

02. 03. 1989

Beschlußempfehlung und Bericht

des II. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses

zu dem Auftrag des Landtags Nordrhein-Westfalen
vom 7. März 1986

(Drucksache 10/660 Neudruck)

Geschäftstätigkeit der Neue Heimat Nordrhein-Westfalen, der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen und der Landesentwicklungsgesellschaft

Berichterstatter

Abgeordneter Dr. Linssen CDU

Beschlußempfehlung

Der Bericht des II. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses wird zur Kenntnis genommen.

Datum des Originals: Datum des Originals: 02. 03. 1989 / Ausgegeben: 07. 03. 1989

Die Veröffentlichungen des Landtags sind fortlaufend oder auch einzeln gegen eine Schutzgebühr beim Archiv des Landtags Nordrhein-Westfalen, 4000 Düsseldorf 1, Postfach 11 43, Telefon (02 11) 8 84 24 39, zu beziehen.

4100-2

Inhaltsübersicht

	Seite
Erster Teil	11
Einsetzung des II. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses, Auftrag, Vorgeschichte und Verfahren	
1. Abschnitt	11
Einsetzung des II. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses und dessen Auftrag	
I. Antrag auf Einsetzung eines Untersuchungsausschusses gemäß Artikel 41 der Landesverfassung	11
II. Auftrag des II. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses	11
III. Festlegung der Zahl der Mitglieder des II. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses und Wahl der ordentlichen und stellvertretenden Mitglieder	12
IV. Verfahrensregeln	13
2. Abschnitt	13
Vorgeschichte	
I. Geschehenskomplexe	13
II. Parlamentarische Behandlung der Geschehenskomplexe	14
3. Abschnitt	15
Wesentlicher Ablauf des Untersuchungsverfahrens	
I. Konstituierung	15
II. Antrag der Fraktionen der CDU und F.D.P. auf Erweiterung des Untersuchungsauftrags in zeitlicher Hinsicht	15
III. Beweisaufnahme	17
1. Zahl und Art der Sitzungen	17
2. Maßnahmen zur Wahrung des Steuergeheimnisses	17
3. Beweisbeschlüsse	17
4. Vorlage von Beweisunterlagen	17
5. Reihenfolge der Beweisaufnahme	18
6. Einberufung des Untersuchungsausschusses in sitzungsfreien Zeiten	18
7. Befugnisse des Vorsitzenden	19
IV. Wahrheitspflicht von Regierungsmitgliedern gegenüber dem Parlament und seinen Ausschüssen	19

	Seite
Zweiter Teil	20
Feststellungen und Würdigungen des Untersuchungsausschusses	
1. Abschnitt	
Geschäftstätigkeit der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen	20
I. Wohnungsbauförderungsanstalt (WFA)	20
1. Rechtliche Grundlagen	20
2. Organe der WFA	20
2.1 Verwaltungsrat	20
2.2 Vorstand	20
3. Aufsicht über die WFA durch den Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	20
3.1 Inhalt der Aufsichtspflicht	20
3.2 Einvernehmen mit dem Finanzminister	20
4. Aufsicht über die WFA durch das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen	21
5. Aufgaben der WFA	21
5.1 Bonitätsprüfung	21
5.1.1 Natürliche Personen	21
5.1.2 Juristische Personen	21
5.2 Rettungserwerb	21
II. Ansteigerung geförderter Wohngebäude	22
1. Rechtslage vor Errichtung der WFA	22
2. Rechtslage nach Errichtung der WFA	22
3. Ansteigerungspraxis bis Ende der 60er Jahre	23
4. Ansteigerungspraxis in der Zeit von 1970 bis 1979	23
4.1 Verwaltungsratssitzung vom 19. Dezember 1974	23
4.2 Verwaltungsratssitzung vom 27. Juni 1977	23
4.3 Kenntnis des aufsichtsführenden Ministeriums	24
4.4 Anzahl der angesteigerten Objekte im Jahre 1979	24
5. Änderung der Ansteigerungspraxis im Jahre 1979	24
5.1 Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte	24
5.2 Einschaltung der „Rheinland“ ab dem Jahre 1981	24
6. Ablauf des Ansteigerungsverfahrens	24
III. Verkauf der von der WFA ersteigerten Objekte	25
1. Erlaß vom 15. Februar 1962	25
2. Verkaufspraxis der WFA bis zum Jahre 1979	25
3. Verkaufspraxis der WFA ab dem Jahre 1979	25

	Seite	
4.	Durchführung der Verkäufe	26
4.1	Zuständigkeiten innerhalb der WFA	26
4.1.1	Personelle Zuständigkeit unterhalb der Vorstandsebene	26
4.1.2	Mitwirkung des Vorstands der WFA	27
5.	Beteiligung des Verwaltungsrats	27
6.	Ermittlung des Verkaufspreises	27
6.1	Gewährung von Restkaufpreishypotheken	27
6.2	Einräumung von Vorrängen	27
7.	Anweisung des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 17. April 1985	28
IV.	Übersicht über die Zahl der von der WFA angesteigerten und verkauften Eigentumsmaßnahmen in den Jahren 1967–1985	28
2. Abschnitt		
Verkäufe der WFA an die Firma Interbau AG & Co. KG, die Firma Handels- und Finanzierungs-KG Theissen, den Architekten Friedrich Wilhelm Heinrich Theissen und die Neue Heimat Essen/Nordrhein-Westfalen		
	Übersicht Nr. 1	30
	Übersicht Nr. 2	32
	Übersicht Nr. 3	33
	Übersicht Nr. 4	35
I.	Geschäftsbeziehungen zwischen der WFA und der Firma Interbau AG & Co. KG	36
1.	Geschäftsgegenstand der Firma Interbau AG & Co. KG	36
2.	Vermittlungstätigkeit des Rechtsanwalts und Notars Friedrich Grawert	36
3.	Provisionsvereinbarungen	36
3.1	Höhe der gezahlten Provisionen	36
3.2	Kenntnis der WFA von der Provisionsvereinbarung	36
4.	Ansprechpartner in der WFA	36
4.1	Hauptsachbearbeiter Niemanns	37
4.2	Vorstand der WFA	37
4.3	Direktor Kinnigkeit	37
5.	Verkaufsangebote der WFA	37
5.1	Strafrechtliches Ermittlungsverfahren gegen Herrn Niemanns	38
5.2	Strafrechtliches Ermittlungsverfahren gegen Herrn Erdmann	38
6.	Anfechtung der Kaufverträge durch die Firma Interbau AG & Co. KG	38
6.1	Nachbesserungsbemühungen der Firma Interbau AG & Co. KG	38
6.1.1	Gespräch mit Herrn Erdmann	38
6.1.2	Gespräch mit Direktor Dr. Engelbergs	38
6.1.2.1	Unterredung im Interconti-Hotel	38
6.1.2.2	Unterredung in der WFA	40
6.2	Anfechtung wegen arglistiger Täuschung	40

	Seite
II. Verkäufe an die Firma Interbau AG & Co. KG im Jahre 1979 bis 1981	40
1. Objekt Nr. 1, Monheim, Geschwister-Scholl-Straße (Übersicht Nr. 1 Seite 30)	40
2. Objekt Nr. 2, Monheim, Geschwister-Scholl-Straße und Langenfeld, Wupperstraße (Übersicht Nr. 1 Seite 30)	41
3. Objekte Nr. 3, Bergisch-Gladbach, Heidkamper Straße, Wülfrath, Kastanienallee, Wülfrath, Kiefernweg, Rösrath, Hauptstraße, Gronau, Kurt-Schumacher-Platz Übersicht Nr. 1 Seite 30	41
4. Objekt Nr. 7, Dortmund, Worderfeld (Übersicht Nr. 1 Seite 30)	43
4.1 Anträge der Firma Interbau AG & Co. KG	45
4.2 Antrag auf Übertragung der Restkaufpreishypothek	45
4.2.1 Änderung der Geschäftsverteilung	45
4.2.2 Eingabe des Abgeordneten Friedrich Schreiber	49
5. Objekt Nr. 8, Kamp-Lintfort, Bürgermeister-Schmelzing-Straße, Kamp-Lintfort, Ferdinandstraße, Düren, Eberhard-Hösch-Straße, Mönchengladbach, Kammerhof, Waldbröhl, Schwalbenweg, Waldbröhl, Birkenhofer Straße, Heinsberg, Röntgenstraße (Übersicht Nr. 1 Seite 30)	50
6. Objekt Nr. 4, Wulfen, Talaue (Übersicht Nr. 1 Seite 30)	51
III. Verkäufe an den Architekten Heinrich Theissen bzw. die Handels- und Finanzierungs-KG Theissen	52
1. Objekte Nr. 5, Gronau, Dibeliusstraße und Schloß Holte, Landerdamm (Übersicht Nr.1 Seite 30)	52
2. Objekt Nr. 6, Wuppertal, Elias-Ellerstraße und Dortmund, Kirchenstraße (Übersicht Nr. 1 Seite 30)	52
3. Objekt Nr. 9, Remscheid, Timmersfeld (Übersicht Nr. 1 Seite 30)	53
3.1 Auswahl des Erwerbers Theissen	53
3.2 Abschluß des Kaufvertrages mit Theissen	54
3.3 Verhinderung der Durchführung des Kaufvertrages	54
3.4 Ermittlungsverfahren der Staatsanwaltschaft Bochum	54
IV. Bewertung	55
 3. Abschnitt	
Ergebnisabführungsverträge	58
I. Abschluß der Ergebnisabführungsverträge	58
1. Wesentlicher Inhalt der Verträge	58
2. Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen	58
3. Änderung der Ergebnisabführungsverträge zum 1. Januar 1981	59

	Seite
II. Maßnahmen der Anerkennungsbehörden	59
1. Verfügung der Regierungspräsidenten des Landes NRW	59
2. Verfügungen der Anerkennungsbehörden in Bayern und Niedersachsen	59
3. Verwaltungsstreitverfahren	59
III. Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge	60
1. Rückabwicklungskonzept der Neuen Heimat Hamburg	61
2. Wechselseitige Ausgleichsansprüche	61
3. Erlaß der Zinsen	61
4. Rückabwicklungsvereinbarung der Neuen Heimat Hamburg mit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen	62
5. Bericht des Regierungspräsidenten Düsseldorf an das aufsichtsführende Ministerium	63
6. Schreiben von Dr. Diether Hoffmann	64
7. Stellungnahme des zuständigen Abteilungsleiters	64
8. Entscheidungskriterien des Staatssekretärs Winter	65
9. Fachkommission „Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht“	65
10. Aufrechnungsverzicht	65
11. Einverständniserklärung des Ministeriums	66
12. Einwendungen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf	66
IV. Bewertung	67
4. Abschnitt	68
Antrag auf Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen nach § 19 Absatz 2 in Verbindung mit § 20 WGG	
I. Prüfung durch die Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf	68
1. Prüfungsanordnung vom 26. August 1982	68
2. Prüfungserweiterung vom 10. November 1982	68
3. Stellungnahme der Neuen Heimat NW	68
II. Antrag auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit	68
1. Antragsbegründung	68
2. Erste Reaktion des Regierungspräsidenten	69
3. Unterrichtung des Ministeriums	69
4. Erste Reaktion des Ministeriums	69
5. Strukturkonzept II der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen	70
5.1 Wohnungsverkäufe in den Jahren 1980 bis 1984	71
5.2 Geplante Verkäufe ab dem Jahr 1985	71
6. Erörterung vom 8. März 1985	71

	Seite
7. Übersendung des Aberkennungsantrags	72
8. Vermerk der Abteilung IV zum Strukturkonzept II	72
9. Erwerb eigener Anteile	73
10. Reaktion der Neuen Heimat NW auf den Aberkennungsantrag	73
11. Verfahrensablauf beim Regierungspräsidenten	74
11.1 Einsetzung einer Arbeitsgruppe	74
11.2 Unterrichtung des Ministeriums	74
12. Gespräch Dr. Hoffmann mit Minister Dr. Zöpel	75
13. Bericht des Regierungspräsidenten vom 28. Januar 1986	76
14. Erklärung von Minister Dr. Zöpel am 26. Februar 1986	76
15. Möglichkeiten einer Verfahrensbeschleunigung	76
16. Aufklärungsverfügung des Regierungspräsidenten	77
17. Unterrichtung des Regierungspräsidenten und der Oberfinanzdirektion	77
18. Mahnschreiben des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen	77
18.1 Grund des Mahnschreibens	78
18.2 Empfänger des Mahnschreibens	78
19. Prüfungsberichte des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen	79
20. Auswirkungen des Untersuchungsverfahrens auf das Aberkennungsverfahren	80
21. Besprechung vom 5. Mai 1986	81
22. Abschließende Unterredung vom 9. Juni 1986	82
23. Einwendungen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf	83
24. Erster Entscheidungsvorschlag des Regierungspräsidenten	83
25. Intervention von Minister Dr. Zöpel	83
26. Endgültiger Entscheidungsvorschlag des Regierungspräsidenten	84
27. Stellungnahme des Ministeriums	85
28. Dienstbesprechung vom 16. Dezember 1986	85
29. Stellungnahme des Bundesministers der Finanzen	86
30. Bewertung der Entscheidung des Regierungspräsidenten durch den Bundestagsabgeordneten Dr. Hüscher	86
III. Bewertung	87
5. Abschnitt	88
Erwerb von 2385 Wohnungen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen durch die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH (sogenanntes LEG I-Geschäft)	
I. Kaufverträge vom 28./29. Dezember 1985	88
1. Aufnahme der Geschäftsbeziehungen zur Brummermann-Gruppe	88
2. Verwertungskonzept der Investorengruppe	88

	Seite	
3.	Erste Finanzierungsverhandlungen der Brummermann-Gruppe	88
3.1	Verhandlungen mit der „Süddeutsche Bodenkreditbank AG“	88
3.2	Verhandlungen mit der Westdeutschen Landesbank	88
3.2.1	Motivation der Verhandlungspartner	89
3.2.2	Bestätigungsschreiben vom 29. November 1985	89
3.2.3	Erläuterung der Konzeption der Erwerbergruppe	89
3.2.4	Vorstandsvorlage der Abteilung Kreditbearbeitung	89
3.2.5	Stellungnahme des Kreditbüros	90
3.2.5.1	Anmerkung des Vorstandsmitglieds Dr. Trippen	90
3.2.5.2	Anmerkung des Vorstandsmitglieds Dr. Weiershäuser	90
4.	Kreditangebot der Westdeutschen Landesbank vom 27. Dezember 1985	90
5.	Kaufverträge vom 28./29. Dezember 1985	91
5.1	Rücktrittsvorbehalt der Erwerber	91
5.2	Grund der Vertragsabschlüsse	91
II.	Parallelverhandlungen der Westdeutschen Landesbank	92
1.	Gespräch Dr. Weiershäuser mit Minister Dr. Zöpel	90
2.	Schreiben der Neuen Heimat NW vom 9. Januar 1986	92
3.	Alternative Lösungen	92
4.	Verhandlungen des Ministeriums mit der Westdeutschen Landesbank	93
5.	Parallelverhandlungen der Investorengruppe	93
6.	Erstellung eines Wertgutachtens	94
7.	Verlängerung des Rücktrittsvorbehalts	94
8.	Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Ministeriums	94
9.	Zustimmung des Landeskabinetts	95
10.	Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Landesentwicklungsgesellschaft und des Ministeriums	96
11.	Eigentümerbeitrag	96
12.	Unterredung vom 31. Januar 1986	97
13.	Bekanntwerden der Parallelverhandlungen	97
14.	Drängen der Westdeutschen Landesbank	98
15.	Versuch der Risikominimierung	98
16.	Abschließendes Finanzierungsgespräch der Investorengruppe	99
17.	Stand der Verhandlungen am 18. Februar 1986	99
18.	Kreditangebote der Westdeutschen Landesbank vom 19. Februar 1986	100
19.	Kaufpreisverhandlungen der Brummermann-Gruppe	101
20.	Gutachten der Immobilienbewertungsabteilung	102

	Seite
21. Vorstandssitzung der Westdeutschen Landesbank vom 25. Februar 1986	102
21.1 Vorstandsvorlage des Regionalbereichs Düsseldorf	102
21.2 Stellungnahme des Kreditbüros	103
21.3 Stellungnahme des Projektteams	104
21.4 Vermerk des Generalbevollmächtigten Dr. Lüthje	104
22. Unterredung vom 23. Februar 1986	105
23. Konzept des Ministeriums	106
24. Ereignisse vom 25. Februar 1986	107
24.1 Schreiben von Minister Dr. Zöpel an Alfons Lappas	107
24.2 Bestätigungsschreiben von Alfons Lappas	107
24.3 Beschluß des Landeskabinetts	107
24.4 Entscheidung des Vorstands der Westdeutschen Landesbank	108
24.5 Besprechung vom 25. Februar 1985	109
25. Schreiben von Minister Dr. Zöpel an die LEG	109
26. Begründung der Dringlichkeit	110
26.1 Ministerialdirigent Dr. Bußfeld	110
26.2 Ministerpräsident Dr. Rau	110
26.3 Minister Dr. Zöpel	110
27. Wegfall der LEG als Kaufinteressent	110
28. Vertragsabschluß zwischen der Neuen Heimat NW und der LEG	111
29. Unterrichtung der Investorengruppe	111
30. Rücktrittserklärung der Investorengruppe	111
III. Bewertung	112
Anlage 1	114
Zusammenstellung der Beweisbeschlüsse	
Anlage 2	123
Zusammenstellung über Zahl und Art der Sitzungen	
Anlage 3	130
Liste der vernommenen Zeugen und Vernehmungstermine	

Erster Teil

Einsetzung des II. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses, Auftrag, Vorgeschichte und Verfahren

1. Abschnitt

Einsetzung des II. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses und dessen Auftrag

I. Antrag auf Einsetzung eines Untersuchungsausschusses gemäß Artikel 41 der Landesverfassung

Am 4. März 1986 stellten 84 Abgeordnete der Fraktion der CDU gemeinsam mit den 14 Abgeordneten der Fraktion der F.D.P. den Antrag, einen Parlamentarischen Untersuchungsausschuß gemäß Artikel 41 der Verfassung des Landes Nordrhein-Westfalen einzusetzen (Drucksache 10/660 – Neudruck –).

II. Auftrag des II. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses

In seiner 18. Sitzung am 7. März 1986 (PIPr. 10/18) hat der Landtag den II. Untersuchungsausschuß einstimmig mit der Prüfung der nachfolgenden Fragenkomplexe beauftragt:

„Er soll überprüfen, in welcher Weise die Landesregierung Nordrhein-Westfalen und die in dem Wohnungsbauförderungsgesetz (nach der jeweils seit der Gründung der WfA geltenden Fassung) und in der Anstaltsordnung der Wohnungsbauförderungsanstalt (in der jeweils seit der Gründung der WfA geltenden Fassung) vorgesehenen Organe und deren Mitglieder (insbesondere Vorstand, Verwaltungsrat, Arbeitsausschuß, Prüfungsausschuß und Bürgerschaftsausschuß) auf dem Gebiet der Wohnungsbauförderung ihre Aufsichtsfunktion (auch in bezug auf die Beachtung der Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG)) wahrgenommen und ihr Verwaltungshandeln gestaltet haben. Insbesondere ist dabei die Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat NW sowie die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbauförderungsanstalt seit ihrer Gründung und deren Beziehungen zu

- der Firma Interbau, Bonn
 - den Architekten Heinrich Theissen sen. und jun., Unna,
 - der Unternehmensgruppe Neue Heimat und deren Konzerngesellschaften sowie ihrer direkten und indirekten Schwester-, Tochter- und Beteiligungsunternehmen,
 - der Beteiligungsgesellschaft für Immobilien mbH (BGI), Frankfurt,
 - der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG), Düsseldorf
- auch im Vergleich zu Beziehungen der Anstalt zu anderen Unternehmen zu überprüfen.“

Fragen zur Konkretisierung des Untersuchungsauftrages:

I.

1. Welche Erkenntnisse liegen den mit der Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) beauftragten Stellen darüber vor, ob und in welchem Umfang die Neue Heimat und/oder andere gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen an Stiftungen, Unternehmen, Privatpersonen oder Parteien Spenden gewährt haben, durch deren Zahlung die gesetzlichen Beschränkungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) verletzt worden sind?
2. Welche Erkenntnisse liegen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf vor, die zu dem Antrag an den Regierungspräsidenten Düsseldorf geführt haben, das Verfahren zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen einzuleiten?
3. Was haben die Landesregierung und/oder ihr nachgeordnete Behörden aufgrund der Prüfungsmitteilungen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf zu welchen Zeitpunkten und mit welchen Ergebnissen veranlaßt?

II.

1. Welche Bauvorhaben der genannten Beteiligten wurden mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert?

2. Wie hat sich der Wohnungsbestand der genannten Beteiligten durch Veräußerungen oder Erwerb mit Landesmitteln geförderter Wohnungen verändert?
3. Welche Erwerbs- oder Veräußerungsgeschäfte von öffentlich gefördertem Wohnraum hat es – mit welchem Inhalt – zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt und den übrigen Beteiligten gegeben?
4. Wie sind die unter Frage 3 genannten Verträge zustande gekommen und abgewickelt worden?
5. Welche Sonderkonditionen sind den genannten Beteiligten in welchen Fällen und aus welchen Gründen eingeräumt worden?
6. Sind in allen Fällen Bonitätsprüfungen vorgenommen worden und mit welchen Ergebnissen?
7. Bei welchen Erwerbs- oder Veräußerungsgeschäften öffentlich gefördertem Wohnraums und in welcher Weise waren der Verwaltungsrat der Wohnungsbauförderungsanstalt, eines seiner Organe bzw. einer seiner Ausschüsse und/oder die Landesregierung als Aufsichtsbehörde unterrichtet oder beteiligt?
8. Welche Veräußerungs- oder Erwerbsfälle mit Landesmitteln geförderter Wohnungen der genannten Beteiligten hat es an Dritte bzw. von Dritten gegeben?
9. Auf welche Weise war die Wohnungsbauförderungsanstalt in den unter Nr. 7 genannten Fällen bei Anbahnung, Abschluß und Abwicklung der Geschäfte beteiligt, und in welcher Weise hat sie ihre Aufgabe als Überwachungs- und Bewilligungsbehörde öffentlicher Mittel wahrgenommen?
10. Wie ist die Finanzierung des öffentlich gefördertem Wohnraums der genannten Beteiligten in Nordrhein-Westfalen erfolgt und sind – ggf. durch wen – den Beteiligten darüber hinaus Kreditlinien mit welchen Sicherheiten eingeräumt worden?
11. Welcher Schaden und/oder welcher Wertberichtigungbedarf mit finanziellen Nachteilen für das Land ist aus den vorstehend genannten Geschäften entstanden oder zu befürchten?
12. Hat es bei der Bewilligung von Wohnungsbaudarlehen oder Krediten an die oben genannten Beteiligten durch die Wohnungsbauförderungsanstalt Informationen gegenüber dem Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen gegeben, und in welcher Weise ist das Bundesaufsichtsamt tätig geworden?"

III. Festlegung der Zahl der Mitglieder des II. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses und Wahl der ordentlichen und stellvertretenden Mitglieder

Ebenfalls am 7. März 1986 hat der Landtag die Zahl der Mitglieder des II. Untersuchungsausschusses entsprechend dem gemeinsamen Wahlvorschlag aller drei Fraktionen (Drucksache 10/751) auf 11 festgelegt. Die Fraktion der SPD erhielt 6, die Fraktion der CDU 4 Mitglieder; die Fraktion der F.D.P. stellte 1 Mitglied. Zusammen mit den von den Fraktionen benannten stellvertretenden Mitgliedern gehörten damit dem II. Parlamentarischen Untersuchungsausschuß die folgenden Abgeordneten an:

ordentliche Mitglieder

SPD

Walter Grevener
Herbert Heidtmann
Albert Klütsch
Gerd Müller
Gerd Wendzinski
Gerd-Peter Wolf

CDU

Peter Bensmann
Brunhild Decking-Schwill
Dr. Helmut Linssen
Hartmut Schauerte

F.D.P.

Hans-Joachim Kuhl

stellvertretende Mitglieder

Hans Alt-Küpers
Reinhard Grätz
Hans Jaax
Johannes Pflug
Horst Radtke
Klaus Strehl

Günter Knepelkamp
Albert Leifert
Dr. Manfred Sanden
Wolfgang Schlotmann

Wolfram Dorn

Da das bisherige stellvertretende Mitglied der Fraktion der F.D.P., Wolfram Dorn, aus dem Ausschuß ausschied, wählte der Landtag Nordrhein-Westfalen in seiner 32. Sitzung am 22. Oktober 1986 (PIPr. 10/32) auf den entsprechenden Wahlvorschlag der Fraktion der F.D.P. (Drucksache 10/1360) den Abgeordneten

Hagen Tschoeltsch

zum neuen stellvertretenden Mitglied.

IV. Verfahrensregeln

Grundlage für die Arbeit des II. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses war das am 18. Dezember 1984 vom Landtag Nordrhein-Westfalen verabschiedete Gesetz über die Einsetzung und das Verfahren von Untersuchungsausschüssen des Landtags Nordrhein-Westfalen, das am 22. Januar 1985 in Kraft getreten ist (GV.NW. 1985, Seite 26).

2. Abschnitt

Vorgeschichte

I. Geschehenskomplexe

1. Etwa im Herbst 1984 ließen sich die erheblichen wirtschaftlichen Probleme der Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg, und ihrer Tochtergesellschaften vor der Öffentlichkeit nicht weiter verbergen. Es wurde bekannt, daß die Neue Heimat ihre seit den 70er Jahren immer größer werdenden Liquiditätsverluste bei der Bewirtschaftung und Vorrathaltung von Grundstücken über Jahre hinweg durch die Abschöpfung reiner Buchgewinne aus konzerninternen Grundstücksverkäufen auszugleichen versucht hatte. Diese Handlungsweise hatte dazu geführt, daß die Neue Heimat zu Beginn der 80er Jahre beinahe zahlungsunfähig war. Um ihrer bedrohlichen Finanzsituation zu begegnen, begannen die Mutter- und ihre Tochtergesellschaften, große Teile ihres Wohnungsbestandes an Dritte zu veräußern. So verkaufte die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen bis zum Jahre 1985 ca. 11 000 Wohnungen.
2. Mit Urteil vom 10. Mai 1985 entschied das Bundesverwaltungsgericht – BVerwG 8 C 52.82 –, daß die Mitte der 70er Jahre von der Neuen Heimat Hamburg mit ihren Regionalgesellschaften abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträge nicht mit den Grundsätzen des § 9 Buchstb. a Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zu vereinbaren und zur Vermeidung der Einleitung eines Verfahrens zur Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit rückabzuwickeln seien. Da eine vollständige Rückabwicklung den sicheren Zusammenbruch der gemeinnützigen Unternehmensgruppe zur Folge gehabt hätte, traf die Neue Heimat Hamburg mit ihren Regionalgesellschaften eine Vereinbarung, nach der die einzelnen Gesellschaften Zahlungen nur in einer ihrer wirtschaftlichen Lage entsprechenden Höhe vorzunehmen hatten. Die darüber hinausgehenden Beträge wurden von dem jeweils Anspruchsberechtigten mit der Bedingung einer späteren Bedienung durch den Schuldner bei verbesserter wirtschaftlicher Lage erlassen. Im Rahmen der Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge verzichtete die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen gegenüber ihrer Muttergesellschaft aufschiebend bedingt auf die Durchsetzung von Zinsansprüchen in Höhe von 7,9 Millionen DM.
3. Mitte des Jahres 1985 wurde in der Öffentlichkeit bekannt, daß die Oberfinanzdirektion Düsseldorf unter dem 31. Oktober 1984 beim Regierungspräsidenten Düsseldorf den Antrag gestellt hatte, der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen wegen verschiedener Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz rückwirkend die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen zu entziehen.
4. Anfang des Jahres 1985 waren die Ersteigerung, Verwaltung und Veräußerung von Grundstücken durch die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen Gegenstand kritischer Erörterungen in den Medien. Ein Schwerpunkt der Kritik betraf die Verkäufe in den Jahren 1979 bis 1981. Es kam der Verdacht auf, die Verkäufe seien nicht nach vernünftigen kaufmännischen Gesichtspunkten unter Beachtung einschlägiger Vorschriften, sondern vielmehr zu nicht marktgerechten Konditionen durchgeführt worden. Dabei seien insbesondere die Firma Interbau AG & Co. KG und der Architekt Heinrich Theissen im Vergleich zu anderen Käufern durch die Gewährung von zins- und tilgungsgünstigen Restkaufpreishypotheken und die Einräumung von Rangvorbehalten unzulässig bevorteilt worden. Weiter wurde der Verdacht geäußert, im Rahmen der Geschäftsbeziehungen der Firma Interbau AG & Co. KG zur Wohnungsbauförderungsanstalt seien Provisionen in Millionenhöhe an Dritte gezahlt worden.

Bereits im April 1985 hatte sich der Landesrechnungshof Nordrhein-Westfalen in einer Prüfungsmitteilung an den Minister für Stadtentwicklung Wohnen und Verkehr zu den gegen die Wohnungsbauförderungsanstalt erhobenen Verdächtigungen geäußert, was in der Öffentlichkeit jedoch erst im Januar 1986 bekannt wurde.

5. Im Februar 1986 wurden Bestrebungen des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr publik, 2385 von der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen bereits an einen dritten Investor verkaufte Wohnungen doch noch von einer dem Land nahestehenden Gesellschaft, der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH übernehmen zu lassen.

II. Parlamentarische Behandlung der Geschehenskomplexe

Die vorstehend genannten Vorgänge waren mehrfach Gegenstand parlamentarischer Beratungen sowohl im Plenum als auch in den zuständigen Fachausschüssen. Die Fraktionen der CDU und der F.D.P. begehrten immer wieder Aufklärung darüber, ob die Landesregierung und die ihr nachgeordneten Behörden ihrer Aufsichtsfunktion gegenüber der Wohnungsbauförderungsanstalt und der Neuen Heimat in ausreichendem Maße nachgekommen sind, ob insbesondere der stark intensivierte Verkauf von Wohnungen durch die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen und der bedingte Verzicht von Zinsansprüchen in Höhe von 7,9 Millionen DM gegenüber der Neuen Heimat Hamburg gegen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes verstoßen, ob der Antrag der Oberfinanzdirektion Düsseldorf auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen verwaltungsmäßig korrekt behandelt worden ist und ob der beabsichtigte Erwerb der 2385 Wohnungen sich nicht zu einem nachhaltigen Verlustgeschäft für das Land entwickeln wird.

Da nach Auffassung der Oppositionsfraktionen die aufgeworfenen Fragen weder im Plenum noch in den Ausschüssen befriedigend aufgeklärt worden sind, beantragten die beiden Fraktionen von CDU und F.D.P. die Einsetzung eines Parlamentarischen Untersuchungsausschusses.

Bei der Begründung des Antrags wies der Abgeordnete Dr. Helmut Linssen (CDU) darauf hin, daß das Land Nordrhein-Westfalen mit 1,7 Milliarden DM größtenteils letztrangig gesicherter Kredite über landeseigene Institutionen Gläubiger der Neuen Heimat sei.

Ein Konkurs der Neuen Heimat stelle eine Sonderlast für das Land Nordrhein-Westfalen dar. Die CDU wolle wissen, ob dem Land durch die Vorgänge Schaden zugefügt worden sei, ob insbesondere unter dem Schirm des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes die Übertragung von Vermögenswerten zu Lasten der Sozialmieter stattgefunden habe. Der soziale Wohnungsbau verdiene seinen Namen nicht mehr, wenn große Wohnungsgesellschaften wegen Finanzschwierigkeiten ihre Wohnungen verkaufen ließen oder verschleudern müßten. Der Untersuchungsausschuß werde also vor allem aufzuklären haben, ob Unkorrektheiten und/oder Gesetzesverstöße bei der Abwicklung von Geschäftsvorfällen der öffentlich geförderten Wohnungswirtschaft aufgetreten seien und welcher Schaden möglicherweise den Mietern, den Steuerzahlern und dem Land Nordrhein-Westfalen entstanden sei.

Für die mitantragstellende Fraktion der F.D.P. erklärte der Abgeordnete Hans-Joachim Kuhl, daß alle Fraktionen ein berechtigtes Interesse daran haben müßten, das, was in der Öffentlichkeit diskutiert werde, zu untersuchen. Seine Fraktion interessierten insbesondere die Erkenntnisse der Oberfinanzdirektion Düsseldorf, die zu dem Antrag auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen geführt hätten und weiter, ob der Ankauf der ca. 2400 Wohnungen durch die Landesentwicklungsgesellschaft den haushaltsrechtlichen Vorschriften entspreche.

Als Vertreter der Fraktion der SPD führte der Abgeordnete Robert Schumacher (Remscheid) aus, seitdem die Schiefelage der Neuen Heimat und die Gefährdung der Sozialwohnungen zum Politikum geworden seien, habe die Landesregierung das Parlament ausführlich unterrichtet. Viele der im Antrag auf Einsetzung des Untersuchungsausschusses aufgeführten Fragen seien nach seinem Eindruck beantwortet. Trotzdem stelle sich die SPD-Fraktion einem Untersuchungsausschuß nicht in den Weg. Untersuchungsausschüsse gehörten zu den traditionell wohlbehüteten Rechten des Parlaments. Er weise jedoch darauf hin, daß jedes Werkzeug durch häufigen, insbesondere durch unsachgemäßen Gebrauch sehr schnell stumpf werde.

Als letzter Redner bekräftigte der Abgeordnete Hartmut Schauerte (CDU), seiner Fraktion komme es darauf an zu klären, ob all das, worüber man beraten müsse, nach Gesetz und Recht abgewickelt worden sei, ob es mit der Verfassung im Einklang stehe, ob es nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten richtig abgelaufen sei, ob das Vermögen des Landes geschützt und geachtet worden sei oder ob mit dem Landesvermögen in unrechter Weise umgegangen worden sei.

3. Abschnitt

Wesentlicher Ablauf des Untersuchungsverfahrens

I. Konstituierung

Die Mitglieder des II. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses traten am 7. März 1986 unter Leitung ihres lebensältesten Mitglieds, des Abgeordneten Herbert Heidtmann (SPD), zu ihrer konstituierenden Sitzung zusammen. In dieser öffentlichen Sitzung wurden der Abgeordnete Dr. Helmut Linssen (CDU) zum Vorsitzenden und der Abgeordnete Albert Klütsch (SPD) zum stellvertretenden Vorsitzenden gewählt.

II. Antrag der Fraktionen der CDU und F.D.P. auf Erweiterung des Untersuchungsauftrags in zeitlicher Hinsicht

Unter dem 20. November 1986 stellten die Fraktionen von CDU und F.D.P. den Antrag (Drucksache 10/1503 – Neudruck –), der Landtag Nordrhein-Westfalen möge beschließen:

“Die Zuständigkeit des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses II wird ohne jede Erweiterung oder Veränderung im sachlichen Bereich zeitlich bis zum Tage der Beschlußfassung im Plenum erweitert. Das heißt, er soll überprüfen, in welcher Weise die Landesregierung Nordrhein-Westfalen und die in dem Wohnungsbauförderungsgesetz (nach der jeweils seit der Gründung der WFA geltenden Fassung) und in der Anstaltsordnung der Wohnungsbauförderungsanstalt (in der jeweils seit der Gründung der WFA geltenden Fassung) vorgesehenen Organe und deren Mitglieder (insbesondere Vorstand, Verwaltungsrat, Arbeitsausschuß, Prüfungsausschuß und Bürgerschaftsausschuß) auf dem Gebiet der Wohnungsbauförderung ihre Aufsichtsfunktionen (auch in bezug auf die Beachtung der Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG)) wahrgenommen und ihr Verwaltungshandeln gestaltet haben.“

Insbesondere ist dabei die Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat NW sowie die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbauförderungsanstalt seit ihrer Gründung und deren Beziehungen zu

- der Firma Interbau, Bonn,
- den Architekten Heinrich Theissen sen. und jun., Unna,
- der Unternehmensgruppe Neue Heimat und deren Konzerngesellschaften sowie ihrer direkten und indirekten Schwester-, Tochter- und Beteiligungsunternehmen,
- der Beteiligungsgesellschaft für Immobilien mbH. (BGI), Frankfurt,
- der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG), Düsseldorf

auch im Vergleich zu Beziehungen der Anstalt zu anderen Unternehmen zu überprüfen.

Fragen zur Konkretisierung des Untersuchungsauftrags:

I.

1. Welche Erkenntnisse liegen den mit der Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) beauftragten Stellen darüber vor, ob und in welchem Umfang die Neue Heimat und/oder andere gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen an Stiftungen, Unternehmen, Privatpersonen oder Parteien Spenden gewährt haben, durch deren Zahlung die gesetzlichen Beschränkungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) verletzt worden sind?
2. Welche Erkenntnisse liegen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf vor, die zu dem Antrag an den Regierungspräsidenten Düsseldorf geführt haben, das Verfahren zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen einzuleiten?
3. Was haben die Landesregierung und/oder ihr nachgeordnete Behörden aufgrund der Prüfungsmitteilungen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf zu welchen Zeitpunkten und mit welchen Ergebnissen veranlaßt?

II.

1. Welche Bauvorhaben der genannten Beteiligten wurden mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert?

2. Wie hat sich der Wohnungsbestand der genannten Beteiligten durch Veräußerungen oder Erwerb mit Landesmitteln geförderter Wohnungen verändert?
3. Welche Erwerbs- oder Veräußerungsgeschäfte von öffentlich gefördertem Wohnraum hat es – mit welchem Inhalt – zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt und den übrigen Beteiligten gegeben?
4. Wie sind die unter Frage 3 genannten Verträge zustande gekommen und abgewickelt worden?
5. Welche Sonderkonditionen sind den genannten Beteiligten in welchen Fällen und aus welchen Gründen eingeräumt worden?
6. Sind in allen Fällen Bonitätsprüfungen vorgenommen worden und mit welchen Ergebnissen?
7. Bei welchen Erwerbs- oder Veräußerungsgeschäften öffentlich gefördertem Wohnraums und in welcher Weise waren der Verwaltungsrat der Wohnungsbauförderungsanstalt, eines seiner Organe bzw. einer seiner Ausschüsse und/oder die Landesregierung als Aufsichtsbehörde unterrichtet oder beteiligt?
8. Welche Veräußerungs- oder Erwerbsfälle mit Landesmitteln geförderter Wohnungen der genannten Beteiligten hat es an Dritte bzw. von Dritten gegeben?
9. Auf welche Weise war die Wohnungsbauförderungsanstalt in den unter Nr. 7 genannten Fällen bei Anbahnung, Abschluß und Abwicklung der Geschäfte beteiligt, und in welcher Weise hat sie ihre Aufgabe als Überwachungs- und Bewilligungsbehörde öffentlicher Mittel wahrgenommen?
10. Wie ist die Finanzierung des öffentlich gefördertem Wohnraums der genannten Beteiligten in Nordrhein-Westfalen erfolgt und sind – ggf. durch wen – den Beteiligten darüber hinaus Kreditlinien mit welchen Sicherheiten eingeräumt worden?
11. Welcher Schaden und/oder welcher Wertberichtigungsbedarf mit finanziellen Nachteilen für das Land ist aus den vorstehend genannten Geschäften entstanden oder zu befürchten?
12. Hat es bei der Bewilligung von Wohnungsbaudarlehen oder Krediten an die obengenannten Beteiligten durch die Wohnungsbauförderungsanstalt Informationen gegenüber dem Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen gegeben, und in welcher Weise ist das Bundesaufsichtsamt tätig geworden?“

Hintergrund des Antrags war das einstimmige Begehren des Untersuchungsausschusses, die Behandlung des Antrags der Oberfinanzdirektion Düsseldorf auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen durch den Regierungspräsidenten auch in dem Zeitraum nach dem 7. März 1986 untersuchen zu können.

In der Begründung des Erweiterungsantrages stellte der Vorsitzende des Untersuchungsausschusses, der Abgeordnete Dr. Helmut Linssen (CDU) fest, ihm sei bewußt, daß sich das verfassungsmäßige Kontrollrecht Parlamentarischer Untersuchungsausschüsse nach herrschender Meinung nur auf in der Vergangenheit abgeschlossene Untersuchungsgegenstände beziehe, und daß das durch den Antrag der Oberfinanzdirektion Düsseldorf vom 31. Oktober 1984 ausgelöste Verfahren noch nicht beendet sei. Er vertrete jedoch die Auffassung, es könne nicht angehen, daß die Exekutive einen Vorgang dadurch der parlamentarischen Kontrolle durch einen Untersuchungsausschuß entziehe, daß sie ihn über Jahre hinweg verschleppe.

Innenminister Dr. Herbert Schnoor (SPD) widersprach der Behauptung, die Regierung wolle einen Vorgang verschleppen. Er hielt der Opposition vor, sie beabsichtige mit ihrem Erweiterungsantrag in laufende Verhandlungen und Entscheidungsvorbereitungen der Landesregierung einzugreifen, was verfassungsrechtlich nicht zulässig sei. Darüber hinaus verstoße ihr Antrag gegen § 3 Abs. 3 des Gesetzes über die Einsetzung und das Verfahren von Untersuchungsausschüssen des Landtags Nordrhein-Westfalen, nach dem Veränderungen und Erweiterungen eines Untersuchungsauftrags nur zulässig seien,

„wenn der Kern des ursprünglichen Untersuchungsgegenstandes gewahrt bleibt und dadurch keine wesentliche Verzögerung des Untersuchungsverfahrens zu erwarten ist.“

Beide Voraussetzungen lägen nicht vor. Der Kern des ursprünglichen Untersuchungsgegenstandes könne nicht gewahrt sein, wenn der Untersuchungszeitraum um mehr als 8 Monate verlängert werden solle, eine Zeit, in der wegen der seit dem 7. März 1986 eingetretenen Entwicklung erheblicher zusätzlicher Untersuchungstoff angefallen sei. Auch könne es keinen Zweifel darüber geben, daß das, was zum Thema Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat seit dem 7. März 1986 ermittelt worden sei, eine wesentliche Verzögerung des Untersuchungsverfahrens erwarten lasse.

In der Plenarsitzung am 16. Dezember 1986 (PIPr 10/38) wurde der Antrag auf Erweiterung des Untersuchungsauftrages mit den Stimmen der SPD gegen die Stimmen von CDU und der F.D.P. abgelehnt.

III. Beweisaufnahme

1. Zahl und Art der Sitzungen

Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß hat in der Zeit vom 7. März 1986 bis zum 22. Februar 1989 insgesamt 47 Sitzungen durchgeführt. 33 Sitzungen dienten der Beweisaufnahme durch Vernehmung von Zeugen und der informatorischen Anhörung. In 14 Sitzungen wurden Verfahrensfragen diskutiert.

2. Maßnahmen zur Wahrung des Steuergeheimnisses

In seinem Urteil vom 17. Juli 1984 – 2 BvE 11/83, 2 BvE 15/83 – hat das Bundesverfassungsgericht einem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß ein mit Verfassungsrang ausgestattetes, umfassendes Beweiserhebungsrecht, insbesondere das Recht auf Vorlage von Akten zuerkannt. Das Gericht stellte fest, daß sich nur unter ganz besonderen Umständen Gründe finden ließen, einen Untersuchungsausschuß Akten vorzuenthalten. Ein solcher Grund könnte zum Beispiel das Recht eines Steuerpflichtigen auf Geheimhaltung bestimmter steuerlicher Angaben und Verhältnisse sein. Zwar sei das Recht auf Wahrung des im § 30 Abgabenordnung gesetzlich umschriebenen Steuergeheimnisses als solches kein Grundrecht. Die Geheimhaltung könne indessen durch eine Reihe grundrechtlicher Verbürgungen, insbesondere durch Artikel 2 Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 1 Abs. 1 und Artikel 14 Grundgesetz, gegebenenfalls in Verbindung mit Artikel 19 Abs. 3 Grundgesetz geboten sein. Die Bedeutung, die das Kontrollrecht des Parlaments sowohl für die parlamentarische Demokratie als auch für das Ansehen des Staates habe, gestatte aber in der Regel dann keine Verkürzung des Aktenherausgabeanspruchs zugunsten des Schutzes des allgemeinen Persönlichkeitsrechts und des Eigentumsrechts, wenn Parlament und Regierung unter anderem Vorkehrungen für den Geheimschutz getroffen hätten, die das ungestörte Zusammenwirken beider Verfassungsorgane auf diesem Gebiete gewährleisten.

Im Hinblick darauf, daß der II. Parlamentarische Untersuchungsausschuß auch beauftragt war, das Verfahren um den Antrag der Oberfinanzdirektion Düsseldorf vom 31. Oktober 1984 auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen zu untersuchen, hat der Ausschuß vorsorglich den nachfolgenden Beschluß gefaßt:

„Sitzungen, insbesondere Beweiserhebungen in denen Vorgänge behandelt werden, die dem Steuergeheimnis unterliegen, sowie Vorgänge und Dokumente einschließlich Niederschriften und Berichte, die dem Steuergeheimnis unterliegende Angaben enthalten, werden für geheim erklärt. Sie unterliegen der Geheimhaltung im Sinne des § 353 b Abs. 2 StGB. Das gilt insbesondere für Akten, die von der Landesregierung mit dem Aufdruck „Steuergeheimnis“ gekennzeichnet sind. Bei Meinungsverschiedenheiten über die Notwendigkeit der Geheimhaltung soll eine Konfliktregelung entsprechend den vom Bundesverfassungsgericht in seinem Urteil vom 17. Juli 1984 (Az: 2 BvE 11/83 und 2 BvE 15/83) aufgestellten Grundsätzen stattfinden.“

3. Beweisbeschlüsse

Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß hat insgesamt 23 Beweisbeschlüsse gefaßt. 15 ergingen auf Antrag der CDU-Mitglieder, 7 auf Antrag der SPD-Mitglieder und 1 auf Antrag des F.D.P.-Mitglieds im Ausschuß. Eine Zusammenstellung der Beweisbeschlüsse ist als Anlage 1 beigefügt.

4. Vorlage von Beweisunterlagen

Entsprechend der im § 14 Abs. 1 des Gesetzes über die Einsetzung und das Verfahren von Untersuchungsausschüssen des Landtags Nordrhein-Westfalen normierten Verpflichtung haben die Landesregierung, alle Behörden des Landes und die Anstalten des öffentlichen Rechts, die der Aufsicht des Landes unterstehen, dem Ersuchen des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses auf Aktenvorlage regelmäßig, wenn auch nach Ansicht der Mitglieder der Fraktionen von CDU und F.D.P. im Untersuchungsausschuß recht zögerlich, entsprochen.

Lediglich die Westdeutsche Landesbank Girozentrale, gemäß § 34 Sparkassengesetz eine Anstalt des öffentlichen Rechts, weigerte sich zunächst hartnäckig, die von ihr angeforderten Unterlagen herauszugeben.

Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß erkennt an, daß eine Bank daran interessiert ist, Einzelheiten über Geschäftsbeziehungen zu ihren Kunden gegenüber Dritten geheimzuhalten. Der Ausschuß respektiert auch, daß die WestLB, die als Anstalt des öffentlichen Rechts parlamentarischer Kontrolle unterliegt, die Anforderungen des Ausschusses einer sorgfältigen juristischen Prüfung unterzieht. Das abweisende, geradezu überhebliche Verhalten der Bank gegenüber dem Anliegen des Untersuchungsausschusses, läßt sich indes allein mit der angeblichen Wahrnehmung berechtigter Geschäftsinteressen nicht erklären:

Am 11. September 1987 hatte der Parlamentarische Untersuchungsausschuß einstimmig beschlossen, sämtliche Kreditunterlagen der Westdeutschen Landesbank bezüglich der geplanten Kreditgewährung an die Frankfurter Investorengruppe Brummermann zu Beweiszwecken beizuziehen. Das Anforderungsschreiben ging am 16. September 1987 heraus. Am 5. November 1987, also ca. 8 Wochen später, meldete sich Herr Neuber, der Vorstandsvorsitzende der Westdeutschen Landesbank schriftlich und lehnte das Anforderungsbegehren des Untersuchungsausschusses ab. Am 6. November 1987 zeigten die Rechtsanwälte Prof. Dr. Redeker und Prof. Dr. Dahs an, daß sie nunmehr für die Westdeutsche Landesbank aufträten. Das Mandat war den Anwälten von der WestLB am 5. November 1987 erteilt worden.

Erst nach zähen Verhandlungen zeigte sich die Westdeutsche Landesbank bereit, den Ausschußmitgliedern am 11. Januar 1988 im Konferenzcenter der Bank Einsicht in die geforderten Kreditunterlagen zu gewähren. Zur Verfügung gestellt wurde dem Ausschuß in diesem Termin aber nur ein Teil der erbetenen Vorgänge und zwar nicht etwa im Original, sondern in Ablichtungen, welche zuvor nach Gutdünken der Bank bearbeitet worden waren. Die fehlenden Unterlagen wurden erst auf weitere Mahnschreiben, zuletzt unter dem 8. März 1988 nachgereicht.

Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß stellt fest, daß es in der Zeit seines Tätigseins keinen Verpflichteten gegeben hat, der dem Anliegen des Ausschusses derart wenig Beachtung geschenkt hat. Durch das unverständliche Verhalten der Westdeutschen Landesbank ist die Arbeit des Ausschusses um wenigstens drei Monate verzögert worden.

5. Reihenfolge der Beweisaufnahme

In seiner 9. Sitzung am 12. September 1986 beschloß der Parlamentarische Untersuchungsausschuß einstimmig, zu den Komplexen „Wohnungsbauförderungsanstalt“ und „Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen“ Beweis zu erheben. Im Ausschuß konnte keine Einigung darüber erzielt werden, welcher Beweisbeschluß zuerst ausgeführt werden sollte. Nach ausführlicher Diskussion einigten sich die Mitglieder schließlich darauf, die Beweisthemen, von Sitzung zu Sitzung wechselnd, im Reißverschlußverfahren abzuarbeiten. Durch diese Vorgehensweise wurde die Arbeitsbelastung der Mitglieder erheblich erhöht und die Übersichtlichkeit der Untersuchung beeinträchtigt. Die Beweisaufnahme im Reißverschlußverfahren hat sich als uneffektiv erwiesen.

6. Einberufung des Untersuchungsausschusses in sitzungsfreien Zeiten

Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Einsetzung und das Verfahren von Untersuchungsausschüssen des Landtags Nordrhein-Westfalen beruft der Vorsitzende den Untersuchungsausschuß unter Angabe der Tagesordnung ein. Unter Berufung auf diese Vorschrift beabsichtigte der Vorsitzende des II. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses das Gremium für den 15. Januar 1987 zu einer öffentlichen Sitzung einzuladen. Mit Hinweis darauf, daß der 15. Januar in die sitzungsfreie Zeit falle, vertrat der Präsident des Landtags die Auffassung, daß Untersuchungsausschüsse in sitzungsfreien Zeiten nur tagen dürften, wenn ein Fall der Dringlichkeit gegeben sei und der Ältestenrat zugestimmt habe.

In der Sitzung des Ältestenrats am 13. Januar 1987 einigten sich die Mitglieder darauf, sich bei der Entscheidung dieser streitigen Rechtsfrage der gutachtlichen Stellungnahme eines Verfassungsrechtlers zu unterwerfen.

Die Parteien beauftragten den ehemaligen Präsidenten des Verfassungsgerichtshofs und des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen, Dr. Diether Bischoff, mit der Begutachtung der streitigen Rechtsfrage. Dieser kommt in seinem Gutachten vom 22. September 1987 zu dem Ergebnis:

„Sofern dem Vorsitzenden des Untersuchungsausschusses ein Einberufungsverlangen nach § 7 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes über die Einsetzung und das Verfahren von Untersuchungsausschüssen des Landtags Nordrhein-Westfalen vorliegt, ist er befugt (und verpflichtet), den Untersuchungsausschuß auch in sitzungsfreien Zeiten nach Information, aber ohne Zustimmung des Ältestenrats und – dies folgt daraus – auch ohne Einvernehmen mit dem Präsidenten zu dem von dem Vorsitzenden bestimmten Zeitpunkt einzuberufen. Er hat dabei jedoch nicht nur die Tagesordnung anzu-

geben, sondern ist, weil dies funktions- und minderheitenunschädlich ist, auch verpflichtet, die Durchbrechung des Arbeitsplans durch Beifügung des Einberufungsverlangens zu begründen. Dieses muß die Dringlichkeitsgründe aufzeigen.

...

Der Vorsitzende eines Untersuchungsausschusses ist nicht befugt, den Ausschuß in sitzungsfreien Zeiten (unter Angabe der Tagesordnung) ohne Einvernehmen mit dem Präsidenten des Landtags einzuberufen, es sei denn, mindestens ein Fünftel der ordentlichen Untersuchungsausschußmitglieder hat die Einberufung unter Angabe des Beratungsgegenstandes und der Dringlichkeitsgründe für die Einberufung gerade in der sitzungsfreien Zeit verlangt. Der Zustimmung des Ältestenrats oder des Einvernehmens mit dem Präsidenten bedürfen die Festsetzung des Sitzungstermins und die Einberufung in diesem Fall nicht.“

7. Befugnisse des Vorsitzenden

Die im Laufe des Untersuchungsverfahrens aufgetretenen Unstimmigkeiten z.B. bezüglich der Festlegung der Reihenfolge von Beweisaufnahmen und der Einberufung des Ausschusses in sitzungsfreien Zeiten sollten nach Auffassung von CDU und F.D.P. Anlaß sein, die Befugnisse des Ausschußvorsitzenden in dem Gesetz über die Einsetzung und das Verfahren von Untersuchungsausschüssen des Landtags Nordrhein-Westfalen zu stärken und gegenüber den Befugnissen anderer Stellen, insbesondere des Parlamentspräsidenten, abzugrenzen.

IV. Wahrheitspflicht von Regierungsmitgliedern gegenüber dem Parlament und seinen Ausschüssen

In der Sitzung des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses am 16. März 1987 vertrat Minister Dr. Zöpel auf den entsprechenden Vorhalt eines Abgeordneten die Auffassung, die Landesregierung sei berechtigt, ja verpflichtet, bestimmte Dinge nicht öffentlich zu betreiben. Dazu gehöre es dann auch, daß sie Ausschüsse nicht informieren müsse. In dem Zielkonflikt zwischen Information des Haushalts und dem nichtöffentlichen Zustandebringen eines landespolitischen Ziels habe er bei seinen Verhandlungen im Rahmen des sogenannten LEG I-Geschäfts die Nichtöffentlichkeit präferiert. Ein Minister könne immer in einen Zielkonflikt zwischen unterschiedlichen Verfahrenszielen kommen.

Auf die Frage des Abgeordneten Schauerte (CDU),

„Darf man dann, wenn es einen solchen Zielkonflikt gibt, etwas Falsches sagen?“

antwortete der Minister mit

„Ja.“

Auf die weitere Frage

„Wie sollen wir wissen, wann das, was Sie sagen, richtig ist, weil wir nicht wissen, ob sie gerade wieder einen Zielkonflikt haben?“

erklärte Minister Dr. Zöpel:

„Der Zielkonflikt wird immer da sein; das ist so. Das müssen Sie schon akzeptieren.“

Die Äußerungen des Ministers stießen nicht nur bei den Oppositionsfraktionen auf Unverständnis. Die Fraktionen von CDU und F.D.P. beantragten umgehend für die nächste Plenarsitzung eine Aktuelle Stunde mit dem Thema „Konsequenzen für Ministerpräsident Dr. Rau aufgrund der Äußerungen des Ministers Dr. Zöpel – wissentliche Falschinformation des Landtags – vor dem Untersuchungsausschuß II am 16. März 1987“ (PIPr 10/45). Der CDU-Fraktionsvorsitzende Dr. Worms forderte Ministerpräsident Dr. Rau auf, Herrn Minister Dr. Zöpel aus dem Amt zu entlassen.

Minister Dr. Zöpel räumte in seinem Redebeitrag vor dem Plenum unumwunden ein, daß der objektive Wortlaut seiner Aussage vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß bei den Mitgliedern des Landtags den Eindruck habe erwecken müssen, ein Minister der Landesregierung habe den Landtag vorsätzlich falsch informieren wollen. Das sei nicht seine Absicht gewesen. Er entschuldigte sich ausdrücklich bei allen, die sich durch seine Worte gekränkt fühlten.

Ministerpräsident Dr. Rau lehnte eine Entlassung von Minister Dr. Zöpel ab. Er vertrat die Auffassung, daß die Angelegenheit mit der Entschuldigung des Ministers vor dem Parlament erledigt sei.

Diese Auffassung stieß bei den Oppositionsfraktionen auf heftigen Widerspruch. CDU und F.D.P. brachten einen Dringlichkeitsantrag ein, in dem sie forderten:

„Der Landtag von Nordrhein-Westfalen fordert den Ministerpräsidenten auf, den Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Herrn Dr. Christoph Zöpel, unverzüglich nach Artikel 52 der Verfassung für das Land Nordrhein-Westfalen zu entlassen.“

Nach hitzig geführter Debatte (PIPr 10/46) lehnte der Landtag in namentlicher Abstimmung den Antrag der Fraktionen der CDU und der F.D.P. ab.

Zweiter Teil

Feststellungen und Würdigungen des Untersuchungsausschusses

1. Abschnitt

Geschäftstätigkeit der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen

I. Wohnungsbauförderungsanstalt (WFA)

1. Rechtliche Grundlagen

Durch das Wohnungsbauförderungsgesetz (WFBG) vom 1. April 1957 errichtete das Land Nordrhein-Westfalen unter dem Namen „Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen“ eine Anstalt des öffentlichen Rechts mit eigener Rechtspersönlichkeit zur Förderung des Wohnungs- und Kleinsiedlungswesens.

2. Organe der WFA

Organe der Wohnungsbauförderungsanstalt (WFA) sind der Vorstand und der Verwaltungsrat. Der Vorstand führt die Geschäfte der Anstalt; der Verwaltungsrat überwacht die Geschäftsführung.

2.1 Verwaltungsrat

Die Überwachung der Geschäftsführung durch den Verwaltungsrat ist am gesellschaftsrechtlichen Leitbild eines Aufsichtsrats einer Aktiengesellschaft ausgerichtet und stellt sich damit als am Anstaltszweck orientierte Binnenkontrolle dar. Sie erstreckt sich nicht nur auf die Prüfung der Rechtmäßigkeit, sondern auch auf die der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Der Verwaltungsrat kann jedoch, abgesehen von der Verweigerung vorgesehener Mitwirkungsakte, nur mißbilligend ohne eigene Sanktionsmöglichkeit tätig werden.

2.2 Vorstand

Den Vorsitz im Verwaltungsrat führt – heute – der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr. Weitere Mitglieder sind drei Vertreter von Landesressorts (Finanzminister, Minister für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, Minister für Arbeit, Gesundheit und Soziales), sieben Mitglieder des Landtages und weitere sieben Vertreter der Kommunen und der Wohnungswirtschaft.

Der Vorstand der WFA hat den Verwaltungsrat in den im Wohnungsbauförderungsgesetz oder der Anstaltsordnung vorgesehenen Fällen zu beteiligen. Er hat ihm – von sich aus – regelmäßig sorgfältig und gewissenhaft über seine Tätigkeit zu berichten. Auf Verlangen hat er dem Verwaltungsrat jederzeit über alle Angelegenheiten der Wohnungsbauförderungsanstalt Auskunft zu erteilen.

3. Aufsicht über die WFA durch den Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr

Die Aufsicht über die WFA führt der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (§ 27 Abs. 1 WFBG).

3.1 Inhalt der Aufsichtspflicht

Sie erstreckt sich darauf, daß die WFA ihre Aufgaben gesetzmäßig, zweckmäßig und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten wahrnimmt. In Fragen von finanzieller Bedeutung wird sie im Einvernehmen mit dem Finanzminister ausgeübt.

3.2 Einvernehmen mit dem Finanzminister

Mit der Formulierung „in Fragen von finanzieller Bedeutung“ hat der Gesetzgeber nach einem vom parlamentarischen Untersuchungsausschuß eingeholten Gutachten des Justizministers des Landes Nordrhein-Westfalen vom 5. Mai 1986 zum Ausdruck gebracht, daß er die Beteiligung des Finanzministers bei der Ausübung der Aufsicht auf Fragen von besonderem Gewicht, also grundsätzliche finanzielle Fragen bzw. Fragen von finanzpolitischem Belang beschränkt wissen will.

4. Aufsicht über die WFA durch das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen

Da die WFA Kreditinstitut im Sinne des Gesetzes über das Kreditwesen vom 11. Juli 1985 ist, unterliegt sie insoweit auch der Aufsicht durch das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen.

5. Aufgaben der WFA

Nach § 12 Absatz 1 Wohnungsbauförderungsgesetz hat die WFA den Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr bei der Förderung des Wohnungs-, Kleinsiedlungs- und Kleingartenwesens insbesondere durch Aufnahme, Gewährung oder Vermittlung von Darlehen oder Zuschüssen oder durch Übernahme von Bürgschaften zu unterstützen und die gewährten Darlehen und Zuschüsse sowie die übernommenen Bürgschaften zu verwalten.

Die Prüfung, Bearbeitung und Bewilligung von Förderungsanträgen liegen in der Regel in der Alleinverantwortung der Bewilligungsbehörden; die Auszahlung und/oder Verwaltung der Darlehen, Bürgschaften und Zuschüsse wird von der Westdeutschen Landesbank Girozentrale (WestLB) im Auftrag der WFA durchgeführt. In diesen Fällen beschränkt sich die Tätigkeit der WFA auf die statistische Erfassung, Kontingenzkontrolle und Weiterleitung. Nur in unbedeutendem Umfang hat die WFA eine eigene Bewilligungs-, Auszahlungs- und/oder Verwaltungszuständigkeit. Auch in diesem Bereich liegt stets eine Vorprüf- bzw. Bearbeitungszuständigkeit bei Dritten (Bewilligungsbehörden, Regierungspräsidenten, Kreditinstitute usw.) vor.

Die WFA erfüllt die ihr übertragenen Aufgaben als Organ der staatlichen Wohnungspolitik unter Berücksichtigung der geltenden wohnungs- und siedlungspolitischen Zielsetzungen. Sie hat dabei wirtschaftliche und kaufmännische Gesichtspunkte zu beachten. In dieser Eigenschaft fördert sie den Wohnungsbau für Einkommensschwächere durch die Gewährung von Zuschüssen und Darlehen zu besonders günstigen, nicht marktüblichen Bedingungen. Als Organ der staatlichen Wohnungspolitik hat sie die gleiche Rechtsstellung wie ein als gemeinnützig anerkanntes Wohnungsunternehmen.

5.1 Bonitätsprüfung

Bei der Förderung des Wohnungsbaues ist die WFA aufgrund des § 33 Zweites Wohnungsbaugesetz in Verbindung mit den jeweils geltenden Wohnungsbauförderungsbestimmungen gehalten, die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bauherren (Bonität) zu prüfen.

Dabei geht sie regelmäßig wie folgt vor:

5.1.1 Natürliche Personen

Bei natürlichen Personen wird die Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit in erster Linie anhand von Wirtschafts- und Selbstauskünften sowie anhand von Erfahrungsberichten von Bewilligungsbehörden geprüft. Die Einkommens- und Vermögensverhältnisse sind dabei durch geeignete Unterlagen, wie z. B. Steuerbescheide, zu belegen.

5.1.2 Juristische Personen

Von juristischen Personen werden neben Selbstauskünften und gegebenenfalls Erfahrungsberichten Handelsregisterauszüge und Gesellschaftsverträge angefordert. Zur Beurteilung der Bonität werden Wirtschafts- und gegebenenfalls Bankauskünfte eingeholt, zudem müssen die Jahresabschlüsse und die von Wirtschaftsprüfern testierten Prüfungsberichte vorgelegt werden.

Bei Darlehen an Konzernunternehmen oder ähnlichen werden neben den Bilanzen der Kreditnehmer die konsolidierten Bilanzen für den Gesamtkonzern ausgewertet, da nach dem Kreditwesengesetz alle Unternehmen, die demselben Konzern angehören, als ein Kreditnehmer anzusehen sind.

Nach abgeschlossener Prüfung wird der Bewilligungsbehörde sowohl bei natürlichen als auch bei juristischen Personen eine Stellungnahme zur Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit gegeben.

5.2 Rettungserwerb

Mit Mitteln der WFA öffentlich geförderte Wohnungen unterliegen einer besonderen öffentlich-rechtlichen Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz. Diese öffentlich-rechtliche Bindung erlischt nach § 17 des Wohnungsbindungsgesetzes bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks in der Regel spätestens nach Ablauf des 3. Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist.

Da die öffentlichen Baudarlehen üblicherweise letztrangig im Grundbuch abgesichert sind und im Zwangsversteigerungsverfahren überwiegend nur Meistgebote erzielbar sind, die teilweise noch erheblich unter den gerichtlich festgestellten Verkehrswerten liegen und damit das Auslaufen der öffentlichen Baudarlehen nicht erreichen, sah sich die WFA grundsätzlich gezwungen, zur Rettung der öffentlichen Mittel Objekte aus notleidend gewordenen Krediten selbst anzusteigern. Nach § 12 Absatz 2 d WBFG ist es der WFA ausdrücklich erlaubt, im Rahmen ihrer Aufgaben Grundstücke oder dingliche Rechte für Zwecke der eigenen Verwaltung oder zur Vermeidung von Verlusten zu erwerben. Zwar erlöschen auch bei einer Grundstücksersteigerung durch die WFA die besonderen öffentlich-rechtlichen Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz nach Ablauf von drei Jahren. Die WFA legt jedoch regelmäßig ihren Vertragspartnern bei einer weiteren Veräußerung des Grundstücks die besondere Bindung privatrechtlich auf, wodurch die Zweckbestimmung der öffentlich-rechtlich geförderten Wohnungen erhalten bleibt.

II. Ansteigerung geförderter Wohngebäude

1. Rechtslage vor Errichtung der WFA

Bis zur Errichtung der Wohnungsbauförderungsanstalt im Jahre 1957 oblag den Bewilligungsbehörden für den öffentlich geförderten Wohnungsbau als darlehensverwaltende Stellen die Entscheidung über die Ansteigerung geförderter Wohngebäude im Zwangsversteigerungsverfahren, außerdem die Verwaltung angesteigerter Wohngebäude sowie deren spätere Veräußerung.

Mit dem nichtveröffentlichten Runderlaß des Ministers für Wiederaufbau vom 2. Oktober 1952 „Ausbietung von Hypotheken bei der Zwangsversteigerung von Grundstücken, die mit Wohnungs- und Kleinsiedlungsdarlehen des Landes beliehen sind“ wurden die darlehensverwaltenden Stellen angewiesen, die Darlehen nach Möglichkeit auszubieten bei Inanspruchnahme eines Ausbietungsdarlehens. Voraussetzung für die Ausbietung war nach diesem Erlaß, daß die Rentabilität des Grundstücks nach der endgültigen Fertigstellung des Bauwerks auf die Dauer als gesichert angesehen werden konnte.

Die angesteigerten Grundstücke waren grundsätzlich baldmöglichst wieder zu veräußern, da es nach Auffassung des Ministeriums nicht die Aufgabe der öffentlichen Hand sein könne, Grundstücke auf die Dauer zu verwalten.

Für den Fall, daß zur Wahrung der Rechte des Landes in der Zwangsversteigerung unverhältnismäßig hohe Baraufwendungen erforderlich oder die zur Fertigstellung des Grundstücks benötigten Mittel erheblich waren, hatte die zuständige Verwaltungsstelle zu prüfen, ob auf die Ausbietung des Landesdarlehens teilweise verzichtet werden kann, wenn der entstehende Ausfall erheblich geringer sein würde, als die im Falle des Erwerbs des Grundstücks aufzubringenden Landesmittel.

Bis zur Übertragung der Zuständigkeit für die Ansteigerung, die Verwaltung und die Veräußerung angesteigerter Grundstücke auf die Wohnungsbauförderungsanstalt hatten die darlehensverwaltenden Stellen 103 Wohngebäude für Rechnung des Landes angesteigert.

2. Rechtslage nach Errichtung der WFA

Mit Runderlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 2. Oktober 1961 „Ausbietung von Hypotheken bei der Zwangsversteigerung von Grundstücken, die mit Wohnungsbau- und Kleinsiedlungsdarlehen des Landes beliehen sind“ wurde der Wohnungsbauförderungsanstalt mit Wirkung vom 1. Januar 1962 die Entscheidung darüber übertragen, ob und inwieweit Grundpfandrechte, die nach dem 1. April 1958 zur Sicherung öffentlicher Wohnungsbaumittel bestellt worden sind, im Zwangsversteigerungsverfahren ausboten werden sollen. Gleichzeitig wurde geregelt, daß der Wohnungsbauförderungsanstalt die Entscheidungen über die Ausbietungen der nach diesem Termin bewilligten Wohnungsbauförderungsmittel obliegt. Der Runderlaß vom 2. Oktober 1952 wurde aufgehoben, soweit er die Ansteigerung und den Verkauf angesteigerter Wohngebäude betraf.

Nachdem die WFA allein die Darlehensverwaltung übernommen hatte, war im Jahre 1972 eine Neufassung des Erlasses beabsichtigt. Hierauf wurde jedoch verzichtet, weil nach der übereinstimmenden Auffassung des zuständigen Ministeriums und der WFA eine detaillierte Regelung aller in Betracht kommenden Sachverhalte nicht möglich war und die WFA sich zudem in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfreiheit zu sehr beeinträchtigt sah. Das Ministerium war darüber hinaus der Auffassung, daß eine Einflußnahme auf die Geschäftstätigkeit der WFA unmittelbar durch den Verwaltungsrat bzw. durch Weisungen der Fachaufsicht möglich sei.

3. Ansteigerungspraxis bis Ende der 60er Jahre

Die WFA hatte bis zum Ende der 60er Jahre zunächst davon Abstand genommen, Grundstücke selbst anzusteigern. Statt dessen gewährte sie Erwerbern notleidend gewordener Objekte Zuschüsse. Sie wollte auf diese Weise Verluste aus Zwangsversteigerungen so gering wie möglich halten, um nicht in die schwierige Situation zu kommen, zur Zwangsversteigerung anstehende Objekte selber ansteigern zu müssen. Noch in seiner Sitzung am 19. November 1974 billigte der Verwaltungsrat der WFA die Überlegungen des Vorstands „daß es nicht Sache der WFA sei, sich auf dem Weg über die Zwangsversteigerungen einen großen Hausbesitz anzulachen und mit all dem damit verbundenen Ärger, den Kosten usw.“. Erstmals im Jahre 1966 ersteigerte die WFA ein Grundstück zur Rettung der von ihr gegebenen Hypothek.

4. Ansteigerungspraxis in der Zeit von 1970 bis 1979

Im Jahre 1970 wurde ein Kaufeigentumskomplex in Rees mit 82 Eigentumswohnungen angesteigert. In der Folgezeit ging die WFA bis zum Jahre 1979 in Übereinstimmung mit dem zuständigen Ministerium davon aus, daß alle von der Anstalt beliehenen Objekte, die in einer Zwangsversteigerung keinen neuen Eigentümer fanden, von ihr anzusteigern seien. Bei dieser Entscheidung war die Absicht vorherrschend, die öffentlichen Baudarlehen und damit die öffentlich-rechtliche Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz zu retten. Der seinerzeit für den Wohnungsbau und die Aufsicht über die WFA zuständige Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen, Dr. Burkhard Hirsch (Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen von Mai 1975 bis Mai 1980), erklärte hierzu vor dem Untersuchungsausschuß:

„Und es gab eigentlich zwei Grundsätze, an denen wir festhalten oder die wir beachten wollten, nämlich einmal, daß die Belegungs-, die Bindungsrechte erhalten blieben und daß die Wohnungsbauförderungsanstalt möglichst wenig Verluste erlitt. Das heißt, es wurde in aller Regel ausgetreten, also versucht, das Objekt zu erwerben und es dann so bald wie möglich in der darauffolgenden Zeit an geeignete Erwerber zu verkaufen, und zwar nach kaufmännischen Grundsätzen“

Ich sage heute: Wenn ich damals die Überlegung angestellt und politisch vertreten hätte, wir wollten die Grundstücke nicht ansteigern, sondern die Bindungen verfallen lassen, hätte es nach meiner heutigen Einschätzung einen Sturm der Entrüstung bei all denen gegeben, die politisch mit großer Verve die Meinung vertraten, daß wir uns im Zeitraum einer unglaublichen Wohnungsnot befänden.“

Tatsächlich sind aber bis zum Ende der 70er Jahre wirtschaftliche Überlegungen bei der Ansteigerung notleidend gewordener Objekte im Voraus nicht angestellt worden.

Dies führte dazu, daß die Anstalt auch häufiger den Zuschlag für Meistgebote erhielt, die über den von den Versteigerungsgerichten festgesetzten Verkehrswerten lagen.

Hauptabteilungsleiter Erdmann, der seinerzeit als Abteilungsleiter der WFA für die Ansteigerung von Objekten verantwortlich war, räumte bei seiner Anhörung vor dem Untersuchungsausschuß ein,

„man habe in der Tat Objekte angesteigert, von denen man aus heutiger Sicht erklären könnte, daß es wirtschaftlich wohl nicht vertretbar gewesen sei. Dies aber habe der damaligen Vorstellung, der damaligen Meinung entsprochen, die man in Abstimmung mit der Fachaufsicht so praktiziert habe.“

4.1 Verwaltungsratssitzung vom 19. Dezember 1974

Konnte zu Beginn der 70er Jahre in der Regel noch eine Wertsteigerung von Immobilien erwartet werden, so erwiesen sich diese Erwartungen ab Mitte der 70er Jahre wegen der Veränderungen am Immobilienmarkt in immer stärkerem Maße als unbegründet, was auch der Vorstand der WFA erkannt hatte. So trug der damalige Direktor Kinnigkeit in der Verwaltungsratssitzung vom 19. Dezember 1974 vor:

„Das, was jetzt noch an Konkursfällen auf uns zukommen wird, wird uns in der Öffentlichkeit viel größere Schwierigkeiten bereiten, weil der Markt nicht mehr so aufnahmefähig sein wird, wie es im Jahre 1974 immerhin noch der Fall war. Das nur als Blick in die Zukunft hinein!“

4.2 Verwaltungsratssitzung vom 27. Juni 1977

In der Verwaltungsratssitzung vom 27. Juni 1977 mahnte Direktor Kinnigkeit:

„Wir möchten aber bei dieser Gelegenheit angesichts dieses Konkurses darauf aufmerksam machen, daß wir unsere Ansteigerungspraxis wegen der geänderten Marktsituation nicht unbegrenzt aufrecht erhalten können und wollen, weil wir ... bei der Ansteigerung von Objekten, die eine

schlechte Standortlage haben, durchaus nicht eintreten brauchen. Zur Vermeidung künftiger Verluste wollen wir für bestimmte Objekte eben eine Ansteigerungspraxis entwickeln, die der geänderten Marktlage entspricht.“

4.3 Kenntnis des aufsichtsführenden Ministeriums

Auch dem aufsichtsführenden Ministerium war die Fragwürdigkeit der Ansteigerungspraxis der WFA schon Mitte der 70er Jahre bekannt. So bestätigte Herr LMR Heise bei seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuß:

„Ich bin 1976 als Gruppenleiter C in die zuständige Abteilung gekommen, zu der auch die Darlehensverwaltung gehörte ... Wie ich die Praxis damals vorfand, war es wohl so, daß sich eine gewisse Übung eingebürgert hatte, alle Grundstücke anzusteigern – im Prinzip jedenfalls –, wohl in der Erwartung, die ja in der ersten Hälfte der 70er Jahre sicher auch noch begründet war, daß sich allein durch die Wertsteigerung, die sich bei diesen Grundstücken ergeben würde, die Verluste, die der WFA möglicherweise drohten, gemindert werden könnten.

Es zeigte sich dann aber in der zweiten Hälfte der 70er Jahre, daß als Folge dieses Wohnungseinbruchs – so in den Jahren 1973/74/75 –, als ja auch verschiedene Wohnungsunternehmen zum ersten Mal in Schwierigkeiten kamen, daß diese Erwartungen auf künftige Wertsteigerungen wohl nicht immer begründet waren.

Gleichwohl ist die WFA wohl eine zeitlang noch nach dieser Praxis verfahren, bis sich dann die Dinge etwas zuspitzten und – meiner Erinnerung nach muß das in den Jahren 1978/79 gewesen sein – doch das Bedürfnis auftauchte, etwas mehr zu differenzieren.“

4.4 Anzahl der angesteigerten Objekte im Jahre 1979

Zu Beginn des Jahres 1979 befanden sich im Bestand der WFA 36 ersteigerte Mietobjekte mit 1222 Wohnungen sowie ein Wohnheim mit 85 Heimplätzen.

5. Änderung der Ansteigerungspraxis im Jahre 1979

5.1 Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte

Am 4. April 1979 kam es zwischen Vertretern der WFA und dem damals zuständigen Innenministerium zu einem eingehenden Gespräch über eine mögliche Änderung der Geschäftspolitik der Anstalt betreffend die Ansteigerung und den Verkauf beliehener Objekte. Während der mehrstündigen Diskussion erklärten die Vertreter der WFA, daß sie die bisher verfolgte Ansteigerungspraxis nicht weiter aufrecht erhalten wollten. Entscheidungen über Ansteigerungen sollten in Zukunft unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten je nach Lage des Einzelfalles getroffen werden, wobei ggf. auch ein Ausfall von öffentlichen Mitteln hingenommen werden müsse. Der im Ministerium zuständige Gruppenleiter, Leitender Ministerialrat Heise, bestätigte insgesamt die Richtigkeit der von der Anstalt vertretenen Auffassung. Er sicherte zu, der Innenminister werde seine gegensätzlichen Meinungen überdenken und zurückziehen. Am Ende des Gesprächs kam man einvernehmlich zu dem Ergebnis, daß bei einer Entscheidung über die Ansteigerung eines öffentlich geförderten Objektes ausschließlich wirtschaftliche Gesichtspunkte gelten.

Der Verwaltungsrat der WFA schloß sich diesen neuen Grundsätzen über die Ansteigerung notleidend gewordener Objekte uneingeschränkt an.

5.2 Einschaltung der „Rheinland“ ab dem Jahre 1981

Ab 1981 wurde das Verfahren in der Weise geändert, daß von der WFA beliehene Objekte, die zur Zwangsversteigerung kamen, nicht mehr ausschließlich von der WFA selbst, sondern auch von der „Rheinland Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft für das Land Nordrhein-Westfalen mbH“, Köln – einer Gesellschaft, die dem Land Nordrhein-Westfalen zu hundert Prozent gehört – angesteigert wurden. Ein entsprechender Kooperationsvertrag trat am 1. Januar 1982 in Kraft. Seit Änderung der Ansteigerungspraxis steigerte die WFA nur noch in sehr wenigen Fällen Mietobjekte an. Von insgesamt durchgeführten 302 Versteigerungen blieb die Anstalt nur in 13 Fällen Meistbietende.

6. Ablauf des Ansteigerungsverfahrens

Bei den Ansteigerungen bediente sich die WFA in weitgehendem Maße der Mithilfe und der Vertretung der Westdeutschen Landesbank Girozentrale. Diese unterrichtete die WFA in der Regel etwa 10 Tage vor dem Gerichtstermin über die bevorstehende Versteigerung. Auf der Grundlage des vom Versteige-

rungsgericht in Auftrag gegebenen Sachverständigengutachtens über den Verkehrswert des Grundstücks mußte sich die WFA sodann kurzfristig entscheiden, wie sie sich im Versteigerungstermin verhalten wolle. Eine Besichtigung der Versteigerungsobjekte und eine selbständige Bewertung war den Bediensteten der WFA wegen der Kürze des zur Verfügung stehenden Zeitraums im Regelfall nicht möglich.

Hierzu erklärte Abteilungsleiter Erdmann bei seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuß,

„man habe damals die Objekte vorher nicht besichtigt, habe sich vorher keine Gedanken über den Aufwand gemacht, der auf die WFA zukommen würde, und in der Zwangsversteigerung habe man vor allen Dingen auch keine Verwaltungsunterlagen vorgefunden. Was man gehabt habe, sei eine Darlehensakte gewesen. Aber diese reiche für eine wohnungswirtschaftliche Betrachtung nicht aus.“

Die Entscheidung über die Ansteigerung oder den Verzicht auf den Erwerb des Objekts fiel auf Sachbearbeiterebene. Der Vorstand der WFA wurde nicht eingeschaltet.

Auch das zuständige Ministerium als Aufsichtsbehörde ist im Regelfall bei der Ersteigerung von Wohngebäuden bis Anfang des Jahres 1985 nicht beteiligt oder unterrichtet worden. Seit April 1985 werden alle Zwangsversteigerungsfälle vor dem Ersteigerungstermin dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr als Aufsichtsbehörde vorgelegt.

III. Verkauf der von der WFA ersteigerten Objekte

1. Erlaß vom 15. Februar 1962

Richtlinien über die „Verwaltung und die Veräußerung von Grundstücken, die bei der Zwangsversteigerung für Rechnung des Landes NW erworben worden sind“ enthielt der im Einvernehmen mit dem Finanzminister und dem Landesrechnungshof herausgegebene Erlaß des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 15. Februar 1962. Hiernach waren angesteigerte Grundstücke zu veräußern, falls dies ohne Verluste für die öffentliche Hand möglich war. Bei einem Verkauf war zu prüfen, ob ein Preis erzielt werden konnte, der höher war als die Grundstücksbelastung und die von der öffentlichen Hand für dieses Grundstück aufgewendeten Mittel. Zu diesem Zweck war das Grundstück in den größeren Tageszeitungen zum Verkauf anzubieten. Ein in Aussicht genommener Bewerber mußte zuverlässig, leistungsfähig und kreditwürdig sein und die Bedingungen und Auflagen erfüllen, die dem ehemaligen Grundstückseigentümer bei der erstmaligen Bewilligung der öffentlichen Mittel erteilt worden waren. Im übrigen war darauf hinzuwirken, daß die vom Land aufgewendeten Ausbietungsmittel, die Zuschüsse zur Verwaltung des Grundstücks und die vom Land ausgesprochenen Zinsverzichte bei Ausbietungsdarlehen bei Veräußerung vom Erwerber in bar an die grundstücksverwaltende Stelle gezahlt wurden. In Höhe dieser Beträge konnte ein Rangrücktritt der Grundpfandrechte, die der Sicherung der öffentlichen Wohnungsbau Mittel dienen, zugestimmt werden.

2. Verkaufspraxis der WFA bis zum Jahre 1979

Die WFA hat in den weitaus meisten Fällen auf Zeitungsinserte und Prospekte verzichtet. Zur Begründung beruft sie sich darauf, daß der erwähnte Erlaß auf sie nicht anwendbar sei, da die WFA im Rahmen des Rettungserwerbs für eigene Rechnung und nicht für Rechnung des Landes ersteigere. Zudem habe der Zustand der angesteigerten Objekte vielfach nicht dem Bild geordneter Wohnanlagen entsprochen. Nur bei geordneten Bewirtschaftungsergebnissen und vollständigen Hausverwaltungsunterlagen seien die Formulierung von Inseraten und die Erstellung von Prospekten sinnvoll. Bei den angesteigerten Objekten habe es sich jedoch eindeutig um eine negative Auslese gehandelt. Noch in der Verwaltungsratssitzung vom 10. Dezember 1979 wies Direktor Kinnigkeit darauf hin, daß schriftliche Grundsätze für die Veräußerung ersteigerten Grundbesitzes nicht aufgestellt werden könnten, weil bei jeder Entscheidung auf den Einzelfall abgestellt werden müsse.

Man sei immer froh gewesen, wenn man einen Käufer gefunden habe; um andere Interessenten habe man sich dann nicht mehr bemüht, erklärte Direktor Kinnigkeit als Zeuge vor dem Untersuchungsausschuß. Wörtlich sagte er:

„Da war es nicht notwendig, wenn ein Käufer gefunden ist für ein solches kaputtes Objekt, noch irgendeinen anderen zu suchen, der vielleicht auch das kaputte Objekt haben wollte, was ja sinnlos ist, vollkommen sinnlos.“

Ähnlich äußerte sich Direktor Ullrich bei seiner Vernehmung:

„Sie müssen immer davon ausgehen, daß es sich um Objekte handelt, die von vornherein negativ belastet sind. Ich habe seinerzeit die Auffassung vertreten und ich vertrete sie auch heute noch, daß es nicht sinnvoll wäre, Ausschreibungen für derartige Objekte durchzuführen.“

Etwa bis zum Jahre 1979 war man im damals für die Aufsicht über die WFA zuständigen Innenministerium der Auffassung, daß alle von der WFA angesteigerten Objekte solange selbst zu bewirtschaften seien, bis sie kostendeckend verkauft werden könnten. Der zuständige Referent, Ministerialrat Lange, vertrat die Auffassung, daß die Anstalt Objekte notfalls auch 30 bis 50 Jahre halten müsse, wenn eine kostendeckende Veräußerung nicht möglich sei. Diese Haltung führte zu Beginn des Jahres 1979 dazu, daß die WFA einen Bestand von etwa 1 200 Wohnungen zu verwalten hatte.

3. Verkaufspraxis der WFA ab dem Jahre 1979

Auf Drängen des Vorstands der WFA einigten sich Vertreter der Anstalt und des damals zuständigen Innenministeriums in dem oben bereits erwähnten Gespräch vom 4. April 1979 darauf, daß die Entscheidungen der Anstalt über angesteigerte Wohnungen nicht unbedingt nach einem Kostendeckungsprinzip auszurichten seien. Ziel der Verkäufe könne es nur sein, zu versuchen, die Verluste möglichst zu minimieren.

Die Erwirtschaftung von Veräußerungsgewinnen sei keine Zielvorstellung, jedoch prinzipiell nicht ausgeschlossen. In diesem Sinne äußerte sich Direktor Kinnigkeit auch in der Sitzung des Verwaltungsrats der WFA vom 9. Februar 1981.

Der Zeuge Paul Schmitz (von Juli 1970 bis Juni 1985 als damaliger Abgeordneter des Landtags Nordrhein-Westfalen Mitglied im Verwaltungsrat der WFA) hat bei seiner Vernehmung erklärt, im Verwaltungsrat habe seinerzeit die einheitliche Meinung bestanden:

„Weg an den ersten. Weg mit Schaden, um größeres Unheil abzuwenden.“

Schon in der Sitzung des Verwaltungsrats vom 11. Februar 1980 hat der damalige Innenminister Dr. Hirsch (Innenminister des Landes Nordrhein-Westfalen vom 4. Juni 1975 bis zum 28. Mai 1980) die Devise ausgegeben:

„Die Hauptsache ist, diese Objekte loszuwerden.“

4. Durchführung der Verkäufe

4.1 Zuständigkeiten innerhalb der WFA

Mit der Verwertung der von der Anstalt ersteigerten Grundstücke war dieselbe Abteilung der WFA betraut, die auch für die Zwangsversteigerungen und die Grundstücksverwaltungen zuständig war.

4.1.1 Personelle Zuständigkeit unterhalb der Vorstandsebene

Diese verfügte – wie das Vorstandsmitglied Ullrich bei seiner Vernehmung vor dem Ausschuß erklärte – nur über eine ganz geringe Personalkapazität, um diese Geschäfte zu betreiben. Überwiegend seien es drei Mitarbeiter gewesen, nämlich Herr Niemanns als stellvertretender Abteilungsleiter bzw. als Hauptsachbearbeiter, Herr Krüger als Sachbearbeiter und Herr Erdmann als Abteilungsleiter.

Abteilungsleiter Erdmann:

„Die Anstalt hatte – um das nur einmal zu sagen – bei der Ansteigerung weder ein amtliches Verkehrsgutachten, noch hatten wir die Möglichkeit, unseren eigenen Techniker hinzuschicken ... Aber was wir festgestellt haben in der damaligen Zeit – und es vereinigte sich ja alles bei mir, in meiner Zuständigkeit, sowohl die Entscheidung über die Zwangsversteigerung als auch die Entscheidung, wenn es verkauft werden sollte. Und wir haben festgestellt, nicht nur nach einem Jahr, sondern wir haben oft wenige Wochen nach der Veräußerung festgestellt, daß das, was wir vier Wochen vorher bei der Zwangsversteigerung bewertet hatten, nicht mehr stimmte, nicht mehr realistisch war. Entweder war es zu sehr von der Papierform abhängig – wir waren weitgehend auf Papierform angewiesen –, oder es war auch die allgemeine Lage, die damals sich ganz rapide und sehr schnell veränderte“

Nach der bis zum Frühjahr 1985 geltenden Praxis erfolgte die Prüfung der Bonität bei Kaufinteressenten von WFA-Objekten nur in wenigen Fällen. Seit diesem Zeitpunkt dürfen Kaufverträge ohne Vorliegen eines Bonitätstestates nicht mehr abgeschlossen werden.

Für die Abgabe unverbindlicher Verkaufsangebote in schriftlicher Form bestanden in früherer Zeit keine verbindlichen Regelungen. Seit April 1985 werden unverbindliche schriftliche Verkaufsangebote bei Eigentumsmaßnahmen vom Hauptsachbearbeiter und vom Sachbearbeiter unterschrieben. Unverbindliche Verkaufsangebote in schriftlicher Form bei Mietwohngrundstücken sind vom Abteilungsleiter und dem Hauptsachbearbeiter zu unterschreiben.

4.1.2 Mitwirkung des Vorstands der WFA

Soweit in Ausnahmefällen der Vorstand bei dem Verkauf eingeschaltet war, galt die sog. klassische Dezernatszuständigkeit: Nicht der Gesamtvorstand hatte zu entscheiden, sondern das für die Abteilung zuständige Vorstandsmitglied. Erst bei Verlusten von über 250 000,00 DM war eine Entscheidung des Gesamtvorstandes herbeizuführen.

Direktor Ullrich räumte bei seiner Anhörung ein, daß diese Verfahrensweise zwar gegen § 2 der Geschäftsanweisung der WFA, nach der sich die Vorstandsmitglieder über alle Angelegenheiten der Anstalt gegenseitig zu unterrichten haben, verstoßen habe, bis zum Eintritt von Direktor Riederer in den Vorstand der WFA (1. Juli 1985) habe man aber

„§ 2 Abs. 1 Satz 3 der Geschäftsanweisung sehr weitgehend unberücksichtigt gelassen.“

In seiner Sitzung am 16. April 1985 hat der Vorstand der WFA aus den bei der Durchsicht von Ansteigerungs- und Verkaufsakten gewonnenen Erkenntnissen die Konsequenz gezogen, in Zukunft bei allen Ansteigerungen und allen Verkäufen gesamtverantwortlich tätig zu sein.

5. Beteiligung des Verwaltungsrats

Jeweils zu Beginn des Folgejahres berichtete der Vorstand der WFA dem Verwaltungsrat listenmäßig über die in einem Geschäftsjahr getätigten Verkäufe angesteigerter Wohngrundstücke. Bei dieser Vorabunterrichtung wurden den Mitgliedern des Verwaltungsrates die Namen der Erwerber nicht genannt. Ebenso wurden die Konditionen gewährter Restkaufpreishypotheken bei Mietobjekten nicht im Verwaltungsrat erörtert. Die erzielten Gewinne oder Verluste wurden überwiegend lediglich pauschal dargestellt.

Eine kritische Hinterfragung der Ansteigerungs- und Verkaufspraxis hat es im Verwaltungsrat in den Jahren bis 1985 nicht gegeben. Insbesondere äußerten die Verwaltungsratsmitglieder nicht den Wunsch nach detaillierter Information. In der Verwaltungsratsitzung vom 19. April 1985 hat das Verwaltungsratsmitglied Schürgers – MdL – diese passive Haltung damit erklärt, daß „wir das alles als laufende Dinge im Geschäftsbetrieb“ gesehen haben.

6. Ermittlung des Verkaufspreises

Bei der Bestimmung des Verkaufspreises orientierte sich die WFA vorrangig an dem bisherigen Aufwand für das angesteigerte Objekt. Hierzu zählten neben den Anschaffungs- und Fertigstellungskosten die Bewirtschaftungsergebnisse, die der WFA in der Zeit, in der sie Eigentümerin des betreffenden Objektes war, entstanden waren. In den Bewirtschaftungsergebnissen wurden auch kalkulatorische Eigenkapitalzinsen erfaßt, auf deren Deckung im Kaufpreis jedoch häufig verzichtet wurde. Von der Einholung aktueller Wertgutachten wurde kein Gebrauch gemacht.

6.1 Gewährung von Restkaufpreishypotheken

Bei mehreren Grundstücksverkäufen in den Jahren 1979 bis 1981 wurden den Käufern nachrangig gesicherte, äußerst zinsgünstige Restkaufpreishypotheken gewährt, die im Ergebnis einer langfristigen Stundung von Kaufpreisteilen gleichkamen. Hierdurch sollte den Erwerbern die Bewirtschaftung der übernommenen Objekte in den ersten Jahren erleichtert werden. Irgendwelche Richtlinien für die Einräumung von Restkaufpreishypotheken bestanden bis zum Frühjahr 1985 nicht. Seitdem werden Restkaufgelder nur bis zur Höhe der im Zeitpunkt der Ansteigerung noch valutierenden Darlehen aus öffentlichen oder nicht öffentlichen Mitteln gewährt.

6.2 Einräumung von Vorrängen

In früherer Zeit räumte die WFA Erwerbern auch Vorränge vor den Hypotheken zur Sicherung der Restkaufgelder ein, die einschließlich der Restkaufgeldhypotheken verzeihelt oberhalb des vereinbarten Kaufpreises ausliefen. Seit April 1985 ist dies nicht mehr zulässig.

7. Anweisung des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 17. April 1985

Am 17. April 1985 hatte der Minister für Landes- und Stadtentwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen, Dr. Christoph Zöpel, in einer Dienstbesprechung mit dem Vorstand der WFA die Weisung erteilt, ab sofort alle Zwangsversteigerungsfälle und alle Verkäufe angesteigerter Wohngebäude dem Ministerium und, soweit es Mietwohngebäude betrifft, auch ihm persönlich vorzulegen.

Grund für diese Weisung war, daß die Staatsanwaltschaft Bochum Ermittlungsverfahren gegen verschiedene Mitarbeiter der WFA aus der Abteilung Zwangsversteigerungen und Grundstücksverwaltung eingeleitet hatte. Das Ministerium wollte die Tätigkeit der Anstalt bei Zwangsversteigerungen und Verkäufen eingehend überprüfen, um gegebenenfalls der Ansteigerung und dem Verkauf von Grundstücken durch die WFA in einem Runderlaß zu regeln.

IV. Übersicht über die Zahl der von der WFA angesteigerten und verkauften Eigentumsmaßnahmen in den Jahren 1967 - 1985

Geschäfts- jahr	Zugang			Abgang			Bestand		
	EH	ETW	Gesamt	EH	ETW	Gesamt	EH	ETW	Gesamt
1967	1	-	1	1	-	1	-	-	-
1968	4	-	4	1	-	1	3	-	3
1969	6	-	6	2	-	2	7	-	7
1970	10	83	93	7	-	7	10	83	93
1971	4	-	4	8	-	8	6	83	89
1972	3	-	3	3	82	85	6	1	7
1973	9	-	9	2	-	2	13	1	14
1974	10	-	10	3	1	4	20	-	20
1975	27	1	28	7	-	7	40	1	41
1976	36	8	44	10	1	11	66	8	74
1977	34	9	43	26	1	27	74	16	90
1978	23	11	34	23	5	28	74	22	96
1979	22	10	32	23	10	33	73	22	95
1980	32	7	39	20	6	26	85	23	108
1981	41	13	54	23	22	45	103	14	117
1982	91	11	102	62	8	70	132	17	149
1983	94	12	106	81	15	96	145	14	159
1984	111	12	123	58	4	62	198	22	220
1985	88	10	98	34	3	37	252	29	281
1967-1985	646	187	833	394	158	552			

2. Abschnitt**Verkäufe der WFA an die Firma Interbau AG & Co. KG, die Firma Handels- und Finanzierungs-KG Theissen, den Architekten Friedrich Wilhelm Heinrich Theissen und die Neue Heimat Essen/Nordrhein-Westfalen**

Von den in Zwangsversteigerungen erworbenen Grundstücken hat die WFA 22 Mietwohngebäude bzw. Wirtschaftseinheiten mit 971 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten, für die ihr zwischen 1968 und 1984 der Zuschlag erteilt worden war, in den Jahren 1979 bis 1984 an die Firma Interbau AG & Co. KG, den Architekten Theissen und seine Handels- und Finanzierungs KG sowie an die Neue Heimat verkauft.

Veräußert wurden die Wohnungen in neun Kaufverträgen, wobei in einem Kaufvertrag sieben Wohngebäude bzw. Wirtschaftseinheiten, in einem Kaufvertrag fünf Wohngebäude bzw. Wirtschaftseinheiten, in drei Kaufverträgen jeweils zwei Wohngebäude bzw. Wirtschaftseinheiten und in vier Kaufverträgen jeweils ein Wohngebäude bzw. eine Wirtschaftseinheit zusammengefaßt wurden. Soweit in einem Kaufvertrag mehrere Wohngebäude oder Wirtschaftseinheiten veräußert worden sind, wurde jeweils ein Gesamtpreis vereinbart.

Als Begründung für diese Art der Veräußerung führte Direktor Dr. Engelbergs (Vorstandsmitglied der WFA vom 1. Mai 1971 bis zum 30. April 1983) als Zeuge vor dem Untersuchungsausschuß aus:

„Es war gar nicht so einfach, diese Objekte an den Mann zu bringen, zumal darunter ja auch „Schätzchen“ waren, die sie allein gar nicht verhökern konnten. Ich darf hier zu Protokoll geben, daß wir oder nicht wir, sondern der Herr Erdmann und der Herr Kinnigkeit aus diesem Grunde im Vorstand vorgetragen haben, daß da Pakete zusammengestellt werden, in denen ein paar Rosinen enthalten waren, also Lockvögel, die mit diesen schlimmen „Schätzchen“ verbunden wurden, und derjenige, der Wert darauf legte, sein Geld auf irgendeine charmante Weise unterzubringen, mußte diese Dinge mitschlucken.“

In der nachfolgenden Übersicht Nr. 1 sind die Lage der veräußerten Wohngebäude, die Zahl der Wohnungen, die Art der Förderung, das Jahr der Ersteigerung, das Jahr des Verkaufs, der Käufer und der Kaufpreis dargestellt.

Die Übersicht Nr. 2 gibt Auskunft über die Größe der Wohnfläche, die Herstellungskosten, das Meistgebot in der Zwangsversteigerung, die tatsächliche Miete pro m² bei Ersteigerung und bei Verkauf und auf die Frage, ob die Wohngebäude inzwischen vom Käufer weiterveräußert worden sind.

In der Übersicht Nr. 3 sind für jedes Objekt zu entnehmen:

– die Anschaffungskosten – brutto	Zeile 1.1
– die Forderungsausfälle	Zeile 1.2
– die nachträglichen Herstellungs-/Anschaffungskosten	Zeile 1.3
– das Bewirtschaftungsergebnis	Zeile 1.4
– der Verkaufspreis	Zeile 2
– das Gesamtergebnis (Ertrag/Gewinn bzw. Aufwand/Verlust)	Zeile 3
– die öffentlichen Darlehen (Forderungen der WFA) im Zeitpunkt der Ansteigerung	Zeile 5

Die Aufwendungen und Erträge und somit der Gewinn bzw. Verlust je Objekt sind aus dem Rechnungswesen der WFA nach dem Stand von Ende Mai 1986 ermittelt worden.

Die Anschaffungskosten enthalten das aufgrund der buchmäßigen Abrechnung berichtigte Meistgebot einschließlich bestehenbleibender Rechte sowie Zuschlagskosten und Grunderwerbsteuer. Laufende Abschreibungen und Sonderabschreibungen wurden nicht abgesetzt.

Forderungsausfälle ergeben sich nur, wenn das Meistgebot Forderungen nicht in voller Höhe deckt. Die Forderungen der WFA sind in den meisten Fällen in voller Höhe ausgedient worden und somit in den Anschaffungskosten enthalten. Soweit Forderungen nicht ausgedient wurden, hat die WFA von der Möglichkeit der Abschreibung Gebrauch gemacht.

Das Bewirtschaftungsergebnis ist der Saldo aus Mieterträgen und Bewirtschaftungsaufwendungen.

Zins- und Aufwendungszuschüsse, die zur Mietverbilligung bestimmt sind, sind unter den Mieterträgen erfaßt worden. Aufwendungsdarlehen, soweit es sich um Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau handelt, sind nicht zugunsten der Mieterträge vereinnahmt, sondern passiviert worden. Aufwendungsdarlehen des Landes sind ebenfalls nicht als Mieterträge verrechnet worden.

In den Bewirtschaftungsaufwendungen sind hauptsächlich Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Hypothekenzinsen und Steuern enthalten.

Unverzinsliche und niedrig verzinslich gestundete Kaufpreisforderungen wurden mit dem Nominalwert angesetzt. Eine Abzinsung wurde nicht vorgenommen. Nachrichtlich werden in den Zeilen 4 kalkulatorische Zinsen auf abgelöste Hypothekendarlehen, bezahlte Kosten und bezahlte rückständige Leistungen an vorrangige Gläubiger sowie auch nachträgliche Herstellungskosten aufgeführt. Auf öffentliche Darlehen und sonstige Leistungen der WFA, die bei der Ansteigerung bestanden, wurden keine kalkulatorischen Zinsen verrechnet. Die Darlehen waren hauptsächlich unverzinslich.

Die öffentlichen Darlehen und sonstigen Forderungen, die bei der Ansteigerung bestanden, sind in den Zeilen 5 aufgeführt. Bei den erhöhten Leistungen handelt es sich um die gem. § 4 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen vom Fälligkeitstag ab erhobenen 8% per anno auffällige Leistungen.

In der Übersicht Nr. 4 sind die von der WFA angesteigerten Objekte zusammengestellt, die nicht an die Firma Interbau AG & Co. KG oder Theissen, sondern an andere Erwerber veräußert worden sind.

Übersicht Nr. 1

Objekt	WE	Käufer	Anstei- gerung im Jahr	Ver- kauf im Jahr	Kauf- preis	zusätzl. z. Kaufpreis übern. Zahlungs- verpfl. aus an Voreigentümer ausgezählte AWD	zusätzl. v. d. WFA aniäßl. d. Verkaufs a/gewährte Darl. b/Restkaufpreis- hypotheke	Konditionen der Zusatzdarlehen bzw. Restkaufpreis- hypotheke	Sonstige von der WFA übern. Ver- pflichtungen	Vorlasten (einschl. öffentl. Mittel) vor Rest- kaufgeld- hypotheke
1) A Monheim, Geschw.-Scholl-Str.	105	Interbau	1976	1979	14 750 000,—	535 788,—	—	—	—	—
Von der Interbau wurde außerdem ein Tilgungsdarlehen von 51 490,27 DM eines anderen Gläubigers übernommen, das nicht wie die übrigen Vorlasten auf den Kaufpreis angerechnet wurde.										
2) A Monheim, Geschw.-Scholl-Str.) Langenfeld,) Wupperstr.)	74	Interbau	1976 1978	1979	10 450 000,—	636 300,—	—	—	—	—
Von der Interbau wurde außerdem ein Tilgungsstreckungsdarlehen von 6 325,— DM eines anderen Gläubigers übernommen, das nicht wie die übrigen Vorlasten auf den Kaufpreis angerechnet wurde.										
3) Bergisch-Gladbach A Heidtkemper Str.) A Wülfrath,) Kastanienallee) A Wülfrath, Kiefernweg) A Rösrath, Hauptstr.) A Gronau, Kurt- Schumacher-Platz)	25 22 25 33	Interbau	1975 1976 1976 1977	1980	14 000 000,—	68 736,45	—	—	Vorrang bis in Höhe von 1 750 000,— DM	—
Zinsen = 15 Jahre 0% ab 16. Jahr marktübliche Konditionen Tilgung = 5 Jahre 0% ab 6. Jahr 2%										
4) Wulfen, Talau	156	Neue Heimat	1977	1980	11 200 000,—	—	2 500 000,—	Überbr.-Kredit	—	11 230 285,—
5) Gronau, Dibeliusstr.) Schloß Holte,) Landerdamm)	8		1977	1980	1 000 000,—	18 719,75	—	—	Pfandfreigabe für Teilfläche	—
6) Wuppertal, Elias-Eller-Str.) Dortmund,) Kirchenstr.)	17 14 + Ge- werbe	Theissen sen.	1968 1977	1981	1 550 000,—	—	700 000,—	Resthypothek	—	938 489,11 davon valuiert 832 842,85
1.- 5. Jahr 2% Zi., 2% Ti. 6.-10. Jahr 4% Zi., 2% Ti. ab 11. Jahr 6,5% Zi., 2% Ti.										
7) A Dortmund, Worderfeld) Kamp-Lintfort,) Bgm.-Schmeizingstr.) Kamp-Lintfort,) Ferdinantenstr.) A Düren,) Eberh.-Hoesch-Str.) A Monchengladbach,) Kammerhof) A Waldbröhl,) Schwalbenweg*) A Waldbröhl,) A Heinsberg,) A Röntgenstr.)	144 + Ge- werbe 16 16 19 25 42 67 43	Interbau	1978	1981	18 000 000,—	861 219,—	6 500 000,—	Resthypothek	Instandsetzung Belegungs- garantie	10 500 000,— + Hypothek zur Sicherung der AWD
1.- 7. Jahr 0% Zi., 0% Ti. 8.-14. Jahr 3% Zi., 1% Ti. ab 15. Jahr 6,5% Zi., 2% Ti.										
1.- 5. Jahr 0% Zi., 2% Ti. 6.-10. Jahr 4% Zi., 2% Ti. ab 11. Jahr 6,5% Zi., 2% Ti.										
Belegungs- garantie für Waldbröhl Instand- haltungs- arbeiten										
11 472 246,— davon valuiert 10 260 268,37										
9) Remscheid, Timmersfeld	8	Handels- und Finanzierungs- KG Theissen	1984	1984	625 000,—	—	300 000,—	Resthypothek	Belassung unseres Darlehens bei Weiter- veräußerung	470 000,—
1.- 5. Jahr 0% Zi., 1% Ti. 6.-10. Jahr 2% Zi., 1% Ti. ab 11. Jahr 4% Zi., 2% Ti.										

*1) Nachrichtlich zum Objekt Waldbröhl, Schwalbenweg:
Nach dem Verkauf wurden, weil die erststellige Hypothekengläubigerin die Schuldübernahme verweigerte, von der WFA die erststellige Hypothek über den Objekt im Jahre 1981-84 zu den bisherigen Bedingungen übernommen. Es handelt sich um 850 000,— DM zu 7,0% Zinsen, 70 000,— DM zu 6,5% Zinsen, 150 000,— DM zu 7,0% Zinsen und 110 000,— DM zu 6,5% Zinsen.

Übersicht Nr. 1 (Fortsetzung)

Objekt	Zahl der öff. geförd. WE	Zahl der mit nicht öffent. WE	Zahl der nicht geförd. WE	Wurden die Verpflichtungen hinsichtlich Mietpreis und Belegung, die an sich durch Vereinigung und Forderung und Schuld in einer Person (WFA nach Ansteigerung) erloschen waren, dadurch erhalten, daß der Käufer die Verpflichtungen aus dem mit dem alten Schuldner geschlossenen Darlehensvertrag übernommen hat?
A Monheim, Geschw.-Scholl-Str.	105	-	-	ja
A Monheim, Geschw.-Scholl-Str.	74	-	-	ja
Langenfeld, Wupperstr.	74	-	-	ja
Bergisch-Gladbach, Heidkamper Str.	24	-	-	ja
A Wülfrath, Kastanienallee	22	-	-	ja
A Wülfrath, Kiefernweg	25	-	-	ja
A Rösrath, Hauptstr.	29	-	4	ja
A Gronau, Kurt-Schumacher-Platz	30	-	-	ja
Wülfen, Talaue	156	-	-	ja
Gronau, Dibeliusstr.	8	-	-	ja
Schloß Holte, Landerdamm	8	-	-	ja
Wuppertal, Elias-Eller-Str.	14	-	3	ja
Dortmund, Kirchenstr.	6	-	8	ja
A Dortmund, Worderfeld	-	144	-	ja
Kamp-Lintfort, Bgm.-Schmelzingstr.	16	-	-	ja
Kamp-Lintfort, Ferdinandenstr.	16	-	-	ja
A Düren, Eberh.-Hoesch-Str.	18	-	1	ja
A Mönchengladbach, Kammerhof	24	-	1	ja
A Waldbröhl, Schwalbenweg	42	-	-	ja
A Waldbröhl, Birkenhoferstr.	67	-	-	ja
A Heinsberg, Röntgenstr.	36	7	-	ja
A Remscheid,				

Angaben sind nicht möglich, da sich die Akte bei der Staatsanwaltschaft befindet.

Übersicht Nr. 2

Objekt	Wohnfläche*) - qm -	Herstellungskosten DM	Meistgebot in der Zwangsverst.		tatsächliche Miete**) DM/qm/mtl.		inzwischen vom Käufer weiterveräußert?	neuer Eigentümer	Bemerkungen
			DM	DM	bei Ersteigerung DM	bei Verkauf DM			
1) A Monheim, Geschw.-Scholl-Str.	9 922	13 974 600,—	13 356 600,—	—	4,—	4,64	nein	—	—
2) A Monheim, Geschw.-Scholl-Str. Langenfeld, Wupperstr.	4 542 5 050	4 218 000,— 7 156 000,—	3 760 000,— 7 105 000,—	—	5,— 5,39	5,81 6,67	nein nein	— —	Die Zwangsversteigerung wird betrieben
3) Bergisch-Gladbach, Heidkamper Str.	1 856	1 474 302,—	1 468 000,—	—	4,65	5,78	ja	s. Bemerkungen	neuer Eigentümer: Grundstücksgesellschaft Niemeier Horst Zerfisch, Rudolf Kirschstein GbR Bergisch-Gladbach
A Wülfrath, Kastanienallee	1 578	1 939 593,—	1 696 700,—	—	5,91	6,21	—	—	—
A Wülfrath, Kiefernweg	1 730	2 295 000,—	2 168 000,—	—	6,22	6,74	—	—	—
A Rösrath, Hauptstr.	2 119	2 736 000,—	1 725 000,—	—	3,65	5,39	nein	—	—
A Gronau, Kurt-Schumacher- Platz	1 802	5 334 202,—	3 130 000,—	—	4,50	5,50	—	—	—
4) Wulfen, Talaue	12 435	13 253 000,—	11 970 000,—	—	4,20	5,81	nein	—	—
5) Gronau, Dibeliusstr.	682	742 290,—	680 000,—	—	4,15	5,12	nein	—	—
Schloß Holte, Landerdamm	556	606 000,—	510 000,—	—	4,75	5,10	nein	—	—
6) Wuppertal, Elias-Eller-Str.	1 000	965 965,—	844 000,—	—	3,63	4,70	z. T. ja	s. Bemerkungen	Es wurde Wohnungseigentum gebildet. Ein Teil der Wohnungen ist an Einzelnerwerber verkauft. Der Rest steht noch im Eigentum von Heintr. Theissen sen.
Dortmund, Kirchenstr.	688	884 978,—	600 000,—	—	5,04	6,08	nein	—	—
7) A Dortmund, Worderfeld	10 479	13 643 671,—	15 621 000,—	—	Wohnung 6,12 Appart. 7,12	6,12 7,12	nein	—	Es ist eine Auflassungsvormerkung eingetragen für die Vereinigten Westdeutschen Elektrizitätswerke AG, Dortmund
8) Kamp-Lintfort, Bgm.-Schmelzingstr.	1 232	1 045 966,—	870 000,—	—	5,07	5,65	—	Rusch Wobau- ges.mbh Essen	—
Kamp-Lintfort, Ferdinandenstr.	1 104	852 336,—	738 000,—	—	4,89	5,63	ja	—	—
A Düren, Eberh.-Hoesch-Str.	1 224 + 1 WE frei	990 200,—	1 367 000,—	—	4,69	5,50	—	—	Waldröhl, Schwalbenweg 7-19, Zwangsversteigerung wird betrieben
A Mönchengladbach, Kammerhof	1 238,67	1 007 000,—	742 000,—	—	—	5,88	nein	—	Waldröhl, Schwalbenweg 19, für 2 von 6 ETW wird die Zwangsversteigerung betrieben
A Waldbröhl, Schwalbenweg	3 030	2 903 345,—	2 573 800,—	—	3,20 bis 4,16	6,—	—	—	—
A Waldbröhl, Birkenhoferstr.	4 822	4 080 589,—	3 325 000,—	—	3,40	4,02	—	—	—
A Heinsberg, Röntgenstr.	3 360	3 647 500,—	3 940 000,—	—	4,88	5,—	—	—	—
8) Remscheid, Timmersfeld	556	477 625,—	540 000,—	—	5,91	5,91	nein	—	—

*) ohne Gewerbeflächen

**) z. T. durchschnittlich

Übersicht Nr. 3

Objekt	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 2	Nr. 2	Nr. 3.1	Nr. 3.2	Nr. 3.3	Nr. 3.4	Nr. 3.5	Nr. 4	Nr. 5.1	Nr. 5.2	Nr. 6.1
117 328 Monheim, Ge.-Sch.-Str. u. a.		117 314 Monheim, Ge.-Sch.-Str. und Hegelstr.	117 378 Langenfeld, Wupperstr.	114 356 Berg.-Gldb. Heidekampfer Str.	117 320 Wülfrath, Kastanienallee	117 321 Wülfrath, Kiefernweg	117 348 Rösraht, Hauptstr.	214 374 Gronau, Kurt-Schumacher-Platz	214 409 Wülfrath, Talaue	214 411 Gronau, Dibeliusstr.	214 442 Schloß Holte, Landerdamm	114 303 Wuppertal, Elias-Eller-Str.	
Zugang	25.11.1976	25.05.1976	18.10.1978	10.09.1975	14.07.1976	14.07.1976	27.05.1977	12.09.1975	01.04.1977	18.03.1977	14.04.1978	29.11.1988	
Abgang	01.10.1979	01.10.1979	01.10.1979	01.01.1981	01.01.1981	01.01.1981	01.01.1981	01.01.1981	01.03.1980	01.01.1980	01.01.1980	01.01.1980	01.01.1981
1. Gesamtaufwendungen													
1.1 Anschaffungskosten	14 956	3 776	7 030	1 466	1 564	2 163	1 271	2 962	12 208	661	534	862	
– brutto	–	0	–	–	484	–	78	–	–	–	–	–	30
1.2 Forderungsausfall	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
1.3 nachträgl. Herstellung-/Anschaffungskosten	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Zwischensumme	14 956	3 775	7 030	1 461	2 595	2 182	3 550	4 197	12 232	657	543	992	
1.4 Bewirtschaftungsergebnis	A 385	E 183	A 51	E 141	E 11	E 80	A 90	A 257	A 214	E 2	E 2	E 2	E 361
Summe der Gesamtaufwendungen	15 341	3 592	7 081	1 320	2 584	2 102	3 640	4 454	12 446	655	541	631	
2. Verkaufspreis	14 750	3 600	6 850	1 468	2 650	2 144	3 407	4 330	11 200	580	420	960	
2.1 Verkaufspreis	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2.2 übernommene Aufwendungsdarlehen	536	–	636	–	–	69	–	–	–	–	–	19	–
2.3 Kaufpreisminderung	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Summe Verkaufspreis	15 286	3 600	7 486	1 468	2 650	2 213	3 407	4 330	11 200	580	439	960	
3. E = Ertrag: A = Aufwand	A 55	E 8	E 405	E 148	E 66	E 111	A 233	A 124	A 1 246	A 75	A 102	E 319	
Nachrichtlich:													
4. nicht einbezogene kalkulatorische Zinsen auf abgelöste Hypothekendarlehen	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
4.1 bezahlte Kosten und bezahlte rückständige Leistungen	185	83	35	86	136	157	61	445	159	18	7	326	
4.2 nachträgl. Herstellungskosten	–	–	–	–	172	9	313	352	5	–	1	85	
4.3 Anschaffungskosten	185	83	35	86	308	166	374	797	164	18	8	411	
5. Öffentliche Darlehen bei Ansteigerung	4 725	848	1 912	433	404	481	334	332	4 010	229	164	249	
5.1 Darlehensreste	353	108	212	–	80	8	89	95	11	6	35	12	
5.2 erhöhte Zinsen	9	10	16	–	0	–	–	5	91	14	27	2	
5.3 Sonstiges	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
Summe der Forderungen	5 087	966	2 140	376	484	450	424	432	4 112	249	216	263	

Übersicht Nr. 3 (Fortsetzung)

Objekt	Nr. 6.2	Nr. 7	Nr. 8	Nr. 8	Nr. 8	Nr. 8	Nr. 9												
- in TDM -																			
Zugang	18.11.1977	04.08.1978	22.04.1974	20.05.1974	09.07.1974	01.12.1976	07.12.1976	13.12.1976	25.02.1977	16.02.1979	11.07.1984								
Abgang	01.10.1981	01.10.1981	01.07.1981	01.07.1981	01.07.1981	01.07.1981	01.07.1981	01.07.1981	01.07.1981	01.07.1981	01.11.1984								
1. Gesamtaufwendungen																			
1.1 Anschaffungskosten – brutto –	623	15 601	722	854	1 335	741	681	2 033	3 322	4 028	553								
1.2 Forderungsausfall	27	-	-	-	-	-	-	-	-	65	348								
1.3 nachträgliche Herstellung-/																			
Anschaffungskosten	190	3 134	2	-	53	938	12	74	296	-	-								
Zwischensumme	840	18 735	724	854	1 388	1 679	693	2 107	3 618	4 093	901								
1.4 Bewirtschaftungsergebnis	E	31	A	E	29	E	A	141	A	878	A	126	A	5					
Summe der Gesamtaufwendungen	809	20 480	727	825	1 341	1 573	834	2 334	4 486	4 219	906								
2. Verkaufspreis																			
2.1 Verkaufspreis	600	18 000	1 030	1 130	1 220	1 180	660	2 230	3 200	3 750	625								
2.2 übernommene	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
Aufwendungsdarlehen	-	861	-	-	-	-	-	-	-	366	-								
2.3 Kaufpreisminderung	-	/150	-	-	-	-	-	-	-	-	-								
Summe Verkaufspreis	600	18 711	1 030	1 130	1 220	1 180	660	2 230	3 200	4 116	625								
3. E = Ertrag; A = Aufwand	A	209	A	E	303	E	305	A	121	A	393	A	174	A	1 296	A	103	A	281
Nachrichtlich:																			
4. nicht einbezogene kalkulatorische Zinsen auf																			
4.1 abgelöste Hypothekendarlehen	-	-	-	-	-	-	186	-	-	-	25	-	-	-	-	-	-	-	-
4.2 bezahlte Kosten und bezahlte rückständige Leistungen	31	817	20	25	66	56	31	65	159	120	4								
4.3 nachträgliche Herstellungskosten	33	136	2	3	28	241	0	15	55	-	-								
Summe	64	953	22	28	94	483	31	80	239	120	4								
5. Öffentliche Darlehen bei Ansteigerung																			
5.1 Darlehensreste	63	861	211	233	246	205	214	493	894	922	428								
5.2 erhöhte Zinsen	36	149	13	17	20	16	16	41	79	79	49								
5.3 Sonstiges	14	-	-	1	/8	/6	/21	2	1	0	2								
Summe der Forderungen verbürgtes Darlehen in Höhe von	113	1 010	224	251	258	215	209	536	974	1 001	479								
3,6 Mio DM																			

Übersicht Nr. 4

Objekt	WE	An- stei- ge- rung im Jahr	Höhe unseres Meistgebot im Jahr	Ver- kauf im Jahr	Kaufpreis	zusätzl. z. Kauf- preis übers. Zahlungsver- pflicht. aus an eigentümer ausgezahlt		Konditionen der WFA anläßl. d. Zusatzdarlehen bzw. Restkaufpreishypotheken	Sonstige von der WFA übern. Verpflichtungen	Vorlasten (entschl. öffentl. Mittel) vor Restkaufgeld- hypotheken
						TDM	TDM			
Langenberg, Voßkuhlstraße	9	1968	377 430,—	1972	529 506,50	—	—	—	—	—
Nimbrecht, Friedhofsweg	24	1975	1 222 500,—	1976	1 320 000,—	—	—	—	—	—
Euskirchen, Peter-Simons-Straße	8	1975	385 000,—	1977	405 000,—	—	—	—	—	—
Neukirchen-Vluyn, Eitzoldstraße	24	1975	1 280 000,—	1978	1 460 000,—	—	—	—	Zustimmung zur Aufteilung in Wohnungseigentum	—
Wesel, Kurt-Kraacker-Straße	6	1976	172 000,—	1978	140 000,—	—	—	—	—	—
Schoß Neuhaus, Bielefelder Straße	42	1976	2 940 000,—	1978	3 260 000,—	—	—	—	—	—
Blankenheim, Bundesstraße	4	1972	130 800,—	1980	155 000,—	—	119 000,—	5 % Zi., 1 % Ti.	—	30 957,50
Arsberg, Im Schlag 6	7	1976	485 000,—	1980	571 800,—	—	—	—	—	—
Oberhausen, Werdener Straße	6	1976	515 000,—	1980	520 000,—	—	—	—	—	—
Kaldenich, Frankenstraße	6	1976	201 900,—	1981	260 000,—	—	—	—	—	—
Jüchen, Odenkirchener Straße	3	1977	340 800,—	1981	360 000,—	—	75 000,—	1.-6. Jahr 4 % Zi. + 2 % Ti. ab 7. Jahr 5 % Zi. + 3 % Ti.	—	256 307,79
Essen, Lunerkamp	9	1983	495 000,—	1984	450 000,—	—	—	—	—	—
Bergneustadt, Goethestraße	84 Hpl	1968	336 300,—	1981	250 000,—	—	200 000,—	2 % Zi. + 8 % Ti.	—	—
Wuppertal, Bozener Straße	11	1975	363 000,—	1981	717 000,—	—	6 000,—	4 % Zi. + 6 % Ti.	—	34 000,—
Duisburg, Weeseler Straße	33	1975	1 655 000,—	1981	1 530 000,—	—	215 000,—	0 % Zi. + 20 % Ti.	—	1 310 100,—
Alfter, Hauptstraße	11	1977	653 000,—	1981	535 000,—	125 000,—	—	—	—	—
Heiligenhaus, Harzstraße 26	20	1976	1 010 000,—	1982	1 100 000,—	—	100 000,—	3 % Zi. + 3 % Ti.	—	808 156,16
Heiligenhaus, Harzstraße 11 + 13	16	1976	1 036 000,—	1982	1 100 000,—	—	—	—	—	—
Bergisch-Gladbach, Löher-Höhenweg	18	1976	722 000,—	1982	680 000,—	—	270 000,—	0 % Zi. + 5 % Ti.	—	302 737,96
Kalletal, Kirchbergstraße 7 + 9	13	1984	423 800,—	1984	680 000,—	—	200 000,—	1.-5. Jahr 0 % Zi. + 4 % Ti. 6.-10. Jahr 2 % Zi. + 4 % Ti. ab 11. Jahr 4 % Zi. + 4 % Ti.	—	650 000,—
Essen, Eickenscheidter Fuhr	9	1977	378 000,—	1982	500 000,—	—	—	—	—	—
Essen, Klosterstraße	4	1979	560 000,—	1982	350 000,—	—	—	—	—	—
Hamm, Stockumer Straße	6	1980	482 000,—	1982	560 000,—	—	—	—	—	—
Heinsberg, Goswinstraße	12	1967	530 000,—	1983	380 000,—	—	—	—	—	—
Oer-Erkenschwick, Stümbbergstraße	8	1977	860 000,—	1983	780 000,—	—	280 000,—	3 % Zi. + 5 % Ti.	Vorrang bis 600 000 DM	bis 600 000,—
Dortmund, Spohnstraße	12	1978	490 969,—	1983	730 000,—	—	330 000,—	3 % Zi. + 5 % Ti.	—	610 000,—
Morsbach, Eichenstraße	8	1976	584 000,—	1984	395 000,—	—	—	—	—	—
Ruppichterath, Koettinger-Hecke	24	1976	2 003 014,43	1984	600 000,—	—	—	—	—	—
Erkrath, Kastanienstraße	31	1984	2 401 000,—	—	—	—	—	—	—	—

I. Geschäftsbeziehungen zwischen der WFA und der Firma Interbau AG & Co. KG

1. Geschäftsgegenstand der Firma Interbau AG & Co. KG

Die Firma Interbau AG & Co. KG befaßte sich in den 60er und 70er Jahren mit der Herstellung von Wohnungen für Angehörige der in der Bundesrepublik Deutschland stationierten ausländischen Streitkräfte (sogenannte „NATO-Wohnungen“). Ende der 70er Jahre verkaufte die Firma Interbau AG & Co. KG über die Firma BGA Betreuungsgesellschaft für Anlagevermögen in Hagen einen großen Teil ihres Wohnungsbestandes. Hierdurch flossen der Firma erhebliche finanzielle Mittel zu, die steuerlich in vollem Umfang als Veräußerungsgewinne hätten versteuert werden müssen. Um die steuerliche Belastung zu mindern, wollte die Firma Interbau AG & Co. KG in Anwendung der Möglichkeit des § 6 b Einkommensteuergesetz die erwirtschafteten Gewinne reinvestieren.

2. Vermittlungstätigkeit des Rechtsanwalts und Notars Friedrich Grawert

Der Rechtsanwalt und Notar Friedrich Grawert machte den Inhaber der Firma Interbau AG & Co. KG auf die Möglichkeit eines Erwerbs von Grundstücken aus dem Bestand der WFA aufmerksam. Gleichzeitig empfahl er den Architekten Heinrich Theissen und dessen Handels- und Finanzierungs KG als Vermittler zwischen der WFA und der Firma Interbau AG & Co. KG.

3. Provisionsvereinbarungen

Am 22. Juni 1979 schlossen die Firma Interbau AG & Co. KG und Heinrich Theissen bzw. dessen Firma einen Vertrag, wonach die Firma Interbau AG & Co. KG an Theissen für die Vermittlung von Projekten der WFA eine Provision in Höhe von 10% des beurkundeten Kaufpreises zuzüglich Mehrwertsteuer zu zahlen hatte. Mit Zusatzvereinbarung vom 10. August 1979 wurde „ergänzend klarstellend festgelegt, daß bei Minderung des Kaufpreises gegenüber dem Angebotspreis der WFA, die Provision vom Angebotspreis berechnet wird“. Gleichzeitig vereinbarten der Kommanditist der Firma Interbau AG & Co. KG und Herr Theissen, daß netto 10% der gezahlten Provision als sogenanntes „kick-back“ an die Firma Interbau AG & Co. KG zurückvergütet würden.

40% der Provisionen erhielt die Firma „Ursula Grawert – Anlageberatung – und Vermögensverwaltung“. Frau Grawert ist die Ehefrau des Rechtsanwalts und Notars Friedrich Grawert in Hagen. Später übernahm die Gesellschaft für Anlageberatung mbH, die Frau Grawert treuhänderisch durch verschiedene Strohmänner verwalten ließ, die Aufgabe, den 40%-Anteil entgegenzunehmen.

3.1 Höhe der gezahlten Provisionen

Für die ihr von der Firma Handels- und Finanzierungs KG Theissen in den Jahren 1979 bis 1980 vermittelten Wohneinheiten zahlte die Firma Interbau Provisionen von ca. 10,619 Millionen DM (ohne Mehrwertsteuer).

3.2 Kenntnis der WFA von der Provisionsvereinbarung

Ob die Provisionsvereinbarung der WFA bzw. einzelnen ihrer Bediensteten vor Abbruch der Geschäftsbeziehungen zu den Firmen Interbau AG & Co. KG und Theissen bekannt war, hat der Untersuchungsausschuß nicht feststellen können.

Hauptabteilungsleiter Erdmann und die vernommenen Vorstandsmitglieder der WFA haben in ihren Aussagen bestritten, vor dem März 1985 von einer Provisionsvereinbarung Kenntnis gehabt zu haben. Fest steht indes, daß in einigen Akten der WFA Abschriften der Provisionsrechnungen von Theissen an die Firma Interbau AG & Co. KG enthalten sind. Herr Erdmann räumte denn auch ein, daß er die Provisionsnoten durchaus hätte zur Kenntnis nehmen können, wenn er bei der Unterzeichnung eines Vorgangs die ihm vorgelegten Akten durchgesehen hätte. Das gelte aber nicht nur für ihn, sondern für jeden anderen Unterschriftsträger der WFA genauso.

4. Ansprechpartner in der WFA

Für die Veräußerung angesteigerter Objekte war bei der WFA der kaufmännische Angestellte Herbert Niemanns als Hauptsachbearbeiter zuständig. Ihm oblag es insbesondere, die für eine Veräußerung erforderlichen Vorgespräche zu führen.

Als Geschäftsbereichsleiter war Herr Werner Erdmann im wesentlichen mit der Zwangsversteigerung und der Verwaltung angesteigerter Objekte sowie deren Verwertung befaßt. Zuständiger Vorstandszernent war Herr Direktor Kinnigkeit.

4.1 Hauptsachbearbeiter Niemanns

Erste Kontakte zur WFA knüpfte Herr Theissen über Herrn Niemanns. Dieser kannte Herrn Theissen aus seiner Tätigkeit beim Wohnungsunternehmen des Reichsbundes im Jahre 1969. Als Bediensteter der WFA hatte Herr Niemanns erstmals im Jahre 1976 wieder mit Herrn Theissen zu tun. Nachdem Herr Niemanns am 1. Januar 1979 Hauptsachbearbeiter in der Abteilung von Herrn Erdmann geworden war, begannen die geschäftlichen Kontakte mit Herrn Theissen wieder intensiver zu werden.

4.2 Vorstand der WFA

Etwa zur selben Zeit versuchte Herr Theissen auch Verbindung zum Vorstand der WFA aufzunehmen. Auf einem kleinen Empfang, den Herr Rechtsanwalt Friedrich Grawert im Jahre 1979 anlässlich seiner Ernennung zum Notar in seiner Kanzlei gab, lernte Herr Theissen Herrn Dr. Haak kennen, der seit dem Jahre 1978 nebenberuflich in der Sozietät Dr. Grawert und Partner als Rechtsanwalt tätig war. Herr Dr. Haak war zu dieser Zeit Fraktionsvorsitzender der SPD im nordrhein-westfälischen Landtag. Einige Monate nach dem Empfang bat Herr Theissen Herrn Dr. Haak um eine Unterredung, da er „ein Problem in Sachen Wohnungsbauförderungsanstalt“ habe. Nach seiner Aussage vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß hat Herr Dr. Haak Herrn Theissen daraufhin erklärt:

„Sie können mich mal bei der nächsten Plenarsitzung besuchen und da ich wenig davon verstehe, schlage ich Ihnen vor, daß Sie dann kommen, wenn ohnehin der Herr Kinnigkeit bei mir ist.“

Erläuternd fügte Herr Dr. Haak hinzu,

„daß damals interfraktionell so eine Praxis bestand, daß jeweils einer aus dem Direktorium mit je einer Fraktion Kontakt hielt. Ich glaube der eine Herr hieß Engel oder so ähnlich (gemeint ist wohl Herr Dr. Engelbergs) – der ging, glaube ich zur F.D.P., und Herr Ullrich und sein Amtsvorgänger gingen zur CDU. Herr Kinnigkeit kam zu uns. Manchmal war was zu besprechen, manchmal war es auch einfach Kontaktpflege, da wurde also ein Kaffee getrunken. Die Wohnungsbauförderungsanstalt war natürlich interessiert: Wie geht es wohnungspolitisch weiter mit dem Staat und damals war immer im Gespräch: Was wird aus der WFA? Soll sie etwa aufgehen in die WestLB oder selbständig werden als eine Art Bank? . . .“

Bei der Unterredung in seinem Fraktionsbüro, zu welcher Herr Theissen von Herrn Rechtsanwalt Grawert begleitet worden sei, habe Herr Theissen erwähnt, daß er Wohnungen von der WFA kaufen wolle. Herr Kinnigkeit habe Herrn Theissen daraufhin ziemlich unwirsch darauf hingewiesen, daß er sich bei der WFA bewerben müsse und daß der Preis stimmen müsse. Das Gespräch sei daraufhin beendet worden. Von der weiteren Entwicklung der Geschäftsbeziehungen zwischen Herrn Theissen und der WFA will Herr Dr. Haak nichts mehr gehört haben, „weder von Herrn Kinnigkeit noch von Herrn Theissen noch von Herrn Grawert“.

4.3 Direktor Kinnigkeit

Der Untersuchungsausschuß hat nicht feststellen können, ob Herr Theissen in der Folgezeit seine Kontakte zu Herrn Kinnigkeit in bezug auf die zu erwerbenden Wohnungen verstärkt hat. Nach den Aussagen verschiedener Zeugen, die die Staatsanwaltschaft Bochum im Rahmen der von ihr geführten Ermittlungsverfahren vernommen hat, brüstete sich Herr Theissen gegenüber Dritten stets mit seinen freundschaftlichen und engen Beziehungen zu Herrn Kinnigkeit. Bei seiner Vernehmung vor dem Ausschuß hat hingegen Herr Kinnigkeit bestritten, Herrn Theissen näher gekannt zu haben. Er habe ihn in den ganzen Jahren allenfalls zwei- bis dreimal gesehen, „so im Vorbeigehen“. Engeren Kontakt hielt Herr Theissen zu Herrn Niemanns.

5. Verkaufsangebote der WFA

Herr Theissen bekundete gegenüber der WFA sein Interesse an dem Erwerb größerer Objekte, wobei er offen ließ, ob er sie für sich selbst oder für Dritte erwerben wolle.

Auf Bitten von Herrn Theissen fertigten Herr Erdmann und Herr Niemanns im Jahre 1979 eine schriftliche Aufstellung über sämtliche Objekte, die bei der WFA zum Verkauf anstanden. Herr Niemanns und weitere Mitarbeiter der WFA führten sodann mit Herrn Theissen Vorbesprechungen über die von diesem in Aussicht genommenen Objekte. Das Ergebnis wurde in einem schriftlichen Angebot der WFA zusammengefaßt, wobei es Zielvorstellung der WFA war, ihre Einstandspreise sowie aufgelaufene Verwaltungskosten und Eigenkapitalzinsen zu realisieren.

Die Verkaufsangebote der WFA wurden in aller Regel von einem Abteilungsleiter und einem Sachbearbeiter unterzeichnet. Da aber über die Zeichnungsbefugnis derartiger Angebote wegen des unverbindlichen Charakters innerhalb der WFA keine Regelungen bestanden, waren auch zwei Sachbearbeiter oder ein Sachbearbeiter und ein Mitarbeiter zur Zeichnung der Urkunden befugt.

5.1 Strafrechtliches Ermittlungsverfahren gegen Herrn Niemanns

Bei den Verkäufen an die Firma Interbau AG & Co. KG sind in allen Fällen vor Abschluß des notariellen Vertrages von der WFA schriftliche Verkaufsangebote herausgegeben worden. Während die ersten Angebote noch von realistischen Preisen ausgingen, wurden diese zunehmend unrealistischer und gipfelten schließlich in einem Angebot in Höhe von 25 Millionen DM für eine Objektgruppe, bei der schließlich ein Kaufpreis von 14,4 Millionen DM vereinbart wurde. Das Kaufangebot war unterzeichnet von dem Hauptsachbearbeiter Niemanns und einem Mitarbeiter der WFA.

Wegen dieses Vorgangs hat die Staatsanwaltschaft Bochum ein Ermittlungsverfahren gegen Herrn Niemanns wegen des Verdachts des Betruges eingeleitet. Ein Vergleich des von Herrn Niemanns unterbreiteten Angebots und des schließlich beurkundeten Kaufpreises lasse den Schluß zu, daß Herr Niemanns im Zusammenwirken mit Herrn Theissen das Angebot künstlich nach oben getrieben habe, um Herrn Theissen auf diese Weise zum Nachteil der Firma Interbau höhere Provisionszuflüsse zu verschaffen. Das Verfahren der Staatsanwaltschaft ist darüber hinaus auf den Verdacht einer Vorteilsannahme gerichtet. Im Jahre 1980 sollen Herr Niemanns und seine Ehefrau einen unentgeltlichen Aufenthalt in einem Herrn Theissen gehörenden Gästehaus am Königssee verbracht haben.

5.2 Strafrechtliches Ermittlungsverfahren gegen Herrn Erdmann

Die Staatsanwaltschaft Bochum ermittelt auch gegen Herrn Erdmann wegen des Verdachts der Untreue und der Vorteilsannahme. Herr Erdmann soll der Handels- und Finanzierungs-KG Theissen bei dem Erwerb eines Grundstücks (Vergleiche Übersicht 1, Seite 1, Objekt Nr. 9, Remscheid, Timmersfeld) deutlich bessere Konditionen als einem Mitbewerber eingeräumt und dadurch das Vermögen der WFA gefährdet haben. Wenige Monate vor dem erwähnten Verkauf an die Theissen KG sollen auch Herr Erdmann und seiner Ehefrau im Gästehaus von Herrn Theissen am Königssee für einige Tage kostenlos Unterkunft und Verpflegung gewährt worden sein.

6. Anfechtung der Kaufverträge durch die Firma Interbau AG & Co. KG

6.1 Nachbesserungsbemühungen der Firma Interbau AG & Co. KG

Etwa Mitte des Jahres 1982 stellte die Firma Interbau AG & Co. KG fest, daß bei einigen der von der WFA erworbenen Objekte – entgegen den Berechnungen von Herrn Theissen – erhebliche Rentabilitäts- und Liquiditätsunterdeckungen bestanden.

6.1.1 Gespräch mit Herrn Erdmann

In einem Gespräch am 5. November 1982 trugen Herr Theissen und Vertreter der Firma Interbau Herrn Erdmann die Probleme mit den von der WFA erworbenen Wohnungsbeständen im einzelnen vor. Sie baten um Prüfung, ob die WFA durch Bereitstellung zusätzlicher Mittel weitere Hilfen gewähren oder durch ihre Zustimmung zum Verkauf einiger Objekte der Gesellschaft die Realisierung von dringend erforderlichem Eigenkapital ermöglichen könnte. Schon in diesem ersten Gespräch erklärte Herr Erdmann, daß die Anstalt grundsätzlich nicht beabsichtige, nach einem Verkauf Sanierungsmittel zu gewähren.

6.1.2 Gespräch mit Direktor Dr. Engelbergs

Nach diesem erfolglosen Vorstoß versuchten die Vertreter der Firma Interbau AG & Co. KG direkte Kontakte zum Vorstand der WFA aufzunehmen. Durch Vermittlung eines Herrn Borggreffe gelang es ihnen, mit dem Vorstandsmitglied Direktor Dr. Engelbergs ins Gespräch zu kommen.

6.1.2.1 Unterredung im Interconti-Hotel

Am 16. Dezember 1982 fand im Interconti-Hotel in Düsseldorf eine Unterredung zwischen Vertretern der Firma Interbau AG & Co. KG, Herrn Borggreffe und Herrn Dr. Engelbergs statt. In einem von einem Mitarbeiter der Firma Interbau AG & Co. KG hierüber angefertigten Aktenvermerk heißt es u.a.:

„Herr Müller-Franken machte eingangs des Gesprächs deutlich, daß man gewichtige Schwierigkeiten finanzieller Art mit den von der WFA erworbenen Objekten habe. Diese Schwierigkeiten seien insbesondere deshalb eingetreten, weil die Vermittler, die Herren Theissen, die wahre Lage der Objekte uns nicht mitgeteilt hatten . . . Der Interbau AG & Co. KG blieb gar keine andere Wahl, als die Objekte zu sanieren, da sie Strukturveränderungen dieses Ausmaßes in den Faktoren nicht beeinflussen könne . . . Eine Sanierung stelle man sich so vor, ..., daß man einige Objekte insgesamt oder einzeln nach Teilung veräußern müsse und die daraus erzielten Erlöse für die Sanierung anderer notleidender Objekte verwende.

Nach dieser Einführung erklärte Herr Dr. Engelbergs, daß ihm die Gesamtproblematik bekannt sei. Zum Objekt Waldbröhl habe man allseits im Hause immer die Ansicht vertreten, daß es das Beste und Billigste für die WFA sei, das Objekt zu verschenken.

Darauf antwortete Herr Müller-Franken, daß die Herren Theissen uns das sogar als rentables Objekt zu einem stattlichen Preis angeboten hätten.

Darauf sagte Herr Dr. Engelbergs: „Man kann angesichts dieser Fakten nur noch sagen, daß man Sie gelehmt hat.“

Er, Herr Dr. Engelbergs, erinnere sich aber daran, daß man gute und weniger gute Objekte zu Paketen zusammengefaßt habe. Daraus entnehme er – er sei aber für die Veräußerung der Objekte nicht zuständig, zuständig sei sein Kollege, Herr Kinnigkeit –, daß es von beiden Vertragsparteien gewollt war, auch nicht so rentable Objekte zu erwerben, wenn andere Objekte des Paketes umso rentabler seien. Darauf antwortete Herr Müller-Franken, rentabel sei eigentlich gar kein Objekt. Außerdem könne man ja den Paketverkauf durchaus praktizieren. Ein solcher Paketverkauf entbinde aber doch die Verkäuferin nicht von der Verpflichtung, die wahren Verhältnisse dem Erwerber zu offenbaren, damit der Erwerber sich ein abschließendes Bild von den wahren Verhältnissen insgesamt machen könne. Verschweige man dem Erwerber diese negativen Punkte, so sei ein abschließendes Bild jedenfalls nicht möglich.

... Herr Müller-Franken fragte dann Herrn Dr. Engelbergs, was denn neben der Möglichkeit, durch Veräußerung einiger Objekte die verbleibenden Objekte rentabler zu machen, noch zusätzlich gegeben sei. ... Darauf antwortete Herr Dr. Engelbergs, möglich ist selbstverständlich alles, rechtliche Bedenken stünden insoweit nicht entgegen. ... Unter Juristen betrachtet man die jetzige Sachlage doch wohl unter dem Rechtsinstitut des Wegfalls der Geschäftsgrundlage. Rechtsfolge sei doch in diesem Falle die Abänderung der Verträge bzw. die Anpassung der Verträge an die veränderten Umstände. Er sehe deshalb auch kein Problem, daß der Landesrechnungshof zusätzliche Sanierungsmaßnahmen durch die WFA beanstanden könne. Man sollte aber den Landesrechnungshof nach Möglichkeit nicht provozieren. ... Herr Dr. Engelbergs schlug dann folgendes Vorgehen vor: Er würde bei einem der nächsten Zusammentreffen mit Herrn Erdmann, der insoweit erstverantwortlich sei, einmal die Angelegenheiten mit folgender Frage zur Sprache bringen: „Was würden Sie denn sagen, wenn die Interbau AG & Co. KG auf uns zukäme und eine gewisse Nachbesserung verlange“, denn es habe keinen Zweck, Regelungen an Herrn Erdmann vorbeizuintitulieren. Erfolg habe die Sache nur, wenn auch Herr Erdmann gegenüber Herrn Kinnigkeit die Sache befürwortend vorträge... Man verbliebe so, daß Herr Dr. Engelbergs Herrn Borggreve kurz Mitteilung gäbe, wie Herr Erdmann auf die Provokation reagiert habe...“

Herr Dr. Engelbergs bezeichnete den vorstehenden Vermerk in seiner Aussage vor dem Untersuchungsausschuß als eine „Lümmelei“. Der Verfasser dieses Aktenvermerks habe den Inhalt des Gesprächs „frisirt“ wiedergegeben. Die Unterredung habe sich im Grunde in Allgemeinheiten erschöpft. Nur einmal sei die Frage hochgekommen, ob er, Dr. Engelbergs, eine korrigierende Intervention wegen einiger Verträge für möglich hielte. Das habe er schlichtweg verneint, da die Verträge von der Firma Interbau AG & Co. KG in Kenntnis aller Umstände abgeschlossen worden seien.

Staatssekretär a.D. Winter hielt die Unterredung vom 16. Dezember 1982 „mit Sicherheit“ für „unzulässig“.

„Ein Vorstandsmitglied der WFA hat natürlich nicht das Recht, einen „Kunden“ in der oder jener Richtung zu beraten. Er kann ja nun doch nicht, so möchte ich das fast sagen, als Kontrahent mit sich selbst auftreten...“

Am 30. April 1983 schied Herr Dr. Engelbergs als Vorstandsmitglied bei der WFA aus.

6.1.2.2 Unterredung in der WFA

Am 10. Mai 1983 fand in der WFA ein erneutes Gespräch über die wirtschaftlichen Probleme der Firma Interbau AG & Co. KG mit den von der WFA erworbenen Objekten statt. Teilnehmer auf seiten der Firma Interbau AG & Co. KG waren u.a. Herr Borggrefe und Herr Dr. Engelbergs.

Befragt, wieso er schon zehn Tage nach seinem Ausscheiden aus der WFA als Verhandlungspartner auf seiten der Firma Interbau AG & Co. KG aufgetreten sei, erklärte Herr Dr. Engelbergs:

„Ich bin doch nicht als Berater aufgetreten.... Ich bin am 30. April ausgeschieden, und kurz danach kam der Herr Borggrefe auf mich zu und bat, doch an diesem Termin teilzunehmen....“

Weil er Herrn Borggrefe persönlich gekannt habe und ihm den Gefallen habe tun wollen, habe er an dem Termin teilgenommen.

„Ich bin ein höflicher Mann. Wenn ich gebeten werde Da habe ich gesagt: Na also, Nun haben die sicherlich geglaubt, sie könnten von mir noch etwas hören. Sie konnten das aber nicht. Deshalb habe ich den Termin wahrgenommen. Für mich war das ein Ausflug nach Bad-Godesberg morgens um 11.00 Uhr.“

6.2 Anfechtung wegen arglistiger Täuschung

Eine Einigung über von der WFA zu gewährende finanzielle Hilfen konnte in diesem Termin nicht erzielt werden. Nachdem auch in zahlreichen folgenden Gesprächen eine Annäherung der gegenseitigen Standpunkte nicht erreicht werden konnte, focht die Firma Interbau AG & Co. KG die mit der WFA geschlossenen Kaufverträge bezüglich der Objekte Dortmund-Mengede, Düren, Gronau, Heinsberg, Langenfeld, Mönchengladbach-Rheydt, Monheim I, Monheim II, Rösrath, Waldbröhl, Wülfrath-Kastanienallee und Wülfrath- Kiefernweg wegen arglistiger Täuschung gem. § 123 BGB an.

Dem Untersuchungsausschuß liegen keine näheren Erkenntnisse darüber vor, daß das Anfechtungsverfahren Erfolg gehabt haben könnte.

II. Verkäufe an die Firma Interbau AG & Co. KG im Jahre 1979 bis 1981

1. Objekt Nr. 1, Monheim, Geschwister-Scholl-Straße (Übersicht Nr. 1 Seite 30)

Das 105 Wohneinheiten umfassende Objekt Monheim, Geschwister- Scholl-Straße, wurde am 25. November 1976 zu einem Meistgebot in Höhe von 13356600 DM von der WFA angesteigert und am 1. Oktober 1979 auf Vermittlung des Architekten Theissen, Unna, an die Firma Interbau AG & Co. KG mit einem Verlust in Höhe von 55000 DM veräußert.

Den Kaufvertrag beurkundete der Notar Friedrich Grawert in Hagen.

Vor dem Verkauf nahm die WFA im Juni 1979 eine Bonitätsprüfung der Firma Interbau AG & Co. KG vor, die positiv ausfiel. Grundlage der Prüfung waren die Firmenabschlüsse der Jahre 1977 und 1978.

Irgendwelche Verkaufsbemühungen seitens der WFA sind dem Vertragsschluß nicht vorausgegangen. An dem Erwerb des Objekts hatte sich neben der Firma Interbau AG & Co. KG auch die Firma Klein & Co. GmbH und Co., Lübeck, interessiert gezeigt. Ihr Kaufangebot lag allerdings unter dem der Firma Interbau AG & Co. KG.

Der Verwaltungsrat der WFA wurde über die Anschaffung des Objekts in der Sitzung vom 27. Juni 1977 wie folgt unterrichtet:

„Im Jahre 1976 wurden angesteigert insgesamt 46 Miethäuser mit 438 Wohnungseinheiten, 36 Eigenheime und 8 Eigentumswohnungen... Die angesteigerten Objekte – es handelt sich hauptsächlich um Miethäuser – sind eben nicht von heute auf morgen zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen zu verkaufen.“

Die Information des Verwaltungsrates über die Veräußerung erfolgte am 28. Mai 1980:

„Diese erfreuliche Situation kennzeichnet auch das Verkaufsgeschäft von angesteigerten Grundstücken. Während im Jahre 1978 lediglich 72 Mietwohnungen in drei Objekten verkauft werden konnten, lag die Verkaufsquote im Jahre 1979 im Mietwohnungsbereich bei 253 Wohneinheiten...“

2. Objekte Nr. 2, Monheim, Geschwister-Scholl-Straße und Langenfeld, Wupperstraße (Übersicht Nr. 1 Seite 30)

Die 148 Wohneinheiten umfassenden Objekte der Geschwister-Scholl-Straße und Langenfeld, Wupperstraße, wurden am 25. Mai 1976 und 18. Oktober 1978 zu Meistgeboten in Höhe von 3760000 und 7105000 DM von der WFA angesteigert. Beide Objekte wurden auf Vermittlung des Architekten Theissen am 1. Oktober 1979 an die Firma Interbau AG & Co. KG verkauft. Dabei erzielte die WFA einen Ertrag von 413000 DM.

Den Kaufvertrag beurkundete der Notar Friedrich Grawert in Hagen.

Grundlage der Bonitätsprüfung der Firma Interbau AG & Co. KG durch die WFA waren auch in diesem Fall die Firmenabschlüsse der Jahre 1977 und 1978.

Die WFA hat für die beiden Objekte keine Verkaufsausschreibungen durchgeführt. Maklerfirmen sind von ihr ebenfalls nicht eingeschaltet worden. Mit Schreiben vom 19. Oktober 1978 bot die Firma Martin Zimmer Immobilien GmbH der WFA an, die beiden Objekte an Verkäufer zu vermitteln. Unter dem 30. Oktober 1978 antwortete die WFA, daß der Verkauf der beiden Wohnanlagen zur Zeit noch nicht anstehe. Dabei stellte sie in Aussicht, gegebenenfalls zu späterer Zeit auf das Angebot zurückzukommen. Aus den Akten ergibt sich nicht, daß die WFA sich noch einmal an die Firma Martin Zimmer Immobilien GmbH gewandt hat. Auch die Firma Dr. Klein & Co. GmbH & Co., Lübeck, hatte der WFA schon frühzeitig ihr Interesse an der Vermarktung der Wohnanlagen bekundet. Einen Ankauf der Objekte machte sie jedoch von einer vorherigen Mängelbeseitigung abhängig, wozu die WFA nicht bereit war. Die von der Abteilung 23 der WFA erarbeitete Verkaufsvorlage wurde vom Abteilungsleiter Erdmann, Hauptabteilungsleiter Gödeker und dem Vorstandsmitglied, Direktor Kinnigkeit, abgezeichnet.

Der Verwaltungsrat der WFA ist in seiner Sitzung am 5. Februar 1979 wie folgt über die Ansteigerung der Objekte informiert worden:

Zugang 1978: 10 Miethäuser mit 226 Wohnungen.

In seiner Sitzung am 28. Mai 1980 ist der Verwaltungsrat davon unterrichtet worden, daß die Verkaufsquote angesteigerter Objekte im Jahre 1979 im Mietwohnungsbereich bei 253 Wohneinheiten gelegen habe.

Dem Arbeitsausschuß der WFA wurde in seiner Sitzung am 4. Februar 1980 in einer Auflistung ein vollständiger Überblick über die Verkaufsfälle des Geschäftsjahres 1979 gegeben, in der sowohl Angaben über gewährte Resthypothekendarlehen als auch über erwirtschaftete Buchgewinne oder -verluste enthalten waren.

3. Objekte Nr. 3 Bergisch-Gladbach, Heidkamper Straße Wülfrath, Kastanienallee Wülfrath, Kiefernweg Rösrath, Hauptstraße Gronau, Kurt-Schumacher-Platz (Übersicht Nr. 1 Seite 30)

Die insgesamt 135 Wohn- und Gewerbeeinheiten umfassenden Objekte wurden von der WFA am 10. September 1975, 17. September 1975, 14. Juli 1976 und 27. Mai 1977 ersteigert. Wiederum auf Vermittlung des Architekten Theissen wurden die Wohn- und Geschäftsgebäude zum 1. Januar 1981 an die Firma Interbau AG & Co. KG verkauft. Dabei entstanden für die WFA nachfolgende Gewinne oder Verluste:

Bergisch-Gladbach, Heidkamper Str.	+ 148 000
Wülfrath, Kastanienallee	+ 66 000
Wülfrath, Kiefernweg	+ 111 000
Rösrath, Hauptstraße	– 233 000
Gronau, Kurt-Schumacher-Platz	– 124 000

Der Gesamtkaufpreis betrug 14 000 000 DM. Die WFA gewährte der Erwerberin einen Vorrang in Höhe von 1 750 000 DM.

Die Bonität der Firma Interbau AG & Co. KG hatte die WFA aufgrund der Firmenabschlüsse für die Jahre 1977 und 1978 positiv beurteilt.

Die WFA hatte die Objekte nicht öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben und auch keine Verkaufsanzeigen in Zeitungen oder Zeitschriften aufgegeben. Allerdings hatte sie das Wohngrundstück Heidkamper Straße 34 und 36 in Bergisch-Gladbach der Rheinland Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft für das Land Nordrhein-Westfalen mbH zum Kauf angeboten. Diese war jedoch nicht an einem Erwerb interessiert. Mit Schreiben vom 12. März 1976 bat Herr Horst Zertisch die WFA um Prüfung, inwieweit ein Erwerb der Objekte durch ihn möglich sei. Die WFA hat auf diese Anfrage zunächst nicht geantwortet, teilte Herrn Zertisch aber mit Schreiben vom 11. Oktober 1976 mit, daß sie nunmehr zu Kaufverhandlungen bereit sei. Daraufhin bat Herr Zertisch unter dem 18. Oktober 1976 um nähere Darlegung der Verkaufsbedingungen. Diese Bitte ließ die WFA unbeantwortet.

Das Objekt Wülfrath, Kastanienallee 43 – 45, wurde von der WFA im Januar 1977 der Stadt Wülfrath zum Kauf angeboten. Seitens der Stadt bestand zwar kein eigenes Kaufinteresse, sie erbot sich jedoch, der WFA Kaufinteressenten zu nennen. Tatsächlich sind von der Stadt Wülfrath aber keine Interessenten benannt worden. Die Firma Dr. Klein & Co. GmbH & Co. war nach einer Besichtigung des Objekts im März 1979 wegen verschiedener Baumängel und -schäden zu einem Erwerb nicht bereit.

Ebenso lehnte die Firma Dr. Klein & Co. GmbH & Co. den Ankauf des Objekts Kiefernweg 7 – 11, Wülfrath, nach einer Besichtigung ab. Die Vertreter der Firma hielten das Wohngebäude in dem bestehenden Zustand eher für unverkäuflich.

Für eine Umwandlung der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen konnten die Voraussetzungen des Runderlasses des Innenministers vom 24. Juni 1977 – VI C 3 – 4.745 – nicht erfüllt werden.

Bezüglich der Objekte Hauptstraße 1 – 5a war unter anderem die Rheinland Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft für das Land Nordrhein-Westfalen mbH an die WFA herantreten. Nach einem Telefongespräch stellte sich jedoch heraus, daß diese Gesellschaft nicht bereit war, den von der WFA geforderten Kaufpreis zu zahlen.

Bezüglich des Objekts Kurt-Schumacher-Platz 7, Gronau, hat die WFA Verkaufsverhandlungen nur mit dem Architekten Theissen geführt. Andere Interessenten sind nicht an sie herantreten.

Die Vorlage der Abteilung 23 für den Verkauf der o.g. Objekte an die Firma Interbau AG & Co. KG war von dem Abteilungsleiter Erdmann, dem Hauptabteilungsleiter Gödeker und dem Vorstandsmitglied, Direktor Kinnigkeit, abgezeichnet.

Über die Ansteigerung des Objekts Bergisch-Gladbach, Heidkamper Straße, wurde der Verwaltungsrat in seiner Sitzung am 21. Juni 1976 wie folgt informiert:

„Zur Verhütung von Verlusten an Darlehensforderungen mußten im Berichtsjahr 35 Grundstücke angesteigert werden. Es handelt sich um 6 Mietwohnungsgebäude, 28 Eigenheime und eine Eigentumswohnung.“

Das Verwaltungsratsmitglied Trabalski, MdL, stellte dazu fest,

„daß die WFA angesichts der kritischen Situation in der Wohnungswirtschaft recht gut aus dem Strudel der vergangenen Jahre hervorgegangen sei.“

Die Frage des Verwaltungsratsmitglieds Schmitz, MdL, ob es nicht zweckmäßiger sei, daß die Anstalt angesteigerte Objekte künftig selbst verwalte, beantwortete Direktor Kinnigkeit mit dem Hinweis, daß die WFA keine Wohnungsverwaltung übernehmen wolle und einen Verwaltungsvertrag mit der Rheinland abgeschlossen habe.

Hinsichtlich der Objekte Wülfrath, Kastanienallee und Wülfrath, Kiefernweg, erhielt der Verwaltungsrat in der Sitzung am 27. Juni 1977 den Hinweis:

„Im Jahre 1976 wurden angesteigert insgesamt 46 Miethäuser mit 438 Wohnungseinheiten.... Die angesteigerten Objekte – es handelt sich hauptsächlich um Miethäuser – sind eben nicht von heute auf morgen zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen zu verkaufen.“

Ohne daß das Objekt Rösrath, Hauptstraße, namentlich erwähnt wurde, wurde der Verwaltungsrat in seiner Sitzung am 5. Juni 1978 über die mengenmäßige Entwicklung der angesteigerten Objekte im Jahre 1977 dahingehend informiert, daß der Zugang 31 Miethäuser mit 308 Wohnungseinheiten, 34 Eigenheime und 9 Eigentumswohnungen betrage. Im selben Zeitraum hätten ein Miethaus mit 8 Wohnungseinheiten, 26 Eigenheime und eine Eigentumswohnung verkauft werden können. Der Verkaufserlös übersteige bei den Verkäufen den Buchwert um 600 000 DM. Einschließlich der Bewirtschaftungskosten und Abschreibungen – ohne Zinsverluste für die eingesetzten eigenen Mittel – ergebe sich im Saldo ein Verlust von 7 000 DM. Dabei sei zu berücksichtigen, daß die Objekte nur unter Gewährung

zusätzlicher Darlehen zu nicht marktgerechten Zinsen hätten veräußert werden können. ... Die angestiegenen Miethäuser ließen sich nicht von heute auf morgen zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen veräußern.

Über den Verkauf der fünf Objekte berichtete Direktor Kinnigkeit in der Verwaltungsratssitzung am 9. Februar 1981:

„Im Geschäftsjahr 1980 konnten wiederum 37 Objekte ... verkauft werden, und zwar mit insgesamt 353 Wohneinheiten ... Darüber hinaus sind weitere 11 Objekte mit 190 Wohneinheiten verkauft; ihre Übergabe erfolgt erst nach dem 1. Januar 1981. Der Abschluß eines Kaufvertrags für 226 Wohneinheiten steht unmittelbar bevor. Wir waren also 1980 wesentlich erfolgreicher als 1979, wenngleich auch hier die eigenen Kosten nicht immer voll gedeckt werden konnten.“

4. Objekt Nr. 7, Dortmund, Worderfeld (Übersicht Nr. 1 Seite 30)

Am 4. August 1978 ersteigerte die WFA zu einem Meistgebot in Höhe von 15 621 000 DM die Mietwohnanlage Dortmund, Worderfeld, bestehend aus 144 Wohneinheiten, 110 Garagenplätzen und 330 m² Gewerbefläche. Das Objekt war mit Aufwendungsdarlehen des Bundes (Regionalprogramm) und einer Bürgschaft für ein zweitstelliges Darlehen in Höhe von 3 465 000 DM gefördert, das bei 80% der Gesamtkosten auslief. Nach den vom Versteigerungsgericht bestellten Grundstücksverkehrsgutachten betrug der Verkehrswert der Anlage 11,6 Millionen DM. Die laut Schlußabrechnung anerkannten Herstellungskosten beliefen sich auf ca. 13,6 Millionen DM. Bei voller Belegung unter Berücksichtigung der bewilligten Ertragssubventionen schätzte die Anstalt den Verkehrswert auf 15 Millionen DM.

Die WFA entschloß sich zur Ausbietung der valuierten Darlehensbeträge, weil die Stadt Dortmund den Komplex als einen guten Standort bezeichnet und ihre aktive Mithilfe bei der Vermietung der Wohnungen zugesagt hatte. Zudem hatte ein öffentlich bestellter Gutachter, dessen Beurteilung der WFA seit dem 11. Juli 1978 vorlag, festgestellt, daß bei dem Objekt nur geringfügige bauliche Mängel erkennbar seien. Im Zuge der Verwaltung des Objekts wurden jedoch schwerwiegende Baumängel ermittelt, die die WFA zu Instandsetzungsaufwendungen von rund 3 Millionen DM zwang.

Hierzu erklärte das Vorstandsmitglied, Direktor Ullrich, bei seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuß:

„Mit Herrn Erdmann und mit einigen Mitarbeitern der Stadtverwaltung Dortmund haben wir uns das Objekt angesehen, auch hinsichtlich des Bauzustandes. Dort war die Situation so, daß das Haus im allgemeinen einen annehmbaren Eindruck machte und kleine bzw. mittlere Reparaturen, etwa im Wert von 100 000 bis 150 000 DM erforderlich waren.... Weder der Sachverständige, der eingeschaltet war, noch die Besichtigung, an der ich ja teilgenommen hatte, noch Mitarbeiter unseres Hauses hatten erkannt, daß wir einen derart hohen, zwischenzeitlich derart hohen Aufwand treiben mußten, das Haus sich also in einem sehr viel schlechteren Zustand befand als im Zeitpunkt der Ansteigerung zu sehen war.“

Auf Befragen führte Direktor Ullrich aus, die WFA habe den Gutachter nicht in Regress genommen. Hierzu sehe er auch keine Möglichkeit. Es komme sehr oft vor, daß in Gutachten die tatsächlichen Gegebenheiten nicht realistisch dargestellt würden.

Ende 1980 betragen die Gesamtaufwendungen der Anstalt für das Objekt rund 20 Millionen DM.

Durch Vermittlung des Architekten Theissen wurde die Anlage mit Wirkung vom 1. Januar 1981 zu einem Kaufpreis in Höhe von 18 Millionen DM an die Firma Interbau AG & Co. KG veräußert. Die WFA übernahm eine unbefristete Vollbelegungsgarantie für die Wohnungen und eine befristete für die Garagenplätze und verpflichtete sich weiter zur Zahlung des Mietausfalls.

Die Abgabe der Vollbelegungsgarantie erläuterte Hauptabteilungsleiter Erdmann vor dem Untersuchungsausschuß wie folgt:

„Wir haben dann diese Garantie abgegeben, weil wir mit der Hilfe der Stadt Dortmund uns stark fühlten in dem Punkt, daß wir gesagt haben: Das erreichen wir. – Und wir waren am Ende des dann folgenden Jahres, also am Ende des Jahres 1980 – der Kaufvertrag war im April 1980 –, immer noch nicht so weit. Wir waren immer noch nicht so weit, daß wir diesen Belegungszustand erreichten, und wir stellten dann fest, daß wir da einen Punkt drin hatten, den wir zu spät erkannten. Wir hatten in der Tat keine Befristung drin, im Kaufvertrag. Wir hatten nicht gesagt, daß diese Garantie befristet sein würde, bis dann und dann.“

Die WFA gewährte der Erwerberin weiter eine Restkaufpreishypothek von 6,5 Millionen DM, die im 1. bis 7. Jahr mit 0%, im 8. bis 14. Jahr mit 3% und ab dem 15. Jahr mit 6,5% zu verzinsen und im 1. bis 7. Jahr mit 0%, im 8. bis 14. Jahr mit 1% und ab dem 15. Jahr mit 2% zu tilgen war. In dem dieser Hypothek zugrundeliegenden Darlehensvertrag wurde unter anderem vereinbart, daß die WFA die sofortige Rückzahlung des Darlehens ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist verlangen könne, wenn das Grundstück ohne Zustimmung des Gläubigers ganz oder teilweise veräußert oder aufgeteilt, ferner das Eigentum an dem Grundstück in mehrere Wohnungseigentums- bzw. Teileigentumsrechte geteilt oder ein Dauerwohnrecht begründet werde.

Der Kaufvertrag wurde am 30. April 1980 durch den Notar Friedrich Grawert beurkundet. Bei dem Verkauf erlitt die WFA einen Veräußerungsverlust in Höhe von ca. 1,8 Millionen DM.

„Wenn wir nicht angesteigert hätten,“

gab Herr Erdmann bei seiner Aussage vor dem Untersuchungsausschuß zu bedenken,

„hätten wir die 3 Millionen DM Bürgschaft verloren, die darin steckte.“

Im März 1982 verzichtete die Firma Interbau AG & Co. KG gegen Zahlung von 150000 DM auf die von der WFA im Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen hinsichtlich der Vollbelegung der Wohnungen und der Einstellplätze.

Der Verzicht war zwischen Herrn Erdmann und Herrn Theissen vereinbart worden. Die Gründe für die Aufhebung der Belegungsgarantie hat der Untersuchungsausschuß nicht ermitteln können. Aus den Unterlagen ist jedoch ersichtlich, daß die Firma Interbau AG & Co. KG vor der Verzichtserklärung nicht ausdrücklich befragt worden ist. Der Untersuchungsausschuß nimmt an, daß Herr Theissen zur Abgabe einer solchen Erklärung berechtigt war, da die Firma Interbau AG & Co. KG den ausgesprochenen Verzicht gegen sich hat gelten lassen.

Die Bonität der Firma Interbau AG & Co. KG hatte die Abteilung 22 der WFA aufgrund der Firmenabschlüsse für die Jahre 1977, 1978 und 1979 positiv beurteilt.

Die Kaufverhandlungen mit der Firma Interbau AG & Co. KG waren im August 1979 aufgenommen worden. Bereits im August 1978 hatte der Makler August Boedecker sein Interesse an der Vermarktung der Wohnanlage bekundet. Die WFA hat ihm jedoch kein Angebot unterbreitet. Im Juli 1979 teilte die Anstalt der Wohnungsverwaltung Hahn auf entsprechende Anfrage mit, daß ein Verkauf des Objekts noch nicht anstünde, da die Instandsetzungsarbeiten noch nicht abgeschlossen seien. Die WFA bat darum, sich zum Ende des Jahres wieder mit ihr ins Benehmen zu setzen. Im August 1979 trat die WFA in Kaufverhandlungen mit der Firma Interbau AG & Co. KG ein. Im März 1980 teilte sie der Dortmunder Gemeinnützigen Treuhandgesellschaft für Wohnungsbau mbH, der Verwalterin des Objekts, mit, daß sich die Möglichkeit abzeichne, das Objekt noch im Jahre 1980 an einen freien Träger zu veräußern. Dabei betonte sie, daß sie, sofern die Treuhand GmbH ein eigenes Interesse an der Übernahme des Objekts zeigen sollte, einer solchen Übertragung den Vorzug geben würde. Die Gesellschaft zeigte sich indes an einem Erwerb, selbst zu einem Kaufpreis von 13 Millionen DM, definitiv nicht interessiert.

Hauptabteilungsleiter Erdmann ist im Nachhinein der Ansicht, daß die WFA bei einer Umwandlung in Eigentumswohnungen unter dem Strich zweifellos mit einem besseren Ergebnis abgeschlossen hätte. Aber es seien auch andere Kriterien und Gesichtspunkte zu bedenken gewesen. Von der Stadt Dortmund sei signalisiert worden, sie sähe es überhaupt nicht gern, wenn umgewandelt würde. Dies sei zwar nur mit pauschalen Argumenten begründet worden, der WFA habe es indes gereicht, daß die Stadt Dortmund eine Umwandlung in Eigentumswohnungen nicht für praktikabel und gut gehalten habe. Deshalb habe man en bloc verkauft, auch wenn damit ein größerer Verlust für die Staatskasse realisiert worden sei.

Die Entscheidung, die Wohnanlage an die Firma Interbau AG & Co. KG zu veräußern, wurde vom Abteilungsleiter Erdmann, dem Hauptabteilungsleiter Gödeker und den Vorstandsmitgliedern, Direktor Kinnigkeit und Direktor Ullrich gebilligt.

In seiner 91. Sitzung am 9. Februar 1981 wurde dem Verwaltungsrat lediglich vorgetragen, daß der Verlust bei der Veräußerung der Wohnanlage auf ca. 1 Million DM habe minimiert werden können. Die Übernahme einer zeitlich unbeschränkten Vollbelegungsgarantie für die Wohnungen wurde nicht erwähnt. Ebenso fehlten Informationen über die Gewährung einer Restkaufpreishypothek.

4.1 Anträge der Firma Interbau AG & Co. KG

Mit Schreiben vom 20. Oktober 1981 teilte der Architekt Heinrich Theissen der WFA mit, daß die Firma Interbau AG & Co. KG beabsichtige, die Wohnanlage Worderfeld bei gleichzeitiger Erhaltung der Förderung von Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Dabei bat er die WFA, der Übertragung der Restkaufpreishypothek in Höhe von 6,5 Millionen DM auf ein anderes Objekt der Firma Interbau AG & Co. KG zuzustimmen.

Der Antrag wurde in der WFA unterschiedlich beurteilt. Während die Abteilung 21 (Hauptabteilungsleiter Erdmann) die Auffassung vertrat, dem Anliegen der Firma Interbau AG & Co. KG könne unter gewissen Modifikationen zugestimmt werden, war die Abteilung 20 (Hauptabteilungsleiter Gödeker) der Ansicht, die WFA solle bei einem Verkauf des Objekts oder bei einer Umwandlung in Eigentumswohnungen das gewährte Restkaufpreishypothekendarlehen zurückfordern.

Der zuständige Vorstandsdezernent, Direktor Kinnigkeit, neigte wohl eher dem von der Abteilung 21 vertretenen Standpunkt zu, obwohl er sich bei seiner Vernehmung vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß nicht daran erinnern konnte, daß die Firma Interbau AG & Co. KG einmal eine Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen geplant hatte. Auf eine entsprechende Frage gab er zur Antwort:

„Nein nein, ist mir nicht bekannt . . . nein, ist mir nicht bekannt geworden.“

Trotz mehrfacher Gespräche verblieb die Abteilung 20 bei ihrer Auffassung, daß die Restkaufpreishypothek in Höhe von 6,5 Millionen DM im Falle eines Verkaufs der Wohnanlage mit Gewinn an die WFA zurückgezahlt werden müsse. In einem Schreiben der Firma Handels- und Finanzierungs KG Theissen an die Firma Interbau AG & Co. KG vom 22. Juli 1982 hielt der Architekt Heinrich Theissen fest, daß er sich in Verhandlungen mit der WFA stets dafür eingesetzt habe, das Darlehen auf ein anderes Objekt zu übertragen,

„bis bei einem Gespräch am 17. Dezember 1981 der Vorstandsvorsitzende der WFA (gemeint ist Herr Kinnigkeit), auch unter Anwesenheit des Herrn Grawert erklärt hatte, die Widerstände im Hause seien zu stark, um die Übertragung des Darlehens auf ein anderes Objekt vornehmen zu können; das Bestehenbleiben des Darlehens und die Aufteilung auf die einzelnen Wohnungen sei denkbar, von den Voraussetzungen her jedoch mit der zuständigen Fachabteilung abzustimmen.“

Diese Schwierigkeiten veranlaßten die Firma Interbau AG & Co. KG, den Plan einer Umwandlung der Miet- in Eigentumswohnungen wieder aufzugeben.

4.2 Antrag auf Übertragung der Restkaufpreishypothek

Allerdings verfolgte Herr Theissen weiterhin den Plan, von der WFA wenigstens die Zustimmung zur Übertragung des Restkaufpreishypothekendarlehens auf ein anderes Objekt zu erlangen. Wie bereits erwähnt, waren Direktor Kinnigkeit und Hauptabteilungsleiter Erdmann hierzu durchaus bereit.

4.2.1 Änderung der Geschäftsverteilung

Die Abteilung 20 signalisierte jedoch kein Einverständnis. Direktor Kinnigkeit versuchte dies deshalb über eine Änderung des Geschäftsverteilungsplanes zu erreichen.

In dem Schreiben der Handels- und Finanzierungs KG Theissen an die Firma Interbau AG & Co. KG vom 22. Juli 1982 führt der Architekt Heinrich Theissen hierzu aus:

„Ermutigt wurden wir hierzu insbesondere deshalb, weil zwischenzeitlich die Kompetenzen für diese Fragestellung im Hause der WFA verändert wurden und der nunmehr zuständige Abteilungsleiter eine positive Einstellung zu dieser Fragestellung einnahm.“

Ausschlaggebend für die Herbeiführung einer von der Entscheidung vom Dezember 1981 abweichenden Stellungnahme war, daß in den Gesprächen zwischen dem neuen Abteilungsleiter und uns eine Tilgungsvereinbarung zum Darlehensvertrag diskutiert wurde. Unsere Verhandlungen führten dann dazu, daß der zuständige Abteilungsleiter eine Darlehensverlagerung befürwortete und dem Vorstandsvorsitzenden eine entsprechende Vorlage unterbreitete...

Der zuständige Abteilungsleiter hat daraufhin die Vorstandsvorlage mit dem Vorsitzenden erörtert und uns zu erkennen gegeben, daß dessen Einstellung positiv sei. Die Unterzeichnung der Erklärung werde in den nächsten Tagen herausgehen, hieß es....

Damals war nicht erkenntlich, daß es im Vorstand wegen dieser Frage zu heftigen Auseinandersetzungen zwischen den einzelnen Vorstandsmitgliedern kommen würde, da in der zurückliegenden Zeit derartige Dinge immer reibungslos und einvernehmlich abgewickelt wurden.“

Bezüglich der vom Architekten Theissen erwähnten Änderung der Kompetenzen im Hause der WFA hat der Untersuchungsausschuß nachfolgende Fakten festgestellt:

Am 9. März 1982 suchte der Architekt Heinrich Theissen das Vorstandsmitglied Direktor Kinnigkeit zu einem Gespräch in der WFA auf. Unter dem 12. März 1982 schrieb er an Herrn Kinnigkeit:

„Betrifft: Ehemalige Wohnanlagen der Wohnungsbauförderungsanstalt, erworben durch die Firma Interbau AG & Co. KG, Bonn Bad-Godesberg

Sehr geehrter Herr Direktor Kinnigkeit,

für das offene Gespräch am 9. März darf ich Ihnen herzlich danken.

Wunschgemäß trage ich Ihnen mein Anliegen, im Sinne der Sache, wie folgt vor:

Die Verhandlungen für die Kaufverträge samt Zusatzabsprachen o.g. Wohnanlagen wurden bisher in Ihrem Hause mit der Abteilung Erdmann geführt.

Zum Schutze des berechtigten Personenkreises wurde immer wieder auf die anerkannte Schlußabrechnung hingewiesen.

Da jedoch Kaufpreise erzielt wurden, welche im Gesamtaufwand oberhalb der Schlußabrechnungen lagen, wurden zu verschiedenen Maßnahmen Sonderdarlehen und Vorränge teilweise gewährt, in welchen auch die Firma Interbau AG & Co. KG noch erhebliche Zusatzaufwendungen erbracht hat.

Durch Veränderungen im Wirtschaftsgefüge werden Umfinanzierungen und Vorränge erforderlich.

Hinsichtlich der Koordinierung unterschiedlicher Sachgebiete für die aus Ihrem Hause erworbenen Wohnungen bat ich um die Beibehaltung der bisherigen Anlaufstelle, welcher überwiegend der gewollte Inhalt beider Parteien aus den abgeschlossenen Kaufverträgen präsent ist, so daß nicht Einzelentscheidungen, losgelöst aus der Gesamtbetrachtung, gefällt werden, welche dazu führen könnten, daß eventuell der Schutz des berechtigten Personenkreises in die Diskussion gebracht würde.

Herzlich dankbar wäre ich Ihnen für weitere Veranlassungen und verbleibe mit freundlichen Grüßen.“

In einem von Herrn Erdmann paraphierten Kurzvermerk vom 30. März 1982 heißt es:

„Kurzvermerk über ein Gespräch bei Herrn Direktor Kinnigkeit am 29. März 1982 (20/21)

Herr Kinnigkeit möchte den Vorstellungen Theissens im Prinzip entsprechen. Abteilung 21 solle die Anlaufstelle für Theissen sein. Die Sachentscheidung muß aber von den zuständigen Stellen mitgetragen werden.

Der Vorgang soll nach dem Urlaub von Herrn Kinnigkeit nochmals erörtert werden.

Betrifft: Schreiben des Herrn Theissen, Unna, vom 12. März 1982 an Herrn Direktor Kinnigkeit bezüglich ehemaligen Wohnanlagen der WFA, erworben durch die Firma Interbau AG & Co. KG, Bonn Bad-Godesberg“

Handschriftlich fügte Herr Erdmann hinzu:

- „1. Kopie an Herrn Kinnigkeit
2. Endgültige Entscheidung erst nach Rückkehr von Herrn Gödeker. Bis dahin soll Abteilung 21 Gesprächspartner von Firma Theissen sein (Über Frau Sicken).“

Es folgt die Paraphe von Herrn Erdmann mit dem Datum 11. Mai 1982.

Direktor Kinnigkeit konnte zu dem Vorgang keine überzeugende Erklärung abgeben. So sagte er u.a. vor dem Ausschuß:

„Die Darlehensabteilung bleibt doch zuständig, wenn ein Darlehen gegeben wird. Also muß ein Vertrag, der Darlehen beinhaltet, auch von der Abteilung 20 – sprich: von Herrn Gödeker – mitgezeichnet werden oder verantwortlich bearbeitet werden. Wenn der andere aber, Erdmann, die gesamte Zwangsversteigerung abwickelt, dann ist die Darlehensabteilung nicht so im Geschäft, in diesem Einzelprogramm, daß es sich als zweckmäßig erweisen könnte.... So hat der Theissen doch, daß er mit einem spricht und nicht wieder in einer anderen Abteilung noch einmal den ganzen Fall aufbereiten muß.... Diese Veranlassung war wohl die in dem Brief...“

Auf die Frage, wie die Formulierung in dem Schreiben von Herrn Theissen zu verstehen sei,

„zum Schutze des berechtigten Personenkreises wurde immer wieder auf die anerkannte Schlußabrechnung hingewiesen.“;

entgegnete Direktor Kinnigkeit:

„... mir sagt es nichts.“

Befragt, warum der Vermerk von Herrn Erdmann vom 11. Mai 1982 ihm nicht über den Codezernenten, sondern über seine Sekretärin, Frau Sicken, zugeleitet worden ist, antwortete Herr Direktor Kinnigkeit:

„Kann ich mir jetzt gar keinen Reim mehr drauf machen, ...“

Die von Herrn Theissen in seinem Schreiben erwähnten „Zusatzabsprachen“ vermochte Herr Kinnigkeit sich ebenfalls nicht zu erklären:

„... aber jetzt zu Zusatzvertrag oder Zusatzabsprachen für den beurkundeten Vertrag – dazu kann ich keine qualifizierte Aussage machen.“

Staatssekretär a.D. Winter, dem das Schreiben des Herrn Theissen vom 12. März 1982 bei seiner Vernehmung vorgelesen worden war, reagierte sehr spontan, indem er sagte:

„Wenn ich das damals erfahren hätte, dann – darauf können Sie Gift nehmen – hätte ich darauf reagiert. Das ist hier ein ganz glatter Versuch zur Vereitelung jederart von Geschäftsverteilung. Die Geschäftsverteilung war bei der WFA ganz präzise geregelt.“

Das muß man den Herren dort durchaus neidlos zugestehen. Das war ja auch der Grund, warum wir nichts aussetzen konnten. Das war alles tadellos gemacht. Nur konnten wir natürlich bei den einzelnen Geschäften, die meinetwegen mit einem Darlehenssachbearbeiter mündlich im Hause der WFA verhandelt wurden, nicht wissen, was da verhandelt wurde. Ich könnte mir denken, daß solche Geschichten vielleicht dahinter stecken, daß hier Theissen Wert darauf legte, immer nur einen Gesprächspartner zu haben. Was man daraus für Schlüsse zieht, kann sich jeder natürlich denken.“

Ende Juni 1982 trug Herr Theissen bei Herrn Erdmann nochmals sein Anliegen bezüglich der Wohnanlage Worderfeld vor. Er erbat die Einräumung eines Vorranges für weitere Fremdmittel in möglichst großem Umfang, die Aufteilung des Aufwendungsdarlehens und Belassung der daraus entstehenden Teildarlehen für die einzelnen Erwerber und die Belassung des Restkaufpreishypothekendarlehens für die Firma Interbau AG & Co. KG über den Verkauf des Objektes hinaus.

Als Ergebnis der Unterredung hielt Herr Erdmann in einem Vermerk vom 2. Juli 1982 u.a. fest:

„1. Die Einräumung eines Vorranges weiterer Fremdmittel ist nicht möglich...“

2. Eine Aufteilung des Aufwendungsdarlehens aus dem Regionalprogramm des Bundes kann erfolgen unter den Voraussetzungen, die die im Hause zuständige Abteilung 10 festgelegt hat...“

3. Die Anstalt hat die Voraussetzungen für eine Belassung des Resthypothekendarlehens bisher so gesehen, daß dieses nach vorheriger Aufteilung nur den Erwerbern belassen bleiben könne und auch nur dann, wenn durch den Verkauf der Eigentumswohnungen der derzeitigen Grundstückseigentümerin keine Gewinne zufließen.“

Man kann diesen Punkt auch anders sehen: Dazu maßgebende interne Überlegungen gehen nicht von dem Ziel aus, an den einmal ausgehandelten Darlehensbedingungen festzuhalten ..., sondern auch für uns zumindest eine Reduzierung der verbliebenen Verluste zu erreichen, wenn es dem derzeitigen Eigentümer darum geht, eine durchaus legitime Gewinnerwartung zu realisieren...“

Eine von mir ursprünglich geforderte außerplanmäßige Tilgung des Resthypothekendarlehens in Höhe von rund 1 bis 1,5 Mio DM gegen Belassung des verbleibenden Restes und Übertragung auf ein beleihungsfähiges Ersatzobjekt wollten unsere Vertragspartner letztlich nicht leisten. Es wäre aber eine Einigung möglich auf der Basis einer Tilgungserhöhung, die in dem dann von uns gewünschten Umfang sogar eine noch weitergehende Reduzierung unserer bisherigen Verluste bedeuten würde...“

Ich schlage daher vor, in Abweichung von den bisher bekanntgegebenen Auflagen dem Antrag von Herrn Theissen wie folgt zu entsprechen:

a) Die Darlehenscondition für das Resthypothekendarlehen (Tilgung) werden mit Wirkung vom 1. Juli 1982 in dem oben dargestellten Umfang geändert.

b) Das Resthypothekendarlehen bleibt in voller Höhe von 6,5 Mio DM der bisherigen Darlehensnehmerin erhalten. Das Grundstück Dortmund-Worderfeld wird freigestellt. Dafür erfolgt die Nachverpfändung in gleicher Höhe eines beleihungsfähigen Ersatzgrundstückes. Dabei entscheidet allein die Anstalt, ob der angebotene Beleihungsraum ausreichend ist oder nicht.

c) Über die Aufteilung des Aufwendungsdarlehens auf die gebildeten Eigentumswohnungen und ihrer Übertragung auf die jeweiligen Erwerber entscheidet die Abteilung 20 in Verbindung mit 10..."

Im Juli 1982 versucht Direktor Kinnigkeit die von ihm gewünschte Alleinzuständigkeit von Herrn Erdmann für die Abwicklung der Verträge mit Herrn Theissen durch einen Beschluß des Vorstands endgültig festzuschreiben zu lassen.

In der Sitzung am 6. Juli 1982 berichtete er dem Vorstand über angeblich unklare Abgrenzungen im Geschäftsverteilungsplan zwischen den Abteilungen 20 und 21. Dabei vertrat er die Ansicht, es müsse gewährleistet sein, daß die Abteilung 21 auch für die Gewährung von Resthypothekendarlehen im Rahmen von Zwangsversteigerungen zuständig sei. Der Vorstand beauftragte daraufhin die Abteilungen 20 und 21 eine mit der Stabsabteilung I abgestimmte Vorlage zu erarbeiten.

Als die Abteilung 20 – Darlehensabteilung – von den Verhandlungen von Herrn Erdmann mit Herrn Theissen erfuhr, zeigte sie sich überrascht. In einem Vermerk für Herrn Direktor Kinnigkeit vom 15. Juli 1982 führte Herr Gödeker u.a. aus:

„Aus der Tatsache, daß Abteilung 21 mit den Herren Theissen über neue Tilgungskonditionen verhandelt hat, folgern wir, daß inzwischen die Zuständigkeit zur Bearbeitung dieser Angelegenheit der Abteilung 21 übertragen worden ist.“

In seinen weiteren Ausführungen vertritt Herr Gödeker noch einmal nachdrücklich den Standpunkt, daß die WFA bei einem Verkauf des Objekts das gewährte Restkaufhypothekendarlehen von der Firma Interbau AG & Co. KG zurückfordern sollte. Eine Belassung des Darlehens trotz der Möglichkeit zur Rückzahlung käme einer Gewährung eines allgemeinen Betriebsmittelkredits zu – verglichen mit den derzeitigen marktüblichen Kreditkonditionen – äußerst günstigen Bedingungen gleich. In einer Modellrechnung legt Herr Gödeker dar, daß die Firma Interbau AG & Co. KG bei dem von Herrn Erdmann erzielten Gesprächsergebnis etwa 3,4 Millionen DM Darlehenszinsen sparen würde.

Eine Einigung zwischen den Abteilungen 20 und 21 bezüglich der Frage der Übertragung des Restkaufpreishypothekendarlehens kam nicht zustande. Am 16. Juli 1982 faßte der Vorstand der WFA den Beschluß, eine Zustimmung zur Veräußerung des Objekts durch die Firma Interbau AG & Co. KG nur bei voller Rückzahlung des Restkaufpreishypothekendarlehens zu erteilen.

Da es der Abteilung 21 nicht gelungen war, den Vorstand von den Vorteilen einer Übertragung des Restkaufpreisdarlehens auf ein anderes Objekt zu überzeugen, erübrigte sich auch der Vorstoß zur Änderung des Geschäftsverteilungsplanes. In der Sitzung am 5. August 1982 beschloß der Vorstand der WFA:

„Eine Änderung des Geschäftsverteilungsplanes der Abteilungen 20 und 21 ist nicht erforderlich.“

Herrn Theissen traf die Nachricht, daß seine Bitte um Änderung der Zuständigkeiten innerhalb der WFA gescheitert war, völlig überraschend. Wie aus dem Schreiben von Theissen an die Firma Interbau AG & Co. KG vom 22. Juli 1982 hervorgeht, ging er offenbar davon aus, daß die Änderung des Geschäftsverteilungsplanes bereits beschlossene Sache war. Trotz des Vorstandsbeschlusses vom 5. August 1982 blieb er aber weiter bemüht, für die Firma Interbau AG & Co. KG eine positive Lösung herbeizuführen. In seinem Schreiben führte Herr Theissen u.a. aus:

„Im Augenblick laufen von unserer Seite aus erneut Bemühungen, über einen anderen Weg die Entscheidung der WFA noch im Sinne des ursprünglich Ausgehandelten abzuändern, um zu einer Übertragung des Darlehens zu kommen. Ob diese Maßnahmen letztlich Erfolg bringen, bleibt abzuwarten... Trotz der jetzt eingetretenen Situation schlagen wir Ihnen vor, die Bemühungen um eine positive Entscheidung nicht aufzugeben, sondern fortzusetzen. Es gibt aus unserer Sicht Ansatzpunkte, die den Vorstand zum Einlenken veranlassen könnten. Wir wollen hierzu in den nächsten Tagen einige Gespräche führen und insbesondere auch den jetzt eingetretenen Stand mit Herrn Grauert erörtern, zumal hier einige juristische Fragen im Zusammenhang mit dem Erwerb der Objekte von Bedeutung sind...“

4.2.2 Eingabe des Abgeordneten Friedrich Schreiber

Die von Herrn Theissen erwähnten erneuten Bemühungen zur Abänderung der Entscheidung der WFA bestanden in einer Eingabe an das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr.

Wohl auf Anraten von Rechtsanwalt Grawert wandte sich Theissen an den Landtagsabgeordneten Friedrich Schreiber mit der Bitte, in der Angelegenheit Dortmund, Worderfeld, unmittelbar bei Minister Dr. Zöpel zu intervenieren. Der Abgeordnete Schreiber, der Herrn Theissen später auch anwaltlich beriet, kam dieser Bitte nach. Unter dem 12. August 1982 schrieb er an den Minister für Landes- und Stadtentwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen:

„Sehr geehrter Herr Minister!

Herr Theissen, Architekt aus Unna, der sein Architekturbüro in meinem Wahlkreis betreibt, hat sich an mich gewandt mit der Bitte, ihm bei der Lösung eines Problems mit der WFA zu helfen.

Es handelt sich dabei um folgenden Sachverhalt:

Unter Mitwirkung von Herrn Theissen erwarb die Firma Interbau AG & Co. KG aus Bonn von der WFA ein mit Aufungsdarlehen gefördertes Wohnungsobjekt zum Preise von 18 Millionen DM. Um diesen Kaufpreis wirtschaftlich darstellen zu können, gewährte die WFA der Interbau ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von 6,5 Millionen DM. Ursprünglich war seitens der Interbau vorgesehen, dieses Objekt ins Anlagevermögen zu übernehmen und eine 6b-Rückstellung zu bilden. Nachdem sich diese Möglichkeit als rechtlich nicht durchführbar herausgestellt hatte, soll ein anderes, mit öffentlichen Mitteln gefördertes Objekt 6b-mäßig behandelt und als Objekt Dortmund-Mengede veräußert werden, wobei sich diese Absicht voraussichtlich nur in der Weise realisieren läßt, daß Wohnungs- und Teileigentum gebildet und veräußert wird.

Die Firma Interbau teilte ihre diesbezügliche Absicht der WFA mit und bat diese, von der Möglichkeit der Kündigung des Sonderdarlehens für den Fall der Veräußerung keinen Gebrauch zu machen und mit einer Umschuldung auf das Ersatzobjekt einverstanden zu sein.

Sie bot gleichzeitig an, ihre Käufer sowie deren Rechtsnachfolger zu verpflichten, auch nach Bildung von Wohnungseigentum keine höheren Mieten als die Kostenmieten zu verlangen sowie keinen Eigenbedarf geltend zu machen.

Außerdem war in Verhandlungen zwischen der Interbau und der WFA vorgesehen, für den Fall der Übertragung des Sonderdarlehens auf das Ersatzobjekt eine schnellere Tilgung zu vereinbaren. Nachdem es zunächst so aussah, als komme die diesbezügliche, mit dem zuständigen Abteilungsleiter bereits ausgehandelte Regelung zustande, ergaben sich dann hausintern bei der WFA Schwierigkeiten, die schließlich zur Ablehnung des Anliegens von Herrn Theissen führten, wie aus dem beigelegten Schreiben der WFA vom 19. Juli 1982 ersichtlich ist.

Ich kann von meiner Seite aus die Sach- und Rechtslage nicht abschließend beurteilen und auch nicht übersehen, worauf der Meinungsumschwung im Hause der WFA zurückzuführen ist.

Ich wäre Ihnen daher dankbar, wenn das Anliegen des Herrn Theissen in Ihrem Hause noch einmal überprüft werden könnte mit dem Ziel, doch noch eine Lösung zu finden, die es der WFA ermöglicht, zu einer positiven Stellungnahme zu gelangen.“

Das Ministerium übersandte die Eingabe an die WFA mit der Bitte um Stellungnahme. In ihrem Erwidierungsschreiben vom 6. Oktober 1982 führte die WFA u.a. aus:

„Nach mehreren Gesprächen mit dem Büro Theissen, die wegen dieses Antrages in unserem Hause stattgefunden haben und in denen sich ergab, daß eine Veräußerung der Eigentumswohnungen zu Gesamtkaufpreisen von ca. 30 Millionen DM beabsichtigt waren, haben wir mit Schreiben vom 19. Juli 1982 den Antrag abgelehnt und angekündigt, daß wir im Fall einer Veräußerung als Eigentumswohnungen von unserem Kündigungsrecht Gebrauch machen würden.

Wir haben bisher in allen Fällen, in denen wir unter Stundung eines Kaufpreisrechtes angesteigerte Objekte veräußert haben und die später von den Erwerbern weiter veräußert wurden, die gestundeten Kaufpreisraten zurückgefordert. Wir sind der Meinung, daß auch in dem vorliegenden Fall der Kaufpreisrest zurückgefordert werden muß, da die Firma Interbau diesen Betrag aus den Kaufpreisen bei einer Weiterveräußerung erhält und die Mittel der Firma Interbau nicht als zinsgünstige Betriebsmittel belassen bleiben können.“

Unter dem 18. November 1982 teilte Minister Dr. Zöpel dem Abgeordneten Friedrich Schreiber mit:

„Die von der Wohnungsbauförderungsanstalt vertretene Auffassung wird von mir geteilt, so daß ich keine Möglichkeit sehe, aufsichtsbehördlich tätig zu werden.“

Nach den Erkenntnissen des Ausschusses hat die Firma Interbau AG & Co. KG von der geplanten Aufteilung der Wohnanlage Dortmund, Worderfeld, in Eigentumswohnungen Abstand genommen.

5. Objekt Nr. 8

Kamp-Lintfort, Bürgermeister-Schmelzing-Straße

Kamp-Lintfort, Ferdinandstraße

Düren, Eberhard-Hösch-Straße

Mönchengladbach, Kammerhof

Waldbröhl, Schwalbenweg

Waldbröhl, Birkenhofer Straße

Heinsberg, Röntgenstraße

(Übersicht Nr. 1 Seite 30)

Die o.g. Mietwohngrundstücke wurden von der WFA in den Jahren 1974 bis 1978 angesteigert. Auf Vermittlung des Architekten Theissen wurden sie mit Wirkung vom 1. Juli 1981 an die Firma Interbau AG & Co. KG veräußert. Der Kaufpreis betrug 14,4 Millionen DM. Die WFA gewährte der Erwerberin eine Restkaufpreishypothek in Höhe von 3,5 Millionen DM. Die Tilgung dieses Darlehens wurde mit 2% per anno vereinbart, die Verzinsung betrug im 1. bis 5. Jahr 0%, 6. bis 10. Jahr 4% und ab dem 11. Jahr 6,5%. Die WFA übernahm bezüglich der Mietwohngrundstücke in Waldbröhl eine Belegungs- und Instandsetzungsgarantie. Der Erwerberin wurde weiter ein Vorrang in Höhe von 11 472 246 DM eingeräumt, wovon 10 250 268,37 DM valutiert waren.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf der o.g. Objekte hat die Staatsanwaltschaft Bochum gegen den Hauptsachbearbeiter Niemanns der WFA ein Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts der Beihilfe zum Betrug eingeleitet. Die Staatsanwaltschaft leitet diesen Verdacht aus den ungewöhnlichen Umständen ab, die zu der Veräußerung der Wohngrundstücke an die Firma Interbau AG & Co. KG geführt haben.

Bei dem Verkauf angesteigerter Grundstücke war die WFA bemüht, einen möglichst kostendeckenden Kaufpreis zu erzielen. Sie richtete daher ihre Kaufpreisangebote stets nach den ihr entstandenen Kosten aus, wobei sie naturgemäß bestrebt war, ein Objekt so teuer wie möglich zu verkaufen. Es kam daher gelegentlich vor, daß in Verkaufsgesprächen zunächst Preise genannt wurden, die etwas oberhalb der Selbstkosten lagen. Bei den Objekten der Nr. 8 beliefen sich die Selbstkosten der WFA auf ca. 16,67 Millionen DM.

Unter dem 16. April 1980 fertigte der Hauptsachbearbeiter Niemanns der WFA auf Bitten von Herrn Theissen ein schriftliches Verkaufsangebot über die Objekte an, indem er die Kaufpreisvorstellungen der WFA mit 25 Millionen DM bezifferte. Die Staatsanwaltschaft Bochum vermutet, daß Herrn Niemanns die Provisionsvereinbarung zwischen Herrn Theissen und der Firma Interbau AG & Co. KG, nach der Herr Theissen seine Provision von der Angebotssumme berechnete, bekannt war. Durch die Herausgabe eines völlig unrealistischen Kaufpreisangebotes habe er Herrn Theissen bei der Erlangung einer weit überhöhten Provision behilflich sein wollen.

Bei seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuß hat Herr Niemanns unter Hinweis auf das gegen ihn gerichtete Ermittlungsverfahren die Aussage zu diesem Punkt verweigert.

Hauptabteilungsleiter Erdmann und Direktor Ullrich wollen erstmals im März 1985 von dem Verkaufsangebot Kenntnis erlangt haben, obwohl eine Abschrift des Angebotsschreibens vom 16. April 1980 in den Objektakten, die ihnen bei der Abzeichnung der Verkaufsvorlage vollständig vorlagen, vorhanden war.

Der Kaufvertrag zwischen der WFA und der Firma Interbau AG & Co. KG wurde am 18. Dezember 1980 von dem Notar Friedrich Grawert beurkundet.

Vor dem Verkauf hatte die zuständige Abteilung der WFA die Bonität der Firma Interbau AG & Co. KG aufgrund der Firmenabschlüsse für die Jahre 1977 bis 1979 positiv beurteilt.

Die WFA hat die Wohnanlagen nicht in Zeitschriften oder Zeitungen oder über von ihr beauftragte Makler zum Verkauf angeboten. Im Jahre 1979 hatten sich zunächst drei weitere Anlieger an dem Erwerb der Objekte interessiert gezeigt, die jedoch in ernsthafte Verkaufsgespräche mit der WFA nicht eingetreten sind.

In der Verwaltungsratssitzung am 28. April 1982 berichtete Direktor Kinnigkeit über die Verwertung notleidend gewordener bzw. angesteigerter Objekte im Jahre 1981:

„Den Zugang von 54 Objekten mit 54 Wohneinheiten im vergangenen Jahr stehen Verkäufe von 61 Objekten mit 597 Wohneinheiten – Mietwohnungen – gegenüber. Die Tabelle zeigt auch – Verkäufe im Jahre 1981 –, daß wir im überwiegenden Teil, und zwar bei 37 Objekten, Überschüsse erzielt haben, bei 24 Objekten aber Verluste haben hinnehmen müssen... Ich sagte schon, daß unser Bestreben ist, eine Minimierung des Verlustes zu erreichen. Entscheidend ist aber der Abbau des alten Bestandes...“

Wegen eines fälligen erststellig abgesicherten Darlehens und darauf zu berechnenden Zinsen für das Wohngebäude Waldbröhl, Schwalbenweg, ist die Firma Interbau AG & Co. KG seit Ende 1984 mit der Zahlung im Rückstand. Zum 30. Juni 1986 betragen die Leistungsrückstände 1 119 000 DM.

6. Objekt Nr. 4, Wulfen, Talae (Übersicht Nr. 1 Seite 30)

Im Jahre 1977 ersteigerte die WFA zum Meistgebot in Höhe von 11 970 000 DM das 156 Wohneinheiten umfassende Mietwohngrundstück Wulfen, Talae. Nach dem vom Versteigerungsgericht eingeholten Gutachten betrug der Verkehrswert des Objekts 12 553 000 DM bei Annahme einer vollen Belegung und ohne Mängel.

Nach der Übernahme des Objekts durch die WFA mußten in 50 Fällen Räumungsklagen wegen erheblicher Mietrückstände durchgeführt werden, die in 30 Fällen zu einer eidestättlichen Versicherung führten.

Mit Wirkung vom 1. März 1980 übertrug die WFA das Eigentum an der Wohnanlage auf die Neue Heimat Essen. Der Kaufpreis betrug 11,2 Millionen DM. Die WFA gewährte der Neuen Heimat ein Überbrückungsdarlehen aus anstaltseigenen Mitteln in Höhe von 2,5 Millionen DM, welches 15 Jahre zinsfrei und ab dem 16. Jahr mit marktüblichen Konditionen zu verzinsen war. Die Tilgung des Darlehens betrug in den ersten 5 Jahren 0% und ab dem 6. Jahr 2% per anno. Durch den Verkauf erlitt die WFA einen Verlust in Höhe von 1,746 Millionen DM.

Eine gesonderte Bonitätsprüfung der Neuen Heimat ist vor dem Verkauf nicht erfolgt.

Die Wohnanlage wurde nach direkter Kontaktaufnahme der WFA mit der Neuen Heimat durch notariellen Vertrag vom 19. März 1980 an die Neue Heimat Essen veräußert, weil diese ein Nachbarobjekt in Wulfen besaß.

In der 87. Sitzung des Verwaltungsrats am 11. Februar 1980 informierte Direktor Kinnigkeit die Mitglieder über die Veräußerung des Objekts Wulfen, Talae, wie folgt:

„In Wulfen lag das Meistgebot in der Zwangsversteigerung im März 1977 bei 11,97 Millionen DM, der Verkehrswert bei 12,553 Millionen DM. Nicht gedeckte Bewirtschaftungskosten im Zeitpunkt der Veräußerung beliefen sich auf etwa 800 000 DM, die Gesamtaufwendungen Mitte vorigen Jahres auf 12,770 Millionen DM. Der von uns erzielte Verkaufspreis betrug 11,2 Millionen DM...“

... Wir haben einen rentierlichen Kaufpreis von 10,850 Millionen DM errechnet, der jedoch aufgrund technischer Gutachten um 3,178 Millionen DM gemindert werden mußte. Hier sind umfangreiche Gutachten bezüglich der Restfertigstellung und der Instandsetzung erstellt worden. Wir haben dann nach Gewährung eines zinsgünstigen mittelfristigen Darlehens in Höhe von 2,5 Millionen DM, mit dem die unrentierliche Baumängelbeseitigung und eine Übergangsphase finanziert werden kann, den vorhin genannten Kaufpreis erzielt, um dieses Objekt in die Hände der Neuen Heimat zu geben. So mühsam zieht sich das über viele Jahre hin ... Das ist ein Ergebnis sehr mühsamer und sehr komplexer Verhandlungen. Es zeigt Ihnen, wie im Vorfeld von der Anstalt gearbeitet werden muß, um auch solch schwierigen Situationen mit einem relativ geringem Aufwand zu begegnen, und zwar aus Mitteln der Anstalt die sich zwar Restkaufhypotheken nennen; es sind anstaltseigene Darlehen, die in jedem Fall zur Rückzahlung anstehen...“

Anfang 1982 bat die Neue Heimat darum, aus Gründen innerbetrieblicher Neustrukturierung (Fusionierung der Neuen Heimat Essen mit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen) den mit der Neuen Heimat Essen abgeschlossenen Kaufvertrag aufzuheben und gleichzeitig zu unveränderten Bedingungen mit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen neu abzuschließen. Mit der Rückabwicklung des Vertrages sowie dem nachfolgenden Neuabschluß zu gleichen Konditionen sollte die ansonsten fällige Grunderwerbsteuer eingespart werden. Die WFA machte ihre Bereitschaft, an dieser Lösung mitzuwirken, davon abhängig, daß keine nachteiligen Konsequenzen zu ihren Lasten entstünden und daß insbeson-

dere nicht der Anschein erweckt werde, daß die WFA an einem steuerlichen Umgehungsgeschäft mitwirke. Nachdem das Finanzamt Gladbeck mit Schreiben vom 18. Februar 1982 ausdrücklich bestätigt hatte, daß keine Bedenken bestünden, die Grunderwerbsteuerbefreiungsvorschrift des § 17 Abs. 2 Ziffer 1 Grunderwerbsteuergesetz auf die beabsichtigten Maßnahmen anzuwenden, stimmte die WFA der Rückübertragung des mit der Neuen Heimat Essen geschlossenen Vertrages und dem Abschluß eines neuen Vertrages mit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen zu.

Zur Zeit der Transaktion war Direktor Kinnigkeit Mitglied des Aufsichtsrats der Neuen Heimat Essen. Nach Aussage von Herrn Direktor Ullrich, der im übrigen die von der Neuen Heimat gewählte Konstruktion ausdrücklich billigte und eine Interessenkollision in der Person von Herrn Kinnigkeit nicht zu erkennen vermochte, lag die Zuständigkeit für die Rückübertragung des Grundstücks und den Neuabschluß des Kaufvertrages bei Herrn Kinnigkeit.

Direktor Ullrich bestritt bei seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuß, daß die WFA im Falle Wulfen-Talau gegenüber der Neuen Heimat eine besondere Dienstleistung erbracht habe. Er versicherte, daß die WFA sich in einem vergleichbaren Fall auch Dritten gegenüber so verhalten hätte.

Festzuhalten bleibt, daß die von der Neuen Heimat Essen, der WFA und der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen gewählte Konstruktion nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung als ein Mißbrauch von Gestaltungsmöglichkeiten des Rechts angesehen werden muß, mit der das Steuergesetz nicht umgangen werden kann. Die vom Finanzamt Gladbeck erteilte Auskunft war unrichtig. Trotz des von den Beteiligten gewählten Weges hätte daher Grunderwerbsteuer in Höhe von ca. 450 000 DM festgesetzt und erhoben werden müssen.

In seinem Schreiben vom 3. Juni 1987 räumt der Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen ein, daß die Entscheidung des Finanzamtes Gladbeck unzutreffend sei. Da der Sachverhalt von den Vertretern der Steuerpflichtigen aber zutreffend dargelegt worden sei, daß Finanzamt daraufhin eine schriftliche Auskunft erteilt habe, bestehe verfahrensrechtlich keine Möglichkeit für eine Besteuerung des Vorgangs.

III. Verkäufe an den Architekten Heinrich Theissen bzw. die Handels- und Finanzierungs-KG Theissen

1. Objekte Nr. 5 Gronau, Dibeliusstraße und Schloß Holte, Landerdamm (Übersicht Nr. 1 Seite 30)

Die aus jeweils 8 Wohneinheiten bestehenden Mietwohngrundstücke wurden von der WFA im März 1977 und April 1978 zu Meistgeboten in Höhe von 680 000 DM und 510 000 DM ersteigert. Mit Wirkung vom 1. Januar 1980 übertrug die WFA die Objekte auf den Architekten Heinrich Theissen, wodurch sie Verluste in Höhe von 75 000 DM und 102 000 DM erlitt. Der Kaufvertrag vom 14. Februar 1980 wurde von dem Notar Friedrich Grawert beurkundet.

Vor dem Verkauf wurde die Bonität des Architekten Heinrich Theissen auf der Grundlage der letzten Selbstauskunft vom 30. November 1979 positiv beurteilt.

Die WFA hatte die Objekte Herrn Theissen in einer Liste aller zum Verkauf anstehenden Objekte mit Schreiben vom 24. April 1979 angeboten. An dem Erwerb des Wohngrundstücks Schloß Holte, Landerdamm, hatte sich zunächst auch ein Herr Bockelmann interessiert gezeigt. Dieser verzichtete aber auf den Ankauf des Objekts wegen noch zu leistender Investitionen in Höhe von ca. 100 000 DM. Nachdem Herr Theissen sein ursprüngliches Kaufangebot vom 12. Oktober 1979 von 875 000 auf 1 Million DM erhöht hatte, erklärten sich Direktor Kinnigkeit, Hauptabteilungsleiter Gödeker und Abteilungsleiter Erdmann mit einem Verkauf an Herrn Theissen einverstanden. Auf der Verkaufsvorlage vom 26. Oktober 1979 hielt Abteilungsleiter Erdmann handschriftlich fest:

„Es handelt sich um zwei besonders problematische Objekte, die wegen der festgestellten Baumängel und der über die Marktmiete abgerechneten Durchschnittsmiete zur Zeit kostendeckend nicht zu verkaufen sind ... Unter Abwägung aller Gesichtspunkte ist dieses nicht nur eine vertretbare Entscheidung, sondern unter den obwaltenden Umständen eine Verlustminimierung.“

2. Objekt Nr. 6 Wuppertal, Elias-Eller-Straße und Dortmund, Kirchenstraße (Übersicht Nr. 1 Seite 30)

Durch Vertrag vom 4. November 1980 erwarb der Architekt Heinrich Theissen das Wohngrundstück Wuppertal, Elias-Eller-Straße, bestehend aus 17 Wohneinheiten und das gemischt genutzte Grundstück Dortmund, Kirchenstraße, bestehend aus 14 Wohneinheiten und verschiedenen Gewerbeflächen. Die WFA hatte diese Objekte in den Jahren 1968 und 1977 zur Rettung ihrer Grundpfandrechte zu Meistgeboten in Höhe von 844 000 DM und 600 000 DM angesteigert. Als Kaufpreis für beide Objekte verein-

barten die Vertragsparteien 1,55 Millionen DM. Zur Finanzierung des Kaufpreises gewährte die WFA Herrn Theissen eine Restkaufpreishypothek in Höhe von 700 000 DM. Diese war mit 2% per anno zu tilgen und im 1. bis 5. Jahr mit 2%, im 6. bis 10. Jahr mit 4% und ab dem 11. Jahr mit 6,5% per anno zu verzinsen.

Bei dem Verkauf erwirtschaftete die WFA einen Gewinn in Höhe von 110 000 DM. Eine besondere Bonitätsprüfung führte die WFA nicht durch.

Die Objekte sind von der WFA nicht öffentlich zum Verkauf angeboten worden. An dem Erwerb des Objektes Wuppertal, Elias-Eller-Straße, war zunächst auch ein Herr Steffens interessiert. Aus welchen Gründen die Verkaufsverhandlungen mit Herrn Steffens gescheitert sind, ist aus den Akten nicht ersichtlich.

Die Verkaufsvorlage ist vom Abteilungsleiter Erdmann, dem Hauptabteilungsleiter Gödeker und dem Vorstandsmitglied Kinnigkeit abgezeichnet worden.

Dem Verwaltungsrat trug Direktor Kinnigkeit in der Sitzung am 28. Februar 1982 vor:

„Den Zugang von 54 Objekten mit 54 Wohneinheiten im vergangenen Jahr stehen Verkäufe von 61 Objekten mit 557 Wohneinheiten – Mietwohnungen – gegenüber. Die Tabelle zeigt auf – Verkäufe im Jahre 1981 –, daß wir im überwiegenden Teil, und zwar bei 37 Objekten, Überschüsse erzielt haben, bei 24 Objekten aber Verluste haben hinnehmen müssen.“

3. Objekt Nr. 9, Remscheid, Timmersfeld (Übersicht Nr. 1 Seite 30)

Am 11. Juli 1984 ersteigerte die WFA zum Meistgebot in Höhe von 540 000 DM das Mietwohngrundstück Remscheid, Timmersfeld, bestehend aus 8 Wohneinheiten. Die Herstellungskosten dieses Hauses betragen im Jahre 1976 nach der geprüften Schlußabrechnung 916 500 DM. Aufgrund des Teilungsplans erlitt die WFA im Hinblick auf ihre Forderungen einen Ausfall in Höhe von ca. 400 000 DM.

3.1 Auswahl des Erwerbers Theissen

Im Herbst 1984 bot die WFA der Firma Jubin, Bochum, die zuvor schon zwei weitere Objekte von der WFA erworben hatte, das Wohnhaus zum Kauf an. Nach mehreren Gesprächen zeigte sich die Firma Jubin bereit, das Grundstück zum Preise von 625 000 DM bei Gewährung einer Restkaufgeldhypothek in Höhe von 300 000 DM zu erwerben. Auf Veranlassung von Herrn Erdmann wurde auch Herrn Theissen ein Verkaufsangebot unterbreitet. In einer ersten Unterredung bezifferte Herr Theissen seine Kaufpreisvorstellungen mit 556 000 DM unter Berücksichtigung eines Sonderdarlehens der WFA in Höhe von 250 000 DM und einem Rangvorbehalt von 450 000 DM. Am 2. November 1984 erörterte Herr Erdmann die Kaufangebote der Firmen Jubin und Theissen mit Herrn Direktor Kinnigkeit. Ob bei dieser Unterredung über Einzelheiten der Angebote gesprochen worden ist, ob insbesondere die von Herrn Theissen erbetene Vorrangeinräumung erwähnt wurde, hat der Untersuchungsausschuß nicht aufklären können. Direktor Kinnigkeit hat dies bei seiner Vernehmung energisch bestritten. Hingegen erklärte Herr Erdmann, er habe Herrn Kinnigkeit die Vorstellungen von Herrn Theissen vorgetragen, dazu habe auch der Vorrang in Höhe von 450 000 DM gehört.

Einig waren sich die Herren darin, der Firma Theissen wegen der umfangreichen Geschäftsbeziehungen in den Jahren 1979 bis 1981 entgegenzukommen und mit ihr den Geschäftsabschluß zu tätigen, wenn sie zu denselben Bedingungen wie die Firma Jubin abschließe.

In einem Telefongespräch teilte Herr Erdmann Herrn Theissen mit, der Vertrag könne auf der Basis 625 000 DM Kaufpreis unter Einräumung einer Resthypothek von 300 000 DM abgeschlossen werden.

Herr Theissen erklärte sich hiermit einverstanden, erbat aber gleichzeitig die Erhöhung der Vorrangeinräumung von 450 000 DM auf 470 000 DM.

In einem nicht datierten handschriftlichen Vermerk hielt Herr Erdmann fest:

„Theissen ist zur Zahlung von 625 000 DM ebenfalls bereit, bei Resthypothek 300 000 DM, erbittet aber Vorrang von 470 000 DM. Einverstanden Erdmann“

In der von Herrn Erdmann und dem Sachbearbeiter Thiäner unterzeichneten Vorlage für den Verkauf einer angesteigerten Eigentumsmaßnahme vom 15. November 1984 heißt es u.a.:

- „7. Besondere Bemerkungen: Verkauf erfolgt vorbehaltlich des positiven Testats der Abteilung 22.
- | | |
|------------------------|------------|
| 8. Benötigter Vorrang | 470 000 DM |
| Benötigte Resthypothek | 300 000 DM |
10. Finanzierung des Kaufpreises
- | | |
|------------------------------------|------------|
| Fremdmittel | 470 000 DM |
| WFA Hypothekendarlehen | 300 000 DM |
| Konditionen: 0% Zinsen 1% Tilgung | |
| ab 1. 1. 1990 2% Zinsen 1% Tilgung | |
| ab 1. 1. 1995 4% Zinsen 2% Tilgung | |
| Gesamtfinanzierung: | 770 000 DM |
12. Es wird ein Verkauf mit Wirkung vom 1. 11. 1984 ... vorgeschlagen. Der Kaufpreis ist am 31. 12. 1984 fällig.“

Auf dem Deckblatt der Vorstandsvorlage vom 16. November 1984 macht die Abteilung 30 den nachfolgend wiedergegebenen Beschlußvorschlag:

„Es wird vorgeschlagen, das o.g. Objekt zu einem Kaufpreis von 625 000 DM bei Gewährung von einer Resthypothek in Höhe von 300 000 DM an die Handels- und Finanzierungs-KG Theissen zu verkaufen.“

Die endgültige Entscheidung über den Verkauf des Grundstücks an die Firma Theissen KG traf Direktor Ullrich am 22. November 1984 durch Abzeichnung der Vorstandsvorlage.

Bei seiner Vernehmung hat Direktor Ullrich erklärt, der Vorstandsvorlage hätten weder die Objektakten noch die von Herrn Erdmann und Herrn Thiäner abgezeichnete Vorlage für den Verkauf einer angelegerten Eigentumsmaße vom 15. November 1984 beigelegt. Ihm sei weder die Einräumung des Vorrangs in Höhe von 470 000 DM bekannt gewesen noch die Tatsache, daß der Verkauf bereits mit Wirkung vom 1. November 1984 erfolgte, der Kaufpreis aber erst am 31. Dezember 1984 fällig war. Die Vorstandsvorlage sei entgegen einer ausdrücklich im Hause existierenden schriftlichen Anweisung nicht über die Stabsabteilung I an ihn gelangt.

3.2 Abschluß des Kaufvertrages mit Theissen

Am 22. November 1984 beauftragte Abteilungsleiter Erdmann die zuständige Abteilung der WFA mit der Überprüfung der Bonität der Firma Handels- und Finanzierungs-KG Theissen.

Noch bevor die Bonitätsprüfung abgeschlossen war, wurde der Kaufvertrag am 26. November 1984 von dem Notar Claussen in Unna beurkundet. Dabei wurde – entgegen der Vorstandsvorlage – nicht etwa die Durchführung des Vertrages, sondern nur die Gewährung der Restkaufpreishypothek von einem positiven Testat der Abteilung Wirtschaftliche Prüfung abhängig gemacht.

Direktor Ullrich räumte als Zeuge unumwunden ein:

„Ich gebe Ihnen gerne zu: Im Fall Timmersfeld haben sich Fehler in einer Häufung eingeschlichen, die nicht zu vertreten sind. Das ist unbestritten. Das müssen wir auch gegen uns gelten lassen. Das sehe ich auch so. Insgesamt gesehen bin ich aber nach wie vor der Auffassung, daß trotz Mängel, trotz Fehlern – meine Damen und meine Herren, nehmen Sie mir das bitte nicht übel: Bei einer sehr knappen Personaldecke, bei einer Vielzahl von Geschäften werden auch Fehler unterlaufen – und die sind in dem einen Objekt in einer Massierung unterlaufen, wie sie nicht zu vertreten ist.“

3.3 Verhinderung der Durchführung des Kaufvertrages

Nachdem die Staatsanwaltschaft Bochum im Februar 1985 gegen Herrn Heinrich Theissen ein Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts des Betruges in einem besonders schweren Fall sowie der Steuerhinterziehung eingeleitet hatte, teilte die WFA der Firma Handels- und Finanzierungs-KG Theissen unter dem 15. März 1985 mit, daß sie sich nicht in der Lage sehe, das zur Bedingung für Gewährung einer Resthypothek gemachte positive Testat zu erteilen.

3.4 Ermittlungsverfahren der Staatsanwaltschaft Bochum

Die Staatsanwaltschaft Bochum warf Herrn Theissen vor, für die Firma Interbau AG & Co. KG zahlreiche Grundstücksobjekte, insbesondere solche der WFA, von erheblichem Wert vermittelt zu haben. Hierbei soll Herr Theissen wahrheitswidrige Angaben über die Liquidität und die Rentabilität der jeweiligen Objekte gemacht haben, so daß die Firma Interbau AG & Co. KG bzw. deren Gesellschafter entgegen dem übermittelten Zahlenmaterial erhebliche Verluste erlitten habe.

Unter dem 1. April 1985 wies der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen die WFA an, alles zu tun, um die Eigentumsumschreibung des Objekts Remscheid, Timmersfeld, im Grundbuch zu verhindern.

Im März 1985 leitete die Staatsanwaltschaft wegen des Verkaufs des Mietwohngrundstücks Remscheid, Timmersfeld, auch gegen Herrn Erdmann ein Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts der Untreue zum Nachteil der WFA ein. Die Staatsanwaltschaft vermutet, Herr Erdmann habe der Firma Handels- und Finanzierungs-KG Theissen den grundbuchlichen Vorrang in Höhe von 470 000 DM ohne Wissen des Vorstandes eingeräumt und damit das Vermögen der WFA erheblich gefährdet. Bei einem Verkaufspreis von 625 000 DM laufe die dingliche Sicherung der Restkaufhypothek bei 770 000 DM aus, was der Gewährung eines Personalkredits in Höhe von 145 000 DM gleichkomme. Bei einer möglichen weiteren Zwangsversteigerung des Grundstücks müsse die WFA einen Ausfall ihrer Resthypothek befürchten.

Ein weiteres Verdachtsmoment für eine von Herrn Erdmann begangene Untreue leitet die Staatsanwaltschaft aus der Tatsache her, daß der von der Firma Theissen bar zu entrichtende Kaufpreisanteil in Höhe von 325 000 DM erst am 31. Dezember 1984 fällig war, während die Nutzungen und Lasten des Grundstücks bereits mit Wirkung vom 1. November 1984 auf die Erwerberin übergingen. Der Firma Theissen sei auf diese Weise ein zusätzliches zinsfreies Darlehen gewährt worden, ohne daß dies in der Vorstandsvorlage erwähnt worden sei.

Es ist nicht Aufgabe des Untersuchungsausschusses festzustellen, ob die gegen Herrn Erdmann erhobenen Vorwürfe berechtigt sind. Bemerkenswert ist jedoch, daß sich aus einem Schreiben der Sparkasse Unna vom 14. November 1984 ergibt, daß die Sparkasse der Firma Handels- und Finanzierungs-KG Theissen ein Darlehen in Höhe von 485 000 DM gewährt hat, wobei 325 000 DM zur Miterfüllung des Kaufvertrages mit der WFA auf das Notaranderkonto überwiesen wurden, während die Restvaluta zur Ablösung eines Ratendarlehens von Herrn Theissen – Fälligkeitstermin 30. November 1984 – verwandt worden ist.

Über den Verkauf des Grundstücks Remscheid, Timmersfeld, unterrichtete Direktor Ullrich den Verwaltungsrat der WFA in der Sitzung vom 25. September 1985 wie folgt:

„Abgang der 68 Objekte im Jahr 1984 ergaben sich Buchgewinne in Höhe von 2,3 Millionen DM und Buchverluste in Höhe von 134 000 DM.“

IV. Bewertung

Der Ansteigerungspraxis der WFA fehlte in den 70er Jahren ein tragfähiges Konzept. Nach § 12 Absatz 2 d WBFVG war es der WFA erlaubt, Grundstücke zur Vermeidung von Verlusten anzusteigern. Nach dem Wortlaut des Gesetzes hatte die WFA vor einem sogenannten Rettungserwerb daher im Einzelfall immer zu prüfen, ob durch eine Ansteigerung tatsächlich Verluste zu vermeiden bzw. zu minimieren waren oder ob hierdurch nicht die bei einer Zwangsversteigerung unvermeidbar entstehenden Verluste sogar vergrößert wurden. Eine solche Prüfung im Einzelfall hat allenfalls bis zum Beginn der 70er Jahre stattgefunden. Etwa ab dem Jahre 1972 bis zum Jahre 1979 galt bei der WFA die Praxis, alle von der Anstalt beliehenen Objekte, die in einer Zwangsversteigerung keinen neuen Eigentümer fanden, anzusteigern. Wirtschaftliche Überlegungen wurden dabei nicht angestellt. Mit dieser Verfahrensweise war ein erhebliches Risiko verbunden, welches die WFA und das aufsichtsführende Ministerium zwar schon im Jahre 1974 erkannt hatten, dem aber gleichwohl nicht ausgewichen wurde. Nur so konnte es kommen, daß die WFA im Jahre 1979 einen riesigen Wohnungsbestand verwaltete, der kostendeckend kaum noch zu veräußern war. Zudem war die WFA weder personell noch organisatorisch in der Lage, die durch die angesammelte Wohnungshalde entstandenen Aufgaben sachgerecht zu bewältigen.

Mußte schon die grundsätzliche Entscheidung der WFA zu einer Gefährdung des Landesvermögens führen, wurde die Verlustgefahr durch die konkrete Vorgehensweise der WFA im Zwangsversteigerungsverfahren noch erheblich gesteigert. Da die WestLB die WFA in der Regel ca. 10 Tage vor dem Gerichtstermin von der bevorstehenden Zwangsversteigerung unterrichtete, war diese nicht in der Lage, sich ein vollständiges Bild von dem anzusteigernden Objekt zu machen. Die WFA mußte sich zwangsläufig auf das vom Gericht eingeholte Verkehrswertgutachten verlassen, ohne dieses im einzelnen etwa durch die Einschaltung eines von ihr beauftragten Gutachters überprüfen zu können.

Nachdem bis zum Jahre 1980 der angesteigerte Wohnungsbestand ständig gestiegen war, besann sich die WFA darauf, daß es nicht ihre Aufgabe sein könne, einen größeren Wohnungsbestand zu verwalten. Zwar galten ab diesem Zeitpunkt bei der Entscheidung über die Ansteigerung eines öffentlich gefördernten Objekts ausschließlich wirtschaftliche Gesichtspunkte. Diese blieben aber bei der Veräußerung der angesammelten Wohnungshalde außer Betracht. Dem in den 70er Jahren geltenden Grundsatz „Ansteigern um jeden Preis“ stand mit Beginn der 80er Jahre die Devise gegenüber „Weg an den ersten, weg mit Schaden.“

Richtlinien über den Verkauf angesteigerter Grundstücke waren nicht vorhanden. Die Frage der Grundstücksveräußerungen ist bis zum Jahre 1984 auch offenbar nicht im Vorstand beraten worden. Verantwortlich für diese Geschäfte zeichnete allein Direktor Kinnigkeit, der sich weitestgehend auf die Vorlagen seines Abteilungsleiters Erdmann verließ. Dieser wiederum hatte nur einen Sachbearbeiter, der die Geschäfte anbahnte und bis zur Vertragsreife vorbereitete. Zwar hatte der Minister für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten unter dem 15. Februar 1962 einen Runderlaß über die "Verwaltung und Veräußerung von Grundstücken, die bei der Zwangsversteigerung für Rechnung des Landes NW erworben worden sind,, in welchem gewisse Grundsätze über die Vorgehensweise bei der Grundstücksveräußerung festgeschrieben waren. Indes beruft sich die WFA zutreffend darauf, daß der Erlaß für sie deshalb nicht bindend sei, weil sie die Rettungserwerbe für eigene Rechnung durchgeführt habe. Dieses mehr formaljuristische Argument vermag die Verkaufspraxis der WFA nicht zu rechtfertigen. Denn in dem Erlaß werden nur diejenigen Grundsätze festgeschrieben, die sowieso wirtschaftlich sinnvoll und kaufmännisch geboten sind. Hierzu gehört u.a., daß ein zum Verkauf anstehendes Grundstück auf dem Grundstücksmarkt öffentlich angeboten wird, sei es durch Zeitungsinserte oder eine – gegebenenfalls beschränkte – Ausschreibung. Hierauf hat die WFA verzichtet. Stattdessen ging sie von dem von Herrn Direktor Kinnigkeit vertretenen Grundsatz aus, die WFA müsse froh sein, überhaupt einen Kaufinteressenten gefunden zu haben.

Zwar traten in den meisten Fällen zu Beginn der Verkaufsbemühungen mehrere Interessenten auf, obwohl die WFA ihre Verkaufsabsichten nicht öffentlich dargetan hatte. Diese zeigten aber vielfach schon nach ersten Erkundungen kein weiteres Kaufinteresse. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, daß der Kreis der potentiellen Erwerber bei marktgerechtem Vorgehen größer gewesen wäre, was sicherlich zu im Nachhinein besser überprüfbareren Verkaufspreisen geführt hätte.

Der Verwaltungsrat der WFA wurde vom Vorstand über die durchgeführten Grundstücksveräußerungen nur unzureichend informiert. Es wurden lediglich summarische Angaben über die angesteigerten und veräußerten Wohnungen und über die erzielten Verkaufspreise gemacht, die eine Beurteilung des Geschehens kaum ermöglichten. Erst in späteren Jahren wurden bei wertmäßig bedeutenden Verkaufsfällen regelmäßig Erläuterungen über erwirtschaftete Gewinne und Verluste im Einzelfall gegeben. Auch wurden dem Verwaltungsrat die Namen der Erwerber nicht bekanntgegeben. Der Verwaltungsrat hat nicht erkannt, daß die WFA bei dem Verkauf großer Objekte bisweilen nur mit einem einzigen Interessenten Verhandlungen geführt hatte. Die Bedingungen der gewährten Restkaufpreishypothekendarlehen wurden nicht im einzelnen dargelegt. Gleichwohl fühlten sich die Mitglieder des Verwaltungsrates über Jahre hinaus offenbar ausreichend unterrichtet, da ein Antrag auf zusätzliche Information nie gestellt worden ist. Selbst der Vertreter des die Fachaufsicht über die WFA führenden Ministeriums im Verwaltungsrat gab sich bis zum Jahre 1980 mit den schütterten Allgemeinangaben ohne weiteres zufrieden.

Die Verkäufe an die Firma Interbau AG & Co. KG, den Architekten Heinrich Theissen und seine Handels- und FinanzierungsKG Theissen sind gekennzeichnet von dem Bestreben der WFA, sich wegen der mit den Objekten erwirtschafteten Verluste unter allen Umständen und in kürzester Zeit von ihrem Wohnungsbeständen zu trennen. Die vom Untersuchungsausschuß überprüften Verkaufsfälle lassen eine Fülle von Mängeln erkennen, die ein bezeichnendes Licht auf die WFA, aber auch auf das fachaufsichtführende Ministerium werfen.

Im Jahre 1979 gelang es Herrn Theissen schon nach kurzer Zeit sowohl auf der Sachbearbeiter- wie auf der Abteilungsleiter- als auch auf der Vorstandsebene das uneingeschränkte Vertrauen zu gewinnen. Er war, soweit der Untersuchungsausschuß festgestellt hat, der einzige Kaufinteressent, dem gleich zu Beginn der Geschäftsbeziehungen eine komplette Liste über alle bei der WFA zum Verkauf anstehenden Objekte übergeben wurde. Für die Annahme, daß Herr Theissen sich die Gunst der WFA in unlauterer Weise erschlichen hat, bestehen keine ausreichenden Anhaltspunkte. Auffällig ist aber, daß die WFA, sofern sich in dem einen oder anderen Fall überhaupt Dritte als Kaufinteressenten beworben haben, zielstrebig einen Vertragsabschluß mit Herrn Theissen verfolgt hat. Dabei kann auch nicht übersehen werden, daß Herr Theissen – wenn auch in späterer Zeit – Herrn Niemanns und Herrn Erdmann einen kostenlosen Aufenthalt in seiner am Königsee gelegenen Pension gewährte.

Der Untersuchungsausschuß konnte zu der Frage, ob die Firma Interbau die ihr durch den Architekten Theissen vermittelten Grundstücke zu nicht kostendeckenden Kaufpreisen erworben hat, keine Feststellungen treffen. Gleichwohl hat die Firma Interbau mit den vermittelten Objekten offenbar ausschließlich Verluste erwirtschaftet. Dementsprechend hat sie auch gegenüber der WFA die Anfechtung der Kaufverträge nach § 123 BGB wegen arglistiger Täuschung erklärt.

Der Untersuchungsausschuß hat in diesem Zusammenhang mit großer Verwunderung festgestellt, daß das ehemalige Vorstandsmitglied der WFA, Dr. Engelbergs, den Vertretern der Firma Interbau AG & Co. KG im Dezember 1982, also zu einer Zeit als er noch als Direktor der WFA tätig war, in einem im Interconti-Hotel in Düsseldorf geführten Gespräch gesagt haben soll, daß die Firma Interbau AG & Co. KG bei den Verkaufsgeschäften "geleimt," worden sei. Diese Äußerung, so sie gefallen ist, ist mit der Verpflichtung Dr. Engelbergs, die Interessen der WFA zu wahren, nicht in Einklang zu bringen. Nach dem über diese Unterredung gefertigten Protokoll, dessen Inhalt allerdings von Dr. Engelbergs bestritten wird, besteht der Verdacht, daß Dr. Engelbergs sich möglicherweise einer Untreue zum Nachteil der WFA schuldig gemacht haben kann. Dieser Verdacht wird bestärkt durch den Umstand, daß Dr. Engelbergs schon zehn Tage nach seinem Ausscheiden aus dem Vorstand der WFA offen als Verhandlungspartner auf Seiten der Firma Interbau AG & Co. KG auftrat.

Es mag sein, daß die von der WFA erzielten Erlöse bei den durch Vermittlung von Herrn Theissen zustande gekommenen Verträgen bei keinem anderen Erwerber hätten durchgesetzt werden können. Gleichwohl zeigt die Einzelbetrachtung, daß die WFA sich bei den Geschäftsbeziehungen mit dem Architekten Theissen in eine einer landeseigenen Anstalt in höchstem Maße abträglichen Abhängigkeit begeben hat, die dem fachaufsichtführenden Ministerium erst durch Presseberichte und letztlich durch das Eingreifen der Staatsanwaltschaft bekannt geworden ist.

Wie intensiv die Beziehungen von Herrn Theissen zu bestimmten Bediensteten der WFA tatsächlich gewesen sind, läßt sich exemplarisch anhand der Verkäufe der Objekte Nr. 7, 8 und 9 belegen.

Im Herbst 1981 beabsichtigte die Firma Interbau AG & Co. KG die von der WFA erworbene Wohnanlage Dortmund-Mengede, Worderfeld, in Eigentumswohnungen umzuwandeln, wodurch sie sich einen Gewinn von mindestens 10 Millionen DM erhoffte. Dabei wollte sie, entgegen den vertraglichen Vereinbarungen, das von der WFA eingeräumte äußerst zins- und tilgungsgünstige Restkaufpreishypothekendarlehen in Höhe von 6,5 Millionen DM nicht an die WFA zurückzahlen, sondern vielmehr auf ein anderes Objekt übertragen. Während Direktor Kinnigkeit und Hauptabteilungsleiter Erdmann diesem Vorhaben positiv gegenüberstanden, bestand Hauptabteilungsleiter Gödeker darauf, daß die Firma Interbau AG & Co. KG die Restkaufpreishypothek im Falle eines Verkaufs des Objekts zurückzahlen habe.

Nachdem sich der Widerstand der Abteilung 20 als unüberwindbar abzeichnete, versuchten Direktor Kinnigkeit und Abteilungsleiter Erdmann dem Begehren der Firma Interbau AG & Co. KG bzw. des Architekten Theissen zu entsprechen und den Widerstand von Hauptabteilungsleiter Gödeker über eine Änderung der Geschäftsverteilung zu umgehen. Dies ergibt sich nach Auffassung des Untersuchungsausschusses eindeutig aus den Schreiben der Handels- und FinanzierungsKG Theissen an die Firma Interbau AG & Co. KG vom 22. Juli 1982 und des Architekten Theissen an das Vorstandsmitglied Kinnigkeit vom 9. März 1982.

Ein von Direktor Kinnigkeit im Juli 1982 unternommener Versuch, die Geschäftsverteilung innerhalb der WFA wegen „unklarer Abgrenzungen im Geschäftsverteilungsplan zwischen den Abteilungen 20 und 21“ durch einen Beschluß des Vorstands abzuändern, scheiterte jedoch – wie Herr Direktor Ullrich bekundete – nach hitziger Diskussion, am Widerstand der Abteilung 20 und der übrigen Vorstandsmitglieder.

Erst nachdem auch die Bemühungen, eine Entscheidung der WFA zugunsten einer Übertragung der Restkaufpreishypothek auf ein anderes Objekt mit Hilfe eines Landtagsabgeordneten zu keinem Erfolg geführt hatten, gab Herr Theissen sein Vorhaben endgültig auf.

Der parlamentarische Untersuchungsausschuß hat nicht aufklären können, ob Bediensteten der WFA die Provisionsvereinbarung zwischen Herrn Theissen und der Firma Interbau AG & Co. KG vor März 1985 bekannt war. Dies herauszufinden, ist in erster Linie Aufgabe der Staatsanwaltschaft. Kennzeichnend für das Verhältnis zwischen der WFA und dem Architekten Heinrich Theissen ist indes das von dem Hauptsachbearbeiter Niemanns und einem Mitarbeiter unterzeichnete schriftliche Verkaufsangebot vom 16. April 1980 bezüglich der Objekte Nr. 8. Aufgrund dieses Angebots kassierte Herr Theissen von der Firma Interbau AG & Co. KG eine um ca. 1 Million DM überhöhte Vermittlungsprovision. Selbst wenn man unterstellt, daß Herr Niemanns das Angebot nicht in betrügerischer Absicht, sondern aus reiner Gefälligkeit abgegeben hat, so zeigt dies doch, wie unkritisch und wie willfährig ein Angestellter der WFA bereit war, den Wünschen von Herrn Theissen entgegenzukommen.

Der Verkauf des Grundstücks Remscheid, Timmersfeld, dokumentiert in auffälliger Weise die Sonderbehandlung, derer sich Herr Theissen bei seinen Vertragsverhandlungen mit der WFA, in Sonderheit mit Herrn Erdmann, sicher sein durfte. So gewährte die WFA Herrn Theissen neben einem zins- und tilgungsgünstigen Restkaufpreishypothekendarlehen einen Vorrang in Höhe von 470000 DM. Bei einem

Kaufpreis von 625 000 DM liefern die dinglichen Sicherungen bei 770 000 DM aus, was Herrn Theissen eine private Kapitalschöpfung in Höhe von 145 000 DM ermöglichte. Noch bevor ein positives Testat der Abteilung Wirtschaftliche Prüfung über die Bonität der Firma Handels- und FinanzierungsKG Theissen vorlag, wurde der Kaufvertrag notariell beurkundet. Dabei wurde entgegen der Vorstandsvorlage nicht die Durchführung des gesamten Vertrages sondern vielmehr nur die Gewährung des Restkaufpreishypothekendarlehens von einer positiven Bonitätsbeurteilung abhängig gemacht.

Die Häufung der in diesem Verkaufsfall aufgetretenen Ungereimtheiten legt die Vermutung nahe, daß hier nicht etwa eine Häufung unglücklicher Fehler vorliegt, sondern daß die beteiligten Personen vielmehr planvoll gehandelt haben.

3. Abschnitt

Ergebnisabführungsverträge

I. Abschluß der Ergebnisabführungsverträge

Mit Wirkung vom 1. Januar 1975 schloß die Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Hamburg, mit ihren Regionalgesellschaften und diese wiederum mit ihren Tochtergesellschaften Ergebnisabführungsverträge ab.

1. Wesentlicher Inhalt der Verträge

Wesentlicher Inhalt der Verträge war, daß die Tochtergesellschaften den Jahresgewinn an die Muttergesellschaften abzuführen hatten und die Muttergesellschaften einen eventuellen Verlust bei den Töchtern zu übernehmen hatten. Auf diese Weise wollte die Neue Heimat Hamburg die sehr unterschiedlichen Ertragsentwicklungen der regionalen Tochtergesellschaften ausgleichen.

2. Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen

Die Neue Heimat Hamburg hatte in Nordrhein-Westfalen eine Tochtergesellschaft, die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen Gemeinnützige Wohnungssiedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf. Diese hatte ihrerseits vier Tochtergesellschaften in Essen, Remscheid, Dortmund und Köln (Enkelgesellschaften der Neuen Heimat Hamburg).

Der zwischen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen vereinbarte Ergebnisabführungsvertrag hatte folgenden Wortlaut:

„§ 1

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

§ 2

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

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

§ 3

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

§ 4

Im Hinblick auf die in § 2 vereinbarte Ergebnisabführung verpflichtet sich die Neue Heimat (Hamburg), der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen in dem Umfang Mittel zur Verfügung zu stellen, die sie zur Erfüllung der der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen obliegenden gesetzlichen Bauverpflichtung und darüber hinaus zur Durchführung des jährlichen Bauprogrammes erforderlich sind.

§ 5

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

§ 6

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

Die von der Neuen Heimat Hamburg mit den übrigen Regionalgesellschaften und die von diesen mit den Enkelgesellschaften abgeschlossenen Verträge entsprachen inhaltlich der vorstehend wiedergegebenen Vereinbarung.

3. Änderung der Ergebnisabführungsverträge zum 1. Januar 1981

Bis zum Jahre 1980 wirkten sich die Ergebnisabführungsverträge für die Neue Heimat Hamburg kostenneutral aus. Die Summe der von ihr übernommenen Verluste der Regionalgesellschaften (95,5 Millionen DM) entsprach der Höhe nach in etwa der Summe der von den Tochtergesellschaften an sie abgeführten Gewinne (95,1 Millionen DM). Nachdem sich im Jahre 1982 abzeichnete, daß die Regionalgesellschaften im Jahre 1981 erhebliche Verluste erwirtschaftet hatten, wurden die Ergebnisabführungsverträge auf Veranlassung der Neuen Heimat Hamburg durch Vereinbarung vom 8. Juli 1982 rückwirkend zum 1. Januar 1981 geändert. Die Möglichkeit der Verlustüberwälzung auf die Neue Heimat Hamburg wurde bei gleichzeitiger Beibehaltung der Gewinnabführung dadurch wesentlich eingeschränkt, daß den Regionalgesellschaften gestattet wurde, bei der Ermittlung des Jahresgewinnes bzw. -verlustes die in den Vorjahren gebildeten Rücklagen durch Entnahmen (höchstens zu Erzielung eines ausgeglichenen Jahresergebnisses) aufzulösen. Auf diese Weise wurde die Neue Heimat Hamburg ab dem Jahre 1981 von ihrer Verpflichtung zur Verlustübernahme praktisch freigestellt.

II. Maßnahmen der Anerkennungsbehörden

1. Verfügung der Regierungspräsidenten des Landes NRW

In Nordrhein-Westfalen forderten die zuständigen Regierungspräsidenten die fünf Neue Heimat Gesellschaften im Februar und März 1978 in gesonderten Bescheiden auf, die Ergebnisabführungsverträge aufzuheben und die eingetretenen wirtschaftlichen Folgen rückwirkend auszugleichen. Zur Begründung führten sie aus, nach § 9 Buchstabe a WGG dürfe ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen satzungsgemäß und tatsächlich nur 4% der eingezahlten Kapitaleinlage als Gewinn ausschütten. Nach den Verträgen seien die Tochtergesellschaften jedoch zu einer vollständigen und damit das nach dieser Bestimmung zulässige Maß überschreitenden Abführung der von ihnen erzielten Jahresgewinne verpflichtet.

2. Verfügungen der Anerkennungsbehörden in Bayern und Niedersachsen

Auch die Anerkennungsbehörden der Länder Bayern und Niedersachsen erließen Verfügungen, durch die der Abschluß der Ergebnisabführungsverträge als Verstoß gegen § 9 Buchstabe a WGG beanstandet wurde.

3. Verwaltungsstreitverfahren

Aus prozeßökonomischen Gründen vereinbarten die Landesregierung Nordrhein-Westfalen und die Neue Heimat Hamburg, nur mit den Regierungspräsidenten des Landes Nordrhein-Westfalen ein Verwaltungsstreitverfahren zu führen. Zuvor hatte sich die Neue Heimat allen Ländern gegenüber verpflichtet, die Ergebnisabführungsverträge aufzuheben und die wirtschaftlichen Folgen auszugleichen, wenn ein entsprechendes höchstrichterliches Urteil vorliege.

Daher fochten nur die nordrhein-westfälischen Neue Heimat Gesellschaften die gegen sie gerichteten Bescheide mit Klagen vor den zuständigen Verwaltungsgerichten an.

In allen fünf verwaltungsgerichtlichen Verfahren wurde die Rechtmäßigkeit der Bescheide der Regierungspräsidenten durch Urteil erster Instanz bestätigt. In drei Verfahren hat die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen mit Zustimmung des jeweiligen Regierungspräsidenten die Hauptsache für erledigt

erklärt; in den zwei verbliebenen Prozessen – Neue Heimat Nordrhein-Westfalen gegen Regierungspräsident Düsseldorf sowie Neue Heimat Essen gegen Regierungspräsident Düsseldorf – legte sie Berufung ein. Durch Urteile vom 27. Januar 1982 wies das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen die Rechtsmittel zurück. Gegen diese Entscheidungen legten die Neue Heimat-Gesellschaften Revision beim Bundesverwaltungsgericht ein. Durch die Fusion der Enkelgesellschaften Neue Heimat Essen, Remscheid, Köln und Dortmund mit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen im Jahre 1982 war das Revisionsverfahren Neue Heimat Essen gegen den Regierungspräsidenten Düsseldorf in der Hauptsache erledigt. Offen blieb somit lediglich das Verfahren Neue Heimat Nordrhein-Westfalen gegen den Regierungspräsidenten Düsseldorf.

Am 22. Dezember 1982 erörterten Minister Dr. Zöpel und Staatssekretär Winter mit dem damaligen Vorsitzenden der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, Dr. Hoffmann, den Rechtsstreit über die Ergebnisabführungsverträge. Dabei erklärte Herr Dr. Hoffmann ausweislich eines Aktenvermerks vom 14. Januar 1983, daß die wirtschaftliche Lage des Konzerns Neue Heimat ungünstig sei. Die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen sei innerhalb des Konzerns der zweitgrößte Verlustbringer. Der Vermögensaustausch innerhalb des Konzerns sei deshalb weiterhin erforderlich, und zwar voraussichtlich noch für mindestens 7 bis 10 Jahre. Wenn dies nicht mit Ergebnisabführungsverträgen möglich sei, müsse ein anderer Weg gefunden werden. Dabei komme allerdings eine Verschmelzung aller Unternehmen zu einer einzigen Gesellschaft nicht in Frage, weil sie etwa 200 Millionen DM kosten würde. Herr Dr. Hoffmann räumte ein, daß er wegen des Ausganges des Prozesses vor dem Bundesverwaltungsgericht skeptisch sei. Weiter teilte er mit, er rechne mit einer Revisionsentscheidung nicht vor 1984. Die Zeit bis dahin wolle die Neue Heimat nutzen, um in Verhandlungen mit den obersten Behörden der Bundesländer nach einer Lösung zu suchen, durch die der Vermögensaustausch innerhalb des Konzerns doch noch ermöglicht werden könne. Die Baubehörde Hamburg werde in Kürze einen Vertreter des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Landes- und Stadtentwicklung und des Innenministeriums Baden-Württemberg zu einem Gespräch hierüber einladen, zu dem die anderen Länder später hinzugezogen werden sollten.

Auf Anfrage erklärte die zuständige Baubehörde Hamburg dem Vertreter Nordrhein-Westfalens im Juni 1983, sie werde vorerst nicht zu dem von Herrn Dr. Hoffmann angekündigten Gespräch einladen, da die Neue Heimat Hamburg zunächst eigene Vorstellungen zu entwickeln habe, wie der Vermögensaustausch in Zukunft zu ermöglichen sei.

In einem Vermerk vom 15. August 1983 hielt der Leiter der Steuerabteilung beim Finanzsenator Hamburg u. a. fest:

„Sollte das Urteil des OVG bestätigt werden, so könnte die Neue Heimat den Verlust der Gemeinnützigkeit ihrer Tochtergesellschaften dadurch verhindern, daß sie die 4% übersteigenden Gewinnanteile (mehrere hundert Mio DM) an ihre Tochtergesellschaften zurückzahlt. Hierzu dürfte sie aber wegen ihrer allgemeinen wirtschaftlichen Schwierigkeiten, aber auch weil die zur Verlustabdeckung anderer Gesellschaften verwandten Beträge nicht mehr verfügbar sind, nicht in der Lage sein. Eine Lösung dürfte daher auf der Grundlage der gegenwärtigen Rechtslage nur durch die vorgesehenen Fusionen möglich sein.“

Durch Urteil vom 10. Mai 1985 wies das Bundesverwaltungsgericht die Revision der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen gegen das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 10. Februar 1982 zurück. Das Gericht entschied letztinstanzlich, daß ein Ergebnisabführungsvertrag nicht mit den Grundsätzen des § 9 Buchstabe a WGG zu vereinbaren ist. Es bestätigte die Forderung des Regierungspräsidenten Düsseldorf, den Ergebnisabführungsvertrag rückwirkend aufzuheben und die wirtschaftlichen Folgen auszugleichen. Dabei sah das Bundesverwaltungsgericht den ausgleichenden wirtschaftlichen Vorteil in der über 4% hinaus gezahlten Dividende. Die Belastung von bis zu 4% Dividende war nicht Gegenstand des Verwaltungsstreitverfahrens.

III. Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge

Aufgrund dieser Entscheidung entwickelte die Neue Heimat Hamburg Grundsätze zur Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge und zur Rückzahlung zuviel erhobener Sonderbetreuungsgebühren, die den Tochtergesellschaften zwischen den Jahren 1974 und 1979 von der Neuen Heimat Hamburg in Rechnung gestellt worden waren. Die Steuerbehörden der Freien und Hansestadt Hamburg hatte die Praxis der Erhebung von Sonderbetreuungsgebühren beanstandet.

1. Rückabwicklungskonzept der Neuen Heimat Hamburg

Die Rückabwicklung sollte nach der Vorstellung der Neuen Heimat Hamburg wie folgt vorgenommen werden:

- a. Aufhebung der Ergebnisabführungsverträge und Ausgleichung der wirtschaftlichen Folgen
- b. Berechnung der Rückabwicklungsansprüche
 - ba. Rückbuchung der abgeführten Jahresgewinne je Wirtschaftsjahr
 - bb. Fiktive Ermittlung der möglichen Dividende (4% ggf. weniger), fälliggestellt zum 30. Juni des nächsten Jahres
 - bc. Verzinsung vom jeweiligen Fälligkeitstag an mit den für die „Verbindungskonten“ geltenden Zinssätze, d.h. den zwischen den Gesellschaften der Untenehmensgruppe vereinbarten Zinssätzen
 - bd. Behandlung eines Verlustausgleichs nach den gleichen Grundsätzen
- c. Berücksichtigung der Zuschüsse an die Neue Heimat Baden-Württemberg – soweit gezahlt – mit Wertstellung und Verzinsung nach Jahr der Zahlung. Es handelt sich dabei um drei Beträge von insgesamt nominal 28,8 Millionen DM.
- d. Erstattung bzw. Nachforderung von „Sonderbetreuungsgebühren“ entsprechend dem Ergebnis der Betriebsprüfung der Steuerbehörden Hamburg für die Jahre 1974 bis 1979.

2. Wechselseitige Ausgleichsansprüche

Nach diesen Grundsätzen errechnete die Neue Heimat Hamburg für die Regionalgesellschaft Neue Heimat Nordrhein-Westfalen einen Rückzahlungsanspruch in Höhe von insgesamt 8 154 615,87 DM. Die Verzinsung dieses Betrages belief sich auf insgesamt 7 901 377,03 DM.

Die nachfolgenden Tabellen ergeben einen Überblick über die von der Neuen Heimat Hamburg errechneten wechselseitigen Verpflichtungen und Ansprüche gegenüber den einzelnen Regionalgesellschaften:

Gesellschaft	Anspruch	Verpflichtung
		(ohne Zinsen)
Neue Heimat Nord		4 581 127,22 DM
Neue Heimat Bremen		9 154 834,36 DM
Neue Heimat Nordrhein-Westfalen		8 154 615,87 DM
Neue Heimat Süd-West		17 646 244,04 DM
Neue Heimat Bayern		2 393 291,13 DM
Neue Heimat Baden-Württemberg	102 797 017,61 DM	
Neue Heimat Berlin	56 196 737,79 DM	
Gesellschaft	Anspruch	Verpflichtung
		(mit Zinsen)
Neue Heimat Nord		11 268 531,55 DM
Neue Heimat Bremen		19 394 622,64 DM
Neue Heimat Nordrhein-Westfalen		16 055 992,90 DM
Neue Heimat Süd-West		47 602 770,75 DM
Neue Heimat Bayern		14 079 477,39 DM
Neue Heimat Baden-Württemberg	217 357 729,04 DM	
Neue Heimat Berlin	61 655 611,54 DM	

3. Erlaß der Zinsen

Da die vollständige Rückabwicklung der wechselseitigen Ansprüche und Verpflichtungen unweigerlich zum Konkurs der Neuen Heimat geführt hätte, sollte der Vermögensausgleich in der Weise durchgeführt werden, daß die aufgelaufenen Zinsen gegen Besserungsschein erlassen wurden.

In gleichlautenden Schreiben an alle Geschäftsführer der Neuen Heimat Regionalgesellschaften erläuterte die Neue Heimat Hamburg mit Schreiben vom 25. Juni 1985 ihren Tochtergesellschaften die zu treffenden Vereinbarungen.

In dem Schreiben heißt es u. a.:

„...“

2. Zum 31. Dezember 1984 entstehen gegenseitige Forderungen bzw. Verbindlichkeiten zwischen den Gesellschaften, die folgende Komplexe umfassen: ...
3. Zum 31. Dezember 1984 werden die Ansprüche ermittelt, die jeweils ohne wirtschaftliche Gefährdung der zur Leistung verpflichteten Gesellschaft realisiert werden können. ...
4. Über den Unterschiedsbetrag zwischen 2. und 3. wird seitens der anspruchsberechtigten Gesellschaft gegenüber der verpflichteten Gesellschaft ein Schulderlaß per 31. Dezember 1984 ausgesprochen, der mit der Bedingung einer späteren Bedienung bei verbesserter wirtschaftlicher Lage verbunden ist. ...

Bilanziell ist diese Vereinbarung im Jahresabschluß 1984 wie folgt zu behandeln:

1. Der Vorgang wird „netto“ dargestellt – also nur in Höhe der nicht erlassenen Beträge.
2. Es entsteht entweder ein a. o. Ertrag oder ein sonstiger Aufwand (je nach Auswirkung der Abwicklung).
3. Bei den anspruchsberechtigten Gesellschaften ist der Erlaßbetrag als Eventualforderung an ein verbundenes Unternehmen nachrichtlich auf der Aktivseite zu vermerken.

Anspruchsverpflichtete Gesellschaften haben den ihnen erlassenen Betrag als Eventualverbindlichkeit aus Besserungsscheinverpflichtungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen nachrichtlich auf der Passivseite zu vermerken.

4. Über den Vorgang des Anspruchsverzichts bzw. des Schulderlasses ist im Geschäftsbericht zu berichten...“

4. Rückabwicklungsvereinbarung der Neuen Heimat Hamburg mit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen

Ebenfalls unter dem 25. Juni 1985 unterbreitete die Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Hamburg, NH, der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, NH NRW, das nachfolgend wiedergegebene konkrete Vertragsangebot:

- I. Die NH und die NH NRW haben mit Wirkung ab 1. Januar 1975 einen Ergebnisabführungsvertrag (EAV) geschlossen, aufgrund dessen die NH NRW verpflichtet ist, ihre Gewinne an die NH abzuführen, und die NH verpflichtet ist, die Verluste der NH NRW zu übernehmen.
- II. Durch das im Prozeß der NH Nordrhein-Westfalen gegen den Regierungspräsidenten Düsseldorf ergangene Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 10. Mai 1985 ist die gemeinnützigkeitsrechtliche Unzulässigkeit des zwischen der NH NRW und der NH geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages festgestellt worden. Damit ist die Verfügung des Regierungspräsidenten, mit der die rückwirkende Aufhebung dieses EAV und der Ausgleich der wirtschaftlichen Folgen seines Vollzugs verlangt worden waren, rechtskräftig geworden. Neben der erforderlichen Aufhebung des EAV bedeutet dies, daß alle seit dem 1. Januar 1975 über 4% abgeführten Gewinne von der empfangenden Gesellschaft zurückzuzahlen und die übernommenen Verluste von der übertragenden Gesellschaft auszugleichen sind.
- III. Im Hinblick auf die durch das Bundesverwaltungsgerichtsurteil geschaffene Rechtslage heben die NH und die NH NRW den zwischen ihnen bestehenden Ergebnisabführungsvertrag rückwirkend auf.

Hinsichtlich des Ausgleichs der wirtschaftlichen Folgen gelten die in den nachfolgenden Ziffern IV. bis VI. enthaltenen Regelungen.

- IV. Die NH hat seit Wirksamwerden der EAV Ergebnisse, die über das nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässige Maß hinausgehen, in Höhe von insgesamt 15 648 806,39 DM übernommen.

Bei der Ermittlung des vorstehend genannten Betrages sind im Hinblick auf die in der Unternehmensgruppe bestehenden EAV geleisteten Zuschußzahlungen zwischen Regionalgesellschaften einbezogen.

Die Ansprüche wurden unter Berücksichtigung marktüblicher Zinsen ermittelt.

- V. Die NH hat in den Jahren 1974 bis 1979 von der NH NRW Konzernumlagen auf der Basis des bestehenden Generalbetreuungsvertrages erhoben, deren Berechnungsmodus nach Feststellungen der bei der NH durchgeführten Betriebsprüfung nachträglich auf Vollkostenbasis umgestellt werden muß. Hieraus resultiert unter Berücksichtigung marktüblicher Zinsen seitens der NH NRW ein Anspruch von 407 186,51 DM.
- VI. Von den Ansprüchen gemäß Ziffer IV und V wird die NH einen Teilbetrag von 8 154 615,87 DM per 31. Dezember 1984 über das gegenseitig unterhaltene Verbindungskonto ausgleichen.
- VII. Die Restforderung der NH NRW in Höhe von 7 901 377,03 DM wird von der NH NRW der NH erlassen. Der Erlaß erfolgt auflösend bedingt mit folgender Maßgabe: Die NH verpflichtet sich, die ihr erlassene Restforderung an die NH NRW zurückzuzahlen, sofern ihre wirtschaftliche Lage dies zuläßt. Diese Voraussetzung ist dann gegeben, wenn die Gesellschaften im jeweiligen Geschäftsjahr mehr als die zur angemessenen Bildung von Eigenkapital erforderlichen Beträge erwirtschaftet.
- Angemessene Bildung von Eigenkapital im Sinne dieser Vereinbarung ist die Einstellung von 25% des jährlichen Reingewinns vor Ermittlung von Ansprüchen auf weitere Zahlungen aus dieser Vereinbarung in Rücklagen bzw. einen Gewinnvortrag. Eine Ausschüttung von Dividenden durch die NH wird solange nicht vorgenommen, wie Ansprüche aus dieser Vereinbarung noch nicht vollständig abgewickelt sind.
- VIII. Hinsichtlich der Tilgung der in Ziffer VI genannten Restforderung nach Eintritt der auflösenden Bedingung gilt folgendes:
1. Die NH sichert der NH NRW die Einhaltung der in der Vergangenheit geltenden Bewertungsgrundsätze zu.
 2. Für die Feststellung des Ergebnisses gemäß Ziffer VII. und der Einhaltung der Bewertungskontinuität sind für die Partner dieser Vereinbarung die jeweiligen Feststellungen des gesetzlichen Prüfungsverbandes maßgebend.
 3. Der Ausgleich der Forderung erfolgt jeweils zum Jahresende über die gegenseitig unterhaltenen Verbindungskonten mit Wertstellung 31. Dezember des Geschäftsjahres.
- IX. Gerichtsstand für alle Ansprüche aus der Abwicklung des Folgenausgleichs ist Hamburg.
- X. Die Anlage „Grundsätze zur Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge und weiterer unter den EAV subsumierter Zahlungen“ ist Bestandteil dieser Vereinbarung.

Die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen nahm dieses Vertragsangebot am 16. Juli 1985 an.

In Nordrhein-Westfalen wurden die Grundbeträge vom insgesamt 8 154 615,87 DM per 31. Dezember 1984 über das Verbindungskonto ausgeglichen und als außerordentlicher Ertrag in der Gewinn- und Verlustrechnung der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen unter der Position „Sonstige Erträge“ ausgewiesen. Die Restforderung aus der Verzinsung dieser Beträge wurde der Neuen Heimat Hamburg von der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen in Höhe von 7 901 377,03 DM gegen Besserungsschein erlassen. Sie wurde in der Bilanz als Eventualforderung „Besserungsscheinanspruch an ein verbundenes Unternehmen“ vermerkt.

5. Bericht des Regierungspräsidenten Düsseldorf an das aufsichtsführende Ministerium

Unter dem 2. Juli 1985 hatte der Regierungspräsident Düsseldorf dem aufsichtsführenden Ministerium erstmals wie folgt berichtet:

„Laut telefonischer Auskunft eines Mitarbeiters des VRW (Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen) ist die NH Hamburg zur Zeit nicht in der Lage, neben den aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages erhaltenen Betrag auch noch zusätzlich die Zinsen zu bezahlen.

Falls sie die Zinsen zurückbezahlen müßte, wäre sie gezwungen, von denjenigen Regionalgesellschaften, deren Verluste sie abgedeckt hat, ebenfalls Zinserstattung zu verlangen. Die Folgen davon würden diese Regionalgesellschaften wirtschaftlich wahrscheinlich nicht verkraften.

....

Zur Lösung des hier dargestellten Problems bezüglich der Zahlung der Zinsen kommen meines Erachtens nach zwei Möglichkeiten rechtlicher Art in Betracht:

- a) Die NH NRW würde durch Verfügung meines Hauses aufgefordert werden, auf die jährliche Ausschüttung der Dividende gemäß § 9 Buchstabe a WGG an ihre Gesellschafterin NH Hamburg bis zu dem Zeitpunkt, zu welchem die NH Hamburg ihre Verbindlichkeit vollständig getilgt hat, zu verzichten.

Laut Auskunft des Mitarbeiters des VRW ist jedoch die NH Hamburg auf die Ausschüttung dieser jährlichen Dividende wirtschaftlich angewiesen.

- b) Die NH Hamburg würde durch Verfügung der zuständigen Aufsichtsbehörde aufgefordert werden, auch eine Gewinnausschüttung an ihre Gesellschafter bis zu diesem Zeitpunkt zu verzichten, bis sie in der Lage ist, ihre Verbindlichkeit vollständig (d. h. inklusive Zinsen) zu tilgen. Hierzu wäre jedoch eine Abstimmung mit der Baubehörde in Hamburg notwendig. ...“

6. Schreiben von Dr. Diether Hoffmann

Mit Schreiben vom 4. Juli 1985 unterbreitete der damalige Vorsitzende der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg, Dr. Diether Hoffmann, Minister Dr. Zöpel das von der Neuen Heimat Hamburg erarbeitete und mit allen Prüfungsverbänden abgestimmte Konzept zur Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge. Dr. Hoffmann führte u. a. aus:

„Aus der Rückabwicklung der Verträge ergeben sich Forderungen der Regionalgesellschaften gegen die Neue Heimat Hamburg (NHH) auf Rückzahlung der Gewinne, die über 4% des Stammkapitals hinaus von den Tochtergesellschaften abgeführt wurden; dies waren insgesamt 26,7 Mio DM (ohne Zinsen). Dem stehen an die Muttergesellschaft (NHH = Neue Heimat Hamburg) zurückzuführende Verlustübernahmen in Höhe von insgesamt 166,1 Mio DM gegenüber. Sie können von den zur Rückzahlung verpflichteten Tochtergesellschaften wegen derer schlechten Ertragslage gegenwärtig nicht in vollem Umfang beglichen werden. ...“

Zu den mit den einzelnen Gesellschaften abzuschließenden Rückabwicklungsvereinbarungen heißt es in dem Schreiben:

- „a) Die Ergebnisabführungsverträge werden rückwirkend aufgehoben.
- b) Die von der NHH an ihre regionalen Tochtergesellschaften zurückzuführenden Gewinne über 4% sowie die Sonderbetreuungsgebühren in Gesamthöhe von rund 42,9 Mio DM werden unverzüglich zurückgezahlt. Hiervon erhält die NHH NRW einen Betrag von rund 8,1 Mio DM.
- c) Die Restforderungen (Zinsen) werden der NHH auflösend bedingt erlassen. Die erlassenen Forderungen leben wieder auf, wenn die wirtschaftliche Lage der NHH dies zuläßt (Besserungsschein); wenn die NHH einen Ertrag erwirtschaftet, wird sie davon zunächst 25% zur Eigenkapitalbildung (Rücklagenbildung) verwenden und die restlichen 75% quotenmäßig auf die Restforderungen der Regionalgesellschaften verteilen. Die Gesellschafter der NHH erhalten erst dann Dividende, wenn sämtliche Forderungen aus den Besserungsscheinen getilgt sind.
- d) Aus der Rückübertragung der Verlustübernahmen erhält die NHH 50 Mio DM. Die Restforderungen der NHH werden ebenfalls auflösend bedingt – gegen Besserungsschein – erlassen.“

Dr. Hoffmann erklärte weiter, daß die Forderungserlaßregelung im Interesse des Konzerns, aber auch der NH Nordrhein-Westfalen unumgänglich sei:

„Die zeitliche Streckung der Zinsrückzahlung verhindert den Zusammenbruch mehrerer gemeinnütziger Tochtergesellschaften, die derzeit nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus der Rückabwicklung gegenüber der Muttergesellschaft in vollem Umfang nachzukommen. Die Überschuldung dieser Tochtergesellschaften hätte unweigerlich unmittelbare Auswirkungen auf die Muttergesellschaft und die übrigen Töchter. ...“

7. Stellungnahme des zuständigen Abteilungsleiters

In einer für den damaligen Staatssekretär Winter erarbeiteten Stellungnahme vom 15. Juli 1985 erklärte Ministerialdirigent Hanfland es für vertretbar, daß die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen ihre Zinsforderung gegenüber der Neuen Heimat Hamburg auflösend bedingt erläßt, bis die Neue Heimat Hamburg sich wirtschaftlich erholt hat. Ergänzend schlug er vor, zu überlegen, ob nicht die jährliche Dividende, welche die Neue Heimat Hamburg im Falle eines Gewinnes der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen beanspruchen könne, gegen die Zinsforderung der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen verrechnet werden solle.

Staatssekretär Winter vermerkte handschriftlich auf der Vorlage:

„Ich teile Ihre Meinung, soweit es sich um die Rückzahlung der Gewinne handelt. Wegen der Zinszahlung muß noch verhandelt werden, obwohl ich keine andere praktikable Lösung sehe als die im Bericht der NH. ...“

8. Entscheidungskriterien des Staatssekretärs Winter

Bei seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuß betonte Staatssekretär Winter, daß er sich bei seinem Handeln gegenüber der Neuen Heimat immer von gesamtwirtschaftlichen Überlegungen habe leiten lassen. Die ca. 7,9 Millionen DM Zinsen, die die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen habe beanspruchen können, seien zwar nur ein geringer Betrag. Wörtlich fuhr Staatssekretär Winter fort:

„Es drehte sich nicht nur um die Rückabwicklung der Abführungsverträge gegenüber Nordrhein-Westfalen, sondern gegenüber allen Bundesländern, und das sah sehr unterschiedlich aus. Zwei Bundesländer waren, glaube ich, dabei überhaupt nicht betroffen, bei anderen sah es aber zum Teil sehr erschreckend aus. Für mich war das ganze als wirtschaftliche Einheit zu sehen. Es drehte sich also nicht nur um die 7 Millionen DM, die Nordrhein-Westfalen noch zu erwarten hatte, also die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen zu erwarten hatte, sondern um das gesamte Abwicklungsgeschäft für sämtliche Bundesländer. Durch die Addition aller Zinsbeträge bei sämtlichen Bundesländern wäre es mit Sicherheit damals schon zu einer erheblichen Zahlungsschwierigkeit bei der Neuen Heimat gekommen.“

9. Fachkommission „Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht“

In seiner Sitzung am 16. und 17. September 1985 befaßten sich auch die Mitglieder der Fachkommission „Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht“ des Baufinanzierungsausschusses der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister der Länder mit dem Rückabwicklungskonzept der Neuen Heimat Hamburg. Während der Vertreter Nordrhein-Westfalens den vorgesehenen Anspruchverzicht gegen Besserungsschein nicht beanstandete, war die Haltung der anderen Bundesländer unterschiedlich.

Die Baubehörde Hamburg hatte zu diesem Zeitpunkt die Prüfung des Konzepts noch nicht abgeschlossen.

Der Berliner Bausenator lehnte die vorgesehene Rückabwicklungsvereinbarung ab. Die Neue Heimat Berlin sollte der Neuen Heimat Hamburg 35 Millionen erstatten, welche die Neue Heimat Hamburg der Neuen Heimat Berlin in den zurückliegenden Jahren zum Ausgleich von Verlusten gewährt hatte. Der Berliner Bausenator vertrat die Meinung, die Neue Heimat Hamburg hätte die Verluste der Neuen Heimat Berlin auch ohne die entsprechende Vereinbarung in dem Ergebnisabführungsvertrag nach § 302 Aktiengesetz übernehmen müssen, weil die Neue Heimat Berlin aufgrund der bestehenden gesellschaftsvertraglichen und organisatorischen Verhältnisse ein von der Neuen Heimat Hamburg beherrschtes Unternehmen sei.

Bremen beanstandete, daß die Neue Heimat Bremen auf Zinsen in Höhe von 9,1 Millionen DM auflösend bedingt verzichten solle.

Hessen bemängelte, daß die Neue Heimat Süd-West – im Gegensatz zu anderen Regionalgesellschaften in vergleichbarer Position – noch nicht einmal die überzahlten Gewinne in voller Höhe zurückerhalten solle.

Niedersachsen war im Grundsatz mit dem Rückabwicklungskonzept einverstanden, äußerte aber Bedenken an der gesellschaftsrechtlichen Zulässigkeit einer solchen Vereinbarung.

Die Länder Baden-Württemberg und Bayern erhoben keine Einwendungen.

10. Aufrechnungsverzicht

In einer Vorlage für Minister Dr. Zöpel vom 30. September 1985 nahm der Leiter der Abteilung IV, Ministerialdirigent Hanfland, zu dem Rückabwicklungskonzept wie folgt Stellung:

- a) Die Aufhebung des Ergebnisabführungsvertrages wird begrüßt.
- b) Die sofortige Rückzahlung der über 4% hinaus abgeführten Gewinne an die NH NW wird ebenfalls begrüßt.
- c) Gegen den auflösend bedingten Verzicht auf Zinsen von 7,9 Mio DM werden wegen der wirtschaftlichen Schwierigkeiten der NHH keine Einwendungen erhoben.

Im Interesse der NH NW und mittelbar auch im Interesse der WFA des Landes NW, die gegen die NH NW Ansprüche aus der Wohnungsbauförderung insgesamt 954 Mio DM hat, wird folgende Ergänzung vorgeschlagen, die der NHH allerdings ungelegen sein wird:

Die NH NW darf ihre Zinsforderung gegen eventuelle Dividendenansprüche der NHH in den kommenden Jahren aufrechnen. Dadurch wird das Sicherungsinteresse der WFA stärker berücksichtigt.

Zusammenfassung:

Dem Rückabwicklungskonzept für die NH NW wird zugestimmt. Der NH NW sollte allerdings die Möglichkeit zur Aufrechnung ihrer Zinsforderung gegen eventuelle Dividendenansprüche der NHH erhalten bleiben.“

An dem Rand des vorletzten Absatzes ist handschriftlich ein „Nein“ vermerkt.

Im Rahmen der Zeugenvernehmungen konnte nicht aufgeklärt werden, wer dieses „Nein“ an den Rand der Vorlage geschrieben hat. Tatsächlich ist eine entsprechende Ergänzung der Vereinbarung zwischen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen über eine Aufrechnungsmöglichkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen auch unterblieben. Auf Befragen erklärte Minister Dr. Zöpel, daß ihm das Problem der Aufrechnung als solches überhaupt nicht mehr gegenwärtig sei.

11. Einverständniserklärung des Ministeriums

Unter dem 26. November richtete Minister Dr. Zöpel das nachfolgend wiedergegebene Schreiben, welches von dem damaligen Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen, Dr. Diether Posser, mitgezeichnet war, an den Vorsitzenden der Geschäftsführung der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen, Dr. Diether Hoffmann:

„Für Ihr Schreiben vom 4. Juli 1985 danke ich Ihnen. Gegen Ihr Konzept zur Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge ... erhebe ich im Hinblick auf die von Ihnen geschilderten Gesamtumstände keine Einwendungen.

Den Regierungspräsidenten Düsseldorf als zuständige Anerkennungsbehörde habe ich gebeten, bei der weiteren Behandlung der Angelegenheit diese Auffassung zugrunde zu legen.“

In der Sitzung des Baufinanzierungsausschusses der ARGEBAU am 10./11. April 1986 in Lüneburg erklärt der Vertreter des Landes Nordrhein-Westfalen, das Problem der Ergebnisabführungsverträge und der Sonderbetreuungsgebühren sei für die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen erledigt. Sie habe von der Neuen Heimat Hamburg die überzahlten Gewinne und Sonderbetreuungsgebühren zurück erhalten und auf die Zinsen auflösend bedingt verzichtet, bis die Muttergesellschaft zur Zahlung wirtschaftlich in der Lage sei.

12. Einwendungen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf

In Schreiben vom 4. Juli 1986 und 19. August 1986 vertrat die Oberfinanzdirektion Düsseldorf gegenüber dem Regierungspräsidenten Düsseldorf die Auffassung, daß die Neue Heimat Hamburg den Rückabwicklungsanspruch der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen falsch ermittelt habe. So habe die Neue Heimat Hamburg in die Bemessungsgrundlage der erlaubten 4%igen Ausschüttungen die Anteile der Neuen Heimat Hamburg an den übrigen Neue Heimat Gesellschaften der Regionalgruppe West einbezogen. Diese Berechnungsweise führe zu einer Verkürzung des der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen zustehenden Erstattungsanspruchs. In einem für Minister Dr. Zöpel gefertigten Vermerk vom 4. September 1986 hielt der Leiter der Abteilung IV im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Ministerialdirigent Hanfland, fest:

„Ich neige zu der nachträglich geäußerten Auffassung der OFD Düsseldorf, daß das Jahresergebnis der NH NW um die Ergebnisübernahmen von den Enkelgesellschaften zu bereinigen ist, um die ausschüttungsfähige Dividende der NH NW an die NH Hamburg zu ermitteln.

...

Ob dieser Grundsatz beachtet worden ist, bedarf der Prüfung durch den RP Düsseldorf.“

Ob die Berechnungsgrundlagen der Neuen Heimat Hamburg tatsächlich auf ihre Richtigkeit hin überprüft worden sind, hat der Untersuchungsausschuß nicht feststellen können. Aus einem ihm zu dieser Frage überlassenen Protokoll vom 25. September 1986 ergibt sich lediglich, daß Vertreter des Regierungspräsidenten Düsseldorf auf persönliche Weisung von Minister Dr. Zöpel zusammen mit Vertretern der Oberfinanzdirektion Düsseldorf und dem VRW die Rückabwicklung der Ergebnisabführung überprüft haben.

Dabei ging es jedoch allein um die Frage, ob der Betrag von 8,1 Mio DM von Hamburg nach Düsseldorf zurückgeflossen ist. Die Berechnungsgrundlagen wurden dabei nicht überprüft, wie Abteilungsdirektor Bock auf entsprechende Befragung ausdrücklich erklärte.

IV. Bewertung

Die Neue Heimat Hamburg hat die Ergebnisabführungsverträge mit ihren Tochtergesellschaften abgeschlossen, um den Vermögensverfall des Konzerns aufzuhalten. Dabei ist sie bis an die Grenze des rechtlich Zulässigen gegangen. Bei der Rückabwicklung hat sie auf den Ausgleich der Zinsforderungen verzichtet, weil sie den Konkurs des Gesamtkonzerns oder einzelner Untergesellschaften vermeiden wollte.

Zwar mag die gefundene Lösung im Ergebnis angesichts der unmittelbaren Konkursgefahr der Neuen Heimat vernünftig gewesen sein. Gleichwohl ist es bedenklich, wie schnell Minister Dr. Zöpel – mit Zustimmung von Finanzminister Dr. Diether Posser – bereit war, dem von der Neuen Heimat Hamburg entwickelten Rückabwicklungskonzept zuzustimmen.

Durch Urteil vom 10. Februar 1982 hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen den Bescheid des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 28. Februar 1978 auf rückwirkende Aufhebung des zwischen der Neuen Heimat Hamburg und der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen geschlossenen Ergebnisabführungsvertrages und Ausgleich der wirtschaftlichen Folgen in zweiter Instanz bestätigt. Obwohl sich die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen der geringen Überzeugungskraft ihrer rechtlichen Argumentation genau bewußt war, scheute sie nicht davor zurück, die bisherigen, ohnehin gemeinnützigkeitsrechtlich bedenklichen Ergebnisabführungsverträge durch Vereinbarung vom 8. Juli 1982 rückwirkend zum 1. Januar 1981 noch wesentlich zu erweitern. In der Aufsichtsratsitzung vom 8. September 1982 wies der damalige Vorsitzende der Geschäftsführung der Neuen Heimat Hamburg und Aufsichtsratsvorsitzende der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen, Dr. Diether Hoffmann, offen darauf hin, daß man gut beraten sei, „sich . . . auf ein negatives Prozeßurteil des Bundesverwaltungsgerichts im Revisionsprozeß hinsichtlich der Ergebnisabführungsverträge einzustellen.“ Statt deshalb über Möglichkeiten nachzudenken, wie bei einer Abweisung der Revision der Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf entsprochen werden könnte, gehen die Überlegungen der Neuen Heimat dahin, nach rechtlichen Möglichkeiten zu suchen, den Vermögensaustausch innerhalb des Konzerns für wenigstens noch 7 bis 10 Jahre aufrecht zu erhalten. Wie der Vermerk vom 14. Januar 1983 über ein Gespräch zwischen Minister Dr. Zöpel, Staatssekretär Winter und Dr. Hoffmann am 22. Dezember 1982 belegt, zeigte sich die Landesregierung offen, sich an solchen Überlegungen zu beteiligen. Gedacht war an eine Initiative zur Änderung des längst novellierungsbedürftigen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes.

Nach Verkündung des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts war die Landesregierung Nordrhein-Westfalen bereit, das von der Neuen Heimat Hamburg entwickelte Rückabwicklungskonzept zu akzeptieren. Die öffentlich geäußerten Bedenken etwa der Länder Berlin, Bremen, Hamburg, Hessen oder Niedersachsen hinsichtlich der Vereinbarkeit der vorgesehenen Problemlösung mit dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und den gesellschaftsrechtlichen Vorschriften oder bezüglich des Berechnungsmodus wurden in Nordrhein-Westfalen nicht aufgegriffen.

Erst mit Schreiben vom 4. Juli 1985 unterbreitete die Neue Heimat Hamburg – mit der Bitte um wohlwollende Prüfung – offiziell Minister Dr. Zöpel ihre Vorstellungen von der durchzuführenden Rückabwicklung. Dabei verschwieg sie, daß sie der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen unter dem 25. Juni 1985 eine von ihr bereits unterzeichnete fertige Rückabwicklungsvereinbarung vorgelegt hatte. Diese war bereits am 16. Juli 1985, also mehr als vier Monate vor der Einverständniserklärung von Minister Dr. Zöpel vom 26. November 1985, von der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen gegengezeichnet worden.

Eine der Geschäftsgrundlagen des Rückabwicklungskonzepts war, daß die Neue Heimat als bundesweite Gesellschaft bestehen bleibt. Zwar ist diese Voraussetzung inzwischen durch den Verkauf einiger Regionalgesellschaften fortgefallen. Aus seinerzeitiger Sicht wäre es jedoch geboten gewesen, der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen gegenüber eventuellen Dividendenansprüchen der Neuen Heimat Hamburg die Möglichkeit der Aufrechnung mit Ihrer Zinsforderung einzuräumen, auch wenn im nachhinein feststeht, daß die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen bis zur Übernahme durch die LEG keine Gewinne erwirtschaftet hat. Hierauf hat die Landesregierung ohne ersichtlichen Grund verzichtet.

Nach der Aussage des Abteilungsdirektors beim Regierungspräsidenten Düsseldorf, Bock, muß davon ausgegangen werden, daß das Zahlenwerk der Neuen Heimat Hamburg – trotz der von der Oberfinanzdirektion Düsseldorf geäußerten Bedenken – nicht einmal der Höhe nach überprüft worden ist.

Der auflösend bedingte Verzicht auf den Ausgleich des Zinsanspruches hat ebenso wie die vom Bundesverwaltungsgericht als rechtmäßig bezeichnete Rückabwicklung der Ergebnisabführung keine Grundlage im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz. Der Ausschuß hält den Verzicht aber unter dem Gesichtspunkt des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit, auf den auch das Bundesverwaltungsgericht seine Entscheidung über die Zulässigkeit der Rückabwicklung gründet, für vertretbar. Der auflösend bedingte Verzicht auf den Ausgleich der Zinsforderungen war die einzige Möglichkeit, auf der einen Seite die Unternehmensgruppe Neue Heimat zu erhalten und auf der anderen Seite dem Verlangen des Bundesverwaltungsgerichtes nach Rückabwicklung unzulässiger Gewinnabführungen Genüge zu tun. Die sofortige Rückabwicklung auch aller Zinsansprüche hätte nicht nur die Neue Heimat Hamburg, sondern in bedeutend größerem Umfang andere Regionalgesellschaften in akute Existenzgefährdungen gebracht.

4. Abschnitt

Antrag auf Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen nach § 19 Absatz 2 in Verbindung mit § 20 WGG

I. Prüfung durch die Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf

1. Prüfungsanordnung vom 26. August 1982

Unter dem 26. August 1982 ordnete das Finanzamt Düsseldorf-Mitte eine Betriebsprüfung bei der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen durch die Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf an. Die Leitung der Prüfung lag aufgrund des Konzernzusammenhangs der Neue Heimat-Gesellschaften beim Finanzamt für Prüfungsdienste in Hamburg, welches den Prüfungszeitraum auf die Jahre 1974 bis 1979 festgelegt hatte.

2. Prüfungserweiterung vom 10. November 1982

Nach Beginn der Prüfung im Oktober 1982 wurde die Prüfungsanordnung durch Verfügung vom 10. November 1982 auf die Prüfung der Voraussetzungen für die Wohnungsgemeinnützigkeit erweitert.

3. Stellungnahme der Neuen Heimat NW

Die im Laufe der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse wurden der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen im April 1984 zur Stellungnahme zugeleitet. Auf Anraten der Konzernleitung lehnte die Neue Heimat mit Schreiben vom 24. Mai 1984 eine Stellungnahme ab. Dabei wies sie darauf hin, daß die Finanzverwaltung über gemeinnützigkeitsrechtliche Fragen keine eigenen Entscheidungen mit Rechtsfolgen für das geprüfte Wohnungsunternehmen treffen könne. Die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen habe daher solange Anspruch auf subjektive Steuerbefreiung, wie die Gemeinnützigkeit im Sinne des WGG anerkannt sei.

II. Antrag auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit

Daraufhin übergab die Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf im Juli 1984 ihre Prüfungsfeststellungen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf. Diese beantragte mit Schreiben vom 31. Oktober 1984 beim Regierungspräsidenten Düsseldorf, der für die Aufsicht über die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen seines Bezirks zuständig ist, der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen rückwirkend die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen zu entziehen.

1. Antragsbegründung

Als Grund nannte er Verstöße gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz: Unzulässige konzerninterne Grundstücksverkäufe, unzulässige Errichtung oder Überlassung oder Verwaltung von Gewerbeobjekten bzw. Einkaufszentren, unzulässige Erstellung bzw. Vermietung von Parkhäusern, unzulässige Übernahme einer Pachtgarantie und einer Gestattungsgebühr, Vermittlungstätigkeit bei dem Vertrieb von Wohnungen, Kreditgewährung zur Vorfinanzierung von Herstellungskosten bei Bauherrenmodellen, unzulässige Übernahme von Grundstücksabnahmeverpflichtungen, Nachteile aus Betreuungstätigkeiten, Verstöße gegen die Ausschüttungshöchstgrenze, unzulässige Ergebnisabführungsverträge und Verstöße gegen § 12 WGG (unzulässige Reisekosten, Spenden und Repräsentationsaufwendungen).

2. Erste Reaktion des Regierungspräsidenten

Der Antrag schlug – wie Leitender Regierungsdirektor Bock – Abteilungsdirektor beim Regierungspräsidenten – sich ausdrückte – wie eine Bombe ein. In den ihm jährlich zur Auswertung vorgelegten Berichten des für die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen zuständigen gesetzlichen Prüfungsverbandes, dem Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen (VRW), dessen Prüfungen sich jedes als gemeinnützig anerkanntes Wohnungsunternehmen regelmäßig zu unterwerfen hat, hatte der Regierungspräsident Düsseldorf nämlich keine Hinweise auf die von der Oberfinanzdirektion Düsseldorf aufgedeckten Verstöße gegen die Gemeinnützigkeit erhalten. In den Prüfberichten des VRW für die Jahre 1974 bis 1979 wurde regelmäßig ausgeführt:

„Verstöße gegen die Bestimmungen des Rechts über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen während der Berichtszeit wurden bei der Prüfung nicht festgestellt. Dabei setzen wir voraus, daß gegen die nach unserer Ansicht zulässigen und erstmals angewandten Ergebnisabführungsverträge keine Bedenken erhoben werden.“

Für Ministerialdirigent Hanfland – Abteilungsleiter im fachaufsichtsführenden Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr – waren die Prüfungsfeststellungen des VRW unverständlich. Als Zeuge vor dem parlamentarischen Untersuchungsausschuß erklärte er:

„Warum der Verband diese Dinge, über die wir hier sprechen und die zu dem Antrag der OFD geführt haben, nicht selbst entdeckt hat, ist für mich eine Frage, die ich nicht beantworten kann und die ich selbst auch nicht beantworten konnte. . . . Ich bin bisher immer davon ausgegangen, daß die Prüfer und der Verband hochqualifizierte Leute beschäftigen, die das mit entsprechender Gewissenhaftigkeit auch tun. Warum es hier zu diesem Defizit gekommen ist, ist mir selber nicht erklärlich.“

3. Unterrichtung des Ministeriums

Mit Schreiben vom 21. Dezember 1984 berichtete der Regierungspräsident Düsseldorf dem Minister für Landes- und Stadtentwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen von dem Antrag der Oberfinanzdirektion Düsseldorf. Weiter teilte er mit, er habe während der letzten Monate aus verschiedenen Informationsquellen erfahren, daß die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen beabsichtige, einen größeren Anteil ihrer Wohnungen zu verkaufen. Er halte diese Wohnungsverkäufe vor allem dann für bedenklich im Sinne des WGG, wenn die zum Verkauf anstehenden Wohnungen einen zahlenmäßig zu großen Anteil an dem gesamten Wohnungsbestand der Neuen Heimat einnähmen, oder keine wirtschaftlichen oder sonstigen sachlichen Gründe eine Veräußerung rechtfertigten. Unter dem 31. Oktober 1984 habe er deshalb die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen gebeten, ihn über die Gesamtzahl der zu verkaufenden Wohnungen zu unterrichten. Der Antrag der Oberfinanzdirektion Düsseldorf sei einige Tage nach seinem Schreiben an die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen bei ihm eingegangen. Er beabsichtige, die Ergebnisse der von ihm eingeleiteten Ermittlungen und den Antrag der Oberfinanzdirektion Düsseldorf einer gemeinsamen Prüfung zu unterziehen und über beide Sachverhalte einheitlich zu entscheiden.

Der Bericht des Regierungspräsidenten ging am 2. Januar 1985 bei der zuständigen Wohnungsbaubehörde des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung ein. Das Schreiben der Oberfinanzdirektion Düsseldorf vom 31. Oktober 1984 sowie der Bericht der Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf waren dem Bericht des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 21. Dezember 1984 nicht beigelegt; sie wurden nach Anforderung etwa Mitte Januar 1985 nachgereicht.

4. Erste Reaktion des Ministeriums

Am 3. Januar 1985 bat der damalige Staatssekretär im Ministerium für Landes- und Stadtentwicklung, Hanns Winter, den damaligen Regierungspräsidenten Düsseldorf, Dr. Strich, fernmündlich, nach Abschluß seiner Ermittlungen sofort zu berichten. Er wolle noch vor der Entscheidung durch den Regierungspräsidenten als zuständige Aufsichtsbehörde zunächst eine mündliche Erörterung mit Herrn Staatssekretär Dr. Haacke vom Finanzministerium führen. In einem Aktenvermerk hielt Staatssekretär Winter fest:

„RP Strich wird in seinem Hause das Notwendige veranlassen. Eine schriftliche Berichtsaufforderung kann deshalb unterbleiben.
Wvl. am 20.2. (Ergebnis?)“

Zur Wiedervorlagefrist bemerkte Staatssekretär Winter bei seiner Vernehmung:

„Ich habe dann auf diesem Bericht verfügt, daß eine Wiedervorlage vorgesehen werden sollte. Weil ich annahm, daß die Ermittlungen in einer vertretbaren Zeit abgeschlossen sein würden, habe ich dann eine Wiedervorlage so etwa nach einem Monat oder was verfügt.“

Minister Dr. Zöpel wurde von seinem Staatssekretär mündlich über das beim Regierungspräsidenten anhängige Verfahren unterrichtet.

5. Strukturkonzept II der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen

Bereits unter dem 17. Dezember 1984 hatte die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen dem Regierungspräsidenten Düsseldorf auf seine Anfrage vom 31. Oktober 1984 mitgeteilt, daß sie nach dem beigefügten Strukturkonzept II aus wirtschaftlichen Gründen gezwungen sei, den Eigenkapitalanteil der Gesellschaft wesentlich zu erhöhen. Dieses sei nur dadurch möglich, daß aus dem Verkauf von Wohnungen fließende Überschüsse dem Eigenkapital zugeführt würden. Für die Jahre 1985, 1986 und 1987 erfordere dies den Verkauf von ca. 4000 bis 5000 Wohnungen.

Das Strukturkonzept II für die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen (Stand: Februar 1984 einschließlich Ergänzungen aus August 1984) war eine auf der Basis des "Strukturkonzeptes II," der Neuen Heimat Hamburg vom August 1983 entwickelte Arbeitsgrundlage zur Bereinigung der bei der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen bestehenden Strukturprobleme. Hierin wird u.a. festgestellt:

„Die Gesellschaft ist seit Jahren stark unterkapitalisiert. Die hohen Verluste der Jahre 1981 und 1982 haben die dünne Kapitaldecke weiter erheblich geschwächt. Parallel dazu ist die kurzfristige Verschuldung dadurch und auch durch den stagnierenden Verkauf der Eigentumsmaßnahmen bedenklich bis an die Grenzen des Möglichen gestiegen. Die aus dieser Verschuldung resultierenden Zinsen fressen weiter an der Substanz des Unternehmens. . . .

Das zur Bereinigung unserer Strukturprobleme erforderliche Eigenkapital kann nur durch Mobilisierung der in unserem Wohnungsbestand enthaltenen stillen Reserven gewonnen werden. Gemäß Ergebnisplanung 1984 bis 1986 ist ein Gesamtbetrag von ca. 220 Mio DM erforderlich, der durch den Verkauf von ca. 7000 Wohnungen erzielt werden soll.“

Unter dem 25. Februar 1985 überreichte die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen dem Leitenden Ministerialrat Willy Kahler – Gruppenleiter in der Wohnungsbauabteilung des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung – ihr Strukturkonzept II. Dieser leitete es unter dem 6. März 1985 auf dem Dienstweg Minister Dr. Zöpel zur Kenntnisnahme zu.

Auf die Frage, ob ihn der Inhalt des Strukturkonzeptes II überrascht habe, entgegnete Ministerialdirigent Hanfland – Leiter der Wohnungsbauabteilung im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (Abteilung IV) –:

„Ich war überrascht und war natürlich ein wenig unruhig unter dem Gesichtspunkt, daß man hier eine Art Aufgabe vor sich hat, die sicherlich nicht leicht sein wird. Nur, ich habe – das darf ich deutlich sagen – mich nicht als eine Art geistiger Sanierer der NH gefühlt, sondern dies ist eine Angelegenheit der Geschäftsführung. Und hier gibt es auch keinerlei Zuständigkeit weder des Ministeriums noch der Anerkennungsbehörde, sozusagen etwa im Vorfeld eine Hilfe für die Gesellschaft das zu tun, was der Geschäftsführung allein obliegt.

...

Alarmglocken läuteten nicht, und zwar deswegen nicht, weil die Neue Heimat ja ganz offensichtlich in der Lage war, durch entsprechende Kreditlinien und im Gesamtkonzern die Aufgaben, die sie hatte, zu erfüllen. Das ist ja das Eigenartige, daß ganz offensichtlich die Entwicklung der Wirtschaft in dem Bereich von uns jedenfalls gar nicht übersehen werden konnte. Denn das hängt auch mit der Mutter zusammen, also mit dem Konzern. Und was dort im einzelnen war, das war mir nicht geläufig.“

Ministerialdirigent Hanfland bestätigte, daß das Ministerium sich jedenfalls nicht genötigt gesehen habe, von sich aus tätig zu werden:

„Wir hätten ja vielleicht Anlaß gehabt zu sagen: Grundstücksverkäufe lassen wir nicht zu, weil sie nicht ordnungsgemäßer Geschäftsführung dienen. Wenn aber die Geschäftsführung sagt: Ich muß Geld machen, indem ich Grundstücke verkaufe, dann sage ich: Das ist in Ordnung. Andernfalls müßtet ihr nämlich zum Konkursrichter gehen. Das war die Konsequenz, die wir gezogen haben. Also bestätigen, daß hier die Grundstücksverkäufe in Ordnung sind, um eben nicht den Ruin herbeizuführen.“

Auch für Minister Dr. Zöpel enthielt das Strukturkonzept II keine Hinweise, daß sich die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen in einer besonderen wirtschaftlichen Notlage befand:

„Ich habe dieses Strukturkonzept persönlich – ich drücke mich ganz vorsichtig aus –, wenn überhaupt, dann nicht so zur Kenntnis genommen, daß sich daraus irgendwelche Weisungen im Hause für mich ergeben hätten. Sollte ich es als existent überhaupt zur Kenntnis genommen haben – das kann man nie so ganz ausschließen –, haben sich daraus keinerlei von mir direkt gegebene Handlungen ergeben und schon gar nicht im Zusammenhang mit dem Aberkennungsverfahren, sondern es findet hier lediglich zweierlei statt. Es ist bekannt, daß seit 1982 das Ministerium eine Fülle von Entscheidungen zu treffen hatte, die mit dem wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Konzerns zusammenhängen, Aberkennung von Gemeinnützigkeit, diverse Verhandlungen auf der Ebene aller Länder in den zuständigen Gremien und ähnliches, und zu den Handlungen gehörte auch, daß uns ein Strukturkonzept zugesandt wurde. Das ist unstrittig. Aber mir ist nicht bekannt, geschweige denn angewiesen, und auch nachträglich nicht aufgefallen aus den Erörterungen, die jetzt nachher da sind, daß aus der Tatsache, daß ein solches Strukturkonzept eingegangen ist und auch erörtert wurde, in irgendeiner Weise Einfluß auf den Regierungspräsidenten genommen wurde, sich in dem Aberkennungsverfahren irgendwie anders zu verhalten, als er es selber für richtig hält.

...

Wir wußten nur insgesamt – das wußte jeder –, daß der Konzern sich aus seinen wirtschaftlichen Schwierigkeiten nur durch Wohnungsverkäufe retten konnte, und damit muß sich natürlich das Haus administrativ befassen, ob das vor allem wohnungsgemeinnützigkeitsrechtlich zulässig ist. Aber sonst lagen bis dato keine Erkenntnisse vor, zumindest nicht mir persönlich und auch nicht aus den geprüften Jahresabschlüssen. Erkenntnisse, daß die wirtschaftlichen Schwierigkeiten wesentlich größer sein würden, begannen sich erst nach den Mitteilungen einzustellen, die uns ab dem Spätherbst 1985 gemacht wurden.“

5.1 Wohnungsverkäufe in den Jahren 1980 bis 1984

Im Schreiben vom 13. Februar 1985 listete die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen gegenüber dem Regierungspräsidenten die von ihr in den Jahren 1980 bis 1984 getätigten Verkäufe wie folgt auf:

„1980	126 Wohnungen und	– Gewerbeobjekte
1981	142 Wohnungen und	1 Gewerbeobjekt
1982	317 Wohnungen und	37 Gewerbeobjekte
1983	4 432 Wohnungen und	5 Gewerbeobjekte
1984	4 319 Wohnungen und	39 Gewerbeobjekte“

5.2 Geplante Verkäufe ab dem Jahre 1985

Bezüglich der geplanten Verkäufe führte die Neue Heimat aus:

„Im Jahre 1985 ist ein Verkauf von 2 600 Wohnungen vorgesehen, im Jahre 1986 von 1 500 Wohnungen, im Jahre 1987 von 600 Wohnungen und in den darauf folgenden Jahren ein Vertriebsziel von 300 Wohnungen.“

Zu den Wohnungsverkäufen erklärte Minister Dr. Zöpel:

„Wir hatten aus mehreren Gründen kein Interesse am Zusammenbruch des Konzerns ... Wir haben hingenommen, daß die Neue Heimat im Rahmen des rechtlich Möglichen zum Zwecke der Sanierung ihrer wirtschaftlichen Situation auch Wohnungsverkäufe durchführt, obwohl mir das wohnungspolitisch sicherlich mißhagt hat ...“

6. Erörterung vom 8. März 1985

Am 8. März 1985 fand zwischen Vertretern des Regierungspräsidenten Düsseldorf, des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen und der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen eine mündliche Erörterung des Antrags der Oberfinanzdirektion Düsseldorf vom 31. Oktober 1984 statt. Das Ministerium für Landes- und Stadtentwicklung war an dem Gespräch nicht beteiligt und hat auch später keinen Bericht über das Ergebnis des Gesprächs erhalten.

7. Übersendung des Aberkennungsantrags

Am 27. März 1985 übersandte der Regierungspräsident Düsseldorf der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen den Antrag der Oberfinanzdirektion Düsseldorf auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit mit der Bitte,

„gegebenenfalls unter Einschaltung des zuständigen Prüfverbandes, zu den aufgeworfenen Fragen Stellung zu nehmen.“

8. Vermerk der Abteilung IV zum Strukturkonzept II

Ebenfalls unter dem 27. März 1985 hielt der Leiter der Abteilung IV im Ministerium für Landes- und Stadtentwicklung in einem für Minister Dr. Zöpel angefertigten Vermerk fest:

„Betrifft Verkauf von Mietwohnungen durch die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen GmbH (NH NW) im Rahmen ihres Strukturkonzeptes II

1. Inhalt und Vollzug des Strukturkonzeptes II der NH NW

Das wirtschaftliche Eigenkapital der NH NW, die 1981 und 1982 Verluste von 24,6 Mio DM bzw. 77 Mio DM erlitten hat, betrug nach dem Stand vom 31. 12. 1982 70 Mio DM (57 Mio DM Stammkapital, 13 Mio DM Rücklagen).

Zum Abbau der Verluste und zur Bildung von zusätzlichen Rücklagen sieht das Strukturkonzept II (Stand Februar/August 1984) eine Reihe von Maßnahmen vor, vor allem die Minderung des Grundstücksbestandes von 200 Mio DM auf 75 Mio DM, den Abbau der Halde an unverkauften Eigentumsmaßnahmen (1500 Objekte) und den Verkauf von 7000 gebrauchten Mietwohnungen.

Im Rahmen dieses Strukturkonzeptes sind von der NH NW 1983 4432 und 1984 4319 Mietwohnungen, zusammen 8751 Mietwohnungen, und 44 Gewerbeobjekte verkauft worden; das sind bereits mehr Wohnungen als das Strukturkonzept II vorsah. Nach Angaben des Geschäftsführers Lahmann (siehe beigefügten Vermerk vom 19. 2. 1985) ist das Sanierungsziel noch nicht erreicht worden. Wie viele weitere Wohnungen verkauft werden müssen, gab Herr Lahmann nicht an.

...

4. Rechtliche Würdigung der Verkäufe

4.1 Die Rechtslage nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

- a) Der Verkauf von Mietwohnungen durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen ist nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht zulässig. Dies ergibt sich aus §§ 9 Abs. 1 Buchstabe a und 14 Abs. 5 WGGDV sowie aus dem im Jahre 1956 aufgehobenen § 8 WGG (Verpflichtungen bei Weiterveräußerung), der lediglich aufgehoben wurde, um die Sicherungspflichten des gemeinnützigen Wohnungsunternehmens beim Weiterverkauf aufzuheben.

Diese Meinung wird auch von Werner-Meier/Draeger in ihrem Kommentar zum WGG (vergl. § 6 Anm. 3 a und e sowie § 8 Anm. 2 a) vertreten; dort heißt es:

„die Veräußerung steht grundsätzlich jedem Wohnungsunternehmen in dem ihm selbst als angemessen erscheinenden Umfang nach Maßgabe der wirtschaftlichen Möglichkeiten und Notwendigkeiten frei.“

- b) In Nr. 10 unseres (bundeseinheitlich geltenden) Runderlasses zum WGG vom 15. 5. 1981 (MBI. NW. S. 1280) ist ausgeführt, daß die Verkäufe von Mietwohnungen nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Geschäftsführung widersprechen dürfen und deshalb wirtschaftliche oder sonstige sachliche Gründe für die Veräußerung gegeben sein müssen, z. B. Stärkung des Eigenkapitals.

Auch unter diesem Gesichtspunkt ergeben sich bei der NH NW wegen ihrer wirtschaftlich schwierigen Lage keine Bedenken.

Durch ihre Bedingungen in den Kaufverträgen sorgt die NH NW darüber hinaus für den Schutz der Mieter der verkauften Wohnungen. Dies wird man allerdings von einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen aufgrund seiner Pflicht zur ordnungsmäßigen Geschäftsführung (§ 26 Abs. 4 WGG i. V. m. § 53 Abs. 1 Genossenschaftsgesetz) auch erwarten dürfen.

Inwieweit die NH NW sich an die von ihr selbst aufgestellten Grundsätze zum Schutz der Mieter bei Verkäufen hält, und inwieweit diese Maßnahmen erfolgreich sind, ist eine Frage des Einzelfalles.

...

5. Votum

Die Veräußerung von Mietwohnungen durch die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen ist gemeinnützigkeitsrechtlich zulässig. Offenkundige Verstöße gegen das WGG sind jedenfalls derzeit nicht erkennbar.

Von hier aus ist daher derzeit nichts zu veranlassen.“

9. Erwerb eigener Anteile

Ministerialdirigent Hanfland nahm in seinem Vermerk noch zu einem anderen Vorgang Stellung, durch den die wirtschaftliche Lage der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen weiter erheblich geschwächt worden war. Er führte aus:

„Von der Zulässigkeit der Wohnungsverkäufe (Strukturkonzept II) ist die Frage zu unterscheiden, ob der sogenannte Erwerb eigener Anteile durch die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen zulässig ist.

Im Januar 1985 hat die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen von der Neuen Heimat Hamburg eigene Anteile in Höhe von 40% ihres Stammkapitals zum Zwecke der Sanierung der Muttergesellschaft erworben und dafür 22,5 Mio DM zu zahlen. Der Kaufpreis muß durch die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen in voller Höhe durch Fremdkapital finanziert werden, das mit 8% jährlich zu verzinsen ist. Dadurch wird der Verkauf von weiteren 800 bis 1000 Wohnungen über das Strukturkonzept II hinaus erforderlich.

Angesichts der schwierigen wirtschaftlichen Lage der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen ist der Erwerb nach § 12 WGG unter dem Gesichtspunkt der ordnungsmäßigen, vor allem wirtschaftlichen Geschäftsführung noch abschließend zu prüfen . . .“

Zu dem Problem des Erwerbs eigener Anteile führte Minister Dr. Zöpel vor dem Ausschuß aus:

„Uns war, weil das Problem des Erwerbes eigener Anteile ein Thema war, mit dem sich nicht erst mit diesem Brief irgendjemand befaßte, sondern das bereits Gegenstand von Sitzungen der Fachkommission Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht ab Oktober 1984 war, dieses Problem bekannt. Die grundsätzliche Linie, die meine Mitarbeiter hinsichtlich der Behandlung von solchen Problemen vertreten haben, war das Gesamtkonzerninteresse im Auge zu behalten, weil wir davon ausgegangen sind, daß es um des Erhalts gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in der ganzen Bundesrepublik nur sinnvoll sein konnte, wenn man immer das Gesamtkonzerninteresse im Auge behält. So wußten wir, daß im Gesamtkonzern auch in Nordrhein-Westfalen Wohnungen verkauft werden müssen, und so ist die Frage, daß die Töchter Anteile der Mutter erwerben, mehrfach dort besprochen worden, überwiegend von den Ländern für rechtlich zulässig angesehen worden in der Konferenz der Gemeinnützigkeitsreferenten aller Länder. Hier haben immer ländereinheitliche Erörterungen stattgefunden.“

Auf den Vorhalt eines Abgeordneten:

„Herr Minister, das ist sicherlich klar, daß das nicht allein im Land Nordrhein-Westfalen entschieden oder behandelt wird. Aber die finanzielle Beurteilung zu diesem Zeitpunkt 27. März 1985 war offensichtlich so, daß Sie ahnen mußten, daß erstens bei Aberkennung der Gemeinnützigkeit kein Geld mehr fließen würde und dies zweitens irgendwie auf das Tempo des Verfahrens hätte einwirken müssen.“

entgegnete Minister Dr. Zöpel:

„Mir ist der Zusammenhang damals nicht bewußt geworden. Es hat mich niemand außer diesem darauf hingewiesen.“

10. Reaktion der Neuen Heimat NW auf den Aberkennungsantrag

Am 16. April 1985 teilte die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen dem Regierungspräsidenten Düsseldorf mit, daß die Stellungnahme zum Antrag der Oberfinanzdirektion Düsseldorf geraume Zeit in Anspruch nehmen werde, da die angesprochenen Sachverhalte zum Teil sehr weit in die Vergangenheit zurückreichten und Mitarbeiter, die seinerzeit hierin verantwortlich tätig gewesen seien, nicht mehr in Diensten der Gesellschaft stünden.

Wörtlich führte die Neue Heimat aus:

„Uns erscheint jedoch eine exaktere Aufklärung angesichts der massiven, aber für uns doch sehr oberflächlichen und pauschalen Feststellungen der Oberfinanzdirektion unbedingt erforderlich . . .“

Hierzu stellte die Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf in einem Bericht an die Oberfinanzdirektion fest, daß ihr eine weitergehende Sachverhaltsermittlung im Rahmen der Betriebsprüfung nicht möglich gewesen sei,

„da die NH ihre Mitwirkung versagte und zur Abgabe einer Stellungnahme nicht bereit war.“

11. Verfahrensablauf beim Regierungspräsidenten

Für den Regierungspräsidenten Düsseldorf stand nach eigenem Bekunden von Beginn des Verfahrens an das Bestreben im Vordergrund, eine sorgfältige und gründliche Prüfung sicherzustellen. Er akzeptierte daher die Einlassung der Neuen Heimat ohne Widerspruch. Bis zum Sommer 1985 wurde der Vorgang in dem zuständigen Dezernat „routinemäßig“ bearbeitet. Die Leitung des Hauses war bei der Bearbeitung nicht eingeschaltet. Sie begnügte sich, wie Abteilungsdirektor Bock erklärte, mit der laufenden Information.

11.1 Einsetzung einer Arbeitsgruppe

Etwa Ende Juli 1985 wurde beim Regierungspräsidenten Düsseldorf eine Arbeitsgruppe eingesetzt, bestehend aus dem Abteilungsleiter Bock, Regierungsdirektor Wentzel und Regierungsrat Breth, welche gelegentlich von dem Regierungsrat von Schmeling, einem gelernten Volkswirt, verstärkt wurde. Auf die Frage, ob die Arbeitsgruppe personalmäßig ausreichend besetzt gewesen sei, erwiderte Regierungsvizepräsident Gaertner:

„Ja, ein Thema, was wir häufig diskutiert haben, weil wir doch die notwendigen Ressourcen bereitstellen haben als Behördenleitung. Wir haben also überlegt, ob man möglicherweise personell verstärken sollte. Wir haben uns dafür nicht entschieden, und zwar deshalb nicht entschieden, weil ja die rein mengenmäßige Verstärkung der Arbeitsgruppe im Grunde nichts bringt; denn sie brauchen sehr substantiierte, detaillierte Vorkenntnisse im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, und – ich sage das mal so – so viele Orchideen haben sie auf der Wiese nicht stehen. Das heißt, wir haben gesagt: Die Leute, die sich seit Jahren – die ja auch den Prozeß wegen der Ergebnisabführungsverträge durchgefochten und durchformuliert haben – damit befassen, sind so wenige, aber so qualifizierte, daß wir sie nun nicht mengenmäßig erweitern, sondern sie arbeiten lassen, sie aber von anderen Arbeiten befreien, also die verlagern.“

Als Grund der Einsetzung einer speziellen Arbeitsgruppe bezeichnete Abteilungsdirektor Bock Veröffentlichungen des Antrags der Oberfinanzdirektion Düsseldorf in verschiedenen Presseorganen. Er erklärte:

„Nunmehr kriegt das Ding eine solche Dimension, ein solches Format, daß ich im Grunde genommen das nicht mehr routinemäßig machen kann. Jetzt muß ich selbst über jeden einzelnen Schritt informiert werden und am besten dirigieren; denn jetzt geht es im Grunde ans Eingemachte, oder: jetzt wird es gefährlich! Bis dahin war die Sache, solange sie nur zwischen Behörden lief die ganze Zeit . . . Auch die Oberfinanzdirektion hatte im Grunde den Brief geschickt und hat nie danach gefragt . . . Es gab eine Eingangsbestätigung. Sie hat nie gefragt: Was wird daraus? Es lief im Grunde wie eine normale Sache, in der man sorgfältig prüft und ohne Zeitdruck prüfen kann, um dann zu einer Entscheidung zu kommen – in Rückkopplung mit dem Ministerium und dergleichen mehr. Nur, wenn eine solche Sache einmal in die Presse kommt mit dieser Betonung, dann wird Ihnen ja ein anderes Tempo von außen vorgegeben. Und wie gefährlich die Presse in solchen Sachen werden kann, das haben wir ja auch im Anschluß daran gemerkt.“

11.2 Unterrichtung des Ministeriums

In der Zeit von März 1985 bis Januar 1986 gab es nur wenige Kontakte in dieser Angelegenheit zwischen dem Regierungspräsidenten und dem Minister für Landes- und Stadtentwicklung. Die zuständigen Herren der Wohnungsbaubehörde des Ministeriums erkundigten sich allenfalls regelmäßig

„bei Gelegenheit von Telefongesprächen mit dem zuständigen Dezernenten des RP Düsseldorf in anderen Sachen nach dem Stand des Verfahrens“

und erhielten stets die Antwort,

„die Ermittlungen seien noch nicht abgeschlossen.“

Für den Leitenden Ministerialrat Willy Kahler war die Art und Dauer der Bearbeitung des Antrages der Oberfinanzdirektion durch den Regierungspräsidenten Düsseldorf nicht ungewöhnlich:

„Die Wertung war jedenfalls so, um dies abschließend zu sagen, daß wir nicht unruhig wurden; denn die Plausibilität der Erklärungen, warum das so lange dauerte, lag auf der Hand. Ich entsinne mich, daß uns der RP mitgeteilt hat, daß sich die NH darauf beruft, die gesamten Zusammenhänge deshalb nicht ordentlich aufarbeiten zu können, weil in ihrem kaufmännischen Bereich Personalwechsel gewesen sei, der es ihr unmöglich macht, die Dinge schnell zu bearbeiten. Dieses war für uns plausibel. Die Frage, die sich dann natürlich aufdrängt, wann denn endlich der Geduldsfaden platzt, habe ich während meiner Amtstätigkeit, während meiner Zuständigkeit im Bereich der Gruppe B, um es ehrlich zu sagen, nie für relevant gehalten; denn – ich knüpfe an das an, was ich vorhin mit Rückblick auf meine Berufserfahrung sozusagen sagen wollte – ein Jahr ist in einem solchen, von der Sachverhaltsthematik her schwierigen Fall aus meiner Berufserfahrung für mich persönlich nichts Außergewöhnliches.“

Nachdem der Regierungspräsident Düsseldorf die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen unter dem 6. September 1985 an die Erledigung seines Schreibens vom 27. März 1985 erinnert hatte, legte die Neue Heimat am 25. Oktober 1985 ihre Stellungnahme zum Antrag der Oberfinanzdirektion Düsseldorf vor.

12. Gespräch Dr. Hoffmann mit Minister Dr. Zöpel

Im November 1985 suchte der damalige Vorstandsvorsitzende der Neuen Heimat, Dr. Hoffmann, Minister Dr. Zöpel zu einem Gespräch auf. Dabei teilte er ihm mit, daß die im Strukturkonzept II vorgesehenen Grundstücksverkäufe für eine Sanierung des Unternehmens nicht ausreichend seien. Die wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Neuen Heimat seien so erheblich, daß weit mehr Wohnungen verkauft werden müßten, daß sogar an den Verkauf aller Wohnungen gedacht werden müsse.

„Ich bin einschließlich des Erscheinens von Herrn Dr. Hoffmann, daß er das nun nicht mehr hinkriegte, davon ausgegangen,“

erklärte Minister Dr. Zöpel bei seiner Befragung,

„daß dieser Konzern im Rahmen der Gesetze in der Lage wäre, sich wirtschaftlich am Leben zu erhalten. Daß er Schwierigkeiten hatte, war bekannt, aber bis dahin bin ich davon ausgegangen. Insofern gab es für mich auch keinen Anlaß.“

Seit dem Gespräch mit Dr. Hoffmann entwickelte die Landesregierung nach den Worten von Minister Dr. Zöpel ein besonderes Aktivinteresse an dem Bestand der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen. Minister Dr. Zöpel:

„Bis November 1985 war die Prüfung der Gemeinnützigkeit für die oberste Landesbehörde ein Vorgang, den der Regierungspräsident in eigener Verantwortung durchführt und für die es keine Zusammenhänge gab, um die sich der Minister in besonderer Weise selber kümmern mußte. Das habe ich auch gesagt und wiederhole es jetzt. Ab November 1985 bin ich persönlich informiert worden, daß die wirtschaftliche Existenz der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen stark gefährdet ist, daß sie nur durch Verkauf des überwiegenden Teil aller Wohnungen zu erhalten wäre, ein Hinweis, der als solcher schon auch unter Gemeinnützigkeitsgesichtspunkten zum Staatshandeln auffordert, der Auswirkungen auf die Situation der WFA hat. Die Befassung mit dieser neuen Situation mußte sehr bald zu der Erkenntnis führen, daß man hier nur zu Regelungen kommen kann, wenn die Wohnungsgemeinnützigkeitsentscheidung getroffen ist. Seit diesem Datum, seit dem, was wir seit dem Jahreswechsel 1985/1986 gemacht haben, gibt es auch nach meiner heutigen Prüfung keine Chance, schneller fertig zu werden, als wir jetzt fertig geworden sind. Seitdem es wieder auf meinem Tisch lag, um es so zusammenzufassen, sind keine Chancen ausgelassen worden, das Verfahren so schnell wie möglich zu Ende zu bringen. Im Gegenteil, es traten eigentlich immer wieder von mir aus durchaus von der Zielsetzung her nicht erwünschte – ich habe nichts dagegen getan; damit ich nicht falsch verstanden werde – Dinge auf, die das verlängerten, zum Beispiel das mehrfache Nachschieben der OFD. Aber seit dem Zeitpunkt haben wir geguckt, wie wir das zu Ende kriegen, und es ist aus meiner Sicht keinerlei Verzögerung mehr eingetreten, die dieser Verbindung im Wege gestanden hätte.“

Staatssekretär Winter hatte schon zu einem früheren Zeitpunkt erhebliche Bedenken dagegen, daß es der Neuen Heimat gelingen würde, aus eigener Kraft wirtschaftlich zu gesunden. Der im Strukturkonzept II vorgesehene Weg schien ihm nicht ausreichend:

„Ich bin bei dem Gesamtkonzept, das die Neue Heimat entwickelt hat, deswegen skeptisch gewesen, weil sich im Grunde genommen bereits bei Beginn der Umsetzung dieses Konzepts die allgemeine Lage am Wohnungsmarkt so verschlechtert hatte, daß es aus dem Grunde kaum noch realistisch schien, dieses Konzept umzusetzen, und das hat sich dann auch wohl im Laufe der Zeit nachher so herausgestellt.“

13. Bericht des Regierungspräsidenten vom 28. Januar 1986

Unter dem 28. Januar 1986 erstattete der Regierungspräsident Düsseldorf dem Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr einen erneuten schriftlichen Bericht über den Stand des Verwaltungsverfahrens. Darin teilte er mit, daß der Sachverhalt in einer Reihe von Punkten noch aufklärungsbedürftig sei und daß deshalb noch Rückfragen an die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen notwendig seien. Einige Tatbestände bedürften zur abschließenden Klärung auch noch der Stellungnahme des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen. Minister Dr. Zöpel nahm den Bericht am 30. Januar 1986 zur Kenntnis.

14. Erklärung von Minister Dr. Zöpel am 26. Februar 1986

Am 26. Februar 1986 erklärte Minister Dr. Zöpel in der Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen des Landtags Nordrhein-Westfalen, die Prüfung des Antrages der Oberfinanzdirektion Düsseldorf auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat koste seine Zeit, weil Prüfungsverbände etc. eingeschaltet und Stellungnahmen eingeholt werden müßten. Das Verfahren laufe noch. Sein Haus habe ständig auf Beschleunigung gedrängt.

Bei seiner Vernehmung vor dem parlamentarischen Untersuchungsausschuß räumte Minister Dr. Zöpel freimütig ein:

„Ich will sehr deutlich zugeben, daß zumindest für den Zeitraum bis 1985 diese Aussage nicht die Wirklichkeit wiedergegeben hat, daß also für den Zeitraum bis Ende 1985 das Beschleunigen nicht die Wirklichkeit richtig wiedergegeben hat. Vorsatz kann ich dabei nicht erkennen, aber ich bin sehr gern bereit, mich da zu entschuldigen. Das kann einem ja mal passieren. . . . Dies war ein Halbsatz, der sicherlich um der richtigen Darstellung der Wirklichkeit willen in dieser Ausschußsitzung so besser nicht gefallen wäre.“

15. Möglichkeiten einer Verfahrensbeschleunigung

Am 28. Februar 1986 ließ sich das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr durch Abteilungsleiter Bock und Regierungsrat Breth vom Regierungspräsidenten Düsseldorf mündlich über den Stand des Aberkennungsverfahrens unterrichten. Dabei erklärten die Vertreter des Regierungspräsidenten, die bisherige Dauer der Verwaltungsverfahrens von 16 Monaten damit, daß es sich um Beanstandungen mit komplexem Sachverhalt handele, bei dem eine sorgfältige Prüfung erforderlich sei.

Auf die Frage von Minister Dr. Zöpel, ob das Verfahren nicht schneller habe bearbeitet werden können, antworteten die Vertreter des Regierungspräsidenten nach der Aussage von Minister Dr. Zöpel:

„Wenn man da auf außergewöhnliches Tempo Wert gelegt hätte, hätte man vielleicht zwei Monate sparen können. Das war die Antwort. Ich füge hinzu: Ich halte das auch nicht für unkorrekt. . . . Man hat die Fristen für die Stellungnahmen, man hat sich vielleicht etwas Zeit gelassen und die Einräumung der Rechtsmöglichkeiten der Betroffenen auch sehr tolerant gehandhabt . . .“

Abteilungsleiter Bock bestätigte:

„Diese Zahl, die der Minister angegeben hat, habe ich auch schon einmal angegeben; ich meine, in Bonn vor dem Untersuchungsausschuß. Und ich habe da von etwa drei, vier Monaten gesprochen. Ich bin der Meinung, daß man drei, vier Monate hätte herausholen können, mehr mit Sicherheit nicht. Aber das auch nur, wenn man, sagen wir mal, folgendes getan hätte: Man hätte am 5. 11. nicht erst anfangen, sich mit der Lektüre dieses Dings auseinanderzusetzen, um am 21. 12. mit mehr oder weniger Kommentierung das hoch zu geben, sondern man hätte es zum Beispiel eine Woche später an den Minister schicken können. Man hätte zum Beispiel am Anfang eine Besprechung mit der Neuen Heimat und mit dem Prüfverband dann auch unter Umständen im Januar zustande bringen können, wenn man die gezwungen hätte, alle anderen Terminverpflichtungen, die in solchen Fällen ja auch gern zur Verzögerung eingesetzt werden, zu annullieren und diesem Ding höchste Priorität zu geben. Dann hätte ich jetzt schon mal zwei Monate heraus. Dann wären wir vom 8. 3. ohne weiteres auf Mitte Januar gekommen. Dann hätte man bei dieser Gelegenheit den Antrag sofort der

Neuen Heimat zur Stellungnahme da lassen können und nicht erst am 27. 3.; da sind schon mal wieder drei Wochen drin. Und von da ab wird es schon schwierig, zu raffen, weil, wenn Sie das der Neuen Heimat zuschicken und die sagen Ihnen: Wir müssen also erst Sachen aus dem Keller holen, das umfaßt einen Zeitraum von 1977 bis jetzt, da sind die Akten im Keller, da sind zum Teil Personen dran gewesen, die inzwischen bei uns gar nicht mehr tätig sind, – da hätten wir zum Beispiel kaum was verkürzen können. In diesem ersten halben Jahr hätte man unter Umständen drei Monate, auch vielleicht vier Monate, herausholen können, und das sind die, die ich Ihnen eben aufgezählt habe.“

16. Aufklärungsverfügung des Regierungspräsidenten

Mit Datum vom 6. März 1986 richtete der Regierungspräsident Düsseldorf zur weiteren Aufklärung des Sachverhalts jeweils einen umfangreichen Fragenkatalog an die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen und an den Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen. Der Neuen Heimat setzte der Regierungspräsident Düsseldorf zur Beantwortung eine Frist bis zum 1. April 1986, die er auf Antrag des Unternehmens bis zum 15. Mai 1986 verlängerte.

17. Unterrichtung des Regierungspräsidenten und der Oberfinanzdirektion

Am 21. März 1986 fand zwischen Vertretern des Regierungspräsidenten Düsseldorf und der Oberfinanzdirektion Düsseldorf auf Einladung von Abteilungsdirektor Bock eine Unterredung statt. Bei dieser Gelegenheit wurde den Vertretern der Oberfinanzdirektion auch die Stellungnahme der Neuen Heimat vom 25. Oktober 1985 zu den Feststellungen der Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf und eine Abschrift der Schreiben des Regierungspräsidenten vom 6. März 1986 an die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen und den Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen übergeben, wobei auf Befragen ausdrücklich erklärt wurde, daß eine Stellungnahme durch die Oberfinanzdirektion nicht erforderlich sei, weil insoweit der Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen mit der Sachverhaltsermittlung befaßt sei. Gleichwohl beauftragte die Oberfinanzdirektion die Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf, zu den ihr überlassenen Unterlagen Stellung zu nehmen.

18. Mahnschreiben des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen

Im März 1986 war in der Öffentlichkeit bekannt geworden, daß der Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen bereits im Oktober 1975 nachdrücklich auf verschiedene, nunmehr auch von der Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf beanstandete Vorgänge hingewiesen hatte. In Presseberichten wurden Teile eines Schreibens des Prüfverbandes an die Neue Heimat vom 3. Oktober 1975 zitiert. Nach entsprechender Aufforderung überreichte die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen dem Regierungspräsidenten Düsseldorf mit Schreiben vom 14. April 1986 eine Abschrift des Mahnschreibens vom 3. Oktober 1975, in dem es unter anderem heißt:

„Die Ausfertigung und Zustellung des Prüfberichtes für die Neue Heimat Regionalgruppe West nehmen wir zum Anlaß, uns in einem Begleitschreiben ergänzend zu äußern. Unsere Absicht bei diesem Schritt ist es, verschiedene Zustände und Sachverhalte, die in den Prüfungsberichten kritisch behandelt werden, noch einmal mit großer Eindringlichkeit auszusprechen, damit sie nicht in der Fülle des Berichtsmaterials untergehen. Dies verbinden wir mit der Hoffnung, daß eine offene und freimütige Aussprache über diese Probleme der beste Weg ist, in der Zukunft gravierende Auffassungsunterschiede bei der Durchführung der gesetzlichen Prüfung zu vermeiden.

...

Eine große Zahl von Eigentumswohnungen ist nach wie vor unverkauft, erforderliche Abschreibungen sind nicht nur unterblieben, vielmehr ist der Bilanzwert dieser unverkauften Wohnungen, bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, noch gestiegen, obwohl keine neuen Herstellungskosten hinzugekommen sind. Diese Höherbewertung ist eine Folge der knapp bemessenen Ausbuchungswerte für verkaufte Einheiten. Wir stehen hier vor einem zweifachen, gleichermaßen unhaltbaren Zustand:

- a) Je unverkäuflicher die Wohnungen werden, desto höher wird ihr Bilanzwert;
- b) die Differenz zwischen Verkaufspreis und ausgebuchtem knapp bemessenen Buchwert der verkauften Einheiten führt zu Buchgewinnen, die zu Ausschüttungen verwandt werden.

...

Seit Jahren weisen wir darauf hin, daß vor allem Zinsen auf Grundstücksankaufskredite, daneben Zinsen während der Bauzeit überhaupt nur mit großer Vorsicht aktiviert werden können. . . . Trotz

unserer sehr deutlichen Feststellungen im Bericht wurden auch 1974 wieder Zinsen angelastet und als Ertrag ausgewiesen, der die entscheidende Quelle des Bilanzgewinns war. . . . Was bleibt und was das gegenseitige Verhältnis unnötig und nicht unerheblich belastet, ist die Art und Weise, mit der man sich über unsere mündlichen und schriftlichen Hinweise und Empfehlungen hinwegsetzt.

...

Diese konzerninternen Geschäfte haben zu erheblichen Buchgewinnen, diese wieder zu buchmäßigen Sanierungen geführt. Nach unserer Kenntnis sollen diese Aktionen 1975 fortgesetzt werden. Es besteht kein Zweifel, daß mit diesen Verkäufen die eigentlichen Probleme Ihres Hauses in keiner Weise gelöst werden, denn es entstehen lediglich Buch- = Scheingewinne.

...

Die hier vorliegenden Probleme sind so beachtlich, daß wir eine grundsätzliche Klärung von einer neutralen Stelle für erforderlich halten. Es wird von uns angeregt, die Vorbereitungen hierfür im Zusammenwirken mit den Konzernabschlußprüfern vornehmen zu lassen. Wir werden uns deshalb mit Herrn Verbandsdirektor Wirtschaftsprüfer Dr. T. in Verbindung setzen und gleichzeitig anregen, bei den anderen Regionalgruppen entsprechend zu verfahren.

Wir von uns aus sehen uns nach Lage der Verhältnisse außerstande, ohne eine solche Klärung bei der nächsten Bilanz ein Testat zu erteilen.

...

Was uns im Grunde bewegt, Ihnen erstmals neben dem Prüfungsbericht in so eindringlicher Weise zu schreiben, ist ein zweifaches, jedoch zusammenhängendes Problem:

Zum einen ist der Widerstand nicht zu verkennen, und von uns in keinem zweiten Fall im Bereich der Verbandsunternehmen zu beobachten, daß nicht nur unsere unverbindlichen Empfehlungen, sondern auch die Hinweise, zunächst behutsam und oft nur mündlich, später aber deutlicher und eindringlicher vorgebracht, vielfach kein Gehör finden. Das hat uns schließlich zu der Grenzsituation geführt, in der wir heute stehen und aus der wir, wenn es zu keinem Akkord kommt, bei der nächsten gesetzlichen Prüfung unsere Konsequenzen ziehen müssen . . ."

18.1 Grund des Mahnschreibens

Der Zeuge Dr. Heinz Friedhelm Gardemann, Wirtschaftsprüfer beim Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen, hat auf Befragen erklärt, daß der vorstehend wiedergegebene Brief auf seine Initiative hin geschrieben worden sei:

„Ich bin zum Verbandsdirektor hingegangen und habe gesagt: Die Dinge eskalieren derart, daß wir Grenzpfähle einschlagen müssen . . .“

Entgegen eindringlicher Mahnungen des Verbandes habe die Neue Heimat ständig versucht, ihre wirtschaftlich angespannte Lage durch Scheingewinne aufzubessern:

„Nun, es waren erhebliche Kosten unterzubringen. Und dies ist gelöst worden im Grunde, indem das Rad der konzerninternen Grundstücksverkäufe schneller und größer gedreht wurde zu Konditionen, die dann stimmten. Aber von da kamen die Buchgewinne. Und mit den Buchgewinnen konnten sie die von uns geforderten Wertberichtigungen, Rückstellungsbildungen und Abschreibungen auf Verkaufsmaßnahmen durchführen. So war es in den Jahren für die Abschlüsse 1975/76 . . .“

18.2 Empfänger des Mahnschreibens

Auf den Vorhalt, warum dieser Brief nur an die Neue Heimat und nicht auch an den Regierungspräsidenten als Aufsichtsbehörde gegangen sei, entgegnete der ehemalige Verbandsdirektor des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen, Josef Brüggemann:

„Das will ich Ihnen sagen. Das ist alles schon so viel detaillierter als das, oder, sagen wir mal, etwas härter formuliert, als es im Prüfungsbericht stand. Auch der Prüfungsbericht bringt das nur . . . das ist komprimiert. Schauen Sie sich die Prüfungsberichte der NH an in dem Volumen . . . Das hat alles im Prüfungsbericht gestanden. Das ist nur eine Kompression dessen, was im Prüfungsbericht gestanden hat: Eine wirtschaftliche Beurteilung mit Gefahrenpunkten . . . Der Prüfungsbericht enthält alle Fakten, die da auch sind – in zwar längerer Weise und etwas langweiliger, das gebe ich zu –, aber es steht alles drin. . . . Ich bedauere sehr, aber das ist für mich deutlich genug, denn . . . Ich habe Berichte auch an anderer Stelle gesehen, in anderen Wirtschaftsbereichen, über das hinaus

muß man nicht gehen, um zu sehen, daß da irgendwie bei Ihnen . . . die rote Lampe da ist und daß von daher man für das, was da vor einem liegt, kritisch sich einstellen muß . . .“

19. Prüfungsberichte des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen

Die dem parlamentarischen Untersuchungsausschuß überlassenen Prüfungsberichte hatten – neben zahlreichen Anlagen – regelmäßig einen Umfang von etwa 400 Seiten.

Zur wirtschaftlichen Lage der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen heißt es in den Berichten des Prüfungsverbandes zusammenfassend:

1974

„Die Darstellung der Ertragslage gibt kein günstiges Bild . . . Die Darstellung der Vermögens- und Kapitalverhältnisse zeigt keine ausgeglichenen Deckungsverhältnisse . . . Die Gesellschaft war im Prüfungszeitraum stets zahlungsbereit. Unsere Liquiditätsberechnung schließt zunächst mit einem Fehlbetrag ab.“

1975

„Die Ertragslage ist trotz der Verbesserung im Hausbewirtschaftungsbereich insgesamt unbefriedigend . . . Die Darstellung der Vermögens- und Kapitalverhältnisse zeigt zunächst keine ausgeglichenen Deckungsverhältnisse . . . Die Gesellschaft war im Prüfungszeitraum stets zahlungsbereit. Unsere Liquiditätsberechnung schließt jedoch mit einem Fehlbetrag ab. Der wirtschaftlichen Lage ist in allen Bereichen besondere Aufmerksamkeit zu schenken.“

1976

„Die Ertragslage konnte nur durch Einbeziehung von konzerninternen Gewinnen positiv gestaltet werden. Hohe und noch anhaltende Vermietungsverluste und Finanzierungshilfen bei Eigentumsmaßnahmen belasten das Ergebnis . . . Die Gesellschaft war im Prüfungszeitraum stets zahlungsbereit. Die wirtschaftliche Lage erfordert unverändert in allen Bereichen besondere Beachtung.“

1977

„Die Ertragslage war im Jahre 1977 nicht zufriedenstellend. . . Sie erfordert besondere Aufmerksamkeit.“

1978

„Die Ertragslage war im Jahre 1978 nicht zufriedenstellend. . . Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft ist gegeben.“

1979

„Die Ertragslage hat sich 1979 infolge der Kostenentwicklung und der gestiegenen Zinsen gegenüber 1978 verschlechtert und war nicht zufriedenstellend. . . Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind gekennzeichnet durch eine unverändert geringe Ausstattung des Unternehmens mit Eigenkapital sowie durch eine starke Ausweitung der mittelfristigen Finanzierungsmittel, die teilweise zur Finanzierung langfristiger Vermögenswerte eingesetzt werden. . . Die Zahlungsbereitschaft der Gesellschaft ist gegeben.“

Warum die Prüfungsberichte beim Regierungspräsidenten gleichwohl über Jahre hinweg keine Bedenken oder kritische Fragen ausgelöst haben, begründete der Zeuge Brüggemann wie folgt:

„Ich meine, hier muß ich, wenn ich als freier Bürger hier auftreten darf, mal sagen: Da sitzen Juristen; zum Teil waren es junge Juristen. Das reine Formale haben sie geklärt. Aber wenn ich das als Wirtschaftler im Nachhinein beurteile, wäre es vielleicht auch mal besser gewesen, man hätte den Teil der Berichte einmal angesehen, in dem die wirtschaftliche Lage der Unternehmen breit, sehr breit, dargestellt wurde. Aber ich glaube, das können Betriebswirte besser als Juristen.“

. . .

Es hätte am Regierungspräsidenten gelegen, denselben Extrakt aus dem rauszuholen, was wir da niedergelegt haben.“

Erläuternd fügte er hinzu:

„Ich habe ein bißchen Mitleid mit den Herren beim Regierungspräsidenten, die Bilanzen lesen sollen. Ich mache niemandem einen Vorwurf, aber das ist ungeheuer schwer. Was da alles in den Prüfungsberichten drinsteht, ist mehr als das, was ein Jurist leisten kann . . .“

Auch der Zeuge Dr. Gardemann, Wirtschaftsprüfer beim Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen, hatte den Eindruck,

„daß unsere Berichte – ich kann das natürlich nicht sagen –, aber daß man vorne las: Sind Verstöße gegen Gemeinnützigkeit da? – daß man an einer anderen Stelle las: Sind die Verwaltungskosten angemessen? – und vielleicht noch das zusammenfassende Ergebnis. Aber das zusammenfassende Ergebnis, wenn das gelesen worden wäre, meine ich, wäre schon deutlich sichtbar geworden: Hier ist was los. Aber, was beim Regierungspräsidenten geschah, weiß ich nicht. . . . Sie dürfen sich nicht damit begnügen, hinten nur den Teil zu lesen. Und in der Darstellung der wirtschaftlichen Lage, meine ich – also wie gesagt, ich rede jetzt aus langer Erinnerung –, stehen deutliche Hinweise drin, was da nicht in Ordnung ist. Und auch vorne zum Abschnitt Jahresabschluß steht einiges . . .“

Abteilungsdirektor Bock räumte ein, daß die Berichte des Prüfungsverbandes durch den Regierungspräsidenten nur sehr oberflächlich ausgewertet worden seien:

„Wir haben dafür in diesem Dezernat mehr oder minder nur einen halben Sachbearbeiter, der dieses überprüft.“

Auch der informatorisch angehörte Vorsitzende des dritten Untersuchungsausschusses „Neue Heimat“ des Deutschen Bundestages, Dr. Hüsche, hat die Erfahrung gemacht, daß die staatlichen Aufsichtsstellen ihren Aufgaben nur unzulänglich nachkommen. Er sagte:

„Alle diese Anerkennungsbehörden sind, rundum in den Ländern, personell sehr spärlich besetzt. Sie sind etwas unterschiedlich organisiert, aber ich glaube, man wird sagen dürfen, daß die sehr knappe Besetzung aller Anerkennungsbehörden – in allen Ländern – mit dazu beigetragen hat, daß die Kontrollaufgaben der Anerkennungsbehörden im Ergebnis unzulänglich wahrgenommen wurden.“

Das zweite ist: Es scheint so, daß alle Anerkennungsbehörden und auch die Aufsichtsräte in ihren verschiedenen Zusammensetzungen sich immer wieder auf die Feststellungen der Prüfungsverbände bezogen haben und diese als eine ausreichende Darlegung bewertet haben, daß das Gesetz ordnungsgemäß angewendet sei. Das unterliegt zwei Fehlerquellen.

Zunächst glaube ich, daß man die Aufgaben der Prüfungsverbände nicht als identisch bewerten darf, mit den Aufgaben der Anerkennungsbehörden. Die Prüfungsverbände haben die Wirtschaftlichkeit, die Rechtmäßigkeit der Buchhaltung, der Buchführung und dergleichen zu überprüfen, sie haben aber nicht die Beachtung der politischen Vorgaben zu prüfen, wie es die Aufgabenstellung der Anerkennungsbehörden ist . . .“

20. Auswirkungen des Untersuchungsverfahrens auf das Aberkennungsverfahren

Zwar hat Minister Dr. Zöpel betont, daß er nach dem Besuch von Dr. Hoffmann im November 1985 ein besonderes Aktivinteresse für die Belange der Neuen Heimat entwickelt habe. Auf die Beschleunigung des Verfahrens drängte er aber erst aufgrund der zwischenzeitlich aufgenommenen Tätigkeit des parlamentarischen Untersuchungsausschusses. Mit dem nachfolgend wiedergegebenen Schreiben vom 2. Mai 1986 wandte sich das Ministerium an den Regierungspräsidenten Düsseldorf:

„Betr.: Antrag der Oberfinanzdirektion Düsseldorf auf Entziehung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen

Bezug: Ihr Bericht vom 21. März 1986 – 36.50.01/01 – P

Wie Ihnen bekannt ist, befaßt sich der parlamentarische Untersuchungsausschuß II auch mit der verfahrensmäßigen Behandlung des o.g. Antrages. In dieser Sache baldmöglichst zu einer Entscheidung zu kommen, liegt im Interesse aller Beteiligten.

Ich bitte Sie daher, sowohl bei der Neuen Heimat NRW wie auch beim Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen mit Nachdruck darauf zu bestehen, daß die erbetenen Stellungnahmen bis spätestens 15. Mai 1986 bei Ihnen vorgelegt werden.

Im übrigen gehe ich davon aus, daß es Ihnen nach Eingang der Stellungnahmen, spätestens bis zum 30. Mai 1986, möglich sein wird, eine – wenn auch nicht abschließende – Bewertung des Gesamtproblems mir vorzulegen.“

Hierzu erklärte Staatssekretär Nehrling:

„Zum Ende vergangenen Jahres, als sich die Mitteilungen in der Presse über die Lage der Neuen Heimat verstärkten und als auch, ich glaube, in den ersten Sitzungen des Fachausschusses, die Fragen nach dem Ablauf der Vorgänge um die Aberkennung der Gemeinnützigkeit öffentlich diskutiert wurden, war uns im Ministerium bewußt, daß wir auf eine Beschleunigung der Abwicklung beim Regierungspräsidenten drängen sollten.

Bis zu diesem Zeitpunkt – so nehme ich an, es liegt ja vor meiner Zeit – war es ein Vorgang wie jeder andere auch, und zu Beginn des Jahres ist dann der Regierungspräsident gebeten worden, möglichst schnell zusammenfassend zu berichten. Das mag noch vor Ostern gewesen sein. Als die Diskussionen in der Öffentlichkeit, aber auch durch die Einsetzung des Untersuchungsausschusses verstärkt durchgeführt wurden, ist dann Anfang Mai beispielsweise in einem Schreiben mit meiner Unterschrift vom 2.5.1986 der Regierungspräsident gebeten worden, mit Nachdruck und mit Beschleunigung das Verfahren abzuwickeln . . .“

21. Besprechung vom 5. Mai 1986

Am 5. Mai 1986 fand zwischen Vertretern des Regierungspräsidenten und den Wirtschaftsprüfern Dr. Kornemann, Cornely und Schütz vom Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen eine längere Unterredung statt, die der Abteilungsleiter 3 des Regierungspräsidenten in einem Vermerk wie folgt festhielt:

„Ich habe am 5.5. ein längeres Gespräch mit den Herren Kornemann, Cornely und Schütz vom Verband der Rheinischen Wohnungsbauunternehmen geführt. Danach ist zum 15.5. mit der Stellungnahme der NH zu rechnen; diese Stellungnahme ist mit dem Verband vorbesprochen. Der Verband will seinen Prüfungsbericht am 23.5. erstatten, weil er sich wahrscheinlich auf die wirklich gravierenden Punkte unter Zurückstellung von Nebensächlichkeiten beschränken wird. Ich habe mich damit einverstanden erklärt mit der Maßgabe, daß der Bericht uns in den Stand setzen muß, über die Kernfrage zu entscheiden: Entziehung der Gemeinnützigkeit; es geht darum, daß wir nach der Berichterstattung endgültig entscheiden können, ob wir die Gemeinnützigkeit aufgrund der festgestellten Fakten jetzt entziehen oder ob es bei reinen „Reparaturverfügungen“ verbleibt; diese könnten schlimmstenfalls noch kleinere Recherchen zur Höhe der Forderungen nach sich ziehen.

Ich erfuhr, daß der Minister Anfang Juli in den Landtag gehen will, um dessen Zustimmung zum Verkauf bzw. Ankauf der übrigen NH-Wohnungen zu erhalten. Er erwartet offensichtlich, daß vorher die Grundsatzfrage für Gemeinnützigkeit der NH entschieden ist. Damit stehen wir unter großem Termindruck!

Der Verband steht vor der Frage, ob die Gemeinnützigkeit nicht erneut in Frage gestellt wird, wenn die NH den gesamten Wohnungsbestand verkauft, also mangels Masse nicht mehr als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen tätig sein kann. Darüber besteht offenbar bei der NH und im Ministerium keine Klarheit. Die NH möchte die Abwicklung verständlicherweise unter dem Schutz der Gemeinnützigkeit noch über längere Zeit durchführen und spielt mit dem Gedanken, eventuell kleinere Wohnungsbauvorhaben sozusagen zur Rechtfertigung der Gemeinnützigkeit zu betreiben. Ich habe dazu ausgeführt, daß diese Frage in erster Linie in die Kompetenz des Finanzministers falle. Sollte die Abwicklung in Form einer GmbH in Liquidation geführt werden, so untersage das GmbH-Gesetz jede weitere „werbende“ Betätigung und damit auch das weitere Betreiben von neuen Bauvorhaben. Spätestens dann sei der Verlust der Gemeinnützigkeit zu erwarten. Der Verband ist daran interessiert, daß wir diese Frage sobald wie möglich klären.“

Auf den Vorhalt dieses ihm bis dahin nicht bekannten Vermerks entgegnete Minister Dr. Zöpel:

„Bis zu den Erkenntnissen von November 1985 war es die richtige Strategie zu sagen: Die Neue Heimat muß sich aus eigener Kraft als Gesamtkonzern wieder in die wirtschaftliche Lage bringen, daß sie arbeitet, sowohl die gemeinnützige wie die nicht gemeinnützige; daran muß man auch interessiert sein. Von diesem Leitgedanken ging das aus: Die sollte sich bemühen, ihre Situation sonst zu verbessern. Die Wohnungsbewirtschaftung ist in dieser Zeit viel besser geworden, und dazu konnte – auch dies ist von allen Gemeinnützigkeitsreferenten aller Länder geprüft worden – auch der Verkauf von Wohnungen hingenommen werden, wenn sie das Ziel hatten, die gemeinnützigen Unternehmen zu erhalten, einzeln und im Konzern. Sie haben vorhin einen mir bisher unbekanntem Vermerk verlesen, Herr Vorsitzender, wofür ich geradezu dankbar bin. Ich finde es sehr interessant, daß damals immerhin schon Referenten auf eine heute außerordentlich wichtige Frage gekommen sind, nämlich, ob der Verkauf von Wohnungen zwecks Auflösung des Konzerns erlaubt ist, eine Frage, die auf jeden Fall neu betrachtet werden muß, falls es dazu käme. Wir wollten bis jetzt verhindern, daß es dazu kommt. Bis zu diesem Zeitpunkt erklärt sich jeder einzelne dieser Schritte – Zustimmung,

die hier nicht mal vorlag, soweit ich informiert worden bin, sondern Hinnehmen solcher Dinge – aus der Situation, daß die Gemeinnützigkeitsreferenten aller Länder zusammen immer wieder solche Dinge auch unter der Fragestellung prüfen: Wir wollen dem Konzern die Chance geben, sich aus eigener Kraft zu retten. Diese Haltung halte ich für richtig.“

Mit Anschreiben vom 14. Mai 1986 überreichte die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen dem Regierungspräsidenten Düsseldorf ihre ergänzende Stellungnahme. Die Stellungnahme des Rheinischen Prüfverbandes ging am 27. Mai 1986 beim Regierungspräsidenten ein.

22. Abschließende Unterredung vom 9. Juni 1986

Am 9. Juni 1986 fand zwischen Vertretern des Regierungspräsidenten Düsseldorf, der Oberfinanzdirektion Düsseldorf, der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen und des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen eine Besprechung statt, in der der Antrag auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat abschließend verhandelt werden sollte. Der Regierungspräsident hatte die Beteiligten mit Schreiben vom 27. Mai 1986 kurzfristig zu diesem Gespräch eingeladen. In dem von Regierungspräsidenten angefertigten Protokoll über diese Unterredung heißt es u. a.:

„Der Regierungspräsident Düsseldorf (RP) wies zu Beginn der Besprechung darauf hin, daß er beabsichtige, den beteiligten Stellen während dieser Besprechung das ihnen zustehende rechtliche Gehör zu gewähren, um im Anschluß daran eine Entscheidungsgrundlage zu besitzen. Darauf entgegnete die Oberfinanzdirektion Düsseldorf (OFD), daß sie aufgrund urlaubsbedingter Abwesenheit zuständiger Mitarbeiter die Unterlagen nicht dergestalt auswerten konnte, daß sie in der Besprechung zu einer abschließenden Stellungnahme in der Lage sei. Die OFD bat daher um die Möglichkeit, noch im Anschluß an die Besprechung eine Nachfrist zum Einreichen einer schriftlichen Stellungnahme eingeräumt zu bekommen. Der RP stellte der OFD anheim, noch einmal schriftlich Stellung zu beziehen; er wies jedoch darauf hin, daß er auch im Interesse der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen (NH NW) eine baldige Entscheidung treffen wolle und demzufolge keine allzulange Frist für eine Stellungnahme einräumen könne. Falls die Entscheidung kurzfristig getroffen werden müsse und die Stellungnahme deshalb nicht abgewartet werden könne, gehe er davon aus, daß die OFD ihre bisher vertretene Meinung – soweit sich in der Besprechung nicht schon anderes ergebe – beibehalte.

...

Die OFD erklärte, daß sie sich wegen der ihrer Meinung nach zu kurzfristigen Einladung zum rechtlichen Gehör noch eine abschließende schriftliche Stellungnahme vorbehalte und bemüht sein werde, diese Stellungnahme so schnell wie möglich abzugeben.

Die NH NW führte aus, daß auch sie an einer möglichst baldigen Entscheidung interessiert sei und beantragte, der OFD für ihre Stellungnahme eine Frist von 10 Tagen einzuräumen.

Der RP erklärte, daß er keine Frist setze, aber mit der Vorbereitung seiner Entscheidung unter Zugrundelegung der bisher vorgetragenen Feststellungen der OFD beginnen werde; eine Erweiterung der Vorwürfe würde zurückgewiesen.

...

Die OFD wies darauf hin, daß die NH NW die erbetene Stellungnahme zu den Prüfungsfeststellungen nicht abgegeben habe, die OFD aber auf die Mitwirkung des Steuerpflichtigen angewiesen sei. Hierzu führte die NH NW aus, daß sie selbstverständlich zur Mitarbeit bereit sei, aber auf Rat der Konzernleitung von einer Stellungnahme abgesehen habe. Nachdem nunmehr umfangreiches Material vorgelegt sei, liege eine kurzfristige abschließende Stellungnahme im allgemeinen Interesse.“

Während der Unterredung erörterten die Gesprächsteilnehmer anhand der Gliederung der dem Antrag der Oberfinanzdirektion Düsseldorf vom 31. Oktober 1984 beigefügten Zusammenstellung die einzelnen Prüfungsergebnisse der Großbetriebsprüfungsstelle Düsseldorf. Zu dem Punkt „Ergebnisabführungsverträge“ ist in dem Gesprächsprotokoll des Regierungspräsidenten festgehalten:

„Der RP trug zusammenfassend vor, daß er aufgrund einer Prüfungsbemerkung des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen (VRW) die NH NW mit Bescheid vom 28.2.1978 aufgefordert habe, die mit der NH HH abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträge rückwirkend aufzuheben und die eingetretenen wirtschaftlichen Folgen auszugleichen. Nach Beendigung des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.5.1986 habe die NH

HH dem MSWV mit Schreiben vom 4.7.1985 ein Konzept zur Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge vorgetragen, dem der MSWV mit Schreiben vom 26.11.1985 zugestimmt habe. Da die OFD mitteilte, daß ihr diese Schreiben nicht bekannt seien, wurden ihr Ablichtungen der beiden Schreiben übergeben. Weiter erklärte die OFD, daß sie die Frage der Ergebnisabführungsverträge aufrecht erhalte, weil sie die Abwicklung der jetzigen Form nicht für richtig halte; insbesondere bestünden Bedenken, daß nur ein Teilbetrag von 8,1 Mio DM erstattet und der Rest erlassen werde. Der VRW wies darauf hin, daß der Erlaß unter einer auflösenden Bedingung erfolge, daß die NH NW auch Zinsen berücksichtigt habe, obwohl in dem Urteil vom 10.5.1985 hierzu nichts ausgesagt sei und daß in diesem Urteil auch Unklarheiten enthalten seien.

Die NH NW trug vor, sie sei davon ausgegangen, daß die Ergebnisabführungsverträge kein Thema dieses Verfahrens mehr seien, andernfalls würde um Gelegenheit zur Stellungnahme gebeten. Daraufhin erklärte der RP, daß sich der Rahmen dieser Besprechung nach dem Antrag der OFD richte und deshalb heute Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werde; die Rückabwicklung habe nicht in der Hand des RP gelegen.“

Tatsächlich blieb dieser Verstoß gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz im Rahmen des Abkennungsverfahrens unberücksichtigt. Der Regierungspräsident vertrat die Ansicht:

„Der Verstoß gegen das WGG steht fest; er wurde jedoch durch die Aufhebung und Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge geheilt. Damit ist auch die Beanstandung der OFD gegenstandslos geworden.

Soweit die OFD Bedenken geltend macht hinsichtlich der tatsächlichen Durchführung der Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge, kann dem von hier aus nicht gefolgt werden.

Es liegen zwei Buchungsbelege über den Betrag von 8 154 615,87 DM vor, die eindeutig die Rückabwicklung des Ergebnisabführungsvertrages betreffen. Aufgrund dieser Buchungsbelege ist im 6. Nachtrag von 1984 dieser Betrag als Ertrag bei der NH NW und als Umsatz im sogenannten Verbindungskonto zwischen der NH NW und der NH HH ausgewiesen. Durch die Saldenbestätigungen dieses Kontos der Gesellschaften im Juni 1985 ist nachgewiesen, daß der Anspruch der NH NRW gegen die NH HH aus der Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge erfüllt ist.“

23. Einwendungen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf

In ihrem an den Regierungspräsidenten Düsseldorf gerichteten Schreiben vom 24. Juni 1986 führt die Oberfinanzdirektion unter anderem aus:

„Die Überprüfung der Stellungnahme des VRW, auf die Sie Ihre Entscheidung im wesentlichen stützen wollen, hat ergeben, daß aus meiner Sicht eine abschließende Beurteilung des Abkennungsantrages ohne weitere Ermittlungen nicht möglich sein wird. Zur Begründung dafür muß ich vorab auf die mangelhafte Sachverhaltsermittlung und die fehlerhafte Bewertung des VRW bezüglich der Beteiligung der NH NRW an . . . hinweisen, die nachfolgend belegt werden.

. . .

Zusammenfassend bleibt festzustellen, daß der VRW hinsichtlich des . . . seinem Auftrag auf Sachverhaltsermittlung und zur objektiven Bewertung der Tatsachen ungenügend nachgekommen ist. Ich sehe mich daher gezwungen, alle Tatbestände genau zu untersuchen, abschließend zu ermitteln und objektiv zu bewerten. Ich hoffe, Ihnen anhand des Beispiels auch deutlich gemacht zu haben, daß eine abschließende Entscheidung allein auf der Grundlage der Stellungnahme des VRW nicht tragfähig ist. Seien Sie nochmals versichert, daß ich bemüht bin, Ihre schwierige Entscheidung durch zügige sach- und fachgerechte Mitwirkung zu unterstützen.“

24. Erster Entscheidungsvorschlag des Regierungspräsidenten

Das Schreiben der Oberfinanzdirektion ging am 26. Juni 1986 beim Regierungspräsidenten ein. Am 27. Juni 1986 übersandte der Regierungspräsident Düsseldorf dem Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr einen Entscheidungsentwurf, der eine Ausgleichszahlung für die Schäden aus den Verstößen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz nicht vorsah.

25. Intervention von Minister Dr. Zöpel

Am 18. August 1986 erörterte Minister Dr. Zöpel erstmals die Angelegenheit persönlich mit dem Regierungsvizepräsidenten Gaertner und Abteilungsdirektor Bock. Die Gesprächsteilnehmer verständigten sich darauf, das Verfahren bis Ende September 1986 endgültig abzuschließen.

In weiteren Schreiben vom 7., 15. Juli und 2. September 1986 nahm die Oberfinanzdirektion Düsseldorf erneut zu den Ausführungen des Verbandes Rheinischer Wohnungsunternehmen und dem Entscheidungsvorschlag des Regierungspräsidenten Stellung.

Ende September 1986 fand auf Einladung von Minister Dr. Zöpel ein Gespräch mit Vertretern der Oberfinanzdirektion, des Regierungspräsidenten und des Finanzministers statt. Zum Inhalt der Unterredung erklärte Minister Dr. Zöpel:

„Wir haben dann eine längere Debatte zur Abklärung der Frage geführt, was denn Ziel einer Aberkennung der Gemeinnützigkeit sein könnte und haben auch gemeinsam herausgearbeitet, daß es zwei Ziele geben könnte, einmal eine Präventivwirkung, die aber eigentlich nur für den Fall interessant ist, daß das gemeinnützige Unternehmen überhaupt als solches weiterarbeiten will. Da dieses ja – damit sage ich absolut nichts geheimnisvolles – schlichtweg nicht mit Sicherheit feststeht, wird man dieses im Zusammenhang mit der Frage, wie die Neue Heimat NRW weiteragiert, mit prüfen müssen bei der Präventivwirkung. Diese Präventivwirkung schien mir eindeutig. Das ist wichtig: Wenn dort ein Unternehmen tätig wäre, das keinerlei Anzeichen hätte, daß es nicht weiter tätig sein will, dann spricht viel dafür, einzugreifen und zu sagen: Du bist zumindest nicht mehr gemeinnützig und kannst damit nicht mehr werben. Dieser Aspekt ist bei der Präventivwirkung der wesentliche. Bei den bekannten Umständen der Neuen Heimat insgesamt muß man diesen Aspekt mitprüfen; man weiß noch nicht, wie es weitergeht.

Der zweite Gesichtspunkt ist zweifellos der Ausgleich wirtschaftlichen Schadens. Wie hoch die steuerlichen Erwartungen sind, konnte nicht beziffert werden. Die teilweise in der Öffentlichkeit genannten Beträge von 600 bis 800 Millionen DM wurden als in jeder Beziehung zu hoch deklariert. Ich darf hier sagen: Mir sind aus der geheimen Vernehmung des Oberfinanzpräsidenten im Untersuchungsausschuß des Bundestages dessen Angaben dort bekannt. Es wäre eine Frage des Vorsitzenden, ob oder in welcher Form ich sie hier wiederholen kann. Aus Rechtsgründen haben sich bisher alle Beteiligten, also OFD wie Landesfinanzminister, nicht in der Lage gesehen, diese Steuererwartungen zu beziffern, was ich sehr bedauere. Aber wenn mir dann nach juristischer Prüfung Rechtsgründe entgegengehalten werden, ist der Nichtjurist machtlos. Ich verstehe das nicht, wieso man das nicht kann, muß ich offen dazu sagen. Ich würde das auch weiter für sinnvoll und erforderlich halten, daß die vereinigten obersten Behörden, also auch der Bundesfinanzminister, sich mal durchringen würden, in einer derartigen . . . Die Sache hat nicht die Bedeutung eines kleinen Miniunternehmens; sich durchzuringen, was man eigentlich davon haben möchte. So hier.

Dann kam der dritte Punkt, wie der Fall weiterbehandelt würde, und hier kam es zu einer intensiven Erörterung über die Relevanz des § 23 Absatz 6 der Wohnungsgemeinnützigkeitsdurchführungsverordnung. Ich hatte den Eindruck, daß die beteiligte OFD die Relevanz dieses Paragraphen erst nach dem Untersuchungsausschuß in Hamburg recht gesehen, der ja, sonst nichts gutes an der Neuen Heimat lassend, vor allem die Anwendung dieses Paragraphen der Durchführungsverordnung für ein geeignetes Mittel zur Problembekämpfung angesehen hat. Wir sind dann zum Schluß zu dem Ergebnis gekommen, daß es die OFD für sinnvoll hält, wenn in Abstimmung mit ihr herausgearbeitet wird, worin die wirtschaftlichen Schäden zu Lasten des gemeinnützigen Zwecks liegen und zu prüfen, wie die ausgeglichen werden können.

Ich habe daraufhin in dieser Sitzung fachaufsichtlich den Regierungspräsidenten angewiesen, einen neuen Entscheidungsvorschlag dieser Art zu machen...“

26. Endgültiger Entscheidungsvorschlag des Regierungspräsidenten

Am 17. November 1986 fertigte der Regierungspräsident einen überarbeiteten Entscheidungsvorschlag, durch den der Neuen Heimat aufgegeben wurde, bis zum 31. Dezember 1986 nachzuweisen, daß die Schäden aus den Verstößen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in Höhe von 57 915 623,32 DM durch Zahlung ausgeglichen sind und dieser Betrag dem gemeinnützig gebundenen Vermögen wieder zugeführt wurde.

Den Entzug der Gemeinnützigkeit hielt der Regierungspräsident angesichts der Schwere der Verstöße im Verhältnis zu dem gesamten Umfang des Geschäftsbetriebes der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen für eine offensichtliche Überschreitung der Verhältnismäßigkeit von Mittel und Zweck. Wörtlich führt der Regierungspräsident aus:

„Bei der Prüfung der Frage, welches Mittel zur Beseitigung eines gesetzwidrigen Zustandes angemessen ist, müssen . . . auch die Folgen, die ein Entzug der Gemeinnützigkeit voraussichtlich für den Kreis der von den Wohnungsunternehmen betreuten Personen und die allgemeine Volkswirtschaft haben wird, in den Abwägungsprozeß einbezogen werden.

Im vorliegenden Fall würde eine Entziehung der Gemeinnützigkeit für die NH NW den Bestand des Unternehmens in Frage stellen. Als Folge davon würden im Falle eines Verkaufs oder einer Zwangsversteigerung die Wohnungen aus den gemeinnützigkeitsrechtlichen Bindungen fallen, was eine wesentliche Erhöhung der Mieten auslösen würde. Dadurch würde der Zweck des gemeinnützigen Wohnungswesens – die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit preiswertem Wohnraum – vereitelt werden . . .“

27. Stellungnahme des Ministeriums

Schon bei seiner Vernehmung vor dem parlamentarischen Untersuchungsausschuß am 14. Oktober 1986 hatte Minister Dr. Zöpel betont:

„Ich halte es für außerordentlich richtig – das betone ich noch einmal mit Nachdruck, genau wissend, was Sie daraus folgern können –, ich halte es für absolut richtig, daß bei einer Gemeinnützigkeitsaberkennungsprüfung auch der wirtschaftliche Zustand eines Unternehmens mit in den Blick genommen wird. Ich halte das für absolut richtig und notwendig und würde alles andere für mehr als fahrlässig halten. . .“

Staatssekretär Winter stimmte der Auffassung von Minister Dr. Zöpel voll inhaltlich zu:

„Die Haltung des Ministeriums war von Anfang an und soweit ich das noch habe verfolgen können, nüchtern, skeptisch, aber objektiv. Wir sind davon ausgegangen und haben gesagt: Wenn wir die Anhörung in diesem Verfahren abgeschlossen haben und wissen, was Sache ist, wird entschieden. Da spielten weder parteipolitische noch sonstige Überlegungen eine Rolle. Daß man bei einer solchen Überlegung oder Entscheidung natürlich den Grad der Verhältnismäßigkeit der Mittel sehr genau überlegen muß – das gilt meines Erachtens auch für die Entscheidung, soweit sie in Zukunft zu fällen sein wird –, war für mich selbstverständlich. Deswegen war ich persönlich nicht der Auffassung, daß allein der Antrag der Oberfinanzdirektion ein Grund für die Aberkennung sei.

. . . Aber die Entscheidung müßte man auch in Zukunft nach meiner Auffassung unter dem Aspekt sehen, welche allgemeinen wirtschaftlichen Nachwirkungen und Folgen eine solche Handlung hervorrufen würde. Denn ich bin der Auffassung, daß man vor dem gesamten volkswirtschaftlichen Hintergrund – die Entscheidung gegen die Neue Heimat NRW wäre ja nicht ortsbezogen geblieben, die hätte ja bundesweite Auswirkung gehabt – eine solche Entscheidung abwägen müßte....“

28. Dienstbesprechung vom 16. Dezember 1986

Am 16. Dezember 1986 fand auf Einladung von Minister Dr. Zöpel und unter seiner Leitung eine Dienstbesprechung in dem Verfahren zur Entziehung der Anerkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen über den Entscheidungsvorschlag des Regierungspräsidenten mit Vertretern des Bundesministers für Finanzen, des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen, der Oberfinanzdirektion Düsseldorf und des Regierungspräsidenten Düsseldorf statt. In dem über diese Besprechung angefertigten Protokoll heißt es u. a.:

„Minister Dr. Zöpel begrüßte die Teilnehmer. Er stellte fest, daß diese Besprechung im Rahmen seiner fachaufsichtlichen Prüfung stattfindet. Die interne Prüfung des MSWV sei abgeschlossen und habe ergeben, daß keine nennenswerten Einwendungen gegen den Entscheidungsvorschlag des RP Düsseldorf vom 17. 11. 1986 beständen.

Die Vertreter der OFD erklärten, der Entscheidungsvorschlag des RP sei mit ihnen zuvor erörtert worden; die OFD sei mit ihm einverstanden und würde dagegen kein Rechtsmittel einlegen. Die OFD lasse sich dabei auch von der Erwägung leiten, es sei das günstigste hier erreichbare Ergebnis, wenn das Kapital an die NH NW zurückgeführt würde, das aus dem gemeinnützigen Vermögen als Folge von Gesetzesverletzungen abgeflossen sei. Es sei angesichts der schlechten wirtschaftlichen Lage der NH NW unrealistisch anzunehmen, eine Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen sei wegen der dann möglichen Steuernachforderungen und Abgeltungsleistungen für das Land die bessere Lösung.

Die Vertreter des FM erklärten, nach ihrem Erkenntnisstand gebe es für den FM NW als die fachaufsichtführende Behörde keinen Anlaß, der OFD eine abweichende Weisung zu erteilen.

Die Vertreter des BMF erklärten, daß die Entscheidung allein bei den Behörden des Landes Nordrhein-Westfalen liege. Der BMF habe lediglich ein Einzelweisungsrecht gegenüber dem FM NW. Sie stellten bis Freitag dieser Woche eine Äußerung in Aussicht, ob vom diesem Recht Gebrauch gemacht werde.

Die Beteiligten waren sich einig, daß die Erörterung fortgesetzt werden müsse, wenn das angekündigte Schreiben des BMF dazu Anlaß biete.“

29. Stellungnahme des Bundesministers der Finanzen

Unter dem 18. Dezember 1986 übersandte der Bundesminister der Finanzen, Dr. Gerhard Stoltenberg, die von dem Vertreter seines Ministeriums angekündigte Äußerung in dem Verfahren auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen. Darin heißt es:

„Über den Verlauf und das Ergebnis der Besprechung in Ihrem Hause am 16. Dezember 1986 bin ich unterrichtet worden.

Ich möchte zu dem Verfahren nochmals deutlich machen, daß die Entscheidung über die Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen allein bei den Behörden des Landes liegt. Für mich stellt sich die Frage, ob ich von meinem nach dem Grundgesetz möglichen Einzelweisungsrecht gegenüber dem Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen Gebrauch mache.

Für meine Beurteilung haben die Gründe, die die Vertreter der Oberfinanzdirektion Düsseldorf in der Besprechung vorgetragen haben, großes Gewicht. Mir ist mitgeteilt worden, daß die Oberfinanzdirektion ihren Antrag auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit nicht mehr weiterverfolgt und sich mit dem Entscheidungsvorschlag des Regierungspräsidenten in Düsseldorf einverstanden erklärt, der die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen verpflichtet, binnen 6 Wochen nach Zustellung des Bescheides rund 58 Millionen DM gemäß § 23 Absatz 6 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV) als Ausgleichsmaßnahme zu zahlen.

Ich bin sicher, daß die Oberfinanzdirektion die Gründe im einzelnen eingehend geprüft hat. Unter diesen Umständen werde ich davon absehen, den Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen anzuweisen, die Oberfinanzdirektion Düsseldorf zu einer Klage zu veranlassen. Eine Zustimmung zu der beabsichtigten Entscheidung des Regierungspräsidenten kann daraus nicht abgeleitet werden.“

30. Bewertung der Entscheidung des Regierungspräsidenten durch den Bundestagsabgeordneten Dr. Hüsich

Der Vorsitzende des dritten Untersuchungsausschusses „Neue Heimat“ des Deutschen Bundestages, der Bundestagsabgeordnete Dr. Hüsich, beurteilte die Entscheidung des Regierungspräsidenten wie folgt:

„Wenn Sie mich aber in der Einzeleigenschaft befragen, ob ich den Weg für richtig halte oder nicht, dann will ich sagen, daß ich von Anfang an die Auffassung vertreten habe, daß die Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen nicht isoliert aus dem Gesichtspunkt des Rechtsverstößes betrachtet werden darf, sondern auch in das politische Rahmenwerk hineingebracht werden muß, bei dem allerdings mehrere Gesichtspunkte eine Rolle spielen und auch andere, als der Regierungspräsident hatte, zum Beispiel die Frage der Gleichbehandlung vergleichbarer anderer Unternehmen und die Frage: Wie wirkt sich das beim Bürger aus, der beim kleinsten Parksünderverstoß – und wenn es mehrmals vorkommt, auch erheblich – bestraft wird?

...

Die entscheidende Bedeutung liegt nun auch darin, daß in diesem Bescheid, nunmehr von der Landesregierung zu erhärten, dokumentiert wird: Es ist in einem bestimmten Zeitraum nachgewiesenermaßen ein erheblicher Schaden entstanden, dessen Wiedergutmachung man jetzt mit 54 oder 52 Millionen DM definiert. Diesem Vorgang messe ich eine so große erzieherische Bedeutung bei, daß ich, unabhängig von der rein rechtlichen Bewertung – Verhältnismäßigkeit –, unabhängig von der politischen Bewertung, daß die Wohnungswirtschaft nicht durch überzogene Maßnahmen in ihren Grundfesten zerstören darf, dem dritten Gesichtspunkt, die – sagen wir einmal: moralbildende Wirkung, sehr hoch einschätze und deshalb – ohne mich jetzt auf die Einzelzahlen einlassen zu wollen – dem Vorgang im Prinzip persönlich zustimmen würde. In diesem Sinne habe ich mich intern – koalitions- oder parteiintern – auch geäußert.“

III. Bewertung

Die Auswertung der erhobenen Beweise in den Verfahren über die Behandlung des Antrags der Oberfinanzdirektion Düsseldorf, der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen die Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen zu entziehen, führt nach Auffassung des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses zu folgenden Ergebnissen:

1. Die Oberfinanzdirektion Düsseldorf ist die bundesweit einzige Finanzbehörde, die Verfahren auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit eingeleitet hat.
2. Der staatlichen Aufsicht der Anerkennungsbehörden über gemeinnützige Wohnungsunternehmen, in Sonderheit der Aufsicht des Regierungspräsidenten Düsseldorf über die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen hat es über Jahre hinweg an der wünschenswerten Effektivität gefehlt.
3. Das Aberkennungsverfahren ist – zumindest in den Jahren 1984 und 1985 – weder vom Regierungspräsidenten Düsseldorf nicht mit der gebotenen Sorgfalt und Dringlichkeit behandelt worden.

Im einzelnen ist festzustellen:

- Zu 1) Im Rahmen der vom Finanzamt für Prüfungsdienste in Hamburg angeordneten Betriebsprüfung sind sowohl die Mutter- als auch die Tochter- und Enkelgesellschaften der Neuen Heimat in allen Bundesländern steuerlich geprüft worden. Dabei ist nicht nur in Nordrhein-Westfalen aufgedeckt worden, daß die Neue Heimat-Gesellschaften in erheblichem Maße gegen die Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes verstoßen haben. Allein die Oberfinanzdirektion Düsseldorf hat auf diese Rechtsverletzungen in der gebotenen Weise reagiert und bei der zuständigen Anerkennungsbehörde – dem Regierungspräsidenten Düsseldorf – den Antrag gestellt, der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen die Gemeinnützigkeit zu entziehen. Die Steuerverwaltungen aller übrigen Bundesländer haben die von ihnen geprüften Neue Heimat-Gesellschaften nicht zur Verantwortung gezogen.

Es ist somit der Verdienst der nordrhein-westfälischen Steuerverwaltung, der Neuen Heimat die Grenzen ihrer rechtlich zulässigen Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt zu haben.

- Zu 2) Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die dem Regierungspräsidenten Düsseldorf als Anerkennungsbehörde obliegende Aufsicht über die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen war – zumindest im Prüfungszeitraum 1974 bis 1979 – immer zureichend ausgeübt worden ist.

Die Wirtschaftsprüfer Brüggemann, Korneman und Cornely haben glaubhaft dargelegt, in ihren dem Regierungspräsidenten Düsseldorf überreichten Prüfungsberichten stets eindringlich auf die sich zuspitzende wirtschaftliche Situation der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen hingewiesen zu haben. Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß hat sich anhand der von ihm eingesehenen Berichte von der Richtigkeit dieser Aussagen überzeugen können. Wenn die Prüfungsberichte des VRW gleichwohl beim Regierungspräsidenten über Jahre hinweg keine Bedenken oder kritische Fragen ausgelöst haben, liegt das nach der Überzeugung des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses an der sehr knappen personellen Ausstattung der Anerkennungsbehörde, die zudem Leute beschäftigte, die nach ihrer fachlichen Vorbildung überfordert waren.

- Zu 3) Minister Dr. Zöpel hat bei seiner Vernehmung eingeräumt, daß man in der Anfangsphase des eingeleiteten Verfahrens etwa zwei Monate hätte einsparen können. Abteilungsdirektor Bock, der sich selbst als „Gespannführer“ der beim Regierungspräsidenten für die Prüfung des Antrags der Oberfinanzdirektion zuständigen Abteilung bezeichnete, vertrat hingegen die Auffassung, daß man das Verfahren bei Bündelung aller Kräfte durchaus um etwa drei bis vier Monate hätte verkürzen können.

Obwohl der Antrag der Oberfinanzdirektion Düsseldorf schon am 5. November 1984 bei ihm eingegangen war, leitete der Regierungspräsident diesen erst mit Schreiben vom 27. März 1985 der Neuen Heimat zur Stellungnahme zu. Mit der fadenscheinigen Begründung, – immerhin waren der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen die Ergebnisse der Betriebsprüfung mindestens seit dem 24. Mai 1984 bekannt – die angesprochenen Sachverhalte lägen sehr lange Zeit zurück und die seinerzeit verantwortlichen Mitarbeiter seien nicht mehr in ihren Diensten, gelang es der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen, die Stellungnahme bis zum 25. Oktober 1985 hinauszuzögern.

Die zuständige Abteilung des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr ließ sich bis zum Januar 1986 nur bei Gelegenheit telefonisch vom Stand des Verfahrens unterrichten. Anfang Mai 1986 hat das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr den Abschluß

des Verfahrens beim Regierungspräsidenten angemahnt und in der Folgezeit Fristen für den Abschluß des Verfahrens gesetzt.

Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß nimmt davon Abstand, die beiden Entscheidungsvorschläge des Regierungspräsidenten und das Ergebnis des Aberkennungsverfahrens zu bewerten. Denn sowohl die Entscheidungsvorschläge als auch die sogenannte Reperaturverfügung sind nach der Einsetzung des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses konzipiert worden, also in einem Zeitraum, der der Kontrolle des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses nicht mehr unterliegt.

5. Abschnitt

Erwerb von 2 385 Wohnungen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen durch die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH (sogenanntes LEG I-Geschäft)

I. Kaufverträge vom 28./29. Dezember 1985

1. Aufnahme der Geschäftsbeziehungen zur Brummermann-Gruppe

Im November 1985 bot die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (NH NRW) verschiedenen Erwerbern, die sich, unter Management des Frankfurter Kaufmanns Brummermann, zu einer privaten Investorengruppe zusammengeschlossen hatten, aus ihrem zu diesem Zeitpunkt noch ca. 43 000 Wohneinheiten umfassenden Wohnungsbestand 2 385 in Düsseldorf, Mettmann, Hilden, Kaarst, Krefeld und Köln gelegene Wohnungen zum Preis von rd. 150 Mio DM zum Kauf an. Die Geschäftsbeziehung war durch eine Grundstücksverwertungs- und BaubetreuungsGmbH vermittelt worden, mit der die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen seit Jahren in Verbindung stand. Für die erfolgreiche Durchführung der Verträge standen der Maklerfirma Provisionsansprüche in Höhe von jeweils 2 v.H. zuzüglich Mehrwertsteuer sowohl gegen die Veräußerin als auch gegen die Erwerber zu.

2. Verwertungskonzept der Investorengruppe

Die Investorengruppe beabsichtigte, den gesamten Kaufpreis einschließlich aller Nebenerwerbskosten durch die Aufnahme von Krediten zu finanzieren. Nach ihrem Konzept sollten ca. 50% der zu erwerbenden Objekte innerhalb der ersten fünf Jahre wiederveräußert werden. Die als erstes zur Weiterverwertung vorgesehenen Grundstücke sollten daher mit Fünf-Jahres-Mitteln finanziert werden. Es war geplant, die Verkaufserlöse zur Rückführung der Kredite zu verwenden. Die Finanzierung der restlichen Objekte sollte über eine Laufzeit von ca. 20 Jahren, die Tilgung der Mittel durch dynamische Lebensversicherungen erfolgen. Für das Mietausfallrisiko und die Instandhaltungskosten war ein Reservefonds von rd. 7,5 Mio DM vorgesehen, der durch Barleistungen und Einzahlungen aus Steuervorteilen eines jeden Anlegers gebildet werden sollte.

3. Erste Finanzierungsverhandlungen der Brummermann-Gruppe

3.1 Verhandlungen mit der „Süddeutsche Bodenkreditbank AG“

In ersten Gesprächen der Erwerber mit der „Süddeutsche Bodenkreditbank AG“ zeigte sich diese bereit, für das geplante Geschäft eine etwa 80%ige Finanzierung im eigenen Hause durchzuführen. Wegen der Finanzierungsspitze wollte die Bank sich bemühen, zu einer Vereinbarung mit ihrer Muttergesellschaft zu kommen.

3.2 Verhandlungen mit der Westdeutschen Landesbank

Am 16. November 1985 nahm die Erwerbergruppe auch Kreditverhandlungen mit der Westdeutschen Landesbank Girozentrale in Düsseldorf auf. Ansprechpartner war der Kundenbetreuer der Westdeutschen Landesbank Jürg D. Stolz, der zu einem der Investoren ein freundschaftliches Verhältnis unterhielt. Die Verhandlungen führten Ende November 1985 zu einem vorläufigen Ergebnis. Die Westdeutsche Landesbank erklärte sich grundsätzlich bereit, das Ankaufs- und Verwertungskonzept der Investorengruppe näher zu prüfen und gegebenenfalls zu finanzieren. Anstelle anderer von ihnen ins Auge gefaßter Grundstücke nahmen die Investoren auf Bitten der Bank das Objekt „Garath II“, in dem besonders viele Mittel der Landesbank steckten, in den Katalog der zu erwerbenden Wohneinheiten auf.

3.2.1 Motivation der Verhandlungspartner

„Warum die Gruppe ein natürliches Interesse hatte mit uns zu verhandeln, lag nach Auffassung des Generalbevollmächtigten der WestLB, Dr. Lühje,

natürlich daran, daß wir hohe Beleihungen auf diesen Objekten hatten. Insofern wußte sie natürlich, daß wir ein natürliches Interesse haben mußten, von dem vielleicht nicht so guten Schuldner Neue Heimat an einen besseren Schuldner zu kommen. Ich verhehle ja auch nicht, daß auf unseren Wunsch ein bestimmtes Objekt in Düsseldorf-Garath in diese Überlegungen hineingekommen ist. Sie sehen also, wie intensiv wir verhandelt haben.

Dieses Düsseldorfer Objekt war nicht ein schlechtes Objekt; es war zwar ein von uns beliehenes Objekt, es war aber in Garath, und zwar im durchaus interessanteren Teil dieser Anlage. Insofern haben wir intensiv verhandelt. Das Interesse war auf beiden Seiten eindeutig.“

3.2.2 Bestätigungsschreiben vom 29. November 1985

In einem Bestätigungsschreiben an die Westdeutsche Landesbank vom 29. November 1985 bedankte sich der Sprecher der Investorengruppe, Diplom-Kaufmann Brummermann, bei Herrn Stolz für seine Bemühungen:

„Sehr geehrter Herr Stolz,

auch im Namen von Herrn X dürfen wir uns für die Vorbereitung und das Zustandekommen des gestrigen Gesprächs sehr herzlich bedanken.

Wir glauben, daß es eine Reihe von Ansatzpunkten gegeben hat, die ein Zusammenwirken bei der Durchführung und Abwicklung des vorgesehenen Geschäftes für beide Seiten sinnvoll erscheinen lassen kann. Der Unterzeichner hatte Ihnen bereits angedeutet, daß vor unserem ersten Treffen bereits Gespräche mit der Süddeutschen Bodenkreditbank AG geführt worden sind. ... Eine Bindung werden wir jedoch nicht eingehen, bevor wir uns über die Möglichkeiten Ihres Hauses verständigt haben.“

3.2.3 Erläuterung der Konzeption der Erwerbergruppe

Unter dem 9. Dezember 1985 erläuterte Herr Brummermann der Westdeutschen Landesbank noch einmal schriftlich die Konzeption der Erwerbergruppe, wobei er auch die Bonität der einzelnen Erwerber näher darstellte.

3.2.4 Vorstandsvorlage der Abteilung Kreditbearbeitung

Nach Überprüfung der ihr überlassenen Unterlagen hielt die Abteilung Kreditbearbeitung der Westdeutschen Landesbank in einer Vorlage für den Vorstand fest:

„Ausgangslage:

Die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen beabsichtigt, rd. 2 500 in Nordrhein-Westfalen gelegene Wohnungen sowie ein gewerbliches Objekt mit einer Gesamtfläche von rd. 170 000 Quadratmetern an eine Anlegergruppe zu veräußern. Wir sind gebeten worden, bei der Kaufpreisfinanzierung mitzuwirken...

Wir wollen objektbezogen brutto bis zu 135 Mio DM finanzieren (ca. 80% des Kaufpreises). Darüber hinaus werden wir gebeten, eine Absichtserklärung für weitere 20 Mio DM abzugeben unter der Voraussetzung, daß die Bonitätsprüfung der Anleger diese Finanzierung zuläßt...

Eine Bedienung der gewünschten Darlehen aus den Objekten heraus ist nicht in voller Höhe möglich. Inwieweit die einzelnen als Kreditnehmer vorgesehenen Privatpersonen und Firmen in der Lage sind, Unterdeckungen aus ihren sonstigen Einkünften nachhaltig auszugleichen, können wir derzeit noch nicht abschließend beurteilen. Die bisher vorliegenden Informationen lassen jedoch darauf schließen, daß dies nicht in vollem Umfang möglich sein wird...“

Trotz der geäußerten Bedenken baten die Verhandlungsführer seitens der Westdeutschen Landesbank, Herr Pätzke, Herr Huckenbeck und Herr Stolz, den Vorstand,

„im Hinblick darauf, daß sich aus dem dargestellten Kreditantrag eine Reduzierung unseres NH-Engagements in einer Größenordnung zwischen rund 60 bis 80 Mio DM darstellen läßt, ...die Kreditverhandlungen grundsätzlich weiterführen zu können.“

Die Abteilung Kreditbearbeitung schlug vor, für die endgültige Kreditauszahlung und Kreditbewilligung die nachfolgend wiedergegebenen Auflagen zu machen:

- „1. Bonitätsnachweis in einer uns genehmen Form.
2. Bestätigung der nahezu vollen Vermietung und Mieteinnahmen durch die Neue Heimat und Entwicklung der Leerstände.
3. Nachweis, daß die nicht von uns finanzierten Kaufpreise durch Eigenmittel bzw. Stundungen der Neuen Heimat gesichert sind.
4. Nachweis, daß aus den Lebensversicherungsverträgen die Tilgung der Darlehen nach Ablauf der Kreditlaufzeit erfolgen kann. Abschluß von Risikolebensversicherungen in Höhe von rd. 20% der Darlehen.
5. Überprüfung der Objekte durch unser Schätzungsbüro, die beinhaltet, daß insbesondere der Erhaltungszustand der Objekte durchweg positiv ist (inklusive: gewerbliches Objekt in Düsseldorf).“

3.2.5 Stellungnahme des Kreditbüros

In seiner hierzu ergangenen Stellungnahme bemerkte die Abteilung Kreditbüro:

„Wir sind der Auffassung, daß die beantragte Finanzierung von maximal 135 Mio DM sowie auch der Teil des zusätzlich beantragten 20 Mio DM-Darlehens, das durch die hier in Rede stehenden Objekte abgesichert werden soll, ausschließlich auf diese Objekte und deren Rentabilität abzustellen sind, d.h., daß Zinsen und Tilgung aus der Netto-Miete zahlbar sein müssen...“

3.2.5.1 Anmerkung des Vorstandsmitglieds Dr. Trippen

Das Mitglied des Vorstandes der Westdeutschen Landesbank, Dr. Trippen, merkte zu den Vorlagen der Abteilungen an:

„Ich bin einverstanden, zunächst nur mit dem Grundbetrag von 130 bis 135 Mio DM, unter der Bedingung, daß wir die Objekte kennen, daß die angegebenen Mieten und die Angaben über die Leerstände nachgeprüft sind und daß auch nach unserer Auffassung die Objekte 155 Mio DM wert sind, so daß wir sie notfalls, für diesen Preis erstehen würden. Selbstverständlich ist Bedingung, wie in der Vorlage erwähnt, daß 58 Mio DM NH-Engagement zurückgeführt werden.

Über die restlichen 20 Mio DM können und sollten wir erst entscheiden, wenn uns die Käufer mit ihren Verhältnissen bekannt sind. Bis dahin muß die NH stunden.“

3.2.5.2 Anmerkung des Vorstandsmitglieds Dr. Weiershäuser

Vorstandsmitglied Dr. Weiershäuser vermerkte auf der Vorlage des Kreditbüros:

„Nur vertretbar unter dem Aspekt, daß das NHG-Engagement um mindestens 58 Mio DM vorzugsweise im Blankobereich abgebaut wird.“

4. Kreditangebot der Westdeutschen Landesbank vom 27. Dezember 1985

Unter dem 27. Dezember 1985 unterbreitete die Westdeutsche Landesbank der Investorengruppe das nachfolgend auszugsweise wiedergegebene Kreditangebot:

„Wir nehmen Bezug auf die mit Herrn X geführten Gespräche und erklären uns hiermit grundsätzlich – vorbehaltlich der Zustimmung der beschlußfassenden Gremien unseres Hauses nach endgültiger Prüfung der Beleihungsunterlagen – bereit, Ihnen langfristige Darlehen von insgesamt 130 Millionen DM zu folgenden Bedingungen zur Verfügung zu stellen:

.....

Auflagen:

- a) Bonitätsnachweise in einer uns genehmen Form;
- b) Bestätigung der vollen Vermietung und der Nettomieteinnahmen von zur Zeit 11,7 Mio DM p.a. durch die Neue Heimat.

Nachweis, daß aus den Nettomieteträgen die jederzeitige Bedienung der Darlehen inklusive Tilgung möglich ist sowie ein angemessener Überschuß zur Bedienung der sonstigen Kosten verbleibt.

- c) Nachweis, daß die nicht von uns finanzierten Kaufpreisteile durch Eigenmittel bzw. Stundung der Neuen Heimat gesichert sind;
- d) Nachweis, daß aus den Lebensversicherungsverträgen die Tilgung der Darlehen nach Ablauf der Kreditlaufzeit erfolgen kann;
- e) Überprüfung der Objekte durch unser Schätzungsbüro, beinhaltet, daß insbesondere der Erhaltungszustand der Objekte durchweg positiv ist (Ausnahme: gewerbliches Objekt in Düsseldorf) und die Darlehenssummen sich innerhalb der zu ermittelnden Verkehrswerte bewegen. Aus der Mieterstruktur darf sich keine Verschlechterung der gegenwärtigen Mietsituation ergeben. Unbeschadet von der endgültigen Kreditentscheidung sind die Kosten für dieses Gutachten von Ihnen zu übernehmen.
- f) Einvernehmen zwischen Verkäuferin und uns über die Verwendung der Kaufpreiserlöse.
- g) Weitere Einzelheiten werden in den noch abzuschließenden separaten Darlehensverträgen vereinbart werden.

Sonstiges:

Aus der Auszahlung des ersten Darlehensteilbetrages zum 30.12.1985 kann kein Anspruch auf die endgültige Kreditvergabe hergeleitet werden.

Neben den dargestellten Krediten hatten Sie uns gebeten, insgesamt weitere Darlehen von bis 25 Millionen DM zur zusätzlichen Kaufpreisfinanzierung zur Verfügung zu stellen. Wir erklären uns bereit, nach Abschluß der Bonitätsprüfung entsprechende Kreditverhandlungen mit Ihnen zu führen.

Ergänzend gelten unsere beigefügten allgemeinen Geschäftsbedingungen.

...“

5. Kaufverträge vom 28./29. Dezember 1985

Obwohl keiner der Kreditnehmer die von der WestLB gemachten Auflagen bis zum 31. Dezember 1985 erfüllen konnte, schloß die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen mit den Investoren am 28. und 29. Dezember 1985 notariell beurkundete Kaufverträge ab.

5.1 Rücktrittsvorbehalt der Erwerber

In § 19 der Verträge war im Hinblick auf die Auflagen der Bank vereinbart:

„Erwerber ist berechtigt, von diesem Vertrag bis zum 31. Januar 1986 zurückzutreten, wenn der vorgesehene Realkredit in Höhe von 135 Mio DM, der anteilig für die Finanzierung dieses Kaufvertrages und der Erwerbsnebenkosten verwandt werden soll, durch die Westdeutsche Landesbank Girozentrale in Düsseldorf nicht endgültig genehmigt wird und im übrigen die Bedingungen und Auflagen der grundsätzlichen Bereitschaftserklärung der Westdeutschen Landesbank vom 27. Dezember 1985 nicht erfüllt werden können. Hierzu gehört insbesondere das zwischen Veräußerer und der Westdeutschen Landesbank zu erzielende Einvernehmen über die Verwendung des Kaufpreises sowie eine von der Bank vorzunehmende Überprüfung des Kaufobjektes, die einvernehmlich ergeben muß, daß der Erhaltungszustand des Objektes durchweg positiv ist und sich aus der Mieterstruktur keine Verschlechterung der gegenwärtigen Mietsituation ergeben wird. Veräußerer ist verpflichtet, Erwerber gegenüber der Bank insoweit im erforderlichen Umfang nach Kräften zu unterstützen.“

5.2 Grund der Vertragsabschlüsse

Der Grund für die Vertragsabschlüsse im Jahre 1985 war das vehemente Interesse der Neuen Heimat, die aus dem Verkaufsgeschäft anfallenden Verkaufserlöse noch in der für das Jahr 1985 aufzustellenden Bilanz als Forderung ausweisen zu können.

II. Parallelverhandlungen der Westdeutschen Landesbank

1. Gespräch Dr. Weiershäuser mit Minister Dr. Zöpel

Am 8. Januar 1986 fand auf Wunsch des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Dr. Christoph Zöpel, eine Unterredung mit dem Vorstandsmitglied der Westdeutschen Landesbank Dr. Weiershäuser statt, in der allgemein die Situation der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen diskutiert wurde. Minister Dr. Zöpel erklärte, daß er zusammen mit dem Staatssekretär im Finanzministerium des Landes Nordrhein-Westfalen, Dr. Haacke, von Ministerpräsident Dr. Rau den Auftrag erhalten habe, bei der Lösung der Probleme der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen tätig zu werden. Ausweislich eines über dieses Gespräch von Herrn Dr. Weiershäuser angefertigten Aktenvermerks bezeichnete Minister Dr. Zöpel es als sein Ziel, aus wohnungswirtschaftlichen Überlegungen möglichst viele Objekte aus den Wohnungsbeständen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen zu übernehmen. Dabei wies er darauf hin, daß er die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH so schnell wie möglich zu dem wohnungswirtschaftlichen Instrument des Landes auszubauen gedenke.

Die Landesentwicklungsgesellschaft ist ein Organ der staatlichen Wohnungspolitik. Sie steht dem Land, den Gemeinden, Gemeindeverbänden und anderen Auftraggebern für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Maßnahmen der Strukturverbesserung sowie zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft zur Verfügung. Sie verfolgt ausschließlich gemeinnützige Zwecke. Am Stammkapital der Gesellschaft ist das Land Nordrhein-Westfalen mit 56,06 v.H. und u.a. die Westdeutsche Landesbank mit 19,45 v.H. beteiligt.

Am Ende der Unterredung mit Minister Dr. Zöpel kam Dr. Weiershäuser auch auf den Verkauf der 2 385 Wohnungen an die private Investorengruppe zu sprechen. Hierzu hielt er wörtlich fest:

„Zum Schluß mein Hinweis auf die laufenden Verhandlungen mit einer Investorengruppe über 150 Mio DM Gegenwert Wohnungen aus dem NH/NRW-Bestand. Hier bat Herr Zöpel um nähere Einzelheiten, da er unter wohnungswirtschaftlichen Gesichtspunkten dieses Geschäft ungern sähe und er sich eine Übernahme dieses Volumens durch das Land sicher kurzfristig vorstellen könne. Mit Hinweis auf das Bankgeheimnis habe ich gebeten, direkt mit der NH/NRW Kontakt aufzunehmen.“

2. Schreiben der Neuen Heimat NW vom 9. Januar 1986

Ob es in dieser Frage zu einer vorherigen Kontaktaufnahme zwischen dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen tatsächlich gekommen ist, hat der Untersuchungsausschuß nicht festgestellt. Jedenfalls unterrichtete die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen Minister Dr. Zöpel mit Schreiben vom 9. Januar 1986 von dem Verkauf der Wohnungen:

„Die wirtschaftlichen Probleme der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen zwangen uns dazu, am 29. 12. 1985 öffentlich geförderte Wohnungen an eine Investorengruppe zu verkaufen . . . Insgesamt müssen wir bei diesem Geschäft 2387 Wohnungen übertragen.“

Der Jahresabschluß 1985 der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen wäre ohne diesen Verkauf äußerst kritisch. Auch mit den Erträgen dieses Verkaufes werden wir aufgrund unserer großen Zinsbelastungen einen Verlust zwischen 60 und 70 Mio DM ausweisen, der die gesamten Rücklagen der Gesellschaft verzehren wird. Wegen der Größenordnung unserer Anstrengungen fühlen wir uns verpflichtet, Sie als verantwortlichen Minister zu informieren. Wir bitten bei dieser Gelegenheit gleichzeitig darum, diese Information in einem Gespräch mit Ihnen zu vertiefen.“

Vorstandsmitglied Dr. Weiershäuser bezweifelte die Begründung der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen:

„Selbst wenn es so wäre, daß sie nur mit diesem Geschäft diese Bilanz hätten schließen können, gehe ich bei dem Einfallsreichtum der Geschäftsführer der Neuen Heimat davon aus, daß sie durchaus immer noch Wege gefunden hätten, durch den Verkauf innerhalb des Konzerns diese Bilanz wieder zu schließen. Da haben wir ja auch jede Menge Erfahrungen. Deshalb würde ich nicht so weit gehen, zu sagen, sie hätten es nur mit diesem Geschäft packen können. Das wäre nicht sachgerecht.“

3. Alternative Lösungen

Aufgrund des Schreibens vom 9. Januar 1988 nahm das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr unverzüglich Verhandlungen mit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen auf, mit dem Ziel

zu versuchen, die bereits verkauften Wohnungen doch noch durch eine dem Land nahestehende Gesellschaft übernehmen zu lassen. Auf diese Weise wollte Minister Dr. Zöpel einem bei einem Erwerb durch Privatinvestoren befürchteten Ausverkauf von Sozialbindungen in großer Zahl, dazu noch räumlich konzentriert auf den Großraum Düsseldorf, entgegenwirken und zugleich ein wohnungspolitisches Signal für fortbestehendes öffentliches Interesse an den Preis- und Belegungsbindungen setzen. Dem Erwerb des Wohnungspakets war von Landesseite zudem eine Pilotfunktion zur Bewältigung der gesamten mit der Neuen Heimat zusammenhängenden Probleme zugeordnet.

Wie oben bereits dargestellt (vgl. Seite 75) hatten die damaligen Geschäftsführer der Neuen Heimat, Dr. Hoffmann und Dr. Goldmann, Minister Dr. Zöpel im Spätherbst 1985 aufgesucht, um ihn davon zu unterrichten, daß die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen zur Vermeidung eines Konkurses gezwungen sei, sich von ihrem gesamten Wohnungsbestand zu trennen.

„Dann ist gefragt worden,

– so erklärte Minister Dr. Zöpel vor dem Untersuchungsausschuß –

gäbe es nicht andere Wege als die Wohnungsverkäufe, um die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen wieder in ein auch wohnungspolitisch erwünschtes Fahrwasser zu führen? Das ist besprochen worden. Damals wurde die Frage gestellt: Gibt es nicht Möglichkeiten, daß man Erwerber für das Unternehmen in Nordrhein-Westfalen findet?“

Nach dem um die Jahreswende 1985/86 vorgesehenen Modell für eine solche Möglichkeit sollte der gesamte Wohnungsbestand der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen unter Vermittlung des Landes an mehrere dazu geeignete gemeinnützige Wohnungsunternehmen übertragen werden. Mit Blick auf diese Überlegungen für eine Gesamtlösung des Problems Neue Heimat hielt das Ministerium es nicht für gut, wenn ein – wie das Ministerium sich ausdrückte – attraktiver Teil des Wohnungsbestands vorab in den privaten Bereich abwanderte und am Ende nur ein problematischer Restbestand an Wohnungen übrig bliebe. Minister Dr. Zöpel war daher von Anfang an der Ansicht, daß für den Fall, daß es nicht zu einer Übertragung des Pakets an eine private Investorengruppe käme, eine Gesellschaft mit Mehrheitsbeteiligung des Landes – die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen – dieses Paket erwerben sollte.

4. Verhandlungen des Ministeriums mit der Westdeutschen Landesbank

In der Folgezeit führte das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr mit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen und der Westdeutschen Landesbank intensive Verhandlungen über einen möglichen Erwerb des Wohnungspakets durch die Landesentwicklungsgesellschaft. Dabei versicherte sich die Landesregierung nach den Worten von Minister Dr. Zöpel bei der Durchführung der Finanzierung des geplanten Erwerbsgeschäftes

„der Beratung durch die Westdeutsche Landesbank in ihrer Eigenschaft als Staatsbank.

...

Ich habe den Herren des Vorstandes auch mehrmals gesagt: „Ich verlasse mich vollständig auf Sie.“ Ich habe sie ausdrücklich darauf hingewiesen, daß ich sie als Staatsbank betrachte und mich daher auf sie verlasse. . . .“

Nach Auffassung von Ministerialdirigent Dr. Bußfeld hat sich die WestLB

„als ein zuverlässiger und verantwortungsbewußter Berater der Landesregierung in dieser Angelegenheit in meinen Augen ergeben.“

Unmittelbarer Ansprechpartner des Ministeriums auf Seiten der Westdeutschen Landesbank war das Vorstandsmitglied Dr. Weiershäuser.

5. Parallelverhandlungen der Investorengruppe

Parallel zu den Gesprächen der Landesregierung verhandelte die Investorengruppe ab dem 21. Februar 1986 mit der Neuen Heimat über eine Herabsetzung des in den Verträgen vom Dezember 1985 auf 142,5 Millionen DM vereinbarten Kaufpreises und mit der Westdeutschen Landesbank über die Modalitäten der Kreditgewährung. Ansprechpartner der privaten Erwerber waren auf Seiten der Bank der Generalbevollmächtigte Dr. Lühje und der Kundenbetreuer Jürg D. Stolz.

Die Tatsache der Parallelverhandlungen war den privaten Investoren nicht bekannt. Innerhalb der Westdeutschen Landesbank wurde das sogenannte Projektteam erst Anfang Februar 1986 über die Verhand-

lungen mit dem Land in Kenntnis gesetzt. Bei dem Projektteam handelt es sich um einen Arbeitsstab, der etwa Mitte der 80er Jahre aus Anlaß der sich zuspitzenden Lage der Neuen Heimat gebildet worden war. Dem Team oblag die intensive Bearbeitung des NH-Engagements der Bank, insbesondere die Prüfung aller Möglichkeiten einer raschen Rückführung der der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen gewährten Kredite. Bei der Bearbeitung des Investorengeschäfts war das Projektteam deshalb von Anfang an mit eingeschaltet.

6. Erstellung eines Wertgutachtens

Nachdem jeder einzelne Kreditnehmer aus der Erwerbergruppe etwa Mitte Januar in Erfüllung des Kreditangebots vom 27. Dezember 1985 von der Bank geforderte Bonitätsunterlagen vorgelegt und sich schriftlich verpflichtet hatte, die Schätzkosten für die Bewertung der 2 385 Wohnungen in Höhe von ca. 60 000 DM anteilig zu übernehmen, erteilte die Kreditabteilung der Immobilienbewertungsabteilung der Westdeutschen Landesbank den Auftrag zur Erstellung eines Wertgutachtens.

7. Verlängerung des Rücktrittsvorbehalts

Am 13. und 14. Januar 1986 wies die Westdeutsche Landesbank Herrn Brummermann unter anderem darauf hin, daß eine endgültige Entscheidung der Bank nach Schätzung, Bonitätsprüfung, Vorlagenerstellung, Beschlußfassung etc. bis zum Ablauf des auf den 31. Januar 1986 vereinbarten Rücktrittsrechts nicht möglich sei. Die Investorengruppe und die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen kamen daraufhin überein, das Rücktrittsrecht bis zum 28. Februar 1986 zu verlängern.

8. Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Ministeriums

Unterdessen wurden im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr sogleich nach Eingang des Schreibens der Neuen Heimat vom 9. Januar 1986 erste Berechnungen über die Wirtschaftlichkeit eines Erwerbs der 2 385 Wohnungen durch eine landeseigene Gesellschaft durchgeführt. Dabei ging das Ministerium davon aus, daß der Erwerb des Wohnungspakets zu demselben Kaufpreis erfolgen würde, wie er zwischen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen und der privaten Investorengruppe in den Verträgen vom 28. und 29. Dezember 1985 ausgehandelt worden war.

In einem Vermerk vom 14. Januar 1986 hielt Ministerialrat Angenendt unter anderem fest:

„Als Käufer kommen in Betracht:

- Rheinland Köln (100% Land) mit zur Zeit rund 6 000 Wohnungen,
- LEG Wohnungsbau Rheinland (100% Tochter der LEG) mit rund 8 000 Wohnungen,
- die LEG selbst, die zur Zeit eigenen Mietwohnungsbestand nicht hat.

Die Entscheidung über den Kauf obliegt der Geschäftsführung, die die Zustimmung des Aufsichtsrats hierzu einzuholen hat. Voraussetzung für positive Beschlüsse dürfte sein, daß der Kauf die Rentabilität der Gesellschaften nicht oder nur unwesentlich negativ berührt. Das wäre dann der Fall, wenn sich beim Kauf die fremdzufinanzierende „Eigenleistung,“ wie der Marktzins für Hypothekendarlehen rentiert (falls nicht Kreditsubventionierung durch Bank für Eigenleistungen in Betracht kommt und Eigenkapitalzuführung durch Eigentümer ausgeschlossen bleibt).

In Betracht zu ziehen wäre aber auch im Bedarfsfall ein zinsgünstiger WFA-Kredit zur Eigenkapitalfinanzierung an die Wohnungsgesellschaft, die negativen Renditeeinfluß verhindert.“

Am 20. Januar 1986 fertigte der Gruppenleiter IV A der Abteilung Wohnungswirtschaft im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Leitender Ministerialrat Neugebauer, den nachfolgend auszugsweise wiedergegebenen Vermerk:

„1. Gegenstand des Verkaufs

Es wurde ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen über 2387 Wohnungen mit 152948 m² Wohnfläche. Vereinbarter Kaufpreis = 148 Mio DM. Darin sind enthalten 14500 m² gewerbliche Flächen mit 5,5 Mio DM, die hier außer Betracht bleiben sollen. Auf die verkauften Wohnungen entfallen demnach 142,5 Mio DM.

Im notariellen Kaufvertrag ist für die Erwerbergruppe ein Rücktrittsrecht eingeräumt worden für den Fall, daß die geplante Finanzierung über die WestLB nicht zustandekommt. Frist für die Ausübung des Rücktrittsrechts bis zum 31.1.1986. Die WestLB ist Beteiligte des Kaufvertrages; sie hat sich für die Durchführung der Finanzierung eine Reihe von Vorbehalten einräumen lassen.

In den Vertrag konnte noch keine Einsicht genommen werden. Nach Prüfung der uns bekannten Fakten, insbesondere der an den veräußerten Grundstücken bestehenden Belastungen wird voraussichtlich

- a) die WestLB die Finanzierung nicht sicherstellen und
- b) die Erwerbergruppe auch keine andere Finanzierungsquelle finden.

...

2. Folgerungen

Der Kauf wird sich also voraussichtlich nicht wie geplant verwirklichen lassen. Für das Land besteht damit kein unmittelbarer zeitlicher Zugzwang. Gleichwohl ist die Frage zu stellen, ob zur Sicherung der Wohnungen und der Mieter ein Erwerb durch die LEG in Betracht käme. Bei wirtschaftlicher Betrachtung liegt zunächst die Annahme nahe, daß, wenn sich schon der Erwerb für einen steuerpflichtigen Erwerber nicht rechnet, dies erst recht für ein Organ der staatlichen Wohnungspolitik gelten wird.

Dies wird zu prüfen sein und die Frage, bei welchen zusätzlichen Hilfen die LEG in die Lage versetzt werden könnte, zu erwerben.

...

Es zeigt sich im Ergebnis, daß die verbleibenden Mieteinnahmen in keinem Fall ausreichend sind, die derzeitigen Zinsen für Kapitalmarktmittel und für die Mittel der Wohnungsbauförderungsanstalt zu decken. Dies gilt selbst dann, wenn in der mitgeteilten Miete Betriebskosten nicht mehr enthalten sind.

...

Dieses Ergebnis ist erstaunlich angesichts des Kaufpreises und der von den ursprünglichen Belastungen bereits in nicht unerheblichem Maße geleisteten Tilgungen.

...

Der Kaufpreis ist zu hoch. Mit NH müßte über eine Senkung verhandelt werden.

...

Tatsächlich ist es zwischen dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen zu Verhandlungen über eine Senkung des Kaufpreises nicht gekommen. Stattdessen versuchte das Ministerium, die Rentierlichkeit eines Erwerbs des Wohnungspakets durch eine landeseigene Gesellschaft mit Hilfe eines Beitrags der Eigentümer der Neuen Heimat und von Zinszugeständnissen der Westdeutschen Landesbank sicherzustellen.

Auf den Vorhalt des Vermerks vom Ltd. Ministerialrat Neugebauer entgegnete Minister Dr. Zöpel:

„Ob ich ihn damals zur Kenntnis genommen habe, kann ich nicht beurteilen, das ergibt sich aus dem Schriftstück nicht. Wir hatten die Methode, den von der WestLB genannten Preis als Eckpunkt beizubehalten und über einen Eigentümerbeitrag zu verhandeln, festgelegt. Ich würde auch im nachhinein den Vermerk so interpretieren, daß er darauf abzielte. Die Methode war so eindeutig besprochen in allen Besprechungen, von allen auch mit dem Gruppenleiter IV A ..., daß das für uns immer unstreitig war, diesen Weg aufzulegen wegen des Modellcharakters.“

9. Zustimmung des Landeskabinetts

Wegen des zunächst für den 31. Januar 1986 zwischen der Investorengruppe und der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen vereinbarten Ablaufs der Rücktrittsfrist – die Verlängerung der Frist bis zum 28. Februar 1986 war zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausgehandelt – trug Minister Dr. Zöpel sein Vorhaben gegen Ende Januar 1986 im Kabinett vor.

Am 21. Januar 1986 stimmte das nordrhein-westfälische Landeskabinett dem Plan von Minister Dr. Zöpel, das Wohnungspaket der Neuen Heimat von 2385 Wohneinheiten durch die LEG erwerben zu lassen, für den Fall, daß die WestLB die Finanzierung des Erwerbs durch die private Investorengruppe nicht sicherstellt, grundsätzlich zu.

10. Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Landesentwicklungsgesellschaft und des Ministeriums

Am selben Tage bat das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr die LEG, die Möglichkeiten eines Erwerbs der Wohnungen unter Voraussetzung einer Ergebnisneutralität für die ersten 15 Jahre zu prüfen. In einer Berechnung vom 23. Januar 1986 kam die Geschäftsführung der LEG zu der Erkenntnis, daß alle Lösungsmodelle zu erheblichen Fehlbeträgen führen, die von der LEG nicht getragen werden können.

Auch die Berechnungen im Ministerium wiesen beträchtliche Bewirtschaftungsverluste aus.

In einem Vermerk für Minister Dr. Zöpel hielt Ministerialrat Angenendt unter dem 24. Januar 1986 fest:

„Erste Berechnungen zu wirtschaftlichen Ergebnissen eines etwaigen Ankaufs der 2 385 Wohnungen durch die LEG, die hier auf der Grundlage von Zahlenangaben der LEG durchgeführt worden sind, ergeben einen jährlichen Zuschußbedarf von 2,9 Mio DM.

Dabei ist ein Kaufpreis von 142,5 Mio DM zugrundegelegt. Dieser Betrag ist von der NH als der Preis benannt worden, den private Erwerber zu zahlen bereit seien.

Die Finanzierung ist so berechnet:

- Übernahme von Kapitalmarktmitteln (verschiedener Banken, darunter WFA in Höhe von 21,3 Mio DM): 86,9 Mio DM,
- Kredit WestLB über 59,1 Mio DM zu 6,5% (rund 1% Punkt unter Marktzins).

Daraus resultieren zusammen mit den Bewirtschaftungskosten Gesamtaufwendungen von 16,3 Mio DM, die aus Erträgen von 13,4 Mio DM nicht zu decken sind.

In einer weiteren Version wird die Wirtschaftlichkeitsrechnung auf der Basis eines niedrigeren Kaufpreises dargestellt. Der Kaufpreis ist so bemessen, daß ein – als vertretbar erscheinender – Zuschußbedarf von rd. 1 Mio DM jährlich nicht überschritten wird.

In Version 3 wird der Fall durchgerechnet, daß

- der Kaufpreis von 146 Mio DM (einschließlich Nebenkosten) nicht reduziert werden kann,
- der Landeszuschuß jedoch 1 Mio DM jährlich nicht überschreiten soll.

Das läßt sich nur dann darstellen, wenn

- a) der Veräußerer bei der Gegenleistung eine Konzession macht, deren wirtschaftlicher Gegenwert einem jährlichen Zuschuß von 1,25 Mio DM entspricht (etwa zinslose Restkaufpreishypothek o.ä.)
- b) für den Teil des Kaufpreises, der durch neue Kredite zu finanzieren ist (59,1 Mio DM) ein Zinssatz von nur 5,5% zu zahlen ist.

Der Vertreter der WestLB hat im heutigen Gespräch durchblicken lassen, daß dort die Bereitschaft bestehen könnte, einen Vorzugszins von etwa 5,5% für einen befristeten Zeitraum (drei bis fünf Jahre) für 59,1 Mio DM in Erwägung zu ziehen. Eine Anschlußlösung, die der LEG weiterhin wirtschaftlich ausgeglichenes Ergebnis sichert, wäre dann noch zu suchen.

Alle genannten Zahlen sind das Ergebnis erster Schnellrechnung und bedürfen noch der rechnerischen und sachlichen Kontrolle.“

11. Eigentümerbeitrag

Diese Anschlußlösung nach einem für die LEG tragfähigen wirtschaftlichen Ergebnis versuchte das Ministerium in intensiven Verhandlungen mit den Eigentümern der Neuen Heimat zu erreichen. In der Hoffnung, diese noch vor Ablauf der zunächst bis zum 31. Januar 1986 vereinbarten Rücktrittsfrist erfolgreich abgeschlossen zu haben, wurde der Aufsichtsrat der LEG für den 29. Januar 1986 zu einer Sitzung eingeladen, in der abschließend über den Ankauf der 2 385 Wohnungen beraten werden sollte. Da die Eigentümer der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen jedoch zu keinem befriedigenden Angebot bereit waren, wurde die Sitzung wieder abgesagt.

Nachdem bekannt geworden war, daß sich die Neue Heimat und die Investorengruppe notariell geeinigt hatten, die ursprünglich bis zum 31. Januar 1986 bestehende Rücktrittsfrist bis zum 28. Februar 1986 zu verlängern, versuchte das Ministerium die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen in weiteren Verhandlungen zu bewegen, der LEG die Wohnungsübernahme durch nennenswerte eigene finanzielle Beiträge zu ermöglichen.

12. Unterredung vom 31. Januar 1986

Auch die Bemühungen der Investoren, die Verträge vom 28. und 29. Dezember 1985 erfolgreich abschließen zu können gingen weiter.

Am Abend des 31. Januar 1986 traf sich der Kundenbetreuer Stolz der Westdeutschen Landesbank mit zwei Erwerbern der Investorengruppe in Bickenbach/Bergstraße. Über den Stand der von den Erwerbern mit der Neuen Heimat und der WestLB zwischenzeitlich geführten Verhandlungen verhält sich der von Herrn Stolz über das Treffen aufgenommene Vermerk vom 4. Februar 1986, in dem es heißt:

„Von diesem Treffen, während dessen Herr B und Herr X zunächst recht befremdet reagierten – sie sind der Ansicht, daß WestLB die Kreditangelegenheit doch recht schleppend anpackt – sollten folgende Punkte festgehalten werden:

1. Die Investorengruppe hat inzwischen das Rücktrittsrecht vom 31.1.1986 auf den 28.2.1986 in Übereinstimmung mit der NH verlängert. Sie sahen sich dazu gezwungen, da WestLB noch keine endgültige Kreditofferte übermittelt hat.
2. Ich begründete diese zeitliche Verzögerung unsererseits mit den verschiedensten Argumenten und erläuterte:
 - a) Nach unseren Berechnungen ergibt sich bei Annahme realistischer Zinsen eine Unterdeckung in fast allen Bereichen.
 - b) Die Rückkaufswerte der Lebensversicherungen liegen am Ende der Laufzeit bei ca. 14 bis 16 Mio pro Anleger. Diese Beträge reichen nicht aus, um das Sicherheitsbedürfnis der Bank zu befriedigen.
 - c) Die Bank kann das Konzept der Anleger . . . nicht mittragen, da nach unserem Ermessen ein zu großer Unsicherheitsfaktor bestehenbleibt . . .
 - d) Ich wies darauf hin, daß insbesondere bei Herrn X und Herrn Y große Teile der Vermögenswerte im Ausland lagern und ein eventueller Zugriff erschwert würde, bat aber noch einmal zu überlegen, ob ein Stand-by L/C einer uns genehmen US-Bank als zusätzliche Sicherheit angeboten werden kann.
 - e) Eine wesentliche Bedingung unseres vorläufigen und konditionierten Kreditangebotes von Dezember 1985, das Einvernehmen zwischen NH und Bank über Verwendung der Kaufpreisgelder, ist noch nicht erfüllt. Dies war – wie unsere Gesprächspartner wissen – einer der ausschlaggebenden Punkte überhaupt, den Kreditwunsch ernsthaft anzupacken.
3. Nach unseren Berechnungen läßt sich – so teilte ich den Herren mit – aus den Objekten heraus lediglich ein Kredit von 110 Mio DM vertreten. Herr X wie auch Herr Y waren der Ansicht, daß ihre Möglichkeiten bei der NH einen weiteren Preisnachlaß für das Paket zu erzielen, noch nicht erschöpft sind. Insbesondere glauben sie, daß NH bei Kaufpreis und Höhe der Restkaufgelder noch entgegenkommen wird, da die Abwicklung dieser Transaktion für die NH „lebenswichtig“ ist.

...“

13. Bekanntwerden der Parallelverhandlungen

In der Sitzung vom 7. Februar 1986 berichtete Abteilungsdirektor Becker dem für die Bearbeitung des Kredits der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen zuständigen Intensivteam erstmals über die Parallelverhandlungen mit dem Land. Nach einem von Abteilungsleiter Becker und Regionalbereichsleiter Dr. Lühje unterzeichneten Vermerk soll das Intensivteam einhellig positiv für die Durchführung des LEG-Geschäfts gestimmt haben. In einem anderen, als „Antwort zum Vermerk der Herren Dr. Lühje und Becker . . . zur Behandlung Brummermann/LEG-Geschäft im Intensivteam“ festgehaltenen Aktenvermerk heißt es hingegen:

„Die Teammitglieder äußerten Überraschung über diese Entwicklung. Insbesondere durch die Herren Dr. Lühje und Wehr wurden Bedenken gegen die Zweigleisigkeit der Verhandlungen und generell gegen eine Beteiligung der Bank an Gesprächen zwischen NH und Land in dieser Phase der öffentlichen Diskussion und die NH artikuliert und eindeutig das Brummermann-Geschäft favorisiert...“

Gleichwohl wurden die Parallelverhandlungen seitens der Bank weitergeführt.

14. Drängen der Westdeutschen Landesbank

Angesichts der für sie noch nicht klar erkennbaren Haltung der Landesregierung und der am 28. Februar 1986 ablaufenden Rücktrittsfrist der Investorengruppe drängte die Bank das Ministerium, nunmehr kurzfristig zu entscheiden, ob es zum Ankauf des Wohnungspaketes von der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen auch für den Fall bereit sei, daß eine rentable Wohnungsbewirtschaftung durch eine landeseigene Gesellschaft während eines überschaubaren Zeitraums nicht sichergestellt werden könnte.

Unter dem 11. Februar 1986 hielt der ehemalige Gruppenleiter im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Neugebauer, der seit dem 1. Februar 1986 Vorstandsmitglied bei der Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen war, fest:

„WestLB erwartet bis zum 16. Februar 1986 vom MSWV eine Äußerung, ob eine Alternative in Betracht kommt. Dies zu klären, ist nunmehr Sache des MSWV.“

Zu dieser Fristsetzung erläuterte Vorstandsmitglied Dr. Weiershäuser:

„Ja, das ist ganz einfach. Das Land hat signalisiert, nach dem 8. Januar oder am 8. Januar hat Herr Zöpel signalisiert, daß sie Interesse haben. Ich weiß, daß Herr Zöpel dann mit der Neuen Heimat oder einer seiner Vertreter mit der Neuen Heimat gesprochen haben und daß dieses Interesse an den Wohnungen virulent wurde. In verschiedenen Gesprächen und Telefonaten habe ich mich mit Herrn Bußfeld oder auch hin und wieder mit Herrn Zöpel darüber ins Benehmen gesetzt und erkundigt, wie der Stand der Dinge ist. Da immer wiederholt wurde, wir sind interessiert, wir sind interessiert, aber sich nichts tat, habe ich, wie ich das bei jedem anderen Geschäftspartner genauso tun würde, dem Herrn Bußfeld als im Auftrag des Ministers handelnd gesagt: Ich möchte jetzt eine Entscheidung herbeiführen. Wir haben auf der anderen Seite die Gespräche mit den Anliegerkreisen so weit vorangetrieben, daß ich mit diesem Kreditantrag in den Vorstand gehen kann. Parallel dazu möchte ich aber auch gern wissen, wie sich das Land als möglicher alternativer Bewerber darstellt. Vor diesem Hintergrund habe ich gesagt: Jetzt möchte ich – ich erinnere mich –, ich möchte in zehn Tagen klare Verhältnisse haben . . .

So ist es. Das ist eine Frage des Stils. Andere machen es vielleicht weicher, aber in diesem Falle habe ich gesagt: Jetzt ist Schluß; ich will hier klare Verhältnisse haben.“

15. Versuch der Risikominimierung

In einer Rentabilitätsberechnung, bei der er davon ausging, daß die WestLB der LEG über die WFA einen Kredit in Höhe von 59 Mio DM zu einem Zinssatz von 4,5%, 5 Jahre fest, einräumt und daß die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen außerdem einen Instandhaltungskostenzuschuß in Höhe von 3,3 Mio DM zahlt, gelangte Direktor Neugebauer bei der Übernahme der Wohnungen durch die LEG zu einem jährlichen Fehlbetrag von 1,662 Mio DM. Dazu führte er aus:

„Es läßt sich ohne weiteres erkennen, daß das eigentliche Problem nach Ablauf von fünf Jahren eintreten wird. Mit Sicherheit sind bis dahin nicht erhebliche Rentabilitätsgewinne aus anderen Gesichtspunkten zu erwarten. Stille Reserven sollen nicht mobilisiert werden, damit die Wohnungen den Mietern erhalten bleiben. Demnach bleibt kaum etwas anderes übrig, als der Einsatz von Eigenkapital in erheblicher Höhe durch das erwerbende Unternehmen oder die erhebliche Erhöhung von Subventionen über den Ausgangsbetrag von rund 1 Million DM jährlich hinaus. . . . Sämtliche Überlegungen der Beteiligten sind zur Zeit noch völlig unverbindlich.“

Auch dem Ministerium war bewußt, daß die Wirtschaftlichkeit der Übernahme der Wohnungen durch die LEG bei der Gewährung des von der WestLB zugesagten Darlehens in Höhe von 59 Millionen DM bei dem gegenwärtigen Stand der Verhandlungen nur für die ersten fünf Jahre der Zinsbindung gesichert war. In einem Telefongespräch mit Vorstandsmitglied Dr. Weiershäuser versuchte Ministerialdirigent Dr. Bußfeld, seit 1. Februar 1986 Leiter der Abteilung Wohnungswirtschaft im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, Möglichkeiten der Risikominimierung auszuloten. Unter dem 12. Februar 1986 notierte Dr. Weiershäuser:

„Anruf von Herrn Dr. Bußfeld angesichts unserer „10-Tage-Frist“ für den „Brummermann = Landesdeal“

Sieht Problem bei der Verwirklichung der Pläne von Herrn Zöpel, daß er das Risiko nunmehr für die Zeit nach der Zinsbindung von fünf Jahren auf das Land zukommen sieht. Seine Frage, ob die WestLB bereit ist, in irgendeiner Form (z. B. „Letter of intent“) dieses spätere Risiko abzudecken,

habe ich mit einem klaren Nein beschieden. Wir sehen keinerlei Möglichkeiten, uns an den zukünftigen Verlusten zu beteiligen.

Auf meine Frage, ob damit der „Landesdeal“ tot sei, antwortete er ausweichend. Er will unverzüglich mit Herrn Zöpel sprechen. Ich habe ihm mitgeteilt, daß wir nunmehr Varianten unterschriftsreif vorbereiten.“

16. Abschließendes Finanzierungsgespräch der Investorengruppe

Am 17. Februar 1986 suchte Herr Brummermann die Herren Dr. Lühje, Stolz, Schomers und Huckenbeck zu einem abschließenden Finanzierungsgespräch in der Westdeutschen Landesbank auf. In einem am 7. März 1986 aufgestellten Protokoll über diese Unterredung – die Rechtsanwälte verschiedener Investoren hatten zwischenzeitlich wegen der letztlich gescheiterten Kreditverhandlungen bereits Schadenersatzansprüche in Millionenhöhe bei der Westdeutschen Landesbank angekündigt – hielt Herr Huckenbeck unter anderem fest:

„Bei diesem Gespräch ging es insbesondere darum, die unterschiedlichen Konzeptionen, die zwischen den Brummermann-Modellvorstellungen und unseren Vorstellungen bestanden, zu besprechen. Wir haben darauf hingewiesen, daß wir aus den Objekten maximal eine Finanzierung von 110 Mio DM brutto darstellen könnten und das auch nur unter der Berücksichtigung, daß über das Disagio ein hoher Teil des Realzinses „verschwinden“ würden . . . Insbesondere wurde darauf hingewiesen, daß die von Brummermann angegebene Konzeption der Lebensversicherung für uns nicht tragbar wäre . . .

Da ohne weitere wesentliche Zugeständnisse der Neuen Heimat die Finanzierung nicht darstellbar ist, wurden wir gebeten, modifizierte Kreditzusagen herauszulegen.

Wir haben diesem Wunsch entsprochen, Herrn Brummermann jedoch eindeutig erklärt, daß der Beschluß des Vorstandes über die Kreditgewährung noch nicht erfolgt sei und wir demzufolge weitere Kreditzusagen auch nur unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Vorstandes erteilen könnten. Dann haben wir nochmals darauf hingewiesen, daß wir maximal 110 Mio DM brutto für vertretbar halten. Die Personaldarlehen von 20 Mio DM sind für uns zur Zeit nicht darstellbar, weil die Überprüfung der Vermögensverhältnisse für uns schlecht möglich ist und wir der Ansicht sind, daß die Objekte sich insgesamt rechnen sollen. Ob sich die Objekte rechnen, wird sich als Ergebnis der weiter zwischen Brummermann und der Neuen Heimat zu führenden Gespräche ergeben.“

Herr Brummermann führte in seinem an die WestLB gerichteten Schreiben vom 4. März 1986 hingegen über den Verlauf des Gesprächs vom 17. Februar 1986 aus:

„Nach einem Abschlußgespräch am 17.2.1986 in Ihrem Hause wurde seitens Ihrer Herren nochmals ausdrücklich betont, daß Sie unbedingt daran interessiert wären, mit der von mir vertretenen Gruppe das Geschäft abzuwickeln. Alle wesentlichen Einzelheiten der Vertragserfüllung wurden an diesem Tage besprochen . . .“

17. Stand der Verhandlungen am 18. Februar 1986

Den Stand der Parallelverhandlungen – Landesregierung mit WestLB und Neue Heimat Nordrhein-Westfalen – zu diesem Zeitpunkt skizzierte Ministerialdirigent Dr. Bußfeld in seinem Vermerk vom 19. Februar 1986:

„Betrifft: Protokoll der Besprechung vom 18.2. zwischen Herrn Minister Dr. Zöpel, Herrn Dr. Meyer-Preschany, Herrn Dr. Hoffmann, Herrn Dr. Bundt, Herrn Dr. Weiershäuser, Herrn Dr. Bußfeld

Zum anstehenden Verkauf von rund 2400 Wohnungen im Raum Düsseldorf durch die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen erklärte Herr Dr. Weiershäuser auf Frage von Herrn Minister Dr. Zöpel erneut, daß die WestLB aus Banküberlegungen einen anderen Erwerber als die Investorengruppe „Brummermann“ vorziehe. Für den Fall, daß die LEG ein Kaufangebot mit Hilfe des Landes und anderer in derselben Höhe wie Brummermann abgebe, werde die WestLB den Kauf durch Brummermann nicht finanzieren.

Herr Dr. Bußfeld gab das Ergebnis der bisherigen Verhandlungen wieder, wonach die jährliche Unterdeckung von 2,85 Mio DM für fünf Jahre durch Aufwendungsdarlehen der WFA in Höhe von 1 Mio pro Jahr sowie durch Beiträge der Neuen Heimat und Hilfen der WestLB geregelt sei, daß aber eine Anschlußregelung noch ausstünde. Hierzu müßten von der Eigentümerseite zusätzliche Beiträge erbracht werden. Herr Minister Dr. Zöpel unterstrich die politische Bedeutung des Verkaufs der 2400 Wohnungen im Raum Düsseldorf und machte deutlich, daß weitere Verhandlungen über den

Gesamtbestand der Wohnungen der Neuen Heimat in Nordrhein-Westfalen aufs Äußerste gefährdet seien, falls an einen freien Investor vorweg 2 400 gute Wohnungen im Raum Düsseldorf veräußert würden.

Herr Dr. Hoffmann und Herr Bundt akzeptierten diese Zusammenhänge und erklärten, daß sie sich bemühen werden, einen weiteren Beitrag der Eigentümer zu erbringen. Herr Dr. Goldmann und Herr Dr. Hellberg von der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen würden im Laufe der Woche an den MSWV herantreten, damit bis Freitag ein endgültiges Konzept erarbeitet werden kann.

Herr Minister Dr. Zöpel begrüßte diese Bereitschaft und teilte mit, daß er am Montag der nächsten Woche die für die Umsetzung des Kaufes durch die LEG notwendigen Schritte einzuleiten beabsichtige.“

Auf die Frage, warum das politische Interesse an dem Verkauf gerade dieser 2 385 Wohnungen so groß gewesen sei, wo die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen doch in den Vorjahren schon Tausende von Wohnungen auf den freien Markt gebracht habe, entgegnete der damalige Geschäftsführer der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen, Dr. Goldmann:

„Ich habe das so verstanden und habe das auch in bezug auf die Stadt Düsseldorf so verstanden, daß dieses große Paket im Zentrum Nordrhein-Westfalens, also alles im Bereich der Landeshauptstadt, sei in einem Gebiet, in dem man nicht gerade davon sprechen konnte, daß es einen total ausgeglichenen Wohnungsmarkt gibt, sondern wo also eine erhebliche Nachfrage da war. Demzufolge gab es bei uns keine Leerstandsprobleme. Daß ausgerechnet in diesem Gebiet nun dieses Paket laufen sollte, das erregte die Aufmerksamkeit stärker als bisher.“

18. Kreditangebote der Westdeutschen Landesbank vom 19. Februar 1986

Trotz des Gesprächs am 18. Februar 1988 unterbreitete die Westdeutsche Landesbank der privaten Investorengruppe mit Datum vom 19. Februar 1986 die nachfolgend wiedergegebenen Angebote:

„Maximal 110 Millionen DM, langfristige Darlehen

Sehr geehrte Herren,

wir nehmen Bezug auf unser Schreiben vom 27. 12. 1985 bzw. die mit Herrn Brummermann geführten Gespräche und erklären uns hiermit grundsätzlich – vorbehaltlich der Zustimmung der beschlußfassenden Gremien unseres Hauses und nach endgültiger Prüfung der Beleihungsunterlagen – bereit, Ihnen langfristige Darlehen von insgesamt 110 Millionen DM zu folgenden Bedingungen zur Verfügung zu stellen:

Verwendungszweck:

Teilkaufpreisfinanzierung für diverse von Ihnen von der Neuen Heimat NRW erworbene Objekte gemäß uns vorliegender Aufstellung der ... vom 2. 1. 1986 bzw. ergänzende Aufstellungen vom 20. 1. 1986 ...

...

Auflagen:

- a) Nachweis, daß aus den Nettomieteträgen die jederzeitige Bedienung der Darlehen inklusive Tilgung möglich ist sowie ein angemessener Überschuß zur Bedienung der sonstigen Mittel und Kosten verbleibt.
- b) Nachweis, daß die nicht von uns finanzierten Kaufpreisteile durch Eigenmittel bzw. Stundung der Neuen Heimat gesichert sind.
- c) Abschließende Überprüfung der Objekte durch unser Schätzungsbüro, die beinhaltet, daß insbesondere der Erhaltungszustand der Objekte durchweg positiv ist und die Darlehenssummen sich innerhalb der zu ermittelnden Verkehrswerte bewegen. Aus der Mieterstruktur darf sich keine Verschlechterung der gegenwärtigen Mietsituation ergeben. Unbeschadet von der endgültigen Kreditentscheidung sind die Kosten für diese Gutachten von Ihnen zu übernehmen.
- d) Einvernehmen zwischen Verkäuferin und uns, insbesondere über die Verwendung der Kaufpreiserlöse.

Weitere Einzelheiten werden in den noch abzuschließenden separaten Darlehensverträgen vereinbart werden.

...“

In dem anderen Angebotsschreiben der WestLB vom 19. Februar 1986 betreffend den Personalkredit wird ausgeführt:

„Maximal 20 Millionen langfristiges Darlehen

Sehr geehrte Herren,

wir beziehen uns auf unser Schreiben vom heutigen Tage über die vorbehaltliche Gewährung langfristiger Darlehen von maximal 110 Millionen DM und erklären uns hiermit grundsätzlich – ebenfalls vorbehaltlich der Zustimmung der beschlußfassenden Gremien unseres Hauses und nach endgültiger Prüfung der Beleihungsunterlagen – bereit, Ihnen zur Kaufpreisfinanzierung weitere Darlehen von insgesamt maximal 20 Millionen DM zur Verfügung zu stellen.

... Ergänzend gelten unsere Ihnen vorliegenden allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Ihr Einverständnis mit dem Inhalt dieses Schreibens, an den wir uns bis zum 5.3.1986 gebunden fühlen, bitten wir durch rechtsverbindliche Unterzeichnung und Rücksendung der beigelegten Briefkopie zu bestätigen.“

19. Kaufpreisverhandlungen der Brummermann-Gruppe

Unterdessen verhandelte die Brummermanngruppe weiter mit Vertretern der Neuen Heimat über die Reduzierung des Kaufpreises. Die Verhandlungen wurden von der WestLB ausdrücklich befürwortet, wie aus einer handschriftlichen Notiz von Dr. Lütjhe für Herrn Stolz vom 20. Februar 1986 hervorgeht:

„Herrn Stolz

1.

2. Falls Sie heute mit Herrn Brummermann telefonieren. Er sollte morgen hart verhandeln. NH solle liefern. Zur Not kann er ja seine Kosten auf den Tisch legen. NH will nur Zeit gewinnen, obgleich die Geschäftsführung hier in NRW weiß, daß ein Platzen des Deals für sie rechtliche Konsequenzen haben muß...“

Generalbevollmächtigter Dr. Lütje erläuterte seine Empfehlung an Herrn Brummermann wie folgt:

„Das ‚Druckmittel‘, was Herr Brummermann in der Phase gehabt hat, daß er genau wußte, daß die Neue Heimat verkaufen mußte. Ich sage ausdrücklich: Aus meiner Sicht Druckmittel. Das war die einzige Möglichkeit, daß die beiden zueinander konnten ...

Die Neue Heimat mußte ihre Bilanz darstellen. Noch einmal betone ich: Aus meiner Sicht. Denn ich könnte mir gut vorstellen, daß die Geschäftsführung der Neuen Heimat das vielleicht anders sieht, aus meiner Sicht. Ich habe hier die Problematik dargelegt. Als Druckmittel, daß die Neue Heimat ihre Bilanz mit Verkäufen darstellen mußte und keine Zeit mehr hatte.“

Den Verlauf der Verhandlungen vom 21. Februar 1986 zwischen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen und der Erwerbergruppe schilderte der damalige Geschäftsführer der Neuen Heimat Dr. Hellberg vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß:

„Am 21. Februar kam Herr Brummermann mit zwei seiner Investoren. Das war übrigens die einzige Sitzung, an der ich beteiligt war, wo von dieser Investorengruppe irgendwelche Herren vorhanden waren. Ansonsten hatte ich keinen Kontakt mit den Investoren.

An diesem 21. Februar hatte Herr Brummermann mit seiner Investorengruppe zunächst in längeren Ausführungen dargelegt, daß aufgrund der Situation der Neuen Heimat, aufgrund des Images und aufgrund von allgemeinen Markttendenzen und allgemeinen Leerständen der Preis erneut verhandelt werden sollte. Sie haben dargelegt, daß sie meinen, daß diese Preisverhandlung in einer Größenordnung von 20 Millionen liegen müßte.

Darüber haben wir lang und breit diskutiert. Herr Brummermann hat dann aber die Finanzierungsschreiben der WestLB vorgelegt, die wohl aus dem gleichen Zeitraum stammen, vielleicht einen Tag vorher oder dem gleichen Tag; ich weiß es nicht genau.

Wenn Sie sich die Rückfinanzierungsseite aus dem Dezember ansahen und dann die Zusagen der WestLB von diesem Tage, dann war völlig klar, was dieses Theater der Preisreduktion sollte, nämlich schlichtweg die nichtgedeckte Finanzierungslücke dieser 20 Millionen zu decken, weil die Zusagen der WestLB um exakt diese Beträge auseinanderklafften im Verhältnis zur Zielsetzung im Dezember.

Nach Abschluß dieser Verhandlung am 21. habe ich mit meinem Kollegen zusammengesessen und habe ihm, obwohl er zuständig war, meine Einschätzung zu dieser Situation gegeben und ihm dann gesagt, aus meiner Sicht ist das Geschäft mit Herrn Brummermann an diesem Tage beendet, denn die Finanzierung kriegt er nicht zu; insofern ist es keine Preisdiskussion oder ein Preispoker gewesen, sondern nur der Versuch, die nicht vorhandene Finanzierung dadurch zu heilen, daß man auf unserer Seite unter Ausnutzung der wirtschaftlichen Situation eben versuchte, noch einmal den Preis zu drücken."

20. Gutachten der Immobilienbewertungsabteilung

Ebenfalls am 21. Februar 1986 legte die für die Immobilienbewertung zuständige Abteilung der Westdeutschen Landesbank die von ihr vorgenommenen Bewertung dieses Immobilienpakets der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen vor. Sie gelangt darin zu dem Ergebnis, daß der Sachwert der Wohneinheiten 239 600 000 DM, der Ertragswert 165 850 000 DM, der Verkehrswert 165 100 000 DM und der Beleihungswert 133 800 000 DM betrage. In einer Anmerkung heißt es:

„Der Verkehrswert stellt nach § 145 Bundesbaugesetz den Preis dar, der für ein Grundstück ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am freien Markt in angemessener Zeit zu erzielen wäre. Im vorliegenden Fall kann von ungewöhnlichen Verhältnisse (Zeitdruck, Paketverkauf) ausgegangen werden; denn dies drückt sich im Kaufpreis aus, der ca. 14% unter dem ermittelten Verkehrswert liegt.

Bei den Objekten war kein über das normale Maß üblicher Mietleerstand festzustellen.“

21. Vorstandssitzung der Westdeutschen Landesbank vom 25. Februar 1986

Die Entscheidung, ob die WestLB den Ankauf des Wohnungspakets durch die private Investorengruppe oder den geplanten Erwerb derselben Objekte durch die LEG finanzieren werde, sollte in der Sitzung des Vorstandes der WestLB am 25. Februar 1986 fallen.

21.1 Vorstandsvorlage des Regionalbereichs Düsseldorf

In der fünf Tage zuvor vom Regionalbereich Düsseldorf erarbeiteten Vorlage für die Vorstandssitzung wird bezüglich des Kreditantrags der Erwerber unter anderem ausgeführt:

„Anträge:

1. Insgesamt maximal 110 Mio DM langfristige Darlehen
2. Insgesamt maximal 30 Mio DM langfristige Darlehen

...

Bemerkungen zu den Anträgen:

...

Unter Wirtschaftlichkeits- und Liquiditätsgesichtspunkten halten wir jedoch nur die zu Antrag 1. dargestellte objektbezogene Finanzierung für vertretbar. Die Anlegergruppe ist zur Zeit bemüht, eine Kaufpreisreduzierung bei der NH zu erreichen.

Die Gewährung der weiteren Mittel zu Antrag 2. kann nur im Zusammenhang mit der beabsichtigten Reduzierung unseres NH-Engagements gesehen werden. Die Objekte sind zur Zeit mit ca. 113,4 Mio DM Restschulden belastet, davon ca. 83 Mio DM zugunsten anderer Banken. Gegenüber der NH haben wir zu erkennen gegeben, daß wir zur Objektfinanzierung nur dann bereit sind, wenn sich daraus eine zusätzliche Entlastung unseres NH-Engagements ergibt. Die NH hat nunmehr einer Engagementreduzierung um

- 30,4 Mio DM aus den objektbezogenen Darlehen
- 30,0 Mio DM aus sonstiger Rückführung NH NRW
- 30,0 Mio DM aus sonstiger Rückführung NH Bremen

= 90,4 Mio DM

zugestimmt. . .

Wirtschaftlichkeitsberechnungen:

...

Die Erwerbskosten, die uns im einzelnen noch nachzuweisen sind, setzen sich zusammen aus Kurtage, Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten. . . .

Darstellung der Bank:

Unter Wirtschaftlichkeit und Liquiditätsgesichtspunkten läßt sich unseres Erachtens die ursprünglich gewünschte Finanzierung von 150 Mio DM (brutto) nicht darstellen. Unter der Voraussetzung, daß aus den Nettomieten die Zins- und Tilgungsleistungen zahlbar sein müssen, halten wir maximal eine Finanzierung von 110 Mio DM (gemäß Antrag 1.) für vertretbar. . .

...

Stellungnahme:

Im Hinblick auf die dargestellte Wirtschaftlichkeitsberechnung und die Tatsache, daß ein Zugriff auf die freien Vermögenswerte – deren Kontrolle uns größtenteils nicht möglich ist – im Verwertungsfall erschwert wäre, ist unter Risikogesichtspunkten nur eine Darlehensgewährung von insgesamt 110 Mio DM zu vertreten. Hierbei dürfen jedoch keine weiteren Belastungen aus der Finanzierung des verbleibenden Restkaufgeldes auftreten; dies ist jedoch nach dem derzeitigen Verhandlungsstand nicht zu erwarten.

Die weiterbeantragten 30 Mio DM sind als Blankokredite anzusehen.

Aus wirtschaftlichen Gründen sind die Anträge nicht zu vertreten.

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf das NH-Engagement der Bank stellen wir die Anträge jedoch aus geschäftspolitischen Gründen zur Entscheidung..

21.2 Stellungnahme des Kreditbüros

Am 24. Februar 1986 nahm auch das Kreditbüro zu der oben genannten Kreditvorlage Stellung. Nachdem es zunächst ausführlich die Risikofaktoren einer Darlehensgewährung darstellte, gelangt es abschließend zu dem Ergebnis:

„Wir sind mit der Betriebsstelle der Meinung, daß die Objektrentabilität auf der Basis der von der NH nachgewiesenen Mieten und Bewirtschaftungskosten sowie der von der Immobilienbewertung erstellten Gutachten (Aufstellung siehe Anlage) bei einem Darlehen bis zu maximal 110 Mio DM gegeben ist. Den Antrag 1. halten wir somit unter folgenden Auflagen für vertretbar:

- Im Falle der Nichtbedienung der Lebensversicherungen (...) kann in die Objekte vollstreckt werden (die oben erwähnte geringe Tilgung über die Rückkaufswerte in der Anfangsphase nehmen wir angesichts des niedrigen Ansatzes der Objektwerte sowie der Tatsache, daß sich im Verwertungsfall die Objekte für die Bank rechnen, in Kauf),
- Einrichtung des zu bildenden Renovierungsfonds bei der Bank; Verwendungsnachweis der angesammelten Beträge; im einzelnen Kontrolle durch die Immobilienbewertung.

...

Im Hinblick auf die noch nicht erfolgte Zuordnung von Krediten und Objekten auf die einzelnen Kreditnehmer fehlt es an einer wesentlichen Voraussetzung für die Kreditgewährung. § 18 KWG *) ist nicht erfüllt. Eine endgültige Beschlußfassung ist deshalb ausgehend von dem vorliegenden Antrag nicht möglich.

Den Antrag 2. können wir unter Risikogesichtspunkten nicht befürworten. . .“

*) § 18 des Gesetzes über das Kreditwesen

Von Kreditnehmern, denen Kredite von insgesamt mehr als 50 000 DM gewährt werden, hat sich das Kreditinstitut die wirtschaftlichen Verhältnisse insbesondere durch Vorlage der Jahresabschlüsse offenlegen zu lassen. Das Kreditinstitut kann hiervon absehen, wenn das Verlangen nach Offenlegung im Hinblick auf die gestellten Sicherheiten oder auf die Mitverpflichtungen offensichtlich unbegründet wäre...

21.3 Stellungnahme des Projektteams

Das Projektteam hielt die Kreditvorlage vom 20. Februar 1986 grundsätzlich für vertretbar. In seiner Stellungnahme vom 24. Februar 1986 heißt es:

„Der vorliegende Kreditantrag bringt die wirtschaftlichen Risiken dieser Finanzierung zum Ausdruck. Das Projektteam ist jedoch der Auffassung, daß im Hinblick auf die Objektdaten selbst bei einem Scheitern des Konzeptes der Käufer die Bank realistische Chancen hat, die dann im Verwertungsfalle zu übernehmenden Objekte im Zeitablauf verlustfrei zu vermarkten.

...

Das Projektteam hält mehrheitlich den vorgelegten Kreditantrag unter Berücksichtigung der besonderen Risikosituation der Bank bei NHG für vertretbar, da die mit dieser Finanzierung verbundenen Risiken nach Einschätzung des Projektteams bei einem Verwertungsfall der Bank die realistische Möglichkeit eröffnet, daß Engagement verlustfrei abzuwickeln...“

Herr Dr. Lühje und Herr Becker schlossen sich im Ergebnis der Einschätzung des Projektteams an. In ihrem Sondervotum weisen sie darauf hin:

„Bei Abwägung des Antrages ist unseres Erachtens entscheidend, ob das Konzept insgesamt eine vernünftige Realisierungschance hat. Demgegenüber zweitrangig sind die Risiken aus der Unterdeckung und der unterschiedlichen Vermögenssituation der einzelnen Investoren. Aus heutiger Sicht besteht eine plausible Realisierungschance. Sollte das Konzept nicht aufgehen, so wird es insgesamt scheitern. Das Eingehen dieses Risikos ist abzuwägen gegen den Vorteil der Kreditrückführung. Gleichzeitig ist entscheidend, ob die Bank dann willens und in der Lage ist, das Konzept in eigener Regie zu vollenden. Nach Ansicht der Unterzeichner ist dies aufgrund der maßgebenden Einstandspreise verlustfrei darstellbar. . .“

21.4 Vermerk des Generalbevollmächtigten Dr. Lühje

Für das Vorstandsmitglied Dr. Weiershäuser vermerkt Dr. Lühje am 25. Februar 1986:

„Hier: Kreditbüro-Stellungnahme vom 24. 2. 1986

Nachdem uns nunmehr von unserem Schätzungsbüro die endgültigen Wertermittlungen für die einzelnen Objekte vorliegen, haben wir als Anlage die auf die einzelnen Erwerber entfallenden Kaufpreise, Kredite und die gegenüberstehenden Sicherheiten dargestellt. Gegenüber der Kreditvorlage verbessern sich in jedem Einzelfalle die Beleihungsausläufe, da der vom Schätzungsbüro ermittelte Verkehrswert/Beleihungswert über dem vorläufigen Wert liegt.

Die Kreditnehmer haben uns in jedem Einzelfalle die Vermögensverhältnisse offengelegt und sind somit der Verpflichtung gemäß § 18 KWG nachgekommen. Eine Überprüfung der Werte ist jedoch nicht erfolgt und dürfte, da sich viele Vermögenswerte auch im Ausland befinden, mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein (Kreditnehmer geben natürlich Einsicht vor Ort).“

Der Generalbevollmächtigte Dr. Lühje bezeichnete bei seiner Vernehmung die von ihm gewählte Formulierung „Die Kreditnehmer haben uns in jedem Einzelfall die Vermögensverhältnisse offengelegt und sind somit der Verpflichtung gemäß § 18 KWG nachgekommen.“ als mißverständlich. Er habe mit diesem Satz nur zum Ausdruck bringen wollen, daß die Investorengruppe die Voraussetzungen des § 18 formal erfüllt hätten. Eine materielle Prüfung, die im Rahmen des § 18 KWG allein entscheidend sei, habe aber nicht stattfinden können, da sich ein großer Teil Vermögenswerte der Erwerber im Ausland befunden habe. Bis zum Schluß hätten die Erwerber keine Unterlagen zur Prüfung der materiellen Voraussetzung des § 18 KWG beigebracht und auch nicht beibringen können. Ohne eine solche positive Prüfung dürfe jedoch einem Kreditantrag in der vorliegenden Größenordnung unter keinen Umständen stattgegeben werden.

Hierzu befragt erklärte Dr. Lühje vor dem Ausschuß:

„**Vorsitzender:** Die Kreditvorlage vom 20. Februar, Herr Dr. Lühje, enthält nirgendwo den § 18 KWG, wenn ich das richtig sehe. Auf Seite 11 wird gesagt:

Aus wirtschaftlichen Gründen sind die Anträge nicht zu vertreten. Im Hinblick auf die Auswirkungen auf das NH- Engagement der Bank stellen wir die Anträge jedoch aus geschäftspolitischen Gründen zur Entscheidung.

Kann man den § 18 KWG so hinbiegen, daß es dann so irgendwie doch noch klappt?

Zeuge: Nein.

Vorsitzender: Ja, dann gibt es doch gar keinen Entscheidungsspielraum mehr, wenn § 18 KWG nicht erfüllt ist. Entweder ist er erfüllt, dann kann ich doch noch einmal das Risiko abwägen, oder er ist nicht erfüllt, dann brauche ich doch gar nichts mehr zu machen. . .

. . .

Entschuldigung. Gibt es den Entscheidungsspielraum denn überhaupt noch, wenn § 18 KWG nicht erfüllt ist? Das ist doch die Frage.

Zeuge: Völlig richtig. Normalerweise, Herr Vorsitzender, ist es richtig: Wenn § 18 KWG nicht erfüllt ist, gibt es diesen Entscheidungsspielraum nicht. Dazu bin ich ja auch hier im Ausschuß gefragt worden. Deshalb muß ich immer auf die Motivation abstellen, daß es durchaus Gründe gab, dies vor einer aus unserer Sicht zunehmenden Konkursgefährdung der Neuen Heimat doch hier zur Diskussion zu stellen. Die § 18 KWG-Entscheidung liegt beim Vorstand.

Vorsitzender: Das heißt, der kann dann biegen. Der kann den § 18 KWG hinbiegen.

Zeuge: Nein, er kann ihn nicht hinbiegen, sondern er kann sagen: Hier ist eine 18 KWG-Problematik. Wir halten aber die Objekte aber für so werthaltig, daß wir sie im Falle eines Falles übernehmen können. Dies steht ja auch in der Vorlage.

Abgeordneter: Dann spielt § 18 KWG keine Rolle?

Zeuge: Braucht nicht zu spielen. Könnte nicht spielen, weiß ich nicht. . .“

22. Unterredung vom 23. Februar 1986

Am 23. Februar 1986 führte der Kundenbetreuer Stolz letzte Gespräche mit Vertretern der Investoren in Königstein. In dem über diese Unterredung angefertigten Vermerk vom 24. Februar 1986 hielt er unter anderem fest:

„In erneuten Verhandlungen mit der NH hat diese weitere Preiszugeständnisse gemacht. Demnach stellt sich der Kaufpreis nunmehr auf 135 Mio DM (zuzüglich ca. 8 Mio DM Nebenkosten). Das Restkaufgeld in Höhe 10 Mio DM wird auf acht Jahre gestundet. Finanzierungsbedarf beläuft sich somit auf 110 Mio DM. Realkredit plus 23 Mio DM Personalkredit, aufgeteilt auf die verschiedenen Anleger. Die Herren glauben, Indikationen dafür zu haben, daß sie bei diesem Preis noch nicht am Ende der Fahnenstange angelangt sind, sondern daß noch weitere, dann aber allerletzte Zugeständnisse zu erhalten sind.

Brummermann geht davon aus, daß die Käufergruppe am Donnerstag, dem 27. 2. 1986 im Hause der Bank die Kreditverträge bzw. Zahlungsaufträge unterschreiben werden und alle Formalitäten regeln.

Im Zusammenhang mit den Kreditverträgen haben unsere Gesprächspartner einige Änderungswünsche, . . .

Auf Anregung von Herrn Dr. Lüthje bat ich die Investoren im abschließenden Gespräch mit der NH hart zu verhandeln und sich nicht auf eine etwaige Verzögerungstaktik seitens der NH einzulassen.“

Zu den Verhandlungen der privaten Erwerber mit der Neuen Heimat über die Reduzierung des Kaufpreises erklärte Dr. Goldmann:

„Ich habe der Brummermanngruppe überhaupt keine Zusagen gemacht. Die Brummermanngruppe hat die Kaufpreisdiskussion eröffnet. Ich habe sowohl am 21. als auch später von vornherein gesagt, daß es für mich eine Kaufpreisdiskussion nicht geben kann. Wir haben dann allerdings Phantasien darüber angestellt, ob man über Reduzierung im Nebenkostenbereich vielleicht etwas Luft schaffen könnte, weil mir in dem Gespräch ja deutlich wurde, daß die Investoren bei der Finanzierung Schwierigkeiten hatten und von ihnen aus nach Wegen gesucht werden sollte, wie man da zu einer Lösung käme. Nur, gerade das hat mich natürlich veranlaßt, hier erhebliche Zweifel zu bekommen, wie weit es in dem Kreis überhaupt möglich ist, das Geschäft zu tätigen.“

Auf den Vorhalt eines Abgeordneten:

„War in den Verhandlungen Brummermann mal so eine Größenordnung von ca. 8 Millionen im Gespräch, die evtl. reduziert werden könnte?“

entgegnete Dr. Goldmann:

„Die 8 Millionen sind genau der Betrag, den wir mal mühsam und unter Anstrengung aller Fantasien, aber ohne Zusagen zusammengesucht haben, in Randbereichen, um zu sehen: Kommen wir hier weiter?“

23. Konzept des Ministeriums

Am 24. Februar 1986 hatten schließlich auch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen und die Westdeutsche Landesbank ein Konzept erarbeitet, nachdem der LEG die Bewirtschaftung der zu übernehmenden Wohnungen – in den ersten Jahren – verlustfrei möglich war. Danach gewährte die WFA der LEG als Käuferin ein Aufwendungsdarlehen über 500 DM jährlich je Wohnung (insgesamt 1 192 500 DM) auf die Dauer von 15 Jahren. Die WestLB erklärte sich bereit, der LEG über die WFA ein langfristiges Darlehen in Höhe von 59,11 Mio DM mit einer fünfjährigen Zinsfestbindung und einem Effektivzins von 5,5% einzuräumen. Zum Ausgleich der Unterdeckung aus der Hausbewirtschaftung zahlte die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen für einen Zeitraum von 10 Jahren einen Betrag von insgesamt 12,5 Mio DM. Auf Wunsch der LEG sollte dieser Bewirtschaftungszuschuß kapitalisiert und mit dem Kaufpreis verrechnet werden. Bei einem Abzinsungssatz von 6,5% betrug der Barwert des Bewirtschaftungszuschusses 8,986 Mio DM.

Unter Bezugnahme auf die oben wiedergegebene Antwort des Geschäftsführers der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen zu den Kaufpreisverhandlungen und zur Höhe des Bewirtschaftungszuschusses hielt ein Abgeordneter Herr Dr. Goldmann vor:

„Nun ist es für den außenstehenden Beobachter eigenartig, daß diese Phantasien, wie Sie sie nennen, in der Größenordnung von 8,5 Millionen, später identisch sind mit dem publizistisch als besondere Glanzleistung herausgearbeiteten Eigentümerbeitrag von – abgezinst – 8,6 Millionen. Können Sie sich die weitgehende Identität dieser Beträge irgendwie erklären?“

Dr. Goldmann erwiderte:

„Sie werden das nicht glauben, aber ich halte es schlicht und einfach für einen Zufall. . .“

Ministerialrat Angenendt beurteilte das zwischen dem Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen und der WestLB ausgearbeitete Konzept in einem Vermerk für Minister Dr. Zöpel:

„Zusammen mit dem Aufwendungsdarlehen reicht der Zuschuß der NH aus, die verlustfreie Verwaltung der Wohnungen für die Dauer von 9 Jahren zu gewährleisten.“

Nach Ablauf von 5 Jahren entsteht allerdings ein Zinsänderungsrisiko. Der verlustfreie Zeitraum von 9 Jahren würde sich verkürzen, wenn zum Zeitpunkt der Zinskonversion der Kapitalmarktzins den Satz von 6,25% übersteigt.

Der Kaufpreis wird zum Teil (59 Mio DM) durch einen Kredit der WFA belegt, der durch die WestLB refinanziert wird. Dieser Umweg wird gewählt, weil die WestLB der WFA als Kreditinstitut günstigere Konditionen einräumen kann als dem Dienstleistungsunternehmen LEG. . .

Die Höhe der vorgesehenen Aufwendungsdarlehen (500 DM je WE = Barwert von 4 700 DM in 15 Jahren) ist zu messen an den Kosten für die Schaffung einer Wohnungsbindung durch Neubau (rund 70 000 DM). Sie ist ferner zu relativieren durch Berücksichtigung der Steuerausfälle in der Größenordnung 2 Mio DM jährlich (Staat insgesamt), die beim Erwerb der Wohnungen durch private Investoren eintreten würden.

Auf längere Sicht nimmt der Zuschußbedarf der LEG ab; der Wohnungsbestand wächst allmählich in die Rentabilität hinein, weil der Schuldenstand durch Tilgung permanent abnimmt.

. . .

Aus heutiger Sicht dürfte die LEG nach rund 25 Jahren in der Lage sein, mit der Rückzahlung der erhaltenen Aufwendungsdarlehen zu beginnen und sie innerhalb weniger Jahre zu tilgen. In rund 30 Jahren wäre die Förderung somit abgeschlossen, und die LEG hätte einen schuldenfreien Wohnungsbestand. Die daraus resultierenden Überschüsse stünden für weitere Engagements im Dienst der Wohnungspolitik des Landes zur Verfügung.

24. Ereignisse vom 25. Februar 1986

Am Mittwoch, dem 25. Februar 1986 wurden die endgültigen Weichen für den Abschluß des LEG-I-Geschäftes gestellt:

24.1 Schreiben von Minister Dr. Zöpel an Alfons Lappas

- In einem Schreiben an den Vorsitzenden des Vorstandes der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, Alfons Lappas, bestätigte Minister Dr. Zöpel schriftlich die getroffenen Abmachungen:

„Wie zwischen uns vereinbart, möchte ich Ihnen heute mitteilen, daß die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen, deren Hauptgesellschafter das Land Nordrhein-Westfalen ist, der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen ein Kaufangebot über 2387 Wohnungen im Raum Düsseldorf unterbreiten wird für den Fall, daß der mit einem privaten Investor über diese Wohnungen am 28.12.1985 abgeschlossene Kaufvertrag nicht vollzogen wird. Ich freue mich, daß es aufgrund der Beiträge der Eigentümer und des Landes so möglich wird, die fraglichen Wohnungen dauerhaft als Sozialwohnungen zu sichern.

Aus verschiedenen Gründen eignete sich dieser Wohnungsverkauf allerdings nicht dazu, die Rolle der Banken auszuloten. Dies wird den Überlegungen eine generelle Lösung des Problems des Wohnungsbestandes der Neuen Heimat Gruppe in Nordrhein-Westfalen vorbehalten.

Deshalb lege ich Wert auf die Feststellung, daß die jetzt gefundene Lösung keinerlei Präzedenzwirkung für eine der beteiligten Seiten hat. Ich gehe davon aus, daß die in diesem Falle erbrachten Beiträge in Anrechnung gebracht werden können, falls es zu einer Gesamtlösung bei der Sicherung der wohnungsrechtlichen Bindungen der Wohnungen der Neuen Heimat unter Beteiligung der Eigentümer und der öffentlichen Hände kommt.“

24.2 Bestätigungsschreiben von Alfons Lappas

- Noch am selben Tage erklärte sich Herr Lappas mit dem Inhalt des eben wiedergegebenen Schreibens einverstanden.

24.3 Beschluß des Landeskabinetts

- Ebenfalls am 25. Februar 1986 befaßte sich das Landeskabinett in seiner 1657. Sitzung erneut mit der Übernahme von Wohnungen der Neuen Heimat durch die LEG. In dem Protokoll der Sitzung heißt es hierzu:

„4. Übernahme von Wohnungen der Neuen Heimat durch die LEG

Der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr berichtet über den Stand der Verhandlungen zum Ankauf von 2 385 Wohnungen der Neuen Heimat NRW durch die Landesentwicklungsgesellschaft NRW für den Fall, daß der zwischen der Neuen Heimat NRW und einem privaten Investor abgeschlossene Kaufvertrag nicht vollzogen wird. Der Ankauf durch die Landesentwicklungsgesellschaft kann erfolgen, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

1. Das Land NRW beteiligt sich mit rund 500 DM per anno Aufwendungsdarlehen pro Wohnung. Das entspricht einem jährlichen Aufwendungsdarlehen durch die WFA in Höhe von 1,19 Mio DM.
2. Die Neue Heimat NRW beteiligt sich mit einem Betrag von jährlich 1,25 Mio DM an den Kosten der Hausbewirtschaftung berechnet auf 10 Jahre.
3. Die Finanzierung muß so erfolgen, daß der Entwicklungsgesellschaft sieben Jahre keine Verluste aus dem Ankauf erwachsen.
4. Im Bewirtschaftungskostenzuschuß der Neuen Heimat NRW besteht der Beitrag der Eigentümer zur dauerhaften Sicherung der Sozialbindungen der Wohnungen.

Die Landesregierung nimmt den Bericht des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zustimmend zur Kenntnis.“

In einer Erörterung des Briefwechsels von Minister Dr. Zöpel und Alfons Lappas vom 25. Februar 1986 kam das Landeskabinett zu dem Ergebnis, daß es wünschenswert sei, stärker herauszustellen, daß es sich bei dem Bewirtschaftungszuschuß der Neuen Heimat an die LEG um eine Leistung der Eigentümerseite handele. Entsprechend bat Minister Dr. Zöpel Herrn Lappas in einem ergänzenden Schreiben:

„Ich wäre Ihnen dankbar, wenn der vereinbarte Instandhaltungskostenzuschuß, den die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen erbringt, von der BGAG übernommen werden könnte, um so deutlich zu machen, daß es sich dabei um eine Leistung der Eigentümer der Neuen Heimat handelt, die diese erbringen, um den Erwerb durch ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen zu ermöglichen. . .“

Herr Lappas stimmte diesem Vorschlag umgehend zu.

24.4. Entscheidung des Vorstands der Westdeutschen Landesbank

– In Münster beriet der Vorstand der Westdeutschen Landesbank über die Kreditanträge der Brummermann-Gruppe. Dabei kam er zu dem Ergebnis, den Anträgen nicht zu entsprechen. Ein ablehnender Beschluß wurde jedoch nicht gefaßt. Vielmehr stellte der Vorstand, wie es in einem Auszug aus der Niederschrift über die Vorstandssitzung heißt –

„wegen vorhandener Bedenken bezüglich der Bonität der Kreditnehmer eine Beschlußfassung zur Vorlage zurück. . .“

Dr. Weiershäuser begründete den Beschluß wie folgt:

„Es ist ganz sicher richtig, daß während der gesamten Diskussion im Hause über dieses Geschäft eine Rolle spielte, daß wir den Eindruck hatten, daß sich Herr Zöpel bzw. die LEG als potentieller Käufer immer aktiver mit diesem Geschäft vertraut machten und daß die Chancen, daß sie dieses Geschäft auch darstellen könnten, wuchsen. Aber für die Entscheidung, daß wir der Investorengruppe sagen mußten, wir sind nicht in der Lage, dieses Geschäft zu finanzieren, hat dies nicht den einzigen Ausschlag gegeben. Der entscheidende Ausschlag ist gewesen, daß wir eben dieses Geschäft nicht zuletzt wegen der fehlenden § 18-Grundlagen ... nicht zustande gekommen ist.“

Warum die Kreditanträge der Investoren nicht abgelehnt, sondern eine Beschlußfassung über die Anträge nur zurückgestellt worden ist, hatte nach der Aussage von Dr. Weiershäuser folgenden Grund:

„Es war zu dem Zeitpunkt nicht bekannt, und ich habe selber im Vorstand immer wieder gesagt: Wir wissen nicht, ob das Land zum Schluß kauft. Deshalb habe ich auch versucht, diese Ablehnung im Vorstand nicht als Ablehnung protokolliert zu haben, sondern zunächst – die Beschlußfassung wurde zurückgestellt.“

Auf den Vorhalt eines Abgeordneten, ob denn § 18 KWG nicht zwingend sei, und die ergänzende Frage, wie sich die WestLB verhalten hätte, wenn die LEG nicht erworben hätte, erwiderte Dr. Weiershäuser:

„Also, ich möchte das differenziert beantworten. Ich für meine Person hätte mich sehr dafür eingesetzt, wenn das Land nicht gekauft hätte, daß wir in dem einen oder anderen Bereich in unseren Auflagen, auch bei § 18 vielleicht, nicht so exakt gewesen wären, weil im Mittelpunkt stand unser Interesse, Teile der Neuen Heimat-Kredite herauszukriegen.“

Und als Vorstand der Bank hätte ich eine Güterabwägung gemacht und hätte wahrscheinlich, wenn nicht andere Alternativen. . . Ich habe ja gesagt, daß wir mit zwei anderen oder daß ich mit zwei anderen gesprochen hätte. Aber da ich diese Entscheidung nicht alleine treffe, sondern da es eine Gremiumsentscheidung ist und nach der Unterhaltung und nach der Einschätzung der Sitzung des Vorstandes am 25. Februar bin ich nicht sicher, wenn ich das so formulieren darf, ob ich im Vorstand die Mehrheit oder – das muß ja einstimmig sein – die Einstimmigkeit im Vorstand bekommen hätte.“

Zur Frage eines Erwerbs der Wohnungen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen durch die LEG beschloß der Vorstand in der Sitzung am 25. Februar 1986:

„Gleichzeitig erklärt der Vorstand seine grundsätzliche Bereitschaft, eine Veräußerung von 230 Häusern mit 2 383 Wohneinheiten von der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen an die LEG finanzierungsmäßig zu begleiten. Im Rahmen dieser Übertragung ist der Vorstand grundsätzlich bereit, einen Darlehensvertrag von ca. 59 Mio DM an die WFA und über die Konditionierung dieses Darlehens – falls nötig – einen Sanierungsbeitrag von 1,9 Mio DM zu leisten. Die Beschlußfassung erfolgt in der Erwartung, daß im Rahmen der Wohnungsveräußerung das NH-Engagement der Bank um 110 Mio DM zurückgeführt wird. Eine detaillierte Kreditvorlage ist nachzureichen.“

Dr. Weiershäuser räumte bei seiner Vernehmung vor dem Ausschuß unumwunden ein, daß bei dieser Entscheidung des Vorstands die Höhe des erwarteten Rückführungsbetrages von 110 Millionen DM eine erhebliche Rolle gespielt habe. Bei einer Durchführung des Kaufgeschäftes mit der Investorengruppe wäre der Tilgungsanteil nennenswert geringer gewesen. Möglicherweise waren die Vorstellungen

gen der Vorstandsmitglieder in diesem Punkt unrichtig. Denn der Generalbevollmächtigte Dr. Lühje bekundete:

„Es gab eine Überlegung bei der Neuen Heimat, 110 Millionen zurückzuführen, wobei man sagen muß: Es waren in dieser Frage, Herr Vorsitzender, nicht nur Kredite für die NH NRW im Gespräch, sondern auch Rückführungen anderer Kredite, wozu eben auch Voten anderer Regionalgesellschaften notwendig waren. Dieses Konzept haben wir nicht durchsetzen können . . .

Aber man kann nicht sagen, daß wir beim LEG-Deal einen höheren Betrag in der Rückführung zurückbekommen haben, als bei dem, wenn man so will, Brummermann-Deal.

Der Rückführungsbetrag LEG entsprach einer Größenordnung von 87 Millionen DM – pardon, 92 Millionen –, da ist noch etwas anderes verrechnet worden, aber aus dem LEG-Deal 87 Millionen DM. Es hätte durchaus sein können, daß wir mit einer höheren Rückführung bei der privaten Investorengruppe hätten rechnen können; denn dies war ein Teil unserer auflösenden Bedingung im Vertrag gewesen. Aber bei der LEG ist nicht ein höherer Rückführungsbetrag angefallen; das muß ich ausdrücklich sagen.“

24.5 Besprechung vom 25. Februar 1985

- Am Abend des 25. Februar 1986 fand eine Besprechung zwischen dem Vorsitzenden der Geschäftsführung der LEG, Siewert, dem Geschäftsführer der LEG Smits, Ministerialdirigent Dr. Bußfeld, Ministerialrat Angenendt, dem Vorstandsmitglied der WFA, Neugebauer, Abteilungsdirektor der WestLB Becker, dem Geschäftsführer der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen, Dr. Goldmann, und dem Aufsichtsratsmitglied der LEG, Ministerialdirigent Köstering, statt. In einem nicht paraphierten handschriftlichen Vermerk über den Inhalt der Unterredung wird ausgeführt:

„LEG wünscht:

1. Brief über Bereitstellung Sofortdarlehen über 15 Jahre
2. Zugangsschreiben WFA über 59 Mio DM zu (Zahlungskonditionen). WFA valutieren nach Vertragsunterzeichnung vordinglicher Sicherung
3. Brief Ministerium an LEG

Herr Siewert trägt Verfahrensstand vor. Sofortiges Handeln GF geboten.

Hinweis auf Instandhaltungsrisiko. Nach Meinung Siewert jedoch aus Rentabilität LEG zu tragen, da nur Vorfinanzierung.

Weiteres Risiko: Abschreibung

Köstering: Weist auf Geschäftsordnungsregeln hin und hinterfragt zeitlichen Aspekt. Warum diese Dringlichkeit? Fragt nach kaufmännischer Beurteilung des Geschäfts durch GF.

Antrag im Städtebauausschuß stellen zum Einzelplan 11

Ergebnistabelle an AR-Mitglieder schicken.“

25. Schreiben von Minister Dr. Zöpel an die LEG

Dem Ergebnis dieser Unterredung entsprechend, richtete Minister Dr. Zöpel am 26. Februar 1986 das nachfolgend wiedergegebene Schreiben an die Landesentwicklungsgesellschaft:

„Die Westdeutsche Landesbank hat mir mitgeteilt, daß sie wegen ihres erheblichen Interesses an der Veräußerung der 2 385 Wohnungen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen im Raum Düsseldorf dem Neuerwerber ein Darlehen von 59 Mio DM zu 5,5%/1%/100% mit Zinsbindungsdauer von fünf Jahren zur Verfügung stellen will. Sie sieht darin einen Beitrag ihrer Seite zur Lösung der Probleme der Neuen Heimat. Die Westdeutsche Landesbank wird den Kredit der WFA zur Verfügung stellen. Nach Abschluß des Kaufvertrages werde ich die WFA anweisen, das Darlehen zu unveränderten Konditionen an Sie weiterzugeben.

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

„Der Bankenbeitrag

- erläuterte Dr. Weiershäuser vor dem Untersuchungsausschuß –

in diesem Geschäft ist der, daß wir verzichtet haben auf die Marge, die wir normalerweise bei einem anderen nicht kommunalkreditcharakterhabenden Kreditnehmer gehabt hätten. Das ist . . . Wir haben auf eine Marge verzichtet, die zwischen im Durchschnitt bei 75 Pfennig pro 100 DM liegt. . . .

Der Bankenbeitrag . . . ist natürlich auch darin zu sehen, daß wir hier mit Krediten zur Verfügung stehen. Es ist ja auch nicht selbstverständlich, daß man ein solches Geschäft begleitet. Das Normale ist. . . , daß jeder, der mit der Neuen Heimat im Kreditgeschäft etwas zu tun hat oder mit Objekten, die mit der Neuen Heimat zusammenhängen, gut beraten ist, wenn er das beenden kann.“

26. Begründung der Dringlichkeit

26.1 Ministerialdirigent Dr. Bußfeld

Zur Frage von Ministerialdirigent Köstering in der Sitzung vom 25. Februar 1986: „Warum diese Dringlichkeit?“ erklärte Ministerialdirigent Dr. Bußfeld:

„Herr Vorsitzender, für das Ministerium gab es insofern einen Zeitdruck, als das Ministerium den Verkauf dieser und anderer Wohnungen verhindern wollte, und zwar unter dem Gesichtspunkt: Wenn die rechtlichen Möglichkeiten dazu gegeben sind und wenn es auch Bedingungen geben könnte, die eine vernünftige Lösung im Sinne der Erhaltung des Sozialwohnungsbestands ermöglichen. Der Zeitdruck in dieses Geschäft ist durch die Banken und durch die Neue Heimat gekommen.“

26.2. Ministerpräsident Dr. Rau

Ministerpräsident Dr. Rau bestätigte:

„Ich habe gesagt, die Eile, mit der das Kabinett zu handeln für richtig hielt, hing damit zusammen, daß ein anderer die Wohnungen kaufen wollte. Die Tatsache, daß wir kaufen wollten, hing nicht nur damit zusammen; sondern wir wollten in der Tat die 43000 oder 45000 Wohnungen gern soweit wie möglich in öffentlichem Eigentum halten.

...

Dabei haben wir nicht darüber gesprochen: Ist das eine Situation, in der es moralische oder rechtliche Hinderungen gibt, das zu tun? Darüber haben wir nicht geredet, denn wir hatten nicht die Absicht, etwas moralisch und rechtlich Unmögliches zu tun, sondern wir haben gesagt: Jetzt wollen wir als Land versuchen, die in Sozialbindung befindlichen Wohnungen zu retten, und wollen dazu auch einen Beitrag der WFA – wenn die Organe der WFA zustimmen – und wollen dazu einen Beitrag der Banken usw. und einen Eigenbeitrag. Das war die Diskussion.“

26.3. Minister Dr. Zöpel

In ähnlicher Form äußerte Minister Dr. Zöpel:

„Dieses Geschäft ist die Folge von Erörterungen sowohl mit der Neuen Heimat wie der die Landesregierung beratenden Staatsbank, ein Lösungsmodell zu finden, wie man insgesamt Probleme der Neuen Heimat in der Bundesrepublik lösen könnte und speziell die Probleme von defizitären Töchtern. Und für mich bestand ab Ende des Jahres 1985 der Eindruck, den ich auch weiterhin für völlig richtig halte, daß, um so schneller eine Gesamtlösung gefunden würde, dieses umso besser für die Mieter und für die Bundesrepublik überhaupt wäre. Und das war für mich der Hauptgrund zur Eile.“

27. Wegfall der LEG als Kaufinteressent

Auf die Frage, ob er das Gefühl gehabt habe, daß die WestLB den Verkauf an die private Investorengruppe finanziert hätte, wenn die LEG als Kaufinteressentin ausgefallen wäre, entgegnete Ministerialdirigent Dr. Bußfeld:

„Wir haben uns in dieser Frage in aller Form und sehr deutlich immer wieder dahingehend geäußert, daß die Frage, an wen verkauft wird, in keiner Weise der Beeinflussung durch die Landesregierung unterliegen kann.

Die WestLB hat uns mehrfach versichert, daß sie ihre Entscheidung allein unter bankmäßigen Gesichtspunkten treffen würde. In diese Frage haben wir uns nicht eingeschaltet. Alle Gespräche, die geführt worden sind, sind auch immer unter dem ausdrücklichen Vorbehalt geführt worden, daß für den Fall, daß dieser Verkauf nicht zustandekommt, Möglichkeiten sondiert werden sollten, an einen anderen Verkäufer, der die Gemeinnützigkeit der Wohnungen sichert, zu veräußern.“

28. Vertragsabschluß zwischen der Neuen Heimat NW und der LEG

Noch am 26. Februar 1986 fand die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages zwischen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen und der Geschäftsführung der LEG statt. Besitz und Lasten wurden zum 31. Dezember 1985 auf die LEG übertragen. Im § 20 des Kaufvertrages war vereinbart:

„Dem Erwerber ist bekannt, daß der Veräußerer den gesamten hier verhandelten Grundbesitz bereits veräußert hat und hierüber rechtsverbindliche notarielle Kaufverträge bestehen, so daß er diesen Vertrag nur erfüllen kann, wenn diese Verträge beseitigt sind.

Aus diesem Grunde behält sich der Veräußerer den Rücktritt von dem hier abgeschlossenen Vertrag vor, wenn die Beseitigung dieser Verträge nicht erreicht werden kann. . .“

Als Kaufpreis wurden 142,5 Mio DM vereinbart, also genau der Preis, der in den Verträgen vom 28. und 29. Dezember 1985 mit den privaten Investoren ausgehandelt worden war. Unberücksichtigt dabei blieb, daß die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen bei einer Vertragsdurchführung mit der Brummermann-Gruppe 3,7 Mio DM Maklercourtage hätte zahlen müssen. Die Neue Heimat ging davon aus, daß sich ihr Erlös aus dem LEG-Geschäft um die ersparte Maklerprovision verbessern würde.

Die Zustimmung des Aufsichtsrates der LEG zu dem Grundstücksgeschäft wurde vor Abschluß des notariellen Kaufvertrages nicht eingeholt. Indes hatte der Aufsichtsratsvorsitzende der LEG dem geplanten Vorgehen vor Abschluß des Kaufvertrages zugestimmt. Der Aufsichtsrat genehmigte das Grundstücksgeschäft nachträglich in seiner Sitzung am 12. März 1986.

29. Unterrichtung der Investorengruppe

Am Abend des 26. Februar 1986 teilte der Kundenbetreuer Stolz Herrn Brummermann telefonisch mit, daß der Vorstand der WestLB die Kreditanträge der Investorengruppe abgelehnt habe.

Herr Stolz selbst hat erstmals im Verlaufe des Mittwoch, dem 26. Februar 1986, von den Parallelverhandlungen der WestLB mit der Landesregierung erfahren:

„Ich habe nie etwas davon gehört und war wie vom Blitz gerührt.

...

Ich hatte keinerlei Anlaß zur Vermutung, daß noch andere Interessenten im Spiel sind.“

Am Morgen des 27. Februar 1986 bestätigte Herr Dr. Lühje Herrn Brummermann noch einmal die Ablehnung der Kreditanträge.

Hierzu hielt Herr Dr. Lühje in einem Aktenvermerk vom 3. März 1986 fest:

„Aufgrund der Entscheidung des Vorstandes vom 25. 2. 1986 und aufgrund der verschiedenen Gespräche zwischen Herrn Dr. Weiershäuser, Herrn Stolz und mir, habe ich, nachdem Herr Stolz am Abend des 26. 2. 1986 Herrn Brummermann die Absage zu dem Kreditantrag mitgeteilt hatte, diese am Vormittag des 27. 2. 1986 für den gesamten Kreditantrag gemäß Vorlage bestätigt.

Herr Brummermann bat dann um Überprüfung des Antrages über 110 Mio DM (116 Mio DM), der als objektgesicherter Kredit beantragt worden war. Nach Erörterung mit Herrn Dr. Weiershäuser habe ich auch diesen Antrag abschlägig beschieden.“

Im Mai 1987 ergänzte Herr Dr. Lühje den oben wiedergegebenen Vermerk handschriftlich um die Bemerkung:

„Erläutert mit fehlenden Voraussetzungen gemäß § 18 KWG.“

Der abschlägige Bescheid der WestLB kam für die Investoren völlig überraschend. Am 27. Februar 1986 hielten sich alle Investoren zu der vereinbarten Unterzeichnung der Kreditverträge in Düsseldorf auf. Ein Anleger war eigens aus den Vereinigten Staaten angereist.

30. Rücktrittserklärung der Investorengruppe

Am 28. Februar 1988 traten die Investoren von den mit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen geschlossenen Kaufverträgen vom 28. und 29. Dezember 1985 zurück. Die Erwerber sind der Ansicht, die WestLB habe im Zusammenwirken mit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen treuwidrig die Durchführung der geschlossenen Verträge verhindert. Über verschiedene von ihnen beauftragte Rechtsanwälte haben sie Schadenersatzansprüche in Millionenhöhe angekündigt.

III. Bewertung

Minister Dr. Zöpel hat bei seiner letzten Vernehmung durch den Parlamentarischen Untersuchungsausschuß am 25. Mai 1988 darauf hingewiesen, daß die Ergebnisse der Hausbewirtschaftung des LEG I-Pakets durch die Landesentwicklungsgesellschaft sowohl im Jahre 1986 als auch im Jahre 1987 positiv gewesen seien. So habe sich das Bruttoergebnis laut dem testierten Prüfungsbericht im Jahre 1986 auf + 877 000 DM belaufen; für das Jahr 1987 werde ein Gewinn in Höhe von 681 000 DM erwartet.

Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß begrüßt diese Entwicklung, hält es allerdings für verfrüht, aufgrund der Abschlüsse zweier Kalenderjahre eine einigermaßen gesicherte mittel- oder gar langfristige Prognose über die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsankauf aufzustellen. Immerhin vertrat Ministerialrat Angenendt zu dem zwischen dem Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen und der WestLB ausgehandelten Konzept die Ansicht, daß das Aufwendungsdarlehen der WFA zusammen mit dem Eigentümerbeitrag der BGAG lediglich eine verlustfreie Verwaltung der Wohnungen für die Dauer von neun Jahren gewährleiste, wobei sich dieser Zeitraum noch verkürze, wenn nach Ablauf der Festzinsvereinbarung von fünf Jahren der Kapitalmarktzins 6,25% übersteigt.

Nach dem Gutachten der Immobilienbewertungsabteilung der WestLB, an deren Richtigkeit der Parlamentarische Untersuchungsausschuß keinen Zweifel erhebt, hat die Landesentwicklungsgesellschaft das Wohnungspaket zu einem Kaufpreis in Höhe von 142,5 Mio DM bei einem Verkehrswert in Höhe von 165,1 Mio DM sehr günstig erworben. Zu bedenken ist jedoch, daß die Landesentwicklungsgesellschaft – nach dem Konzept der Landesregierung, die Sozialbindungen zu erhalten – nicht in der Lage ist, die stillen Reserven zu realisieren. Es ist daher zu befürchten, daß nach Ablauf von fünf bis neun Jahren nicht unerhebliche Bewirtschaftungsverluste auf die Landesentwicklungsgesellschaft zukommen werden. Daß auch die Landesregierung eine solche Entwicklung nicht ausschließt, zeigt die Tatsache, daß der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr der Landesentwicklungsgesellschaft mit Schreiben vom 26. Februar 1986 zusicherte, das Land werde spätestens nach sieben Jahren aufgrund einer Überprüfung der Hausbewirtschaftungsergebnisse auf geeignete Weise dazu beitragen, daß die Übernahme der Wohnungen für die Landesentwicklungsgesellschaft ergebnisneutral bleibt.

Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß nimmt bewußt nicht zu den Fragen Stellung,

- ob die Kreditanträge der Brummermann-Gruppe tatsächlich nur daran gescheitert sind, daß die Erwerber – wie die Bank behauptet – die Voraussetzungen des § 18 KWG nicht erfüllt haben und
- ob die WestLB trotz der möglicherweise fehlenden Voraussetzungen des § 18 KWG das Brummermann-Geschäft finanziert hätte, wenn es nicht zum Vertragsschluß zwischen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen und der Landesentwicklungsgesellschaft gekommen wäre.

Diese Fragen sind Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen, in die der Untersuchungsausschuß nicht eingreifen will.

Fest steht nach der Überzeugung des Ausschusses, daß die WestLB die Finanzierungsverhandlungen mit der Investorengruppe bis zum Schluß ernsthaft betrieben hat und gegenüber dem Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr keinen Zweifel daran gelassen hat, daß sie die Durchführung der Verträge vom 28. und 29. Dezember 1985 finanzieren werde, wenn nicht vor Ablauf der den Erwerbern eingeräumten Rücktrittsfrist zum 28. Februar 1986 ein Vertrag zwischen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen und der Landesentwicklungsgesellschaft zustandekommt. Durch diese Haltung hat die WestLB die Landesregierung unter einen starken Entscheidungsdruck gesetzt.

Bei den Verhandlungen mit der Brummermann-Gruppe einerseits und der Landesregierung andererseits verfolgte die WestLB allein ihre eigenen wirtschaftlichen Interessen. Es galt – wie Vorstandsmitglied Weiershäuser sich einmal „salopp ausdrückte“ –, die Situation der Neuen Heimat „brutal auszunutzen“, um dadurch eine rasche und möglichst hohe Rückführung des Gesamtengagements der Bank bei der Neuen Heimat zu erzielen. Da das Land sich trotz des kurz bevorstehenden Ablaufs der Rücktrittsfrist und trotz Drängens der Bank immer noch nicht definitiv für einen Erwerb des Wohnungspakets durch die LEG entschieden hatte, mußte das Investorengeschäft vorangetrieben werden. Die Erwerber wurden ermuntert, mit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen hart und unnachgiebig über die Reduzierung des Kaufpreises zu verhandeln. An diesen Verhandlungen war der Bank gelegen, denn je niedriger der Kaufpreis beim Investorengeschäft war, desto geringer war auch das Kreditrisiko der WestLB bezüglich des nicht objektgesicherten Teils des von den Erwerbern beantragten Kredits. Ein entsprechender Hinweis der Bank gegenüber dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, mit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen in Kaufpreisverhandlungen einzutreten, mußte

unterbleiben, weil bei der Landesentwicklungsgesellschaft als Käuferin für die Bank kein Kreditrisiko bestand und ein hoher Kaufpreis auch eine entsprechend hohe Rückführungsrate erwarten ließ.

Entgegen der von Ministerialdirigent Dr. Bußfeld geäußerten Überzeugung ist der Parlamentarische Untersuchungsausschuß der Auffassung, daß die WestLB im vorliegenden Verfahren ihre Rolle als Staatsbank nicht sachgerecht wahrgenommen hat.

Auch die Neue Heimat Nordrhein-Westfalen hat die Landesregierung beim Abschluß des LEG I-Geschäfts übervorteilt.

Aufgrund der Kaufpreisverhandlungen mit der Brummermann-Gruppe war der Neuen Heimat bewußt, daß sie den in den Verträgen vom 28. und 29. Dezember 1985 ausgehandelten Kaufpreis in Höhe von 142,5 Mio DM nicht werde aufrechterhalten können. Diese Erkenntnis bewog sie, dem Drängen des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr auf Zahlung eines Eigentümerbeitrags zu den Bewirtschaftungskosten des Wohnungspakets doch noch nachzugeben. Bei der Bemessung der Höhe des Zuschusses verschwieg die Neue Heimat indes, daß sie bei Durchführung des Brummermann-Geschäfts aus dem von ihr erzielten Erlös eine Maklercourtage in Höhe von etwa 3,7 Mio DM zu zahlen gehabt hätte, die sie nach ihrer Überzeugung bei einem Vertragsabschluß mit der LEG ersparte.

Anlage 1

Zusammenstellung der Beweisbeschlüsse

1. Berichtsauftrag

vom 7. März 1986 (PIPr 10/18)

„Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß soll überprüfen, in welcher Weise die Landesregierung Nordrhein-Westfalen und die in dem Wohnungsbauförderungsgesetz (nach der jeweils seit der Gründung der WfA geltenden Fassung) und in der Anstaltsordnung der Wohnungsbauförderungsanstalt (in der jeweils seit der Gründung der WfA geltenden Fassung) vorgesehenen Organe und deren Mitglieder (insbesondere Vorstand, Verwaltungsrat, Arbeitsausschuß, Prüfungsausschuß und Bürgerschaftsausschuß) auf dem Gebiet der Wohnungsbauförderung ihre Aufsichtsfunktion (auch in bezug auf die Beachtung der Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) wahrgenommen und ihr Verwaltungshandeln gestaltet haben. Insbesondere ist dabei die Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat NW sowie die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbauförderungsanstalt seit ihrer Gründung und deren Beziehungen zu

- der Firma Interbau, Bonn
- den Architekten Heinrich Theissen sen. und jun., Unna,
- der Unternehmensgruppe Neue Heimat und deren Konzerngesellschaften sowie ihrer direkten und indirekten Schwester-, Tochter- und Beteiligungsunternehmen,
- der Beteiligungsgesellschaft für Immobilien mbH (BGI), Frankfurt,
- der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG), Düsseldorf

auch im Vergleich zu Beziehungen der Anstalt zu anderen Unternehmen zu überprüfen.

Fragen zur Konkretisierung des Untersuchungsauftrages:

I.

1. Welche Erkenntnisse liegen den mit der Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) beauftragten Stellen darüber vor, ob und in welchem Umfang die Neue Heimat und/oder andere gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen an Stiftungen, Unternehmen, Privatpersonen oder Parteien Spenden gewährt haben, durch deren Zahlung die gesetzlichen Beschränkungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) verletzt worden sind?
2. Welche Erkenntnisse liegen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf vor, die zu dem Antrag an den Regierungspräsidenten Düsseldorf geführt haben, das Verfahren zur Aberkennung der Gemeinnützigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen einzuleiten?
3. Was haben die Landesregierung und/oder ihr nachgeordnete Behörden aufgrund der Prüfungsmittelungen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf zu welchen Zeitpunkten und mit welchen Ergebnissen veranlaßt?

II.

1. Welche Bauvorhaben der genannten Beteiligten wurden mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert?
2. Wie hat sich der Wohnungsbestand der genannten Beteiligten durch Veräußerungen oder Erwerb mit Landesmitteln geförderter Wohnungen verändert?
3. Welche Erwerbs- oder Veräußerungsgeschäfte von öffentlich gefördertem Wohnraum hat es – mit welchem Inhalt – zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt und den übrigen Beteiligten gegeben?
4. Wie sind die unter Frage 3 genannten Verträge zustande gekommen und abgewickelt worden?
5. Welche Sonderkonditionen sind den genannten Beteiligten in welchen Fällen und aus welchen Gründen eingeräumt worden?
6. Sind in allen Fällen Bonitätsprüfungen vorgenommen worden und mit welchen Ergebnissen?

7. Bei welchen Erwerbs- oder Veräußerungsgeschäften öffentlich geförderten Wohnraums und in welcher Weise waren der Verwaltungsrat der Wohnungsbauförderungsanstalt, eines seiner Organe bzw. einer seiner Ausschüsse und/oder die Landesregierung als Aufsichtsbehörde unterrichtet oder beteiligt?
8. Welche Veräußerungs- oder Erwerbsfälle mit Landesmitteln geförderter Wohnungen der genannten Beteiligten hat es an Dritte bzw. von Dritten gegeben?
9. Auf welche Weise war die Wohnungsbauförderungsanstalt in den unter Nr. 7 genannten Fällen bei Anbahnung, Abschluß und Abwicklung der Geschäfte beteiligt, und in welcher Weise hat sie ihre Aufgabe als Überwachungs- und Bewilligungsbehörde öffentlicher Mittel wahrgenommen?
10. Wie ist die Finanzierung des öffentlich geförderten Wohnraums der genannten Beteiligten in Nordrhein-Westfalen erfolgt und sind – ggf. durch wen – den Beteiligten darüber hinaus Kreditlinien mit welchen Sicherheiten eingeräumt worden?
11. Welcher Schaden und/oder welcher Wertberichtigungbedarf mit finanziellen Nachteilen für das Land ist aus den vorstehend genannten Geschäften entstanden oder zu befürchten?
12. Hat es bei der Bewilligung von Wohnungsbaudarlehen oder Krediten an die oben genannten Beteiligten durch die Wohnungsbauförderungsanstalt Informationen gegenüber dem Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen gegeben, und in welcher Weise ist das Bundesaufsichtsamt tätig geworden?"

2. Beweisbeschlüsse

vom 12. September 1986 (APr 10/19 vertraulich)

I.

Zu der Frage, welche geschäftlichen Beziehungen die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes NRW zu den Firmen Theissen, Interbau und Neue Heimat – auch im Vergleich zu anderen Unternehmen – unterhalten hat, soll Beweis erhoben werden durch Vernehmung folgender Personen als Zeugen:

1. Mitglieder und ehemalige Mitglieder des Vorstandes der Wohnungsbauförderungsanstalt:
 - Blank
 - Dr. Dabelstein
 - Junk
 - Kinnigkeit
 - Dr. Engelbergs
 - Ullrich
 - Riederer
2. Mitglieder und ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrates der Wohnungsbauförderungsanstalt:
 - Hans-Hubert Robertz, Michaelstr. 35, 4330 Mülheim/Ruhr
 - Paul Schmitz, Uferweg 1, 4286 Südlohn II
 - Josef Schürgers, Konrad-Adenauer-Ring 129, 4060 Viersen 1
 - Karl Trabalski, MdL, Hagener Str. 55, 4000 Düsseldorf 12
3. Die noch anhand der Geschäftsverteilungspläne zu benennenden zuständigen Referenten, Gruppenleiter und Abteilungsleiter der für die Fachaufsicht über die Wohnungsbauförderungsgesellschaft zuständigen Ministerien.
4. Staatssekretär a.D. Karl Friedrich Brodeßer
5. Staatsminister a.D. Willi Weyer
6. Staatsminister a.D. Dr. Burkhard Hirsch

II.

Was haben die Landesregierung und/oder ihre nachgeordneten Behörden aufgrund der Prüfungsmittelungen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf (Antrag auf Entziehung der Anerkennung als Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen nach § 19 Abs. 2 i.V. mit § 20 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG): Neue Heimat Nordrhein-Westfalen, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungs-

gesellschaft mbH, Vagedestraße 1, 4000 Düsseldorf 1, vom 31. Oktober 1984 adressiert an den Regierungspräsidenten Düsseldorf, Cecilienallee 2, 4000 Düsseldorf) zu welchen Zeitpunkten und mit welchen Ergebnissen veranlaßt?

Durch Vernehmung der nachstehend genannten Personen als Zeugen:

1. Minister Dr. Zöpel
2. Staatssekretär a.D. Winter
3. Staatssekretär Dr. Nehrling
4. Ministerialdirigent a.D. Hanfland
5. Ministerialdirigent Dr. Bußfeld
6. Ltd. Ministerialrat Kahler
7. Ltd. Ministerialrat Bucker
8. Ministerialrat Peter

1. bis 8. Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr.

9. Regierungspräsident Dr. Strich
10. Regierungsvizepräsident Gaertner
11. Abteilungsdirektor Bock
12. Regierungsdirektor Wentzler
13. Regierungsrat Breth

9. bis 13. von der Behörde des Regierungspräsidenten in Düsseldorf.

Welche Kenntnis haben die Landesregierung und ihre untergeordneten Behörden über die Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat, insbesondere über den Ablauf des Prüfungsverfahrens die Neue Heimat betreffend, und hier in Sonderheit die Ergebnisabführungsverträge durch Vernehmung folgender Zeugen

Staatsminister Dr. Burkhard Hirsch,
Regierungspräsident Dr. Achim Rohde,
und die bereits benannten Zeugen.

3. Beweisbeschlüsse

vom 23. September 1986 (APr 10/20 vertraulich)

1. Die im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen vorhandenen ungekürzten Vertragsentwürfe mit einer Investorengruppe (namentliche Bezeichnung) über den Verkauf von 2385 Wohnungen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen, die später Grundlage für den Vertragsabschluß zwischen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen und der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen waren, werden zu Beweis Zwecken beigezogen.
2. Zur Vorbereitung des Komplexes I „Fragen zur Konkretisierung des Untersuchungsauftrages“ – Drucksache 10/660 (Neudruck) – wird um Übergabe der bei Regierungspräsidenten vorliegenden Prüfungsberichte des Prüfungsverbands zur Neuen Heimat aus den Jahren 1974 bis 1979 gebeten. Der Regierungspräsident soll auch die in diesem Zusammenhang bei ihm entstandenen Verwaltungsvorgänge beifügen.
3. Unter dem 29. April 1986 hat der Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr den Schriftverkehr zwischen dem Herrn Abgeordneten Schreiber und ihm aus dem Jahre 1982, der die Einzelfrage hinsichtlich eines von der Firma Interbau erworbenen Objektes in Dortmund-Mengede betraf, überreicht. Der Untersuchungsausschuß wünscht nun generell Auskunft darüber, ob Abgeordnete sich in die Sachbehandlung betreffend die Verwertung der in Anlage 2 des Berichts des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 10. April 1986 –IV C 5 – 0.115.5 – 567/86 – genannten Objekte eingeschaltet haben. Hierüber vorhandene Unterlagen sollen vorgelegt werden.
4. Der Beweisbeschluß vom 12. September 1986 wird wie folgt ergänzt:
Zusätzlich zu den bereits genannten Zeugen werden
 6. Minister Dr. Zöpel
 7. Staatssekretär a.D. Winter
 als Zeugen vernommen.

4. Beweisbeschluß

vom 14. Oktober 1986 (APr 10/21 vertraulich)

Der Ausschuß beschließt einstimmig, den Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr um die Vorlage der nachfolgenden Unterlagen zu bitten:

- a) Strukturkonzept II der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen,
- b) Antwortschreiben des Finanzministers des Landes Nordrhein-Westfalen auf die Anfrage des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom April 1986 – IV B 2 – 6611 – 282/86 –,
- c) die in dem Schreiben des Leiters der Abteilung IV des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 15. Juni 1985 – IV B 2 – 6641 – 605/86 – im Bezug genannten Vorgänge:
 - Schreiben des Herrn Dr. Diether Hoffmann, Vorsitzender der Geschäftsführung Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH Hamburg (NHH) vom 4. Juni 1985,
 - Bericht des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 2. Juli 1985 – 36.50.01/01 – 9 – (Bitte um Erläuterung des auf der Vorderseite des Schreibens vom 15. Juli 1985 befindlichen handschriftlichen Vermerks „z.Vg. 6611 – 197/85 (wegen B.)“),
- d) alle im Zusammenhang mit dem Ergebnisabführungsvertrag zwischen der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen und der Neuen Heimat Hamburg im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und den nachgeordneten Dienststellen vorhandenen Akten und Vorgänge und
- e) den Besprechungsvermerk vom 21. März 1985, auf den in dem Schreiben vom 27. März 1985 – IV B 2 – 6611 – 980/85A – Bezug genommen wird.

Schließlich bittet er den Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, eine Aufstellung darüber zu fertigen, wie viele Fälle auf Aberkennung der Gemeinnützigkeit wegen Verstoßes gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz es bei anderen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Vergangenheit gegeben hat und wie die Verstöße geahndet worden sind, und noch einmal zu prüfen, ob es in der Zeit vom 27. März bis zum 15. Juli 1985 und vom 15. Juli 1985 bis zum 28. Januar 1986 tatsächlich keinerlei schriftliche Aufzeichnungen zu der Frage gibt, was die Landesregierung und/oder ihr nachgeordnete Behörden aufgrund der Prüfungsmitteilung der Oberfinanzdirektion Düsseldorf zu welchen Zeitpunkten und mit welchen Ergebnissen veranlaßt haben.

5. Beweisbeschluß

vom 10. November 1986 (APr 10/24 vertraulich)

Der II. Untersuchungsausschuß wünscht die Beziehung der von der Staatsanwaltschaft Bochum (Schreiben des Leitenden Oberstaatsanwaltes an den Präsidenten des Landtags vom 1. August 1986) aufgrund des Schreibens des Herrn Landtagspräsidenten vom 5. Juni 1986 dem Untersuchungsausschuß zugewiesenen, jedoch in Bochum verbliebenen staatsanwaltschaftlichen Akten, in denen Verbindungen zwischen dem Mitglied der Landesregierung Dr. Haak und dem Hagener Notar Grawert enthalten sind, welcher in zahlreichen, vom Ausschuß untersuchten Fällen beurkundet hatte.

6. Beweisbeschluß

vom 12. Dezember 1986 (APr 10/27 vertraulich)

Der Ausschuß beantragt:

1. Die Bekanntgabe der Daten über Termine in den Terminkalendern des Ministers Dr. Christoph Zöpel, des Staatssekretärs a.D. Winter, des Staatssekretärs Dr. Nehrling, der Ministerialdirigenten Hanfland und Dr. Bußfeld mit Repräsentanten der LEG, der WestLB, der WFA und der Neuen Heimat, und zwar seit Amtsbeginn des Ministers Dr. Zöpel als Wohnungsbauminister bis zum 7. März 1986, soweit diese Termine im Zusammenhang mit den Untersuchungsgegenständen des PUAll stehen.
2. Die Bekanntgabe der Eintragungen in dem im Büro des Ministers geführten Tagebuch, aus denen sich ein Engagement von Abgeordneten in bezug auf die vom Ausschuß untersuchten neun WFA-Objekte ergibt. Gemeint ist das Tagebuch, von dem Herr Ministerialdirigent Dr. Bußfeld in der Ausschußsitzung am 12. Dezember 1986 berichtete.

7. Beweisbeschlüsse

vom 19. Januar 1987 (APr 10/28 vertraulich)

I.

Der Ausschuß beschließt, die Beziehung des Berichts des Untersuchungsausschusses des Deutschen Bundestages über die Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat einschließlich etwaiger Minderheitenvoten. Desgleichen kommt er überein, den Vorsitzenden des Untersuchungsausschusses „Neue Heimat“ des Deutschen Bundestages sowie einen Sprecher der SPD-Fraktion in demselben Ausschuß für das SPD-Minderheitenvotum zu einer informatorischen Anhörung einzuladen.

II.

1. Zu der Frage, welche Bedeutung die Prüfung der Oberfinanzdirektion Düsseldorf – Betriebsprüfungsstelle Düsseldorf – und das sich daran anschließende Verfahren beim Regierungspräsidenten Düsseldorf auf Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen für den Konzern „Neue Heimat“ haben,
2. zu der Frage, welche Feststellungen die für die Steuerprüfung zuständigen Behörden anderer Bundesländer zu den vorliegenden Verstößen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz getroffen haben und ob in anderen Bundesländern Verfahren zur Überprüfung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen in Gang gesetzt worden sind,
3. zu der Frage, ob die in § 19 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz vorgeschriebene Entziehung der Anerkennung als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen als einzig mögliche Sanktion bei Verstößen gegen das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz mit den Geboten der Verfassung zu vereinbaren ist,
4. zu der Frage, ob und inwieweit bei der Rückabwicklung der Ergebnisabführungsverträge einige Regionalgesellschaften, z. B. die Regionalgesellschaft Nordrhein-Westfalen, im Interesse anderer Regionalgesellschaften, z. B. der Regionalgesellschaft Baden-Württemberg, mit Billigung der Aufsichtsbehörden auf Forderungen verzichtet haben,

soll Beweis erhoben werden durch Vernehmung

- des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau Dr. Oskar Schneider,
 - des Ministerpräsidenten des Landes Baden-Württemberg Dr. h. c. Lothar Späth
- als Zeugen.

III.

In welcher Weise haben die Landesregierung Nordrhein-Westfalen und die in dem Wohnungsbauförderungsgesetz nach der jeweils seit der Gründung der WFA geltenden Fassung und in der Anstaltsordnung der Wohnungsbauförderungsanstalt (in der jeweils seit Gründung der WFA geltenden Fassung) vorgesehenen Organe und deren Mitglieder (insbesondere Vorstand, Verwaltungsrat, Arbeitsausschuß, Prüfungsausschuß und Bürgerschaftsausschuß) auf dem Gebiet der Wohnungsbauförderung ihre Aufsichtsfunktionen (auch in bezug auf die Beachtung der Vorschriften des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG)) wahrgenommen und ihr Verwaltungshandeln gestaltet? Insbesondere ist dabei die Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen sowie die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbauförderungsanstalt seit ihrer Gründung und deren Beziehung zu

- der Firma Interbau,
- den Architekten Heinrich Theissen sen. und jun., Unna,
- der Unternehmensgruppe Neue Heimat und deren Konzerngesellschaften sowie ihrer direkten und indirekten Schwester-, Tochter- und Beteiligungsunternehmen,
- der Beteiligungsgesellschaft für Immobilien mbH (BGI), Frankfurt,
- der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG), Düsseldorf,

auch im Vergleich zu Beziehungen der Anstalt zu anderen Unternehmen zu überprüfen.

Was haben die Landesregierung und/oder ihr nachgeordnete Behörden aufgrund der Prüfungsmitteilungen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf zu welchen Zeitpunkten und mit welchen Ergebnissen veranlaßt?

Welche Erwerbs- oder Veräußerungsgeschäfte von öffentlich gefördertem Wohnraum hat es – mit welchem Inhalt – zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt und den übrigen Beteiligte gegeben?

Durch Einvernahme

1. des Ministers Dr. Christoph Zöpel

Aufgrund der Vernehmung der Mitarbeiter und ehemaliger Mitarbeiter des Ministers sowie aufgrund der vor dem Untersuchungsausschuß des Deutschen Bundestages am 3. Oktober 1986 vom Minister gemachten Aussagen ist die erneute Einvernahme des Ministers zur Aufklärung verschiedener Tatbestände erforderlich.

Die Mitglieder der CDU-Fraktion erwarten insbesondere Aufklärung, wer oder was den Minister veranlaßte, die „Erläuterungen und Weisungen zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht“ vom 26. August 1970 durch Runderlaß vom 15. Mai 1981 – also wenige Monate, bevor auch der gesamten Öffentlichkeit die marode Situation bekannt war – so zu verändern, daß sie im Ergebnis zu einer Begünstigung der Neuen Heimat bei ihrem Ausverkauf führte.

2. des Ministers Dr. Diether Posser

Die Mitglieder der CDU-Fraktion sind insbesondere daran interessiert, wann der Minister erstmalig von den Erkenntnissen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf in bezug auf die Neue Heimat und ihre wirtschaftlichen Schwierigkeiten, die unter anderem zum „LEG-I-Geschäft“ führten, erfahren hat, von wem und was er aufgrund dieser Erkenntnisse – wann – unternommen bzw. veranlaßt hat.

Aufklärungsbedürftig ist weiterhin die Erfüllung der besonderen gesetzlichen Verantwortlichkeit des Finanzministers in den Angelegenheiten der WFA.

3. des Ministerpräsidenten Dr. h. c. Johannes Rau

Auch hier wollen die Mitglieder der CDU-Fraktion insbesondere wissen, wann der Ministerpräsident erstmalig von den wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Neuen Heimat und ihrer Tochtergesellschaften erfahren hat, wer ihn unterrichtet hat und was er aufgrund seiner Erkenntnisse veranlaßt hat, mit welchen Vertretern des DGB und der DGB-Gesellschaften er über die die Untersuchungsgegenstände betreffenden Fragen – und wann – gesprochen bzw. verhandelt hat und mit welchem Ergebnis. Von Interesse ist dabei insbesondere, ob und wann der Ministerpräsident über die Untersuchungsgegenstände mit den Herren Breit, Hoffmann, Lappas, Mahlberg, Geuenich, Goldmann und Lahmann gesprochen hat, wann der Ministerpräsident erstmalig von den Erkenntnissen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf in bezug auf die Neue Heimat und ihre wirtschaftlichen Schwierigkeiten, die unter anderem zum „LEG-I-Geschäft“ führten, erfahren hat, von wem und was er aufgrund dieser Erkenntnisse – wann – unternommen bzw. veranlaßt hat, welche Erkenntnisse er ansonsten über die Untersuchungsgegenstände hat.

IV.

Es soll Beweis erhoben werden durch die Zeugeneinvernahme des Ministerpräsidenten Dr. h. c. Johannes Rau:

Wann und durch wen hat der Zeuge erstmals von dem sogenannten „LEG-I-Geschäft“ Kenntnis erhalten? Welche Maßnahmen wurden daraufhin veranlaßt? Wann ist erstmals im Kabinett die prekäre Finanzsituation der Neuen Heimat zur Sprache gekommen? Welche Schlüsse wurden daraus gezogen und welche Entscheidungen gefällt?

Mit welchen Vertretern des DGB und/oder Vertretern der im Untersuchungsauftrag erwähnten Firmen und Gesellschaften hat es Gespräche gegeben? Haben diese Gespräche zu Entscheidungen geführt, bzw. was ist daraufhin veranlaßt worden?

Inwieweit sind im Kabinett Entscheidungen beraten, getroffen worden oder sonstwie zur Kenntnis gekommen, die sich mit dem Komplex Neue Heimat/WFA beschäftigen?

8. Beweisbeschlüsse

vom 2. Februar 1987 (APr 10/29 vertraulich)

Was haben die Landesregierung und/oder ihr nachgeordnete Behörden aufgrund der Prüfungsmitteilungen der Oberfinanzdirektion Düsseldorf zu welchen Zeitpunkten und mit welchen Ergebnissen veranlaßt?

Welche Erwerbs- oder Veräußerungsgeschäfte von öffentlich gefördertem Wohnraum hat es – mit welchem Inhalt – zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt und den übrigen Beteiligten gegeben?

Durch Vorlage

1. sämtlicher Akten (einschließlich der Protokollnotizen und Vermerke), die sich im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zur Neuen Heimat im Zusammenhang mit den vorgenannten Untersuchungsfragen seit dem 1. Januar 1974 bis zum Einsetzungsbeschluß des Untersuchungsausschusses befinden,
2. sämtlicher Bewertungsunterlagen zum sogenannten „LEG-I-Geschäft“, die sich im Ministerium, bei der WestLB, bei der WFA und bei der LEG befinden,
3. der eigenen Bewertungsunterlagen sowie der Buchwerte der Neuen Heimat in bezug auf die Objekte dieses „LEG-I-Geschäftes“.

9. Beweisbeschlüsse

vom 9. März 1987 (APr 10/31 vertraulich)

I.

Welche Erkenntnisse liegen den mit der Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) beauftragten Stellen darüber vor, ob und in welchem Umfang die Neue Heimat und/oder andere gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen an Stiftungen, Unternehmen, Privatpersonen oder Parteien Spenden gewährt haben, durch deren Zahlung die gesetzlichen Beschränkungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz verletzt worden sind?

Welche Bauvorhaben der genannten Beteiligten wurden mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert? Wie hat sich der Wohnungsbestand der genannten Beteiligten durch Veräußerungen oder Erwerb mit Landesmitteln geförderter Wohnungen verändert?

Welche Erwerbs- und Veräußerungsgeschäfte von öffentlich gefördertem Wohnraum hat es – mit welchem Inhalt – zwischen der Wohnungsbauförderungsanstalt und den übrigen Beteiligten gegeben?

Wie sind die unter vorstehenden Fragen genannten Verträge zustande gekommen und abgewickelt worden?

Welche Sonderkonditionen sind den genannten Beteiligten in welchen Fällen und aus welchen Gründen eingeräumt worden?

Sind in allen Fällen Bonitätsprüfungen vorgenommen worden und mit welchen Ergebnissen?

Durch Vorlage der Protokolle der Aufsichtsräte und Vorstände der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen bzw. ihrer Tochterunternehmen von 1974 bis Ende 1982 (d. h. bis zur Fusion der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen), soweit sie die oben erwähnten Punkte betreffen, sowie – falls vorhanden – der Arbeitsausschüsse sowie der Protokolle des Aufsichtsrates und des Vorstandes der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen von 1983 bis 6. März 1986 und ggf. des Arbeitsausschusses.

II.

Welche Erkenntnisse liegen den mit der Prüfung der Einhaltung der Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) beauftragten Stellen darüber vor, ob und in welchem Umfang die Neue Heimat und/oder andere gemeinnützige Wohnungsbauunternehmungen an Stiftungen, Unternehmen, Privatpersonen oder Parteien Spenden gewährt haben, durch deren Zahlung die gesetzlichen Beschränkungen nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz verletzt worden sind?

Durch Vorlage

1. der die Neue-Heimat-Unternehmungen in seinem Zuständigkeitsbereich betreffenden Abschlußprüfungen des westfälischen Prüfverbandes aus dem Jahre 1974 bis 1979,
2. der aus dem Gesichtspunkt der Prüfung außerhalb der eigentlichen Abschlußprüfung mit den NH-Unternehmungen in Nordrhein-Westfalen geführten Korrespondenzen der beiden Prüfverbände.

10. Beweisbeschluß

vom 16. März 1987 (APr 10/32 vertraulich)

Der Ausschuß beschließt einstimmig die Beziehung des Antrags der CDU-Mitglieder im I. Untersuchungsausschuß auf Vernehmung von Bundeskanzler a. D. Helmut Schmidt als Zeuge und der Herrn Schmidt von der Bundesregierung erteilten Aussagegenehmigung zu Beweiszwecken.

11. Beweisbeschluß

vom 2. April 1987 (APr 10/33 vertraulich)

Der Ausschuß beschließt einstimmig, das Protokoll über die Vernehmung von Minister Dr. Zöpel vor dem Untersuchungsausschuß „Neue Heimat“ des Deutschen Bundestages anzufordern.

12. Beweisbeschluß

vom 27. April 1987 (APr 10/34 vertraulich)

Der Ausschuß beschließt, eine Kopie der Anklageschrift des Verfahrens 35Js424/83 der Staatsanwaltschaft Bochum beizuziehen.

13. Beweisbeschlüsse

vom 18. Mai 1987 (APr 10/35 vertraulich)

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag durch Vernehmung der Zeugen:

1. Dr. Weiershäuser, WestLB (Thema: LEG-I)
2. Dr. Lüthje WestLB (Thema: LEG-I)
3. Minister Dr. Zöpel

Insbesondere aufgrund der Aussage der Vorstandsmitglieder der Wohnungsbauförderungsanstalt (WFA), der Aussage von Dr. Zöpel vor dem Untersuchungsausschuß des Deutschen Bundestages sowie der Aussage von Ministerpräsident Dr. h.c. Johannes Rau vor dem Untersuchungsausschuß ist eine weitere Vernehmung des für die Fachaufsicht über die WFA zuständigen Ministers erforderlich. Dies gilt vor allem auch für die Rolle des Ministers beim LEG-I-Geschäft. Minister Dr. Zöpel ist als letzter Zeuge zu vernehmen.

4. Kinnigkeit (Thema: Beziehungen zu Theissen/Interbau und Neue Heimat Nordrhein-Westfalen)
5. Dr. Engelbergs (Thema: Beziehungen zu Theissen/Interbau und Neue Heimat Nordrhein-Westfalen)
6. Erdmann, WFA (Thema: Beziehungen zu Theissen/Interbau und Neue Heimat Nordrhein-Westfalen)
7. Niemanns, WFA (Thema: Beziehungen zu Theissen/Interbau und Neue Heimat Nordrhein-Westfalen)
8. Gödeker, WFA (Thema: Beziehungen zu Theissen/Interbau und Neue Heimat Nordrhein-Westfalen)
9. Theissen sen. (Thema: Beziehungen zu Interbau)
10. Theissen jun. (Thema: Beziehungen zu Interbau)
11. Grawert (Thema: Beziehungen zu Theissen/Interbau)
12. Dr. Haak (Thema: Beziehungen zu Theissen/Interbau)

Diesbezüglich interessiert unter anderem, wer seitens der WFA Anlaufpunkt für die Architekten Theissen sen. und jun. sowie die Interbau war und welche Kontakte im einzelnen bestanden sowie in welcher Form sie stattgefunden haben und inwieweit diese Beziehungen in dem Anwaltsbüro Grawert/Dr. Haak bekannt waren.

13. Brüggemann, Verbandsdirektor a.D. (Thema: OFD)
 14. Dr. Gardemann, WTR-Prüfungsgesellschaft (Thema: OFD)
 15. Dr. Kornemann, Verbandsdirektor (Thema: OFD)
- (Die Zeugen 13 bis 15 zu laden über den Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen, Düsseldorf)

14. Beweisbeschluß

vom 22. Juni 1987 (APr 10/37 vertraulich)

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag
durch Vernehmung der Zeugen:

1. Stolz (zu laden über die WestLB)
2. Becker (zu laden über die WestLB)
3. Dr. Hellberg (zu laden über die Neue Heimat Nordrhein- Westfalen)
4. Dr. Goldmann (zu laden über die Neue Heimat Nordrhein- Westfalen)

15. Beweisbeschluß

vom 11. September 1987 (APr 10/40 vertraulich)

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag

durch Vorlage sämtlicher Kreditunterlagen, die sich bei der WestLB sowohl in bezug auf die Investorengruppe als auch auf die LEG bezüglich des LEG-I-Geschftes befinden. Dazu gehören insbesondere alle Vermerke (auch über Gespräche), Korrespondenzen mit der Landesregierung, der LEG, der WFA und der Investorengruppe, ferner Kreditverträge und – vertragsentwürfe sowie schließlich in deren Vorfeld entstandene Aktenunterlagen.

16. Beweisbeschluß

vom 29. Februar 1988 (APr 10/44 vertraulich)

Der Ausschuß kommt einvernehmlich überein, von der Westdeutschen Landesbank eine Vollständigkeitserklärung zu fordern und an sie zu appellieren, dem Ausschuß kurzfristig, falls vorhanden, weitere Unterlagen insbesondere zu den Verhandlungen zwischen der WestLB und der Landesregierung ohne „Weißung“ auszuhändigen sowie den Vermerk des Dr. Weiershäuser vom 12. Februar 1986 „ungeweißt“ bereitzustellen.

17. Beweisbeschluß

vom 15. März 1988 (APr 10/45 vertraulich)

Es soll Beweis erhoben werden zum Untersuchungsauftrag

durch Vorlage der der WestLB zuzuordnenden Unterlagen, die die Staatsanwaltschaft im Rahmen des Strafermittlungsverfahrens Aktenzeichen 810 JS 550/87 beschlagnahmt hat und die im Kontext mit dem LEG-I-Geschäft, d. h. dem Untersuchungsauftrag, stehen.

Anlage 2**Zusammenstellung über Zahl und Art der Sitzungen**

II. Parlamentarischen Untersuchungsausschuß

Prot. Nr. APr 10/	Sitzung	Datum	öffentl.	vertraul.	Verhandlungspunkte
218	1.	11.03.1986	×		Konstituierung des Ausschusses und Wahl des Vorsitzenden und stellv. Vorsitzenden
219	1.	11.03.1986		n.ö.	Durchführung des Untersuchungsverfahrens
9	2.	15.04.1986		×	1. Bericht der Landesregierung 2. Beratung über das weitere Vorgehen
10	3.	29.04.1986		×	1. Bericht der Landesregierung 2. Beratung über das weitere Vorgehen
12	4.	20.05.1986		×	1. Beschluß nach § 9 Abs. 5 des Gesetzes über die Einsetzung und das Verfahren von Untersuchungsausschüssen des Landtages Nordrhein-Westfalen 2. Bericht der Westdeutschen Landesbank 3. Bericht der Wohnungsbauförderungsanstalt 4. Bericht der Landesregierung 5. Beratung über das weitere Vorgehen
14	5.	03.06.1986		×	Bericht der Wohnungsbauförderungsanstalt
15	6.	18.06.1986		×	Bericht der Wohnungsbauförderungsanstalt
16	7.	04.07.1986		×	1. Stand des Vorlagebegehrens vom 21. Mai 1986 betreffend Unterlagen des Finanzministeriums 2. Bericht der Wohnungsbauförderungsanstalt unter Einbeziehung von Vertretern der Landesregierung 3. Beratung über das weitere Vorgehen
17	8.	16.07.1986		×	1. Bericht der Wohnungsbauförderungsanstalt unter Einbeziehung von Vertretern der Landesregierung 2. Beratung über das weitere Vorgehen
19	9.	12.09.1986		×	Beratung über das weitere Vorgehen
352	10.	23.09.1986	×		Vernehmung von Zeugen Direktor Dr. Karl Heinz Engelsbergs Direktor Dr. Friedrich Kinnigkeit
20	10.	23.09.1986		×	1. Beiziehung ungekürzter Vertragsentwürfe mit einer Investorengruppe über den Verkauf von 2385 Wohnungen 2. Übergabe der beim Regierungspräsidenten vorliegenden Prüfungsberichte des Prüfungsverbandes aus den Jahren 1974 bis 1979

Prot. Nr. APr 10/	Sitzung	Datum	öffentl.	vertraul.	Verhandlungspunkte
					3. Schriftverkehr Abg. Schreiber und MSWV aus dem Jahre 1982 zum Objekt Dortmund-Mengede und Unterlagen darüber, ob Abgeordnete sich irgendwie eingeschaltet haben 4. Beweisbeschluß SPD vom 12. September 1986
374	11.	14.10.1986	×		Vernehmung von Zeugen Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr Dr. Christoph Zöpel
21	11.	14.10.1986		×	Beratung über das weitere Verfahren Anforderung von Unterlagen des MSWV a) Strukturkonzept II der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen b) Antwortschreiben Finanzminister NW auf die Anfrage MSWV vom April 1986 – IV B 2 – 6641 – 282/86 – c) die im Schreiben des Leiters der Abt. IV des MSWV vom 15. Juli 1985 – VI B 2 – 6611 – 605/85 im Bezug genannten Vorgänge – Schreiben Dr. Diether Hoffmann, Neue Heimat, vom 4. Juli 1985 – Bericht RegPräs. Düsseldorf vom 2. Juli 1985 – 36.50.01/01 – 9 – (Bitte um Erläuterung des Schreibens vom 15. Juli 1985 befindlichen Vermerks „z. Vg. 6611 – 197/85 (wegen B.)“ d) alle vorhandenen Akten betr. Ergebnisabführungsvertrag NH NW und NHH e) Besprechungsvermerk vom 21. März 1985 f) Aufstellung über Fälle der Aberkennung oder Ahndung bei anderen Wohnungsunternehmen
391	12.	20.10.1986	×		Vernehmung von Zeugen Aussetzung der Vernehmung der Zeugen Ullrich, Riederer, Robertz und Schürgers
398	13.	24.10.1986	×		Vernehmung von Zeugen Die Vernehmung der Zeugen Dr. Nehrling, Hanfland und Dr. Bußfeld wird nicht durchgeführt
22	13.	24.10.1986		×	Beratung über das weitere Vergehen a) Festlegung von Sitzungsterminen b) Antrag zur Beweiserhebung durch Zeugen 1. Ministerialrat Lange 2. Lfd. Ministerialrat Heise (Innenministerium) 3. Heinrich Theissen sen., Unna

Prot. Nr. APr 10/	Sitzung	Datum	öffentl.	vertraul.	Verhandlungspunkte
					Anforderung von Unterlagen von WFA 1. Bericht der WFA an den Minister für Landes- und Stadtentwicklung vom 16. September 1982 2. die vorangegangene Berichtsaufforderung des Ministers für Landes- und Stadtentwicklung 3. die dem Bericht der WFA vom 27. September 1982 vorangegangene Berichtsaufforderung 4. Erstellung einer exakten Chronologie im Hinblick auf den Auftrag bezüglich der Liste der Abgeordneten
413	14.	07. 11. 1986	×		Vernehmung von Zeugen Die Vernehmung der Zeugen Ullrich, Riederer, Robertz und Schürgers wird nicht durchgeführt
23	14.	07. 10. 1986		×	Beratung über das weitere Vergehen a) Vermerk des stellv. Vorsitzenden über Einsichtnahme in Unterlagen bei der StA Bochum durch einzelne Mitglieder b) Beweisantrag der F.D.P. (APr 10/22) c) Übersendung einer Protokollabschrift an den Zeugen Kinnigkeit (wegen Vereidigung) d) Vereidigung des Zeugen Dr. Engelbergs
414	15.	10. 11. 1986	×		Vernehmung der Zeugen Staatssekretär Dr. Heinz Nehrling Staatssekretär a.D. Hanns Winter
24	15.	10. 11. 1986		×	Beiziehung der bei der StA Bochum verbliebenen Akten (Schreiben des Ltd. OStA Bochum vom 1. August 1986 – Verbindung Dr. Haak und Notar Grawert, Hagen)
436	16.	24. 11. 1986	×		Vernehmung von Zeugen Direktor Eberhard Ullrich Direktor Anton Riederer
25	16.	24. 11. 1986		×	Beratung über das weitere Vorgehen a) Festlegung der im Jahre 1986 noch zu vernehmenden Zeugen b) Vernichtung von Akten bei der WFA
460	17.	05. 12. 1986	×		Vernehmung von Zeugen Ministerialdirigent Gerhard Hanfland Ministerialdirigent Dr. Klaus Bußfeld
26	17.	05. 12. 1986		×	Beratung über das weitere Vorgehen Zusendung der Protokolle ihrer Zeugenaussage an Kinnigkeit Engelberts Ullrich Riederer

Prot. Nr. APr 10/	Sitzung	Datum	öffentl.	vertraul.	Verhandlungspunkte
463	18.	08.12.1986	×		Vernehmung von Zeugen Hans-Hubert Robertz Paul Schmitz Josef Schürgers Karl Trabalski
478	19.	12.12.1986	×		Vernehmung von Zeugen Ministerialdirigent Dr. Klaus Bußfeld
27	19.	12.12.1986		×	Beratung über das weitere Vorgehen a) Gespräch zwischen Vorsitzenden, Stellvertreter und Obleuten am 17. Dezember 1986 b) Anforderung der vom MSWV vom 7. März 1986 angefertigten Vorlage über das LEG-I-Geschäft c) Beweisbeschluß zu den von Herrn Abg. Schauerte vorgebrachten Anliegen zum 17. Dezember 1986
28	20.	19.01.1987		×	1. Beratung und Beschlußfassung über die Beziehung des Berichts des Unter- suchungsausschusses des Deutschen Bundestages über die Geschäftstätigkeit der Neuen Heimat einschließlich etwaiger Minderheitenvoten 2. Weiteres Vorgehen im II. Parlamen- tarischen Untersuchungsausschuß, insbesondere Beratung und Beschluß- fassung über die Einvernahme weiterer Zeugen Beweisantrag der SPD-Fraktion Beweisantrag der CDU-Fraktion Beweisantrag der F.D.P.-Fraktion
488	21.	28.01.1987	×		Vernehmung von Zeugen Ministerialrat a. D. Alfred Lange Ministerialdirigent Gerhard Hanfland Ltd. Ministerialrat Gerd Heise
496	22.	02.02.1987	×		Vernehmung von Zeugen Direktor Dr. Karl Heinz Engelbergs Direktor Friedrich Kinnigkeit
29	22.	02.02.1987		×	Beratung über das weitere Vorgehen
504	23.	09.02.1987	×		Vernehmung von Zeugen Staatssekretär a. D. Karl Friedrich Brodeßer Staatsminister a. D. Dr. Wili Weyer
30	23.	09.02.1987		×	Beratung über das weitere Vorgehen
520	24.	13.02.1987		×	Vernehmung (Informatorische Anhörung) Dr. Heinz Günther Hüsche MdB, Vorsitzender des 3. Untersuchungsaus- schusses „Neue Heimat“ des Deutschen Bundestages Dr. Dietrich Sperling MdB Sprecher der SPD-Fraktion im 3. Unter- suchungsausschuß „Neue Heimat“ des Deutschen Bundestages

Prot. Nr. APr 10/	Sitzung	Datum	öffentl.	vertraul.	Verhandlungspunkte
522	25.	09.03.1987	×		Vernehmung von Zeugen Staatsminister a. D. Dr. Burkhard Hirsch Staatssekretär a. D. Hanns Winter
31	25.	09.03.1987		×	Beratung über das weitere Vorgehen
530	26.	16.03.1987	×		Vernehmung von Zeugen Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr Dr. Christoph Zöpel
32	26.	16.03.1987		×	Beziehung des Antrags der CDU-Mitglieder im I. Untersuchungsausschuß und Aussagegenehmigung der Bundesregierung zu Beweis Zwecken betr. Vernehmung Bundeskanzler a. D. Helmut Schmidt
546	27.	20.03.1987	×		Vernehmung von Zeugen Die Vernehmung der Zeugen Regierungsvizepräsident Gaertner und Abteilungsleiter Bock wird nicht durchgeführt Der Ausschuß vertagt sich auf Antrag von CDU und F.D.P. bis zu einem Zeitpunkt nach der 45. Plenarsitzung am 25. März 1987
558	28.	02.04.1987	×		Vernehmung von Zeugen Ministerpräsident Dr. Johannes Rau Ministerpräsident Dr. Lothar Späth
33	28.	02.04.1987		×	Beratung über das weitere Vorgehen
34	29.	27.04.1987		×	1. Beratung über das weitere Vorgehen 2. Beweisanträge (Anklageschrift des Verfahrens 35 Js 424/83 StA Bochum)
582	30.	11.05.1987	×		Vernehmung von Zeugen Ltd. Ministerialrat Willi Kahler Ministerialrat Jürgen Peter
588	31.	18.05.1987	×		Vernehmung von Zeugen Regierungsvizepräsident Alfred Gaertner Abteilungsleiter Georg Bock
35	31.	18.05.1987		×	Beratung über das weitere Vorgehen Vernehmung folgender Zeugen: 1. Dr. Weiershäuser, WestLB (Thema: LEG I) 2. Dr. Lüthje, WestLB (Thema: LEG I) 3. Minister Dr. Zöpel (Fachaufsicht, LEG I) 4. Kinnigkeit (Thema: Beziehungen zu Theissen/Interbau und NH NW) 5. Dr. Engelbergs (Thema: Beziehungen zu Theissen/Interbau und NH NW) 6. Erdmann WFA (Thema: Beziehungen zu Theissen/Interbau und NH NW) 7. Niemanns, WFA (Thema: Beziehungen Theissen/Interbau und NH NW)

Prot. Nr. APr 10/	Sitzung	Datum	öffentl.	vertraul.	Verhandlungspunkte
					8. Gödeker, WFA (Thema: Beziehungen zu Theissen/Interbau und NH NW)
					9. Theissen sen. (Thema: Beziehungen zu Interbau)
					10. Theissen jun. (Thema: Beziehungen zu Interbau)
					11. Grawert (Thema: Beziehungen zu Theissen/Interbau)
					12. Dr. Haak (Thema: Beziehungen zu Theissen/Interbau)
					13. Brüggemann, Verbandsdirektor a. D. (Thema: OFD)
					14. Dr. Gardemann, WTR-Prüfungsgesellschaft (Thema: OFD)
					15. Dr. Kornemann, Verbandsdirektor (Thema: OFD)
610	32.	01.06.1987	×		Vernehmung von Zeugen Dr. Eberhard Weiershäuser Dr. Bernd Lüthje
36	32.	01.06.1987		×	Beratung über das weitere Vorgehen
614	33.	22.06.1987	×		Vernehmung von Zeugen Finanzminister Dr. Diether Posser
37	33.	22.06.1987		×	Vernehmung der Zeugen am 11. September 1987 1. Stolz (WestLB) 2. Becker (WestLB) 3. Dr. Hellberg (Neue Heimat NW) 4. Dr. Goldmann (Neue Heimat NW)
629	34.	29.06.1987	×		Vernehmung von Zeugen Dr. Karl Heinz Engelbergs Friedrich Kinnigkeit Werner Erdmann Herbert Niemanns Heinrich Gödeker
656	35.	06.07.1987	×		Vernehmung von Zeugen Friedrich Grawert Dr. Diether Haak
38	35.	06.07.1987		×	Beratung über das weitere Vorgehen Zeugenvernehmungen am 11. September und 12. Oktober 1987
662	36.	13.07.1987	×		Vernehmung von Zeugen Heinrich Theissen jun. Josef Brüggemann Dr. Heinz Friedhelm Gardemann Dr. Rolf Kornemann
39	36.	13.07.1987		×	Zeugnisverweigerungsrecht des Zeugen Heinrich Theissen jun.

Prot. Nr. APr 10/	Sitzung	Datum	öffentl.	vertraul.	Verhandlungspunkte
677	37.	11.09.1987	×		Vernehmung von Zeugen Jörg Stolz Franz-Josef Becker Dr. Hans-Hinrich Hellberg Dr. Dietrich Goldmann
40	37.	11.09.1987		×	Beratung über das weitere Vorgehen 1. Schreiben des Landgerichts Düsseldorf Schreiben der RAe Kübler & Rogier, Köln (24. Juli 1987 bzw. 17. Juli 1987) – Übersendung der Protokolle über die Zeugenvernehmungen zum LEG-I-Geschäft 2. Berichtsaufträge an WestLB (Vorlage aller Kreditunterlagen in bezug auf die Investorengruppe Brummermann zum LEG-I-Geschäft – Vermerke, Korrespondenzen mit der Landesregie- rung der LEG, der WFA und der Investorengruppe – Kreditverträge und -entwürfe und im Vorfeld entstandene Aktenunterlagen)
42	38.	26.11.1987		×	Durchsetzung des Beweisbeschlusses vom 11. September 1987
47	39.	11.01.1988		×	Durchführung des Beweisbeschlusses vom 11. September 1987
44 858	40. 41.	29.02.1988 15.03.1988	×	×	Beratung über das weitere Vorgehen Vernehmung von Zeugen Dr. Eberhard Weiershäuser
45	41.	15.03.1988		×	Beratung über das weitere Vorgehen
886	42.	18.04.1988	×		Vernehmung der Zeugen Dr. Bernd Lüthje Jörg Stolz
46	42.	18.04.1988		×	Beratung über das weitere Vorgehen
905	43.	02.05.1988	×		Vernehmung von Zeugen Dr. Eberhard Weiershäuser
47	43.	02.05.1988		×	Beratung über das weitere Vorgehen
914	44.	25.05.1988	×		Vernehmung von Zeugen Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr Dr. Christoph Zöpel
48	45.	20.06.1988		×	1. Antrag der Rechtsanwälte Kübler & Rogier vom 29. April 1988 2. Beratung über das weitere Vorgehen
1099	46.	13.02.1989		n. ö.	Beratung des Abschlußberichts
1128	47.	22.02.1989		n. ö.	Beratung des Abschlußberichts

Anlage 3**Liste der vernommenen Zeugen und Vernehmungstermine**

Klaus Becker Leiter des Bereichs Zentrales bei der Wohnungsbauförderungsanstalt	29. 04. 1986*)
Franz-Josef Becker Leiter des Kreditreferats bei der Westdeutschen Landesbank	11. 09. 1987 11. 01. 1987*)
Georg Bock Abteilungsleiter beim Regierungspräsidenten Düsseldorf	18. 05. 1987
Horst Dieter Brinkmann Ministerialrat im Finanzministerium NRW	03. 06. 1986*)
Karl-Friedrich Brodeßer Rechtsanwalt, Staatssekretär a. D. im Innenministerium NRW	09. 02. 1987
Dipl.-Volkswirt Josef Brüggemann Verbandsdirektor Rheinischer Wohnungsunternehmen bis 31. Dezember 1984	13. 07. 1987
Dr. Klaus Bußfeld Ltd. Ministerialrat im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	15. 04. 1986*) 29. 04. 1986*) 18. 06. 1986*) 04. 07. 1986*) 16. 07. 1986*) 05. 12. 1986 12. 12. 1986
Klaus Deupmann Oberstaatsanwalt, Justizministerium NRW	04. 07. 1986*)
Dr. Karl Heinz Engelbergs Direktor der Wohnungsbauförderungsanstalt vom 1. Mai 1971 bis 30. April 1983	23. 09. 1986 02. 02. 1987 29. 06. 1987
Werner Erdmann Hauptabteilungsleiter bei der Wohnungsbauförderungsanstalt	03. 06. 1986*) 18. 06. 1986*) 04. 07. 1986*) 16. 07. 1986*) 29. 06. 1987
Alfred Gaertner Regierungsvizepräsident beim Regierungspräsidenten Düsseldorf	18. 05. 1987 18. 05. 1987
Dr. Heinz Friedhelm Gardemann Wirtschaftsprüfer beim Verband Rheinischer Wohnungsunternehmen	13. 07. 1987
Heinrich Gödeker Hauptabteilungsleiter bei der Wohnungsbauförderungsanstalt	29. 04. 1986*) 29. 06. 1987
Dr. Dietrich Goldmann Geschäftsführer der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen	11. 09. 1987
Friedrich Grawert Rechtsanwalt und Notar in Hagen	06. 07. 1987
Dr. Dieter Haak MdL Rechtsanwalt, Staatsminister a. D. im Justizministerium NRW	06. 07. 1987
Gerhard Hanfland Ministerialdirigent im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	05. 12. 1986 28. 01. 1987
Gerd Heise Ltd. Ministerialrat im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NRW	15. 04. 1986*) 29. 04. 1986*) 18. 06. 1986*) 28. 01. 1987
Gerhard Heix Ministerialrat im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NRW	15. 04. 1986*) 29. 04. 1986*) 16. 07. 1986*)

Die mit einem *) gekennzeichneten Sitzungen waren **vertraulich**.

Dipl.-Volkswirt Dr. Hans-Hinrich Hellberg Geschäftsführer der Neuen Heimat Nordrhein-Westfalen	11. 09. 1987
Dr. Joachim Henneke Ministerialrat im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NRW	03. 06. 1986*)
Dr. Burkhard Hirsch MdB Rechtsanwalt, Staatsminister a. D. im Innenministerium NRW Vorsitzender des Verwaltungsrats der Wohnungsbauförderungsanstalt vom 4. Juni 1975 bis 3. Juni 1980 Vorsitzender des Arbeitsausschusses der Wohnungsbauförderungsanstalt vom 14. Juli 1975 bis 3. Juni 1980	09. 03. 1987
Rolf Huckenbeck Referatsleiter der Westdeutschen Landesbank	11. 01. 1987*)
Dr. Günther Hüsche MdB Rechtsanwalt, Vorsitzender des 3. Untersuchungsausschusses „Neue Heimat“ des Deutschen Bundestages	13. 02. 1987
Willi Kahler Ltd. Ministerialrat im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NRW	11. 05. 1987
Friedrich Kinnigkeit Direktor der Wohnungsbauförderungsanstalt vom 1. Dezember 1967 bis 1. August 1985	23. 09. 1986 02. 02. 1987 29. 06. 1987
Peter Kohl Hauptabteilungsleiter bei der Wohnungsbauförderungsanstalt	16. 07. 1986*)
Dipl.-Volkswirt Dr. Rolf Kornemann Verbandsdirektor des Verbands Rheinischer Wohnungsunternehmen	13. 07. 1987
Ernst Kruschel Abteilungsleiter bei der Wohnungsbauförderungsanstalt	18. 06. 1986*) 04. 07. 1986*) 16. 07. 1986*)
Alfred Lange Ministerialrat a. D., Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NRW	28. 01. 1987
Dr. Bernd Lühje Generalbevollmächtigter bei der Westdeutschen Landesbank und Mitleiter des Regionalbereichs Düsseldorf	20. 05. 1986*) 01. 06. 1987 18. 04. 1988
Dr. Peter Meyer Ltd. Ministerialrat im Finanzministerium NRW	15. 04. 1986*) 29. 04. 1986*) 20. 05. 1986*) 18. 06. 1986*)
Dr. Heinz Nehrling Staatssekretär im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NRW	10. 11. 1986
Friedel Neuber Vorstandsvorsitzender der Westdeutschen Landesbank	11. 01. 1988*)
Alfred Neugebauer Direktor der Wohnungsbauförderungsanstalt	03. 06. 1986*) 18. 06. 1986*) 04. 07. 1986*) 16. 07. 1986*)
Herbert Niemanns Hauptsachbearbeiter bei der Wohnungsbauförderungsanstalt	29. 06. 1987

Die mit einem *) gekennzeichneten Sitzungen waren **vertraulich**.

Jürgen Peter Ministerialrat im Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NRW	11. 05. 1987
Dr. Diether Posser MdL Finanzminister des Landes NRW	22. 06. 1987
Dr. Johannes Rau MdL Ministerpräsident des Landes Nordrhein-Westfalen	02. 04. 1987
Anton Riederer Direktor der Wohnungsbauförderungsanstalt; vom 28. Juli 1970 bis 4. Juni 1983 Mitglied des Verwaltungsrates der WFA und Mitglied des Arbeitsausschusses	03. 06. 1986*) 18. 06. 1986*) 16. 07. 1986*) 24. 11. 1986
Hans-Hubert Robertz Mitglied des Verwaltungsrates der Wohnungsbauförderungsanstalt und Mitglied des Arbeitsausschusses von 1975 bis 1980	08. 12. 1986
Günter Roeseler Jurist in der Westdeutschen Landesbank	11. 01. 1988
Dr. Dietrich Rümker Generalbevollmächtigter der Westdeutschen Landesbank, Leiter der Rechtsabteilung	11. 01. 1988
Paul Schmitz Mitglied des Verwaltungsrats der Wohnungsbauförderungsanstalt und Mitglied des Bürgschafts- und Kreditausschusses von 1970 bis Juni 1985	08. 12. 1986
Josef Schürgers Geschäftsführer einer Wohnungsbaugenossenschaft Mitglied des Verwaltungsrats und des Arbeitsausschusses der Wohnungsbauförderungsanstalt vom 17. Dezember 1975 bis 12. Juni 1985	08. 12. 1986
Dr. Lothar Späth MdL Ministerpräsident des Landes Baden-Württemberg	02. 04. 1987
Dr. Dietrich Sperling MdB Sprecher der SPD-Fraktion im 3. Untersuchungsausschuß „Neue Heimat“ des Deutschen Bundestages	13. 02. 1987
Jörg Stolz Kundenberater bei der Westdeutschen Landesbank	11. 09. 1987 18. 04. 1988
Heinrich Theissen jun., Architekt	13. 07. 1987
Dipl.-Kaufmann Karl Trabalski MdL Vorstandsvorsitzender einer Wohnungsbaugenossenschaft Mitglied des Verwaltungsrats der Bundesförderungsanstalt und Mitglied des Arbeitsausschusses seit dem 1. August 1966	08. 12. 1986
Eberhard Ullrich Direktor der Wohnungsbauförderungsanstalt	03. 06. 1986*) 18. 06. 1986*) 04. 07. 1986*) 16. 07. 1986*) 24. 11. 1986
Dr. Eberhard Weiershäuser Vorstandsmitglied der Westdeutschen Landesbank	20. 05. 1986*) 01. 06. 1987 15. 03. 1988 02. 05. 1988
Dr. Willi Weyer Staatsminister a. D.	09. 02. 1987
Hanns Winter Staatssekretär a. D., Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NRW	10. 11. 1986 09. 03. 1987
Dr. Christoph Zöpel MdL Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr NRW	14. 10. 1986 16. 03. 1987 25. 05. 1988

Die mit einem *) gekennzeichneten Sitzungen waren **vertraulich**.