

226 Seiten

BÜRGERSCHAFT
DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG

Drucksache 14/4250

14. Wahlperiode

10.06.1993

Zwischenbericht

des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses

"Klärung von politischen Verantwortlichkeiten und Untersuchungen der Geschäftstätigkeit städtischer Unternehmen im Zusammenhang mit der Verwaltung und Vermietung von Wohnungen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg oder städtischer Unternehmen"

Vorsitzender: Dr. Andreas Mattner

Schriftführer: Claus Müller

INHALTSVERZEICHNIS

A.	AUFTRAG UND FORMALIA	Seite
1.	Einsetzung des PUA und Untersuchungsauftrag	1
2.	Zusammensetzung des Untersuchungsaus- schusses und des Arbeitsstabs	6
3.	Mittel der Sachaufklärung	8
3.1	Akten	8
3.1.1	Aktenvorlage durch den Senat	8
3.1.2	Aktenvorlage durch die städtischen Wohnungsgesellschaften	11
3.1.3	Einführung des Akteninhalts	12
3.1.4	Einführung von Gutachten	12
3.2	Von Abgeordneten dem Ausschuß zur Verfügung gestellte Unterlagen	12
3.3	Beweisaufnahme	12
4.	Nichtöffentliche Sitzungen	12
5.	Rahmenbedingungen Anlagen zu Auftrag und	13
6.	Formalia	15
B.	TATSACHENFESTSTELLUNGEN UND BEWERTUNGEN	20
I.	Organisation, Verantwortlichkeiten und Kontrolle	20
Frage	I. 1.	
1.	Freie und Hansestadt Hamburg	20
1.1	Im Eigentum der FHH befindliche Wohnungen	20
1.2	Werkdienst- und landeseigene Mietwohnungen	21
2.	Gemeinnützige Siedlungs-AG Hamburg (SAGA)	21
3.	GWG Gemeinnützige Wohnungsges.mbH	21
4.	STEG	21
5.	Verwaltungsges. Hafенrand mbH	21
6.	Johann Daniel Lawaetz-Stiftung	22
7.	Hanseatische Siedlungsges.mbH (HSG)	22
Frage	I. 2. und 2. a)	
1.	Gebäude mit bis zu 10 Wohneinheiten	23
1.1	Gemeinnützige Siedlungs-AG Hamburg (SAGA)	23
1.2	Gemeinnützige Wohnungsges.mbH (GWG)	24
1.3	STEG	24
1.4	Sprinkenhof AG	24
1.5	Lawaetz-Stiftung	24
1.6	Verwaltungsges. Hafенrand mbH	24
1.7	Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung	24
1.8	Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG	24
1.9	Hanseatische Siedlungs-Ges.mbH (HSG)	25
1.10	Lawaetz Stadtentwicklungs GmbH	25

2.	Villen und vergleichbare Objekte	25
2.1	Gemeinnützige Siedlungs-AG Hamburg (SAGA)	25
2.2	Sprinkenhof AG	25
2.3	Weitere städtische Gesellschaften	25

Frage I. 3.

1.	Mit der Verwaltung und Vergabe der städtischen Wohnungen befaßte Stellen der hamburgischen Verwaltung	26
1.1	Wohnungen des allgemeinen Grundvermögens	26
1.1.1	Mit der Verwaltung befaßte Stellen	26
1.1.1.1	Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung	26
1.1.1.1.1	Gemeinnützige Siedlungs-AG Hamburg (SAGA)	27
1.1.1.1.2	Sprinkenhof AG	27
1.1.1.1.3	Lawaetz Stadtentwicklungs GmbH	28
1.1.1.1.4	STEG	28
1.1.1.1.5	Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung	28
1.1.1.1.6	Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen	29
1.1.1.1.7	GWG Gemeinnützige Wohnungsges.mbH	29
1.1.1.1.8	Hanseatische Siedlungs-Ges.mbH (HSG)	29
1.1.1.1.9	Verwaltungsges. Hafenrand mbH	29
1.1.1.1.10	Lawaetz-Stiftung	29
1.1.1.2	Liegenschaftsämtler der Bezirksämter	29
1.1.1.3	Baubehörde	29
1.1.2	Mit der Vergabe befaßte Stellen	30
1.1.2.1	Einwohnerämter der Bezirksämter	30
1.1.2.2	Baubehörde - Amt für Wohnungswesen -	31
1.2	Wohnungen im besonderen Verwaltungsvermögen	31
1.2.1	(Werk-)Dienstwohnungen	31
1.2.2	Landeseigene Wohnungen	32
2.	Mit der Verwaltung und Vergabe der städtischen Wohnungen befaßte Stellen der beauftragten Unternehmen	33
2.1	Gemeinnützige Siedlungs-AG Hamburg (SAGA)	33
2.2	GWG Gemeinnützige Wohnungsges.mbH	33
2.3	STEG	34
2.4	Sprinkenhof AG	34
2.5	Hanseatische Siedlungs-Ges.mbH	34
2.6	Verwaltungsges. Hafenrand mbH	35
2.7	Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen	35
2.8	Lawaetz GmbH und Lawaetz-Stiftung	35
2.8.1	Lawaetz GmbH	35
2.8.2	Lawaetz-Stiftung	36
2.9	Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung	36

Frage I. 4.

1.	Gemeinnützige Siedlungs-AG Hamburg	37
1.1	Gründung des Unternehmens	37
1.2	Fusion im Jahr 1972	37
1.3	Umdenken hinsichtlich der Wirkung der Fusion	39

1.3.1	Tatsächlich durchgeführte Maßnahmen zur Stärkung der Flexibilität und Wirtschaft- lichkeit der Wohnungsverwaltung	39
1.3.1.1	Hafenstraßen-Häuser	40
1.3.1.2	STEG	41
1.3.1.3	Mietergenossenschaften	43
1.3.1.3.1	Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung	44
1.3.1.3.2	Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen	45
1.3.2	Bisher nicht aufgegriffene Verbesserungs- vorschläge	45
1.3.2.1	Übertragung auf eine von der SAGA unabhängige Gesellschaft	46
1.3.2.2	Gründung einer Tochtergesellschaft	48
2.	Lawaetz Stadtentwicklungs GmbH	50
3.	Sprinkenhof AG	50

Frage I. 5. a) und b)

1.	Kontrolle der Wohnungsverwaltung und -vergabe durch Stellen der hamburgischen Verwaltung	53
1.1	Kontrolle der Wohnungsverwaltung bei den städteigenen Wohnungen	53
1.1.1	Kontrollbefugnisse der Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung -	53
1.1.1.1	SAGA	53
1.1.1.2	Sprinkenhof AG	54
1.1.1.3	Lawaetz GmbH	54
1.1.1.4	STEG	55
1.1.1.5	Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung	55
1.1.1.6	Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen	55
1.1.2	Durchführung der Kontrolle	56
1.1.2.1	Gemeinnützige Siedlungs AG (SAGA)	56
1.1.2.2	Sprinkenhof AG	56
1.1.2.3	Lawaetz GmbH	57
1.1.2.4	STEG	57
1.1.2.5	Mietergenossenschaften Fritz-Schumacher- Siedlung und Gartenstadt Farmsen	57
1.2	Kontrolle der Verwaltung (und Vergabe) bei den (Werk-)Dienstwohnungen	57
1.3	Kontrolle der Vergabe von Wohnungen (ohne Werkdienstwohnungen)	57
1.4	Allgemeine Kontrolle der Unternehmen im Rahmen der Beteiligungsverwaltung	58
1.4.1	Fachpolitische Steuerung durch die einzelnen Fachbehörden	58
1.4.2	Finanzwirtschaftliche und haushalts- politische Gesamtverantwortung der Finanzbehörde	60
1.4.3	Koordination und Konfliktlösung zwischen den beteiligten Behörden	61
1.5	Kontrolle durch den Rechnungshof	62
1.5.1	Bestimmungen der LHO	62

1.5.1.1	Allgemeine Bestimmungen	62
1.5.1.2	Prüfung bei Stellen außerhalb der Verwaltung	63
1.5.1.3	Prüfung der Beteiligungsverwaltung	63
1.5.1.4	Prüfung bei juristischen Personen des privaten Rechts	63
1.5.1.5	Prüfungsmodalitäten	64
1.5.2	Vertragliche Bestimmungen im stadteigenen Bereich	65
1.5.2.1	Gemeinnützige Siedlungs AG (SAGA)	65
1.5.2.2	Sprinkenhof AG	65
1.5.2.3	Lawaetz GmbH	65
1.5.2.4	Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung	66
1.5.2.5	Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen	66
1.5.2.6	STEG	66
1.5.3	Bestimmungen in Satzungen/ Gesellschaftsverträgen	66
1.5.3.1	Gemeinnützige Siedlungs AG (SAGA)	67
1.5.3.2	GWG Gemeinnützige Wohnungs GmbH	67
1.5.3.3	STEG	67
1.5.3.4	Sprinkenhof AG	67
1.5.3.5	Hanseatische Siedlungs GmbH	67
1.5.3.6	Verwaltungsges. Hafenrand mbH	67
1.5.3.7	Lawaetz GmbH	67
1.5.3.8	Lawaetz-Stiftung	67
1.5.3.9	Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung und Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen	67
1.5.4	Durchführung der Kontrolle	67
2.	Kontrolle der Wohnungsverwaltung und -vergabe durch Stellen der Unternehmen	67

Frage I. 6.

1.	Aktiengesellschaften	68
1.1	Allgemeines	68
1.2	Umsetzung dieser grundsätzlichen Kompetenzverteilung in den Satzungen von SAGA und Sprinkenhof AG	69
1.2.1	SAGA	70
1.2.2	Sprinkenhof AG	71
2.	Gesellschaften mit beschränkter Haftung	73
2.1	Allgemeines	73
2.2	Umsetzung dieser grundsätzlichen Kompetenzverteilung in den Satzungen von GWG, WVN, STEG und Hafenrand GmbH, Lawaetz GmbH und HSG	73
2.2.1	Wohnungsverwaltungsges. Nord mbH	74
2.2.2	GWG Gemeinnützige Wohnungs GmbH	75
2.2.3	STEG	77
2.2.4	Verwaltungsges. Hafenrand mbH	78
2.2.5	Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH	79
2.2.6	HSG	79

3.	Stiftung des Bürgerlichen Rechts	81
3.1	Allgemeines	81
3.2	Umsetzung dieser allgemeinen Grundsätze in der Satzung der Lawaetz-Stiftung	82
4.	Eingetragene Genossenschaften	83
4.1	Allgemeines	83
4.2	Umsetzung dieser allgemeinen Kompetenzverteilung	85
4.2.1	Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung	85
4.2.2	Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen	87
Frage I. 7. a)		90
Frage I. 7. b)		91
Frage I. 8.		93
1.	Bericht der KPMG Deutsche Treuhand-Ges. über die Untersuchung der Vermietungspraxis be- züglich der von der SAGA verwalteten Wohnun- gen ("Villenobjekte" der FHH)	93
1.1	Auftrag, Auftragsdurchführung und Untersuchungsziel	93
1.2	Untersuchungsergebnisse	95
2.	Bericht der KPMG Deutsche Treuhand-Ges. über die Untersuchung der Vermietungspraxis be- züglich der von der SAGA an ihre aktiven und ehemaligen Mitarbeiter vermieteten eigenen Wohnungen	99
2.1	Auftrag, Auftragsdurchführung und Untersuchungsziel	99
2.2	Untersuchungsergebnisse	99
3.	Ergebnisse von Roland Berger & Partner GmbH zur Organisations- und Wirtschaftlichkeits- untersuchung bei der SAGA	102
Frage I. 9.		
1.	Kontrolle der Miethöhen durch den Rechnungshof	103
1.1	Feststellungen zum Sachverhalt	103
1.2	Würdigung der Beweisaufnahme	116
2.	Feststellungen des Rechnungshofes zur Entlastung des SAGA-Aufsichtsrats	117
2.1	Feststellungen zum Sachverhalt	117
2.2	Würdigung der Beweisaufnahme	120

3.	(Werk-)Dienstwohnungen	120
3.1	Jahresbericht 1984	120
3.2	Jahresbericht 1992	122
4.	Landeseigene Wohnungen	123
5.	Instandsetzung und Modernisierung stadteigener Wohnungen	123
Frage I.	10.	128
II.	Regelungen zu Miethöhe und Wohnungsvergabe	129
Frage II.	1. a)	
1.	Mietpreisvorschriften	129
1.1	Nicht preisgebundener Wohnraum	129
1.1.1	Gesetzliche Bestimmungen	129
1.1.1.1	Wohnungen der bis 31.12.1989 als gemein- nützig anerkannten Wohnungsunternehmen (SAGA, GWG und HSG)	129
1.1.1.1.1	Gesetzliche Bestimmungen bis 31.12.1989 (vor Aufhebung des WGG)	129
1.1.1.1.2	Zulässigkeit der Unterschreitung der Kostenmiete	131
1.1.1.1.3	Gesetzliche Bestimmungen ab 1.1.1990 (nach Aufhebung des WGG)	132
1.1.1.1.4	Frei finanzierte Wohnungen mit vertraglicher Preisbindung	135
1.1.1.2	Wohnungen sonstiger Unternehmen (STEG, Spri AG, Hafenrand, Lawaetz, Genossen- schaften Fritz-Schumacher-Siedlung und Gartenstadt Farmsen)	135
1.1.1.3	Werk- und Werkdienstwohnungen	135
1.1.2	Ergänzende Regelungen	137
1.1.2.1	SAGA	137
1.1.2.2	GWG (WVN)	139
1.1.2.3	STEG	139
1.1.2.4	Lawaetz GmbH und Lawaetz-Stiftung	140
1.1.2.4.1	Lawaetz GmbH	140
1.1.2.4.2	Lawaetz-Stiftung	141
1.1.2.5	Sprinkenhof AG	142
1.1.2.6	Hafenrand GmbH	142
1.1.2.7	Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung	143
1.1.2.8	Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen	143
1.2	Preisgebundener Wohnraum	144
1.2.1	Öffentlich geförderte Wohnungen (erster Förderungsweg)	144
1.2.2	Frei finanzierte oder steuerbegünstigte Wohnungen mit einer Preisbindung nach dem II. WoBauG	145

2.	Vergabevorschriften	146
2.1	Nicht preisgebundener Wohnraum	146
2.1.1	SAGA	146
2.1.2	GWG (WVN)	147
2.1.3	STEG	148
2.1.4	HSG	148
2.1.5	Sprinkenhof AG	149
2.1.6	Hafenrand GmbH	149
2.1.7	Lawaetz GmbH und Lawaetz-Stiftung	149
2.1.8	Genossenschaften	149
2.1.8.1	Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung	149
2.1.8.2	Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen	150
2.1.9	Werkdienstwohnungen/landeseigene Wohnungen	150
2.1.9.1	Werkdienstwohnungen	150
2.1.9.2	Landeseigene Wohnungen	150
2.2	Preisgebundener Wohnraum	151
2.2.1	Öffentlich geförderte Wohnungen (erster Förderungsweg)	151
2.2.2	Sonstige geförderte Wohnungen (zweiter Förderungsweg)	152
2.2.3	Mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Wohnungen	152
Frage	II. 1. b)	154
Frage	II. 2.	155
Frage	II. 3.	157
Frage	II. 4. a)	
1.	SAGA	158
2.	GWG	158
3.	HSG	158
4.	STEG	158
5.	Sprinkenhof AG	158
6.	Hafenrand GmbH	159
7.	Lawaetz-Stiftung	159
8.	Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung	159
9.	Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen	159
Frage	II. 4. b)	
1.	Nicht preisgebundene Wohnungen	160
1.1	Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete	160
1.2	Vergleichsmiete bei ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen	162
2.	Preisgebundene Wohnungen	163

Frage II. 5. a) und b)

1.	Nicht preisgebundene Wohnungen im Verfügungsbereich der städtischen Gesellschaften	164
1.1	Nicht preisgebundene Wohnungen im Verfügungsbereich der SAGA mit Ausnahme stadteigener Ein- bis Vierfamilienhäuser	164
1.2	Nicht preisgebundene Wohnungen in Ein- bis Vierfamilienhäusern im Verfügungsbereich der SAGA	180
1.3	Nicht preisgebundene Wohnungen im Verfügungsbereich der städtischen Gesellschaften mit Ausnahme der SAGA	189
1.3.1	Sprinkenhof AG	189
1.3.2	GWG Gemeinnützige Wohnungsges.mbH	191
1.3.3	Hanseatische Siedlungsges.mbH (HSG)	191
1.3.4	Weitere städtische Unternehmen und die Genossenschaften	191
1.4	Würdigung der Beweisaufnahme	192
1.4.1	Wohnungspolitik	192
1.4.2	Mietverzicht und Wahlen	193
1.4.3	Ein- bis Vierfamilienhäuser	194
2.	Preisgebundener Wohnungsbestand im Verfügungsbereich der städtischen Unternehmen	195
2.1	Anfangsmieten	195
2.2	Veränderung der Bestandsmieten	195
2.2.1	Förderungsabbau	195
2.2.2	Nachsubventionierung	196

Frage II. 6. a) bis d)

1.	Frage 6. a)	197
2.	Frage 6. b) und c)	197
3.	Frage 6. d)	198

Frage II. 7.

1.	Lohnsteuerrechtliche Konsequenzen	199
1.1	Vermietung an Mitarbeiter eines städtischen Wohnungsunternehmens	
1.2	Vermietung an FHH-Mitarbeiter	200
1.3	Steuerliche Folgen des Sachbezugs	201
2.	Schenkungssteuerrechtliche Konsequenzen	201

Frage II. 8. a) und b) 203

III.	Verwendung der Mieteinnahmen	204
Frage	III. 1. bis 6.	
IV.	Verkäufe stadteigener Wohnobjekte	205
Frage	IV. 1. bis 3.	
V.	Abweichende Darstellung der Fraktionen der CDU, F.D.P., GAL/GRÜNE	207
C.	PETITUM DES UNTERSUCHUNGS-AUSSCHUSSES	209

ANLAGEN

- Ordner I bis V Listen des Wohnungsbestandes der SAGA
- eigene Wohnungen -
- Ordner VI Listen des Wohnungsbestandes der SAGA
- stadteigene Wohnungen -
- Ordner VII Listen des Wohnungsbestandes stadteige-
ner Wohnungen, verwaltet von:
1. Sprinkenhof AG
2. Genossenschaft Fritz-Schumacher-Sied-
lung Langenhorn e.G.
3. Mietergenossenschaft Gartenstadt
Farmen e.G.
4. Lawaetz GmbH
- Ordner VIII Wohnungsbestandslisten der GWG
- nicht preisgebundene Wohnungen -
- Ordner IX bis X Wohnungsbestandslisten der GWG
- preisgebundene Wohnungen -
- Ordner XI Wohnungsbestandslisten der
1. STEG
2. Verwaltungsges. Hafenrand mbH (VGH)
3. Lawaetz-Stiftung
4. Hanseatische Siedlungsges.mbH (HSG)
- Ordner XII Listen der Gebäude mit 1 bis 4 Wohnungen
und 5 bis 10 Wohnungen der SAGA
- Ordner XIII Listen der Gebäude mit 1 bis 4 Wohnungen
und 5 bis 10 Wohnungen der GWG
- Ordner XIV Listen des Wohnungsbestandes der SAGA
- eigene Wohnungen - Vergleichsmieten
- Ordner XV bis XVI Listen des Wohnungsbestandes der SAGA
- stadteigene Wohnungen -
Vergleichsmieten

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abkürzung	Bedeutung
a. a. 0.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
AGBGB	Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
AktG	Aktiengesetz
Änd.	Änderung
Anm.	Anmerkung
APr	Ausschußprotokoll
Art.	Artikel
ASE	Amt für Stadterneuerung
BAGS	Behörde für Arbeit, Gesundheit und Soziales
BAnz.	Bundesanzeiger
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BMG	Bundesmietengesetz
BStBl.	Bundessteuerblatt
Bü	Bürgerschaft
BV	Berechnungsverordnung
bzw.	beziehungsweise
Drs	Drucksache
DWG	Deutsche Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung, Harburg, Hamburg
DWV	Runderlaß des Reichsministers

	der Finanzen, betreffend Vorschriften über Reichsdienstwohnungen vom 30.1.1937 (Dienstwohnungsvorschriften)
e.G.	eingetragene Genossenschaft
ErbStG	Erbschaftssteuergesetz
ESTG	Einkommensteuergesetz
etc.	et cetera
ff.	fortfolgend
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
Freie Stadt	Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen Freie Stadt GmbH Hamburg
GA	Geschäftsanweisung
gem.	gemäß
GenG	Genossenschaftsgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GOA	Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat
GVBl.	Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt
GWG	GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH
HGrG	Haushaltsgrundsatzgesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HGV	Hamburger Gesellschaft für Beteiligungsverwaltung mbH
HmbAFWoG	Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung und der Mietverzerrung in Hamburg
Hs.	Halbsatz

HSG	Hanseatische Siedlungs- Gesellschaft mbH
HV	Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
i.V.m.	in Verbindung mit
KPMG	KPMG Deutsche Treuhand-Gesell- schaft Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Lawaetz GmbH	Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH
Lawaetz-Stiftung	Johann Daniel Lawaetz-Stiftung
LHO	Landeshaushaltsordnung
LV	Liegenschaftsverwaltung
MHG	Miethöhegesetz
MittVw	Mitteilungen der Verwaltung der FHH
mtl.	monatlich
NMV	Neubaumietenverordnung
Nr.	Nummer
OVG	Oberverwaltungsgericht
p.a.	pro anno
Rdn.	Randnummer
RGBl	Reichsgesetzblatt
RHG	Gesetz über den Rechnungshof der FHH
SAGA	Gemeinnützige Siedlungs- Aktiengesellschaft Hamburg
S.	Seite
s.o.	siehe oben

SenDrs	Senatsdrucksache
s.o.	siehe oben
Spri AG	Sprinkenhof Aktiengesellschaft
STEG	STEG Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH
Tz.	Textziffer
u.a.	unter anderem
UStG	Umsatzsteuergesetz
usw.	und so weiter
VGH	Verwaltungsgesellschaft Hafenrand mbH
vgl.	vergleiche
v.H.	vom Hundert
VStG	Vermögenssteuergesetz
Wfl.	Wohnfläche
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WGG DV	Durchführungsverordnung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WK	Hamburgische Wohnungsbau- kreditanstalt
WKSchG	Wohnraumkündigungsschutzgesetz
WoBauG	Wohnungsbaugesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WU	Wohnungsunternehmen
WV	Wohnungsverwaltung
WVN	Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nord mbH
WWV	Runderlaß des Reichsministers der Finanzen betreffend Vor- schriften über Werkdienst- wohnungen vom 30.1.1937 (Werkdienstwohnungsvorschriften)

z.B.

zum Beispiel

Ziff.

Ziffer

ZMR

Zeitschrift für Mietrecht

LITERATURVERZEICHNIS

- | | |
|--|---|
| Baumbach/Hueck / Bearbeiter | GmbH-Gesetz, 15. Auflage,
München 1988 |
| Blümich / Bearbeiter | StG-UStG-GewStG, Kommentar,
42. Ergänzung zur
14. Auflage Januar 1993 |
| Henn, Günter | Handbuch des Aktienrechts,
4. Auflage, Heidelberg 1991 |
| Jenkis / Bearbeiter | Kommentar zum Wohnungs-
gemeinnützigkeitsrecht,
Hamburg 1988 |
| Lang/Weidmüller / Bearbeiter | Genossenschaftsgesetz,
32. Auflage, Berlin 1988 |
| Littmann/Bitz/Meincke /
Bearbeiter | Das Einkommenssteuerrecht,
Band 1, 14. Auflage,
Stuttgart 1985 |
| Meincke, Jens Peter | ErbStG, 9. Auflage,
München 1992 |
| Kölner Kommentar / Bearbeiter | Kölner Kommentar zum Aktien-
gesetz, Köln 1985, Auflage |
| Großkommentar Aktiengesetz /
Bearbeiter | Großkommentar zum Aktien-
gesetz, 3. Auflage, Berlin
1973 |
| Meyer/Meulenbergh/Beuthien | Genossenschaftsgesetz,
2. Auflage, München 1983 |
| Müller, Klaus | Genossenschaftsgesetz,
Bielefeld 1991, 2. Auflage |
| Palandt / Bearbeiter | Bürgerliches Gesetzbuch,
52. Auflage, München 1993 |
| Seifart | Handbuch des Stiftungsrechts
München 1987, 1. Auflage |
| Schmidt / Bearbeiter | EstG, 11. Auflage,
München 1993 |
| Thies | Wohnungsgemeinnützigkeit,
München 1986 |
| Troll | Erbschaftssteuer- und
Schenkungssteuergesetz,
10. Ergl., München 1991 |

A. AUFTRAG UND FORMALIA

18

1. Einsetzung des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses und Untersuchungsauftrag

Im August 1992 wurden in der Öffentlichkeit eine Reihe von Fällen bekannt, in denen der Eindruck entstanden war, daß stadteigene Wohnungen durch ein städtischen Wohnungsunternehmen zu ungewöhnlich günstigen Mietkonditionen u.a. an Mitarbeiter dieses Unternehmens oder der Freien und Hansestadt Hamburg vermietet worden waren. Der CDU-Abgeordnete Dr. Andreas Mattner griff diese Vorgänge in seiner kleinen Anfrage vom 17.08.1992 auf und verlangte insbesondere Aufklärung, in welchem Umfang Wohnungen der FHH oder städtischer Wohnungsunternehmen an Bedienstete der öffentlichen Hand oder der betreffenden Unternehmen bzw. deren Angehörige vergeben worden waren und welche Mieten diesem Personenkreis abverlangt wurden. Der Senat erklärte hierzu in seiner Antwort vom 28.08.1992, er verfüge nicht über ausreichende Informationen, um diese Fragen beantworten zu können (Bürgerschaftsdrucksache 14/2319). Diese Vorgänge waren ferner Gegenstand einer Großen Anfrage der F.D.P.-Fraktion vom 19.8.1992, die vom Senat am 1.9.92 beantwortet wurde (Bürgerschafts-Drs.14/2345).

Die Oppositionsparteien F.D.P., CDU und GAL/Grüne beurteilten die Auskünfte des Senats als insgesamt unbefriedigend. Die F.D.P. brachte unter dem 2.9.1992 einen Antrag auf Einsetzung eines Parlamentarischen Untersuchungsausschusses zur "Klärung von politischen Verantwortlichkeiten und Untersuchung der Geschäftstätigkeit der SAGA im Zusammenhang mit der Verwaltung und Vermietung sogenannter Stadt-Villen und ähnlicher Objekte" ein (Drs. 14/2426).

Unter dem gleichen Datum beantragte die CDU-Fraktion, der Senat möge gemäß Art. 32 HV alle die stadteigenen Wohnungen und Häuser betreffenden Akten, insbesondere die der Baubehörde und der Finanzbehörde, die sich mit der Vermietung und Unterhaltung im Grundsatz und im Einzelfall befassen (z.B. Anpassung der Miethöhe; Angebote von Mietern, die Miete zu erhöhen oder die Wohnung käuflich zu erwerben; selbstübernommene Renovierungen oder Übernahme von Renovierung durch den Vermieter) sowie die relevanten Akten der stadteigenen SAGA der Bürgerschaft bis zum 30. September 1992 vorlegen (Drs. 14/2404). Dieser Antrag wurde in der Sitzung vom 3.9.1992 angenommen. In derselben Sitzung lehnte die Bürgerschaft einen Antrag der Fraktion GRÜNE/GAL ab, mit dem der Senat aufgefordert worden war, die Akten der SAGA bis zur Einsetzung eines Parlamentarischen Untersuchungsausschusses "SAGA" zu sichern (Drs. 14/2435).

In der Bürgerschaftssitzung vom 16.9.92 legten F.D.P.-Fraktion, GRÜNE/GAL-Fraktion und 32 CDU-Abgeordnete unter derselben Drucksachenbezeichnung (14/2426) eine gemeinsame Neufassung des F.D.P.-Antrags vom 2.9.92 auf Einsetzung eines Parlamentarischen Untersuchungsausschusses vor, mit der der Untersuchungsauftrag

auf alle im Eigentum der FHH oder städtischer Wohnungsunternehmen stehende Wohnungen ausgedehnt wurde; gleichzeitig wurde der Fragenkatalog gegenüber dem ursprünglichen Antrag deutlich erweitert. Dieser Antrag wurde von der Bürgerschaft auf der Sitzung am 16.9.92 angenommen.

Noch vor der für den 29.9.1993 geplanten ersten Sitzung des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses kam es zu erheblichen Streitigkeiten zwischen den Fraktionen, die die Einsetzung des Untersuchungsausschusses gefordert hatten (F.D.P., CDU, GRÜNE/GAL) einerseits und der SPD-Fraktion andererseits über die Besetzung der Position des Vorsitzenden. Ausgehend von einem unterschiedlichen Verständnis der Geschäftsordnung forderten CDU, F.D.P. und GAL/GRÜNE einen CDU-Abgeordneten, die SPD-Fraktion einen SPD-Abgeordneten als Ausschußvorsitzenden.

Die vier Fraktionen einigten sich am 28.9.1992 in dem hierzu einberufenen Verfassungsausschuß darauf, den Beschluß vom 16.9.1992 aufzuheben und die Einsetzung des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses unter Einhaltung der von der SPD-Fraktion geforderten Bedingungen hinsichtlich der Zahl der Antragsunterzeichner noch einmal zu wiederholen. Im Gegenzug stimmte die SPD-Fraktion dem Wunsch der übrigen Fraktionen zu, die Position des Ausschußvorsitzenden mit dem CDU-Bürgerschaftsabgeordneten Dr. Andreas Mattner zu besetzen.

Entsprechend dieser Vereinbarung brachten die Fraktionen von CDU, F.D.P. und GRÜNE/GAL unter dem 29.9.92 den Antrag ein, die Drs. 14/2426 vom 16.9.92 aufzuheben. Der gleichfalls unter dem 29.9.92 eingebrachte und mit der Drs. 14/2426 inhaltlich identische Antrag auf Einsetzung eines Parlamentarischen Untersuchungsausschusses zur "Klärung von politischen Verantwortlichkeiten und Untersuchungen der Geschäftstätigkeit städtischer Unternehmen im Zusammenhang mit der Verwaltung und Vermietung von Wohnungen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg oder städtischer Unternehmen" (Bürgerschafts-Drs. 14/2558), der allerdings nur noch von 17 CDU-Abgeordneten sowie den Abgeordneten der GRÜNE/GAL und F.D.P. unterzeichnet worden war, wurde auf der Sitzung vom 30.9.1992 einstimmig - bei Stimmenthaltung der SPD-Abgeordneten - angenommen.

Der Aktenvorlagebeschluß vom 2.9.92 (Drs. 14/2404) wurde gemäß der unter dem 22.10.92 eingebrachten Empfehlung des Ausschusses (Drs. 14/2669) am 29.10.92 aufgehoben.

Der von der Bürgerschaft angenommene Untersuchungsauftrag hat den folgenden Wortlaut (Drs. 14/2558):

"Drucksache 14/2558 Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg - 14. Wahlperiode -

B. Untersuchungsauftrag

I. Organisation, Verantwortlichkeiten und Kontrolle

1. Welche Wohnungen in welchen Gebäuden befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg oder städtischer Unternehmen (insbesondere SAGA, GWG, WVN, STEG, Sprinkenhof AG, Hafenrand GmbH, Lawaetz-Stiftung), und wer ist der jeweilige Verwalter?
2. Welche Gebäude mit nicht mehr als vier Wohneinheiten befinden sich darunter, welche mit fünf bis zehn Wohneinheiten?
 - a) Wie viele Villen und vergleichbare Wohnobjekte befinden sich darunter?
3. Welche Stellen der hamburgischen Verwaltung und von ihr beauftragter Unternehmen sind mit der Verwaltung und Vergabe dieser Wohnungen befaßt?
4. Wie, warum und mit welchen Vorgaben sind öffentliche Unternehmen mit der Verwaltung der städteigenen Wohnungen betraut worden, welche Alternativen wurden geprüft, und welche Konsequenzen ergeben sich daraus?
5.
 - a) Welche Stellen der hamburgischen Verwaltung und von ihr beauftragter Unternehmen sind mit der Kontrolle der Wohnungsverwaltung und der Vergabe von städteigenen Häusern und Wohnungen beauftragt?
 - b) In welcher Weise werden die vorgenannten Aufgaben wahrgenommen?
6. In welcher Weise sind die Organe und Gliederungen der betroffenen Unternehmen für die Verwaltung der Wohnungen und die Kontrolle der Wohnungsverwaltung nach Aktiengesetz und anderen Vorschriften verantwortlich?
7.
 - a) Welche Kenntnisse über die Verwaltung der Wohnungen und die Kontrolle der Wohnungsverwaltung hatte der Senat zu welcher Zeit?
 - b) Wann, in welchem Umfang und mit welchem Ergebnis hat der Senat von den Rechten nach § 26 des ehemaligen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) Gebrauch gemacht?
8. In welcher Weise waren bzw. sind Wirtschaftsprüfer und Unternehmensberater über § 26 WGG hinaus mit der Verwaltung der Wohnungen und der Kontrolle der Wohnungsverwaltung befaßt, und wie lauten deren Ergebnisse?
9. In welcher Weise und mit welchem Ergebnis hat der Rechnungshof die Verwaltung der Wohnungen kontrolliert, und wie hat der Senat darauf reagiert?
10. Inwieweit hat der Senat die Bürgerschaft informiert?

II. Regelungen zu Miethöhe und Wohnungsvergabe

1. a) Welche Verwaltungsvorschriften und sonstigen Regelungen galten und gelten für die Bestimmung der bei der Vergabe von städtischen Wohnungen (Wohnungen im Eigentum der Stadt bzw. stadteigener Unternehmen) festzusetzenden Mieten und Vergabekonditionen?

b) Bei welchen Wohnungen sind die Mietkonditionen abweichend von derartigen Bestimmungen festgelegt worden, und wer hat dies aus welchen Gründen veranlaßt?
2. In welchem Umfang, zu welchen Bedingungen und aufgrund welcher Umstände haben städtische Unternehmen Objekte verwaltet, die nicht unter die Bestimmungen des WGG und seiner Folgevorschriften fallen?
3. In welchem Umfang entsprechen Regelungen und Praxis der Wohnungsvergabe den üblichen Bedingungen in Hamburg?
4. a) Wie hoch ist die durchschnittliche Nettokaltmiete der städtischen Wohnobjekte, und welche Extremwerte ergeben sich?

b) Inwieweit und bei welchen Objekten weichen die Mieterträge von den jeweiligen Vergleichsmieten des Hamburger Mietenspiegels bzw. von der Kostenmiete im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau ab?
5. a) Welche Schritte haben in den Jahren 1980 bis 1992 die betroffenen öffentlichen Unternehmen und staatlichen Dienststellen, Behörden usw. unternommen, um Mieten über die Vorgaben der Wohnungsbaukreditanstalt hinaus anzuheben oder zu senken?

b) Warum sind ggf. solche Schritte unterblieben?
6. a) Wurden Mitarbeitern der verwaltenden Unternehmen Sonderkonditionen bei Wohnungsvergabe und Gestaltung des Mietvertrages eingeräumt?

b) Wie viele Mitarbeiter der Stadt mit einer Besoldung ab A 13 bzw. einem Gehalt ab BAT II a wohnen in stadteigenen/-verwalteten Objekten mit einer unter der jeweiligen Vergleichsmiete liegenden Monatsmiete?

c) Auf welche Weise ist die Objektvergabe und die Festsetzung der Mieten in diesen Fällen erfolgt?

d) Wann und in welchem Umfang wurden die Mieten der stadteigenen und insbesondere der unter Fragen 4 und 6 genannten Objekte geändert?
7. Welche steuerlichen Konsequenzen ergeben sich aus den Mietkonditionen?

8. a) Nach welchen Kriterien und für welche Objekte sind Instandhaltungsmietverträge abgeschlossen worden?

b) In welcher Weise wurde und wird die Einhaltung der Instandhaltungsmietverträge und die Durchführung der Instandhaltung kontrolliert?

III. Verwendung der Mieteinnahmen

1. In welcher Höhe wurden jährlich Mieteinnahmen aus den städtischen Wohnobjekten erzielt, und wie gliedern sie sich auf?

2. Wofür werden die Mieteinnahmen verwendet?

3. In welchem Umfang und wie sind seit 1975 seitens der Stadt und des verwaltenden Unternehmens Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Wohnobjekte veranlaßt worden?

4. Welche Vorgaben wurden für Pflege, Instandhaltung und Modernisierung städtischer Wohnobjekte gemacht?

5. Inwieweit entspricht der Zustand der Wohnungen den rechtlichen Bestimmungen und den politischen Vorgaben von Senat und Bürgerschaft?

6. Wer war für die ordnungsgemäße Verwendung der Mieterträge und deren Kontrolle verantwortlich?

IV. Verkäufe stadteigener Wohnobjekte

1. a) Welche Objekte wurden seit 1985 an wen zu welchen Konditionen aus welchen Gründen veräußert?

b) Welche Einnahmen sind dadurch erzielt worden?

2. a) In welchem Zustand befanden sich diese Objekte?

b) Zu welchen Konditionen sind sie vor der Veräußerung an wen vermietet worden, und waren diese Konditionen üblich?

3. In welchen Fällen wurde den Mietern ein Vorkaufsrecht für den Fall der Veräußerung des Objektes eingeräumt?

C. Zusammensetzung des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses

Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß besteht aus 13 Mitgliedern und 13 stellvertretenden Mitgliedern im Verhältnis 7:4:1:1 (SPD-Fraktion, CDU-Fraktion, GRÜNE/GAL-Fraktion, F.D.P.-Fraktion).

Dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß werden ausreichende Kapazitäten zur Erfüllung seiner Aufgaben in Form eines Arbeitsstabes zur Verfügung gestellt.

D. Berichterstattung

Die Bürgerschaft geht davon aus, daß der Untersuchungsausschuß ihr bis spätestens 30. September 1993 seinen Untersuchungsbericht zuleitet."

2. Zusammensetzung des Untersuchungsausschusses und des Arbeitsstabes

Dem Ausschuß gehörten als ordentliche Mitglieder folgende Abgeordnete an:

SPD:

Mitglieder:

Abg. Werner Dobritz
Abg. Petra Adam-Ferger
Abg. Manfred Fraider
Abg. Petra Melzer
Abg. Claus Müller
Abg. Reinhard Richter
Abg. Wilhelm Roepert

Stellvertretende Mitglieder:

Abg. Reinhardt Hinze
Abg. Ute Pape
Abg. Monika Piwon (bis 25.2.1993)
Abg. Erhard Pumm
Abg. Wolf-Dieter Scheurell
Abg. Dr. Dorothee Stapelfeldt
Abg. Willi Witte
Abg. Leonhard Baumert (ab 25.2.1993)

CDU:

Mitglieder:

Abg. Ilse Baseler
Abg. Fridtjof Kelber
Abg. Dr. Andreas Mattner
Abg. Jürgen Warmke

Stellvertretende Mitglieder:

Abg. Charlotte Fera
Abg. Jürgen Klimke
Abg. Jens Langsdorff
Abg. Dr. Hartmut Schwesinger

F.D.P.:

Mitglied: Abg. Robert Vogel (bis 25.05.1993);
ab 25.5.1993: Abg. Rose Pauly

Stellvertretendes Mitglied: Abg. Rose Pauly (bis 25.05.1993);
ab 25.05.1993 Abg. Reinhard Soltau

GRÜNE/GAL:

Mitglied: Abg. Cornelia Jürgens

Stellvertretendes Mitglied: Abg. Holger Matthews

Als Mitarbeiter/innen für die Fraktionen waren tätig:

Frau Bettina Neke, SPD - Fraktion
Frau Annette Kurzawski, CDU - Fraktion
Herr Manfred Ruhberg, F.D.P. - Fraktion
Herr Sven Stünkel, GRÜNE/GAL - Fraktion

Der Untersuchungsausschuß hat in seiner konstituierenden Sitzung am 1.10.1992 den Abgeordneten Dr. Andreas Mattner zum Vorsitzenden und den Abgeordneten Claus Müller zum Schriftführer gewählt.

Zur Unterstützung wurde dem Untersuchungsausschuß vom Senat gemäß Art. 25 Abs. 4 Satz 2 und 3 HV ab dem 30.9.1992 ein Arbeitsstab zur Verfügung gestellt, der aus einem Richter, einer Richterin auf Probe, einem Angehörigen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt und vier Angehörigen der Verwaltung bestand:

Frau Astrid Engel-Specht, Regierungsamtfrau (bis zum 15.1.1993)
Herr Hans Ulrich Kell, Diplom - Kaufmann
Herr Jörg Mußeleck, Diplom-Ingenieur
Herr Dieter Nagel, Regierungsamtmann
Frau Dr. Eva Maria Ogiermann, Richterin auf Probe
Frau Anja Segelcken, Regierungsrätin z.A.
Herr Thomas Weitz, Richter am Amtsgericht

Die Textverarbeitung oblag folgenden Angestellten:

Frau Vera Bahlau
Frau Katja Richardt
Frau Marion Storm

Leiter des Arbeitsstabes war Richter am Amtsgericht Thomas Weitz.

Für die Abgeordneten eines Feierabendparlaments sind die zusätzlichen Aufgaben in einem Untersuchungsausschuß nicht ohne Zuarbeit durch einen Arbeitsstab erfüllbar. Für die engagierte, fachlich hochqualifizierte und zuverlässige Mitarbeit ist allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Arbeitsstabes ausdrücklich Dank auszusprechen.

Die Verantwortung für diesen Bericht tragen selbstverständlich die Abgeordneten.

3. Mittel der Sachaufklärung

3.1 Akten

Dem Untersuchungsausschuß haben 2501 Akten und Aktenkonvolute verschiedener Behörden vorgelegen (Aktenverzeichnis s. Anlageordner X). Seitens der zu untersuchenden städtischen Wohnungsunternehmen wurden - mit Ausnahme von jeweils einer "Mustermietakte" seitens der Firmen STEG und SAGA - keine Miet- oder sonstigen Akten, wohl aber Geschäftsberichte, Auflistungen und ähnliches Material vorgelegt; die Unternehmen übersandten teilweise auch eigene Stellungnahmen zu den Fragenkomplexen des Untersuchungsauftrages.

3.1.1 Aktenvorlage durch den Senat

Der Senat hat in mehreren Teillieferungen insgesamt 2501 Akten übersandt, die sich wie folgt aufgliedern:

Finanzbehörde (Liegenschaftsverwaltung): 1.457 Akten
Bezirksamt Harburg: 199 Akten
Baubehörde: 130 Akten
Bezirksamt Hamburg-Nord: 120 Akten
Bezirksamt Eimsbüttel: 101 Akten
Bezirksamt Bergedorf: 94 Akten
Bezirksamt Altona: 70 Akten
Bezirksamt Hamburg-Mitte: 66 Akten
Umweltbehörde: 58 Akten
Senatsamt für den Verwaltungsdienst: 46 Akten
Bezirksamt Wandsbek: 37 Akten
Behörde für Wissenschaft und Forschung: 34 Akten
Wirtschaftsbehörde: 23 Akten
BAGS: 19 Akten
Behörde für Inneres: 17 Akten
Staatsarchiv: 12 Akten
Kulturbehörde: 5 Akten
Stadtentwicklungsbehörde: 4 Akten
Oberfinanzdirektion: 4 Akten
Senatskanzlei: 4 Akten
Senatsamt für Bezirksangelegenheiten: 1 Akte

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Anlage 1 zu Berichtsteil A verwiesen.

Weitere Teillieferungen unterblieben im Hinblick auf die Entscheidung des Hamburgischen Verfassungsgerichts vom 4.5.1993, die zu einer vorzeitigen Beendigung der Ausschußtätigkeit geführt hat. In dieser Entscheidung wurde die Bürgerschaftswahl 1991 für ungültig erklärt.

Der Untersuchungsausschuß hatte den Bürgermeister unmittelbar nach der konstituierenden Sitzung, nämlich mit Schreiben vom 02.10.1992, gebeten, bis zum 01.11.1992 alle Akten vorzulegen, die sich auf den Untersuchungsauftrag aus der Drs.14/2558 beziehen. Der Ausschuß bat dabei den Senat, die seiner Auffassung nach nur in nichtöffentlicher Sitzung oder nach Zusicherung vertraulicher Behandlung zu verhandelnden Akten entsprechend zu kennzeichnen.

In seinem Antwortschreiben vom 30.10.1992 erklärte der Bürgermeister sich aus datenschutzrechtlichen Bedenken außerstande, dem Wunsch nach Vorlage aller Akten umgehend nachzukommen. Er werde dem Untersuchungsausschuß die Akten nur in Teillieferungen nach einer Anonymisierung der Namen der Mieter bzw. Käufer sowie der Angaben zur Belegenheit und Stockwerkangaben vorlegen. Sofern der Ausschuß bei Durchsicht dieser Akten Anhaltspunkte für einen konkreten Verdacht im Sinne des Untersuchungsauftrages finde, sei der Senat bereit, die Mieternamen preiszugeben, wenn der Ausschuß zuvor Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung mit der Folge der Vertraulichkeit beschließe.

Am 26.11.1992 wurden als Sachverständige gem. § 65 Abs. 6 Geschäftsordnung der Bürgerschaft zu den Problemen des Datenschutzes beim Untersuchungsauftrag der hamburgische Datenschutzbeauftragte Herr Dr. Schrader und die Rechtsanwältin Frau Dr. Wild, als Vertreter des Senats die Staatsrätin der Justizbehörde Frau Dr. Bludau und der LRD der Baubehörde Herr Dr. Niere angehört. Herr Dr. Schrader führte u.a. aus, daß die verfassungsmäßigen Rechte des Untersuchungsausschusses und das Grundrecht auf Datenschutz gleichrangige Rechte seien und daher eine Abwägung vorgenommen werden müsse, die einen Ausgleich dieser beiden Rechte dergestalt darstelle, daß jedes der beiden Rechte zur bestmöglichen Geltung komme. Der Senat müsse den Ausschuß in die Lage versetzen, seinen Auftrag effektiv erfüllen zu können. Dazu müßten diesem aussagekräftige Unterlagen über Miethöhe, Wohnfläche, Belegenheit etc. geliefert werden, denn nur aufgrund der miet- und preisbildenden Faktoren könne überhaupt festgestellt werden, wo es irgendwelche Anhaltspunkte für Unregelmäßigkeiten oder Mißbräuche gebe. Die Zielrichtung des Ausschusses sei aber die Aufklärung von Mißbräuchen bei SAGA und anderen öffentlichen Unternehmen, nicht die Erstellung einer Auflistung der Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen oder der Beamten und Angestellten der FHH, die in Wohnungen öffentlicher Unternehmen bzw. der Stadt wohnen. Daher müßten die Namen aller Mieter und Käufer keineswegs vor dem Vorliegen konkreter Anhaltspunkte für Mißbräuche vorgelegt werden. Auch die Größenordnung des Problems - bei ca. 150.000 Akten wären ca. 300.000 Bürger betroffen - spreche dagegen, von Anfang an nach den Namen zu fragen. Wenn der Ausschuß dagegen konkrete Anhaltspunkte für Unregelmäßigkeiten habe, die sich aus Angaben über Belegenheit, Ausstattung, Miethöhe, Wohnfläche etc. ergeben könnten, dann gebe es keinen Grund mehr, die Betroffenen nicht mit Namen dem Ausschuß zu benennen (Protokoll vom 26.11.1992, S. 5 und 6). Frau Dr. Wild trug u.a. vor, daß es zumutbar sei, die Namen von Mietern der SAGA oder von Käufern in nichtöffentlicher Sitzung zu verhandeln, da es sich um Wohnungen handele, die eine gewisse Begünstigung

darstellten (Protokoll vom 26.11.1992, S. 8). Sie kam zu dem Ergebnis, daß dem Untersuchungsausschuß nach Art. 25 der Hamburger Verfassung ein Anspruch auf vollständige unanonymisierte Aktenvorlage zustehe. Dieser sei auch im Hinblick auf das betroffene informationelle Selbstbestimmungsrecht der Mieter bzw. Käufer gegeben. Der Ausschuß habe nach eigenem pflichtgemäßen Ermessen zu prüfen und zu entscheiden, ob und inwieweit der Untersuchungsauftrag zu erfüllen und dabei das Grundrecht der Mieter bzw. Käufer auf informationelle Selbstbestimmung soweit wie möglich zu wahren sei. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen seien zu treffen.

Auf seiner Sitzung am 3.12.1992 beschloß der Parlamentarische Untersuchungsausschuß einstimmig bei Enthaltung der SPD, den Bürgermeister erneut um die Übersendung aller Akten - und zwar vollständig und ungeschwärzt - zu bitten. Der Ausschuß verpflichtete sich, alle Akten, die persönliche Daten von Mietern enthalten, grundsätzlich nur in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln und insoweit Verschwiegenheit zu bewahren.

Mit Schreiben vom 15.12.1992 erklärte der Bürgermeister, der Senat werde an der bisherigen Vorgehensweise festhalten und dem Ausschuß weiterhin nur solche Akten zuleiten, bei denen ein Personenbezug nicht hergestellt werden könne. Akten/Aktenbestandteile, die Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse enthielten, könnten dem Ausschuß dagegen gegen vorherige Zusicherung der Vertraulichkeit zugeleitet werden.

Eine entsprechende Zusicherung wurde auf der Sitzung vom 17.12.1992 abgegeben.

Am 14.01.1993 beschloß der Ausschuß mit den Stimmen der SPD, die Aktenvorlage künftig entsprechend dem vom Datenschutzbeauftragten entwickelten Verfahren zu regeln.

Entsprechend der vom Senat vertretenen und vom Datenschutzbeauftragten bestätigten datenschutzrechtlichen Rechtsauffassung wurden dem Ausschuß - mit Ausnahme der die Werkdienstwohnungen betreffenden Vorgänge - ausschließlich in der Weise anonymisierte Akten vorgelegt, daß alle vom Senat für datenschutzrechtlich erheblich erachteten persönlichen Daten der Mieter geschwärzt oder durch Entnahme von Aktenblättern, Zeichnungen oder Ablichtungen von Häusern unkenntlich gemacht waren, soweit diese Unterlagen Rückschlüsse auf personenbezogene Daten zuließen. Hinsichtlich der in den Werkdienstwohnungsakten enthaltenen personenbezogenen Daten hielt der Senat die vom Untersuchungsausschuß abgegebene Zusicherung von deren ausschließlicher Erörterung in nichtöffentlicher Sitzung für ausreichend (vgl. Schreiben von Bürgermeister Prof. Krupp an den Ausschußvorsitzenden Dr. Mattner vom 17.11.1992) .

Entsprechend dem Schreiben des Bürgermeisters vom 15.12.1992 waren ursprünglich auch die ersichtlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der Wohnungsunternehmen enthaltenden Blätter aus den Akten entfernt worden.

Im Hinblick auf den Beschluß des Untersuchungsausschusses, die Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der städtischen Wohnungsgesellschaften, welche sich aus den übersandten Akten der Finanzbehörde bzw. Baubehörde sowie der Stadtentwicklungsbehörde ergeben, nur in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln, was nach der Rechtsprechung auch zu deren Behandlung im Endbericht in anonymisierter Form verpflichtet, wurden die entnommenen Teile ab Dezember 1992 zum größten Teil in Sammelordnern nachgeliefert.

3.1.2 Aktenvorlage durch die städtischen Wohnungsgesellschaften

Die vom Untersuchungsauftrag betroffenen städtischen Wohnungsunternehmen haben es durchgängig abgelehnt, dem Ausschuß ungeschwärzte Akten zur Verfügung zu stellen. Mit Beschluß vom 18.2.1993 hat der Ausschuß bei der SAGA zehn ausgewählte anonymisierte Mieterakten angefordert. Bis zur Entscheidung des Hamburgischen Verfassungsgerichts vom 4.5.1993 wurde eine Akte übersandt. Da nach Auffassung der im Ausschuß vertretenen Abgeordneten von CDU, F.D.P. und GRÜNE/GAL nur die Vorlage ungeschwärzter Akten eine vollständige Aufklärung der den Anlaß der Untersuchung bildenden Vorwürfe erwarten ließen, haben diese Fraktionen beim Amtsgericht Hamburg die Beschlagnahme der den Untersuchungsgegenstand betreffenden Akten von SAGA und Sprinkenhof AG beantragt.

Das Amtsgericht hat während der Dauer des Untersuchungsausschusses über diese Anträge nicht entschieden. Mit Verfügungen vom 28.1.1993 hat es allerdings darauf hingewiesen, daß hinsichtlich der preisgebundenen Wohnungen Bedenken im Hinblick auf die Zulässigkeit der Anträge bestünden. Vor allem gebe es aber erhebliche verfassungsrechtliche Zweifel an der Begründetheit der Anträge. Die beantragte Beschlagnahme stelle insbesondere einen schweren Eingriff in die grundgesetzlich geschützten Interessen der Mieter im Rahmen ihrer informationellen Selbstbestimmung (Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 Grundgesetz) dar. Ein solcher sei nur im überwiegenden Interesse der Allgemeinheit unter strikter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zulässig. Da zur Erfüllung des Untersuchungsauftrags allenfalls die Beantwortung der Fragen B. II. 6. a) sowie B. IV. 1. a) eine namentliche Benennung der Mieter bzw. Käufer erfordere, dürfte sich die komplette Beschlagnahme aller Akten und ihre unanonymisierte Herausgabe gegenüber den vom Untersuchungsauftrag nicht betroffenen Dritten im Ergebnis als unverhältnismäßig erweisen. Zu diesen Verfügungen, in denen die Antragsteller zu ergänzendem Vortrag aufgefordert wurden, wurde innerhalb der bis zum 30.6.1993 verlängerten Frist nicht mehr Stellung genommen.

Der Untersuchungsausschuß konnte bei seinen Untersuchungen zur Miethöhe vor allem auf Listen zurückgreifen, die die städtischen Wohnungsunternehmen von den von ihnen verwalteten Wohnungen erstellt und dem Untersuchungsausschuß zugänglich gemacht hatten. Weitere Erkenntnisse zu den Fragen unter B. I. des Untersuchungsauftrags konnten aus den übersandten Gesellschaftsverträgen, Geschäftsberichten sowie den von den Unternehmen erteilten schriftlichen Auskünften zu den Fragen des Untersuchungsauftrages gewonnen werden.

3.1.3 Einführung des Akteninhalts

Der Inhalt der Akten sowie sonstiger Schriftstücke ist ohne Verlesung in den Sitzungen jeweils einbezogen und zum Gegenstand des vorgelegten Berichts gemacht worden.

3.1.4 Einführung von Gutachten

Der Ausschuß nimmt an mehreren Stellen auf die ihm zur Verfügung gestellten Gutachten der KPMG Deutsche Treuhand Gesellschaft Bezug. Diese Gutachten haben die folgenden konkreten Titel: "Bericht über die Untersuchung der Vermietungspraxis bezüglich der von der Gemeinnützigen Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA) verwalteten Wohnungen ("Villenobjekte") der Freien und Hansestadt Hamburg" und "Bericht über die Untersuchung der Vermietungspraxis bezüglich der von der Gemeinnützigen Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg (SAGA) an ihre aktiven und ehemaligen Mitarbeiter vermieteten eigenen Wohnungen". Die in diesen Gutachten getroffenen Feststellungen konnten vom Ausschuß nicht mehr überprüft werden.

3.2 Von Abgeordneten dem Ausschuß zur Verfügung gestellte Unterlagen

Der Abgeordnete Robert Vogel stellte dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß eine aus der Finanzbehörde, Liegenschaftsverwaltung stammende Liste der städteigenen Wohnungen mit nicht mehr als vier Wohneinheiten zur Verfügung, die ihm von einer unbekannt Person zugesandt worden war.

3.3 Beweisaufnahme

Der Untersuchungsausschuß führte in der Zeit vom 5.2.1993 bis zum 25.3.1993 insgesamt acht öffentliche Sitzungen durch und vernahm dabei 20 Zeugen zum Untersuchungsauftrag (s. Anlagen 2 und 3).

Von dem den Abgeordneten bzw. ehemaligen Abgeordneten gemäß 53 I Nr. 4 StPO zustehenden Zeugnisverweigerungsrecht wurde in keinem Fall Gebrauch gemacht. Von einer Vereidigung der Zeugen wurde abgesehen.

4. Nichtöffentliche Sitzungen und Anhörung von Senatsvertretern in öffentlicher Sitzung

Darüber hinaus hat der Untersuchungsausschuß in der Zeit vom 1.10.1992 bis 8.6.1993 23 nichtöffentliche Sitzungen abgehalten (s. Anlage 2), die teilweise im Anschluß an oder unmittelbar vor den öffentlichen Sitzungen stattfanden. Sie dienten hauptsächlich zur Klärung von Verfahrensfragen, der Beschlußfassung über Beweiserhebungen sowie der Beratung des Berichts.

Im Rahmen der Klärung von Verfahrensfragen wurden zu datenschutzrechtlichen Fragen der Hamburgische Datenschutzbeauftragte Herr Dr. Schrader und die Rechtsanwältin Frau Dr. Wild als Sachverständige, die Staatsrätin Frau Dr. Bludau und der LRD Herr Dr. Niere als Vertreter des Senats gehört.

Senator Curilla und sechs weitere vom Senat entsandte Vertreter wurden zu dem Thema "Einbrüche in der Finanzbehörde" in öffentlicher Sitzung angehört.

5. Rahmenbedingungen

Der Untersuchungsausschuß konnte nach der Besetzung des Arbeitsstabes am 30.11.1992 mit der sachlichen Bearbeitung des Untersuchungsauftrages beginnen.

Der Untersuchungsauftrag konnte dabei bis zur Beendigung der Ausschußtätigkeit am 23.6.1993 nicht vollständig erfüllt werden. So konnten insbesondere die Fragenkomplexe B. III. und B. IV., die die Themenkreise "Verwendung der Mieteinnahmen" bzw. "Verkäufe städteigener Wohnobjekte" betreffen, nicht ausreichend aufgearbeitet werden, um Gegenstand des die Arbeit abschließenden Zwischenberichtes werden zu können. Weitere deutliche Erkenntnislücken verblieben hinsichtlich der Frage B. II. 6. des Untersuchungsauftrages.

Hierfür waren im wesentlichen die folgenden Umstände maßgeblich:

Entscheidend war, daß der Untersuchungsausschuß aufgrund der vom Hamburgischen Verfassungsgericht am 4.5.1993 festgestellten Ungültigkeit der Bürgerschaftswahl 1991 nicht mehr über die notwendige demokratische Legitimation verfügte, um weitere Beweiserhebungen durchführen zu können.

Der Ältestenrat hat daher in seiner Sitzung vom 12.5.1993 einvernehmlich die Empfehlung ausgesprochen, daß der Parlamentarische Untersuchungsausschuß von weiterer Untersuchungstätigkeit, insbesondere weiteren Beweisaufnahmen, absehen und einen Zwischenbericht auf der Basis der bisher übersandten Unterlagen und in sonstiger Weise erlangten Erkenntnisse vorlegen möge.

Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß hat daraufhin in seiner Sitzung vom 13.5.1993 beschlossen, auf in Aussicht genommene weitere Zeugenvernehmungen - mit Ausnahme der für diesen Termin vorgesehenen informellen Anhörung des Sachverständigen Heiser - zu verzichten und auf der letzten Sitzung der Bürgerschaft in der 14. Legislaturperiode am 23.6.1993 einen Zwischenbericht vorzulegen. Der ursprünglich zur Erstellung eines Abschlußberichtes gesetzte Zeitrahmen wurde dadurch um mehr als drei Monate verkürzt. Weiter wirkte sich aus, daß bis zum Ende der Ausschußtätigkeit ein Teil der Akten, insbesondere seitens der zu prüfenden Unternehmen, nicht vorgelegt worden war.

Die vom Senat dem Ausschuß in Teillieferungen zugänglich gemachten Akten enthielten Schwärzungen aller personenbezogenen Daten der Mieter; aus den Grundstücksakten der Ein- und Zweifamilienhäuser waren alle Unterlagen (Zeichnungen, Fotos etc.) entfernt worden, die eine Identifizierung des konkreten Objekts ermöglicht hätten.

Zudem waren alle nach Einschätzung des Senats schützenswerten Informationen über den Geschäftsbetrieb der zu untersuchenden Unternehmen aus den Akten entnommen und in Sammelordner zusammengefaßt worden, die - nach Zusicherung der vertraulichen Behandlung - erst in späteren Teillieferungen vorgelegt wurden.

Darüber hinaus führte der Ausschuß in kurzer zeitlicher Abfolge zahlreiche Zeugenvernehmungen durch (s. Anlage 2), um weitere Erkenntnisse zu gewinnen. Nach Abschluß der Beweisaufnahmen waren 688 Seiten Wortprotokolle der Zeugenvernehmungen auszuwerten.

Vom Zeitpunkt des Beschlusses über die vorzeitige Beendigung der Untersuchungstätigkeit am 13.5.1993 bis zu den abschließenden Beratungen des Zwischenberichts am 1.6. und 8.6.1993 standen dem Ausschuß 25 Tage zur Fertigstellung des Berichts zur Verfügung.

6. Anlagen zu Auftrag und Formalia

Anlage 1

Betr.: Teillieferungen durch die Baubehörde
(federführende Behörde)

1.	Teillieferung	02.11.1992
2.	Teillieferung	17.11.1992
	Ergänzung zur 2. Teill.	22.11.1992
3.	Teillieferung	15.12.1992
	Ergänzung zur 3. Teill.	22.12.1992
4.	Teillieferung	08.01.1993
	Ergänzung zur 4. Teill.	26.01.1993
5.	Teillieferung	26.01.1993
	Ergänzung zur 5. Teill.	09.03.1993
6.	Teillieferung	17.02.1993
	Ergänzung zur 6. Teill.	09.03.1993
7.	Teillieferung	02.03.1993
8.	Teillieferung	16.03.1993
9.	Teillieferung	06.04.1993
10.	Teillieferung	20.04.1993
11.	Teillieferung	28.04.1993
12.	Teillieferung	04.05.1993

Betr.: Teillieferung durch die Finanzbehörde
- Rechtsabteilung -

1.	Teillieferung	02.11.1992
2.	Teillieferung	23.12.1992

Anlage 2

Sitzungen

des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses zur "Klärung von politischen Verantwortlichkeiten und Untersuchungen der Geschäftstätigkeit städtischer Unternehmen im Zusammenhang mit der Verwaltung und Vermietung von Wohnungen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg oder städtischer Unternehmen"

I. Öffentliche Beweisaufnahmen

Am 5.2.1993 vernommene Zeugen:

Senator a.D. Horst Gobrecht
Senator Eugen Wagner
LRD Dr. Matthias Drexelius

Am 11.2.1993 vernommene Zeugen:

Erster Bürgermeister a.D. Dr. Klaus von Dohnanyi
Vizepräsident des Rechnungshofes Dr. Rudolf Dieckmann

Am 18.2.1993 vernommene Zeugen:

Senator a.D. Günther Apel
Senator a.D. Volker Lange
AR Henning Tants

Am 23.2.1993 vernommene Zeugen:

Karl-Heinz Ehlers, Vorstand der Sprinkenhof AG
Werner Staack, ehemaliges Vorstandsmitglied der SAGA

Am 26.2.1993 vernommene Zeugen:

SD Dr. Knut Gustafsson
Klaus Schröder, Hauptabteilungsleiter der SAGA

Am 2.3.1993 vernommene Zeugen:

Staatsrat Hartmut Wrocklage
SD Dr. Heinz Schröder
Bürgermeister Prof. Dr. H.-J. Krupp

Am 23.3.1993 vernommene Zeugen:

Erster Bürgermeister Dr. Henning Voscherau
Günter Baak, ehemaliges Vorstandsmitglied der SAGA

Am 25.3.1993 vernommene Zeugen:

Rechnungshofpräsident a.D. Dr. Harald Schultze
Rechnungshofpräsident Dr. Hermann Granzow
Michael Friesicke, ehemaliges SAGA-Vorstandsmitglied

II. Nichtöffentliche Sitzungen und Anhörung in öffentlicher Sitzung

01.10.1992	05.02.1993	25.03.1993
20.10.1992	11.02.1993	06.04.1993
19.11.1992	16.02.1993	13.04.1993
26.11.1992	18.02.1993	13.05.1993
03.12.1992	23.02.1993	25.05.1993
17.12.1992	26.02.1993	01.06.1993
14.01.1993	02.03.1993	08.06.1993
21.01.1993	23.03.1993	

Anlage 3

Liste der gehörten Zeugen und ihre Funktionen während des Untersuchungszeitraumes, insbesondere im Hinblick auf den Untersuchungsauftrag

Günther Apel	Präses der Baubehörde vom 1.7.1982 bis 2.2.1983;
Günter Baak	Vorstandsmitglied der SAGA vom 4.1.1974 bis 20.9.1988;
Dr. Rudolf Dieckmann	Vizepräsident des Rechnungshofes
Dr. Klaus von Dohnanyi	Erster Bürgermeister vom 24.6.1981 bis 8.6.1988;
Dr. Matthias Drexelius	Leitender Regierungsdirektor, seit 1979 in der Liegenschafts- verwaltung der Finanzbehörde tätig;
Karl-Heinz Ehlers	Vorstand der Sprinkenhof AG seit 1984;
Michael Friesicke	Vorstandsmitglied der SAGA von 1984 bis 1988;
Horst Gobrecht	Präses der Finanzbehörde vom 30.5.1984 bis 2.9.1987;
Prof. Dr. Hans-Jürgen Krupp	Präses der Finanzbehörde vom 8.6.1988 bis 26.6.1991;
Dr. Hermann Granzow	Präsident des Rechnungshofes;
Dr. Knut Gustafsson	Senatsdirektor der Baubehörde seit Januar 1984;
Volker Lange	Präses der Baubehörde vom 28.6.1978 bis 30.6.1982;
Dr. Heinz Schröder	Senatsdirektor der Finanzbehörde (Leiter der Liegenschaftsverwal- tung) seit 1985;
Klaus Schröder	Leiter der Hauptabteilung 4 (Stadteigene Wohnungen) bei der SAGA;
Dr. Harald Schulze	Präsident des Rechnungshofes vom 1.12.1984 bis zum 28.2.1992;

Werner Staack	Vorstandsmitglied der SAGA von 3/81 bis 6/90;
Henning Tants	Amtsrat, tätig als Referatsleiter in der Liegenschaftsverwaltung, Finanzbehörde;
Dr. Henning Voscherau	Fraktionsvorsitzender der SPD von 1982 bis 9/87; Erster Bürgermei- ster seit 8.6.1988;
Eugen Wagner	Präses der Baubehörde seit dem 2.2.1983;
Hartmut Wrocklage	Staatsrat der Finanzbehörde seit dem 22.6.1984.

B. TATSACHENFESTSTELLUNGEN UND BEWERTUNGEN

I. Organisation, Verantwortlichkeiten und Kontrolle

Frage B. I. 1.

1. Welche Wohnungen in welchen Gebäuden befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg oder städtischer Unternehmen (insbesondere SAGA, GWG, WVN, STEG, Sprinkenhof AG, Hafenrand GmbH, Lawaetz-Stiftung), und wer ist der jeweilige Verwalter?

Die Beantwortung dieser Frage beruht auf den Angaben der Gesellschaften, eine ins Einzelne gehende Überprüfung ist nicht erfolgt. Die Angaben der Gesellschaften wurden abgeglichen mit Angaben, welche aus den übersandten Behördenakten und sonstigen Unterlagen ersichtlich waren. Die Zahlen beziehen sich nicht auf einen einheitlichen Stichtag, da die Gesellschaften nicht in der Lage waren, den Wohnungsbestand exakt per 30.9.1992 festzustellen.

Insbesondere bei der SAGA, welche vornehmlich im stadteigenen Bereich ständig Zu- und Abgänge zu verzeichnen hat, kann es somit seit dem 30.9.1992 zu geringfügigen Änderungen gekommen sein.

Im folgenden werden lediglich die Bestände der einzelnen Gesellschaften aufgeführt, die Belegheiten und weitergehende Angaben zu den Wohnungen befinden sich in den nachbezeichneten Anlageordnern.

1. Freie und Hansestadt Hamburg

1.1 Im Eigentum der FHH befindliche Wohnungen

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist Eigentümerin von 11.810 Wohnungen, welche zum überwiegenden Teil - 7.936 Wohnungen (Stand: Dez. 1992) - von der Gemeinnützigen Siedlungs-AG Hamburg verwaltet werden.

Die Sprinkenhof AG verwaltet 624 Wohnungen (Stand: Ende 1992), die Genossenschaft der Fritz-Schumacher-Siedlung Langenhorn eG 660 Wohnungen (Stand: März 1993) und die Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG 2.553 Wohnungen (Stand: März 1993). Die Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH verwaltet 37 Wohnungen (Stand: 31.12.1992). Von der GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH werden lediglich 5 im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindliche Behelfsheime verwaltet.

1.2 Werkdienstwohnungen und landeseigene Mietwohnungen

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist weiterhin Eigentümerin von Werkdienstwohnungen und landeseigenen Mietwohnungen. Die Zahl der Wohnungen konnte nicht abschließend geklärt werden, da lediglich ein Teil der Akten dem Untersuchungsausschuß vorgelegt wurde und die vom Ausschuß angeschriebenen Behörden nur teilweise Angaben zu der Zahl der in ihrem Verwaltungsvermögen befindlichen Wohnungen gemacht haben. Aus einer Senatsdrucksache (Nr. 605 vom 16.06.1987) ergibt sich, daß der Senat zu diesem Zeitpunkt von ca. 1.150 Wohnungen ausging. Aus den bisherigen Angaben der Behörden ist zu entnehmen, daß sich diese Zahl nicht wesentlich geändert hat.

Die Belegenheit der im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg stehenden Objekte ergibt sich aus den Ablageordnern VI und VII.

2. Gemeinnützige Siedlungs-AG Hamburg (SAGA)

Die SAGA ist Eigentümerin von 87.783 Wohnungen (Stand: Dez. 1992). Die Belegenheiten dieser Objekte ergeben sich aus den Anlageordnern I bis V.

3. GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (GWG)

Die GWG ist Eigentümerin von 37.868 Wohnungen (Stand: Dez. 1992). Davon gehörten bis August 1992 ca. 7.000 Wohnungen der Wohnungsverwaltungsges. Nord mbH (WVN). Mit Wirkung zum 21.8.1992 wurden GWG und WVN miteinander verschmolzen.

Die Belegenheiten dieser Wohnungen ergeben sich aus dem Anlageordner VIII bis X.

4. STEG Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH

Die STEG ist Eigentümerin von 1.060 Wohnungen (Stand: 17.3.1993). Die Belegenheiten dieser Wohnungen ergeben sich aus dem Anlageordner XI.

5. Verwaltungsgesellschaft Hafensrand mbH (VGH)

Die VGH ist Eigentümerin von 58 Wohnungen (Stand: 1.3.1993). Die Belegenheiten dieser Wohnungen ergeben sich aus dem Anlageordner XI.

6. Johann Daniel Lawaetz-Stiftung (Lawaetz-Stiftung)

Die Lawaetz-Stiftung ist Eigentümerin von 324 Wohnungen (Stand: Ende 1992), welche ohne Ausnahme an die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen vermietet wurden.

Die Belegenheiten dieser Wohnungen ergeben sich aus dem Anlageordner XI.

7. Hanseatische Siedlungs-Gesellschaft mbH (HSG)

Die HSG ist Eigentümerin von 1.946 Wohnungen (Stand: Mai 1993). Die Belegenheit ergibt sich aus dem Anlageordner XI.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß sich 140.849 Wohnungen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg bzw. städtischer Unternehmen befinden. Hinzu kommen ca. 1.150 Werkdienstwohnungen und landeseigene Mietwohnungen.

Frage B. I. 2. und 2. a)

2. Welche Gebäude mit nicht mehr als vier Wohneinheiten befinden sich darunter, welche mit fünf bis zehn Wohneinheiten?

a) Wie viele Villen und vergleichbare Wohnobjekte befinden sich darunter?

1. Gebäude mit bis zu zehn Wohneinheiten

Diese Frage wird für die Gesellschaften jeweils einzeln beantwortet.

Eine Überprüfung der Angaben der Gesellschaften ist nicht erfolgt; die Angaben mußten ungeprüft übernommen werden, da auch auf anderem Wege eine Verifizierung der übermittelten Daten nicht möglich war.

1.1 Gemeinnützige Siedlungs-AG Hamburg (SAGA)

Die SAGA verfügt über 934 stadteigene sowie 448 SAGA-eigene Objekte mit ein bis vier Wohnungen.

Im stadteigenen Bestand weisen 485 Objekte eine Wohnung auf, 254 Objekte zwei Wohnungen, 98 Objekte drei Wohnungen und 97 Objekte vier Wohnungen.

Bei den SAGA-eigenen Objekten mit ein bis vier Wohnungen enthalten 103 Objekte eine Wohnung, 116 Objekte zwei Wohnungen, 44 Objekte drei Wohnungen und 185 Objekte vier Wohnungen.

Die SAGA verfügt weiterhin über 312 stadteigene und 744 SAGA-eigene Objekte mit fünf bis zehn Wohnungen.

Bei den stadteigenen Objekten handelt es sich um 45 Objekte mit fünf Wohnungen, 57 Objekte mit sechs Wohnungen, 43 Objekte mit sieben Wohnungen, 86 Objekte mit acht Wohnungen, 40 Objekte mit neun Wohnungen und 41 Objekte mit zehn Wohnungen.

Bei den SAGA-eigenen Wohnungen enthalten 71 Objekte fünf Wohnungen, 167 Objekte sechs Wohnungen, 56 Objekte sieben Wohnungen, 278 Objekte acht Wohnungen, 60 Objekte neun Wohnungen und 112 Objekte zehn Wohnungen.

Insgesamt verfügt die SAGA über 1.382 Objekte mit 2.882 Wohnungen im Bereich der Ein- bis Vierfamilienhäuser sowie über 1.056 Objekte mit 7.959 Wohnungen im Bereich der Fünf- bis Zehnfamilienhäuser.

1.2 GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Die GWG hat mit Schreiben vom 18.12.1992 mitgeteilt, daß eine gebäudeweise Erfassung der Wohnungen durch die Datenverarbeitung der GWG nicht zu leisten ist. Die GWG hat aus diesem Grunde die Wohnungszuordnung nach Hauseingängen vorgenommen, um die Frage beantworten zu können.

Aus den Angaben der GWG ergibt sich, daß 2.148 Eingänge zu nicht mehr als vier Wohnungen führen und 2.524 Eingänge zu fünf bis zehn Wohnungen.

1.3 Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsges. Hamburg mbH (STEG)

Die STEG verfügt über 6 Gebäude mit bis zu vier Wohnungen und 20 Gebäude mit fünf bis zehn Wohnungen.

1.4 Sprinkenhof AG

Die Sprinkenhof AG verwaltet 70 Gebäude, in welchen sich nicht mehr als vier Wohnungen befinden sowie über 20 Gebäude mit fünf bis zehn Wohnungen.

1.5 Lawaetz-Stiftung

Die Lawaetz-Stiftung hat ihren Wohnungsbestand ebenfalls nach Hauseingängen gegliedert. Hauseingänge, an welche nicht mehr als vier Wohnungen angeschlossen sind, sind im Bestand der Lawaetz-Stiftung nicht vorhanden; diese verfügt über 54 Hauseingänge mit fünf bis zehn Wohnungen.

1.6 Verwaltungsges. Hafenrand mbH

Die Hafenrand GmbH verfügt über 6 Objekte mit bis zu vier Wohnungen sowie 6 Objekte mit fünf bis zehn Wohnungen.

1.7 Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung Langenhorn eG

Diese Genossenschaft verfügt über 582 Objekte mit insgesamt 660 Wohnungen. Bei den 582 Objekten handelt es sich um 502 Reihenhäuser, 78 Doppelhäuser sowie 2 Einzelhäuser.

1.8 Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG

Die Mietergenossenschaft Farmsen verfügt über 1.099 Gebäude mit bis zu vier Wohnungen. Die insgesamt 1.316 Wohnungen befinden sich in 897 Reihenhäusern sowie 187 Duplexhäusern mit je 2 Wohnungen. Hinzukommen 5 Duplexhäuser mit je 1 Wohnung sowie 10 Objekte mit je vier Wohnungen.

Darüber hinaus verfügt die Mietergenossenschaft über 176 Gebäude mit fünf bis zehn Wohnungen. Insgesamt handelt es sich um 1.053 Wohnungen.

1.9 Hanseatische Siedlungs-Ges.mbH (HSG)

Die HSG verfügt über keine Objekte mit weniger als 5 Wohnungen. Weitere Angaben liegen von der HSG nicht vor und sind der übersandten Bestandsliste auch nicht zu entnehmen.

1.10 Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH

Die Lawaetz Stadtentwicklungs GmbH verwaltet 10 Objekte mit bis zu vier Wohnungen und 3 Objekte mit mehr als vier Wohnungen.

2. Villen und vergleichbare Objekte

Der Untersuchungsausschuß hat den Begriff "Villen und vergleichbare Wohnobjekte" nicht definiert, so daß eine konkrete Beantwortung dieser Frage in Anbetracht der vorzeitigen Beendigung des Untersuchungsauftrages nicht erfolgen kann.

2.1 Gemeinnützige Siedlungs-AG Hamburg (SAGA)

Die SAGA verwaltet im stadteigenen Bestand insgesamt 746 Ein- bis Zweifamilienhäuser. Darunter fallen zum einen Objekte, welche aufgrund ihrer Bausubstanz, ihrer Größe und Ausstattung nur einfachen Ansprüchen genügen. Zum anderen fallen darunter auch Objekte, welche aufgrund Bauart und Lage hohen und höchsten Ansprüchen gerecht werden. Zahlreiche Objekte sind in dem Bereich zwischen den Extremen anzuordnen, ohne daß es möglich ist, die Bereiche zahlenmäßig auch nur annähernd festzulegen.

Eine präzise Beantwortung der gestellten Frage kann somit nur dann erfolgen, wenn zum einen der erfragte Begriff definiert und zum anderen jedes Objekt im Hinblick auf die erfolgte Definition in Augenschein genommen wird.

2.2 Sprinkenhof AG

Die Sprinkenhof AG hat angegeben, daß sich in ihrer Verwaltung 2 Objekte befinden, welche als Villa oder vergleichbares Wohnobjekt bezeichnet werden können.

2.3 Die weiteren städtischen Gesellschaften

haben angegeben, daß sich in ihrer Verwaltung keine Objekte befinden, welche als Villa oder vergleichbares Wohnobjekt bezeichnet werden können.

Frage B. I. 3.

Welche Stellen der hamburgischen Verwaltung und von ihr beauftragter Unternehmen sind mit der Verwaltung und Vergabe dieser Wohnungen befaßt?

1. Mit der Verwaltung und Vergabe der städtischen Wohnungen befaßte Stellen der hamburgischen Verwaltung

Die Verwaltung von Wohnungen durch Stellen der hamburgischen Verwaltung betrifft naturgemäß nur die städteigenen Wohnungen, d.h. die Wohnungen, deren privatrechtlicher Eigentümer die Freie und Hansestadt Hamburg ist. Bei diesen Wohnungen ist zu unterscheiden zwischen den Wohnungen, die sich im sog. allgemeinen Grundvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg befinden und denjenigen, die dem sog. besonderen Verwaltungsvermögen angehören.

Die Verwaltung des allgemeinen Grundvermögens liegt grundsätzlich im Aufgabenbereich der Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung -. Die Verwaltung der Wohnungen im besonderen Verwaltungsvermögen ist unterschiedlich geregelt. Sie hängt davon ab, in welchem Verwaltungsvermögen welcher Behörde sie sich befinden.

1.1 Wohnungen des allgemeinen Grundvermögens (und treuhänderisch an die STEG übereignete Grundstücke)

1.1.1 Mit der Verwaltung befaßte Stellen

1.1.1.1 Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung -

Eine direkte Verwaltung der Wohnungen durch die Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - findet nicht statt. Direkt verwaltet werden nur unbebaute oder unwesentlich bebaute Grundstücke.

Die Wohnungen werden sämtlich von den städtischen Wohnungsunternehmen nach Maßgabe der mit der Freien und Hansestadt Hamburg - Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - abgeschlossenen Miet- oder Pachtverträge selbständig verwaltet. Die Aufgabe der Finanzbehörde ist beschränkt auf Zustimmungserfordernisse bei bestimmten Entscheidungen der Unternehmen, Weisungs- und Kontrollbefugnisse.

Die Befugnisse werden im folgenden nach Unternehmen gegliedert aufgeführt, soweit sie inhaltlich eher dem Bereich der Verwaltung zuzurechnen sind. Soweit es sich um Kontrollbefugnisse im eigentlichen Sinne handelt, werden sie unter Frage B I 5. dargestellt.

1.1.1.1.1 S A G A

Maßgebliche Regelungen ergeben sich insoweit aus dem gültigen Generalmietvertrag vom 14.12.1983. Die zuständigen Behörden (also auch die Finanzbehörde) können über ihre Fachlichen Weisungen und die von ihnen herausgegebenen Niederschriften über Fachbesprechungen bei der Vermietung und Bewirtschaftung auf das Wohnungsunternehmen einwirken (§ 3 Ziff. 3 des Vertrages).

Die Finanzbehörde ist außerdem berechtigt, der SAGA Anweisungen oder besondere Richtlinien, die sich auf die Durchführung einzelner Maßnahmen beziehen, zu erteilen, soweit dadurch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt wird (§ 9 Ziff. 1 des Vertrages).

Außerdem bedürfen Mietverträge mit einer festen Laufzeit der Zustimmung der Finanzbehörde (§ 3 Ziff. 4 des Vertrages).

Allgemeine Ausnahmen von der Erhebung der zulässigen Mieterhöhungen ab dem Zeitpunkt ihrer Zulässigkeit bei Wohnmietverhältnissen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Finanzbehörde (§ 4 Ziff. 2 des Vertrages).

Außerdem bedürfen bauliche Maßnahmen von besonderer Bedeutung (und Abbrüche) der vorherigen Zustimmung der Finanzbehörde. Größere Maßnahmen der Instandhaltung sind mit ihr abzustimmen (§ 6 Ziff. 1 des Vertrages). Dieses Abstimmungserfordernis gilt für Maßnahmen über 7.500 DM.

Die SAGA ist verpflichtet, Sonderprogramme der Modernisierung und Instandsetzung auf Weisung der Finanzbehörde durchzuführen, wenn die Finanzbehörde entsprechende Mittel zur Verfügung stellt (§ 2 Ziff. 4 Satz 1 des Vertrages).

1.1.1.1.2 Sprinkenhof AG (Sprri AG)

Mit der Sprri AG hat die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung -, am 17.12.1979 einen Mietvertrag abgeschlossen, mit Nachträgen vom 22.06.1982, 28.01.1985 und 26.10.1987.

Bei den angemieteten Grundstücken handelt es sich um solche, die nur teilweise Wohnzwecken dienen (vgl. § 2 Abs. 1 der Satzung).

Der Vertrag enthält im einzelnen folgende hier relevante Vorschriften:

Umbauten, Erweiterungen und sonstige technische Maßnahmen von besonderer Bedeutung bedürfen der vorherigen Zustimmung der Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - (§ 3 Satz 2 des Vertrages).

Die Vermietungsdauer ist, soweit sie einen Zeitraum von zwei Jahren überschreitet, mit der Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - bzw. den Liegenschaftsdienststellen abzustimmen (§ 4 Abs. 2 des Vertrages).

(In der Praxis erfolgt die Abstimmung dadurch, daß zentral die Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - gegenüber dem Unternehmen auftritt, das jeweilige Liegenschaftsamt des Bezirksamtes wird beteiligt.)

Ferner ist die Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - berechtigt, der Spri AG Anweisungen oder besondere Richtlinien zu erteilen, die sich auf die Durchführung einzelner Maßnahmen beziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 des Vertrages).

1.1.1.1.3 Lawaetz-GmbH

Der Verwaltungsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - und der Lawaetz-GmbH vom 21.07.1988 enthält keine Weisungsbefugnisse und Mitwirkungserfordernisse der Finanzbehörde bei der Verwaltung der an die GmbH zur Verwaltung gegebenen Grundstücke.

1.1.1.1.4 STEG

Die Grundstücke der STEG befinden sich zwar nicht im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Sie sind der STEG von der Freien und Hansestadt Hamburg unter Abschluß des Treuhandvertrages vom 20.07.1990 übereignet worden. Die Bestimmungen dieses Vertrages sind den Bestimmungen in den zuvor genannten Überlassungsverträgen so ähnlich, daß sie aus Gründen des Zusammenhangs hier mit dargestellt werden.

Die Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung -, als Treugeber im Sinne des Treuhandvertrages (§ 16 Abs. 1 des Vertrages) hat danach im einzelnen folgende Befugnisse:

Mietverträge mit einer festen Laufzeit bedürfen der Zustimmung des Treugebers (§ 12 Ziff. 2 Satz 3 des Vertrages).

Abbrüche bedürfen der vorherigen Zustimmung des Treugebers (§ 12 Ziff. 4 des Vertrages).

1.1.1.1.5 Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung

Maßgebliche Regelungen finden sich im Mietvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - mit der Genossenschaft vom 17.04.1990. Danach bedürfen allgemeine Ausnahmen von der Erhebung der zulässigen Mieten vom Zeitpunkt ihrer Zulässigkeit an der vorherigen Zustimmung der Finanzbehörde (§ 4 Ziff. 2 Satz 2 des Vertrages).

Außerdem bedürfen Mietverträge mit einer festen Laufzeit der Zustimmung der Finanzbehörde (§ 3 Ziff. 4 des Vertrages).

Weiter bedürfen bauliche Maßnahmen von besonderer Bedeutung (und Abbrüche) der vorherigen Zustimmung der Finanzbehörde (§ 6 Ziff. 1 des Vertrages).

1.1.1.1.6 Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen

Der Pachtvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - und der Genossenschaft vom 29.01.1992 enthält folgende hier relevante Bestimmungen:

Zeitmietverträge sind grundsätzlich ausgeschlossen, begründete Ausnahmen hinsichtlich dieser Verträge sind mit Zustimmung der Finanzbehörde möglich (§ 3 Ziff. 7 des Vertrages).

Bauliche Maßnahmen, die über den Erhalt der vorhandenen Wohnungen hinausgehen und Abbrüche bedürfen der vorherigen Zustimmung der Finanzbehörde (§ 6 Ziff. 1 des Vertrages).

Die Finanzbehörde kann außerdem eine von der Genossenschaft rechtswidrig unterlassene Handlung - nachdem sie ihr ohne Erfolg eine angemessene Frist zu deren Erfüllung gesetzt hat - auf Kosten der Genossenschaft vornehmen lassen (§ 13 Ziff. 2 des Vertrages).

- 1.1.1.1.7 Gemeinnützige Wohnungsges.mbH (GWG)
- 1.1.1.1.8 Hanseatische Siedlungs-GmbH (HSG)
- 1.1.1.1.9 Verwaltungsges. Haftrand mbH
- 1.1.1.1.10 Lawaetz-Stiftung

haben keine stadteigenen Wohnungen.

1.1.1.2 Liegenschaftsämtler der Bezirksämter

Die oben bezeichneten Befugnisse werden von der Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - zentral ausgeübt.

Die Liegenschaftsämtler der Bezirksämter sind an der Wohnungsverwaltung in diesem Sinne nicht beteiligt. Sie sind mit der "Verwaltung" von stadteigenen Wohnungen nur im Vorfeld, nämlich dem Ankauf der Grundstücke und nach Herausnahme aus der Verwaltung der Gesellschaften etwa im Rahmen von Verkaufsbestrebungen, befaßt (Ausnahme: Beteiligung bei der Abstimmung von Vermietungszeiten <s.o. 1.1.1.1.2>).

1.1.1.3 Baubehörde

Die einzige insoweit relevante Bestimmung findet sich im Generalmietvertrag der FHH mit der SAGA.

Bei der Vermietung und Bewirtschaftung der von ihr gemieteten Grundstücke hat die SAGA neben den gesetzlichen Bestimmungen die Fachlichen Weisungen der zuständigen Behörden und die von diesen herausgegebenen Niederschriften über Fachbesprechungen zu berücksichtigen.

Zuständige Behörde in diesem Sinn ist in dem ihr übertragenen Bereich auch die Baubehörde - Amt für Wohnungswesen -.

Für den Bereich der Wohnungsverwaltung ist allerdings nur die Fachliche Weisung W 1/83 über die Durchführung des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum von Bedeutung. Die Fachliche Weisung ist zwar formell am 31.12.1988 außer Kraft getreten. Sie wird jedoch einvernehmlich weiter angewendet.

Die übrigen Fachlichen Weisungen beziehen sich auf den Bereich der Wohnungsvergabe und sind im einzelnen dort und bei Frage B. II. 1. a) dargestellt.

Im Hinblick auf Kontrollbefugnisse der Baubehörde wird auf die Ausführungen zu den Fragen B. I. 5. und 6. verwiesen.

1.1.2 Mit der Vergabe befaßte Stellen

Städtische Wohnungen, stadteigene und solche der städtischen Unternehmen, werden von Stellen der hamburgischen Verwaltung nicht im eigentlichen Sinn "vergeben".

(Anderes gilt nur für die im folgenden unter II. dargestellten (Werk-)Dienstwohnungen/Landeseigenen Wohnungen.)

1.1.2.1 Die Einwohnerämter der Bezirksämter

sind insofern mit der Vergabe städtischer Wohnungen befaßt, als sie ein Benennungsrecht für einen bestimmten Bereich haben.

Sie benennen in dem für sie gebundenen Wohnungsbestand vordringlich Wohnungssuchende.

Bis Ende 1988 bzw. Frühjahr 1989 wurden auch alle von der SAGA und der Spri AG verwalteten Altbauwohnungen auf diese Weise "vergeben". Mit Beginn des Jahres 1989 wurden zunächst die SAGA-eigenen Wohnungen und im Frühjahr 1989 auch die von der SAGA verwalteten Ein- bis Vierfamilienhäuser aus dieser Regelung herausgenommen. Das Benennungsverfahren ist in seiner rechtlich vorgesehenen Gestalt unter B II 1.a) im einzelnen erläutert.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, daß der Ablauf im Vergabeverfahren von Altbauwohnungen bei der SAGA nach Angaben im KPMG-Gutachten in der Praxis gewissen Änderungen unterlag. Zwar sei auch hier formell der Mieter einer Wohnung vom Bezirksamt letztendlich benannt worden. Diese Benennung sei jedoch teilweise auf Vorschlag der SAGA selbst erfolgt, die zunächst intern geprüft habe, ob eine als frei gemeldete Wohnung für einen SAGA-eigenen Umquartierungsfall geeignet erschienen sei oder ob sonst auf einer von der SAGA intern geführten Liste ein SAGA-Mitarbeiter als Interessent vorhanden gewesen sei. Der formelle Entscheid über die Vergabe einschließlich der Prüfung der Vergabevoraussetzungen habe in jedem Fall bei den Bezirksämtern gelegen. Die in diesem Gutachten getroffenen Feststellungen konnten vom Ausschuß nicht mehr überprüft werden.

Falls der potentielle Mieter Interesse für die Wohnung bekundet habe, sei er dem Einwohneramt zugleich mit der Freimeldung der Wohnung als zukünftiger Mieter vorgeschlagen worden (S. 66/67 des Gutachtens).

1.1.2.2 Die Baubehörde - Amt für Wohnungswesen -

hat durch die Ausgestaltung der Fachlichen Weisungen W 2/81 und W 3/83 über die Durchführung des Wohnungsbindungsgesetzes generell Einfluß auf die Vergabe.

Die Fachlichen Weisungen sind zwar formell außer Kraft getreten, werden aber von den Bezirksämtern im Wege der Selbstbindung der Verwaltung weiter angewendet.

1.2 Wohnungen im besonderen Verwaltungsvermögen

1.2.1 (Werk-)Dienstwohnungen

Die Vergabe und Verwaltung von Dienstwohnungen (das sind Wohnungen, die einem Beamten in seiner Eigenschaft als Inhaber eines bestimmten Dienstpostens zugewiesen werden, Nr. 2 des Runderlasses des Reichsministers der Finanzen betr. Vorschriften über Reichsdienstwohnungen vom 30.01.1937, RBBl S. 9, zuletzt geändert am 21.06.1956, MittVw S. 130) bzw. Werkdienstwohnungen (das sind Wohnungen, die nicht beamteten öffentlich Bediensteten in ihrer Eigenschaft als Inhaber eines bestimmten Dienstpostens zugewiesen werden, Nr. 2 des Runderlasses des Reichsministers der Finanzen, betr. Vorschriften über Reichswerkdienstwohnungen vom 30.01.1937, RBBl. S. 23, zuletzt geändert am 09.12.1938, RBBl. S. 381) obliegt gemäß Ziff. II der Anordnung über die Übertragung von Zuständigkeiten auf dem Gebiet des Personalrechts vom 14.03.1989, Amtl. Anz. S. 629, grundsätzlich den Behörden und Ämtern, in deren Haushaltsplan die Mittel für den Unterhalt der Gebäude ausgebracht sind, in denen die Dienstwohnungen liegen. Sie entscheiden, ob eine Wohnung den Charakter als (Werk-) Dienstwohnung behält oder entwidmet wird, nehmen Mieterhöhungen vor und entscheiden über die Vergabe der Wohnungen.

Die sieben Bezirksämter haben allerdings eine interne Regelung getroffen, wonach die Ermittlung der Nebenkosten dem Senatsamt für Bezirksangelegenheiten zentral übertragen wird. Die meisten Fachbehörden haben sich dessen Richtlinien zwischenzeitlich zu eigen gemacht.

Bestimmte Aufgaben, nämlich Grundsatzfragen des Dienstwohnungsrechts, Einzelfallentscheidungen über Mietminderungen und Mieterlaß sowie Entscheidungen in Widerspruchsangelegenheiten über Dienstwohnungen, obliegen dem Senatsamt für den Verwaltungsdienst - Personalamt -. Zusätzlich informiert das Senatsamt die die (Werk-)Dienstwohnungen verwaltenden Behörden über Änderungen des Mietenspiegels, rechtlicher Vorschriften etc.

Intern haben die mit der Verwaltung und Vergabe von Dienstwohnungen betrauten Behörden die insoweit anfallenden Aufgaben unterschiedlich verteilt: Zum Teil werden alle Aufgaben konzentriert von einer Stelle wahrgenommen (z.B. von der Bau- und Grundstücksabteilung bei der Justizbehörde oder der Bauverwaltung beim Strafvollzugsamt), zum Teil sind sie hausintern auf unterschiedliche Stellen verteilt worden: Vielfach ist die Vergabeentscheidung der Personalstelle zugewiesen, die zusammen mit der Einstellung über die Zuweisung der Wohnung entscheidet (so z.B. beim Bezirksamt Hamburg-Mitte oder der Kulturbehörde). Zum Teil nimmt die Personalabteilung der betreffenden Behörde auch die Mietanpassungen vor (so beim Bezirksamt Hamburg-Mitte), zum Teil ist diese Aufgabe aber auch anderen Dienststellen, z.B. dem Amt für Allgemeine Verwaltung (so bei der Kulturbehörde) zugewiesen.

Die mit den Mietanpassungen befaßten Stellen der Fachbehörden beauftragen zudem die Bauämter des jeweils zuständigen Bezirksamts mit der Wahrnehmung von Instandsetzungsaufgaben auf Kosten der Fachbehörden. Die Bezirksämter führen die Instandsetzungsarbeiten an ihren Dienstwohnungen selbst aus; die Instandhaltung und Instandsetzung obliegt hier z.B. der Haus- und Grundstücksverwaltung (so etwa beim Bezirksamt Hamburg-Mitte).

1.2.2 Landeseigene Wohnungen

Entfällt die Notwendigkeit, daß der Mieter der (Werk-) Dienstwohnung sich auch außerhalb der Dienststunden aus dienstlichen Gründen im Dienstgebäude oder dessen Nähe aufhält oder tritt er in den Ruhestand, ist die (Werk-)Dienstwohnung in eine landeseigene Mietwohnung umzuwandeln (Nr. 3 II der Werkdienstwohnungsvorschriften vom 30.01.1937, RBBl S. 23; Nr. 3 II der Dienstwohnungsvorschriften vom 30.01.1937, RBBl S. 9). Rechtsfolge wäre nach der Verwaltungsvorschrift über die Zuständigkeit bei Abschluß, Auflösung oder Überwachung von Miet-, Pacht- und Überlassungsverträgen über Grundstücke des Verwaltungsvermögens vom 31.03.1971 (MittVw 1971, S. 139) an sich, daß in allen Fällen die Zuständigkeit für die Verwaltung der Wohnungen von der Behörde, der die Haushaltsmittel für die bisherige (Werk-)Dienstwohnung zugeteilt waren, auf die Liegenschaftsverwaltung überging, welche die Wohnungen ihrerseits in die Verwaltung eines städtischen Wohnungsunternehmens zu übergeben hätte.

Diese Zuständigkeitsverteilung ließ sich jedoch nicht durchsetzen, da eine Reihe dieser entwidmeten Wohnungen in Hauskomplexen liegen, die weiterhin teilweise für Verwaltungszwecke verwendet werden oder in denen weitere (Werk-)Dienstwohnungen verblieben sind. Hier ergaben sich gewichtige Abrechnungsprobleme, beispielsweise hinsichtlich der Aufteilung der Betriebskosten. Auf der sog. Freitagsbesprechung der Liegenschaftsverwaltung vom 15.04.1977 wurde daher der weiterhin für die Zuständigkeit bei entwidmeten (Werk-) Dienstwohnungen maßgebliche Beschluß gefaßt, daß die Verwaltung dieser Wohnungen nur dann an die insoweit mit den städtischen Wohnungsgesellschaften zusammenarbeitende Liegenschaftsverwaltung abgegeben werden dürfe, wenn sich in diesem Gebäude keine weiteren Dienstwohnungen etc.

befinden, vielmehr das Objekt eine selbständig abrechnungsfähige wirtschaftliche Einheit darstellt. Zu denken ist insoweit etwa an entwidmete Schleusenwärterhäuschen, in denen sich keine zum amtlichen Gebrauch genutzten oder zu dienstlichen Zwecken vermieteten Räumlichkeiten befinden. Die im besonderen Verwaltungsvermögen verbleibenden umgewidmeten Wohnungen werden von derselben Stelle innerhalb der Fachbehörden verwaltet, die jeweils die Werkdienstwohnungen betreut.

2. Mit der Verwaltung und Vergabe der städtischen Wohnungen befaßte Stellen der beauftragten Unternehmen

2.1 S A G A

Bei der SAGA werden die Aufgaben der Wohnungsverwaltung und -vergabe grundsätzlich getrennt nach städteigenen und SAGA-eigenen Wohnungen wahrgenommen.

Die SAGA hat zum 1.8.1991 für die Verwaltung der städteigenen Wohnungen eine so bezeichnete "Hauptabteilung 4" eingerichtet. Diese Hauptabteilung nimmt für den städteigenen Bereich sämtliche Aufgaben der Wohnungsverwaltung, etwa der allgemeinen Verwaltung - wie den Schriftwechsel mit Mietern -, den Bereich Reparatur/Instandsetzung/Modernisierung, die Mietenkalkulation und die Vergabe einschließlich der Festlegung der Vergabekonditionen vor. Bei bestehenden Mietverhältnissen wird die Mietpreiskalkulation allerdings noch von der Hauptabteilung 5 (Betriebswirtschaft) mit vorgenommen.

Für den SAGA-eigenen Bestand werden die Aufgaben der Wohnungsverwaltung und der -vergabe, einschließlich der Festlegung der Vergabekonditionen im wesentlichen von den Hauptabteilungen 2 und 3 wahrgenommen. Diesen angegliedert sind 10 dezentrale Geschäftsbereiche. Diese nehmen selbständig vor Ort die Aufgaben der allgemeinen Wohnungsverwaltung - die Mieterbetreuung - und die Vermietung der Wohnungen vor. Auch laufende Instandhaltungsmaßnahmen bis zu einem Betrag von 50.000 DM werden von ihnen selbständig durchgeführt. Mit darüber hinausgehenden Maßnahmen, wie geplanten Grunderneuerungsmaßnahmen, ist die Hauptabteilung 1 (Technik) befaßt.

Die Mietenkalkulation erfolgt im SAGA-eigenen Bestand durch die Hauptabteilung 5 (Betriebswirtschaft).

2.2 G W G

Die Aufgaben der Wohnungsverwaltung und -vergabe werden von dem Betriebsbereich "Hausbewirtschaftung" wahrgenommen.

Die Hausbewirtschaftung ist gegliedert in insgesamt 7 dezentrale Geschäftsstellen und 5 zentrale Abteilungen/Stabsstellen.

Zu den Aufgaben der Geschäftsstellen gehören die allgemeine Wohnungsverwaltung, wie der Schriftverkehr mit Mietern sowie die Vergabe der Wohnungen an die einzelnen Mieter. Die Vergabekonditionen werden den Geschäftsstellen von der Zentralabteilung Bestandsrentabilität vorgegeben.

Außerdem fallen in den Aufgabenbereich der Geschäftsstellen die laufende Unterhaltung des Gebäudebestandes, also Reparatur und Instandsetzung.

Die Mietpreiskalkulation wird von der Zentralabteilung Bestandsrentabilität durchgeführt.

Die Modernisierung obliegt zentral der Abteilung "Bautechnik".

2.3 S T E G

Die allgemeinen Aufgaben der Wohnungsverwaltung, wie der Schriftverkehr mit den Mietern, werden bei der STEG durch die "Objekt- und Vertragsverwaltung" der kaufmännischen Betreuung des Treuhandvermögens an Grundstücken und Gebäuden abgewickelt. Die Objekt- und Vertragsverwaltung vergibt auch die Wohnungen. Am Vergabeverfahren beteiligt sind die lokalen Gebietsbetreuer. Die Mietpreiskalkulation erfolgt durch den Leiter der Betreuung des Treuhandvermögens an Grundstücken und Gebäuden.

Im Bereich Reparatur/Instandsetzung/Modernisierung bestehen bei der STEG unterschiedliche Zuständigkeiten:

Die laufenden notwendigen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten werden im Rahmen der technischen Betreuung des Treuhandeigentums an Grundstücken und Gebäuden durch das Hauswartsbüro der STEG veranlaßt.

Größere Instandsetzungsmaßnahmen (z.B. unter Inanspruchnahme der Mittel aus dem Grunderneuerungsprogramm <GEP>) wurden bis zum 31.3.1993 von einem der Wohnungsverwaltung zugeordneten Bauingenieur veranlaßt und überwacht.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach den Förderungsgrundsätzen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt von Wohngebäuden in Sanierungsgebieten werden von den bei der STEG angestellten Architekten in Absprache mit der Geschäftsführung veranlaßt, durchgeführt und kontrolliert.

2.4 Sprinkenhof AG (Spri AG)

Bei der Spri AG erfolgt die Verwaltung der Mietverhältnisse einschließlich der Mietpreiskalkulation und der Vergabe der Objekte und Festlegung der entsprechenden Vergabekonditionen durch die Mieteabteilung.

Für Reparaturen, Instandsetzung und Modernisierung ist die Technische Abteilung zuständig.

2.5 H S G

Bei der HSG sind die Wohnungsverwaltung und die Wohnungsvergabe strikt getrennt.

Die Verwaltung wird von der HSG als hundertprozentigem Tochterunternehmen der Hamburger Hochbahn AG (HHA) vorgenommen.

Die Vergabe der von der HSG verwalteten Werkwohnungen hat sich die HHA selbst vorbehalten. Sie besitzt aufgrund der von ihr gegebenen Arbeitgeberdarlehen Belegungsrechte. Die Vergabe erfolgt dann mittels Bewerberlisten über den Sozialausschuß des Betriebsrates der HHA.

Die Wohnungsverwaltung ist unterteilt in einen kaufmännischen und einen technischen Bereich.
Die Mietenbearbeitung unterfällt dem kaufmännischem Bereich.
Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unterfallen dem technischen Bereich.

2.6 Verwaltungsges. Hafenrand mbH (VGH)

Bei der VGH sind mit der Verwaltung und Vergabe der Wohnungen sowohl der Prokurist als auch der Geschäftsführer befaßt. Weitere Untergliederungen existieren dort nicht.

2.7 Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen

Die Wohnungsvergabe wird von der Vermietungsabteilung geleistet.

Bearbeitet werden in diesem Rahmen Neuvermietungen, Kündigungen und Veränderungen in der Zusammensetzung der Mietparteien. Vorgabe sind dabei die vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Vermietungsgrundsätze.

Über Reparaturen und Instandhaltungen entscheidet die technische Abteilung. Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben werden mit der Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - abgestimmt.

2.8 Lawaetz GmbH und Lawaetz-Stiftung

Hierbei ist zu differenzieren zwischen den von der Lawaetz GmbH verwalteten stadteigenen Wohnungen und den im Eigentum der Lawaetz-Stiftung stehenden Wohnungen. Die letzteren sind durch Mietvertrag vom 7.5.1991 zum 1.6.1991 an die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG zur weiteren Vermietung überlassen worden.

2.8.1 Lawaetz GmbH

In der Wohnungsverwaltung sind im wesentlichen Mitarbeiter des Bereiches Verwaltung tätig. Teilweise sind auch Mitarbeiter aus dem Bereich Alternativer Sanierungsträger tätig. Die Gesamtverantwortlichkeit liegt bei der Geschäftsführung.

Besonderheiten ergeben sich aus dem unter Frage B. II. 1. a) des Untersuchungsauftrages beschriebenen Tätigkeitskonzept der Lawaetz GmbH und Lawaetz-Stiftung.

So ist die Lawaetz GmbH bei der Festsetzung des Mietzinses und bei der Vermietung an Vereine/Nutzergruppen durch die unter B. II. 1. a) a.a.O. beschriebenen Regelungen gebunden. Bei der dann folgenden Untervermietung durch die Vereine übt die GmbH eine Kontrollfunktion aus, da die Untermietverträge ihrer Zustimmung bedürfen.

Bei der Durchführung von Reparaturen, Instandsetzung und Modernisierung liegt die Verantwortung und Zahlungspflicht ausschließlich bei den Vereinen/Nutzergruppen; zur wirtschaftlichen Sicherung der Erfüllung der Instandhaltungsverpflichtungen werden jeweils bestimmte vertragliche Regelungen getroffen. Außerdem ist der Verein verpflichtet, jeweils jährlich den nutzungs-sicheren Zustand des gesamten Vertragsgegenstandes durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen.

Auf die Vergabe von Wohnungen hat die Lawaetz GmbH nach dem unter B. II. 1. a) a.a.O. beschriebenen Tätigkeitskonzept keinen Einfluß. Es wird jedoch geprüft, ob die Mietverträge den Mindestanforderungen insbesondere hinsichtlich der Miethöhe entsprechen und ob Endmieter, sofern nach dem Programm Alternativer Baubetreuung saniert wurde, einen § 5-Schein nachweisen.

2.8.2 Lawaetz-Stiftung

Für die organisatorische Aufteilung der Verwaltungs- und Vergabeaufgabe gilt das zur GmbH Gesagte entsprechend. Der Rahmen der Verwaltungs- und Vergabetätigkeit wird inhaltlich durch die Regelungen des Mietvertrages vom 7.5.1991 bestimmt.

2.9 Genossenschaft Fritz -Schumacher-Siedlung

Für die Wohnungsverwaltung und -vergabe ist der aus drei ehrenamtlich tätigen Mitgliedern bestehende Vorstand verantwortlich. Dabei sind die Zuständigkeiten im einzelnen unter den Vorstandsmitgliedern aufgeteilt. So befaßt sich ein Vorstandsmitglied mit dem Bereich Mitgliederbetreuung/Nichtmitgliederbetreuung und der Vermietung/Mietfestsetzung, ein anderes mit der Aufteilung und Überwachung des Etats für Instandsetzung /-haltung. Der dritte Vorstand ist mit den Finanzen befaßt. Darunter fallen auch Umlagen/Betriebskosten.

Für die Wohnungsvergabe haben der Vorstand und der Aufsichtsrat Vergaberichtlinien beschlossen. In diesen ist ausdrücklich geregelt, daß der Vorstand über den Abschluß eines jeden neuen Mietverhältnisses entscheidet (§ 3).

Außerdem wird vom Vorstand jedes Jahr der Instandhaltungsetat aufgestellt und durch die Mitgliederversammlung beschlossen.

Für Tätigkeiten, die im Rahmen der obengenannten Vorstandsbereiche anfallen, beschäftigt die Genossenschaft außerdem 1,5 Kräfte hauptamtlich, deren Tätigkeit nicht im einzelnen aufgegliedert ist. Ferner werden nebenamtlich fünf Handwerker beschäftigt.

Frage B. I. 4.

Wie, warum und mit welchen Vorgaben sind öffentliche Unternehmen mit der Verwaltung der stadteigenen Wohnungen betraut worden, welche Alternativen wurden geprüft und welche Konsequenzen ergeben sich daraus?

1. S A G A

1.1 Die Gründung des Unternehmens

Die SAGA wurde im Jahre 1922 von Max Brauer, damals Oberbürgermeister der Stadt Altona, gegründet. Das Groß-Hamburg-Gesetz von 1937 machte Altona zu einem Teil der Hansestadt Hamburg. Infolgedessen wandelte sich im Jahr 1939 die "Siedlungs-Aktiengesellschaft Altona" zur "Gemeinnützigen Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg" um. Gleichfalls im Jahr 1939 übernahm die SAGA im Rahmen einer Fusion den Vermögensbestand der Baugesellschaft Hamburg mit beschränkter Haftung im Rahmen einer Verschmelzung. Die SAGA widmete sich in den folgenden Jahren primär dem Wohnungsneubau; zu den bekanntesten Bauten, die die SAGA in der Nachkriegszeit errichtete, gehören die 12 Grindel-Hochhäuser mit ihren über 2200 Wohnungen aus dem Jahr 1948 ("Die Welt" Nr. 287 vom 09.12.1972, S. 25).

Die Aufgabenstellung der SAGA erweiterte sich im Laufe der Jahre. Nannte die Satzung seit 1962 noch als Gesellschaftszweck den Bau und die Bewirtschaftung von Kleinwohnungen und Kleinsiedlungen sowie die Ausgabe von Reichsheimstätten und gestattete die Betreuung der Errichtung von Kleinwohnungen sowie die Verwaltung fremder Kleinwohnungen neben allen übrigen durch das Recht über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zugelassenen Geschäften, findet sich in der heutigen Satzung die Beschränkungen auf kleine Einheiten nicht mehr. Der Gesellschaftszweck lautet nunmehr: "Gegenstand der Gesellschaft ist der Bau und die Bewirtschaftung von Wohnungen im eigenen Namen, die Übernahme der Trägerschaft und der Verwaltung von Kleinsiedlungen sowie die Ausgabe von Reichsheimstätten. Sie darf auch die Errichtung von Wohnungen betreuen und fremde Wohnungen verwalten sowie alle übrigen durch das Recht über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zugelassenen Geschäfte betreiben."

1.2 Die Fusion im Jahr 1972

Im Jahr 1972 legte die Baubehörde einen im Zusammenwirken mit der Behörde für Vermögen und öffentliche Unternehmen erarbeiteten Plan vor, wonach die vier städtischen Wohnungsbau-gesellschaften fusioniert werden sollten. Bis dahin hatte sich die SAGA in Altona, Eimsbüttel und Teilen des Bezirks Nord mit etwa 24000 Neubau- und 6500 Altbauwohnungen befaßt. Zum Einflußbereich des Unternehmens "Freie Stadt" gehörten 14500 Neubau- und 11000 Altbauobjekte in den Bezirken Mitte und Bergedorf. Im

Bezirk Wandsbek und Teilen des Bezirks Nord war die Firma "Neues Hamburg" mit 25000 Neubau- und 220 Altbauobjekten vertreten. Die DWG war für 14000 Neubau- und 1800 Altbauobjekte südlich der Elbe verantwortlich (Hamburger Abendblatt Nr. 272 vom 23.11.1971, S. 1).

Stadteigene Objekte wurden damals ausschließlich von den Unternehmen "Freie Stadt" und "DWG" verwaltet. Die aufgrund des Verschmelzungsvertrages von 07.07.1972 vorgenommene Fusion machte die SAGA mit insgesamt 109000 Objekten zur größten staatlichen Wohnungsbaugesellschaft der Bundesrepublik ("Welt am Sonntag" Nr. 49, S. 83 vom 03.12.1972; vgl. auch "Die Welt" Nr. 191, S. 18 vom 18.08.1972).

Die Fusionspläne wurden von den Senatoren Cäsar Meister, Otto Hackmack und dem damaligen Bürgermeister Peter Schulz u.a. damit begründet, daß an die Stelle des Wohnungsneubaus als zentralem Anliegen der Baupolitik der Nachkriegszeit nunmehr zunehmend Aufgaben der Stadterneuerung und Stadtentwicklung träten, die von den regional agierenden bisherigen Wohnungsbaugesellschaften nicht mit dem nötigen Blick für das Gesamtinteresse Hamburgs bewältigt würden (vgl. z.B. "Der Spiegel" Nr. 31, S. 57 vom 24.07.1972).

In Zusammenhang hiermit wurde eine Verbesserung der Finanzierungsbedingungen in Angriff genommen: Beabsichtigt war, den gesamten sozialen Wohnungsbau in Hamburg ab 1973 nicht mehr aus dem Haushalt, sondern über den Kapitalmarkt zu finanzieren. Haushaltsmittel der FHH sollten künftig nur für die Zinskosten der Fremdgelder eingesetzt werden. Hiervon versprach man sich, einen größeren Etat für die kommunalen Bauvorhaben zu erlangen ("Der Spiegel" Nr. 31, S. 57 vom 24.07.1972).

Daneben erwarteten die Initiatoren von der Fusion einen erheblichen Rationalisierungseffekt, da kaufmännische und technische Kapazitäten gleichmäßiger ausgelastet, die Marktforschung zu einer langfristigen Sicherung der Funktionsgerechtigkeit künftigen Bauens intensiviert und durch günstige Arbeitsteilung ein größeres Arbeitsvolumen bewältigt werden könne ("Die Welt" Nr. 287, S. 25 vom 09.12.1972; "Hamburger Abendblatt" Nr. 155, S. 4 vom 07.07.1972; vgl. hierzu auch die Bürgerschafts-Drucksache VII/1638 vom 01.12.1971).

Die Fusionspläne wurden überwiegend positiv aufgenommen. Die F.D.P. äußerte durch ihren damaligen Sprecher Wilhelm Rahlfs, die Fusion sei eine gute Idee, die noch besser werde, wenn zusätzlich zu den geplanten vier Wohnungsbaugesellschaften die Sprinkenhof AG in die Fusion einbezogen würde ("Harburger Anzeigen und Nachrichten" Nr. 62, S. 4 vom 16.12.1971). Der CDU-Abgeordnete Siegmann äußerte sich zurückhaltender, brachte aber die Erwartung zum Ausdruck, daß die mit der Fusion verbundene Rationalisierung es ermöglichen werde, die Mieten niedrig zu halten. Auch die SPD-Abgeordnete Kiausch erwartete einen positiven Rationalisierungseffekt, riet jedoch, die Fusion vorsichtig anzugehen ("Harburger Anzeigen und Nachrichten" Nr. 62, S. 4 vom 16.12.1971).

Auch die Presse bezeichnete die neu gefaßte SAGA als wirkungsvolles Instrument für die Wohnungs- und Mietpreispolitik ("Hamburger Abendblatt" Nr. 287, S. 9 vom 09.12.1972). Soweit ersichtlich, wurden allein aus den Reihen des früheren DWG-Vorstandes grundsätzliche Bedenken angemeldet. Hier wurde die besonders günstige wirtschaftliche Lage der DWG wie die Befürchtung, die Belange der Harburger Stadtentwicklung würden in der neuen großen Gesellschaft nicht hinreichend Beachtung finden, gegen die Fusionierung eingewendet ("Hamburger Morgenpost" Nr. 281, S. 8 vom 03.12.1971); diese Argumente konnten sich jedoch nicht durchsetzen.

In den ersten Jahren nach der Fusion wurden die organisatorischen Strukturen ausgestaltet, die ein Zusammenwachsen der vier früheren Unternehmen zu einer homogenen Einheit sicherstellen sollten (vgl. Bürgerschafts-Drucksache VII/2787 vom 28.02.1973).

1.3 Umdenken hinsichtlich der Wirkungen der Fusion

Nach Abschluß dieser Konsolidierungsphase wurde offenbar, daß die Fusion den erwarteten Rationalisierungseffekt nicht leisten konnte und die Größe des Unternehmens eine gewisse Schwerfälligkeit erzeugt hatte, die insbesondere ein flexibles Eingehen auf Sanierungswünsche alternativer Nutzergruppen erschwerte. Zu erkennen war weiter, daß die SAGA ihre Aufgaben nur mit auffällig hohen Verwaltungskosten bewältigen konnte (vgl. dazu im einzelnen Plenarprotokoll 13/75 vom 05.04.1990, S. 4613).

Die von der SAGA erzielten Mieten reichten zur Abdeckung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten nicht aus; 1990 bestanden in diesem Bereich Investitionsrückstände in Höhe von mind. 400 Mio DM (Plenarprotokoll 13/75 vom 05.04.1990, S. 4616); die FHH mußte der SAGA in den Jahren 1982 bis 1987 insgesamt zwischen 67 und 69 Mio DM als Eigenkapital nachschießen (Plenarprotokoll 13/75 vom 05.04.1990, S. 4622, Aussage des Senators Eugen Wagner).

Es wurden deshalb a) eine Reihe von Maßnahmen ergriffen und b) zum Teil nur erwogen, die einerseits eine flexiblere Wohnungspolitik ermöglichen, andererseits die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der SAGA wiederherstellen sollten.

1.3.1 Tatsächlich durchgeführte Maßnahmen zur Stärkung der Flexibilität und Wirtschaftlichkeit der Wohnungsverwaltung

Die bisher verwirklichten Reformbestrebungen zielten in erster Linie darauf ab, das Selbsthilfepotential bestimmter Mieter- und Nutzergruppen, die einer Zusammenarbeit mit der SAGA als städtischem Unternehmen zum Teil mit Mißtrauen gegenüberstanden oder aufgrund gewachsener Strukturen zur Selbstverwaltung bestimmter Siedlungen besonders geeignet schienen, stärker zur Geltung zu bringen. Daneben traten auch Maßnahmen, die SAGA von besonders störanfälligen und arbeitsintensiven Objekten zu entlasten.

1.3.1.1 Hafenstraßen-Häuser

Das Bestreben, die SAGA von arbeitsintensiven Objekten zu entlasten, war der maßgebliche Gesichtspunkt für die Ausgliederung der sog. "Hafenstraßen-Häuser" aus der SAGA im Jahr 1987.

Die Verwaltung der damals der FHH gehörenden Häuser Hafenstr. 106 bis 126 und Bernhard-Nocht-Str. 16 bis 24 gestaltete sich für die SAGA sehr aufwendig und schwierig:

Zum einen bedurften die Häuser erheblicher Instandsetzungsmaßnahmen, da ihr Zustand den Vorschriften des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum nicht entsprach; zum anderen führte das Verhalten der Bewohner, das die am Hafенrand gelegenen Häuser als einen Schwerpunkt der Kriminalität in Hamburg erscheinen ließ, zusammen mit provokativen Parolen an den Häuserwänden und der unkontrollierten Müll- und Bauschuttlagerung auf den vor den Häusern liegenden Freiflächen zu einer kontroversen Diskussion über den Umgang mit den Bewohnern der Häuser in der Öffentlichkeit, die das Verhältnis zwischen SAGA, FHH und Bewohnern zusätzlich belastete.

Der Senat beschloß deshalb im September 1987, einen Neuanfang zu machen und übertrug das Eigentum an den vorbezeichneten Grundstücken auf die Lawaetz-Stiftung.

Die Gründung der Lawaetz-Stiftung war im Februar 1986 vom Senat beschlossen worden, namentlich um mit Maßnahmen der Arbeitsbeschaffung eine behutsame Stadterneuerung in Angriff zu nehmen. Einen besonderen Schwerpunkt der Tätigkeit der Lawaetz-Stiftung bildete die Einbindung von Selbsthilfegruppen, die aufgrund ihres alternativen Charakters auf Distanz zu staatlichen Einrichtungen bedacht sind und selbst häufig in der Vergangenheit für die von ihnen beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen von den Behörden nur unzureichend Unterstützung erfahren hatten, da der sachgerechte Umgang dieser Gruppen mit den ggf. zur Verfügung stellbaren Sanierungsmitteln angezweifelt wurde (vgl. dazu auch Bürgerschaftsdrucksache 11/5728).

Die gewählte Rechtsform der Stiftung sollte diese Unabhängigkeit vom Staat besonders dokumentieren und damit die notwendige Akzeptanz in den betreffenden alternativen Gruppen schaffen. Aus der Zielsetzung, die Auseinandersetzungen um die "Hafenstraßen-Häuser" möglichst mit Distanz zum Staat zu regeln, resultierte die ausdrückliche Entscheidung des Senats, die Häuser nicht weiter zu verpachten, sondern der Stiftung zu Eigentum zu übertragen.

Heute befinden sich die vorbezeichneten Grundstücke im Eigentum der allein zum Zweck der Verwaltung dieser Häuser ins Leben gerufenen Verwaltungsgesellschaft Hafенrand GmbH; die Lawaetz-Stiftung blieb jedoch auch nach Übertragung dieser Grundstücke im Jahr 1989 für die Sanierung der Objekte zuständig (vgl. Bürgerschaftsdrucksache 13/3281; zu den Gründen der Übertragung auf die Verwaltungsgesellschaft Hafенrand GmbH vgl. Plenarprotokolle 13/47 vom 01.03.1989, S. 2896 ff).

1.3.1.2 STEG

Die STEG Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH wurde im Jahr 1989 mit dem Ziel ins Leben gerufen, eine behutsame Stadterneuerung in besonders problembelasteten Sanierungsgebieten in enger Abstimmung mit der betroffenen Bevölkerung in Angriff zu nehmen (vgl. Bürgerschafts-Drucksache 13/4084 vom 15.07.1989).

Die SAGA war nach Einschätzung der Verwaltung aufgrund ihrer Größe nicht in der gebotenen Weise in der Lage, Planung und Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zeitnah, möglichst hausweise, umzusetzen, sich hierbei intensiv auf die Bedürfnisse der Bewohner einzulassen und die hier vorhandenen Selbsthilfepotentiale fruchtbar zu machen.

Der STEG wurde die Stadterneuerung in der westlichen inneren Stadt als Tätigkeitsbereich zugewiesen, wobei die schrittweise Ausdehnung auf andere Bereiche von Beginn an beabsichtigt war. Die STEG trat in diesem Bereich an die Stelle der bisherigen Sanierungsträger SAGA und Neue Heimat. Zur Wahrnehmung ihrer Aufgabe erhielt die STEG aufgrund des Treuhandvertrages vom 20.07.1990 das treuhänderische Eigentum an ca. 1000 bisher städteigenen und von der SAGA verwalteten Wohneinheiten im Karolinenviertel; das sind etwa 1/3 der in diesem Gebiet vorhandenen Wohnungen. Das Sanierungsgebiet Karolinenviertel ist ca. 22,4 ha groß; hier leben etwa 7000 Personen in ca. 3000 Wohnungen. Das Karolinenviertel gehörte damit zu den größten Sanierungsgebieten der alten Bundesländer. Hier leben zu 40 % Ausländer; das Gebiet ist durch einen hohen Anteil von Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern, Drogenhandel, fehlende Frei- und Spielflächen, eine starke Verkehrsbelastung und schlechten Baubestand gekennzeichnet (Projektreader 1992 der STEG, S. 7).

Die Übertragung des Eigentums an den städteigenen Wohnungen im Karolinenviertel sollte der STEG Beleihungsobjekte zur Aufnahme von Krediten verschaffen, um notwendige Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren. Nach durchgeführter Sanierung eines Einzelobjekts hat die STEG das Recht, dieses an Dritte als Erbbaurecht zu vergeben und den so erzielten Erbbauzins ebenso wie die ansonsten eingezogenen Mieten für weitere Sanierungsmaßnahmen einzusetzen; nach Beendigung der Sanierung im gesamten Sanierungsgebiet Karolinenviertel wird das Eigentum an den treuhänderisch gehaltenen Grundstücken unentgeltlich an die FHH zurückfallen (vgl. Bürgerschafts-Drucksache 13/4084 vom 15.07.1989)

Das mit der STEG verwirklichte Modell war von Beginn an erheblichen Bedenken aus den verschiedensten Kreisen ausgesetzt. Eine Sachverständigenanhörung des Ausschusses für Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 12.12.1989 ergab, daß von den 13 Sachverständigen, die ein Votum zum STEG-Projekt abgaben, nur ein einziger Sachverständiger der Verwirklichung des Projekts positiv gegenüberstand; aus Sicht der übrigen Sachverständigen war insbesondere zu beanstanden, daß die STEG durch ihre Aufgabenkonzentration und das ihr damit eingeräumte Planungs-, Verwaltungs-, Beratungs- und Entscheidungsmonopol über die Mittelvergabe in ihren Gebieten sowie durch ihre Funktion als Haus- und Grundeigentümer einer wirkungsvollen parlamentarischen Kontrolle entzogen sei.

Es sei notwendig, die enge Verquickung von Sanierungsträger-, Planungsberatungs- und Stadtplanungsaufgaben zu lösen und die STEG allein als Schaltstelle einzusetzen, die Managementaufgaben wahrnehmen, aber nicht selbst Projekte durchführen solle. Diese Aufgabe solle vielmehr kleinen, dezentral arbeitenden stadtunabhängigen Trägerorganisationen übertragen werden, die gebietsbezogen mit erweiterter Selbständigkeit und Aufgabenzuweisung sowie in enger Abstimmung mit den Bezirken tätig werden sollten.

Das STEG-Konzept unterlaufe die geplante Bezirksverwaltungsreform, indem es die Kompetenzen der Stadtplanung entgegen der Haas-Empfehlung nicht auf die Bezirke verlagere, sondern zwischen Baubehörde und STEG aufteile. Der Einfluß der Baubehörde auf die STEG werde zudem der Akzeptanz dieser Gesellschaft bei den alternativen Nutzergruppen, mit denen die STEG zusammenarbeiten solle, schaden. Besonders kritikwürdig sei, daß die Zuständigkeit der STEG für das gesamte Gebiet der westlichen Innenstadt eine effektive Betroffenenmitwirkung unmöglich mache. Das vorgelegte STEG-Konzept lasse ohnehin eine institutionelle Bürgerbeteiligung vermissen (vgl. im einzelnen APR 13/34).

Die von den Sachverständigen geäußerte Kritik machten sich die CDU-Fraktion sowie die GRÜNE/GAL-Fraktion zu eigen und lehnten das STEG-Konzept ab. Die FDP-Fraktion machte deutlich, daß sie dem vom Senat vorgelegten STEG-Konzept nur mit Bedenken zustimmen könne und es als Experiment ansehe, dessen Erfolg in Zukunft sorgfältig beobachtet werden solle. Die SPD-Fraktion vertrat demgegenüber die Auffassung, daß gerade die Aufgabenkonzentration bei der STEG eine effektive Arbeit des Unternehmens gewährleisten werde. Eine stärkere Beteiligung der Betroffenen sei nicht sinnvoll, weil die Gefahr bestehe, daß diese das Gesamtinteresse nicht in genügendem Maße berücksichtigen werden. Die Aufsichtsgremien der STEG seien hier ausreichende und vorzugswürdige Kontrollelemente. Mit den Stimmen von SPD und FDP empfahl der Ausschuß das STEG-Konzept sodann der Bürgerschaft (Bürgerschafts-Drs. 13/5162).

Zielsetzung und Bindungen der STEG sind in der Präambel des Gesellschaftsvertrages vom Dezember 1989 sowie in dessen § 2 noch einmal ausführlich dargelegt. In der Präambel heißt es hierzu:

"Die Gründung der STEG Hamburg mbH erfolgte mit dem Ziel, Verfahrensweisen entsprechend der Zielsetzung einer "behutsamen Stadterneuerung" in Hamburg fortzuentwickeln und durchzuführen. Die Gesellschaft erstrebt keinen Gewinn. Die Arbeit der STEG soll sich in diesem Sinne auf den Erhalt, die behutsame Reparatur und abgestimmte Verbesserungen sowie bauliche Ergänzungen der Bausubstanz richten.

Mit der Gründung der STEG verbindet sich der Auftrag, integrierte, ressortübergreifende Planungs-, Beratungs- und Handlungskonzepte vorzuschlagen und durchzuführen, die städtebaulichen Ziele mit wohnungs-, arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Zielen zu verbinden.

Insbesondere sollen durch die Arbeit der STEG vorhandene Sozialstrukturen stabilisiert und preiswerter Wohnraum gesichert werden, Wohnen und Arbeiten nebeneinander erhalten bzw. neu gestaltet werden, zusätzliche private Ressourcen mobilisiert werden, Selbsthilfe- und Selbstverwaltungsvorhaben auf Quartiers- und Gebäudeebene unterstützt und gefördert werden.

Bei der Durchführung ihrer Aufgaben sucht die Gesellschaft Beteiligung und weitgehenden Konsens der Betroffenen (behutsame Stadterneuerung) und stellt in diesem Rahmen eine eigentümergegenständliche Mieterberatung und eine Abstimmung der geplanten Maßnahmen zwischen Eigentümern und Mietern sicher. Alle Maßnahmen sollen in ihrer Durchführung dem Ziel dienen, die Lebensbedingungen in den Stadterneuerungsgebieten gemeinsam mit den Bewohnern und anderen Nutzern umfassend zu verbessern. Dies erfordert partnerschaftliche Zusammenarbeit."

§ 2 des Gesellschaftsvertrages verpflichtet die STEG zusätzlich, die sonstigen vom Senat der FHH festgelegten Interessen, und zwar neben den städtebaulichen insbesondere auch arbeitsmarkt- und sozialpolitischen Interessen zu berücksichtigen.

1.3.1.3 Mietergenossenschaften

In den letzten Jahren sind zwei Projekte, Wohnungen in die Verwaltung einer Mietergenossenschaft zu überführen, verwirklicht worden:

Zum einen handelt es sich um die Genossenschaft der Fritz-Schumacher-Siedlung Langenhorn eG mit ca. 600 Wohnungen, die aus der SAGA ausgegliedert wurden,

zum anderen die Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG mit ca. 2500 Wohnungen, die sich zuvor im Bestand der WVN befanden.

Die FHH schloß mit beiden Mietergenossenschaften Generalmiet- bzw. Pachtverträge ab. Die ebenfalls möglichen Wege des Verkaufs von Wohnungen an Mietergenossenschaften bzw. die Übertragung eines Erbbaurechts auf die Mietergenossenschaften wurden verworfen, weil die jeweiligen Mietergenossenschaften nicht in der Lage waren, das erforderliche Eigenkapital für den Erwerb der Grundstücke bzw. der Gebäude nebst Erbbauzins aufzubringen.

1.3.1.3.1 Genossenschaft der Fritz-Schumacher-Siedlung Langenhorn eG

Mit Wirkung zum 1.5.1990 wurden - einer Anregung der betroffenen Mieter folgend, die einen Verkauf der von ihnen bewohnten stadteigenen Wohnungen befürchteten - ca. 650 Wohneinheiten der Fritz-Schumacher-Siedlung Langenhorn, die zuvor von der SAGA aufgrund des bestehenden Generalmietvertrages mit der FHH verwaltet worden waren, an die zu diesem Zweck gegründete "Genossenschaft der Fritz-Schumacher-Siedlung Langenhorn eG" bis zum 30.04.2020 mit Verlängerungsoption vermietet und damit der genossenschaftlichen Selbstverwaltung unterstellt.

Bei der Fritz-Schumacher-Siedlung handelt es sich um eine etwa 1,6 km lange, 0,5 km breite Gartenwohnanlage, die von Hochbahnlinie und Fritz-Schumacher-Allee, Wördenmoorweg und Hohe Liedt begrenzt wird. Die Siedlung besteht überwiegend aus Reihen- und wenigen Einzelhäusern, die von Fritz Schumacher für Heimkehrer und Beschädigte aus dem Ersten Weltkrieg sowie für kinderreiche Familien konzipiert und von der FHH finanziert wurden. Sie gehört nach allgemeiner Einschätzung zu den wichtigsten Zeugnissen der Stadtentwicklung aus den 20er Jahren in Deutschland.

Die Siedlung war im Jahr 1974 als schützenswerter Ortsteil mit besonderem historischem und künstlerischem Charakter (sog. schützenswertes Milieu) anerkannt worden. Die Bewohner der Siedlung hatten von Beginn an Mitbestimmungsrechte hinsichtlich der Verwaltung der Häuser. In der zuletzt geltenden Mitbestimmungsvereinbarung hatten sie sich ausbedungen, daß 65 % der Grundmieten für Instandhaltung und -setzung der Siedlung zu verwenden war; die Mieter hatten zusätzlich erhebliche Instandsetzungsleistungen in Eigenarbeit erbracht.

Die Fritz-Schumacher-Siedlung erfüllte damit in besonderem Maße die Anforderungen der Verwaltung an Ortsteile, die für die Bildung von Mietergenossenschaften in Betracht kommen, nämlich

- geschlossene Mieterstruktur (hauptsächlich Familienverbände), wobei die Mieter zu mindestens 70 % den Beitritt zur Mietergenossenschaft wünschen (hier ca. 90%iger Organisationsgrad bei Gründung);
- Bereitschaft, die Mieten an den Mittelwert-Mietenspiegel anzupassen und einen angemessenen prozentualen Anteil des Bewirtschaftungsüberschusses an die FHH abzuführen (hier 25 %) und dieser die erbrachten Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen nachzuweisen.

Der Genossenschaft wurde vertraglich die Aufgabe zugewiesen, die Wohnungen zu vergeben. § 1 des Mietvertrages verpflichtet die Genossenschaft aber, bei der Wohnungsvergabe auch einkommensschwache Personen zu berücksichtigen und die bisherige soziale Struktur der Genossenschaft zu erhalten. Dieselbe Zielrichtung verfolgt die Verpflichtung der Genossenschaft, die Siedlung im Sinne Fritz Schumachers zu erhalten, also insbesondere Wohnraum für kinderreiche Familien anzubieten.

1.3.1.3.2 Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG

Der Senat beschloß am 09.04.1991, die 2553 Wohnungen, einschließlich einiger Gewerberäume, die bisher der WVN gehört hatten, zum Preis von 110,2 Mio DM anzukaufen und der zu diesem Zweck gegründeten Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G. für 30 Jahre mit zweimaliger Verlängerungsoption über jeweils 10 Jahre zu verpachten.

Die Gartenstadt-Siedlung war in den 50er Jahren von der Neuen Heimat mit öffentlichen Mitteln errichtet worden; die gesamte Wohnfläche beträgt 137.436 qm. Es handelt sich vor allem um drei- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser. 1629 Mieter, und damit fast 70 % der Bewohner der Siedlung, waren zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen im Zeitpunkt der Gründung bereit.

Der mit der Genossenschaft abgeschlossene Generalpachtvertrag verpflichtet die Genossenschaft, 25 % der Grundmiete an die FHH abzuführen und Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Angriff zu nehmen. Der Mietergenossenschaft wurde hierzu eine ratenweise Zuwendung von 25,53 Mio DM (der tatsächliche Instandhaltungsbedarf beträgt ca. 220 Mio DM) sowie eine einmalige Zuwendung zum Aufbau der Verwaltung von 1 Mio DM zugesagt.

Da der Ankauf im wesentlichen mit der Zielsetzung erfolgte, einkommensschwachen Bevölkerungskreisen Wohnraum zu erhalten und vor dem Zugriff von Spekulanten zu bewahren, sieht der Generalpachtvertrag weitgehende Belegungsbindungen vor (vgl. hierzu im einzelnen Bürgerschafts-Drs. 13/8008 vom 09.04.1991, Plenarprotokoll 13/104 vom 24.04.1991, S. 6214 ff).

1.3.2 Bisher nicht aufgegriffene Verbesserungsvorschläge

Während Maßnahmen zur Steigerung der Flexibilität des Unternehmens somit durchaus in Angriff genommen wurden (vgl. oben 1.3.1), konnten sich Vorschläge für Umstrukturierungsmaßnahmen zur Steigerung der Effektivität der Wohnungsverwaltung der SAGA zum größten Teil nicht durchsetzen.

In Konsequenz einer von der SAGA in Auftrag gegebenen Organisations- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Beratungsunternehmens Roland Berger & Partner vom 24.08.1988, das eine transparentere Verwaltungsstruktur gefordert hatte, wurden die stadteigenen Wohnungen allerdings einer besonderen Hauptabteilung der SAGA zugewiesen. Mit dieser Maßnahme konnten die entstehenden Verwaltungskosten gesenkt werden, da eine bessere

Koordination erreicht wurde; gleichwohl blieb nach Auskunft der Liegenschaftsverwaltung eine deutliche Diskrepanz der Verwaltungskosten hinsichtlich stadteigener und SAGA-eigener Wohnungen erhalten. Maßgeblich hierfür ist nach Auskunft der Liegenschaftsverwaltung vor allem, daß die neu geschaffene Hauptabteilung die für Verwaltung und Bewirtschaftung stadteigener Wohnungen erforderlichen Dienstleistungen, insbesondere EDV- und Architektenleistungen, ausschließlich bei der SAGA beziehen darf und hierfür höhere Beträge zu bezahlen hat, als sie von anderen Privatunternehmen für entsprechende Leistungen üblicherweise in Rechnung gestellt werden.

Vor diesem Hintergrund wurden weitere Vorschläge unterbreitet, deren Ziel es war, die Verwaltung stadteigener Wohnungen von den kostenträchtigen Leistungen der SAGA unabhängig zu machen. Hierzu gehörte zunächst der Vorschlag, die derzeitige Organisationsstruktur weitgehend zu behalten, der für die Verwaltung stadteigener Wohnungen zuständigen Hauptabteilung aber zu gestatten, über allgemeine Verwaltungsmaßnahmen hinausgehende Dienstleistungen bei anderen Unternehmen als der SAGA zu bestellen, wenn diese dort zu einem niedrigeren Preis angeboten werden.

Die gleiche Zielsetzung liegt u.a. auch dem Vorschlag zugrunde, die Verwaltung stadteigener Wohnungen aa) einer völlig neuen Gesellschaft oder aber bb) einer Tochtergesellschaft der SAGA oder Sprinkenhof AG zu übertragen. Die Herauslösung aus der SAGA-Verwaltung würde nach Ansicht ihrer Befürworter ein höheres Maß an organisatorischer Klarheit schaffen, als die Ausstattung der für die Verwaltung stadteigener Wohnungen zuständigen Abteilung mit Sonderrechten.

1.3.2.1 Übertragung auf eine von der SAGA unabhängige Gesellschaft

In Teilen der Liegenschaftsverwaltung wie der Wohnungsverwaltung wird daher die Ausgliederung aller stadteigener Wohnungen aus der SAGA und deren Übertragung auf eine von der SAGA unabhängige Gesellschaft für vorzugswürdig erachtet:

Teile der Wohnungswirtschaft traten im September 1992 an die Liegenschaftsverwaltung mit dem Vorschlag heran, die von der SAGA verwalteten stadteigenen Wohnungen in eine neu zu gründende GmbH einzubringen, die zwei Aufgaben haben sollte, nämlich 1. die für öffentliche Zwecke nicht mehr benötigten Immobilien zu veräußern und 2. die Grundstücke, die - z.B. zur Planungsabrundung, für Hochwasserschutzmaßnahmen etc. - weiter in städtischem Besitz gehalten werden müssen, marktgerecht zu bewirtschaften.

Die SAGA könne sich diesen beiden Aufgaben nicht mit der gebotenen Zielstrebigkeit widmen, ohne ihr Ansehen als sozial ausgerichtet handelndes Unternehmen in der Öffentlichkeit zu gefährden. Umgekehrt könnten die von der Stadt aus den unterschiedlichsten Gründen erworbenen Grundstücke, bei denen es sich zum Teil um Einzel- und Doppelhäuser in bevorzugter Lage handelt, zur Erfüllung des wohnungspolitischen Auftrages der SAGA, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung dauerhaft vorzuhalten, nur bedingt beitragen.

Dieser Vorschlag griff zum Teil Überlegungen aus dem Jahr 1990 auf, die der SAGA ebenfalls die Verwaltung stadteigener Wohnungen entziehen wollten; damals war allerdings beabsichtigt worden, diese Wohnungen als Sacheinlage in die WVN einzubringen. Hintergrund bildete die Entscheidung, auf früher beabsichtigte Verkäufe von stadteigenen Wohnungen an Private in großem Stil zu verzichten, da die Sozialbindungen der Hamburger Wohnungen zunehmend auslaufen begannen und auch infolge der Aufhebung des WGG nicht mehr der gemeinnützigkeitsrechtlichen Kostenmietenbindung unterlagen; zudem hatte der Nachfrageüberhang nach Wohnungen zu starken Mietpreiserhöhungen in Ballungsräumen geführt.

Der Verzicht auf die Wohnungsverkäufe bedeutete einen Eigenmittelausfall in Höhe von 130 Mio DM, der sowohl beim Abbau des Instandhaltungsstaus bei der SAGA als auch den Unternehmen WVN und GWG bei der Ablösung des Restkaufpreisdarlehens für den von der "Neuen Heimat" übernommenen Wohnungsbestand wesentlich hätte helfen können. Die Übertragung der stadteigenen Wohnungen auf die WVN hätte die Folgen des Verkaufsverzichts abgemildert, da diese den erhaltenen Wohnungsbestand hypothekarisch hätte neu belasten und das so erlangte Darlehen zur Ablösung des Restkaufpreisdarlehens und finanziellen Konsolidierung der WVN hätte verwenden können, ohne den FHH-Haushalt weiter zu belasten.

Dieser Vorschlag hatte sich jedoch aus mehreren Gründen nicht durchsetzen können:

Zunächst hätte die Aufnahme eines Hypothekendarlehens eine höhere Zinsbelastung zur Folge gehabt als das abzulösende Restkaufpreisdarlehen. Der planungsbefangene Teil des Wohnungsbestandes - nach Schätzung der Verwaltung etwa 1000 Wohnungen - hätte vor Übertragung des Wohnungsbestandes ausgesondert werden müssen, was eine erhebliche zusätzliche Arbeitsbelastung der Liegenschaftsverwaltung zur Folge gehabt hätte.

Die für eine Übertragung in Betracht kommenden ca. 7000 Wohnungen waren nach Einschätzung der Verwaltung insgesamt nicht rentabel, da die erzielten Mieten vollständig in Verwaltung und Instandsetzung hätten investiert werden müssen, ohne daß der bestehende Instandhaltungsrückstand auf absehbare Zeit hätte aufgeholt werden können. Zudem war der Vorschlag nach Einschätzung der Verwaltung auch nicht durchsetzbar: Nach dem Generalmietvertrag mit der SAGA besteht eine fünfjährige Kündigungsfrist zum Jahresletzten. Eine frühere einverständliche Aufhebung des Vertrages war nach Einschätzung der Verwaltung nicht ohne weiteres zu erwarten, da die Ausgliederung der stadteigenen Wohnungen aus

der SAGA-Verantwortung u.a. den Verlust von 60 bis 80 Arbeitsplätzen bei diesem Unternehmen zur Folge gehabt hätte, die nicht in gleichem Umfang bei der WVN entstanden wären, so daß mit einer Zustimmung des SAGA-Aufsichtsrates nach Ansicht der Verwaltung nicht zu rechnen war.

Diese praktischen Hindernisse würden sich auch jetzt der Schaffung einer neuen GmbH entgegenstellen. Von Teilen der Liegenschaftsverwaltung wird diesem Vorschlag ferner entgegengehalten, daß die neue GmbH nicht nur den Bestand an städtischen Unternehmen aufblähen und unübersichtlicher gestalten würde, sondern auch die von den bisherigen städtischen Unternehmen aufgewiesene jahrelange Erfahrung hinsichtlich der bei der Verwaltung stadteigener Wohnungen auftretenden Probleme vermissen ließe.

1.3.2.2 Gründung einer Tochtergesellschaft

Diese Teile der Liegenschaftsverwaltung streben an, die Sachkompetenz der bisher mit der Wohnungsverwaltung befaßten Unternehmen mit der Flexibilität eines kleineren Unternehmens zu verbinden und wollen die Verwaltung der stadteigenen Wohnungen entweder einer Tochtergesellschaft der SAGA oder einer Tochtergesellschaft der Sprinkenhof AG übertragen.

Einen entsprechenden Vorstoß hatte die Finanzbehörde bereits im Jahr 1990 unternommen und die Baubehörde mit Schreiben vom 10.08.1990 um Auskunft gebeten, ob sie den Vorschlag zur Gründung einer Tochtergesellschaft zur Verwaltung der städtischen Wohnungen, an der SAGA und HGV zu je 50 % beteiligt sein sollten, mittragen wolle. Senator Wagner als Präses der Baubehörde stellte jedoch bereits mit Vermerk vom 28.08.1990 klar, daß sich die SAGA an dieser Gesellschaft nicht beteiligen werde, da die HGV die Verluste aus der Verwaltung des städtischen Wohnungsbestandes allein tragen sollte. Senator Wagner regte deshalb an, die HGV solle die geplante Tochtergesellschaft allein gründen und behalten.

Nach einem Gesprächsvermerk von Dr. Gustafsson vom 10.12.1990 hat dieser sodann mit Herrn Dr. von Obstfelder, Finanzbehörde, Einigkeit erzielt, daß der städtische Wohnungsbestand bis auf weiteres unter SAGA-Verwaltung verbleiben sollte. Eine abweichende Entscheidung bleibe für den Fall vorbehalten, daß die Neuorganisation innerhalb der SAGA die angestrebte wirtschaftlichere Verwaltung des städtischen Wohnungsbesitzes erkennbar nicht erreiche.

Gleichwohl hielten Teile der Liegenschaftsverwaltung am Erfordernis einer Neuordnung fest:

Im Hinblick darauf, daß der Gesellschaftszweck der Sprinkenhof AG eine stärkere Ausrichtung an betriebswirtschaftlichen Belangen ermöglichen würde und dieses Unternehmen kleiner und überschaubarer sei als die SAGA, favorisieren diese Teile der Liegenschaftsverwaltung heute die Übertragung der stadteigenen Wohnungen auf eine Tochtergesellschaft der Sprinkenhof AG. Die Meinungsbildung ist insoweit jedoch noch nicht abgeschlossen.

Eine ganz anders geartete Alternativlösung wurde von der FDP vorgeschlagen:

In der Großen Anfrage der Fraktion sowie einzelner Abgeordneter vom 31.01.1990 (Drs. 13/5473) wurde unter III 2a. angeregt, das gesamte nicht für eine Veräußerung vorgesehene Realeigentum der SAGA in einen Planungspool einzubringen und diesen entsprechend den einzeln ausgestalteten Vorschlägen der FDP in vier, sieben oder neun regional abgegrenzt arbeitende Unternehmen aufzuspalten. Erwogen wurde ferner, durch eine Holding zentrale Bereiche als Dienstleistungen einheitlich abzurechnen, die Gesellschaften aber im übrigen eigenverantwortlich und unabhängig von politischen Vorgaben arbeiten zu lassen.

Der F.D.P.-Vorschlag ging damit noch über die Anregungen des Beratungsunternehmens Roland Berger & Partner aus dem Jahr 1988 hinaus, das die SAGA in 2 Unternehmen aufspalten wollte:

Während die Sozialbindungen unterliegenden Wohnungen bei der SAGA verbleiben sollten, sollten die attraktiven Wohnungen aus den Baujahren vor 1970 bevorzugt renoviert und in eine neuzugründende "Hamburg Wohnen AG" eingebracht werden. Die SAGA sei bei der Vermietung von nicht preisgebundenen Wohnungen weniger konkurrenzfähig als die am Markt befindlichen privaten Unternehmen, da sie durch ein Negativimage belastet sei. Da sich allein 9,2 % des SAGA-eigenen Wohnungsbestandes in den als "gut" einzustufenden Wohnlagen Hamburgs befänden, könne der neuen "Hamburg Wohnen AG" ein solider Grundstock an Wohnungen verschafft werden.

Eine Aufteilung der SAGA in kleinere Einheiten wurde auch von der CDU gefordert (vgl. Plenarprotokoll 13/75 vom 05.04.1990, S. 4625).

Die Fraktion GRÜNE/GAL schlug vor, den gesamten städtischen Wohnungsbesitz in eine Stiftung einzubringen, die sodann Genossenschaften gründen sollte. Jeder Mieter solle in den Stand versetzt werden, einen Genossenschaftsanteil zu erwerben; ggf. seien die erforderlichen Mittel durch Sozialhilfe und Wohngeld bereitzustellen. Die Genossenschaften sollten nach diesem Vorschlag größtmäßig so bemessen werden, daß eine Mieterselbstverwaltung in zusammenhängenden Einheiten ohne Fremdpersonal möglich wäre (vgl. Plenarprotokoll 13/69 vom 17.01.1990, S. 4287).

Den Vorschlägen zur Aufspaltung der SAGA in kleinere Einheiten wurde von seiten der SPD mit dem Argument entgegengetreten, die FHH benötige ein Wohnungsbauunternehmen von der Größe der SAGA, um ein Gegengewicht zu den auf dem freien Markt angebotenen teureren Wohnungen zu behalten (Plenarprotokoll 13/75 vom 5.4.1990, S. 4622).

2. Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH

Die Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH wurde am 29.12.1987 von der Johann Daniel Lawaetz-Stiftung zunächst unter der Firma Lawaetz-Stadtentwicklungs-GmbH errichtet; den heutigen Namen führt die Gesellschaft seit dem 21.03.1988.

Die GmbH wurde ins Leben gerufen, weil die Stiftung sich nicht mit der Verwaltung fremder Wohnungen befassen wollte. Diese Entscheidung wurde zum einen vorsorglich aus steuerlichen Gründen getroffen, da seitens der Stiftung befürchtet wurde, eine reine Hausverwaltertätigkeit könne die der Stiftung zuerkannte Gemeinnützigkeit nach §§ 51 ff. AO in Gefahr bringen. Zudem ging es der Stiftung darum, Sanierungs- und Verwaltungsphase bei den von ihr betreuten Baulichkeiten organisatorisch zu trennen, zumal die Johann Daniel Stadtentwicklungs-GmbH nicht nur von der Lawaetz-Stiftung sanierte Wohnungen verwalten, sondern auch die Verwaltung der von der Stadtbau Hamburg GmbH sanierten Baulichkeiten übernehmen sollte. Die Ausgliederung der Wohnungsverwaltung aus der Stiftung sollte daher eine organisatorische Klarheit schaffen.

Stadteigene Wohnungen werden von der Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH aufgrund des mit der FHH -Liegenschaftsverwaltung- abgeschlossenen Verwaltervertrages vom 21.07.1988 verwaltet. Die Lawaetz-GmbH schließt sodann entweder mit der Lawaetz-Stiftung oder aber der Stadtbau Hamburg GmbH einen Vertrag zur alternativen Sanierung ab. Nach Abschluß der Sanierungsmaßnahmen endet der zu diesem Zweck mit dem Sanierungsträger abgeschlossene Überlassungsvertrag automatisch, so daß die Wohnungen in die Verwaltung der Lawaetz-GmbH zurückfallen. Die Lawaetz-GmbH vermietet die Grundstücke sodann an bestimmte Nutzergruppen, die ihrerseits zur Untervermietung berechtigt sind.

Der Gesellschaftszweck der Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH wird in § 2 des Gesellschaftsvertrages wie folgt zusammengefaßt:

Gegenstand des Unternehmens ist es, auf der Grundlage der Zwecke der Spitzenverbände der freien Wohlfahrtspflege solche Projekte zu initiieren und zu fördern, die für sozial benachteiligte Personen Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten schaffen sowie alle damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte. Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, solche Projekte zu betreuen, in denen Möglichkeiten von Selbsthilfe im baulichen Bereich mit Möglichkeiten der beruflichen Qualifizierung verknüpft werden können."

3. Sprinkenhof AG

Die Sprinkenhof AG war am 23.03.1927 als "Geschäftshaus Altstadt Aktiengesellschaft" errichtet worden. Gesellschafter des Unternehmens waren die Firma Philip Holzmann AG, Frankfurt am Main, mit einer Einlage von RM 149.000, die OHG Fr. Holst mit einer Einlage von RM 148.000, Herr Julius Holst und Herr Johann Stef-

fens - beide der Firma Holst zugehörig - mit einer Einlage von jeweils RM 1.000 und der zum Unternehmen Philipp Holzmann gehörende Herr Georg Mittenreiter mit einer Einlage von 1.000 DM. Die Firma wurde am 11.4.1927 in das Handelsregister eingetragen, und zwar mit Sitz in Hamburg, Mittelweg 9, zugleich Firmensitz der Ph. Holzmann AG.

Gegenstand der "Geschäftshaus Altstadt Aktiengesellschaft" war die "Errichtung und Verwaltung eines Geschäfts- und Wohnhauses auf einem Grundstück an den Pumpen, Springeltwiete und Altstädter Straße in Hamburg". Das für den 1. Bauabschnitt des "Sprinkenhofes" vorgesehene Grundstück war der in Gründung befindlichen Aktiengesellschaft von der FHH, vertreten durch die Finanzdeputation, als Erbbaurecht überlassen worden.

1929 wurde die Satzung des Unternehmens dahingehend geändert, daß "die Errichtung und Verwaltung von Geschäfts- und Wohnhäusern in Hamburg" Unternehmenszweck sein sollte.

Ende 1935 wurde die "Geschäftshaus Altstadt Aktiengesellschaft" von der FHH übernommen. Im Sommer 1939 wurde der Name der Gesellschaft in "Sprinkenhof Aktiengesellschaft" geändert. Weiterhin wurde der Gesellschaftszweck wie folgt neu formuliert: "Der Erwerb und die Verwaltung von Grundeigentum, insbesondere die Errichtung und Verwaltung des Sprinkenhofs in Hamburg, sowie die Vornahme aller mit einer Grundstücksverwaltung zusammenhängenden Geschäfte."

1950 beschloß die Finanzbehörde, die Verwaltung der bislang von den vier staatlichen Wohnungsunternehmen verwalteten staatlichen gewerblichen Mietobjekte der Sprinkenhof AG nach den Bestimmungen eines noch abzuschließenden Vertrages und den Weisungen der Stadt zu übertragen. Der angesprochene förmliche Vertrag wurde 1955 geschlossen und bis 1960 dreimal geändert.

1962 erhielt der in der Satzung der Spri AG niedergelegte Gesellschaftszweck seine noch heute gültige Beschränkung auf "die Bebauung und Bewirtschaftung von Grundstücken mit Ausnahme solcher, die nur Wohnzwecken dienen".

Mit Wirkung zum 1.1.1968 wurden die Rechtsbeziehungen zur FHH auf eine neue Grundlage gestellt, indem an die Stelle der bisherigen treuhänderischen Verwaltung der FHH-eigenen Grundstücke die Anmietung der betreffenden Objekte durch die Sprinkenhof AG trat.

Die unternehmerische Tätigkeit der Sprinkenhof AG ging im folgenden noch über die Verwaltung des Sprinkenhofes und der von der FHH zugewiesenen gewerblichen Mietobjekte hinaus, indem die Gesellschaft auch als Bauträger eingesetzt wurde, und zwar sowohl für Verwaltungsgebäude als auch für Parkhäuser und weitere kleinere gemischt genutzte Objekte.

Am 27.11.1972 wurde die Spri AG mit der Flora Grundstücksgesellschaft mbH verschmolzen. Der Mietvertrag mit der FHH über die stadteigenen gewerblichen Objekte von 1968 wurde von der Spri AG mit Schreiben vom 29.12.1978 gekündigt, nachdem eine Steuerprüfung beanstandet hatte, daß der alte Vertrag mehr Elemente eines Verwalter- als eines Mietvertrages enthalte. Damit geriet die der Spri AG aufgrund der ausgeübten Option nach § 15 Abs. 4 UStG zustehende Vorsteuerabzugsberechtigung für den Fall einer Weitergeltung des alten Vertrages in Gefahr. Die Kritik der Steuerprüfer führte zu einer Neuregelung mit Wirkung zum 1.1.1979, wonach an die Stelle der bisherigen prozentualen Berechnung der an die FHH abzuführenden Miete (51 % der bereinigten Miete) ein alle drei Jahre anzupassender Festbetrag trat; ferner wurde vereinbart, daß die Spri AG künftig die Kosten der von ihr veranlaßten bzw. durchgeführten Abbrüche zu tragen hatte.

Im Juli 1989 erhielt der in § 2 der Satzung niedergelegte Gesellschaftszweck seine noch heute gültige Fassung, wonach die Sprinkenhof AG bei ihrer Tätigkeit "die sonstigen vom Senat festgelegten Interessen, wie z.B. arbeitsmarkt- und ausbildungspolitische Zielsetzungen," zu berücksichtigen hat.

Frage B. I. 5. a) und b)

Welche Stellen der hamburgischen Verwaltung und von ihr beauftragter Unternehmen sind mit der Kontrolle der Wohnungsverwaltung und der Vergabe von städteigenen Häusern und Wohnungen beauftragt?

In welcher Weise werden die vorgenannten Aufgaben wahrgenommen?

Nach ihrem Wortlaut umfaßt die vorliegende Frage die sog. städteigenen, also im Eigentum der Freie und Hansestadt Hamburg stehenden Objekte. Nach dem Gesamtzusammenhang und im Sinne einer umfassenden Kontrolle wird die vorliegende Frage so ausgelegt, daß hier alle städtischen Objekte erfaßt sind, also auch die im Eigentum der städtischen Unternehmen stehenden Objekte.

1. Kontrolle der Wohnungsverwaltung und -vergabe durch Stellen der hamburgischen Verwaltung

1.1 Kontrolle der Wohnungsverwaltung bei den städteigenen Wohnungen (und den treuhänderisch an die STEG übereigneten Grundstücken)

1.1.1 Kontrollbefugnisse der Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung -

1.1.1.1 SAGA

Maßgebliche Regelungen ergeben sich hinsichtlich der Kontrolle aus dem gültigen Generalmietvertrag vom 14.12.1983.

Danach erfolgt die Abrechnung zwischen Finanzbehörde und SAGA auf der Grundlage eines Kalenderjahres bis spätestens 30.04. des jeweils folgenden Kalenderjahres. Die Instandhaltungskosten sowie die Kosten kleinerer Wertverbesserungen sind, ebenso wie die Betriebskosten, in tatsächlicher Höhe nachzuweisen (Dabei reicht als Nachweis auch der von der SAGA an Dritte erteilte Auftrag aus, falls wegen noch nicht beendeter Lieferung oder Leistung die Drittrechnung am Abrechnungstage noch nicht vorliegt (§ 2 Ziff. 3 des Vertrages)).

Nach den Regelungen des Vertrages ist die SAGA verpflichtet, der Finanzbehörde, der Baubehörde und den Bezirksämtern in regelmäßigen Abständen den Nachweis über den Bestand der im Rahmen dieses Vertrages angemieteten Grundstücke und die der SAGA bekannten Verwendungszwecke nebst Nutzungsdauer zu übersenden. Die Finanzbehörde ist dann verpflichtet, die Nachweise zu überprüfen und der SAGA Verwendungsänderungen, insbesondere bezogen auf die Nutzungsdauer, schriftlich mitzuteilen (§ 6 Ziff. 2 des Vertrages).

(Nach Kenntnis des Untersuchungsausschusses erfolgt die Übersendung von Nachweisen und eine darauffolgende Kontrolle tatsächlich nur an und durch die Finanzbehörde.)

Außerdem ist die Finanzbehörde berechtigt, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Grundstücke und die von der SAGA aufgestellten Abrechnungen zu überprüfen und die Bücher, Belege und Schriften einzusehen (§ 8 Ziff. 2 des Vertrages).

Die Beauftragten der Freien und Hansestadt Hamburg sind berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu besichtigen (§ 8 Ziff. 3 des Vertrages).

(Beauftragte in diesem Sinne sind zum einen die Bediensteten der Liegenschaftsverwaltung, weiter kann es sich z.B. um Techniker der Baubehörde oder der Stadtentwicklungsbehörde handeln, die im Wege der Amtshilfe von der Finanzbehörde ersucht worden sind, Aufgaben im Rahmen des Generalmietvertrages wahrzunehmen).

1.1.1.2 Sprinkenhof AG

Nach dem zwischen der Spri AG und der Finanzbehörde abgeschlossenen Generalmietvertrag ist jeder Vertragspartner - also auch die (FHH), Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - berechtigt, den Mietzins der Spri AG gegenüber der FHH alle drei Jahre auf seine Angemessenheit zu überprüfen und ggf. Änderung zu verlangen. Dabei sind Erhöhungen oder/und Ermäßigungen so zu kalkulieren, daß etwaige Unter- oder Überschüsse der Mieterin aus der letzten Periode in der folgenden in etwa ausgeglichen werden.

Die Beauftragten der Freien und Hansestadt Hamburg sind berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu besichtigen (§ 6 Abs. 3 des Vertrages).

1.1.1.3 Lawaetz GmbH

Nach dem Verwaltungsvertrag ist die Finanzbehörde berechtigt, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücksbestandes und die von der GmbH aufgestellten Abrechnungen zu überprüfen und die Bücher, Belege und Schriften einzusehen (§ 7 Ziff. 2, 1. Hs. des Vertrages).

In der Praxis werden diese Befugnisse nach Auskunft der Finanzbehörde - LV - gemäß einer Absprache mit der Behörde für Arbeit, Gesundheit und Soziales von dieser wahrgenommen (vgl. in diesem Zusammenhang auch eine korrespondierende Kostentragungspflicht der <damaligen> BAJs ab 1989, § 2 Ziff. 2 des Vertrages).

Auskünfte wurden von der zuständigen Stelle der BAGS selbst bis zum Abschluß der Untersuchung nicht erteilt.

Außerdem sind die Beauftragten der Freien und Hansestadt Hamburg nach Rücksprache im Einvernehmen mit der GmbH berechtigt, den Grundstücksbestand zu betreten und zu besichtigen (§ 7 Ziff. 3 des Vertrages).

1.1.1.4 STEG

Die Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - ist als Treugeber im Sinne des Treuhandvertrages (§ 16 Abs. 1 des Vertrages) berechtigt, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Grundstücke zu überprüfen und die dazugehörigen Unterlagen einzusehen (§ 12 Ziff. 5 des Vertrages).

Außerdem sind die Beauftragten des Treugebers berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu besichtigen (§ 12 Ziff. 6 des Vertrages).

1.1.1.5 Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung

Der Mietvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - und der Genossenschaft vom 17.04.1990 enthält folgende hier relevante Bestimmungen:

Die Abrechnung zwischen Genossenschaft und Finanzbehörde erfolgt auf der Grundlage eines Kalenderjahres bis spätestens 30.06. des jeweils folgenden Kalenderjahres. Die Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten sowie die Kosten für kleinere Wertverbesserungen sind in tatsächlicher Höhe nachzuweisen. Als Nachweis reicht dabei auch der von der Genossenschaft an Dritte erteilte Auftrag aus, falls wegen nicht beendeter Lieferung oder Leistung die Drittrechnung am Abrechnungstag noch nicht vorliegt (§ 2 Ziff. 6 des Vertrages).

Die Finanzbehörde ist berechtigt, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Mietobjekte und die von der Genossenschaft aufgestellten Abrechnungen zu überprüfen und die Bücher, Belege und Schriften einzusehen (§ 7 Ziff. 2 1. Hs. des Vertrages).

Ferner sind die Beauftragten der Freien und Hansestadt Hamburg berechtigt, die Mietobjekte nach Ankündigung bei der Genossenschaft zu betreten und zu besichtigen (§ 7 Ziff. 3 des Vertrages).

1.1.1.6 Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen

Der Pachtvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - und der Mietergenossenschaft vom 29.01.1992 enthält folgende Bestimmungen:

Die Abrechnung zwischen Genossenschaft und Finanzbehörde erfolgt auf der Grundlage eines Kalenderjahres bis spätestens zum 30.06. des jeweils folgenden Kalenderjahres. Die Vorschrift entspricht im übrigen der soeben genannten aus dem Verhältnis Freie und Hansestadt Hamburg - Finanzbehörde - / Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung (siehe § 2 Ziff. 5 des Vertrages).

Die Finanzbehörde oder ein von ihr bestimmter Dritter ist berechtigt, die vertragsgemäße Vermietung, die Einhaltung der Belegungs- und Preisbindungen aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder nach diesem Vertrag sowie der Einkommensgrenzen, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtobjekte und die von der Genossenschaft aufgestellten Abrechnungen durch Einsichtnahme in die Bücher, Belege, Schriften und sonstigen Unterlagen der Genossenschaft zu überprüfen. Diese Überprüfungsmöglichkeit umfaßt insbesondere auch die Angaben der Mieter über ihre Einkommensverhältnisse. Die Genossenschaft verpflichtet sich, die Einsichtnahme der Finanzbehörde - soweit rechtlich möglich - durch entsprechende Ausgestaltung der Mietverträge sicherzustellen (§ 7 Ziff. 3 des Vertrages).

Ferner sind die Beauftragten der Freien und Hansestadt Hamburg berechtigt, die Pachtobjekte nach Ankündigung bei der Genossenschaft zu betreten und zu besichtigen. Die Genossenschaft hat durch Aufnahme in den jeweiligen Mietvertrag dafür Sorge zu tragen, daß Beauftragte der Stadt mit Vertretern der Genossenschaft aus besonderem Anlaß die Wohnungen betreten können (§ 7 Ziff. 4 des Vertrages).

Ferner hat die Genossenschaft ab Vertragsbeginn neu entstehende Schäden an den verpachteten Bauwerken der Finanzbehörde innerhalb von drei Tagen anzuzeigen (§ 3 Ziff. 11 des Vertrages).

1.1.2 Durchführung der Kontrolle

Die Kontrollen werden grundsätzlich entsprechend den aufgezeigten Regelungen (mit den genannten Änderungen) durchgeführt.

Für die Unternehmen gilt im einzelnen folgendes:

1.1.2.1 SAGA

Die jährlichen Abrechnungen der SAGA werden von der Finanzbehörde regelmäßig kritisch überprüft und, soweit erforderlich, beanstandet.

Außerdem werden im Rahmen der vorhandenen personellen Möglichkeiten zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Verwaltung Stichproben gemacht und Hinweise auf nicht ordnungsgemäße Bewirtschaftung aufgegriffen.

Stichproben vor Ort werden bei der SAGA nur aus "gegebenem Anlaß" gemacht, d.h. entweder, wenn Grund besteht, an bestimmten Angaben der SAGA zu zweifeln oder wenn für ein Objekt Verkaufsbestrebungen bestehen.

1.1.2.2 Sprinkenhof AG

Im Rahmen der Überprüfung des bestehenden Mietzinses und der Aushandlung eines neuen jeweils nach (frühestens) drei Jahren werden einzelne Vertragsverhältnisse überprüft.

1.1.2.3 Lawaetz GmbH

Erkenntnisse über die Durchführung der Kontrolle lagen bis zur vorzeitigen Beendigung der Untersuchungstätigkeit nicht vor.

1.1.2.4 STEG

Eine Prüfung von Details erfolgt bei der STEG nicht. Eine gründliche Prüfung ist erst bei Ende des Treuhandverhältnisses vorgesehen.

1.1.2.5 Mietergenossenschaften

Fritz-Schumacher-Siedlung und Gartenstadt Farmsen

Die Mietergenossenschaften werden verhältnismäßig intensiv überprüft. Anlässlich der Prüfung der Abrechnung finden stets mehrstündige Gespräche vor Ort bei den Mietergenossenschaften statt. In diesem Rahmen werden diverse Einzelprobleme erörtert.

1.2 Kontrolle der Verwaltung und Vergabe bei den (Werk-/) Dienstwohnungen sowie landeseigenen Wohnungen

Die Verwaltung und Vergabe von (Werk-/)Dienstwohnungen und landeseigenen Wohnungen durch die jeweilige Behörde wird nicht auch noch durch andere Stellen der allgemeinen Verwaltung kontrolliert.

Eine Kontrolle findet lediglich durch den Rechnungshof sowie (mittelbar) durch das Finanzamt für Körperschaften statt. Letzteres prüft im Rahmen der Lohnsteuerverprüfung primär, ob ein durch die Überlassung der Wohnung ggf. erlangter und nach § 19 Einkommensteuergesetz zu versteuernder geldwerter Vorteil richtig berechnet wurde.

1.3 Kontrolle der Vergabe von Wohnungen

- ohne (Werk-/)Dienstwohnungen/landeseigene Wohnungen -

Im Bereich der vordringlich Wohnungsuchenden erfolgt eine Kontrolle durch die an die Einwohnerämter der Bezirksämter zurücklaufenden Dringlichkeitsscheine.

Bei den sonstigen sozial gebundenen Wohnungen erfolgt eine Kontrolle über die zurücklaufenden § 5-Scheine. Als Hilfsmittel werden stichprobenartig die Veränderungsmeldungen aus dem Meldewesen sowie Erkenntnisse bei der Erteilung von Subventionsberechtigungsbescheinigungen herangezogen.

Bei der Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen finden sich folgende in diesem Zusammenhang relevante Regelungen in dem Pachtvertrag:

Die Genossenschaft hat jeweils bis zum 30. Januar eine Liste der neu vermieteten Wohnungen des Vorjahres und die entsprechenden Bescheinigungen zum Belegungsschlüssel der Finanzbehörde und dem Bezirksamt Wandsbek vorzulegen (§ 3 Ziff. 5 vorl. Abs. des Vertrages).

Außerdem ist die Finanzbehörde oder ein von ihr bestimmter Dritter (wie bereits oben, Seite 5, ausgeführt) berechtigt, u.a. die Einhaltung der Belegungs- und Preisbindungen aufgrund gesetzlicher Vorschriften oder nach diesem Vertrag sowie der Einkommensgrenzen durch Einsichtnahme in die Bücher, Belege, Schriften oder sonstigen Unterlagen der Genossenschaft zu überprüfen. Dabei umfaßt diese Überprüfungsmöglichkeit insbesondere auch die Angaben der Mieter über ihre Einkommensverhältnisse (§ 7 Ziff. 3 des Vertrages).

Die Genossenschaft hat sich auch vertraglich verpflichtet, die Einsichtnahme der Finanzbehörde, soweit rechtlich möglich, durch entsprechende Ausgestaltung der Mietverträge sicherzustellen (siehe a.a.O.).

1.4 Allgemeine Kontrolle der Unternehmen im Rahmen der sogenannten Beteiligungsverwaltung

Die Wohnungsunternehmen werden außerdem im Rahmen der sogenannten Beteiligungsverwaltung kontrolliert, soweit die Freie und Hansestadt Hamburg an den Unternehmen beteiligt ist. Dies gilt für die SAGA, die GWG, die STEG, die Spri AG, die HSG und die VGH (für die WVN bis August 1992).

Die Lawaetz GmbH, die Lawaetz-Stiftung sowie die Genossenschaften Fritz-Schumacher-Siedlung und Gartenstadt Farmsen fallen nicht unter diese Kontrolle.

Die Kontrolle im Rahmen der Beteiligungsverwaltung ist keine spezielle Kontrolle der städtischen Wohnungsunternehmen, sondern eine Kontrolle, der alle öffentlichen Unternehmen der Freien und Hansestadt Hamburg unterliegen.

Inhaltlich besteht die Tätigkeit der Beteiligungsverwaltung insgesamt in der Bearbeitung der Gebiete und Probleme, die sich im Zusammenhang mit der Wahrnehmung der Rechte im Aufsichtsorgan der Unternehmen bzw. als Gesellschafter ergeben. Die Befugnisse der Aufsichtsorgane der Unternehmen bzw. die Gesellschafterrechte sind im einzelnen unter Frage B. I. 6. erläutert.

Bei der Kontrolle im Rahmen der Beteiligungsverwaltung handelt es sich deshalb nur um eine Kontrolle auf abstraktem Niveau, die sich mit groben Linien unternehmenspolitischer Entscheidungen und zusammengefaßten Unternehmensdaten befaßt, jedoch keine einzelfallbezogene Entscheidung überprüft.

Für die Wahrnehmung der Aufgaben, die sich aus der Beteiligung Hamburgs an öffentlichen Unternehmen ergeben, sind nach dem 1983 vom Senat beschlossenen "Funktionsmodell" (vgl. BÜDrs 11/1808 vom 27.12.1983) verschiedene Behörden zuständig:

1.4.1 Fachpolitische Steuerung durch die einzelnen Fachbehörden

Die fachpolitische Steuerung obliegt den Behörden, denen der Unternehmensgegenstand bzw. der Schwerpunkt der Unternehmensaktivität jeweils fachlich zuzurechnen ist (Ressortverantwortung im Sinne des Gesetzes über die Verwaltungsbehörden).

Zuständig für die Fachaufsicht in diesem Sinne sind für die in die Untersuchung einbezogenen Unternehmen folgende Behörden:

<u>Unternehmen</u>		<u>Fachbehörde</u>
S A G A	-	Baubehörde
G W G	-	Baubehörde
(W V N seit Aug. 1992 mit GWG fusioniert	-	Baubehörde)
H S G	-	Baubehörde (seit Mitte 1992)
S T E G	-	Stadtentwicklungsbehörde (seit Mitte 1992)
S p r i A G	-	Finanzbehörde
V H G	-	Senatsamt für Bezirksangelegenheiten

Im einzelnen umfaßt die fachpolitische Steuerung folgende Aufgaben:

- Formulierung der aus dem Politikbereich (Geschäftsbereich) der Behörde abzuleitenden Unternehmensziele - unter Einbeziehung unternehmensübergreifender öffentlicher Zielsetzungen, soweit sie zum Politikbereich der Behörde gehören; Durchsetzung dieser (ggf. zwischenbehördlich abzustimmenden) Ziele gegenüber dem Unternehmen und Erfolgskontrolle;
- fachliche Koordinierung dieser Ziele mit den auf den besonderen Unternehmensgegenstand bezogenen Interessen anderer Behörden;
- Fachpolitische Verantwortung für die finanziellen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit;
hierzu gehört auch die Verantwortung für die betriebswirtschaftliche Effizienz und die Einhaltung haushaltswirtschaftlicher und sonstiger Vorgaben;
rechtzeitige Beteiligung der Finanzbehörde bei Planungen und Entscheidungen mit finanziellen Auswirkungen;
- Unterrichtung des Senats über Angelegenheiten der öffentlichen Unternehmen, insbesondere auch über die Tagesordnungen für Aufsichtsratssitzungen;

- Beantwortung von Prüfungsberichten des Rechnungshofs zur Verwaltung der Beteiligungen - ggf. unter Beteiligung der Finanzbehörde;
- Wahrnehmung der Gesellschafterrechte;
- Wahrnehmung der haushaltsrechtlichen Befugnisse und Verpflichtungen gemäß § 53 des Haushaltsgrundsatzgesetzes (HGrG), §§ 65-69 LHO, soweit sie nicht "der für die Finanzen zuständigen Behörde" zustehen; insbesondere: Wahrnehmung der besonderen Prüfungsbefugnisse (§ 53 HGrG), Unterrichtung des Rechnungshofs (§§ 66 u. 69 LHO).

1.4.2 Finanzwirtschaftliche und haushaltspolitische Gesamtverantwortung der Finanzbehörde

Im Rahmen ihrer finanzwirtschaftlichen und haushaltspolitischen Gesamtverantwortung hat die Finanzbehörde insbesondere die Aufgabe, die finanziellen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf den Haushalt zu überwachen. Dazu gehören im einzelnen:

- Mitwirkung bei der Planung und Durchführung aller Unternehmensvorhaben und Steuerungsmaßnahmen der Fachbehörden mit finanziellen Auswirkungen;
Überwachung aus haushaltsmäßiger und finanzpolitischer Sicht (diesbezüglich sind die Fachbehörden beauftragt, die Finanzbehörde rechtzeitig bei allen Planungen und Entscheidungen mit finanziellen Auswirkungen zu beteiligen).
- Gesellschafts- und steuerrechtliche sowie verfahrensmäßige Querschnittsaufgaben, etwa die Erarbeitung und Aktualisierung der Beteiligungsrichtlinien, gesellschaftsrechtlicher Grundsätze und Musterverträge, zentrale Bearbeitung der Personallangelegenheiten der Vorstandsmitglieder / Geschäftsführer und leitenden Angestellten, die Sammlung und Auswertung betriebswirtschaftlicher und statistischer Daten der Unternehmen sowie die Planung des Wirtschaftsprüfereinsatzes.

Teilweise sind die Befugnisse der Finanzbehörde und der für die Beteiligung zuständigen Behörde in den Gesellschaftsverträgen/Satzungen der Wohnungsunternehmen abgesichert. So finden sich stets folgende Standardbestimmungen:

- Die für die Finanzen zuständige Behörde der Freien und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, sich von der Ordnungsgemäßheit und der Zweckmäßigkeit des Geschäftsgebarens zu überzeugen. Sie kann dazu durch Beauftragte Einsicht in den Betrieb und die Bücher und Schriften nehmen ("Die für die Finanzen zuständige Behörde" ist die Finanzbehörde <vgl. zu dieser Auslegung des Begriffs die Anordnung zur Durchführung der LHO vom 06.01.1972, Amtlicher Anzeiger Seite 33, mit den seither erfolgten Änderungen>).

- Die Freie und Hansestadt Hamburg nimmt die Rechte aus § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes in Anspruch (das ist die Befugnis, bestimmte Ansprüche an die Abschlußprüfung im Unternehmen stellen zu können).

Diese Bestimmungen finden sich in § 20 Abs. 1 und 20 Abs. 2 Satz 1 der Satzung der SAGA, § 19 Abs. 1 und 19 Abs. 2 Satz 1 des Gesellschaftsvertrages der GWG, § 16 Abs. 1 und 16 Abs. 2 Satz 1 der Satzung der STEG, § 14 Abs. 1 und 14 Abs. 2 Satz 1 der Satzung der Spri AG und § 10 Abs. 1 und 10 Abs. 2 Satz 1 der Satzung der Hafensrand GmbH.

Im Unterschied zu anderen Satzungen/Gesellschaftsverträgen gilt die Prüfungsbefugnis nach § 19 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der GWG auch für die "zuständige Fachbehörde". "Zuständige Fachbehörde" in diesem Sinne ist die für die Beteiligung zuständige Fachbehörde, hier die Baubehörde.

Gemäß § 68 Abs. 1 S. 1 LHO übt die Rechte nach § 53 Abs. 1 des Haushaltsgrundsätzegesetzes die für die Beteiligung zuständige Behörde aus. Bei der Wahl oder der Bestellung der Prüfer nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 des HGrG übt die für die Finanzen zuständige Behörde die Rechte der Freien und Hansestadt Hamburg im Einvernehmen mit dem Rechnungshof aus (§ 68 Abs. 1 S. 2 LHO).

1.4.3 Koordination und Konfliktlösung zwischen den beteiligten Behörden

Die Aufgaben der Fachbehörden und der Finanzbehörde sollen so koordiniert werden, daß gegenüber den Unternehmen im Aufsichtsrat eine einheitliche, abgestimmte Steuerung durch die öffentliche Hand gewährleistet ist. Konflikte zwischen den beteiligten Behörden sind ggf. durch den Senat zu entscheiden.

Zur Entlastung des Senats wurde die durch Senatsbeschluß vom 01.07.1982 eingesetzte "Senatskommission für öffentliche Unternehmen" beauftragt, Unternehmensangelegenheiten der Beteiligungsverwaltung zu beraten. Geschäftsführung und Vorsitz für die Senatskommission für öffentliche Unternehmen hat die Finanzbehörde.

Der Koordination und Konfliktlösung zwischen allen Beteiligten dienen im einzelnen folgende Regelungen:

- Der Senat bestellt grundsätzlich einen Vertreter der für die fachpolitische Steuerung zuständigen Behörde zum federführenden Aufsichtsratsmitglied (Senator, Staatsrat, leitender Beamter; im allgemeinen zugleich Aufsichtsratsvorsitzender). Dieses Aufsichtsratsmitglied ist verantwortlich für das Zusammenspiel und die fachliche Koordination zwischen Unternehmen und Verwaltung und zwischen den Behörden sowie für die Unterrichtung des Senats über wesentliche Fragen der Unternehmenssteuerung, ggf. Darstellung bestehender Konflikte mit den Unternehmen oder zwischen den Behörden.

- Neben der fachlich federführenden Behörde ist stets auch ein Angehöriger der Finanzbehörde im Aufsichtsrat vertreten (Weitere Angaben zur Zusammensetzung der Aufsichtsorgane und zu den Gesellschaften vgl. Frage B. I. 6.).

Die Finanzbehörde hat darüber hinaus das Recht, notwendige Informationen unter Unterrichtung der federführenden Behörde auch unmittelbar bei den Unternehmen einzuholen; die Prüfungs- und Geschäftsberichte gemäß § 53 HGrG sind ihr unverzüglich zu übersenden.

1.5 Kontrolle durch den Rechnungshof

Im folgenden werden die Kontrollbefugnisse des Rechnungshofs dargestellt. Zwar nimmt er gegenüber den sonstigen Stellen der "Hamburgischen Verwaltung" im Sinne der Frage eine besondere Stellung ein; denn er ist gegenüber dem Senat selbständig und nur dem Gesetz unterworfen (§ 1 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über den Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg <RHG>). Als oberste Rechnungsprüfungsbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg (§ 1 Abs. 1 Satz 1 RHG) ist er jedoch im Sinne einer umfassenden Kontrolle den Stellen der Hamburgischen Verwaltung zuzurechnen, die mit der Kontrolle der Wohnungsverwaltung und der Vergabe von städtischen Häusern und Wohnungen beauftragt sind.

Dem Rechnungshof können Aufgaben nur durch Gesetz übertragen werden (§ 1 Abs. 2 RHG).

Gesetzliche Bestimmungen in diesem Sinne finden sich in der Landeshaushaltsordnung (LHO). Bei diesen Bestimmungen handelt es sich um die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen, die sich auch auf den Bereich der Wohnungsverwaltung und -vergabe beziehen, aber insoweit keine Sonderregelungen enthalten.

1.5.1 Bestimmungen der LHO

Die Aufgaben des Rechnungshofs ergeben sich aus Teil V., den §§ 88 ff. der LHO.

1.5.1.1 Allgemeine Bestimmungen

Der Rechnungshof überwacht die gesamte Haushalts- und Wirtschaftsführung der Freien und Hansestadt Hamburg einschließlich ihrer Sondervermögen und Betriebe (§ 88 Abs. 1).

Dabei prüft er insbesondere

- die Einnahmen, Ausgaben, Verpflichtungen zur Leistung von Aufgaben, das Vermögen und die Schulden;
- Maßnahmen, die sich finanziell auswirken können;
- die Verwahrung und Vorschüsse;

- die Verwendung der Mittel, die zur Selbstbewirtschaftung zugewiesen sind (§ 89 Abs. 1 LHO).

Dabei kann der Rechnungshof nach seinem Ermessen die Prüfung beschränken und Rechnungen ungeprüft lassen (§ 89 Abs. 2).

Die Prüfung erstreckt sich auf die Einhaltung der für die Haushalts- und Wirtschaftsführung geltenden Vorschriften und Grundsätze, insbesondere darauf, ob

- der Haushaltsbeschluß und der Haushaltsplan eingehalten worden sind;
- die Einnahmen und Ausgaben begründet und belegt sind und die Haushaltsrechnung und die Vermögensübersicht ordnungsgemäß aufgestellt sind;
- wirtschaftlich und sparsam verfahren wird;
- die Aufgaben mit geringerem Personal- oder Sachaufwand oder auf andere Weise wirksamer erfüllt werden können (§ 90 LHO).

1.5.1.2 Prüfung bei Stellen außerhalb der Verwaltung

Der Rechnungshof ist berechtigt, bei Stellen außerhalb der Verwaltung zu prüfen, wenn sie

- Teile des Haushaltsplans ausführen oder von der Freien und Hansestadt Hamburg Ersatz von Aufwendungen erhalten;
- Mittel oder Vermögensgegenstände der Freien und Hansestadt Hamburg verwalten oder
- von der Freien und Hansestadt Hamburg Zuwendungen erhalten.

Leiten diese Stellen die Mittel an Dritte weiter, so kann der Rechnungshof auch bei diesen prüfen (§ 91 Abs. 1 LHO).

Die Prüfung erstreckt sich auf die bestimmungsgemäße und wirtschaftliche Verwaltung und Verwendung. Bei Zuwendungen kann sie sich auch auf die sonstige Haushalts- und Wirtschaftsführung des Empfängers erstrecken, soweit es der Rechnungshof für seine Prüfung für notwendig hält (§ 91 Abs. 2 LHO).

1.5.1.3 Prüfung der Beteiligungsverwaltung

Außerdem überwacht der Rechnungshof die Betätigung der Freien und Hansestadt Hamburg bei Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts, an denen sie unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, unter Beachtung kaufmännischer Grundsätze (§ 92 Abs. 1 LHO).

1.5.1.4 Prüfung bei juristischen Personen des privaten Rechts

Außerdem prüft der Rechnungshof die Haushalts- und Wirtschaftsführung der juristischen Personen des privaten Rechts, wenn

- sie aufgrund eines Gesetzes von der Freien und Hansestadt Hamburg Zuschüsse erhalten oder eine Garantieverpflichtung der Freien und Hansestadt Hamburg gesetzlich begründet ist oder
- sie von der Freien und Hansestadt Hamburg oder durch von ihr bestellte Personen allein oder überwiegend verwaltet werden oder
- mit dem Rechnungshof eine Prüfung durch ihn vereinbart ist oder
- sie nicht Unternehmen sind und in ihrer Satzung mit Zustimmung des Rechnungshofs eine Prüfung durch ihn vorgesehen ist (§ 104 Abs. 1).

§ 104 Abs. 1 ist auf die von der Freien und Hansestadt Hamburg verwalteten Treuhandvermögen anzuwenden (§ 104 Abs. 2).

1.5.1.5 Prüfungsmodalitäten

Der Rechnungshof bestimmt Zeit und Art der Prüfung und läßt erforderliche örtliche Erhebungen durch Beauftragte vornehmen; er kann Sachverständige hinzuziehen (§ 94 Abs. 1 und 2 LHO).

Gegenüber dem Rechnungshof besteht eine allgemeine Auskunftspflicht.

Unterlagen, die der Rechnungshof zur Erfüllung seiner Aufgaben für erforderlich hält, sind ihm auf Verlangen innerhalb einer von ihm zu bestimmenden Frist zu übersenden oder seinen Beauftragten vorzulegen.

Ihm und seinen Beauftragten sind die erbetenen Auskünfte zu erteilen (§ 95 Abs. 1 und 2 LHO).

Ferner übersendet die für Beteiligung zuständige Behörde dem Rechnungshof innerhalb von drei Monaten nach der Haupt- oder Gesellschafterversammlung, die den Jahresabschluß für das abgelaufene Geschäftsjahr entgegennimmt oder festzustellen hat,

- die Unterlagen, die der Freien und Hansestadt Hamburg als Aktionär oder Gesellschafter zugänglich sind;
- die Berichte, welche die auf ihre Veranlassung gewählten oder entsandten Mitglieder des Überwachungsorgans unter Beifügung aller ihnen über das Unternehmen zur Verfügung stehenden Unterlagen zu erstatten haben;
- die ihr nach § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetzes und nach § 67 zu übersendenden Prüfungsberichte.

Sie teilt dabei das Ergebnis ihrer Prüfung mit (§ 69 Abs. 1 LHO).

Dabei kann der Rechnungshof auf die Übersendung der Unterlagen nach Abs. 1 verzichten (§ 69 Abs. 2 LHO).

Ferner übt die Finanzbehörde die Rechte der Freien und Hansestadt Hamburg bei der Wahl oder Bestellung der Prüfer nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 des Haushaltsgrundsätzegesetzes im Einvernehmen mit dem Rechnungshof aus (§ 68 Abs. 1).

Ein Verzicht auf die Ausübung der Rechte des § 53 Abs. 1 des Haushaltsgrundsätzegesetzes kann nur im Einvernehmen mit dem Rechnungshof erklärt werden (§ 68 Abs. 2 LHO).

1.5.2 Vertragliche Bestimmungen im stadt-eigenen Bereich (einschließlich der treuhänderisch an die STEG übereigneten Grundstücke)

1.5.2.1 SAGA

Der bereits erwähnte Generalmietvertrag enthält insoweit folgende relevante Bestimmungen:

Die SAGA ist damit einverstanden, daß die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwaltung der Grundstücke durch den Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg nachgeprüft wird (§ 2 Ziff. 2 b des Vertrages).

Der Rechnungshof ist berechtigt, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Grundstücke und die von der SAGA aufgestellten Abrechnungen zu überprüfen und die Bücher, Belege und Schriften einzusehen (§ 8 Ziff. 2 des Vertrages).

1.5.2.2 Sprinkenhof AG

Nach dem bereits erwähnten Mietvertrag zwischen der Spri AG und der Freien und Hansestadt Hamburg ist die Spri AG damit einverstanden, daß die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Grundstücke durch den Rechnungshof der FHH geprüft wird (§ 6 Abs. 3 des Vertrages).

1.5.2.3 Lawaetz GmbH

Der bereits erwähnte Verwaltungsvertrag zwischen der Lawaetz GmbH und der FHH enthält folgende hier relevante Bestimmungen:

Die GmbH ist damit einverstanden, daß die ordnungsgemäße und wirtschaftliche Verwaltung des Grundstücksbestandes durch den Rechnungshof der FHH geprüft wird (§ 2 Ziff. 3 des Vertrages).

Dem Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg steht das Recht zu, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücksbestandes und die von der GmbH aufgestellten Abrechnungen zu überprüfen und die Bücher, Belege und Schriften einzusehen (vgl. § 7 Ziff. 2 des Vertrages).

1.5.2.4 Genossenschaft Fritz Schumacher Siedlung

Dem Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg steht das Recht zu, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Mietobjekte und die von der Genossenschaft aufgestellten Abrechnungen zu überprüfen und die Bücher, Belege und Schriften einzusehen (vgl. § 7 Ziff. 2 des Mietvertrages mit der FHH vom 17.4.1990).

1.5.2.5 Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen

Nach dem Generalpachtvertrag steht dem Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg das Recht zu, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Pachtobjekte und die von der Genossenschaft aufgestellten Abrechnungen durch Einsichtnahme in die Bücher, Belege, Schriften und sonstigen Unterlagen der Genossenschaft zu überprüfen (vgl. § 7 Ziff. 3 des Vertrages).

1.5.2.6 STEG

Relevante Bestimmungen ergeben sich insoweit aus dem bereits erwähnten Treuhandvertrag und dem Treuhandvermögensverwaltungsvertrag mit der FHH, vertreten durch die Baubehörde vom 23.4.1991:

Gemäß § 12 Ziff. 5 des Treuhandvertrages steht dem Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg das Recht zu, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Grundstücke zu überprüfen und die dazu gehörenden Unterlagen einzusehen.

Gemäß § 4 Ziff. 2 Satz 2 des Treuhandverwaltungsvertrages (Vertrag zwischen der STEG und der FHH, vertreten durch die Baubehörde <Befugnisse des Treugebers werden inzwischen von der STEB wahrgenommen> vom 23.4.1991 über die treuhänderische Verwaltung öffentlicher Mittel aus dem Titel 6040.891.10 <jetzt: 6040.891.02> "Zuschuß an STEG für Modernisierungs- und Grunderneuerungsmaßnahmen an in Treuhandvermögen übertragenen Wohngebäuden" entsprechend § 44 Abs. 2 LHO) ist dem Rechnungshof jede erbetene Auskunft zu erteilen und jederzeit Einsicht in die Unterlagen und Akten im Zusammenhang mit der Durchführung der Sanierung zu gewähren.

Gemäß § 11 Ziff. 5 des Treuhandverwaltungsvertrages stehen dem Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg die Rechte aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes (das bedeutet das Recht, sich unmittelbar zu unterrichten und zu diesem Zweck den Betrieb, die Bücher und Schriften des Unternehmens einzusehen in bezug auf Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Überprüfung der Beteiligungsverwaltung ergeben) sowie nach § 91 Abs. 1 des Landeshaushaltsordnung (zum Inhalt § 91 Abs. 1 s.o.) zu.

1.5.3 Bestimmungen in den Satzungen / Gesellschaftsverträgen der Unternehmen

Prüfungsbefugnisse des Rechnungshofs sind darüber hinaus jeweils für das gesamte Unternehmen in den Satzungen/Gesellschaftsverträgen festgelegt:

1.5.3.1 SAGA

Dem Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg stehen die Rechte aus § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes zu (§ 20 Abs. 2 Satz 2 der Satzung).

1.5.3.2 GWG

Im Gesellschaftsvertrag findet sich die entsprechende Bestimmung (§ 19 Abs. 2 Satz 2 des Vertrages).

1.5.3.3 STEG

In dem Gesellschaftsvertrag findet sich die entsprechende Regelung (§ 16 Abs. 2 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages).

1.5.3.4 Sprinkenhof AG

Dort findet die entsprechende Regelung in der Satzung (§ 14 Abs. 2 Satz 2).

1.5.3.5 HSG

Dort findet sich die entsprechende Regelung im Gesellschaftsvertrages (§ 14 Abs. " Satz 2 des Gesellschaftsvertrages).

1.5.3.6 VGH

Dort findet sich die entsprechende Bestimmung (§ 10 Abs. 2 Satz 2 des Vertrages)

1.5.3.7 (Die Satzungen der Lawaetz GmbH,

1.5.3.8 der Lawaetz-Stiftung und

1.5.3.9 der Genossenschaften Fritz-Schumacher-Siedlung und

Gartenstadt Farmsen

enthalten keine Prüfungsbefugnisse des Rechnungshofs.)

1.5.4 Durchführung der Kontrolle

Vgl. die Ausführungen zu Frage B. I. 9.

2. Kontrolle der Wohnungsverwaltung und -vergabe durch Stellen der Unternehmen

Eine Kontrolle erfolgt im Rahmen der betrieblichen Hierarchie im normalen Geschäftsablauf und im Rahmen der Innenrevision, soweit vorhanden.

Frage B. I. 6.

In welcher Weise sind die Organe und Gliederungen der betroffenen Unternehmen für die Verwaltung der Wohnungen und die Kontrolle der Wohnungsverwaltung nach Aktiengesetz und anderen Vorschriften verantwortlich?

Die betroffenen Unternehmen (SAGA, GWG, WVN, STEG, Sprinkenhof AG, Hafenrand GmbH, Lawaetz-Stiftung, Lawaetz GmbH, HSG, Genossenschaft der Fritz-Schumacher-Siedlung Langenhorn e.G., Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G.) haben unterschiedliche Gesellschaftsformen gewählt:

Die Firmen SAGA und Sprinkenhof AG sind Aktiengesellschaften, die Unternehmen GWG, WVN, HSG, STEG, Lawaetz GmbH und Hafenrand GmbH sind bzw. waren (WVN) Gesellschaften mit beschränkter Haftung; die Lawaetz-Stiftung ist eine Stiftung des bürgerlichen Rechts. Die Genossenschaft der Fritz-Schumacher-Siedlung Langenhorn e.G. sowie die Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G. sind eingetragene Genossenschaften.

1. Aktiengesellschaften

1.1 Allgemeines

Die Aktiengesellschaft hat 3 notwendige Organe: die Hauptversammlung, den Vorstand und den Aufsichtsrat. Mittelgroße oder große Kapitalgesellschaften im Sinne des § 267 des Handelsgesetzbuches vom 10.5.1897 (RGrBl. S. 219) mit den seither erfolgten Änderungen (HGB) unterliegen der Abschlußprüfung durch den Abschlußprüfer, welcher nach herrschender Meinung auch ein Organ der Gesellschaft ist (s. auch Henn, Handbuch des Aktienrechts, S. 457).

Die Leitung der Gesellschaft (§ 76 Abs. 1 des Aktiengesetzes vom 6.9.1965 <BGBl. I S. 1089> mit den seither erfolgten Änderungen - AktG), also die Geschäftsführung (= jede Betätigung zur Gestaltung der Wirtschaftsleistung der Gesellschaft, § 77 AktG) und die Vertretung (= Handeln für die Gesellschaft im Rechtsverkehr mit Dritten, § 78 AktG) obliegt dem Vorstand (vgl. Henn, Günter, Handbuch des Aktienrechts, 4. Auflage, Heidelberg 1991), soweit nicht die Satzung oder ein Beschluß des Aufsichtsrats bestimmte Arten von Geschäften an die Zustimmung des Aufsichtsrats knüpft, § 111 Abs. 4 Satz 2 AktG. Eine verweigerte Zustimmung des Aufsichtsrats kann durch eine mit Dreiviertelmehrheit getroffene Entscheidung der Hauptversammlung ersetzt werden, § 111 Abs. 4 Satz 3 bis 5 AktG.

Der Aufsichtsrat hat nach § 111 Abs. 1 AktG die Geschäftsführung laufend zu überwachen. Gegenstand der Überwachung bildet zum einen die Rechtmäßigkeit der Geschäftsführung (also deren Übereinstimmung mit Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung), vor allem aber die wirtschaftliche Zweckmäßigkeit der Geschäftsführung.

Ferner hat der Aufsichtsrat zu prüfen, ob der Vorstand im Interesse der Arbeitnehmer und im Allgemeininteresse sowie in sozialer Beziehung das veranlaßt, was vom Unternehmen im wohl abgewogenen Verhältnis zu den Interessen der Anteilseigner und der wirtschaftlichen Beständigkeit des Unternehmens erwartet werden kann (Henn, a.a.O., Seite 248 f.). Der Aufsichtsrat berichtet der Hauptversammlung über die Ausübung seiner Kontrolltätigkeit, § 172 Abs. 2 AktG.

Der Aufsichtsrat hat dabei nicht die Möglichkeit, konkrete Geschäfte an sich zu ziehen oder dem Vorstand konkrete Weisungen zur Ausübung der Geschäftsführung zu erteilen, § 111 Abs. 4 Satz 1 AktG. Diese Rechtslage kann auch durch eine besondere Gestaltung der Satzung nicht geändert werden (Meyer-Landrut in Großkommentar zum AktienG, 3. Auflage <1973>, § 111 Anm. 13; Mertens, Kölner Kommentar zum AktienG <1985>, § 111 Rdn. 61, allgemeine Meinung). Da dem Aufsichtsrat aber die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder obliegt (§ 84 AktG) verfügt er faktisch über hinreichend Druckmittel, um Einfluß auf die Geschäftsführung auszuüben.

Oberstes Organ der Aktiengesellschaft ist die Hauptversammlung, die sich aus den Aktionären der Gesellschaft (Anteilseigner) zusammensetzt. Ihre Aufgaben sind vor allem in § 119 AktG geregelt, umfassen aber auch u.a. die Bestellung der Aufsichtsratsmitglieder (§ 101 Abs. 1 AktG), soweit diese nicht nach dem Mitbestimmungsgesetz von den Arbeitnehmern zu wählen sind, die Beschlußfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns (§ 174 Abs. 1 AktG), der Entlastung des Vorstands und der Aufsichtsratsmitglieder (§ 120 Abs. 1 AktG) und - soweit vom Vorstand verlangt - die Entscheidung über die Zustimmung zu Maßnahmen der Geschäftsführung (§§ 111 Abs. 4, 119 Abs. 2 AktG).

Der Abschlußprüfung durch einen Abschlußprüfer (Wirtschaftsprüfer oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) unterliegen seit Erlaß des Bilanzrichtliniengesetzes gem. § 316 Abs. 1 Satz 1 HGB alle mittelgroßen und großen Kapitalgesellschaften (vgl. hierzu § 267 Abs. 2, 3 HGB). Gem. § 242 HGB i.V.m. § 264 Abs. 1 HGB untersucht der Abschlußprüfer den Jahresabschluß, den Lagebericht und die Buchführung, wobei er den Jahresabschluß auf Übereinstimmung mit Gesetz und Satzung und den Lagebericht daraufhin prüft, ob er die Lage des Unternehmens zutreffend wiedergibt.

1.2 Umsetzung dieser grundsätzlichen Kompetenzverteilung in den Satzungen von SAGA und Sprinkenhof AG

Diese allgemeinen Regeln für das Verhältnis der Organe einer Aktiengesellschaft zueinander sind in den Satzungen/Geschäftsanweisungen des Aufsichtsrats an den Vorstand der Firmen SAGA und Sprinkenhof AG detailliert ausgestaltet worden:

1.2.1 SAGA

Der Vorstand der SAGA besteht gem. § 8 der Satzung vom Juni 1988 aus mindestens zwei Personen. Zur Vertretung der Gesellschaft sind zwei Vorstandsmitglieder gemeinschaftlich, ein Vorstandsmitglied mit einem Prokuristen gemeinschaftlich oder zwei Prokuristen gemeinschaftlich befugt (§ 9 der Satzung).

Gem. § 2 der Geschäftsanweisung des Aufsichtsrats für den Vorstand vom 10.11.1972, zuletzt geändert am 3.3.1989 (im folgenden: GA) sind die Mitglieder des Vorstandes gleichberechtigt und tragen für die gesamte Geschäftsführung gemeinschaftlich die Verantwortung. Demgemäß ordnet § 3 GA an, daß die Mitglieder des Vorstands sich über alle wichtigen Angelegenheiten ihrer Geschäftsbereiche gegenseitig unterrichten und bedeutsame Fragen gemeinsam erörtern und entscheiden.

Abgesehen von der Pflicht zur unverzüglichen Information des Aufsichtsrats über grundsätzliche oder für die Lebensfähigkeit der Gesellschaft wesentliche Angelegenheiten, obliegen dem Vorstand regelmäßige Berichtspflichten: Gem. § 6 GA hat der Vorstand dem Aufsichtsrat einen halbjährlichen Zwischenbericht und einen jährlichen Bericht über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der künftigen Geschäftsführung vorzulegen; im Zusammenhang mit der Erörterung des Jahresabschlusses hat er den Aufsichtsrat über die Rentabilität der Gesellschaft zu unterrichten. Auf den mindestens vierteljährlich stattfindenden regelmäßigen Sitzungen des Aufsichtsrats ist dieser vom Vorstand über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft zu informieren. Demgemäß hatte der Vorstand den Aufsichtsrat z.B. umfassend über die jeweilige Höhe des Instandhaltungssaus zu unterrichten und auf grundsätzliche Probleme bei der Vergabe der Wohnungen hinzuweisen.

Vor Beginn jedes Geschäftsjahres legt der Vorstand dem Aufsichtsrat gemäß § 4 I der Geschäftsanweisung den Wirtschaftsplan für das folgende Jahr vor, dem sich auch bereits für das kommende Jahr feststehende Mieterhöhungen entnehmen lassen. Der Wirtschaftsplan bedarf der Zustimmung des Aufsichtsrates. Spätere wesentliche Änderungen dieses Plans bedürfen wiederum der Genehmigung des Aufsichtsrates, § 4 VI GA.

Bei einigen, in § 11 der Satzung bzw. § 8 der GA geregelten Geschäften bedürfen Entscheidungen des Vorstandes der Zustimmung des Aufsichtsrats. Dies gilt insbesondere für den Erwerb oder die Veräußerung von Grundstücken bzw. grundstücksgleichen Rechten, sofern der Wert des betreffenden Objektes 3 Mio DM (bis zum 3.3.89: 300.000 DM) übersteigt (§ 11 Abs. 3 Nr. 3 Satzung i.V.m. § 8 Abs. 2 GA). Über Grundstücksgeschäfte dieser Größenordnung entscheidet der Vorstand gemeinsam, § 3 Abs. 2 Ziff. 1 der Satzung. Der Abschluß und die Änderungen des Generalmietvertrages zwischen SAGA und FHH bedarf nach § 8 I Zf. 1 der Zustimmung des Aufsichtsrates.

Dem Aufsichtsrat gehören gem. § 10 Abs. 1 der Satzung 18 Mitglieder an. 12 von diesen werden von der Hauptversammlung auf Vorschlag des Senats der FHH, 6 Mitglieder nach den Bestimmungen des Betriebsverfassungsgesetzes 1952 gewählt. Beschlüsse des Aufsichtsrats werden mit einfacher Mehrheit getroffen; bei Stimmengleichheit entscheidet die des Aufsichtsratsvorsitzen, § 13 Abs. 2 der Satzung.

Dem Aufsichtsrat obliegt gem. § 11 Abs. 1 der Satzung die laufende Kontrolle der Geschäftsführung, z.B. auch dahingehend, ob die Geschäftsführung bei Festlegung und eventuellen Erhöhungen der Mieten sich an die Regelungen in § 4 des Generalmietvertrages 1983 gehalten hat. Der Aufsichtsrat hat jedoch rechtlich nicht die Möglichkeit, dem Vorstand in dem Sinne Einzelweisungen zu geben, daß er diesen zur Vornahme oder zum Unterlassen bestimmter Mieterhöhungen etc. bestimmen könnte. Wenn er erkennt, daß die Mietpreispolitik des Vorstandes nicht den wirtschaftlichen Notwendigkeiten entspricht, kann er die Vorstandsmitglieder jedoch unter Androhung ihrer Abberufung zu pflichtgemäßem Handeln bestimmen. Zur Wahrnehmung seiner Kontrollfunktion kann der Aufsichtsrat jederzeit - unabhängig von den Berichtspflichten des Vorstandes - Einblick in die Geschäftsunterlagen nehmen, vom Vorstand weitere Informationen verlangen, sowie Ortsbesichtigungen vornehmen oder von einzelnen Mitgliedern oder Sachverständigen vornehmen lassen.

Hinsichtlich der Rechtstellung der Hauptversammlung enthält die Satzung lediglich einen Verweis auf die sich nach dem Aktiengesetz ergebende Lage (§ 14 der Satzung). Die Aktien der SAGA werden zu 100 % von der FHH gehalten. Das Aktienkapital wurde auf der Hauptversammlung in den Jahren 1984 bis 1991 vom Präses der Baubehörde vertreten; im Jahr 1992 wurde die Vertretung der FHH von einem Oberregierungsrat der Baubehörde übernommen (vgl. Bürgerschafts-Drs. 14/3570).

Die Satzung sieht in § 17 vor, daß der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. als Abschlußprüfer fungiert. Maßgeblich für dessen Tätigkeit sind gem. § 17 Abs. 1 Satz 2 der Satzung die Vorschriften des HGB über die großen Kapitalgesellschaften.

1.2.2 Sprinkenhof AG

Gemäß § 5 der Satzung vom 7.7.1989 besteht der Vorstand aus höchstens zwei Personen, die entweder gemeinschaftlich oder jeweils zusammen mit einem Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft berufen sind. Zulässig ist es nach der Satzung jedoch auch, nur ein alleinvertretungsberechtigtes Vorstandsmitglied zu bestellen. Nach § 1 der Geschäftsanweisung des Aufsichtsrats für den Vorstand vom 11.19.1989 (im folgenden: GA) ist der Vorstand für die Geschäftsführung verantwortlich, bedarf in einigen Fällen - insbesondere bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung eines Grundstücks ab einem Wert von 100.000 DM (§ 8 Abs. 3 Ziff. 3 der Satzung i.V.m. § 9 Abs. 3 GA) oder hinsichtlich des Wirtschaftsplans und seiner Änderungen (§ 8 Abs. 3 Ziff. 2 der Satzung) aber der Zustimmung des Aufsichtsrats und der Hamburger Gesellschaft für Beteiligungsverwaltung mbH (nachfolgend: HGV genannt;

vgl. I § 5 und I § 3 Abs. 1 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen HGV und Sprinkenhof AG vom 7.7.1989). Gem. I § 1 Abs. 2 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen HGV und Sprinkenhof AG hat der Vorstand der Sprinkenhof AG auch hinsichtlich der nicht von vornherein zustimmungsbedürftigen Geschäfte etwaigen Einzelweisungen der HGV hinsichtlich der Geschäftsführung Folge zu leisten.

Der Vorstand unterliegt der regelmäßigen Berichtspflicht gegenüber Aufsichtsrat und HGV (§ 4 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages HGV/Sprinkenhof AG; § 7 Geschäftsanweisung des Aufsichtsrats an den Vorstand): Beide sind mindestens einmal jährlich über die grundsätzlichen Fragen der künftigen Geschäftsführung und die beabsichtigte Geschäftspolitik zu informieren. Weiterhin ist ein Quartalsbericht vorzulegen, dem auf der Basis des Soll-Ist-Vergleichs zu entnehmen ist, inwieweit die Ziele des Wirtschaftsplans bisher erreicht wurden, und einen Überblick über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft schafft. Daneben bestehen unverzügliche Berichtspflichten, wenn Fragen, die für die Lebensfähigkeit des Unternehmens von besonderer Bedeutung sind, oder in sonstiger Hinsicht wichtig oder grundsätzlicher Natur sind, zu entscheiden sind. Bei Verhandlung des Jahresabschlusses ist dem Aufsichtsrat zusätzlich über die Rentabilität der Gesellschaft Bericht zu geben.

Der Aufsichtsrat der Sprinkenhof AG besteht aus 6 Mitgliedern. Von diesen werden 3 auf Vorschlag der FHH, 1 auf Vorschlag der HGV - diese 4 Mitglieder werden von der Hauptversammlung gewählt - und 2 nach den Bestimmungen des Betriebsverfassungsgesetzes gewählt, § 7 I der Satzung. Der Aufsichtsrat entscheidet mit einfacher Mehrheit; bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag (§ 10 Abs. 2 der Satzung).

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand zu beraten und seine Geschäftsführung zu überwachen. Zu diesem Zweck stehen dem Aufsichtsrat Prüfrechte zu: Er kann vom Vorstand jederzeit einen gesonderten Bericht verlangen, die Geschäftsunterlagen einsehen und Ortsbesichtigungen vornehmen oder hiermit einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats oder Sachverständige betrauen (§ 8 Abs. 1 der Satzung).

Hinsichtlich der Rechtstellung der Hauptversammlung enthält die Satzung einen bloßen Verweis auf das Aktiengesetz. Die Gesellschaftsanteile werden zu 100 % von der Hamburger Gesellschaft für Beteiligungsverwaltung mbH - HGV - gehalten (Bürgerschafts-Drs. 14/2668 vom 20.10.1992, S. 81). Anteilseigner der HGV ist zu 100 % die FHH (Bürgerschafts-Drs. 14/2668 vom 20.10.1992, S. 80).

2. Gesellschaften mit beschränkter Haftung

2.1 Allgemeines

Gewöhnlich hat eine GmbH nur zwei notwendige Organe, nämlich Geschäftsführer und Gesellschafter-Versammlung. Die Satzung kann jedoch weitere Organe hinzufügen; zu denken ist hierbei insbesondere an einen Aufsichtsrat (§ 52 des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung vom 20.4.1892 <RGBl S. 477> i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.5.1898 <RGBl S. 846> mit den seither erfolgten Änderungen - GmbHG). Als weitere Organe mit Kontroll- oder Leitungszuständigkeit kann die Satzung aber auch z.B. einen Beirat oder Gesellschafterausschuß vorsehen (vgl. Baumbach/Hueck-Zöllner, GmbH-Gesetz, 15. Auflage, München 1988, Vorbemerkung § 35 Rdn. 2).

Dem oder den Geschäftsführer(n) obliegt die Vertretung der Gesellschaft gegenüber Dritten; die - interne - Entscheidung über die weitere Geschäftspolitik (Geschäftsführung) obliegt den Geschäftsführer(n) ebenfalls umfassend, sofern die Gesellschafter bestimmte Aufgaben nicht einem anderen Organ übertragen oder selbst an sich ziehen. Dies kann durch Satzung oder Gesellschafterbeschuß geschehen.

Schreibt die Satzung einen Aufsichtsrat vor, kommt über § 52 GmbHG § 111 Abs. 4 AktG zur Anwendung. Dies bedeutet, daß der Aufsichtsrat der Geschäftsführung grundsätzlich keine konkreten Einzelweisungen für die Durchführung konkreter Geschäfte geben kann, aber durch Beschluß oder Satzung bestimmte Arten von Geschäften an seine Zustimmung binden kann. Der Gesellschaftsvertrag kann insoweit gem. § 52 GmbHG jedoch eine von den Vorschriften des Aktienrechts abweichende Regelung, also z.B. auch ein Weisungsrecht an den Vorstand vorsehen. § 52 GmbHG gilt seit Aufhebung des § 1 der Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen im Jahr 1989 auch für Gesellschaften, die gemeinnützige Wohnungsunternehmen betreiben.

Die Rechte der Gesellschafterversammlung richten sich vorrangig nach dem Gesellschaftsvertrag (§ 45 GmbHG); soweit dieser keine anderweitige Regelung trifft, sind die §§ 46 bis 51 GmbHG maßgeblich. Nach § 46 Abs. 1 Nr. 6 GmbHG bestimmt die Gesellschafterversammlung über die Maßregeln zur Prüfung und Überwachung der Geschäftsführung. Gem. § 46 Abs. 1 Nr. 1 GmbHG entscheidet die Gesellschafterversammlung auch über die Verwendung des Jahresüberschusses.

2.2 Umsetzung dieser grundsätzlichen Kompetenzverteilung in den Satzungen von GWG, WVN, STEG und Hafenrand GmbH, Lawaetz GmbH und HSG mbH

GWG, WVN, STEG, Lawaetz-GmbH, HSG mbH und Hafenrand GmbH haben von den vorbezeichneten rechtlichen Ausstattungsmöglichkeiten in unterschiedlicher Weise Gebrauch gemacht:

2.2.1 Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nord mbH

Für die aufgrund Verschmelzung mit der GWG durch Vertrag vom 6.8.1992 zwischenzeitlich erloschene Firma WVN sah der Gesellschaftsvertrag vom Dezember 1988 Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung und Abschlußprüfung vor. Der neue Gesellschaftsvertrag vom 16.5.1989 ersetzte den Aufsichtsrat durch einen Beirat, ordnete die wesentlichen Funktionen des bisherigen Aufsichtsrates aber der Gesellschafterversammlung zu.

Die Gesellschaft wurde nach der Satzung von 1989 entweder von einem alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer oder - bei Bestellung mehrerer Geschäftsführer - entweder von zwei Geschäftsführern gemeinsam oder einem Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Für bestimmte Entscheidungen, namentlich den Erwerb oder die Veräußerung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten ab einer von der Gesellschafterversammlung zu bestimmenden Wertgrenze, sowie den Abschluß, die Änderung und die Aufhebung von Pachtverträgen und Verwaltungsverträgen ab einer von der Gesellschafterversammlung zu bestimmenden Zeitdauer und Wertgrenze (§ 7 Abs. 5 der Satzung) war die Zustimmung der Gesellschafterversammlung erforderlich. Die Geschäftsanweisung der Gesellschafterversammlung an die Geschäftsführung, die diese Wertgrenzen konkretisieren sollte, ist zwar vorbereitet, aber nie erlassen worden, da sich die Verschmelzung von GWG und WVN abzeichnete. Die entsprechenden Zustimmungsbeschlüsse der Gesellschafterversammlung für die Grundstücksverkäufe sollen nach fernmündlicher Auskunft der HGV nachgeholt werden.

Aufgrund des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen der Hamburgischen Gesellschaft für Beteiligungsverwaltung mbH (HGV) und der WVN vom 23.12.1988 war der HGV das Recht eingeräumt, den Geschäftsführern der WVN bezüglich der Leitung der Gesellschaft die ihr zweckdienlich erscheinenden Weisungen zu erteilen, § 1 Abs. 2 des Vertrages. In § 5 des Vertrages von 1988 war ein Zustimmungserfordernis der HGV für alle Geschäfte begründet, die der Zustimmung des Aufsichtsrats bedurft hätten. Diese Bestimmung des Vertrages war trotz Abschaffung des Aufsichtsrats durch die neu gefaßte Satzung von 1989 nicht angepaßt worden, so daß noch bis 1988 zustimmungsbedürftige Geschäfte - u.a. der Erwerb, die Veräußerung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten ab einer bestimmten Wertgrenze - ab Geltung der neuen Satzung nach Auskunft der HGV ohne deren Beteiligung ablief.

Grundstücksgeschäfte wurden von der Geschäftsführung im Zusammenwirken mit dem durch die Satzung von 1989 geschaffenen Beirat abgewickelt.

Die Mitglieder des Beirats wurden von der Gesellschafterversammlung auf Vorschlag des Senats gewählt, § 6 Abs. 3 der Satzung 1989. Er hatte die Geschäftsführung vor allen wichtigen Entscheidungen über den Ankauf oder Verkauf von Grundstücken zu beraten.

Einige Entscheidungen waren von vornherein der Gesellschafterversammlung übertragen, u.a. die Festsetzung sowie die Veränderung der Wohnraummieten einschließlich aller Bestandteile, auch soweit Grundstücke der Gesellschaft von anderen Unternehmen verwaltet wurden; eine Mietanpassung in Einzelfällen war hiervon nicht betroffen, § 7 Abs. 1 Nr. 5 der Satzung 1989.

Der Gesellschafterversammlung standen sämtliche Aufgaben der Überwachung der Geschäftsführung zu. Demgemäß standen ihr umfassende Prüfrechte, insbesondere das Recht auf jederzeitige Einsichtnahme in die Geschäftsunterlagen oder Ortsbesichtigungen zur Verfügung, § 7 Abs. 3 der Satzung 1989.

Die Gesellschaftsanteile der WVN befanden sich zu 100 % in der Hand der HGV, deren Anteile ihrerseits zu 100 % der FHH gehören (Bürgerschafts-Drs. 14/2668 vom 20.10.1992, S. 42, 80).

§ 9 der Satzung 1989 bestimmt, daß der Jahresabschluß und der Lagebericht einem Abschlußprüfer vorzulegen ist, für den die Vorschriften des III. Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften maßgeblich sein sollen.

2.2.2 GWG Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Der Gesellschaftsvertrag der GWG vom 7.6.1989, zuletzt geändert am 27.11.1992, sieht Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung vor. Außerdem ist die Prüfung des Unternehmens durch einen bestimmten Prüfer geregelt.

Gem. § 7 der Satzung hat die GWG einen oder mehrere Geschäftsführer, die gem. § 2 der Geschäftsanweisung an die Geschäftsführung vom 23.11.1989 für die gesamte Geschäftsführung gemeinschaftlich verantwortlich sind. Gleichwohl entscheiden die Geschäftsführer in dem ihnen zugewiesenen Aufgabenbereich selbständig; es besteht jedoch eine Verpflichtung, die übrigen Geschäftsführer über wesentliche Entscheidungen und Geschäftsvorfälle zu unterrichten.

Die Geschäftsführer sind verpflichtet, eventuellen Weisungen der Hamburger Gesellschaft für Beteiligungsverwaltung bezüglich der Leitung der Gesellschaft zu folgen. Gleichwohl bleiben sie berechtigt und verpflichtet, alle Handlungen vorzunehmen, die für eine wirtschaftliche Geschäftsführung erforderlich sind (I. § 1 II. des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages zwischen HGV und GWG vom 20.12.1991).

Einige Entscheidungen, wie z.B. der Verkauf unbebauter Grundstücke oder sonstiger Gegenstände des Anlagevermögens bei einem Verkaufswert von mehr als 300.000 DM (§ 3 Abs. 1 Geschäftsanweisung i.V.m. § 10 Abs. 2 d, f der Satzung) sowie die Wirtschafts- und Finanzplanung mit ihren Änderungen (§ 3 I GA i.V.m. § 10 Abs. 2 h der Satzung), können nur gemeinschaftlich von allen

Geschäftsführern getroffen werden und bedürfen zusätzlich der Zustimmung des Aufsichtsrats und der HGV (I. § 5 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages). Bei Stimmengleichheit innerhalb der Geschäftsführung entscheidet die Stimme des Sprechers der Geschäftsführung (§ 3 Abs. 2 der Geschäftsanweisung).

Die Vertretung der Gesellschaft obliegt gem. § 7 Abs. 2 der Satzung entweder dem alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer oder aber - bei Bestellung mehrerer Geschäftsführer - zwei Geschäftsführern gemeinsam oder einem Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen.

Die Geschäftsführer haben Berichtspflichten gegenüber der Gesellschafterin hinsichtlich der Lage der Gesellschaft und dem Gang der Geschäfte sowie besonders bedeutsamer Angelegenheiten (§ 9 der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung, I. § 4 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages vom 20.12.1991). Derartige Berichtspflichten bestehen auch gegenüber dem Aufsichtsrat; diesem ist zusätzlich mindestens einmal jährlich über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der künftigen Geschäftsführung wie beabsichtigte generelle Mieterhöhungen, ferner - bei Verhandlung des Jahresabschlusses - über die Rentabilität der Gesellschaft zu berichten (§ 7 der Geschäftsanweisung).

Der aus mindestens 3 Personen bestehende Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung zu überwachen, § 8 der Satzung. Hierzu stehen ihm umfassende Prüfmöglichkeiten zu, insbesondere kann er - ebenso wie die HGV (II. § 10 des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages) - jederzeit die Geschäftsunterlagen einsehen und Ortsbesichtigungen vornehmen. Er tagt mindestens vierteljährlich. Der Aufsichtsrat trifft seine Entscheidung mit einfacher Mehrheit, wobei die Stimme des Vorsitzenden bei Stimmengleichheit den Ausschlag gibt. Die konkrete Zusammensetzung des Aufsichtsrats ist in der Satzung nicht geregelt; sie wird von der Gesellschafterin üblicherweise dahingehend bestimmt, daß neben 4 Arbeitnehmervertretern des Unternehmens und 2 Vertretern der Tarifgewerkschaften 2 Senatsvertreter, 1 Vertreter der Gesellschafterin und 3 sonstige Personen, die gewöhnlich in anderen Wohnungsbauunternehmen tätig sind, dem Aufsichtsrat angehören.

Die Gesellschafterversammlung findet mindestens einmal jährlich statt. Befugnisse der Gesellschafterversammlung sind u.a. die Beschlußfassung über die Ergebnisverwendung, die Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern und Aufsichtsratsmitgliedern sowie deren Entlastung, § 13 der Satzung. Alleingesellschafterin war bis zum 31.12.1991 die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt; mit Wirkung zum 01.01.1992 ist die HGV alleinige Gesellschafterin der GWG geworden.

Der durch § 18 der Satzung von 1989 eingesetzte Prüfungsverband (Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.) hatte den Jahresabschluß, die betriebliche Organisation, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Gesellschaft nach dem Recht über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen und dem GmbH-Gesetz in jedem Geschäftsjahr zu prüfen. Die neu gefaßte Satzung von 1992 hat - trotz zwischenzeitlicher Aufhebung des WGG - insoweit keine abweichende Bestimmung getroffen.

2.2.3 STEG Städterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH (im folgenden: STEG)

Der Gesellschaftsvertrag der STEG vom 20.12.1989 sieht folgende Organe vor: Geschäftsführer, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung und Fachbeirat. Außerdem finden sich Bestimmungen über die Tätigkeit des Abschlußprüfers.

Nach dem Gesellschaftsvertrag ist sowohl die Bestellung eines alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführers, wie Bestellung mehrerer Geschäftsführer, die entweder zu zweit oder jeweils zusammen mit einem Prokuristen vertretungsberechtigt sind, möglich (§ 5 f. der Satzung). Gem. § 1 der Geschäftsanweisung des Aufsichtsrats für die Geschäftsführung ist die Geschäftsführung Aufgabe des bzw. der Geschäftsführer(s); einige Geschäfte bedürfen jedoch der Zustimmung des Aufsichtsrats, insbesondere der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten ab einer Wertgrenze von 300.000 DM (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 der Satzung), der Abschluß, die Änderung und die Aufhebung von Miet- und Pachtverträgen für gewerblich genutzte Objekte ab einer Dauer von 5 Jahren oder einem jährlichen Miet- oder Pachtzins ab 300.000 DM (§ 8 Abs. 3 Nr. 7 der Satzung), der Abschluß, die Änderung und die Aufhebung von Zeitmiet- und Pachtverträgen für Objekte zu Zwecken der Wohnnutzung ab einer Dauer von 10 Jahren (zuzüglich einer Verlängerungsoption von 5 Jahren) oder einem jährlichen Miet- und Pachtzins ab 300.000 DM (§ 8 Abs. 3 Nr. 8 der Satzung) sowie der Wirtschaftsplan und seine Änderungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 der Satzung).

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat gem. § 8 Abs. 1, 3 der Geschäftsanweisung des Aufsichtsrats für die Geschäftsführung mindestens einmal jährlich über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der künftigen Geschäftsführung zu informieren; bei Vorstellung des Jahresabschlusses ist die Rentabilität der Gesellschaft darzulegen; auf den mindestens vierteljährlich stattfindenden Sitzungen des Aufsichtsrats ist diesem ein Überblick über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft zu geben. Quartalsweise ist auch anhand eines internen monatlichen Soll-Ist-Vergleichs ein Bericht zu fertigen, inwieweit die Ziele des Wirtschaftsplans bisher erreicht wurden. Ferner bestehen umgehende Berichtspflichten über grundsätzliche und wichtige Fragen, die zur Entscheidung anstehen.

Der Aufsichtsrat besteht aus 8 Personen, von denen 4 Mitglieder von der FHH bestimmt werden. Ein Mitglied wird von den Arbeitnehmern, 3 Mitglieder von den übrigen Gesellschaftern berufen (§ 7 Abs. 1 der Satzung). Den Vorsitz des Aufsichtsrats führt gem. § 7 Abs. 5 der Satzung der Vertreter der Baubehörde der FHH. Der Aufsichtsrat trifft seine Entscheidungen grundsätzlich mit einfacher Mehrheit, wobei die Stimme des Vorsitzenden bei Stimmgleichheit den Ausschlag gibt, § 10 Abs. 2 der Satzung.

Aufgabe des Aufsichtsrats ist gem. § 8 Abs. 1 der Satzung die Beratung und Kontrolle der Geschäftsführung. Demgemäß räumt ihm § 8 Abs. 1 der Satzung diverse Prüfrechte (Auskunftsverlangen, Einsichtnahme in Geschäftsunterlagen, Ortsbesichtigungen) ein, die der Aufsichtsrat selbst oder durch einzelne seiner Mitglieder bzw. Sachverständige ausüben kann.

Der Fachbeirat besteht aus 10 ehrenamtlichen von der Geschäftsführung berufenen Personen. Seine Aufgabe besteht in der projektbezogenen Beratung der Gesellschaft bei der Durchführung von Stadterneuerungsaufgaben. Er ist vor Übernahme neuer Projekte anzuhören und hat ein weitgefaßtes Informationsrecht über die wesentlichen Tätigkeitsbelange der Gesellschaft (§ 11 der Satzung).

Die Gesellschafterversammlung entscheidet u.a. über die Verwendung des Jahresergebnisses oder Bilanzgewinns, die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats und die Wahl des Abschlußprüfers (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Satzung). Die Gesellschaftsanteile der STEG werden zu 90 % von der FHH, zu 10 % von der Hamburger Gesellschaft für Gewerbebauförderung (HaGG) gehalten. Die Anteile der HaGG gehören zu 51 % der FHH, zu 20 % der Handwerkskammer, zu 20 % der Handelskammer und zu 9 % der STEG (Bürgerschafts-Drs. 14/2668 vom 20.10.1992, S. 44, 42).

Für die Arbeit des Abschlußprüfers, der den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluß und den Lageplan zu prüfen hat, sind die Vorschriften des III. Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften maßgeblich, § 14 Abs. 1 der Satzung.

2.2.4 Verwaltungsgesellschaft Hafенrand mbH

Der Gesellschaftsvertrag vom 10.4.1989, der hinsichtlich der Organstrukturen durch die neu gefaßte Satzung vom 7.4.1992 nicht verändert wurde, sieht Geschäftsführung, Gesellschafterversammlung und Abschlußprüfer vor:

Gem. § 5 f. des Gesellschaftsvertrages kann die Gesellschaft entweder durch einen alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer oder aber - bei einer Bestellung mehrerer Geschäftsführer - durch zwei Geschäftsführer gemeinschaftlich bzw. einen Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen vertreten werden. Die oder der Geschäftsführer entscheiden grundsätzlich über alle Maßnahmen der Geschäftsführung, bedürfen aber zum Erwerb, zur Veräußerung und zur Belastung von Grundstücken der Einwilligung der Gesellschafterversammlung (§ 7 Abs. 2 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages).

Die Gesellschafterversammlung beschließt u.a. über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Genehmigung des Lageberichts und die Verwendung des Jahresergebnisses, die Entlastung der Geschäftsführung und die Wahl des Abschlußprüfers. Die Gesellschaftsanteile liegen zu 100 % in der Hand der HGV, die ihrerseits zu 100 % der FHH gehört (Bürgerschafts-Drs. 14/2668 vom 20.10.1992, S. 45, 80).

Gem. § 9 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages sind Jahresabschluß und Lagebericht einem Abschlußprüfer vorzulegen, für dessen Arbeit die Maßgeblichkeit der Vorschriften des III. Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften festgelegt wird.

2.2.5 Johann Daniel Lawaetz Stadtentwicklungs-GmbH

Der Gesellschaftsvertrag vom März 1988 kennt nur zwei Organe: die Gesellschafterversammlung und die Geschäftsführung.

Die Gesellschafterversammlung ist gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages zur Entscheidung über eine Erhöhung des Stammkapitals sowie sonstige Satzungsänderungen und die Auflösung, Verschmelzung und Umwandlung der Gesellschaft berufen. Die Gesellschafterversammlung ist mindestens einmal jährlich einzuberufen. Einzige Gesellschafterin ist die Johann Daniel Lawaetz-Stiftung (§ 3 II der Satzung vom März 1988).

Die Wahrnehmung aller sonstigen Aufgaben obliegt der Geschäftsführung; gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages hat die Gesellschaft max. zwei Geschäftsführer/Innen. Sind zwei Geschäftsführer/Innen bestellt worden, vertreten diese die Gesellschaft gemeinsam, sofern nicht einer Person ausdrücklich Alleinvertretungsbefugnis erteilt ist. Die Satzung schreibt weiter vor, daß mindestens eine der Geschäftsführer/Innen hauptberuflich für die Alleingesellschafterin, die Lawaetz-Stiftung, tätig sein muß. Weiterhin erklärt sie es für zulässig, daß die Gesellschaft nur von einer alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer/In vertreten wird.

2.2.6 Hanseatische Siedlungs-Gesellschaft mbH

Der Gesellschaftsvertrag vom 05.06.1992, der sich vom vorhergehenden Vertrag vom 19.12.1989 nur hinsichtlich § 3 (Stammkapital) unterscheidet, sieht neben Gesellschafterversammlung und Geschäftsführung auch einen Aufsichtsrat und einen Abschlußprüfer vor (§§ 4, 13 der Satzung).

Bei - zulässiger - Bestellung nur eines Geschäftsführers wird die Gesellschaft von diesem allein vertreten; bei Bestellung mehrerer Geschäftsführer wird die Gesellschaft entweder von zwei Geschäftsführern gemeinsam bzw. einem Geschäftsführer zusammen mit einem Prokuristen vertreten (§§ 5, 6 der Satzung).

Der Vorstand ist dem Aufsichtsrat u.a. zur mindestens jährlichen Berichterstattung über die beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der künftigen Geschäftsführung sowie über die Rentabilität der Gesellschaft verpflichtet. Daneben hat er den Aufsichtsrat halbjährlich über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft zu unterrichten; grundsätzliche und wichtige Angelegenheiten sind dem Aufsichtsratsvorsitzenden unverzüglich mitzuteilen (§ 5 der Geschäftsanweisung des Aufsichtsrates für den Vorstand vom 20.10.1982, zuletzt geändert am 19.12.1989, im folgenden GA).

Der aus fünf Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat (§ 7 I der Satzung) hat die Geschäftsführer zu überwachen und zu beraten. Er setzt sich aus je zwei Vertretern der Hamburger Hochbahn AG und der FHH sowie einem Vertreter der HGV zusammen. Zur Wahrnehmung dieser Aufgabe stehen ihm umfassende Informationsrechte zu (§ 8 I der Satzung).

Einige Geschäfte bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats, nämlich u.a.

- der Wirtschaftsplan und seine Änderungen (§ 8 III Nr. 2 der Satzung),
- der Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken ab einer Wertgrenze von 50.000 DM
(§ 8 III Nr. 3 der Satzung i.V.m. § 7 II GA),
- der Abschluß, die Änderung und die Aufhebung von Miet- oder Pachtverträgen, soweit es sich nicht um die Vermietung von Wohnungen im üblichen Geschäftsbetrieb handelt und der jährliche Miet- oder Pachtzins mindestens 50.000 DM beträgt (§ 8 III Nr. 4 der Satzung i.V.m. § 7 III GA),
- der Abschluß, die Aufhebung und wesentliche Änderungen von Verträgen mit grundsätzlicher Bedeutung (§ 7 I Nr. 3 GA).

Der Aufsichtsrat entscheidet mit einfacher Mehrheit; bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag (§ 10 II der Satzung).

Hinsichtlich der Gesellschafterversammlung gelten grundsätzlich keine Besonderheiten: Gemäß § 11 der Satzung beschließt sie u.a. über die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats und die Feststellung des Jahresabschlusses. Die Gesellschaftsanteile der HGV liegen zu 100 % bei der Hamburger Hochbahn AG, deren Aktienkapital zu 98,21 % von der HGV als 100 %-FHH-eigenem Unternehmen gehalten werden (Bürgerschafts-Drs. 14/2668 vom 20.10.1992, S. 9, 11, 80).

Jahresbericht und Lagebericht sind gemäß § 13 der Satzung einem Abschlußprüfer vorzulegen. Gemäß § 13 I 2 der Satzung sind für die Aufstellung und Prüfung von Jahresabschluß und Lagebericht die Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches über große Kapitalgesellschaften maßgeblich.

3. Stiftung des Bürgerlichen Rechts

Die Johann Daniel Lawaetz-Stiftung ist gem. § 1 Abs. 1 ihrer Satzung vom 12.7.1990 eine rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts. Stifterin war die FHH (Bürgerschafts-Drs. 11/5728 vom 04.02.1986).

3.1 Allgemeines

Die Organstruktur einer solchen Stiftung wird im wesentlichen durch §§ 86 i.V.m. 26, 27 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs vom 18.8.1896 (RGBl S. 195) mit den seither erfolgten Änderungen - BGB) vorgegeben und durch das Hamburgische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch i.d.F. vom 1.7.1958 ergänzt.

Notwendiges Organ der Stiftung ist danach der Vorstand. Er kann aus mehreren Personen bestehen; das hamburgische AGBGB regelt hierzu, daß in der Regel 3, mindestens aber 2 Vorstandsmitglieder bestellt werden sollen, läßt aber anderweitige Regelungen der Satzung zu, § 16 Abs. 2 AGBGB. Die Bestellung und Abberufung der Vorstandsmitglieder überläßt das BGB dem Landesgesetzgeber oder dem Stifter. Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gegenüber Dritten; für die Geschäftsführung des Stiftungsvorstands gelten über § 27 Abs. 3 BGB die Regelungen des Auftragsrechts, §§ 664 bis 670 BGB, sofern die Satzung nichts anderes bestimmt. Die Vorstandsmitglieder sind im Zweifel zu persönlicher Tätigkeit für die Stiftung verpflichtet und bleiben daher auch bei Übertragung von Aufgaben auf Mitarbeiter persönlich verantwortlich (Seifart-Hof, Handbuch des Stiftungsrechts 1987, § 9 Rdn. 26).

Ist der Vorstand der Stiftung dessen einziges Organ, hat er sämtliche Aufgaben, insbesondere die Vermögensverwaltung und die zur Erreichung des Stiftungszwecks erforderliche Geschäftstätigkeit, wahrzunehmen. Dabei steht ihm große Handlungsfreiheit zu: Mit der Genehmigung der Stiftung sind dem Stifter grundsätzlich alle Möglichkeiten einer Einflußnahme genommen; die Kontrolle obliegt in diesen Fällen allein der Stiftungsaufsicht, die sich auf reine Rechtsaufsicht beschränkt. Sie kann somit nur Verstöße des Vorstands gegen Stiftungszweck, Satzungs- und sonstige Rechtsvorschriften erfassen, aber nicht gegen unzweckmäßige Entscheidungen und Handlungen des Vorstands vorgehen (vgl. Palandt-Heinrichs BGB, 52. Auflage, 1993, Vorbem. vor § 80 Rdn. 13).

Es ist daher zulässig, weitere Organe zu bestellen, etwa besondere Vertreter nach §§ 86, 30 BGB, d.h. für bestimmte konkret abgegrenzte Geschäftsbereiche zuständige weitere Organe, oder besondere Kontrollorgane, wie ein Kuratorium, Verwaltungsrat oder Beirat zu schaffen, denen z.B. die Prüfung des Jahresabschlusses wie der Haushalts- und Wirtschaftsprüfung übertragen werden kann. Solche Organe sind jedoch fakultativ.

3.2. Umsetzung dieser allgemeinen Grundsätze in der Satzung der Lawaetz-Stiftung

Die Lawaetz-Stiftung hat von den vorbezeichneten Möglichkeiten einer modifizierten Stiftungsverfassung in der Weise Gebrauch gemacht, daß die Aufgaben des ehrenamtlich tätigen Vorstands im wesentlichen auf eine Kontrollfunktion zurückgeführt wurden, während die eigentliche Geschäftsführungsfunktion einer gesonderten entgeltlich tätigen Geschäftsführung übertragen ist. Entsprechend den vorstehenden Ausführungen ändert dies jedoch nichts an der grundsätzlichen Verantwortung des Vorstands für die Geschäftsführung.

Der Stiftungsvorstand besteht aus 3 bis maximal 7 Personen, von denen 2 vom Präses der Baubehörde, die übrigen vom Präses der Arbeitsbehörde ausgewählt werden, der auch den Vorstandsvorsitzenden bestimmt, § 5 der Satzung. Der Stiftungsvorstand entscheidet grundsätzlich mit einfacher Mehrheit, wobei bei Stimmengleichheit die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag gibt. Etwas anderes gilt, wenn städtebauliche Angelegenheiten berührt werden; hier können die Vertreter der Baubehörde nicht überstimmt werden, § 7 der Satzung.

Die Vertretung der Gesellschaft nach außen obliegt dem Vorstandsvorsitzenden gemeinschaftlich mit einem weiteren Vorstandsmitglied, § 9 der Satzung. Demgemäß hat der Vorstand die Überlassung des Ensembles Falkenried-Terrassen an eine Mietergenossenschaft zur selbständigen Weitervermietung mit Vertrag vom 7.5.1991 selbst vorgenommen.

Die Geschäftsführung obliegt der sogenannten Geschäftsführung - nach Satzung und Geschäftsanweisung ist hiermit eine natürliche Person gemeint -, wobei bei Vornahme von Rechtsgeschäften, die die Stiftung mit mehr als 15.000 DM belasten, die Zustimmung des Vorstandes einzuholen ist, § 6 Abs. 2 der Satzung i.V.m. § 1 der Geschäftsanweisung des Vorstands an die Geschäftsführung.

Gem. § 4 der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung hat die Geschäftsführung den Vorstand regelmäßig und umfassend über alle Angelegenheiten der Stiftung, insbesondere Geschäfte mit möglichen Auswirkungen auf Rentabilität und Liquidität (Wirtschaftsplan), zu informieren; der Vorstand hat daneben die Möglichkeit, sich selbst über alle Vorgänge der Stiftung Kenntnis zu verschaffen und die Geschäftsunterlagen einzusehen.

4. Eingetragene Genossenschaften

4.1 Allgemeines

Eine Genossenschaft hat drei notwendige Organe:

Vorstand und Aufsichtsrat (§ 9 des Gesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 01.05.1889 <RGL. S. 55>, zuletzt geändert am 30.11.1990 <BGBI. I, 2570>, im folgenden GenG) und die Generalversammlung, sofern diese nicht - was bei einem Mitgliedsbestand von 1500 Personen möglich und ab 3000 Mitgliedern Pflicht ist - durch eine Vertreterversammlung (§ 43 a GenG) ersetzt wird.

Daneben sind weitere fakultative Organe zulässig, wie z.B. ein Verwaltungsrat oder Beirat (Lang/Weidmüller, Genossenschaftsgesetz, 32. Auflage Berlin 1988, § 27 Rdn. 35). Dem fakultativen Organ dürfen keine Aufgaben zugewiesen werden, die den zwingend vorgeschriebenen Organen unentziehbar zustehen. Dies bedeutet, daß weder die Vertretungsmacht des Vorstandes nach außen noch die Aufsichtsratszuständigkeiten und die Kontrollbefugnisse des Aufsichtsrats durch ein fakultatives Organ beschränkt werden können; es ist jedoch zulässig, die Vornahme bestimmter Geschäfte im Innenverhältnis von der Zustimmung des fakultativen Organs abhängig zu machen oder diesem Kontrollfunktionen neben dem Aufsichtsrat zuzuweisen (Klaus Müller, Genossenschaftsgesetz, Bielefeld 1991, § 9 Rdn. 5).

Die Genossenschaft wird durch den Vorstand gerichtlich wie außergerichtlich vertreten. Sofern die Satzung nichts anderes bestimmt, besteht der Vorstand aus zwei entgeltlich oder unentgeltlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft, die von der Gesellschafterversammlung bestimmt werden. Dabei gilt der Grundsatz der Gesamtvertretung, sofern die Satzung keine anderweitige Regelung trifft. Die Vertretungsmacht des Vorstandes im Außenverhältnis kann nicht beschränkt werden, § 27 Abs. 2 Satz 1 GenG.

Gemäß § 27 Abs. 1 Satz 1 GenG hat der Vorstand die Genossenschaft unter eigener Verantwortung zu leiten. Dies bedeutet, daß der Vorstand von Weisungen des Aufsichtsrates unabhängig ist; das gleiche gilt für Weisungen der Gesellschafterversammlung jedenfalls dann, wenn die Satzung insoweit kein ausdrückliches Weisungsrecht begründet. Ob die Satzung ein Weisungsrecht der Gesellschafterversammlung gegenüber dem Vorstand wirksam begründen kann, ist stark umstritten: Teilweise wird dies bejaht (vgl. Klaus Müller, § 27 GenG Rdn. 1, 6, § 24 Rdn. 4), zum Teil verneint (vgl. Meyer/Meulenbergh/Beuthien, GenG, 12. Auflage München 1983, § 27 Rdn. 9).

Dem Vorstand obliegt insofern eine Doppelfunktion, als er zum einen für den reibungslosen Ablauf der innergesellschaftlichen Vorgänge verantwortlich ist, zum anderen für die Unternehmensorganisation, die Geschäftspolitik, die Direktion des Geschäftsablaufs und die Kontrolle der hierarchisch nachgeordneten Personen zuständig ist. Alle wesentlichen Entscheidungen hat er selbst zu treffen; soweit er Mitarbeiter mit Aufgaben, etwa dem Abschluß von Einzelmietverträgen betraut, hat er diese ausreichend zu überwachen.

Auch wenn der Vorstand von Einzelweisungen des Aufsichtsrats unabhängig ist, muß er insoweit bestehende Zustimmungsbefugnisse achten.

Der Aufsichtsrat (vgl. dazu § 36 GenG) ist von der Gesellschafterversammlung zu wählen; die Satzung kann die gesetzlich vorgesehene Anzahl von drei Aufsichtsratsmitgliedern verringern oder erweitern. Sie muß - mangels gesetzlicher Regelung - selbst Bestimmungen über die Beschlußfähigkeit enthalten. Der Aufsichtsrat entscheidet grundsätzlich mit einfacher Mehrheit.

Gemäß § 38 GenG hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung zu überwachen. Er ist gesetzlich verpflichtet, sich über die Angelegenheiten der Genossenschaft unterrichtet zu halten. Zu diesem Zweck kann er den Vorstand jederzeit zur Berichterstattung auffordern, Geschäftsbücher und sonstige Unterlagen einsehen sowie den Bestand der Genossenschaftskasse und den Bestand an Effekten, Handelspapieren und Waren prüfen.

Der Aufsichtsrat ist ferner verpflichtet, den vom Vorstand gemäß § 33 GenG vorgelegten Jahresabschluß, den Lagebericht und den Vorschlag über die Verwendung des Jahresüberschusses bzw. Deckung des Jahresfehlbetrages zu prüfen und seine Ergebnisse der Gesellschafterversammlung zur Kenntnis zu bringen. Die Satzung kann dem Aufsichtsrat - unter Wahrung der unentziehbaren Kernfunktionen des Vorstandes - weitere Aufgaben zuweisen. Zur Unterstützung seiner Arbeit kann der Aufsichtsrat Ausschüsse bilden.

Die Gesellschafterversammlung beschließt über alle Angelegenheiten der Genossenschaft, die nicht durch Gesetz oder Statut einem anderen Genossenschaftsorgan zugewiesen sind; die Aufzählung der Zuständigkeiten des Aufsichtsrats in § 48 GenG - Feststellung des Jahresabschlusses, Beschlußfassung über die Verwendung des Jahresgewinns bzw. Deckung des Jahresfehlbetrages, Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrats - sind damit nicht abschließend (vgl. Lang/Weidmüller-Metz, § 43 Rdn. 7; Meyer/Meulenbergh/Beuthien, § 43 Rdn. 2 f.).

Die Gesellschafterversammlung ist insbesondere einzuberufen, wenn Entscheidungen zu treffen sind, die die Existenz des genossenschaftlichen Unternehmens nachhaltig beeinflussen können oder in anderer Weise den Kernbereich des genossenschaftlich geführten Unternehmens betreffen (Lang/Weidmüller-Metz, § 43 Rdn. 8).

Jeder Genosse hat das Recht - ggf. bei entsprechender Regelung in der Satzung auch die Pflicht - an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen. Auf der Gesellschafterversammlung kann der Genosse vom Vorstand umfassend eine mündliche Auskunft zu allen Angelegenheiten der Genossenschaft, die mit dem Gegenstand der Tagesordnung zusammenhängen, verlangen; er ist jedoch nicht berechtigt, zur Überprüfung dieser Auskunft Einsicht in Urkunden und Belege zu nehmen (Meyer/Meulenbergh/Beuthien, § 43 Rdn. 15).

Grundsätzlich hat jeder Genosse eine Stimme; gemäß § 43 Abs. 3 GenG kann die Satzung aber unter bestimmten Voraussetzungen einem Genossen bis zu drei Stimmrechten zuerkennen.

Die Aufgaben der Gesellschafterversammlung werden in größeren Genossenschaften ab 3000 Mitgliedern von einer Vertreterversammlung wahrgenommen. Genossenschaften mit mehr als 1500 Mitgliedern können eine entsprechende Regelung in ihrer Satzung treffen. Gemäß § 43 a GenG besteht die Vertreterversammlung aus mindestens 50 Personen, die selbst Genossen sein müssen. Sie sind von den Genossen in allgemeiner, unmittelbarer, gleicher und geheimer Wahl zu wählen; die genaue Zahl der Vertreter und die Dauer ihrer Amtszeit bestimmt die Satzung.

Gemäß § 53 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft mindestens in jedem zweiten Geschäftsjahr zu prüfen; übersteigt die Bilanzsumme der Genossenschaft 2 Mio DM, ist die Prüfung in jedem Geschäftsjahr vorzunehmen. Diese Prüfung wird von dem Prüfungsverband vorgenommen, dem die Genossenschaft angehört. Die Zugehörigkeit zu einem solchen Verband ist zwingend vorgeschrieben. Die Arbeit des Prüfungsverbandes wird in §§ 53 ff GenG im einzelnen geregelt.

4.2 Umsetzung dieser allgemeinen Kompetenzverteilung in den Satzungen der Genossenschaft der Fritz-Schumacher-Siedlung Langenhorn e.G. und der Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G.

4.2.1 Genossenschaft der Fritz-Schumacher-Siedlung Langenhorn e.G.

Gemäß §§ 17, 41 der Satzung vom Juni 1990 verfügt die Genossenschaft der Fritz-Schumacher-Siedlung Langenhorn e.G. über die gesetzlich vorgeschriebenen Organe Vorstand, Aufsichtsrat, Mitgliederversammlung und Prüfungsverband. Von der Möglichkeit, weitere besondere Organe zu schaffen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Der Vorstand besteht aus mindestens drei ehrenamtlich tätigen Mitgliedern der Genossenschaft, die lediglich eine Aufwandsentschädigung für ihre Tätigkeit erhalten. Die Genossenschaft wird jeweils von zwei gemeinschaftlich tätigen Vorstandsmitgliedern vertreten. Den zur Gesamtvertretung berechtigten Vorstandsmitgliedern bleibt es jedoch unbenommen, einzelne Vorstandsmitglieder mit der Vornahme bestimmter Einzelgeschäfte oder

Geschäftsarten zu betrauen. Der Vorstand entscheidet über die Geschäftspolitik der Genossenschaft durch mit einfacher Mehrheit zu fassende Beschlüsse; Stimmgleichheit gilt als Ablehnung. Der Vorstand ist beschlußfähig, wenn die Hälfte seiner Mitglieder anwesend sind (vgl. §§ 18, 19 der Satzung).

Neben der allgemeinen Geschäftsführung gehört die Erstellung des Jahresabschlusses, des Lageberichts und des Vorschlages für die Mittelverwendung/Verlustdeckung (vgl. dazu § 34 der Satzung) zu den wesentlichen Aufgaben des Vorstandes.

Der Aufsichtsrat besteht gleichfalls aus mindestens drei ehrenamtlich tätigen Genossenschaftsmitgliedern. Sie werden auf drei Jahre gewählt. Alljährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. Dabei entscheidet in den ersten drei Jahren das Los, später die Amtsdauer über das Ausscheiden aus dem Aufsichtsrat, § 21 Abs. 2 der Satzung. § 22 der Satzung räumt dem Aufsichtsrat die gesetzlichen Kontrollrechte ein.

Der Aufsichtsrat ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder zugegen sind. Er trifft seine Entscheidungen sodann mit einfacher Mehrheit; bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als gescheitert.

Einige Entscheidungen setzen voraus, daß sie die Billigung von Vorstand und Aufsichtsrat finden. Hierzu gehören gemäß § 25 der Satzung

- die Grundsätze für die Vergabe an Genossenschaftsmitglieder,
- die Grundsätze für Nichtmitliedergeschäfte,
- die Grundsätze für die Leistung von Eigenhilfe,
- Aufstellung des Instandhaltungs- sowie des Instandsetzungsprogramms und seine zeitliche Durchführung,
- die Erhebung und Höhe des Eintrittsgeldes,
- den Bericht über die gesetzliche Prüfung und die zu treffenden Maßnahmen,
- die Einstellung in und die Entnahme aus Ergebnistrücklagen bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sowie über den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns oder zur Deckung des Verlustes,
- die Vorbereitung aller Vorlagen an die Mitgliederversammlung,
- den Einsatz von Ausschüssen.

Mindestens vierteljährlich finden gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand statt, die eine enge Abstimmung ermöglichen. Gemeinsame Abstimmungen beider Organe sind jedoch unzulässig.

In der Mitgliederversammlung haben alle Genossenschaftsmitglieder nur eine Stimme (§ 27 der Satzung). § 31 der Satzung weist der Mitgliederversammlung eine Reihe von Aufgaben zu, insbesondere

- die Beschlußfassung über den Lagebericht des Vorstandes,
- die Beschlußfassung über den Bericht des Aufsichtsrates,
- die Feststellung des Jahresabschlusses und des Haushaltsplans für das kommende Geschäftsjahr,
- Wahl, Abberufung und Entlastung der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder,
- die Durchführung von Eigenhilfe und Gemeinschaftsleistungen,
- alle Satzungsänderungen.

Zur Beschlußfassung reicht grundsätzlich die einfache Stimmenmehrheit. In besonders bestimmten Fällen, insbesondere bei Abberufung von Vorstands- oder Aufsichtsratsmitgliedern und Satzungsänderungen, bedarf es gemäß § 32 Abs. 2 der Satzung jedoch einer Dreiviertelmehrheit. § 33 der Satzung erkennt dem Mitglied noch einmal ausdrücklich das Recht zu, vom Vorstand auf der Mitgliederversammlung über alle Angelegenheiten der Genossenschaft, die Gegenstand der Tagesordnung sind, nähere Auskünfte verlangen zu können; Grenzen des Auskunftsrechts bilden Geheimnisschutz oder der Schutz der Genossenschaft vor nicht unerheblichen Nachteilen bei Bekanntwerden des erfragten Umstands.

§ 41 der Satzung bestimmt, daß die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung einmal jährlich von dem Prüfungsverband untersucht werden, dem die Genossenschaft angehört. Die Genossenschaft ist gemäß § 41 Abs. 2 der Satzung Mitglied im Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

4.2.2 Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G.

Nach §§ 21, 46 der Satzung vom 15.12.1988, zuletzt geändert am 11.12.1991, hat die Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G. drei Organe, nämlich den Vorstand, den Aufsichtsrat und die Mitglieder- bzw. Vertreterversammlung.

Der Vorstand besteht aus mindestens drei Personen, die Mitglieder der Genossenschaft sein müssen (§ 23 I der Satzung). Sie werden vom Aufsichtsrat für die Dauer von fünf Jahren bestellt und leiten die Genossenschaft in eigener Verantwortung, wobei sie die geschäftsleitenden Entscheidungen mit einfacher Mehrheit treffen (§ 24 I, VI der Satzung). Der Vorstand ist bei Anwesenheit von mehr als der Hälfte der Vorstandsmitglieder beschlußfähig.

Die Genossenschaft wird durch zwei gemeinschaftlich handelnde Vorstandsmitglieder vertreten (§ 24 II der Satzung); diese können auch einzelne von ihnen zur Vornahme bestimmter einzelner Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften ermächtigen (§ 24 V der Satzung).

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat auf dessen Verlangen über die Angelegenheiten der Genossenschaft zu unterrichten und auf den Aufsichtsratssitzungen, zu denen er eingeladen worden ist, Auskunft zu erteilen, (§ 26 VIII der Satzung, § 3 der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom 31.1.1992, im folgenden GOA).

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern der Genossenschaft, die von der Mitgliederversammlung für eine Zeitspanne von drei Jahren gewählt werden; die Mietglieder-/Vertreterversammlung kann eine höhere, gem. § 26 I 2 der Satzung durch drei teilbare Zahl der Aufsichtsratsmitglieder festsetzen. § 26 II der Satzung regelt die periodische Neubesetzung des Aufsichtsrates in gleicher Weise wie dies oben bei der Vorstellung der Genossenschaft der Fritz-Schumacher-Siedlung Langenhorn e.G. beschrieben wurde.

Cemäß § 27 I der Satzung hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen (vgl. auch § 1 der GOA). Er hält gem. § 29 der Satzung mindestens vierteljährlich Sitzungen ab, zu denen er regelmäßig den Vorstand einlädt, der ohne Stimmrecht teilnimmt. Der Aufsichtsrat entscheidet jeweils mit einfacher Mehrheit; bei Stimmengleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Er ist beschlußfähig, wenn mehr als die Hälfte seiner Mitglieder zugegen sind (§ 29 IV der Satzung, § 9 der GOA).

Bei bestimmten Angelegenheiten, namentlich

- der Aufstellung des Instandsetzungsprogramms und seiner zeitlichen Durchführung,
- der Grundsatzentscheidungen über die Vergabe von Genossenschaftswohnungen,
- der Grundsatzentscheidungen für die Durchführung der Wohnungsbewirtschaftung,

schreibt § 30 der Satzung gemeinsame Sitzungen und Entscheidungen von Aufsichtsrat und Vorstand vor. Auf diesen Sitzungen stimmen beide Organe getrennt ab, wobei Anträge, die nicht die Zustimmung beider Organe finden, als abgelehnt gelten (§ 31 II der Satzung).

Die Mietergenossenschaft hat in § 21 der Satzung festgelegt, daß anstelle der Mitgliederversammlung die Vertreterversammlung treten soll, wenn die Zahl der Mitglieder die Grenze von 1.500 übersteigt. Nach Mitteilung der Geschäftsleitung der Genossenschaft hat die Genossenschaft zwischenzeitlich zwar ca. 2.100 Mitglieder; die Bestellung einer Vertreterversammlung sei jedoch noch nicht erfolgt, weil die Eintragung der Genossenschaft erst am 22.01.1992 erfolgt sei und das Handelsregister noch nicht alle Genossenschaftsmitglieder registriert habe. Die Geschäftsleitung werde die Einführung einer Vertreterversammlung auf der nächsten Mitgliederversammlung zur Sprache bringen, halte es aber für möglich, daß auf der bevorstehenden Sitzung ein bereits eingebrachter Satzungsänderungsantrag eine Mehrheit finden werde, welche die in § 21 der Satzung ausgeübte Option zur Einführung einer Vertreterversammlung beseitige.

Die spätestens zum 30.06. eines Jahres einzuberufende Mitgliederversammlung hat gem. § 36 der Satzung über zahlreiche Angelegenheiten, insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses, die Wahl und Abberufung der Vorstandsmitglieder, den Widerruf der Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern und deren fristlose Kündigung sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, zu entscheiden. Regelmäßig beschließt die Versammlung mit einfacher Mehrheit; für einige Beschlüsse, z.B. Satzungsänderungen, ist eine Dreiviertelmehrheit erforderlich (vgl. § 37 der Satzung).

Die betriebliche Organisation, die Vermögenslage und die Geschäftsführung der Genossenschaft wird gem. § 46 der Satzung von dem Prüfungsverband untersucht, dem das Unternehmen angehört. Dies ist nach § 46 II 2 der Satzung der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V..

Frage B. I. 7. a)

Welche Kenntnisse über die Verwaltung der Wohnungen und die Kontrolle der Wohnungsverwaltung hatte der Senat zu welcher Zeit?

Eine Beantwortung der Frage konnte nicht mehr erfolgen. Der Ältestenrat hat in seiner Sitzung vom 12. Mai 1993 einvernehmlich die Empfehlung ausgesprochen, daß der Parlamentarische Untersuchungsausschuß von weiterer Untersuchungstätigkeit absehen und einen Zwischenbericht auf der Basis der bisher übersandten Unterlagen und in sonstiger Weise erlangten Erkenntnisse vorlegen möge. Diese Empfehlung hat sich der Ausschuß in seiner Sitzung vom 23. Mai 1993 zu eigen gemacht.

Da die Beantwortung der oben genannten Frage zu diesem Zeitpunkt noch nicht in Angriff genommen war und die Anforderung und Auswertung weiterer Unterlagen erfordert hätte, war es nicht möglich, die Antwort auf diese Frage in den Zwischenbericht aufzunehmen.

Frage B. I. 7. b)

Wann, in welchem Umfang und mit welchem Ergebnis hat der Senat von den Rechten nach § 26 des ehemaligen Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) Gebrauch gemacht?

Das bis zum 31.12.1989 gültige Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) regelte in § 26 die Prüfung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sowie die Aufsicht durch die Anerkennungsbehörde (in Hamburg: Baubehörde).

Jedes als gemeinnützig anerkannte Wohnungsunternehmen hatte sich regelmäßigen Prüfungen unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zu unterwerfen (ordentliche Prüfungen). Auszüge aus den Berichten über die ordentlichen Prüfungen lagen dem Untersuchungsausschuß für den Zeitraum seit 1980 vor (für die SAGA seit 1975).

Daneben wurde der Anerkennungsbehörde in § 26 Abs. 6 WGG das Recht eingeräumt, "von sich aus eine außerordentliche Prüfung durch eine von ihr zu bestimmende Stelle auf Kosten des Unternehmens vornehmen zu lassen." Auch der zuständige Prüfungsverband konnte mit Zustimmung oder auf Verlangen der Anerkennungsbehörde eine außerordentliche Prüfung auf Kosten des Wohnungsunternehmens durchführen (§ 26 Abs. 1 WGG).

Solche außerordentlichen Prüfungen haben ausweislich der dem Ausschuß zur Verfügung gestellten Unterlagen bei den in Betracht kommenden Unternehmen (SAGA, GWG und HSG) in dem Zeitraum seit 1980 bis zur Aufhebung des WGG nicht stattgefunden. Dieses Ergebnis wurde von den Unternehmen schriftlich bestätigt.

Schließlich war die Anerkennungsbehörde berechtigt, "alle Unterlagen und Auskünfte einzuholen, die sie für erforderlich erachtet, und Einblick in alle Geschäftsvorgänge und den Betrieb des Unternehmens zu nehmen, ..." (§ 26 Abs. 6 WGG). Grundlagen für die Ausübung dieser laufenden Aufsicht durch die Anerkennungsbehörde bildeten insbesondere die Berichte über die ordentlichen Prüfungen, bürgerschaftliche und sonstige Eingaben sowie parlamentarische Anfragen aus der Bürgerschaft und bezirklicher Gremien.

Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, daß die Anerkennungsbehörde insbesondere aufgrund von Eingaben und parlamentarischen Anfragen tätig geworden ist. Die Eingaben wurden in der Weise bearbeitet, daß das Unternehmen um Stellungnahme gebeten und ggf. erforderliche Unterlagen angefordert wurden. Sofern die Beschwerde auch nach Prüfung der Unterlagen begründet erschien, wurde dementsprechend auf das Unternehmen eingewirkt, um dieses zu veranlassen, die Ursache der Beschwerde zu beseitigen. War

die Beschwerde nicht begründet, wurde der Petent entsprechend beschieden. Auch für die Bearbeitung der parlamentarischen Anfragen wurden die erforderlichen Auskünfte und Unterlagen von dem Unternehmen eingeholt. In Einzelfällen wurde auch hier auf das Unternehmen eingewirkt.

Schließlich wurden für Geschäfte außerhalb des WGG auf Antrag der Unternehmen die erforderlichen Ausnahmegewilligungen nach Abstimmung mit dem Prüfungsverband und im Einklang mit der Oberfinanzdirektion erteilt. Diese wurden überwiegend mit Auflagen auch abgabenrechtlicher Art versehen.

Frage B. I. 8.

In welcher Weise waren bzw. sind Wirtschaftsprüfer und Unternehmensberater über § 26 WGG hinaus mit der Verwaltung der Wohnungen und der Kontrolle der Wohnungsverwaltung befaßt, und wie lauten deren Ergebnisse?

Mit der Verwaltung der Wohnungen sind Wirtschaftsprüfer und Unternehmensberater nicht befaßt gewesen. Untersuchungen im Hinblick auf eine Kontrolle der Wohnungsverwaltung wurden bei der SAGA in drei Fällen durchgeführt:

- Untersuchung der Vermietungspraxis bezüglich der von der SAGA verwalteten Wohnungen ("Villenobjekte") der FHH durch KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft (Bericht I vom 20.10.1992)
- Untersuchung der Vermietungspraxis bezüglich der von der SAGA an ihre aktiven und ehemaligen Mitarbeiter vermieteten eigenen Wohnungen durch KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft (Bericht II)
- Untersuchung zur Organisation und Wirtschaftlichkeit der SAGA durch Roland Berger & Partner GmbH vom 24.8.1988.

Weitere Gutachten haben dem Untersuchungsausschuß nicht vorgelegen. Die HSG hat schriftlich erklärt, daß diesbezügliche Prüfungen bei ihr nicht stattgefunden haben.

Die vorgenannten Untersuchungen beinhalten Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der SAGA. Der Untersuchungsausschuß hat diesbezüglich vertrauliche Behandlung in nichtöffentlicher Sitzung zugesagt. Damit verbietet sich eine detaillierte Darlegung der einzelnen Untersuchungsergebnisse in diesem der Öffentlichkeit zugänglichen Bericht. Die folgenden Ausführungen beschränken sich deshalb im wesentlichen auf eine Darlegung der Untersuchungsaufträge und Vorgehensweisen. Untersuchungsergebnisse werden allenfalls in globaler Form wiedergegeben.

1. Bericht der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft über die Untersuchung der Vermietungspraxis bezüglich der von der SAGA verwalteten Wohnungen ("Villenobjekte") der FHH

1.1 Auftrag, Auftragsdurchführung und Untersuchungsziel

Der Vorstand der SAGA beauftragte die KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft:

"Die bestehenden Wohnungs-Mietverträge auf Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen, insbesondere darauf, ob von bestehender SAGA-Vermietungspraxis (Konditionen u.a.) abgewichen wurde. Da sich der Auftrag auf alle Mietverträge erstreckt, sind in die Untersuchung folgende Mietergruppen einzubeziehen:

- Aktive und ehemalige Mitarbeiter/-innen der SAGA

- Bedienstete der FHH"

Aufgrund des erheblichen Datenvolumens beschränkte KPMG in Abstimmung mit dem Auftraggeber seine Untersuchungen zunächst auf die von der SAGA verwalteten städteigenen Altbauten mit bis zu vier Wohnungen (sog. "Villenobjekte"). Die Mietergruppe "Bedienstete der FHH" wurde als spezielles Untersuchungskriterium vereinbarungsgemäß zunächst nicht in die Untersuchungen einbezogen.

KPMG führte seine Untersuchungen in dem Zeitraum vom 31. August bis zum 20. Oktober 1992 in den Räumen der SAGA, Große Bergstraße 154, 2000 Hamburg 50, durch.

Dem Auftrag entsprechend erstreckte sich das Untersuchungsziel auf folgende Bereiche:

- Vertragsstatus bei Abschluß des Mietvertrages

Ziel dieser Prüfung war es festzustellen, ob bei Mietbeginn durch die SAGA Mietzinsen in Rechnung gestellt wurden, wie sie üblicherweise entsprechend der Unternehmenspolitik der SAGA unter Beachtung rechtlicher Rahmenbedingungen zu verlangen gewesen wären. (1977 - März 1989: Mittelwerte Mietenspiegel, ab April 1989 Vergleichsmiete bei Ein- bis Vierfamilienhäusern).

- Anpassung des Mietzinses im Zeitablauf

Mit diesem Prüfungsschritt sollte festgestellt werden, ob und inwiefern die der SAGA verbliebenen Mieterhöhungsspielräume bei heute bestehenden Verträgen tatsächlich ausgeschöpft wurden.

- Begünstigungen im Zusammenhang mit Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Modernisierungs- und wertverbessernden Maßnahmen

Ziel dieses Untersuchungsabschnittes war es festzustellen, inwieweit einzelne Mieter dadurch begünstigt wurden, daß von der SAGA durchgeführte und mit der Miete verrechenbare Instandhaltungs-, Wertverbesserungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mietrelevant wurden.

Im Rahmen der Untersuchung der Instandsetzungsmietverträge war es vorrangiges Ziel, die Angemessenheit und Auswirkung der Vertragsbestandteile im Vergleich zu Standardmietverträgen zu verifizieren.

- Belegungspraxis

Prüfungsziel war es zu beurteilen, ob und inwiefern einzelne Bewerber bei der Wohnungsvergabe gegenüber Mitbewerbern um den Wohnraum bevorzugt wurden, sofern die Wohnungsvergabe Gegenstand der Geschäftstätigkeit bei der SAGA war.

Gegenstand der Untersuchung waren die Wohnungen aus dem stadteigenen Bestand (insgesamt 7.866 WE), die in Häusern mit ein bis vier Wohnungen liegen ("Villenobjekte"). Das waren insgesamt 1.520 Wohnungen. Außerdem einbezogen wurden 13 Wohnungen, die zwar nicht zu den "Villenobjekten" gehörten, aber von aktiven oder im Ruhestand befindlichen SAGA-Mitarbeitern bewohnt wurden.

Von den somit insgesamt in die Untersuchung einbezogenen 1.533 Wohnungen waren 1.217 Altbauten (rund 80 %). 37 Wohnungen wurden von aktiven Mitarbeitern und Ruheständlern der SAGA bewohnt. Mit 109 Mietern war ein sog. Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmietvertrag abgeschlossen.

1.2 Untersuchungsergebnisse

KPMG faßte die Untersuchungsergebnisse wie folgt zusammen:

"Die SAGA verwaltete zum 31. Dezember 1991 rund 95.000 Wohnungen. Davon wurden 7.866 Wohnungen auf der Basis eines Generalmietvertrages von den FHH angemietet (städtischer Bestand).

Gegenstand dieser Untersuchungen waren die von der SAGA verwalteten stadteigenen Altbauten mit bis zu vier Wohnungen (sog. "Villenobjekte") zuzüglich 13 weiterer Wohnungen, die von aktiven oder im Ruhestand befindlichen SAGA-Mitarbeitern bewohnt wurden. Der Anteil dieses 1.533 Wohnungen umfassenden Bestandes beträgt rund 1,6 % vom Gesamtbestand der SAGA und 20 % des städtischen Bestandes.

Dieses Segment setzt sich zum überwiegenden Teil aus "planungsbefangenen" Objekten zusammen, die von der FHH im Hinblick auf kurz- oder auch langfristig anstehende Baumaßnahmen größeren Ausmaßes (Straßenbau, Hafenerweiterung, Sanierung etc.) gekauft wurden; dementsprechend waren die Wohnungen zum Zeitpunkt des Erwerbes überwiegend zum Abriß bestimmt. Da die ursprünglichen Planungen vielfach revidiert wurden, änderte sich die Ausgangslage der Vermietung gerade dieser Wohnungen häufig im nachhinein.

Die von uns untersuchten Objekte wurden überwiegend vor dem 20. Juni 1948 bezugsfertig. Diese sog. Altbauten sind frei finanziert und unterlagen grundsätzlich nur dann der Preisbindung im Rahmen des WGG, wenn ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen sie anmietete.

Die Vermietung der "Villenobjekte" stellt daher für die SAGA einen untypischen Geschäftszweig dar. Als gemeinnütziges Unternehmen mit dem wohnungs- und sozialpolitischen Auftrag, breite Schichten der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen und dabei besonders einkommensschwache und sozial benachteiligte Gruppen zu berücksichtigen, hat sich ihre Haupttätigkeit vorwiegend auf den Bau und die Verwaltung von öffentlich geförderten Mietwohnungen gerichtet. Die von der FHH betriebene und von der SAGA vollzogene Eingliederung der "Villenobjekte" in dieses Segment

der sozialen Wohnungswirtschaft zielte in erster Linie darauf, eine breite Basis für die Erfüllung eben dieses Auftrages zu erreichen. Die Ergebnisse unserer Untersuchung sind daher grundsätzlich nicht auf andere Geschäftsbereiche der SAGA übertragbar.

Auftragungsgemäß waren die bestehenden Wohnungsmietverträge auf Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen zu überprüfen, insbesondere darauf, ob von bestehender SAGA-Vermietungspraxis (Konditionen u.a.) abgewichen wurde. Dementsprechend untersuchten wir die Mietzinsgestaltung bei Abschluß des Mietvertrages und ihre Entwicklung im Zeitablauf sowie die Belegungspraxis; die Mietverhältnisse mit den aktiven und ehemaligen Mitarbeitern der SAGA fanden dabei unsere besondere Beachtung. Ferner untersuchten wir, ob Mieter im Zusammenhang mit Instandhaltungs-, Instandsetzung-, Modernisierungs- und wertverbessernden Maßnahmen begünstigt wurden.

Der Handlungsrahmen, der für die von der SAGA betriebene Mietzinsbildung maßgeblich war, wurde neben den gesetzlichen Vorschriften (BMG, MHG, WGG, WGGDV, 5 %-Verordnung) durch Vorgaben und Äußerungen der Finanzbehörde, durch Senatsbeschlüsse und die über den Aufsichtsrat der SAGA betriebene politische Einflußnahme der FHH vorgegeben. Bereits aufgrund dieser Vorgaben konnte die SAGA in dem von uns untersuchten Objektbestand keine kostendeckenden Mieten erheben, die in dem Untersuchungszeitraum typischerweise noch unter dem Marktniveau (gemessen am Mittelwert des Mietenspiegels) lagen.

Gegenstand unserer Untersuchung war es nicht, die aufgrund dieser Rahmenbedingungen vorgegebenen "Mietverzichte" zu problematisieren. Es galt festzustellen, ob und inwieweit die SAGA ihr Potential für Mietzinserhöhungen ausgeschöpft hat.

Neben den grundsätzlich verwendeten Standardmietverträgen schloß die SAGA 109 Instandsetzungsmietverträge, die von uns angesichts ihrer individuellen Abreden einer gesonderten Beurteilung unterzogen wurden.

Die nachfolgenden Ergebnisse beziehen sich zunächst auf die Standardmietverträge.

Die Untersuchung der **Mietzinshöhe bei Vertragsabschluß** zeigte, daß in den vor dem 1. Januar 1990 geschlossenen Verträgen deutlich unter den Mietenspiegelmittelwerten - dem SAGA-eigenen Richtwert - liegende Mieten vereinbart wurden. Hierzu ist hervorzuheben, daß aufgrund der spezifischen und baulichen Gegebenheiten der "Villenobjekte" eine Orientierung des Mietzinses am Mietenspiegelmittelwert nicht immer sachgerecht erscheint. Erst nach dem Schreiben der LV vom März 1989 orientierte sich die Mietzinsfestlegung der SAGA zunehmend an marktüblichen Vergleichsmieten.

Das Mietzinsniveau zum Zeitpunkt des Abschlusses oder der Übernahme eines Mietverhältnisses lag in der Regel innerhalb der für die SAGA geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen. Gründe dafür, daß der Mietenspiegelmittelwert unterschritten wurde, waren im wesentlichen:

- Die Wohnung oder das Haus befand sich in einem sehr schlechten Zustand.
- Der Mietvertrag wurde im Zuge der Verschmelzung im Jahre 1972 übernommen.
- Die Wohnungen wurde der SAGA in einem vermieteten Zustand zur Verwaltung übertragen.
- Vertragskonditionen des vorausgegangenen Vertrages wurden unverändert auf das neue Mietverhältnis übertragen.
- Ein bestehendes Mietverhältnis wurde nach Eintritt eines Erben zu den bisherigen Konditionen fortgeführt.

Hinsichtlich des vorletzten Punktes und - in den Grenzen des § 569 BGB - auch hinsichtlich des letztgenannten Punktes hätte die SAGA bei entsprechender Vertragsgestaltung die Möglichkeit gehabt, die Mietzinshöhe neu festzusetzen.

Die Belegung von Wohnungen aus dem städtischen Altbaubestand erfolgte bis Ende 1988 gemäß den fachlichen Weisungen der Baubehörde über die Wohnungsämter. Solange sich die SAGA diesen Weisungen anpaßte, lag die formale Entscheidungskompetenz über die Vergabe von Wohnungen bei den Behörden. Eine direkte Bevorzugung einzelner Mieter durch die SAGA wurde nicht festgestellt. Zu den eingeführten Arbeitsabläufen, wonach die SAGA freigewordene Wohnungen dem Wohnungsamt bereits mit potentiellen Mietern meldete, ist aber anzumerken, daß sie den Mitarbeitern der SAGA ebenso wie allen anderen SAGA-Mietern gewisse zeitliche Vorteile gegenüber anderen Wohnungssuchenden einräumten. Wenngleich die Wohnungsämter die Arbeitsabläufe nach Auskunft der SAGA akzeptierten, bestand unseres Erachtens dabei die vom Wohnungsamt in Kauf genommene Möglichkeit, daß die Neutralität ihrer abschließenden Entscheidung über die Belegung durch die Verlagerung von behördlichen Aufgaben auf die SAGA beeinträchtigt wurde.

Die 1989 eingeführte Praxis, die "Villenobjekte" des städtischen Bestandes im Wege der Eigenvergabe zu vermieten, beruhte auf einer ausdrücklichen Anweisung der LV und ist deshalb nicht zu beanstanden.

In Einzelfällen wurden dem Wohnungsamt die freigewordenen Wohnungen zu einem dem preisgebundenen Wohnraum entsprechenden, niedrig kalkulierten Mietzins angedient. Dieses Vorgehen resultierte aus einer Fehlinterpretation der fachlichen Weisungen durch die SAGA. Unseres Erachtens war es der SAGA unbenommen, die Mietzinsen frei von sozialpolitischen motivierten Erwägungen zu kalkulieren, auch wenn die Belegung der Wohnungen den Wohnungsämtern oblag. In Einzelfällen hätte dies im Ergebnis zu höheren Mietzinsabschlüssen führen könne.

Die im Zeitablauf möglichen Mietzinserhöhungen wurden nach Aktenlage insbesondere in den Jahren 1976/77 sowie in den Jahren 1982 bis 1986 und 1988 nicht voll ausgeschöpft. Dieses Ergebnis ist jedoch unter dem Vorbehalt zu sehen, daß die Schritte der Einzelfallentscheidungen hierzu nicht lückenlos dokumentiert sind und demnach ein abschließendes Urteil über die Hintergründe der Nutzung oder Nichtnutzung von Mieterhöhungspotentialen nachträglich nur eingeschränkt möglich ist. Aus den Mietakten ergab sich vielfach, daß eine am Mittelwert des Mietenspiegels orientierte Mietzinsanpassung im Einzelfall nicht sachgerecht war. Generell ist darüber hinaus bei dem zeitpunktbezogenen Vergleich mit Mietenspiegelwerten zu beachten, daß die Mietzinshöhe stets aus ihrer Historie erklärt werden muß und Versäumnisse aus der Vergangenheit auch noch das aktuelle Mietzinsniveau beeinflussen können.

Verzichte auf mögliche Mieterhöhungen beruhten nach unseren Erkenntnissen entweder auf der allgemeinen Geschäftspolitik der SAGA ("keine zeitgleiche Erhöhung der Grundmiete mit der Umlage von Modernisierungskosten") oder resultierten gelegentlich aus Fehlern oder Unkenntnis von Sachbearbeitern. Insofern war das Interne Kontrollsystem als nicht ausreichend zu bezeichnen. Die Aktenführung war in Einzelfällen nicht ordnungsgemäß. So fehlten in einigen Mietakten z.B. die zugrundeliegenden Mietverträge und/oder die Mieterhöhungsschreiben.

Die EDV-gestützte Auswertung der Mietverläufe läßt erkennen, daß etwa seit 1989 von der SAGA ein konsequentes Umsetzen von Mieterhöhungspotentialen verfolgt wird.

Die Untersuchung der Instandhaltungs-, Modernisierungs- und der wertverbessernden Maßnahmen ergab, daß tatsächlich nicht alle mietrelevanten Anteile von Instandhaltungsaktivitäten auch tatsächlich auf den Mietzins umgelegt wurden. Eine Größenordnung zu diesen Verzichten kann nicht angegeben werden, da sich nach der Aktenlage nachträglich nur schwer entscheiden läßt, in welchem Maße es sich im Einzelfall um mietrelevante Aufwendungen handelte.

In bezug auf die als Sonderfall zu betrachtenden 109 Instandsetzungsmietverträge ist festzustellen, daß hierfür von der SAGA weder einheitliche noch systematisch befriedigende Methoden zugrundegelegt wurden. Im Ergebnis führte dies nach unseren Vergleichsrechnungen im Einzelfall zu erheblichen Vorteilen für die Mieter. Hervorzuheben ist insbesondere, daß vielfach die dem Mieter obliegenden Verpflichtungen nicht eindeutig im Vertrag fixiert waren und daß hiernach die Einhaltung der Instandsetzungsaufgaben nicht zeitnah und systematisch kontrolliert wurden. Bei der Beurteilung der Instandsetzungsmietverträge ist allerdings zu berücksichtigen, daß die Objekte aufgrund ihres zu meist schlechten baulichen Zustandes häufig keiner anderweitigen Verwendung zugeführt werden konnten.

Abschließend bleibt festzustellen, daß die rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere die Anweisungen der zuständigen Behörden sowie Senats- und Aufsichtsratsbeschlüsse, eine hinreichende Differenzierung für die Bewirtschaftung des SAGA-eigenen und des angemieteten städtischen Altbauwohnungsbestandes nicht vorgaben. Dementsprechend war auch bei der SAGA eine solche Teilung organisatorisch nicht realisiert.

Erst in jüngster Vergangenheit wurde bei der SAGA durch die Schaffung der Abteilung "städtischer Bestand" eine Ausgliederung dieses speziellen Marktsegmentes vorgenommen.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich heute unter Berücksichtigung des teilweisen Verzichts auf die Ausschöpfung vorhandener Mieterhöhungspotentiale für den untersuchten städtischen Altbauwohnungsbestand ("Villenobjekte") ein für derzeitige Marktverhältnisse niedriges, dem sozialen Wohnungsbau entsprechendes Mietzinsniveau."

2. Bericht der KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft über die Untersuchung der Vermietungspraxis bezüglich der von der SAGA an ihre aktiven und ehemaligen Mitarbeiter vermieteten eigenen Wohnungen

2.1 Auftrag, Auftragsdurchführung und Untersuchungsziel

Im Anschluß an den Untersuchungsabschnitt zu 1. führte KPMG eine entsprechende Untersuchung für den SAGA-eigenen Wohnungsbestand durch, soweit er von aktiven und ehemaligen Mitarbeiter/-innen der SAGA bewohnt wird. Die Untersuchungen wurden in dem Zeitraum vom 12. Oktober 1992 bis zum 30. November 1992 in den Räumen der SAGA, Große Bergstraße 154, 2000 Hamburg 50 vorgenommen.

Auftragsdurchführung und Untersuchungsziel entsprachen denen des Berichtes I. Es wird insoweit auf die Darstellungen zu 1.1 verwiesen.

2.2 Untersuchungsergebnisse

"Zum Zeitpunkt der Untersuchung verwaltete die SAGA ca. 87.000 eigene Mietobjekte, von denen 685 Wohnungen von aktiven Mitarbeitern, ehemaligen Mitarbeitern, die innerhalb der letzten zwei Jahren das Unternehmen verließen, sowie von Ruheständlern der SAGA angemietet waren.

Gegenstand dieses Gutachtens bildeten die Mietverträge dieser Mietergruppe, soweit sich die Mietverhältnisse auf SAGA-eigene Wohnungen bezogen, während Mietverhältnisse dieser Mietergruppe in bezug auf städtische Wohnungen im Bericht I untersucht wurden.

Die untersuchten Mietobjekte waren zum wesentlichen Teil preisgebunden. Darüber hinaus handelte es sich um nicht preisgebundenen und ehemals preisgebundenen sowie steuerbegünstigten Wohnraum.

Analog zur Aufgabenstellung der Untersuchungsphase I analysierten wir die Mietverhältnisse auf Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere darauf, ob von bestehender Vermietungspraxis (Konditionen u.a.) abgewichen wurde.

Der Handlungsrahmen, der für die von der SAGA betriebene Mietzinspolitik gültig war, wurde maßgeblich durch Vorschriften des WoBindG, der NMV, des MHG und WGG sowie der 5 %-Verordnung bestimmt.

Die Untersuchung zur **Belegung der Wohnungen** zeigte, daß in den Mieteakten solcher Mietverträge, die nach der Unternehmensverschmelzung am 1. Januar 1972 geschlossen wurden, notwendige Berechtigungsnachweise des Mieters (§ 5 WB-Schein, Dringlichkeitschein) oder in gleicher Weise berechnigte Dokumente (insbesondere Tauschgenehmigung oder Freistellungsbescheid) nicht durchgängig abgelegt waren. Dies wurde in 28 der 525 untersuchten Fälle festgestellt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß in der Vergangenheit verschiedentlich Ausnahmeregelungen mit den Wohnungsämtern vereinbart wurden, wonach eine Belegung auch ohne den grundsätzlich notwendigen Berechtigungsnachweis vorgenommen werden durfte. Desweiteren ist zu beachten, daß die von den Wohnungsämtern geführten Karteien über öffentlich geförderte Wohnungen eine Kontrollmöglichkeit bieten.

Zum System der Belegungspraxis ist hervorzuheben, daß die eingeführte Form der Eigenvergaben zu einem Informationsvorsprung der Mitarbeiter gegenüber anderen Mietern führte, den sie zu ihrem Vorteil nutzen konnten. Soweit die an die einzelne Wohnung geknüpften, formalen Voraussetzungen durch den Mitarbeiter erfüllt wurden (§ 5 WB-Schein), war die einzelne Entscheidung der Wohnungsvergabe an einen Mitarbeiter nicht zu beanstanden. In entsprechender Weise gilt diese Aussage auch in bezug auf die Verfahren zur Fremdvergabe.

Die im April 1988 von der SAGA vorgenommene Ausweitung der Eigenvergabe ist nicht zu beanstanden, da die vorherige Praxis der Fremdvergabe auf der fachlichen Weisung W 3/83 basierte, die dafür keine zwingende rechtliche Grundlage darstellt und deren generelle Geltung überdies zu diesem Zeitpunkt auslief.

Ein Vorteil erwächst den SAGA-Mitarbeitern durch den Vorstandsbeschuß vom 6. März 1991, wonach von ihnen entgegen der sonst üblichen Vermietungspraxis bei nicht öffentlich geförderten Wohnungen Mietkautionen nicht zu hinterlegen sind. Diese Regelung wurde damit begründet, daß aufgrund des Beschäftigungsverhältnisses eine zusätzliche Sicherheitsleistung nicht erforderlich sei.

Die Untersuchung der **Mietzinsen** zeigte für den Bereich der **preisgebundenen Wohnungen** auf der Basis von zufällig ausgewählten Vergleichsobjekten, daß die derzeit in Rechnung gestellten Mietzinsen innerhalb der hierfür geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen lagen. Dabei wurde deutlich, daß bei der Mietzinskalkulation für diesen Wohnungsbestand sowohl bei Abschluß als auch im Zeitablauf keine Differenzierung nach SAGA-Mitarbeitern und sonstigen Mietern vorgenommen wurde.

Die Untersuchung der **Mietzinshöhe bei Vertragsabschluß** für den **nicht preisgebundenen** und den **ehemals preisgebundenen Wohnungsbestand** ergab, daß im Durchschnitt die anfänglichen Mietzinsen der untersuchten Mietverhältnisse in etwa den jeweils maßgeblichen Vergleichsmieten entsprachen. Abweichungen konnten im Einzelfall plausibel erklärt werden.

Mietzinserhöhungspotentiale für diesen Wohnungsbestand wurden im Zeitablauf von der SAGA nicht einheitlich ausgeschöpft. Unsere Analyse ergab, daß insbesondere in den Jahren 1976/77 und 1986/87 in hohem Maße auf die Ausschöpfung verzichtet wurde. Die Dokumentation in den Mieteakten ließ die konkreten Gründe im Einzelfall für diese Mietverzichte nicht erkennen. Als generelle Erklärung für die Mietzinspolitik des Jahres 1986 ist anzuführen, daß die anstehenden Mieterhöhungen auf das Jahr 1987 verschoben wurden, um auf Basis eines dann erstellten, neuen Mietenspiegels die Steigerungen festsetzen zu können. In bezug auf das Jahr 1987 ist auf den Senatsbeschluß vom 14. April 1987 hinzuweisen, wonach die Mietobergrenze im sozialen Wohnungsbau sowie die Altbaumieten im Verfügungsbereich der FHH 1987 nicht angehoben werden sollten.

Die Untersuchung ergab darüber hinaus, daß mehrfach die Mietzinsen in stärkerem Ausmaß erhöht wurden, als dieses nach der üblichen Vermietungspraxis der SAGA hätte erfolgen dürfen. Wesentliche Ursache für diese Ergebnisse stellten die nicht stets durch Einzel- und Gesamt-WB eingehaltenen Kappungen der Mietzinssteigerungspotentiale dar. Diesbezüglich ist zu betonen, daß der für die relevanten Untersuchungsobjekte festgestellte Befund der Überschreitung der Gesamt-WB nicht zwangsläufig einen Verstoß gegen das WGG implizierte, da die Gesamt-WB nur durchschnittlich einzuhaltende Grenzwerte vorgaben, die im Einzelfall durchaus überschritten werden durften. Diese wiederholt in unserer Untersuchung getroffene Feststellung verdeutlicht, daß grundsätzlich eine Bevorteilung der SAGA-Mitarbeiter bei der Mietzinsfestlegung nicht vorlag.

Im Zusammenhang mit der EDV-gestützten Mietzinskalkulation ist hervorzuheben, daß dabei eine Umlage von Modernisierungskosten im Jahr der ersten Erhebung als Grundmieterhöhung gewertet wird und damit systembedingt die rechtlichen Möglichkeiten eine Modernisierungskostenumlage neben den nach § 2 MHG zulässigen Erhöhungen nicht genutzt werden. Insofern wurde die Basis für künftige Mieterhöhungen geschmälert. Festgestellt wurde desweiteren, daß in Einzelfällen aufgrund von Programmfehlern, die auskunftsgemäß mittlerweile behoben sein sollen, keine Mieterhöhungen erfolgten.

Angesichts der für Mietzinssteigerungen nach § 3 MHG notwendigen Differenzierung zwischen Instandhaltungs-, Modernisierungs- und wertverbessernden Maßnahmen wurde festgestellt, daß die Dokumentation, die uns zu den einzelnen Vorgängen vorgelegt werden konnten, nicht ausreichend war, um stets mit Bestimmtheit fehlerhafte Zuordnungen zwischen Instandhaltungsaufwendungen und wertverbessernden Maßnahmen in den ausgewählten Beispielen ausschließen zu können. Darüber hinaus waren bis Mitte der 80er Jahre ablauforganisatorische Kontrollmechanismen (insbesondere bezüglich Beurteilung, Genehmigung und Beauftragung o.g. Maßnahmen sowie technische und finanzielle Durchführungskontrollen) nicht eingeführt. 1986 wurden neue schriftliche Verfahrensanweisungen in bezug auf bauliche Änderungen ohne öffentliche Förderung erlassen.

Hinsichtlich der Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen in Form von Mietzinssteigerungen gemäß § 3 MHG zeigte die Untersuchung der von uns bestimmten Stichprobe, daß bis Mitte der 80er Jahre eine zeitnahe Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bei Mietzinserhöhungen nicht gewährleistet war. Seit Ende der 80er Jahre wurden die Mietzinserhöhungen dann konsequenter umgesetzt.

Unter Beachtung der oben angegebenen Einzelergebnisse ergibt sich insgesamt, daß bei den Mietverträgen mit aktiven und ehemaligen SAGA-Mitarbeitern sowie mit den Ruheständlern grundsätzlich die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten wurden und von der allgemeinen SAGA-Vermietungspraxis nicht abgewichen wurde."

3. Ergebnisse von Roland Berger & Partner GmbH zur Organisations- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bei der SAGA

Dieses Gutachten beinhaltet keine Kontrolle der Wohnungsverwaltung im Sinne einer Überprüfung von Mietkalkulation, Wohnungsbelegung und sonstiger Vertragsgestaltung. Vielmehr wurden Untersuchungen zur innerbetrieblichen Struktur und Wirtschaftlichkeit des Unternehmens angestellt und hierauf aufbauend ein Unternehmenskonzept in Form eines empfohlenen Maßnahmenpakets entwickelt.

Das Gutachten ist deshalb in bezug auf den Untersuchungsauftrag nur von eingeschränkter Bedeutung. Aus diesem Grund und weil in hohem Maße Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse der SAGA berührt sind, wird von einer Darlegung der Untersuchungsergebnisse abgesehen.

Frage B. I. 9.

In welcher Weise und mit welchem Ergebnis hat der Rechnungshof die Verwaltung der Wohnungen kontrolliert und wie hat der Senat darauf reagiert?

1. Kontrolle der Miethöhen durch den Rechnungshof

1.1 Feststellungen zum Sachverhalt

Am 31.3.1980 legte der Rechnungshof der Bürgerschaft und dem Senat den Rechnungshofbericht für das Jahr 1978 vor. Der Rechnungshof stellte fest, daß die SAGA die gesetzlichen Möglichkeiten von Mieterhöhungen für die Zeit bis zum 31.12.1974 nicht voll genutzt und auf die in den Jahren 1975 und 1976 zulässigen Mieterhöhungen verzichtet habe.

Allein durch die aus wohnungspolitischen Gründen mit Zustimmung der Finanzbehörde getroffene Entscheidung der SAGA, die Netto-Kaltmieten ab dem 1.1.1977 nicht in der gesetzlich zulässigen Höhe, sondern nur auf 76 % der Mittelwerte des Mietenspiegels anzuheben, sei ein jährlicher Einnahmeverlust von ca. 2 Mio DM entstanden; die zusätzlich eingeführte Kappungsgrenze (Anhebung von Einzelmieten nur bis zu 20 % der bisherigen Brutto-Kaltmiete) habe einen weiteren Einnahmeverlust von 420.000 DM/Jahr zur Folge gehabt.

Vom 11.8.1986 datiert ein - unveröffentlichter - Kurzbericht des Rechnungshofes, wonach die Prüfung der Mietabführungen der SAGA für städteigene Wohnungen "keine Beanstandungen" ergeben habe. Örtliche Erhebungen bei der SAGA wurden ausdrücklich einer späteren Prüfung vorbehalten.

Nach den Bekundungen des Zeugen Dr. Dieckmann in seiner Vernehmung vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß (Bl. 63, 114 des Protokolls vom 11.2.1993) konzentrierte sich diese Nachschau allein darauf, ob die Mieten in den Jahren 1982 bis 1985 erhöht worden waren, nicht aber darauf, ob die gesetzlich möglichen Mieten erzielt worden waren. Die Feststellungen hätten ergeben, daß das Fernziel einer Annäherung der Mieten an die übliche Miethöhe weiterverfolgt, aber noch nicht erreicht worden sei (S. 63 des Protokolls vom 11.2.1993). Auch der Zeuge Dr. Schultze hat in seiner Vernehmung vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß vom 25.3.1993 bestätigt (S. 5 des Protokolls vom 25.3.1993), daß die Nachschau keine wesentlichen Veränderungen gegenüber den Feststellungen im Jahresbericht 1980 ergeben habe.

Im Frühjahr 1989 trat der Rechnungshof erneut in eine Prüfung der Mietpreisgestaltung für die städtischen Wohnungen, insbesondere der Anwendung des Mietenspiegels 1986, ein. Im Rahmen dieser Prüfung fragte er bei Baubehörde und Liegenschaftsverwaltung u.a. an, aus welchem Grund von wem entschieden wurde, die Mieten für SAGA-eigene und SAGA-verwaltete städteigene Wohnungen im Jahr 1987 nicht anzuheben, obwohl dies nach dem Mietenspiegel möglich war und ob die Bürgerschaft dem Verzicht auf die Mieterhöhungen zugestimmt habe. Der Rechnungshof bat ferner um Auskunft, ob die Berechnung des Verbandes "Norddeut-

scher Wohnungsunternehmen e.V." bestätigt werden könne, wonach durch die Verschiebung zulässiger Mieterhöhungen vom 1.6.1987 auf den 1.1.1988 Einnahmeverluste bei stadteigenen Wohnungen von 0,65 Mio DM bzw. 0,85 Mio DM bei SAGA-eigenen Wohnungen eingetreten seien.

Am 26.5.1989 überreichte die SAGA der Baubehörde ihre Stellungnahme zu den Fragen des Rechnungshofes. In dem von den Vorstandsmitgliedern Dr. Bay und Staak unterzeichneten Schreiben heißt es, der Vorstand der SAGA habe von möglichen Mieterhöhungen bei SAGA-eigenen Wohnungen zum 1.6.1987 im Hinblick auf den Senatsbeschluß vom 14.4.1987 abgesehen, wonach Mieten für Sozialwohnungen und Altbauten im Verfügungsbereich der FHH im Laufe des Jahres 1987 nicht erhöht werden sollten. Die Liegenschaftsverwaltung habe am 3.7.1987 der Unterlassung von Mieterhöhungen für stadteigene Wohnungen zugestimmt.

Der SAGA-Vorstand habe bei den Entscheidungen über Mieterhöhungen nicht ohne Abstimmung mit dem Aufsichtsrat gehandelt. Noch am 16.4.1987 habe Dr. Gustafsson den ausdrücklichen Wunsch des Aufsichtsratsvorsitzenden übermittelt, auch künftig regelmäßig über beabsichtigte Veränderungen der Mieten informiert zu werden, wie dies auch in der Vergangenheit geschehen sei.

Die Angaben des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. zu den Einnahmeverlusten durch die Verschiebung der Mieterhöhungen vom 1.6.1987 auf den 1.1.1988 seien nicht zutreffend. Der theoretische Einnahmeverlust lasse sich nicht exakt ermitteln, liege aber deutlich niedriger als vom Verband berechnet. Dieser habe nämlich nicht berücksichtigt, daß am 1.6.1987 zahlreiche Wohnungen noch Bindungen unterlagen, die Mieterhöhungen zum Juli 1987 allenfalls mit einem Teilbetrag zugelassen hätten.

Diese Stellungnahme der SAGA bildete die Grundlage für das Antwortschreiben der Baubehörde - Amt für Wohnungswesen - vom 19.6.1989 an den Rechnungshof. Dem Schreiben lag als Anlage der Senatsbeschluß vom 14.4.1987 sowie das Protokoll der Vorstandssitzung, in der über die Mieterhöhungen entschieden wurde, an; die Baubehörde hatte dem Schreiben irrtümlich nicht die im Text angesprochene Zustimmungserklärung der Liegenschaftsverwaltung vom 3.7.1987 beigelegt; das Schreiben ist nachträglich um diese Anlage ergänzt worden.

Dieses Schreiben der Baubehörde, das inhaltlich mit dem vorab vorgestellten Schreiben der SAGA vom 23.5.1989 übereinstimmt, nahm der Rechnungshof am 14.9.1990 zum Anlaß, die Unvereinbarkeit des Senatsbeschlusses vom 14.4.1987 mit den Bestimmungen des § 63 Abs. 3 bis 5 LHO zu beanstanden: Der Fiskus sei hausrechtsrechtlich verpflichtet, die Mieten wie ein privater Vermieter festzusetzen; ein Ausnahmefall, der ein Abgehen von diesem Grundsatz rechtfertigen könne, liege nicht vor: Zunächst sei der Wert des Beschlußgegenstandes nicht als "gering" im Sinne des § 63 Abs. 4 LHO anzusehen. Nach Ziff. 31 der Verwaltungsvorschrift zu § 63 LHO sei insoweit der volle Wert des Vermögensgegenstandes anzusetzen. Abzustellen sei somit auf die gesamten

Mieteinnahmen aller von dem Beschluß vom 14.4.1987 betroffener Wohnungen. Hierbei handele es sich nicht um einen geringen Betrag, zumal sich die unterlassenen Mieterhöhungen durch die Verordnung zur Begrenzung des Mietanstiegs auch auf die fernere Zukunft auswirken könnten.

Auch die zweite Ausnahme des § 63 Abs. 4 LHO, die ein dringendes staatliches Interesse an dem Verzicht auf Mieterhöhungen voraussetzen würde, liege nicht vor, da eine Beteiligung der Bürgerschaft gemäß § 63 Abs. 3 Satz 2 LHO im Wege der Einzelvorlage rechtzeitig hätte herbeigeführt werden können.

Am 7.11.1990 legte die SAGA dem Rechnungshof eine eigene Stellungnahme zum Schreiben vom 14.9.1990 vor. Sie betonte dabei, die SAGA habe auf die Durchführung der im Jahr 1987 an sich möglichen Mieterhöhungen aufgrund des Senatsbeschlusses vom 14.4.1987 und der Zustimmung der Liegenschaftsverwaltung vom 3.7.1987 keinen Einfluß nehmen können.

Liegenschaftsverwaltung und Baubehörde bereiteten eine gemeinsame Stellungnahme zum Schreiben vom 14.9.1990 vor. Dabei drang die Liegenschaftsverwaltung darauf, daß die Baubehörde zu den Ausführungen des Rechnungshofes zum Verstoß gegen § 63 LHO Stellung nehmen möge, da von seiten der Baubehörde der Senatsbeschuß vom 14.4.1987 initiiert worden sei. Eine vorherige Abstimmung mit der Finanzbehörde habe es im Jahr 1987 nicht gegeben; das Amt für Wohnungswesen habe im April 1987 mitgeteilt, daß die Angelegenheit ohne Tischvorlage im Senat vorgetragen worden sei.

Unter dem 31.1.1991 gab die Baubehörde eine Stellungnahme zu den Fragen des Rechnungshofes ab, die ausdrücklich als mit der Finanzbehörde abgestimmt bezeichnet wurde. In ihrer zeugenschaftlichen Vernehmung vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß vom 5.2.1993 bzw. 2.3.1993 haben die in der Liegenschaftsverwaltung tätigen Zeugen Dr. Drexelius und Dr. Schröder bekundet, dieses Schreiben sei möglicherweise mit der Finanzverwaltung innerhalb der Finanzbehörde, auf keinen Fall aber mit der Liegenschaftsverwaltung abgestimmt worden (S. 68 f. des Protokolls vom 2.3.1993; S. 132 des Protokolls vom 5.2.1993).

Im Schreiben wird die Auffassung vertreten, der Senatsbeschuß vom 14.4.1987 sei mit den Regelungen des § 63 Abs. 3 bis 5 LHO vereinbar. Der Senat habe die zulässige Miethöhe unterschreiten dürfen, da er bei seinen Erörterungen ein dringendes staatliches Interesse (Wohnraumversorgung, Tragbarkeit der Mieten für einkommensschwächere Haushalte und Erhaltung gewachsener Mieterstrukturen gerade angesichts stark gestiegener Betriebskosten) an der Rückstellung der Mieterhöhungen vorausgesetzt habe. Eine Beteiligung der Bürgerschaft sei nicht erforderlich gewesen, da § 63 Abs. 4 LHO bei bestehendem dringenden staatlichen Interesse der für die Finanzen zuständigen Behörde die Zulassung von Ausnahmen von den Anforderungen des § 63 LHO ermögliche, wenn es sich um Gegenstände handele, deren Überlassung zur Nutzung zum regelmäßigen Gang der Verwaltung gehört; dies sei bei der Vermietung von stadteigenen Wohnungen der Fall.

Im übrigen habe der Senat davon ausgehen dürfen, daß der Bürgerschaft und insbesondere dem Haushaltsausschuß die Rückstellung der Mieterhöhungen bekannt sei, denn sie erschließe sich aus den Erläuterungen zum Einnahmetitel 9010.124.04.

In seinem Antwortbrief an die Baubehörde vom 11.6.1991 beharrt der Rechnungshof demgegenüber darauf, daß ein Verstoß gegen § 63 LHO vorliege. Eine Zulässigkeit der Rückstellung der Mieterhöhungen zum 1.1.1988 lasse sich auch nicht mit einem dringenden staatlichen Interesse hieran rechtfertigen. Ein solcher Fall läge nur dann vor, wenn Hamburg ein erhebliches Interesse an der Überlassung unter dem vollen Wert habe und die im Haushaltsplan nicht vorgesehene Ausnahme sachlich und vor allem zeitlich unabweisbar sei, insbesondere nicht bis zur Verabschiedung des nächsten Haushaltsplans oder eines Nachtrags zum Haushaltsplan zurückgestellt werden könne.

Die von der Baubehörde angeführten Gesichtspunkte könnten ein dringendes staatliches Bedürfnis an der Unterlassung von Mieterhöhungen nicht rechtfertigen. Dies gelte besonders für den angeführten Gesichtspunkt der Verbesserung der Wohnraumversorgung, da die zulässigen Mieterhöhungen im Interesse des Erhalts der Wohnungen notwendig gewesen wären. Die individuelle Tragbarkeit der Mieten sei im übrigen Gegenstand des Wohngeldgesetzes. Es sei im übrigen auch kein zeitlich unabweisbares staatliches Interesse erkennbar, gerade im Jahre 1987 die Mieten nicht zu erhöhen. Der Mietenspiegel 1986 (Stand: 1.4.1986) sei am 26.11.1986 von der Baubehörde der Öffentlichkeit vorgelegt worden. Die sich hieraus für die Mieter in Zukunft ergebenden zusätzlichen Belastungen seien für die Verwaltung in vollem Umfang erkennbar gewesen, so daß es Anfang 1987 ohne besonderen Zeitdruck möglich gewesen sei, die Bürgerschaft rechtzeitig zu beteiligen.

Auch die zweite Ausnahmeregelung (geringer Wert) sei nicht einschlägig, da allein bei der Sprinkenhof AG durch die Verschiebung der Mieterhöhungen vom 1.6.1987 auf den 1.1.1988 Mietausfälle in Höhe von 75.000 DM eingetreten seien.

Da die Voraussetzung des § 63 Abs. 4 LHO somit nicht vorgelegen hätten, seien weder die Finanzbehörde noch der Senat berechtigt gewesen, ausnahmsweise Mietwohnungen unterhalb der zulässigen Miethöhen zur Verfügung zu stellen. Nach Ausführung des Rechnungshofes hätte dies nur durch den Haushaltsplan bzw. einen Nachtrag hierzu, durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes, d.h. durch die Bürgerschaft, geschehen können. Diese habe aber aus den Erläuterungen zum Einnahmetitel 9010.124.04 nicht schließen können, daß die zulässige Miethöhe unterschritten sei; im übrigen sei damit auch die Unterrichtung der Bürgerschaft darüber unterblieben, daß durch den Mietzinsverzicht bei der SAGA die Instandsetzungsmittel für die stadteigenen Wohnungen vermindert worden seien.

Unter dem 6.8.1991 trat die Baubehörde noch einmal unter Wiederholung der Argumente aus dem Schreiben vom 31.1.1991 dem vom Rechnungshof erhobenen Vorwurf entgegen, der Senatsbeschluß vom 14.4.1987 sei als Verstoß gegen § 63 Abs. 3 bis 5 LHO zu werten. Die angemessene Umsetzung der Mietpolitik betrachte der Senat als eine eigene Aufgabe mit hoher Priorität, wobei die im Rahmen des Haushaltsrechts eröffneten Spielräume voll auszuschöpfen seien.

Am 4.10.1991 teilte der Rechnungshof der Finanzbehörde mit, stichprobenartige Überprüfungen der von der SAGA vermieteten sogenannten städtischen Villen mit 1 - 4 Wohneinheiten hätten ergeben, daß nicht immer die aktuellen Marktmieten für diese Objekte ermittelt und die Mieten zum Teil zu niedrig festgesetzt worden seien. Dem Rechnungshof sei dabei bekannt, daß seiner Forderung nach der Erhebung marktüblicher Mieten nicht in allen Fällen umgehend nachgekommen werden könne, weil nach § 1 der Hamburgischen Verordnung zur Begrenzung des Mietanstiegs vom 29.08.1989 (GVBl I, S. 181) die Miete für nicht preisgebundenen Wohnraum eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens in der Zeit vom 01.01.1990 bis zum 31.12.1995 innerhalb jeweils eines Jahres um nicht mehr als 5 % erhöht werden dürfe.

Weiterhin sei festgestellt worden, daß die Villen kaum kostendeckend bewirtschaftet werden könnten. Der Rechnungshof empfahl deshalb den Verkauf aller städtischen Villen, die nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt werden. Weiter erklärte der Rechnungshof, er werde auf den durch den Senatsbeschluß vom 14.4.1987 bewirkten Verzicht auf Mieterhöhungen im Jahr 1987 später zurückkommen.

Demgemäß griff der Rechnungshof in seinem unter dem 8.2.1993 veröffentlichten Jahresbericht über die Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsprüfung und der Haushaltsrechnung 1991 das Thema auf (Tz. 382 ff.) und legte noch einmal ausführlich seine Position dar, wonach der Verzicht auf Mieterhöhungen im Jahr 1987 einen Verstoß gegen § 63 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 der LHO darstellt habe, weil die erforderliche Beteiligung der Bürgerschaft nicht erfolgt sei.

Der Argumentation der Baubehörde, eine Beteiligung der Bürgerschaft sei im Hinblick auf die Vorschrift des § 63 Abs. 4 LHO entbehrlich gewesen, da ein dringliches staatliches Interesse (Wohnraumversorgung, Tragbarkeit der Mieten und Erhaltung gewachsener Mieterstrukturen gerade angesichts stark gestiegener Betriebskosten) an dem Mietverzicht bestanden habe, hielt er - unter Wiederholung der im bisherigen Schriftverkehr ausgetauschten Argumente - ferner entgegen, daß diese Gesichtspunkte nicht für alle Mietverhältnisse zum Tragen kommen könnten, da es sich bei den Mietern nicht ausschließlich um sozial benachteiligte Personen handele.

Abgesehen von diesen rechtlichen Überlegungen sei ein Mietverzicht auch deshalb problematisch, weil die SAGA gerade deshalb mit der Verwaltung der stadteigenen Wohnungen betraut worden sei, um eine stärkere Rationalisierung und eine Wohnungsbewirtschaftung nach kaufmännischen Gesichtspunkten sicherzustellen. Eine derartige Verwaltung erfordere auch zumindest mittelfristige Kalkulation der Aufwendungen und Erträge. Das Fehlen entsprechender Mieteinnahmen führe dazu, daß die an den Gebäuden erforderlichen Instandsetzungen nur unzureichend oder nur mit zusätzlichen Haushaltsmitteln vorgenommen werden könnten (Tz. 388 ff., insbesondere Tz. 392).

Ferner ging der Rechnungshof auf die Mietzinsgestaltung für die städtischen Einzelobjekte mit ein bis vier Wohnungen ein und stellte insoweit fest, daß die SAGA ausweislich der durchgeführten Stichproben in der Vergangenheit nicht immer die gesetzlich zulässigen Mieten für die von ihr verwalteten Objekte ermittelt und deshalb entgegen den Festlegungen des Generalmietvertrages zwischen SAGA und FHH zu niedrig festgesetzt habe (Tz. 394). Ein entsprechender Spielraum habe vor Inkrafttreten der 5 %-Verordnung am 01.01.1990 in der Weise bestanden, daß bei Mieterhöhungen für den nicht preisgebundenen Wohnraum nur die Vorschriften des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) und des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG) zu beachten waren.

Da diese Wohnungen infolgedessen im allgemeinen nicht kostendeckend bewirtschaftet werden könnten, empfahl der Rechnungshof, für öffentliche Zwecke nicht mehr benötigte Objekte - ggf. nach Ausübung eines Kündigungsrechts - zu veräußern. Er bat die Finanzbehörde ferner, künftig in verstärktem Umfang stichprobenartig zu überprüfen, ob eine angemessene Miete erhoben werde, hierbei auch die durch EDV-Anwendung gegebenen verbesserten Kontroll- und Steuerungsmöglichkeiten zu nutzen und in Fällen der Instandsetzung der Wohnung durch den Mieter zu überwachen, ob dessen Aufwendungen den hierfür gewährten Mietnachlässen entsprächen (Tz. 395).

Abschließend teilte der Rechnungshof mit, daß seine Verbesserungsvorschläge sowohl bei der Finanzbehörde, die hierüber Gespräche mit der SAGA führen wolle, als auch dem Senat positiv aufgenommen worden seien. Der Senat habe inzwischen der marktgerechten Veräußerung städtischer Einzelobjekte mit ein bis vier Wohnungen nach vorangegangener Sozialverträglichkeitsprüfung sowie Untersuchung anderweitiger öffentlicher Nutzungsinteressen zugestimmt (Tz. 396).

Eine offizielle Stellungnahme des Senats zum Jahresbericht 1993 - und hier insbesondere zur Problematik einer möglichen Verletzung des § 63 LHO - liegt noch nicht vor. Im Rahmen der Zeugenvernehmungen vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß sind jedoch eine Reihe von Rechtsmeinungen von politischen Persönlichkeiten, namentlich dem Ersten Bürgermeister, Dr. Henning Voscherau, dem Staatsrat Hartmut Wrocklage und dem Präses der Baubehörde, Senator Eugen Wagner, geäußert worden:

Der Staatsrat der Finanzbehörde, Herr Hartmut Wrocklage, äußerte in seiner Vernehmung vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß am 2.3.1993, er persönlich - eine Senats- oder offizielle Fachbehördenmeinung hierzu gebe es noch nicht (S. 39 des Protokolls vom 2.3.1993) - halte einen Verstoß gegen § 63 LHO - der ohnehin nur hinsichtlich der städteigenen Wohnungen, die 6 - 10 % des gesamten Wohnungsbestandes ausmachten, in Betracht komme (S. 45 des Protokolls vom 2.3.1993) - für eher unwahrscheinlich (S. 35, 41 ff., insbesondere S. 42 des Protokolls vom 2.3.1993).

§ 63 Abs. 5 LHO schreibe vor, daß für die Überlassung der Nutzung eines Vermögensgegenstandes § 63 Abs. 3 LHO entsprechend gelte, wonach Vermögensgegenstände nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden dürfen. Seiner Ansicht nach sei die vom Gesetzgeber gebrauchte Formulierung "Überlassung" als "Erstüberlassung" zu lesen; die Vorschrift verlange dagegen nicht, Nutzungsverhältnisse, die einmal begründet seien, immer wieder unter dem Gesichtspunkt des § 63 Abs. 3 LHO zu prüfen; hier sei vielmehr die Vorschrift des § 34 LHO maßgeblich (S. 41 des Protokolls vom 2.3.1993). Diesen Ausführungen des Zeugen Wrocklage schloß sich der Erste Bürgermeister, Dr. Henning Voscherau, in seiner Vernehmung vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß am 23.3.1993 ausdrücklich an (S. 14 des Protokolls vom 23.3.1993).

Der Zeuge Dr. Granzow erklärte hierzu in seiner Vernehmung vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß am 23.3.93, er sei befremdet, daß nach der mehr als zweijährigen Diskussion mit der Bau- und der Finanzbehörde über das Vorliegen eines Verstoßes gegen § 63 LHO, in der ausschließlich dessen Auslegung, nicht aber dessen Anwendbarkeit auf den zu beurteilenden Sachverhalt umstritten war, plötzlich derartige grundsätzliche Bedenken gegen die Heranziehung der Vorschrift vorgetragen würden (S. 28 des Protokolls vom 25.3.1993).

Der Zeuge Wrocklage bekundete ferner, selbst wenn man aber mit dem Rechnungshof von der Anwendbarkeit des § 63 Abs. 3 LHO ausgehe, sei nicht abschließend geklärt, was als "voller Wert" im Sinne des § 63 Abs. 3 LHO anzusehen sei. Seiner Einschätzung nach müsse es bei Prüfung der von dem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen geforderten Mieten einen Beurteilungsspielraum geben, ob der volle Wert erreicht sei, da diese Unternehmen neben der grundsätzlichen Beschränkung auf die Kostenmiete noch weiteren Restriktionen unterlägen (S. 41 ff. des Protokolls vom 2.3.1993).

Der Staatsrat wies ferner darauf hin, daß in der Bürgerschaft und den Ausschüssen, insbesondere dem Unterausschuß Rechnungsprüfung, seit 1980 bekannt war, daß die Mieten für städteigene Wohnungen nur 76 % der ortsüblichen Vergleichsmiete ausmachten und sich dieser im Rechnungshofbericht 1980 ausgewiesene Zustand unabhängig von verschiedenen Schwankungen nicht wesentlich verändert habe. Er könne die derzeitige Erregung über diese Thematik daher nicht nachvollziehen (S. 43 f. des Protokolls vom 2.3.1993).

In seiner Vernehmung vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß am 23.3.1993 erklärte der Erste Bürgermeister Dr. Henning Voscherau, er sei zwar am Senatsbeschluß vom 14.4.1987 nicht beteiligt gewesen, gehe aber aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Auseinandersetzung mit diesem Thema davon aus, daß dieser ohne Beteiligung der Bürgerschaft umgesetzte Senatsbeschluß die LHO nicht verletzt habe (S. 12 des Protokolls vom 23.3.1993).

Für ihn als Zivilrechtler ergebe sich dieses Ergebnis vor allem aus aktienrechtlichen Überlegungen (S. 14 f. des Protokolls vom 23.3.1993): Da nach dem Grundgesetz Bundesrecht dem Landesrecht vorgehe, müsse die LHO - ebenso wie die Hamburgische Verfassung - hinter dem Aktiengesetz zurücktreten. Gemäß § 76 Aktiengesetz habe der Senat keine rechtlich beachtlichen Weisungen an den Vorstand der betroffenen Aktiengesellschaften geben können; der Mieterhöhungen untersagende Senatsbeschluß vom 14.4.1987 habe daher die LHO gar nicht verletzen können (S. 17 des Protokolls vom 23.3.1993).

Der frühere und der jetzige Rechnungshofpräsident, die Zeugen Dr. Schultze und Dr. Granzow, erklärten demgegenüber übereinstimmend, die Vorschriften des Aktiengesetzes könnten die Regelungen der LHO nicht verdrängen (S. 15, 23 f. des Protokolls vom 25.3.1993).

Der Zeuge Dr. Granzow erläuterte diese Auffassung dahingehend, daß § 76 AktG das Binnenverhältnis einer Aktiengesellschaft regelt, während § 63 LHO das Verhältnis von Exekutive und Legislative betreffe (S. 23 f. des Protokolls vom 25.3.1993). Der zutreffende Hinweis des Bürgermeisters, daß der Senat keine wirksame Anweisung an den Vorstand, die Mieten nicht zu erhöhen, geben können, ändere nichts daran, daß aufgrund des Senatsbeschlusses vom 14.4.1987 zum Nachteil von Stadt und Staatskasse Mittel nicht geflossen seien, die die FHH ohne diesen Beschluß vereinnahmt hätte (S. 35 des Protokolls vom 25.3.1993). Auf der Basis der vom Ersten Bürgermeister entwickelten Rechtsauffassung könne die LHO überdies beliebig ausgehebelt werden (S. 24 des Protokolls vom 25.3.1993). Gleichwohl sei der Rechnungshof bereit, sich noch einmal mit den Argumenten des Senats auseinanderzusetzen, obwohl eine Änderung des gegenwärtigen Rechtsstandpunkts nicht wahrscheinlich sei (S. 36 des Protokolls vom 25.3.1993).

Bausenator Eugen Wagner erklärte in seiner Vernehmung vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß am 5.2.1993, er sei zwar kein Jurist, könne sich aber nicht vorstellen, daß der Senatsbeschluß vom 14.4.1987 die LHO verletzt habe (S. 54 ff., insbesondere S. 56, 82 f., 90, 102 des Protokolls vom 5.2.1993).

Der Vorwurf, daß die von der SAGA erhobenen Mieten deutlich niedriger lägen als dies rechtlich möglich wäre, sei schon im Rechnungshofbericht für das Jahr 1980 erhoben worden, ohne daß dies in Zusammenhang mit einer Verletzung der LHO gebracht worden wäre. Auch das Parlament und der Haushaltsausschuß hätten damals diesen Bezug nicht hergestellt (S. 54 ff. des Protokolls vom 5.2.1993).

Im übrigen hätten die Finanzminister in den Jahren 1978 bis 1979 festgelegt, daß die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die rechtlich möglichen Mieterhöhungsspielräume nicht ausschöpfen müßten. Dieser Auffassung habe sich auch die Fachkommission Gemeinnützigkeitsrecht bei der Arge - Bau - Ministerkonferenz angeschlossen, die immer bundeseinheitlich die gemeinnützigkeitsrechtlichen Fragen ausgelegt habe. Diese Rechtslage habe bis zur Aufhebung des WGG im Jahr 1989 für die SAGA gegolten (S. 55 des Protokolls vom 5.2.1993).

Der derzeitige Vizepräsident des Rechnungshofes, Dr. Dieckmann, erklärte hierzu, es sei ihm nicht bekannt, ob es die von Senator Wagner angesprochenen Vereinbarungen gebe; bei Diskussion des Rechnungshofsberichts 1980/81 sei auf diese Abreden niemals Bezug genommen worden. In jedem Falle seien solche Vereinbarungen jedoch nicht geeignet, hamburgisches Recht zu ändern (S. 84 des Protokolls vom 11.3.1993).

Der Senator erklärte weiter, es sei ihm unverständlich, wieso der Rechnungshof für die Feststellung des angeblichen LHO-Verstoßes 10 bis 12 Jahre gebraucht habe. Er halte es auch für unsolid, daß der Rechnungshof öffentlich einen Verstoß gegen die LHO behaupte, obwohl das Verfahren noch nicht abgeschlossen sei; schließlich habe die Finanzbehörde noch nicht abschließend Stellung genommen (S. 56 f., 87 des Protokolls vom 5.2.1993).

Im übrigen solle die Bedeutung des Rechnungshofes auch nicht überschätzt werden: Er sei keine vorgesetzte Dienststelle, sondern Assistenzeinheit für die Bürgerschaft und damit auch für den Senat (S. 83 des Protokolls vom 5.2.1993).

In den Vernehmungen des Vizepräsidenten des Rechnungshofes Dr. Rudolf Dieckmann vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß am 11.2.1993 sowie des Zeugen Dr. Harald Schultze, Präsident des Rechnungshofes vom Dezember 1984 bis Februar 1992, und des derzeitigen Rechnungshofpräsidenten, des Zeugen Dr. Hermann Granzow, am 25.3.1993, stand - neben der Frage eines möglichen Verstoßes gegen § 63 LHO durch den Senatsbeschluß vom 14.4.1987 - die auch vom Zeugen Eugen Wagner angesprochene Frage im Vordergrund, aus welchen Gründen der Rechnungshof sich erst im Jahr 1993 öffentlich zu den Ereignissen des Jahres 1987 und der Höhe der von der SAGA erhobenen Mieten geäußert habe, nachdem er bereits im Jahresbericht von 1980 erhebliche Kritikpunkte an der Miethöhe festgestellt habe.

Dr. Dieckmann führte zu dem letzteren Punkt aus, die Reaktion von Senat und Bürgerschaft einschließlich ihrer Ausschüsse (Haushalts- bzw. Rechnungsprüfungsausschuß) auf die Feststellungen im Jahresbericht 1980 hätten dem Rechnungshof keinen Zweifel daran gelassen, daß seitens der Politik wohnungs- und sozialpolitischen Gesichtspunkten der Vorrang vor betriebswirtschaftlichen Belangen gegeben wurde.

Dies sei insbesondere darin deutlich geworden, daß die Bürgerschaft den Bericht des Rechnungshofes insoweit lediglich "zur Kenntnis genommen" habe (S. 63 des Protokolls vom 11.2.1993). Der Zeuge Dr. Schultze erläuterte hierzu, die Formulierung bedeute, "nachgeprüft - der Fall ist erledigt" und lasse das Ergebnis der Prüfung aus Sicht des Rechnungshofes als Mißerfolg erscheinen (S. 6 des Protokolls vom 25.3.1993). Der Zeuge Dr. Granzow bezeichnete die Reaktion des Parlaments als "Denkzettel" für den Rechnungshof (S. 37 des Protokolls vom 25.3.1993). Auch in den Folgejahren ist nach Aussage des Zeugen Dr. Dieckmann keine Änderung dieser politischen Bewertung erkennbar geworden. Da auch der einen Mietzinsverzicht anordnende Senatsbeschluß vom 14.4.1987 öffentlich ohne Reaktion gewesen sei, habe der Rechnungshof befürchtet, daß eine neue Beschäftigung mit der Frage der Miethöhe seitens der Politik ohne Resonanz bleiben werde (S. 65 des Protokolls vom 11.2.1993).

Im Bereich der staatlichen Wohnungswirtschaft habe es gleichwohl weitere Prüfungen (Modernisierung und Instandsetzung staatlicher Wohnungen 1981 bis 1984 im Jahresbericht 1984, Wohnungsfürsorge von Mitarbeitern 1985 bis 1988, (Werk-)Dienstwohnungen im besonderen Verwaltungsvermögen im Jahresbericht 1992) gegeben, so daß hier - unter Berücksichtigung des Umstands, daß der Rechnungshof bei einem Haushaltsvolumen von 16 Mrd. DM und über 100.000 Mitarbeitern der FHH bei nur 100 Prüfern lediglich eine stichprobenartige Überprüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung leisten könne - eine denkbar umfassende Prüfungsdichte zu bejahen sei (S. 64 f. des Protokolls vom 11.2.1993).

Der Zeuge Dr. Granzow legte in seiner Vernehmung vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß gleichfalls dar, daß der Rechnungshof angesichts des vom Zeugen Dr. Dieckmann geschilderten umfangreichen Prüfungsgebiets eine flächendeckende Überprüfung aller Positionen des Haushalts nicht leisten könne, zumal er auch mit außerhalb des Staatshaushalts liegenden Aufgaben, z.B. der Prüfung des NDR, belastet sei (S. 19 des Protokolls vom 25.3.1993).

Der Zeuge Dr. Dieckmann wies weiter daraufhin, daß es seit etwa zwei Jahren Überlegungen gegeben habe, die Selbstkontrolle der Verwaltung gegenüber der Fremdkontrolle durch den Rechnungshof zu stärken (S. 65 des Protokolls vom 11.2.1993).

Trotz dieser Bedenken habe sich der Rechnungshof im Jahr 1989 entschlossen, das Thema erneut aufzugreifen. Diese Prüfung habe relativ lange gedauert. Hierfür sei zum einen der Umstand verantwortlich, daß der Schriftwechsel im Hinblick auf die gebotene Abstimmung der Behörden Abstände von sechs Monaten und mehr gehabt habe; zum anderen sei die Prüfung selbst aufwendig gewesen, da u.a. festzustellen gewesen sei, welche Objekte sich überhaupt in der Verwaltung befanden (S. 68 des Protokolls vom 11.2.1993).

Ursprünglich sei beabsichtigt gewesen, das Ergebnis der 1989 aufgenommenen Prüfung im Jahresbericht 1992 darzustellen. Hiervon habe man Abstand genommen im Hinblick auf ein Schreiben der Baubehörde vom August 1992, in dem bestritten wurde, daß der Senatsbeschluß vom 14.4.1987 einen haushaltsrechtlichen Verstoß darstelle. Das Kollegium des Rechnungshofes habe deshalb einstimmig beschlossen, diesen Komplex noch nicht in den Jahresbericht 1992 aufzunehmen, sondern die eigene Rechtsposition im Hinblick hierauf noch einmal zu überprüfen (S. 69 f., 86, 117, 126 des Protokolls vom 11.2.1993).

Der Zeuge Dr. Schultze ergänzte in seiner Vernehmung vom 25.3.1993 hierzu, er habe die Ermittlungen zu diesem Komplex vorangetrieben, um die Ergebnisse noch in dem letzten unter seiner Präsidentschaft veröffentlichten Jahresbericht darstellen zu können. Zu seiner Enttäuschung habe das Kollegium des Rechnungshofes jedoch beschlossen, daß der Grundsatz "Genauigkeit vor Aktualität" zu einer nochmaligen Überprüfung der Argumente zwingt und die Veröffentlichung des Prüfungsergebnisses daraufhin um ein Jahr zurückgestellt (S. 9 f. des Protokolls vom 25.3.1993).

Dr. Dieckmann führte weiter aus, der Rechnungshof habe zunächst das Ergebnis der Jahrestagung des Arbeitskreises Beteiligung der Rechnungshöfe des Bundes und der Länder, auf dessen Tagesordnung im Mai 1992 die Mietenpolitik und die Mietpreisgestaltung in öffentlichen Wohnungsunternehmen im Altbaubestand und im sozialen Wohnungsbau gestanden habe, abwarten wollen (S. 69 f., 96 f. des Protokolls vom 11.2.1993). Der Rechnungshof habe sich hiervon Erkenntnisse erhofft, wie die anderen Rechnungshöfe den Konflikt zwischen Wirtschaftlichkeit und Betriebswirtschaft einerseits und wohnungspolitischen Zielsetzungen andererseits beurteilten.

Der Arbeitskreis habe sich auf seiner Sitzung vom 19./20.5.1992 dann dahingehend geäußert, daß der Verzicht auf mögliche Mieterhöhungen zum Schaden des jeweiligen privatrechtlich organisierten Wohnungsunternehmens führe und deshalb im Hinblick auf den der Vorschrift des § 63 Abs. 5 LHO innewohnenden allgemeinen Gedanken von den Rechnungshöfen verstärkt geprüft werden sollte. Die Rechnungshöfe sollten nach diesem Beschluß die Anteilseigner, die betriebswirtschaftlich erforderliche Mietpreise begrenzen, auf die Folgen für das Unternehmen und die sich daraus ergebende finanzpolitische Verantwortung der Gesellschafter hinweisen (S. 96 f. des Protokolls vom 11.2.1993).

Zudem habe der Rechnungshof das Prüfungsergebnis dadurch anreichern wollen, daß dieser Bereich zusätzlich auf das Vorhandensein von Strukturängeln untersucht werden sollte. Dies habe dem Ziel gedient, mehr öffentliche Aufmerksamkeit für die sich im Bereich der Wohnungswirtschaft stellenden Probleme zu erlangen (S. 70 f. des Protokolls vom 11.2.1993).

Der Vorwurf, der Rechnungshof habe durch ein langes Schweigen zu diesem Themenkreis etwas Brisantes verheimlichen wollen, sei deshalb unzutreffend (S. 71 des Protokolls). Hierzu habe auch der vom Rechnungshof bejahte Verstoß gegen § 63 LHO keinen Anlaß gegeben; im Gegenteil habe der Rechnungshof ähnliche Verstöße in der Vergangenheit bereits gerügt, z.B. bei der gleichfalls unter Wert erfolgten Überlassung von Pachtgrundstücken an die Fischmarkt GmbH vor zwei oder drei Jahren (S. 72 des Protokolls vom 11.2.1993).

Es sei im übrigen nicht gerechtfertigt, den Senatsbeschuß vom 14.4.1987 nur deshalb für einen besonders schwerwiegenden Verstoß gegen die LHO zu halten, weil diese Entscheidung unmittelbar vom Senat getroffen wurde (S. 85 des Protokolls vom 11.2.1993). Aus diesem Grund sei es auch nicht erforderlich gewesen, einen Sonderbericht über diesen Vorgang zu erstatten (S. 87 des Protokolls vom 11.2.1993).

Der Zeuge Dr. Schultze stimmte dieser Bewertung des Zeugen Dr. Dieckmann zu und wies daraufhin, daß der Rechnungshof in den sieben Jahren seiner Präsidentschaft etliche Feststellungen getroffen habe, wonach der Senat die LHO oder sogar die Verfassung verletzt habe; diese Feststellungen des Rechnungshofes hätten allerdings nur selten die wünschenswerte Aufmerksamkeit des Parlaments gefunden (S. 12 des Protokolls vom 25.3.1993). Auch der Zeuge Dr. Granzow äußerte, Verstöße gegen die LHO bildeten das "tägliche Brot" von Rechnungshöfen. Der in diesem Fall beanstandete Verstoß gegen § 63 LHO sei zwar von größerem Gewicht, ordne sich aber in diese Reihe ein (S. 25, 32 des Protokolls vom 25.3.1993).

Inhaltlich hat der Rechnungshof nach Bekunden des Zeugen Dr. Dieckmann bei seiner Prüfung von 28 stichprobenartig ausgewählten Einzelfällen festgestellt, daß für die ca. 900 städtischen Ein- bis Vierfamilienhäuser (städtische "Villen") zumindest zum Teil keine ortsübliche Vergleichsmiete erhoben wurde und deshalb den Verkauf der nicht mehr benötigten Objekte angeregt (S. 67, 112 f. des Protokolls vom 11.2.1993). Hierbei habe es sich u.a. um Instandsetzungsmietverträge gehandelt, bei denen den Mietern Mietnachlässe gewährt worden waren, ohne daß im einzelnen nachvollziehbar gewesen sei, wann und in welcher Höhe Instandsetzungen anfallen würden (S. 112 des Protokolls vom 11.2.1993).

Ferner habe er darauf hingewiesen, daß SAGA- oder FHH-Mitarbeiter den geldwerten Vorteil aus der Überlassung einer preisgünstigen Wohnung zu versteuern hätten. In diesem Zusammenhang wies der Zeuge darauf hin, daß nicht alle der geprüften 28 Wohnungsakten Berufsangaben enthielten, sich aber unter den Mietern der geprüften Objekte ersichtlich mindestens zwei SAGA-Mitarbeiter befanden (S. 67 des Protokolls vom 11.2.1993).

Ferner habe der Rechnungshof die Liegenschaftsverwaltung aufgefordert, die Verwaltung der städteigenen Wohnungen künftig stärker zu kontrollieren und hierbei insbesondere auch ein Augenmerk auf einen sorgfältigen Vertragsabschluß, namentlich bei der Ausgestaltung von Instandsetzungsmietverträgen, zu richten (S. 67 des Protokolls vom 11.2.1993).

Der Rechnungshof sei weiterhin zu dem Ergebnis gelangt, daß der einen Mietverzicht anordnende Senatsbeschluß vom 14.4.1987 als Verstoß gegen § 63 LHO zu werten sei, weil Mietgegenstände unter ihrem vollen Wert überlassen worden seien, ohne die Zustimmung der Bürgerschaft einzuholen (S. 67 des Protokolls vom 11.2.1993).

Ein derartiger Verstoß habe im Grunde bereits bei den im Jahresbericht 1980 ausgesprochenen Beanstandungen vorgelegen, sei damals aber allein unter dem Gesichtspunkt eines Verstoßes gegen den Generalmietvertrag betrachtet worden, der vorschreibe, die gesetzlich möglichen Mieten zu erheben. Diese Bestimmung des Generalmietvertrages sei eine vertragliche Umsetzung des aus § 63 LHO fließenden Gebots, Vermögensgegenstände nicht unter Wert zu überlassen, so daß die im Jahresbericht 1980 und nunmehr geäußerte Kritik denselben Grundgedanken habe (S. 81 f., 124 f. des Protokolls vom 11.2.1993). Gleichwohl sei der nach Auffassung des Rechnungshofes vorliegende unmittelbare Verstoß gegen § 63 LHO im Jahr 1980 nicht erkannt worden (S. 97 f., 100 des Protokolls vom 11.2.1993), was auch vom Zeugen Dr. Granzow bestätigt wurde (S. 37 des Protokolls vom 25.3.1993).

Über den Rechtsstandpunkt des Rechnungshofes zu § 63 LHO habe es eine im wesentlichen mit der Baubehörde geführte Debatte gegeben. Dabei habe zwischen allen Beteiligten Einigkeit bestanden, daß der Tatbestand des § 63 LHO betroffen sei; die Baubehörde habe sich aber auf die Ausnahmeregelung des Abs. 4 berufen, wonach bei dringendem staatlichen Interesse Mietgegenstände unter Wert ohne Beteiligung der Bürgerschaft überlassen werden dürften (S. 68, 83 des Protokolls vom 11.2.1993).

Die Argumentation der Baubehörde, es habe ein "dringendes" staatliches Interesse an dem Senatsbeschluß vom 14.4.1987 gegeben, nämlich Belange der Wohnraumversorgung und der Tragbarkeit der Mieten, habe den Rechnungshof nicht überzeugen können, zumal - wie offenbar ein Mitarbeiter des Zeugen auf dem diese Argumente der Baubehörde wiedergebenden Schreiben zutreffend angemerkt habe - sie nach der wenig später stattfindenden Bürgerschaftswahl offensichtlich keine Geltung mehr hätten beanspruchen können (S. 83 f., 108, 119 des Protokolls vom 11.2.1993).

Der Zeuge Dr. Granzow erklärte hierzu ergänzend, nach herrschender Auslegung des Begriffs "dringendes staatliches Interesse" gehe es dabei nicht um besonders wichtige, sondern zeitlich dringende Angelegenheiten, bei denen aufgrund erheblichen Zeitdrucks eine Beteiligung der Bürgerschaft nicht mehr möglich sei. Ein solcher Fall habe aber nach den Feststellungen des Rechnungshofes nicht vorgelegen (S. 20 f. des Protokolls vom 25.3.1993).

Eine Beteiligung der Bürgerschaft sei auch nicht etwa deshalb entbehrlich gewesen, weil der Senat seine Vorgehensweise im Hinblick auf die Erläuterungen zum Einnahmetitel im Haushaltsplan als der Bürgerschaft und dem Haushaltsausschuß bekannt habe voraussetzen dürfen (S. 105 des Protokolls vom 11.2.1993). Der Zeuge Dr. Granzow ergänzte hierzu, das Problem könne haushaltsrechtlich nur durch eine ausdrückliche Erläuterung zum Haushaltstitel gelöst werden, die die Exekutive ermächtige, unter Wert Vermögensgegenstände zu überlassen. Diese Vorgehensweise habe sich z.B. bei Erstellung des Bundeshaushalts als praktikabel erwiesen (S. 38 f. des Protokolls vom 25.3.1993).

1.2 Würdigung der Beweisaufnahme

Der Rechnungshof stellte in seinem unter dem 8.2.1993 veröffentlichten Jahresbericht fest, daß der Senatsbeschluß vom 14.4.1987 mit § 63 LHO unvereinbar sei, weil der beschlossene Einnahmeverzicht nach seiner Auffassung einer Zustimmung der Bürgerschaft bedurft hätte. Ein ausnahmsweiser Verzicht auf eine Bürgerschaftsbeteiligung hätte nach § 63 Abs. 4 LHO vorausgesetzt, daß entweder geringe Einnahmeverzichte beabsichtigt gewesen seien - hier seien allein bei der Sprinkenhof AG Einnahmeausfälle von 75.000 DM eingetreten (vgl. Schreiben des Rechnungshofs vom 11.6.1991 an die Baubehörde) - oder aber ein dringendes staatliches Interesse an den Mietverzichteten bestanden habe. Auch letzteres sei zu verneinen, denn dies hätte nach der vom Rechnungshofspräsidenten Dr. Granzow als "herrschend" bezeichneten Auffassung vorausgesetzt, daß das Bedürfnis nach diesem Einnahmeverzicht zeitlich und sachlich so unabweisbar war, daß eine Entscheidung der Bürgerschaft nicht mehr rechtzeitig hätte eingeholt werden können. Ein solcher Fall habe aber nach Einschätzung des Rechnungshofs nicht vorgelegen.

Der Rechnungshof hatte sich zuletzt in seinem Jahresbericht 1980 mit der Höhe der von der SAGA erhobenen Mieten befaßt und - wie auch im Jahresbericht 1993 hinsichtlich des geprüften Teilbereichs der Ein- bis Vierfamilienhäuser - festgestellt, daß die rechtlich zulässigen Möglichkeiten zur Erhöhung der Mieten städteigener Wohnungen in der Vergangenheit nicht immer ausgeschöpft wurden. In seiner damaligen Bewertung dieses Sachverhalts hatte er allerdings eine Verletzung des Generalmietvertrags gerügt, ohne einen Bezug zu § 63 LHO herzustellen. Offenbar erkannte der Rechnungshof erst zu einem späteren Zeitpunkt - vermutlich aufgrund späterer Prüfungen anderer Objekte, die unter Wert überlassen worden waren -, die mögliche Relevanz der LHO-Vorschriften für den Bereich der städtischen Wohnungen.

Die Beweisaufnahme ergab insoweit auch keinerlei Anhaltspunkte dafür, daß im Zeitpunkt der Fassung des umstrittenen Senatsbeschlusses vom 14.4.1987 von einem der daran Beteiligten die Möglichkeit eines LHO-Verstoßes in Betracht gezogen wurde; die dahingehend befragten Zeugen erklärten übereinstimmend, daß dieses damals noch kein Thema gewesen sei.

Den erheblichen Zeitablauf bis zur Wiederaufnahme der Miethöhenproblematik begründete der Rechnungshof damit, daß er zuwenig Personal habe, um bei einem Haushaltsvolumen von 16 Mrd. DM und über 100.000 FHH-Mitarbeitern jedem Haushaltstitel umfassende Aufmerksamkeit zu widmen; der Rechnungshof habe jedoch die im Rahmen seiner Möglichkeiten liegende Prüfungsdichte auch im Bereich der städtischen Mieteinnahmen gewährleistet.

Den erheblichen Zeitablauf bis zur Veröffentlichung der Ergebnisse der im Frühjahr 1989 aufgenommenen Prüfung im Frühjahr 1993 begründete der Rechnungshof u.a. damit, daß nach dem im Hause herrschenden Grundsatz "Genauigkeit vor Aktualität" eine umfassende Absicherung des Rechtsstandpunktes, wonach eine Verletzung des § 63 LHO zu bejahen war, erreicht werden sollte, bevor der entsprechende Bericht an die Öffentlichkeit gelangte.

Eine offizielle Stellungnahme des Senats zum Rechnungshofbericht 1993 liegt nicht vor. Verschiedene politische Persönlichkeiten, die der Senatsebene zuzurechnen sind, vor allem der Erste Bürgermeister Dr. Henning Voscherau und der Bausenator Eugen Wagner, machten jedoch deutlich, daß sie persönlich der Argumentation des Rechnungshofes zur Begründung eines LHO-Verstoßes nicht beipflichteten. Der Erste Bürgermeister sowie der Staatsrat der Finanzbehörde, der Zeuge Wrocklage, legten in ihrer Aussage dezidiert dar, daß sie einen LHO-Verstoß aus rechtlichen Gründen nicht erkennen könnten.

2. Feststellungen des Rechnungshofes zur Entlastung des SAGA-Aufsichtsrates

2.1 Feststellungen zum Sachverhalt

Im Jahresbericht 1991 über die Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung und der Haushaltsrechnung 1989 nahm der Rechnungshof die Verteilung der Kontrollbefugnisse bei der SAGA - die Hauptversammlung wurde hier über Jahre allein vom Bausenator in seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender wahrgenommen, der sich somit selbst Entlastung erteilte - zum Anlaß, die Finanzbehörde in ihrer Eigenschaft als zentrale Beteiligungsverwaltung um Erlaß einer zwingenden Vorschrift zu bitten, die es Senatoren als Aufsichtsratsmitgliedern untersagt, sich selbst zu entlasten (Tz. 422 ff.).

Der Zeuge Dr. Schultze äußerte hierzu in seiner Vernehmung vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß am 25.3.1993, der Rechnungshof sei überrascht gewesen, daß dieser Punkt so geringe öffentliche Aufmerksamkeit erfahren habe (S. 13 des Protokolls vom 25.3.1993).

Die Finanzbehörde äußerte sich allerdings gegenüber dem Rechnungshof mit Schreiben vom 7.11. und 19.12.1990 dahingehend, daß nach ihrer Rechtsauffassung schon aus § 136 Abs. 1 Aktiengesetz folge, daß ein Aufsichtsratsmitglied nicht selbst über seine Entlastung entscheiden dürfe; im übrigen sei beabsichtigt, die "Soll-Vorschrift" der Nr. 128 der "Hinweise für die Verwaltung von Beteiligungen der Freien und Hansestadt Hamburg an Unternehmen", wonach "ein Beamter Hamburgs, der einem Überwachungsorgan eines Unternehmens angehört, nicht gleichzeitig auch die Gesellschafterrechte Hamburgs in der Haupt- oder Gesellschafterversammlung desselben Unternehmens wahrnehmen soll, wenn die Gefahr einer Interessenkollision besteht, z.B. bei Fragen der Entlastung ..." in eine auch auf Senatoren anwendbare Muß-Vorschrift zu ändern.

Die Finanzbehörde kündigte ferner eine Prüfung an, ob eine Entlastung von Senatoren als Aufsichtsratsmitglieder durch an sich weisungsabhängige Mitarbeiter, die Gesellschafterrechte wahrnehmen, eingeführt werden könne.

In seiner Stellungnahme zu den Ausführungen des Rechnungshofes vom 2.7.1991 schloß sich der Senat den Vorschlägen der Finanzbehörde an, da auch er eine Interessenkollision durch die Selbstentlastung von Aufsichtsratsmitgliedern in der Hauptversammlung bejahte (Bürgerschafts-Drs. 14/41 vom 2.7.1991, S. 14 zu Tz. 422-424). Diesen Überlegungen folgend, hat die Senatskommission für öffentliche Unternehmen in ihrer Sitzung am 20.8.1992 beschlossen, daß die Fachbehörden noch vor der beabsichtigten Neuregelung der "Hinweise" die auf dieser Sitzung bereits formulierte Änderung der Nr. 128 anzuwenden haben, welche lautet (vgl. Bürgerschafts-Drs. 14/3570):

"Ein Vertreter Hamburgs, der einem Überwachungsorgan eines Unternehmens angehört, darf nicht gleichzeitig auch die Aktionärs- oder Gesellschafterrechte in der Haupt- oder Gesellschafterversammlung desselben Unternehmens wahrnehmen, wenn die Gefahr einer Interessenkollision besteht. Insbesondere darf er das Überwachungsorgan, dem er angehört, nicht entlasten. ...

Ist der Präses der zuständigen Fachbehörde selbst Mitglied des Überwachungsorgans, so sind die Aktionärs- oder Gesellschafterrechte Hamburgs bei der Entlastung des Aufsichtsrates und in allen weiteren Fällen eines gesetzlichen Stimmrechtsausschlusses unabhängig von Weisungen des betroffenen Aufsichtsratsmitgliedes, durch den Staatsrat oder durch einen leitenden Fachbeamten der zuständigen Behörde wahrzunehmen."

Infolgedessen trat in der ordentlichen Hauptversammlung der SAGA am 2.9.1992 in den Diensträumen der Baubehörde neben dem Bausenator ein von Herrn Bürgermeister Prof. Krupp bevollmächtigter Mitarbeiter der Beteiligungsverwaltung der Baubehörde in Vollmacht für das Aktienkapital der FHH an der SAGA auf. Dieser erteilte dem Aufsichtsrat die Entlastung und wählte sich sodann

bei der in dieser Sitzung gleichfalls anstehenden Neuwahl des Aufsichtsrates selbst zum Mitglied des Aufsichtsrates der SAGA. Er setzte damit die Praxis der vorangegangenen Jahre fort, in denen sich der Aufsichtsratsvorsitzende auch jeweils selbst in dieses Amt gewählt hatte.

In seiner Vernehmung vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß am 2.3.1993 erklärte der Staatsrat der Finanzbehörde, Herr Hartmut Wrocklage, die vom Rechnungshof aufgezeigte Interessenkollision, die bis zum Beschluß der Senatskommission vom 20.8.1992 auch aus seiner Sicht gegeben gewesen sei (S. 29, 32 f. des Protokolls vom 2.3.1993), sei eine zwingende Folge des Funktionsmodells, das die Ausübung der Gesellschafterrechte an den FHH-eigenen Unternehmen den Fachbehörden zuweise.

Er selbst sei - wie auch die Finanzverwaltung insgesamt - von Beginn an der Auffassung gewesen, daß die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte der Finanzbehörde als Querschnittsaufgabe zufallen sollte, womit eine verstärkte Kontrolle der Unternehmen durch die Finanzbehörde im Finanzwesen sichergestellt wäre (S. 31 des Protokolls vom 2.3.1993). Er gehe davon aus, daß die Finanzverwaltung den Problemkreis der Interessenkollision deshalb nicht früher aufgegriffen habe, weil sie sich nach dem für sie ungünstigen Ausgang der Entscheidung über die Zuordnung der Gesellschafterrechte zunächst zur Zurückhaltung in diesem Bereich veranlaßt sah (S. 31 des Protokolls vom 2.3.1993).

Er könne sich vorstellen, daß die vom Rechnungshof beanstandete Konstellation auch bei anderen FHH-eigenen Unternehmen aufgetreten sei, da sie systemlogisch im bisherigen Funktionsmodell angelegt gewesen sei (S. 34 des Protokolls vom 2.3.1993).

Der Erste Bürgermeister, Dr. Henning Voscherau, wies in seiner Vernehmung vor dem Parlamentarischen Untersuchungsausschuß am 23.3.1993 darauf hin, daß der Präses der Baubehörde - anders als ein Privater, der sich selbst entlaste - sich gegenüber der Bürgerschaft dafür verantworten müsse, in welcher Weise er die Gesellschafterrechte der FHH wahrgenommen habe (S. 23 des Protokolls vom 23.3.1993). Er räume aber ein, daß diese Vorgehensweise einen "bösen Schein" begründe und halte es deshalb für die geschicktere Lösung, die Entlastung des Aufsichtsrates künftig einem nicht dem Aufsichtsrat angehörenden Beamten zu übertragen (S. 26 des Protokolls vom 23.3.1993).

Der Rechnungshof habe zwar zutreffend festgestellt, daß bei der Selbstentlastung des Aufsichtsratsvorsitzenden § 136 AktG nicht beachtet worden sei. Ein solcher Fehler hätte aber nur dann zur Nichtigkeit des Entlastungsbeschlusses geführt, wenn dieser innerhalb eines Monats gemäß §§ 241, 246 AktG angefochten worden wäre; dies sei aber nicht der Fall gewesen (S. 24, 48 des Protokolls vom 23.3.1993).

Im übrigen habe der beurkundende Notar den Entlastungsbeschuß gemäß § 4 BeurkundungsG nur bei voller Übereinstimmung mit dem Aktienrecht beurkunden dürfen. Folglich sei dieser offenbar - ob zu Recht oder zu Unrecht wolle er nicht bewerten - davon ausgegangen, daß diese Vorgehensweise korrekt sei (S. 23 ff., 49 des Protokolls vom 23.3.1993).

2.2 Würdigung der Beweisaufnahme

Die im Rahmen der Beweisaufnahme zu dieser Thematik befragten Zeugen vertraten zwar durchgehend die Auffassung, daß die im Jahresbericht des Rechnungshofes von 1991 beanstandete, bis 1991 regelmäßig vorgenommene Selbstentlastung des Aufsichtsratsvorsitzenden der SAGA gegen § 136 AktG verstoßen habe. Es wurde aber auch darauf verwiesen, daß ein Senator anders als ein Privatmann sich gegenüber der Bürgerschaft zu rechtfertigen habe.

Der Zeuge Dr. Schultze zeigte sich verwundert, daß dieser Punkt damals in der Öffentlichkeit keine Rolle gespielt habe.

Nach Aussage des Zeugen Wrocklage ist die bei einer Selbstentlastung auch aus seiner Sicht zu bejahende Interessenkollision - der Zeuge Dr. Voscherau sah insoweit einen "bösen Schein" gesetzt - systemlogisch mit dem derzeitigen Funktionsmodell der Beteiligungsverwaltung verbunden, das die Ausübung der Gesellschafterrechte an den stadteigenen Unternehmen der jeweils zuständigen Fachbehörde zugewiesen habe.

Das von der Senatskommission für öffentliche Unternehmen am 20.8.92 formulierte deklaratorische Verbot der Selbstentlastung von Aufsichtsratsmitgliedern wurde von allen Zeugen begrüßt. Die Neuregelung wurde im Fall der SAGA dahingehend umgesetzt, daß mit der Entlastung des Aufsichtsrats ein Beamter der Baubehörde betraut wurde. In der selben Sitzung wählte der Beamte als Vertreter der FHH sich selbst in den Aufsichtsrat und setzte damit die bisher vom Aufsichtsratsvorsitzenden ausgeübte Praxis der Selbstwahl in dieses Kontrollgremium fort.

3. (Werk-)Dienstwohnungen

Der Rechnungshof hat sich bei der Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung und der Haushaltsrechnung

1. für das Jahr 1981 und
2. 1990

ausführlich mit den Fragen der Berechnung der Werkdienstwohnungsvergütungen befaßt.

3.1 Jahresbericht 1984

Dem Jahresbericht 1984 ging umfangreiche Korrespondenz voraus:

Im Zusammenhang mit der Prüfung der Haushaltsrechnung des Bezirksamtes Harburg für das Jahr 1981 stellte der Rechnungshof mit Schreiben vom 27.1.1983 bei 27 der insgesamt 77 vom Bezirksamt bewirtschafteten Werkdienstwohnungen - das sind 35 Prozent - Fehler bei der Festsetzung der Vergütungen fest. Der Rechnungs-

hof führte diese beachtliche Fehlerquote in erster Linie auf die unübersichtlichen Vorschriften des im wesentlichen aus dem Jahre 1937 stammenden Dienst- und Werkdienstwohnungsrechts mit seinen zahlreichen ändernden oder ergänzenden Erlassen aus der Zeit der Wohnungszwangswirtschaft zurück.

Als besonders häufige Fehlerquelle bezeichnete er die nach seiner Einschätzung teilweise ungenau und widersprüchlich formulierten Richtlinien für die Ermittlung und Festsetzung des örtlichen Mietwertes vom 21.6.1956 mit ihrem unübersichtlichen System von Werterhöhungen und Wertminderungen.

Diese Fehlerquelle wirkte sich nach Feststellungen des Rechnungshofes u.a. auch bei den Werkdienstwohnungen des Bezirksamtes Hamburg-Bergedorf aus: Zum Teil wurden vergütungsmindernde Umstände zu Unrecht bejaht; zum Teil wurden vergütungserhöhende Umstände gar nicht oder in zu geringem Umfang berücksichtigt oder in den Vorschriften nicht aufgeführte wertmindernde Umstände, wie "starke Abkühlung der Einzelwohnung in einem unbenutzten Haus" zum Anlaß für eine niedrigere Vergütungsfestsetzung genommen (Schreiben des Rechnungshofes an das Senatsamt für Bezirksangelegenheiten vom 2.4.1987, S. 18 f., Tz. 33-38).

In seiner zusammenfassenden Darstellung der Prüfung der Werkdienstwohnungen des Bezirksamtes Harburg vom 27.1.1983 stellte der Rechnungshof weiterhin fest, daß die Zuständigkeitsverschiebung bei der Entwidmung einer Werkdienstwohnung von der Personalabteilung der Bezirksverwaltung Harburg auf die Liegenschaftsverwaltung nicht beachtet worden sei.

Bei Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung der Senatskanzlei des Jahres 1981 fiel dem Rechnungshof auf, daß die hausinterne Zuständigkeitsverteilung für die Verwaltung von Werkdienstwohnungen auf die Personalabteilung der Senatskanzlei (WDW-Vergütungen) und die Haushaltsabteilung (Heizkostenabrechnung) aufgeteilt war. Der Rechnungshof kritisierte insoweit mit Prüfungsmitteilung vom 8.6.1982, daß die von den beiden Abteilungen festzusetzenden Einnahmeteilbeträge von der BVSt insgesamt in einer Summe monatlich von den Bezügen einbehalten würden, so daß weder die Haushaltsabteilung noch die Personalabteilung prüfen könne, ob die Gesamtsumme richtig festgesetzt sei. Der Rechnungshof empfahl, beide Aufgaben bei einem Sachbearbeiter zu konzentrieren. Die Senatskanzlei teilte daraufhin mit Schreiben vom 31.8.1982 mit, sie habe den Ratschlag des Rechnungshofes aufgegriffen und beide Aufgaben dem Personalreferat zugewiesen.

Der Prüfbericht des Rechnungshofes für das Haushaltsjahr 1981 vom 28.10.1982 hinsichtlich der (Werk-)Dienstwohnungen der Feuerwehr ergab, daß nur ein kleiner Teil der Nebenkosten, nämlich Sielbenutzungs- und Müllabfuhrgebühren, auf die Wohnungsinhaber umgelegt worden waren. Es stellte sich heraus, daß

dem zuständigen Sachbearbeiter das Rundschreiben des Senatsamtes für den Verwaltungsdienst vom 5.7.1977, wonach alle anfallenden Betriebskosten auf die Wohnungsinhaber umzulegen seien, nicht bekannt gewesen war (vgl. die Stellungnahme der Behörde für Inneres vom 24.1.1983).

In seinem 1984 erstellten Jahresbericht faßte der Rechnungshof die in seinen vorerwähnten Schreiben bereits dezidiert aufgezeigten Mängel noch einmal zusammen:

Der Rechnungshof stellte insbesondere heraus, daß in einer Reihe von Fällen die Termine für Mietzinsprüfungen nicht überwacht worden seien. Dadurch sei die Anpassung der Mietzinsvereinbarungen an veränderte Grundstücks- oder Mietwerte z.T. unterblieben oder verspätet vorgenommen worden. Dies habe besonders bei Verträgen über Wohnraum zu spürbaren Einnahmeausfällen geführt. Die vom Rechnungshof geforderten Mietzinsprüfungen hatten zu Mietanhebungen bis zu 200 % geführt (Tz. 179). Auch die anteilige Umlage der Betriebskosten habe Anlaß zu Beanstandungen gegeben; sie seien unvollständig oder überhaupt nicht umgelegt worden (Tz. 180).

Der Jahresbericht 1984 rügt auch die nicht ausreichende Überwachung der bestimmungsgemäßen Verwendung von Mietflächen. So sei mehrere Monate unbemerkt geblieben, daß eine durch den Tod der Mieterin freigewordene Dienstwohnung von einem Unbefugten auf eigene Rechnung incl. freier Nutzung des verbliebenen Diensttelefonats weitervermietet worden war.

In anderen Fällen hätten Wohnungen oder gewerblich genutzte Objekte leergestanden, ohne daß hierfür Gründe erkennbar seien (Tz. 181).

Ursache dieser Mängel seien im wesentlichen mangelnde Sorgfalt und ungenügende Einarbeitung der Mitarbeiter sowie eine nicht ausreichende Dienstaufsicht (Tz. 177). Das Senatsamt für Bezirksangelegenheiten habe allerdings Verbesserungen bei der Sachbearbeiterfortbildung zugesagt und dafür Sorge zu tragen, daß schwierige Fälle des (Werk-)Dienstwohnungsrechts künftig mit dem Vorgesetzten besprochen würden.

3.2 Jahresbericht 1992

Im Jahresbericht 1992 über die Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung und der Haushaltsrechnung 1990 (Tz. 83 ff.) stellte der Rechnungshof fest, daß beide geprüften Behörden bei der Festsetzung der (Werk-) Dienstwohnungsvergütung fehlerhaft gearbeitet hätten (Tz. 87).

Eine der beiden geprüften Dienststellen habe sogar bis März 1991 die vorher gültigen Vergütungssätze von 1985 angewendet, obwohl seit dem 1.1.1990 eine bereits im Juni 1990 bekanntgegebene Neuregelung gegolten habe, wonach die Grundmieten - unter Berücksichtigung bestimmter Höchstbeträge - entsprechend der ortsüblichen Vergleichsmiete neu festzusetzen seien.

Die Betriebskosten seien von diesen beiden Dienststellen z.T. zwölf Jahre lang in unveränderter Höhe erhoben worden.

4. Landeseigene Wohnungen

Im Jahresbericht 1992 über die Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung und der Haushaltsrechnung für das Jahr 1990 hat sich der Rechnungshof auch mit landeseigenen Wohnungen im Verwaltungsvermögen von Baubehörde und Wirtschaftsbehörde, Behörde für Inneres (Feuerwehr) und UKE befaßt. Es handelt sich hierbei um entwidmete Dienstwohnungen, Wohnungen in Gebäuden, die zwecks Erweiterung des Verwaltungsgebäudes erworben wurden etc..

Der Rechnungshof beanstandete, daß in zahlreichen Fällen die Termine für Mietzinsprüfungen nicht eingehalten worden waren. Beispielsweise seien die Mieten für die von der Feuerwehr verwalteten Wohnungen bis zu sechs Jahre lang nicht erhöht worden; die letzte Mieterhöhung für Wohnungen des UKE liege in den meisten Fällen mehr als acht Jahre zurück.

Auch die Betriebskostenabrechnungen seien in vielen Fällen fehlerhaft. Für die 16 Mietwohnungen des Amtes für Strom- und Hafenausbau sei seit 1978 kein Wassergeld erhoben worden, was einen Schaden von schätzungsweise 50.000 DM bewirkt habe. Die Baubehörde habe in den Jahren 1977 bis 1989 die eingetretenen umlagefähigen Erhöhungen der Betriebskosten nicht an die Mieter weitergegeben (Tz. 84).

Die Ursachen dieser unzureichenden Festsetzungen lägen zum einen in mangelnder Sorgfalt und unzulänglichen Fachkenntnissen der Sachbearbeiter, zum anderen in unzureichenden Arbeitshilfen sowie nicht ausreichender Dienstaufsicht durch die Vorgesetzten (Tz. 89). Offensichtlich hätten nur die von der Untersuchung im Jahresbericht 1984 direkt betroffenen Bezirksämter Konsequenzen aus den damaligen Feststellungen des Rechnungshofes gezogen. Der auf Anregung des Rechnungshofes vom Senatsamt für Bezirksangelegenheiten verfaßte und am 11.4.1985 an die Bezirksämter verteilte Leitfaden über die Berechnung von Betriebskosten sei den Fachbehörden nicht zur Kenntnis gelangt. Der Rechnungshof regte an, diese und andere Arbeitshilfen den Senatsämtern und Fachbehörden zur Verfügung zu stellen und eine regelmäßige Information der Sachbearbeiter über Gebührenänderungen etc. sicherzustellen.

Die Finanzbehörde hat zwischenzeitlich die Federführung für die Verbesserungen in diesem Bereich übernommen (Tz. 91).

5. Instandsetzung und Modernisierung stadteigener Wohnungen

In seinem 1984 erschienenen Jahresbericht befaßt sich der Rechnungshof ausführlich mit der Umsetzung des 1977 aufgestellten und 1980 erweiterten Programms, mit dem unter Einsatz von 190 Mio DM insgesamt 3.200 Wohnungen modernisiert und ca. 3.000 Wohnungen instandgesetzt werden sollten. Der Rechnungshof stell-

te fest, daß die Zielvorgaben - Abschluß der ersten Hälfte des Programms (3.000 Wohnungen) bis 1981 und vollständige Beendigung bis 1987 - nicht erreicht worden seien bzw. nicht erreicht würden, vielmehr eine Verzögerung um mehrere Jahre zu erwarten sei (Tz. 247 des Jahresberichts 1984).

Verantwortlich hierfür war nach Einschätzung des Rechnungshofes zunächst, daß die Finanzbehörde, Liegenschaftsverwaltung, der SAGA ohne sachliche Veranlassung erst ca. ein Jahr nach dem an den Senat gerichteten Ersuchen der Bürgerschaft vom 14.1.1976, die stadteigenen Wohnungen innerhalb eines zeitlich und finanziell abgestimmten Programms zu modernisieren und instandzusetzen (Bürgerschafts-Drs. 8/996), den Auftrag erteilte, eine Bestandsaufnahme des stadteigenen Wohnungsbestandes vorzulegen (Tz. 240, 245 des Jahresberichts 1984).

Die von der Finanzbehörde in ihrer Stellungnahme vom 13.5.1983, S. 9, vorgetragene Gründe (fehlende Erfahrung, Verzögerung durch politische Meinungsverschiedenheiten über die Einbeziehung einzelner Objekte, namentlich der sog. "Runden Ecke") konnten den Rechnungshof nicht überzeugen (Tz. 245 des Jahresberichtes 1984, S. 1-3 des Schreibens des Rechnungshofes vom 21.3.1984 an Finanz- und Baubehörde).

Die SAGA habe die geforderte Bestandsaufnahme unter dem 21.3.1977 nach Abstimmung mit der Liegenschaftsverwaltung, die nach eigenen Angaben nunmehr schnelle vor Ort sichtbare Ergebnisse des Programms angestrebt habe, sodann ohne Untersuchung der einzelnen Gebäude anhand überholter und unvollständiger Unterlagen erstellt, denen sich weder der Zustand der Bausubstanz noch das Ausmaß der überalterten Ausstattung der Wohnungen entnehmen ließen (Tz. 240 des Jahresberichts 1984; zusammenfassende Darstellung der Prüfungsergebnisse vom 11.2.1983, S. 7).

Demgemäß habe der vom Senat geschätzte Mittelaufwand von 190 Mio DM auf ungenau ermittelten Werten beruht. Es seien vielmehr 400 bis 600 Wohnungen ohne Konkretisierung der einzelnen Objekte in die Jahresplanung aufgenommen worden (Stellungnahme des Rechnungshofes, Niederschrift über die Sitzungen des Unterausschusses "Prüfung der Haushaltsrechnung" am 22./23.10. und 1.11.1984, S. 98). Da die fehlenden Planungsgrundlagen erst nachträglich bei der jeweiligen Aufstellung der Einzelprogramme erarbeitet worden seien, seien die Einzelprogramme mit mehr als einem Jahr Verspätung, nämlich zu Beginn des jeweiligen Haushaltsjahres, aufgestellt worden. Die geprüften Bauunterlagen (Haushaltsunterlagen - Bau) hätten erst gegen Ende des Haushaltsjahres vorgelegen, in dem die Bauarbeiten eigentlich hätten ausgeführt werden sollen (Tz. 240).

Eine weitere erhebliche Verzögerung der Bauvorbereitung der Modernisierungsvorhaben sowie Verspätung des Baubeginns und der Abrechnung sei durch die unzureichende Koordinierung der Arbeit der Beteiligten (Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung -, Baubehörde - Amt für Stadterneuerung -, Bezirksämter, SAGA, Wohnungsbaukreditanstalt) seitens der Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - verursacht worden (Tz. 241 des Jahresberichts 1984; zusammenfassende Darstellung der Prüfungsergebnisse vom 11.2.1983, S. 5 ff.).

Die aufgezeigten Mängel hätten die Umsetzung der Modernisierungsprogramme um zwei Jahre und der Instandsetzungsprogramme um ein Jahr verzögert (Tz. 242 des Jahresberichts 1984; zusammenfassende Darstellung der Prüfungsergebnisse vom 11.2.1983, S. 7). Dies habe bei den Einzelprogrammen vermeidbare Baupreissteigerungen zur Folge gehabt, nämlich von 1977 auf 1978 um 5,8 %, von 1978 bis 1979 um 7,3 % und von 1979 bis 1980 um 9,2 %. Nach Schätzung des Rechnungshofes haben sich bei den Modernisierungsprogrammen durch die aufgezeigten Verzögerungen Mehrkosten von ca. 2,6 Mio DM und bei den Instandsetzungsprogrammen von 280.000 DM ergeben (zusammenfassende Darstellung der Prüfungsergebnisse vom 11.2.1983, S. 17; Niederschrift über die Sitzungen des Unterausschusses "Prüfung der Haushaltsrechnung" am 22./23.10. und 1.11.1984, S. 97). Ferner konnten bis Ende 1981 statt der geplanten 3.000 nur 2.100 Wohnungen instandgesetzt bzw. modernisiert werden.

Obwohl spätestens seit 1978 absehbar gewesen sei, daß aufgrund der Verzögerung weniger Kassenmittel benötigt würden, habe die Finanzbehörde entgegen § 11 Abs. 2 Nr. 2 LHO, wonach nur die voraussichtlich zu leistenden Ausgaben zu veranschlagen sind, in den Jahren 1977 bis 1981 Kassenmittel von ca. 77 Mio DM eingeworben, von denen aufgrund der vorerwähnten Verzögerungen nur ca. 70 % verbraucht worden seien. Aufgrund dieses zu frühen Veranschlagens hätten etwa 23,5 Mio DM als Ausgaberesiduum seit 1978 auf das jeweilige Folgejahr - zuletzt 1982 - übertragen werden müssen. Mit den nicht abgerufenen Mitteln hätten 900 Wohneinheiten modernisiert oder instandgesetzt werden können (Tz. 242 des Jahresberichts 1984; zusammenfassende Darstellung der Prüfungsergebnisse des Rechnungshofes vom 11.2.1983, S. 4 Tz. 5 a E, S. 8 Tz. 10).

Der Rechnungshof rügte weiter, daß die Prüfung der Zwischen- und Endabrechnungen der SAGA, die die Handwerkerrechnungen etc. vorfinanziere, unangemessen lange Zeit in Anspruch genommen habe. So habe die Wohnungsbaukreditanstalt für die fachliche Prüfung der Verwendungsnachweise für Modernisierungen im Rahmen der Endabrechnung 14 Monate, das für die Prüfung der Instandsetzungen zuständige Hochbauamt 4,5 Monate, benötigt. Die SAGA habe infolge des Zeitaufwandes finanzielle Vorleistungen von bis zu 6 Mio DM erbringen müssen (Tz. 238; zusammenfassende Darstellung der Prüfungsergebnisse vom 11.2.1983, S. 13 f.).

Der Rechnungshof unterbreitete in seiner zusammenfassenden Darstellung der Prüfungsergebnisse vom 11.2.1983 eine Reihe von Verbesserungsvorschlägen, die neben einer Beseitigung der Koordinierungsmängel vor allem auf eine Straffung des Verfahrens abzielten (zusammenfassende Darstellung der Prüfungsergebnisse vom 11.2.1983, S. 16, 18 f.) und deren Umsetzung nach den Feststellungen des Rechnungshofes von den Behörden überwiegend in Angriff genommen wurde (Tz. 246 des Jahresberichtes 1984):

Die vom Rechnungshof als vordringliche Maßnahme bezeichnete Aufstellung einer Bestandsliste durch die SAGA (ggf. unter Einschaltung freier Ingenieure und Architekten), welche die Bausubstanz und Ausstattung der nicht in die bisherigen Einzelprogramme einbezogenen städteigenen Wohnungen genau erfasse, sei durch Finanz- und Baubehörde in Auftrag gegeben worden.

Die tatsächliche Umsetzung dieses Vorhabens, dessen Kosten von der Verwaltung auf 850.000 DM geschätzt worden waren (Vermerk von Herrn Gerken, Liegenschaftsverwaltung, über die Besprechung vom 12.4.1983 über die Prüfungsergebnisse des Rechnungshofes im Hause der Finanzbehörde vom 14.4.1983), wurde von der Liegenschaftsverwaltung nach Aufnahme der Vorbereitungsmaßnahmen gestoppt, nachdem im Haushalt 1984 die Mittel für die Instandsetzung stadteigener Wohnungen, aus denen die Untersuchung finanziert werden sollte, erheblich eingeschränkt worden waren.

Der Rechnungshof hatte in seinem Jahresbericht 1984 noch die Erwartung geäußert, auf der Basis dieser Bestandsaufnahme werde die Finanzbehörde die Einzelprogramme künftig ca. 12 Monate vor dem Beginn des jeweiligen Haushaltsjahres im Einvernehmen mit der SAGA und dem Amt für Stadterneuerung aufstellen.

Neben verschiedenen Maßnahmen zur Beschleunigung des Verfahrens bei Modernisierungsvorgaben und der Abrechnung bei Instandsetzungs- wie Modernisierungsmaßnahmen sei auch die Anregung des Rechnungshofes aufgegriffen worden, die Kosten dieser Maßnahmen haushaltstechnisch über Verpflichtungsermächtigungen abzudecken. Dies habe bereits zu einem deutlichen Abbau der Ausgabereiste geführt.

Nicht durchsetzen konnte sich der Rechnungshof mit seiner Forderung, bei Modernisierungsvorgaben solle anstelle des zeitaufwendigen Baugenehmigungsverfahrens das Zustimmungsverfahren nach § 111 HBauO in der damals geltenden Fassung treten, da die FHH insoweit Bauherrin sei. Die Finanzbehörde erklärte hierzu in ihrer Stellungnahme vom 13.5.1983 zur zusammenfassenden Darstellung der Prüfungsergebnisse vom 11.2.1983, ein Verfahren nach § 111 HBauO lasse keine Zeitersparnis erwarten, da weiterhin eine Reihe von Gremien und Dienststellen zu beteiligen seien; im übrigen sei eine unterschiedliche Behandlung von Modernisierungsanträgen für städtische Objekte einerseits und von Privaten oder Wohnungsunternehmen andererseits nicht gewollt (S. 10 des Schreibens).

In einem Vermerk der Liegenschaftsverwaltung vom 1.3.1984 findet sich hierzu der ergänzende Hinweis, daß diese sich vergeblich bemüht habe, eine Verfahrensweise nach § 111 HBauO einzuführen, mangels ausreichender Einflußmöglichkeiten - insbesondere gegenüber der Wohnungsbaukreditanstalt und den Baudienststellen - sich aber nicht habe durchsetzen können.

In einer Stellungnahme zum Jahresbericht 1984 des Rechnungshofes über die Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung und der Haushaltsrechnung 1982 (Bürgerschafts-Drs. 11/2823 vom 14.8.1984) erkannte der Senat die Beanstandungen des Rechnungshofes im wesentlichen als berechtigt an.

Er wandte sich jedoch gegen den Vorwurf, die Finanzbehörde habe der SAGA ohne sachliche Veranlassung erst mit einjähriger Verspätung den Auftrag zur Erstellung einer Bestandsaufnahme erteilt. Die Verzögerung sei vielmehr dadurch veranlaßt gewesen, daß die Finanzbehörde aufgrund des bürgerchaftlichen Ersuchens im Jahr 1977 zunächst die Übereignung des städteigenen Wohnungsbestandes an die SAGA zu prüfen gehabt habe. Bei Verwirklichung dieses Vorhabens wäre eine kostenintensive detaillierte Bestandsaufnahme auf Kosten der FHH entbehrlich gewesen.

Nachdem sich die entsprechenden Pläne zerschlagen hätten, habe die Finanzbehörde unverzüglich den Auftrag zur Bestandsaufnahme an die SAGA erteilt. Bei dem Verzicht auf eine detaillierte Bestandsaufnahme habe der Senat bewußt den hiermit verbundenen Zeitaufwand einsparen wollen und überdies verfehlte Erwartungen der Mieter über den Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahmen vermeiden wollen (Bürgerschafts-Drs. 11/2823 vom 14.8.1984).

Diese Argumentation konnte den Rechnungshof nicht überzeugen: In den Sitzungen des Unterausschusses "Prüfung der Haushaltsrechnung" vom 22./23.10. und 1.11.1984 hielten seine Vertreter dieser Argumentation entgegen, es sei unerklärlich, wieso die Prüfung einer Übereignung des städtischen Wohnungsbestandes an die SAGA ein Jahr in Anspruch genommen habe, obwohl der Rechnungshof den Präses der Finanzbehörde schon am 30.7.1986 informiert habe, daß eine solche Maßnahme nicht sinnvoll sei; im übrigen habe die Bestandsaufnahme zeitgleich mit der Prüfung dieser Frage in Angriff genommen werden können (S. 96 f. der Niederschrift).

Der Haushaltsausschuß empfahl in seinem Bericht zur Drucksache 11/2823 (Stellungnahme des Senats zum Rechnungshofbericht 1984), den Beanstandungen des Rechnungshofes beizutreten (Drs. 11/4555 vom 5.7.1985).

Der Rechnungshof hat sich in den folgenden Jahren mit dieser Thematik nicht mehr befaßt.

Frage B. I. 10.

Inwieweit hat der Senat die Bürgerschaft informiert?

Eine Beantwortung der Frage konnte nicht mehr erfolgen. Der Ältestenrat hat in seiner Sitzung vom 12. Mai 1993 einvernehmlich die Empfehlung ausgesprochen, daß der Parlamentarische Untersuchungsausschuß von weiterer Untersuchungstätigkeit absehen und einen Zwischenbericht auf der Basis der bisher übersandten Unterlagen und in sonstiger Weise erlangten Erkenntnisse vorlegen möge. Diese Empfehlung hat sich der Ausschuß in seiner Sitzung vom 23. Mai 1993 zu eigen gemacht.

Da die Beantwortung der oben genannten Frage zu diesem Zeitpunkt noch nicht in Angriff genommen war und die Anforderung und Auswertung weiterer Unterlagen erfordert hätte, war es nicht möglich, die Antwort auf diese Frage in den Zwischenbericht aufzunehmen.

Frage B. II. 1. a)

Welche Verwaltungsvorschriften und sonstigen Regelungen galten und gelten für die Bestimmung der bei der Vergabe von städtischen Wohnungen (Wohnungen im Eigentum der Stadt bzw. stadteigener Unternehmen) festzusetzenden Mieten und Vergabekonditionen?

1. Mietpreisvorschriften

Darlegung der Gesetze und sonstiger Vorgaben, nach denen Mietverträge abzuschließen und Mieterhöhungen vorzunehmen waren. Zu unterscheiden sind preisgebundener und nicht preisgebundener Wohnraum.

1.1 Nicht preisgebundener Wohnraum

Hierunter fallen:

- Frei finanzierte Neubauwohnungen
- Altbauwohnungen (Bezugsfertigkeit vor 1948)
- ehemals preisgebundene Wohnungen

1.1.1 Gesetzliche Bestimmungen

Hinsichtlich der Mietvorschriften ist zu unterscheiden, ob die Vermieter als gemeinnützige Wohnungsunternehmen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) anerkannt waren oder nicht.

1.1.1.1 Wohnungen der bis 31.12.1989 als gemeinnützig anerkannten Wohnungsunternehmen (SAGA, GWG und HSG)

1.1.1.1.1 Gesetzliche Bestimmungen bis 31.12.1989 (vor Aufhebung des WGG)

Die als gemeinnützig anerkannten WU hatten bis zur Aufhebung des WGG zum 31.12.1989 die Bestimmungen über die Mietpreisgestaltung gem. § 7 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen - Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz - (WGG) vom 29.02.1940 - RGBl. I Seite 437 - mit den seither erfolgten Änderungen und § 13 der Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 24.11.1969 (BGBl. I S. 2141) zu beachten. Danach durfte die Miete den Betrag nicht überschreiten, der zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Geschäftsführung im Jahre der Bezugsfertigkeit notwendig ist.

Diese gemeinnützigkeitsrechtliche Kostenmiete war im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln. Für Neubauten (Bezugsfertigkeit nach dem 20. Juni 1948) war die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach den Vorschriften der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV), heute gültig in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober (BGBl. I S. 2178), aufzustellen. Für Altbauten

war die Anwendung der II. BV nicht vorgeschrieben. Diesbezüglich hatte der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen, dem alle in Hamburg ansässigen gemeinnützigen Unternehmen gesetzlich angeschlossen waren, einheitliche Grundsätze der Mietkalkulation aufgestellt.

Ein Erlaß der Baubehörde betreffend die Durchführung des WGG vom 9.12.1980 regelte, daß die Gebäude nachträglich zu Wirtschaftseinheiten zusammengefaßt werden konnten, wenn sie demselben Eigentümer gehörten, in örtlichem Zusammenhang standen und keine wesentlichen Unterschiede in ihrem Wohnwert aufwiesen. Hinsichtlich der SAGA ist bekannt, daß im Jahr 1977 beschlossen wurde, für den Altbauwohnungsbestand in Hamburg je eine Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung für den eigenen Bestand und den stadteigenen Bestand aufzustellen.

Nach Aussage von Herrn Baack (Vorstandsmitglied der SAGA von 1974 bis 1988) in seiner Vernehmung am 23.03.1993 diene diese Vorgehensweise dazu, Mieterhöhungspotentiale besser ausschöpfen zu können. Bei einer Reihe von Objekten habe die Kostenmiete über der Vergleichsmiete gelegen, so daß eine Kappung in Höhe der Vergleichsmiete erforderlich gewesen sei. Die Verluste in Höhe der Differenz bis zur Kostenmiete habe man aber bei anderen Objekten nicht ausgleichen können. Erst der Übergang von Einzelkostenmieten auf eine einzige Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung habe diesen Ausgleich generell ermöglicht. Diese Vorgehensweise sei im Aufsichtsrat erörtert und schließlich auch von der Baubehörde gebilligt worden (Protokoll vom 23.03.1993, S. 79 ff.).

Die Bindung an die gemeinnützigkeitsrechtliche Kostenmiete galt nur im Verhältnis zwischen dem gemeinnützigen WU und der Anerkennungsbehörde gem. WGG (in Hamburg: Baubehörde), nicht jedoch im Verhältnis Vermieter und Mieter (vgl. Kersten in Jenkis, Kommentar zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht § 7, Rdn. 63.).

Im Falle eines etwaigen Verstoßes gegen das Kostenmietenprinzip hatte der Mieter folglich auch keinen Erstattungsanspruch gegenüber dem WU. Es bestanden allein die aufsichtsrechtlichen Möglichkeiten nach dem WGG, letztlich die Aberkennung der Gemeinnützigkeit.

Die Kostenmietbindung galt für bestehende wie auch für neu begründete Mietverhältnisse gleichermaßen.

Im Verhältnis zu den Mietern galten ausschließlich die allgemein gültigen Rechtsnormen über die Miethöhe. Diese bestimmten sich seit dem 01.01.1975 nach den Regelungen des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) vom 18.12.1974 (BGBl. I S. 3603/3604) mit den seither erfolgten Änderungen. Dabei ist zu beachten, daß das MHG in Hamburg bis zum 31.12.1976 mit gewissen Einschränkungen galt (vgl. Art. 6 des Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz - 2. WKSchG) vom 18.12.1974 mit Änd.).

Aus dem Zusammenspiel der erwähnten Regelungen, der gemeinnützigkeitsrechtlichen Verpflichtung, keine höhere Miete als die Kostenmiete zu erheben, einerseits und der Vergleichsmietenregelung bzw. den allgemeinen gesetzlichen Beschränkungen andererseits, ergibt sich, daß die gemeinnützigen WU bis Ende 1989 die jeweils niedrigere Miete nicht überschreiten durften.

Die SAGA hat einen Teil der von ihr verwalteten Wohnungen, die stadteigenen Wohnungen, angemietet. Auch die GWG verwaltete bis zur Verschmelzung mit der WVN deren Wohnungsbestand aufgrund eines Pachtvertrages. Im Rahmen der Verschmelzung von GWG und WVN zum 21.08.1992 sind die Wohnungen der WVN inzwischen auf die GWG übergegangen. Bei den angemieteten bzw. angepachteten Wohnungen handelte es sich um verschaffte Wohnungen im Sinne von § 6 Abs. 2 WGG i.V.m. § 7 Abs. 2 WGGDV. Danach galt als Verschaffung, neben dem Erwerb des Eigentums, der Erwerb des Besitzes durch Miete, Pacht, Nießbrauch oder als Treuhänder sowie die Übernahme der Verwaltung von Wohnungen für ein anderes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder eine Gebietskörperschaft.

Diese Wohnungen werden bzw. wurden im eigenen Namen und auf eigene Rechnung verwaltet. Auch bei diesen Wohnungen unterlag das gemeinnützige WU den Verpflichtungen nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht und damit der Kostenmietbindung gemäß § 13 WGGDV.

1.1.1.1.2 Zulässigkeit der Unterschreitung der Kostenmiete

Die nach § 13 WGGDV ermittelte "angemessene" Kostenmiete war eine Höchstgrenze und nicht zugleich eine Untergrenze, welche in dem bis zum 31.12.1989 geltenden Recht nicht ausdrücklich normiert war. Daraus ließ sich allerdings nicht schließen, daß es keine Untergrenze für die angemessene Kostenmiete gab; die ausdrückliche Festlegung einer derartigen Untergrenze in der WGGDV war vielmehr deshalb nicht mehr notwendig, weil bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Grundsätze der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der Wirtschaftlichkeit des Geschäftsbetriebes gewahrt werden mußten (vgl. §§ 53 GenG und 12, 26 WGG). Bereits wegen dieser Grundsätze war es geboten, die rechtlich zulässige Miete auch tatsächlich zu verlangen (Jenkis/Kersten a.a.O., § 7 Anm. 68).

Auch wenn grundsätzlich eine Unterschreitung der angemessenen Kostenmiete nicht zulässig war, gab es in geringem Umfang Möglichkeiten, von den vorstehenden Grundsätzen abzuweichen. In der Kommentierung zu § 7 WGG (Jenkis/Kersten a.a.O.) wird in diesem Zusammenhang auf einen Erlaß des Innenministers von Baden-Württemberg vom 19.3.1980 verwiesen, in welchem eine Unterschreitung der WGG-Kostenmiete dann für zulässig angesehen wurde, wenn die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen oder die Marktmiete es geboten, zur Vermeidung von Leerständen eine Wohnung zu einem niedrigeren als dem nach § 13 WGGDV zulässigen Mietzins zu überlassen. Auch hielt es der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium in einer Pressemitteilung vom 14.8.1986 für zulässig, bei drohenden Leerstandsverlusten eine Vermietung unterhalb der Kostenmiete vorzunehmen. Das gemeinnützige Wohnungs-

weise auch dann zur Anwendung, wenn bei den durch Miete, Pacht usw. verschafften Wohnungen der Besitz an den Eigentümer zurückgeht, weil der Miet- oder Pachtvertrag ausläuft bzw. dieser Vertrag gekündigt wird oder im Einvernehmen zwischen den Parteien aufgehoben wird (vgl. Dyong in Jenkis, a.a.O., § 4 des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnmarkt, Rdn. 84: "Der Begriff 'Erwerb' ist hier umfassend zu verstehen. Er steht für alle rechtlichen Vorgänge, bei denen eine Wohnung nicht mehr der Verwaltung eines ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmens unterliegt bzw. solche Rechtsvorgänge, bei denen durch Wechsel des Besitzers nicht mehr die gemeinnützigkeitsrechtliche Mietpreisbindung gilt.").

Danach sind beispielhaft von der Regelung erfaßt sowohl die ca. 1.000 bisher stadteigenen und von der SAGA verwalteten Wohnungen, welche die STEG 1990 erworben hat, die ca. 650 nach wie vor stadteigenen Wohnungen, die seit 1990 nicht mehr von der SAGA, sondern von der Genossenschaft Fritz Schumacher Siedlung per Mietvertrag verwaltet werden, als auch die ca. 2.500 Wohnungen, welche von der Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG verwaltet werden.

Die Verordnung besagt nicht, daß die Miete um 5 v.H. erhöht werden muß, sondern enthält lediglich eine Grenze für Mieterhöhungen. Eine von der Finanzbehörde veranlaßte Prüfung durch die Baubehörde, inwieweit es möglich ist, Ein- bis Dreifamilienhäuser aus dem Geltungsbereich der Verordnung herauszunehmen, ist negativ verlaufen (s. Frage B. II. 5. a), b) Ziff. 1.2). Eine entsprechende Änderung der Verordnung wurde daraufhin nicht in Angriff genommen.

Mietzins i.S. der Regelung ist nur die Grundmiete. Denn außer Betracht bleiben nach dem eindeutigen Wortlaut Erhöhungen nach §§ 3-5 MHG.

Der Mietzins darf innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr sich nicht um mehr als 5 v.H. erhöhen. Für die Berechnung dieses Jahreszeitraumes kommt es auf den Zeitpunkt von der letzten Mieterhöhung bis zu dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens des neuen Mieterhöhungsverlangens an.

Soweit ab dem 1.1.1990 neue Mietverträge abgeschlossen wurden, gelten die allgemeinen gesetzlichen Beschränkungen (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 i.V.m.den Vorschriften des Allgemeinen Teils des Bürgerlichen Gesetzbuchs).

Mit dem Steuerreformgesetz 1990 (BGBl. I, S. 1093) wurden das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und die Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV) zum 1.1.1990 aufgehoben. Damit wurden die Wohnungen der ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in den allgemeinen Wohnungsmarkt überführt.

Zur Begrenzung des Mietanstiegs wurden die Landesregierungen in § 4 des Art. 21 dieses Gesetzes ermächtigt, "für Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß für nicht preisgebundenen Wohnraum eines Unternehmens, das am 31.12.1989 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder als Organ der staatlichen Wohnungspolitik anerkannt war sowie des Erwerbers solchen Wohnraums, die §§ 1 bis 10 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18.12.1974 (BGBl. I, S. 3603, 3604), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.12.1982 (BGBl. I, S. 1912), in der Zeit vom 1.1.1990 bis zum 31.12.1995 mit der Maßgabe gelten, daß abweichend von § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 dieses Gesetzes der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses unter der Voraussetzung verlangen kann, daß der Mietzins sich innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr, von Erhöhungen nach den §§ 3 bis 5 dieses Gesetzes abgesehen, nicht um mehr als 5 v.H. erhöht; § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 dieses Gesetzes ist nicht anzuwenden. Satz 1 gilt nicht für Mietverhältnisse, die nach dem 31.12.1989 eingegangen werden."

Von dieser Ermächtigung hat Hamburg durch Erlaß der Verordnung zur Begrenzung des Mietanstiegs vom 29.8.1989 Gebrauch gemacht. Damit darf die Grundmiete bis zum 31.12.1995 höchstens um 5 % jährlich angehoben werden.

Voraussetzung für die Anwendbarkeit dieser Verordnung ist, daß es sich um Wohnraum eines Unternehmens handelt, das am 31.12.1989 als gemeinnütziges WU anerkannt war.

Die Frage, ob auch die Wohnungen erfaßt sind, die sich ein gemeinnütziges WU i.S. von § 7 Abs. 2 WGGDV verschafft hat, also deren Besitz es durch Miete, Pacht usw. erworben hat, ist im Hinblick auf den Sinn dieser Regelung eindeutig zu bejahen. Auch diejenigen Mieter verdienen den gleichen Vertrauensschutz, die in Wohnungen leben, die das Unternehmen sich im Sinne von § 7 Abs. 2 S. 2 WGGDV verschafft hat und für deren Vermietung die gleichen Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsrechtes galten, wie für die Wohnungen, die dem Unternehmen als Eigentum gehören (so auch Dyong in Jenkis, a.a.O., § 4 des Gesetzes zur Überführung der Wohnungsgemeinnützigkeit in den allgemeinen Wohnungsmarkt Rdn. 83: "Vom Sinn der Regelung sollen die Wohnungen erfaßt sein, die hinsichtlich der Mietgestaltung der Regelung des § 7 WGG unterlagen. Eine andere Auffassung würde zu nicht verständlichen Ergebnissen führen.").

Der sog. 5 %-Verordnung unterliegen auch die Wohnungen, die ein Dritter von einem gemeinnützigem Wohnungsunternehmen nach dem 31. Dezember 1989 erworben hat. Vom Sinn der gesetzlichen Regelung her, den Mieter zu schützen, ist unter Erwerb nicht nur der Käufer einer Wohnung zu verstehen. Die Regelung kommt beispiels-

wohnungsvergütung 435 DM. Diese - bundeseinheitlich geregelte - Vergünstigung wird dem Dienstwohnungsinhaber im Hinblick darauf gewährt, daß er zum Beziehen einer bestimmten, mit dem jeweiligen Arbeitsplatz gekoppelten Wohnung verpflichtet ist, auf deren Größe, Beschaffenheit und Ausstattung er keinen Einfluß nehmen konnte (SenDrs Nr. 605 vom 16.6.1987).

Entsprechend einer im Jahre 1977 von Finanzbehörde und Senatsamt für den Verwaltungsdienst gemeinsam geäußerten Empfehlung entschied sich der Senat dafür, eine Erhöhung der (Werk-)Dienstwohnungsvergütungen entsprechend den Durchschnittswerten anzustreben, die sich jeweils aus den Mietanhebungen der SAGA für die von ihr verwalteten stadteigenen Wohnungen ergaben. Mit dieser Begründung beschloß er Anhebungen der Nettokaltmieten ab dem 1.1.1979 um 9 %, ab dem 1.3.1981 um 15 %, ab dem 1.3.1982 um 8,5 %, ab dem 1.3.1983 um 7,5 % und eine Erhöhung zum 1.1.1985 um 15 %, sofern durch diese Anhebungen im Einzelfall weder die ortsübliche Miete, noch die "höchste (Werk-)Dienstvergütung" überschritten wurde.

Im Hinblick auf die vom Rechnungshof geforderte Neuregelung der Dienstwohnungsvergütungsvorschriften hatte der Senat am 23.6.1987 (SenDrs Nr. 605) den Auftrag zu einer Neufassung erteilt, die mit der am 9.5.1989 beschlossenen SenDrs Nr. 612 vom 2.5.1989 umgesetzt wurde:

Auch nach der zum 1.1.1990 in Kraft tretenden Neuregelung blieb die anhand des Hamburger Mietenspiegels in seiner jeweils geltenden Fassung zu ermittelnde ortsübliche Vergleichsmiete die Ausgangsbasis für die Berechnung der (Werk-)Dienstwohnungsvergütung. Das vom Rechnungshof besonders kritisierte unübersichtliche System der Zu- und Abschläge der Richtlinie von 1956 wurde jedoch durch eine Neuregelung ersetzt

Die neue Richtlinie (MittVw 1989, S. 186) listete nur noch bestimmte wertmindernde Umstände auf, für die unter Beibehaltung eines Entscheidungsspielraums prozentuale Werte vorgegeben wurden und regelte im einzelnen, inwieweit diese Umstände kumulativ nebeneinander Berücksichtigung finden können. Gemäß A 2.1 der Richtlinie darf die Anwendung von Abschlägen jedoch grundsätzlich nicht dazu führen, daß der niedrigste Tabellenwert der in dem Hamburger Mietenspiegel angegebenen Mietspannen unterschritten wird.

Werterhöhende Umstände sind nach der neuen Richtlinie allein durch Übernahme der im Mietwohnungsrecht hierfür üblichen Zuschläge zum Mittelwert der Mietspannen zu berücksichtigen. Beispielsweise führt die Richtlinie die Vermietung eines Ein- oder Zweifamilienhauses an. Werterhöhende Umstände können sich gemäß A Ziff. 5 der Richtlinie jedoch nur bis zur Höhe des Mittelwertes der in dem Hamburger Mietenspiegel angegebenen Mietspannen auswirken. Dies bedeutet, daß werterhöhende Umstände allenfalls andere wertmindernde Umstände ausgleichen, aber niemals zu einer Erhöhung der Miete über den Mittelwert des Mietenspiegels hinaus führen können.

1.1.1.1.4 Frei finanzierte Wohnungen mit vertraglicher Preisbindung

Die unter 1.1.1.1.1 bis 1.1.1.1.3 dargestellten gesetzlichen Bestimmungen zur Regelung der Miethöhe für den nicht preisgebundenen Wohnraum sind noch dahingehend zu ergänzen, daß bei Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK) zeitlich begrenzte Mieterhöhungsbeschränkungen nach Maßgabe der Förderungsgrundsätze der WK gelten. Diese Regelungen gelten für bestehende wie auch neu begründete Mietverhältnisse gleichermaßen.

Entsprechendes gilt für die im vertraglich geförderten Wohnungsbau gemäß § 88 d II. WoBauG errichteten Wohnungen (3. Förderungsweg). Da die städtischen Unternehmen nach den von ihnen übersandten Wohnungslisten über derartige Wohnungen nicht verfügen - dieser Förderungsweg wurde erst 1989 eingeführt -, erübrigen sich an dieser Stelle nähere Ausführungen. Gleiches gilt an späterer Stelle hinsichtlich der Belegungsvorschriften für derartigen Wohnraum.

1.1.1.2 Wohnungen sonstiger Unternehmen (STEG, Spri AG, Hafensrand, Lawaetz, Genossenschaften Fritz-Schumacher-Siedlung und Gartenstadt Farmsen)

Die Festsetzung der Miete für die Wohnungen der o.g. Unternehmen regelt sich seit 1975 - soweit die Unternehmen zu diesem Zeitpunkt bereits bestanden - nach den Bestimmungen des MHG (zu den Einzelheiten vgl. 1.1.1.1.3) und der Verordnung über die Begrenzung des Mietanstiegs, soweit diese auf den jeweiligen Wohnungsbestand anwendbar ist (vgl. 1.1.2).

1.1.1.3 (Werk-)Dienstwohnungen

Seit Inkrafttreten des 2. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes am 18.12.1974 bildete die ortsübliche Vergleichsmiete den Ausgangspunkt für die Festsetzung der (Werk-)Dienstwohnungsvergütung. Bei Ermittlung des örtlichen Mietwertes wurden werterhöhende Umstände (z.B. Sammelheizung, Warmwasserversorgung) und wertmindernde Umstände (z.B. ungünstige Lage, außergewöhnliche Belästigung durch Lärm etc.) durch Zu- und Abschläge berücksichtigt, die in den bis zum 31.12.1989 geltenden Richtlinien für die Ermittlung und Festsetzung des örtlichen Mietwertes der Dienst- und Werkdienstwohnungen vom 21.6.1956 (MittVw 1956, S. 130) in ihrer prozentualen Auswirkung vorgegeben waren.

Der sich danach ergebende Wert unterliegt gemäß § 1 der mit Wirkung vom 1.4.1979 in Kraft getretenen und mit einer unwesentlichen Änderung noch heute anwendbaren Verordnung über die Anrechnung von Sachbezügen auf die Besoldung der Beamten (GVBl. 1979, S. 106), die für Angestellte und Arbeiter entsprechend gilt, einer Kappungsgrenze (sog. "höchste (Werk-)Dienstwohnungsvergütung"). Diese staffelt sich nach dem jeweiligen Bruttolohn. Beispielsweise beträgt die höchste von einem Beamten mit einem Bruttolohn von 2.900 DM bis 2.999,99 DM zu verlangende Dienst-

Von diesen Verträgen war nur der Vertrag mit der Freien Stadt vom 30.05.1968, mit Wirkung zum 01.01.1968, in den Akten vorhanden. Die sich aus den Generalmietverträgen ergebenden Rechte und Verpflichtungen der genannten Unternehmen gingen nach der im Jahre 1972 erfolgten Verschmelzung auf die SAGA über.

Aus den vorhandenen drei Verträgen ergeben sich im einzelnen hinsichtlich der Miethöhe folgende Regelungen:

Vertrag von 1968

Gemäß § 4 Abs. 1 hat das städtische Unternehmen bei der Vermietung und Bewirtschaftung der von ihr gemieteten Grundstücke neben den Bestimmungen des Gesetzes über die Wohnungsgemeinnützigkeit die Fachlichen Weisungen der Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - und die von dieser herausgegebenen Niederschriften über Fachbesprechungen zu berücksichtigen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 hat das städtische Unternehmen grundsätzlich die preisrechtlich zulässigen Mieten und, soweit preisrechtliche Vorschriften nicht bestehen, angemessene Mieten zu erheben. Dabei sind gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 bei Wohnmietverhältnissen preisrechtlich zulässige Mieterhöhungen und Umlagen grundsätzlich vom Zeitpunkt ihrer Zulässigkeit ab in voller Höhe zu erheben; allgemeine Ausnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Stadt als Vermieterin.

Vertrag von 1978

§ 4 Abs. 1 ist unverändert. § 5 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 sind lediglich insoweit geändert, als preisrechtlich durch "gesetzlich" ersetzt worden ist.

Vertrag von 1983

Auch gemäß § 3 Abs. 3 dieses neuen Vertrages hat die SAGA bei der Vermietung und Bewirtschaftung der von ihr gemieteten Grundstücke neben den gesetzlichen Bestimmungen die Fachlichen Weisungen der zuständigen Behörden und die von diesen herausgegebenen Niederschriften über Fachbesprechungen zu berücksichtigen.

Es hat hier insoweit eine Änderung des Vertrages stattgefunden. Nunmehr sind die Fachlichen Weisungen aller zuständigen Behörden und nicht mehr nur die der Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung (LV) - zu berücksichtigen.

Gemäß § 4 Abs. 1 hat die SAGA grundsätzlich - vorbehaltlich abweichender Beschlüsse des Senats - die gesetzlich zulässigen Mieten (bei preisgebundenem Wohnraum die Kostenmiete, bei nicht preisgebundenem Wohnraum die Vergleichsmiete unter Berücksichtigung des Gesetzes über die Wohnungsgemeinnützigkeit) zuzüglich der entsprechenden Umlagen zu erheben.

Hier hat also durch die Einfügung des Vorbehalts abweichender Beschlüsse des Senats eine wesentliche Änderung stattgefunden.

. . .

Eine weitere Kappungsgrenze ergibt sich aus der weiterhin anwendbaren Regelung über die höchste (Werk-)Dienstwohnungsvergütung vom 20.3.1979, mit den Änderungen vom 4.8.1992 betreffend Personenkraftwagenfahrer und Sportplatzwarte.

A Ziff. 7 der Richtlinie vom 9.5.1989 schreibt fest, daß die Anpassung einer nach bisherigem Recht niedrigeren Miete an die sich nach der Neuregelung ergebende Miete stufenweise ab dem 1.1.1990 zu erfolgen habe. Vorgesehen ist eine jährliche Anpassung um jeweils 10 % der im Monat vor dem Inkrafttreten der neuen Richtlinie erhobenen Dienstwohnungsvergütung. Der einmal errechnete Erhöhungsbetrag bleibt für die gesamte Übergangszeit in gleicher Höhe maßgebend und ändert sich auch bei einer Anpassung des Mietenspiegels nicht.

Der örtliche Mietwert selbst und damit der stufenweise zu errechnende Betrag ist allerdings bei jeder Änderung des Mietenspiegels neu zu berechnen. Mit Schreiben vom 1.10.1991 forderte das Senatsamt für den Verwaltungsdienst die (Werk-)Dienstwohnungen verwaltenden Behörden und Ämter auf, die Anpassungen an den im Herbst 1991 erscheinenden Mietenspiegel 1991 einheitlich zum 1.2.1992 vorzunehmen.

1.1.2 Ergänzende Regelungen

Über die unter 1.1.1 aufgeführten gesetzlichen Bestimmungen hinaus gibt es für die Preisgestaltung der nicht preisgebundenen Wohnungen zum Teil weitere unternehmensbezogene Vorgaben.

1.1.2.1 SAGA

Für die SAGA ergeben sich ergänzende Regelungen zu den gesetzlichen Bestimmungen aus den mit der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - abgeschlossenen Generalmietverträgen.

Diese Verträge betreffen die stadt eigenen Grundstücke.

Der erste Vertrag mit der jetzigen SAGA wurde am 26.06.1978, mit Wirkung zum 01.01.1978 geschlossen, mit Nachschrift vom 26.09.1979 zum 01.10.1979 geringfügig geändert.

Am 14.12.1983 wurde mit Wirkung zum 01.01.1983 ein neuer Generalmietvertrag geschlossen.

Schon vorher wurde der städtische Wohnungsbestand für die Freie und Hansestadt Hamburg von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen vermietet.

Die Vermietung erfolgte nach Angaben im KPMG-Gutachten durch die "Deutsche Wohnungsbauges.m.b.H. Harburg, Hamburg (DWG)" und dem "Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Freie Stadt G.m.b.H., Hamburg (Freie Stadt)" (S. 7 des Gutachtens Teil I). Die beiden diesbezüglichen Generalmietverträge aus dem Jahre 1955 lagen dem Ausschuß nicht vor. 1968 wurden diese Mietverträge durch zwei neue Generalmietverträge ersetzt (S. 9 des Gutachtens, Teil I).

Nach Durchführung von Modernisierungs-/Instandhaltungsmaßnahmen mit Mitteln der WK wird auf die Miethöhe nach Maßgabe der Förderungsgrundsätze der WK für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten Einfluß genommen.

Unter dem 9.2.1993 hat die STEG eine Neuregelung erlassen. Danach ist bei Neuvermietungen von nicht mit öffentlichen Mitteln sanierten Wohnungen in der Regel der Mittelwert des Mietenspiegels als Netto-Kalt-Mietzins zu vereinbaren. Sofern eine Modernisierung/Instandsetzung mit öffentlichen Mitteln noch bevorsteht, ist jedoch der Mietzins von DM 6,50/qm (Einstiegsmiet nach Modern./Inst.) nicht zu überschreiten.

Gleiches gilt für Mieterhöhungsverlangen bei bestehenden Mietverhältnissen (noch) nicht oder mit STEG-eigenen Mitteln sanierter Wohnungen. Die Mieterhöhungen sollen sich auf ausgesuchte Objekte (zufriedenstellende Bausubstanz / keine gravierende Instandhaltungsmängel / keine kurzfristige Sanierungsplanung) beschränken.

1.1.2.4 Lawaetz GmbH und Lawaetz-Stiftung

Der Gesellschaftsvertrag und die Satzung der Stiftung enthalten keine relevanten Bestimmungen. Im übrigen ist zu differenzieren zwischen der Lawaetz GmbH, die nur stadteigene Wohnungen verwaltet und der Stiftung, die die in ihrem Eigentum stehenden Wohnungen an die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG zur weiteren Vermietung überlassen hat.

1.1.2.4.1 Lawaetz GmbH

§ 4 des Verwaltungsvertrages zwischen der FHH, Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - und der Lawaetz GmbH vom 21.7.1988 bestimmt, daß vor und während der Sanierungsphase keine Mieteinnahmen erzielt werden. Nach der Sanierungsphase wird bei den potentiellen Mieteinnahmen die Selbsthilfeleistung der Nutzergruppen angemessen berücksichtigt. Danach wird angestrebt, die jeweilige Kostenmiete auf der Basis des unteren Standes des jeweils gültigen Mietenspiegels zu erzielen.

§ 1 Ziff. 2 desselben Vertrages bestimmt, daß die GmbH den Grundstücksbestand entweder an alternative Sanierungsträger oder an sog. Nutzergruppen weiter vermieten wird.

Eine solche Sanierungsträgerin ist die Lawaetz-Stiftung. Mit der Stiftung wird ein sog. Überlassungsvertrag zum Zwecke der alternativen Sanierung abgeschlossen. Das Überlassungsvertragsmuster enthält keine relevanten Bestimmungen.

Nach Abschluß der Sanierung werden die Grundstücke in die Verwaltung der GmbH zurückgenommen. Die GmbH schließt dann mit den sog. Nutzergruppen einen Mietvertrag ab.

§ 4 Abs. 2 entspricht dem bisherigen § 5 Abs. 2.

Die Satzung der SAGA vom Juni 1988 enthält keine weiteren maßgeblichen Bestimmungen; denn sie bestimmt lediglich, daß der Preis für die Überlassung von Wohnungen nach den für gemeinnützige Wohnungsunternehmen gesetzlich vorgeschriebenen Grundsätzen zu berechnen ist, § 3 Abs. 1. Dabei sind Verträge über die Vermietung von Wohnungen nach einem von der zuständigen obersten Landesbehörde genehmigten Muster abzuschließen.

In der Beantwortung der Frage zu B II 5a) ist dargestellt, inwieweit die Behörden bzw. der Senat von ihrem Weisungsrecht Gebrauch gemacht haben.

Mit Schreiben der LV vom 13.03.1989 wurde der SAGA bei den städteigenen Ein- bis Vierfamilienhäusern ("Villenobjekte") ab April 1989 von der LV vorgegeben, künftig nicht mehr den Mittelwert des Mietenspiegels bei Neuabschlüssen zugrunde zu legen, sondern "die Vergleichs- bzw. marktübliche Miete" und dieses Mietenniveau auch in Mieterhöhungsverfahren anzustreben.

1.1.2.2 GWG (/WVN)

Es bestehen nach den vorgelegten Unterlagen keine ergänzenden Regelungen:

Gemäß § 2 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages darf die Gesellschaft nur die durch das Recht über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zugelassenen Geschäfte und Maßnahmen betreiben. Beim Abschluß von Verträgen sowie bei der Bemessung des Preises für die Überlassung des Gebrauchs von Wohnungen und der Veräußerung von Wohnungsbauten hat die Gesellschaft die Bestimmungen des Rechts über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen zu beachten.

Gemäß § 4 ist die Gesellschaft nach Wegfall der Gemeinnützigkeit als ein sich mindestens wirtschaftlich selbst tragendes, sozial verpflichtetes und mittelfristig auf Erreichung der Eigenkapitalverzinsung ausgerichtetes Unternehmen zu führen.

1.1.2.3 STEG

Ausdrückliche Regelungen zur Miethöhe finden sich weder in dem Treuhandvertrag vom 20.07.1990 noch in dem Gesellschaftsvertrag.

§ 12 Abs. 1 Satz 1 des Treuhandvertrages legt lediglich allgemein fest, daß die STEG die ihr übertragenen Grundstücke nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu verwalten hat.

Nach einer internen Regelung der STEG vom 25.01.1991 soll aufgrund des "außerordentlich schlechten baulichen Zustandes der der STEG zu treuhänderischem Eigentum übereigneten Gebäude" bei noch nicht mit öffentlichen Mitteln modernisierten Objekten ein Netto-kalt Mietzins vereinbart werden, der "in der Regel nicht den unteren Wert des Hamburger Mietenspiegels überschreitet und i. d. R. unter DM 5,15/qm (netto kalt) liegt".

Handelskammer zu benennender Sachverständiger unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung und des mit diesem Vertrag verfolgten Zwecks den Zuschlag für beide Seiten verbindlich festzusetzen. Die Kosten des Sachverständigenverfahrens tragen beide Seiten je zur Hälfte.

c) Fällt die so gebildete Regelmiete höher aus als der Mittelwert des jeweiligen Mietenspiegelfelds, dann stellt der Mietenspiegelwert die Regelmiete dar. Der Erhöhungsbetrag beschränkt sich in diesem Fall auf die Differenz zwischen Sockelmiete und Mittelwert des Mietenspiegelfelds bzw. entfällt ganz, wenn bereits die Sockelmiete höher ausfällt als der Mietenspiegelwert.

2. Bei Neuvermietungen hat die Genossenschaft mit den Mietern, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses Inhaber eines sogenannten § 5-Scheines sind und dessen Ausstellungsdatum nicht länger als ein Jahr zurückliegt, die Regelmiete als Nettokaltmiete zu vereinbaren. Zugleich ist befristet für die Dauer eines Jahres auf die Erhebung des Erhöhungsbetrages zu verzichten. Legt der Mieter vor Ablauf der Jahresfrist einen neuen § 5-Schein vor, so verlängert sich sein Reduzierungsanspruch um ein weiteres Jahr, anderenfalls endet sein Anspruch auf Reduzierung.

Der Vertrag enthält noch einige weitere differenzierende Regelungen zum Reduzierungsanspruch (vgl. insgesamt § 4 des Vertrages).

3. Den Mietzins im bestehenden Mietverhältnis hat die Genossenschaft im Rahmen der zulässigen Möglichkeiten nach dem Vergleichsmietenverfahren unter Berücksichtigung der vorstehenden Regelungen angemessen zu erhöhen (§ 4 des Vertrages).

1.1.2.5 Sprinkenhof AG

In dem bereits erwähnten Mietvertrag mit der FHH - LV - vom 17.12.1979 und Nachträgen befindet sich hinsichtlich der festzusetzenden Miete folgende relevante Vorschrift:

Gemäß § 4 hat das Unternehmen grundsätzlich marktübliche Mieten zu erheben, soweit gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Das Unternehmen erklärt sich bereit, Zeitpunkt und Ausmaß von Mieterhöhungen für Wohnungsmietverhältnisse in Übereinstimmung mit der Gemeinnützigen Siedlungs-AG Hamburg (SAGA) vorzunehmen.

1.1.2.6 Hafенrand GmbH

Spezielle Regelungen hinsichtlich der Festsetzung von Mieten finden sich in der Satzung nicht. Andere relevante Unterlagen waren nicht vorhanden.

Als Vertragsmuster ist den Unterlagen der Lawaetz GmbH ein Mietvertrag beigelegt, der mit Vereinen abgeschlossen werden soll. Gemäß § 2 Ziff. 1 des Vertrages erfolgt die Überlassung an einen solchen Verein zur Untervermietung zu Wohnzwecken von solchen Flächen, die im vom Amt für Stadterneuerung (ASE) anerkannten Nutzungskonzept als Wohnflächen bestimmt sind sowie zur Eigennutzung durch den Verein oder zur Untervermietung an Mitglieder des Vereins oder an Dritte zu anderen Wohnzwecken, soweit im Nutzungskonzept des Zuwendungsbescheides dafür vorgesehen.

Gemäß § 11 des Vertragsmusters hat der Verein für die Überlassung des Vertragsgegenstandes neben den Instandhaltungs- und sonstigen laufenden Kosten (vgl. § 5 des Vertrages) ein jährliches Entgelt von 320 DM zuzüglich weiterer 80 DM pro Wohnung zu entrichten.

Gemäß § 11 Ziff. 6 verpflichten sich die Vertragsparteien nach Ablauf der ersten 12 Jahre der Vertragszeit sowie nach jeweils weiteren 5 Jahren Vertragszeit über die Frage der Entrichtung eines angemessenen Mietzinses zusätzlich zu der vom Verein übernommenen Instandhaltung des Vertragsgegenstandes zu verhandeln.

Das für die weitere Untervermietung durch den Verein maßgebliche Mietvertragsmuster enthält keine weiteren relevanten Bestimmungen.

1.1.2.4.2 Lawaetz-Stiftung

Relevante Regelungen enthält insoweit der Mietvertrag zwischen der Lawaetz-Stiftung und der Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG vom 7.5.1991:

Bei der Vermietung hat die Genossenschaft die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten (§ 3 Ziff. 4 des Vertrages).

Bei der Mietpreisbildung gegenüber den Bewohnern hat die Genossenschaft gemäß § 4 des Vertrages wie folgt zu verfahren:

1. Es wird zunächst im Wege der internen Berechnung eine Regelmiete gebildet, die sich zusammensetzt aus einem Sockelmietbetrag und einem Erhöhungsbetrag.
 - a) Über den Sockelmietbetrag sind im Wege der internen Kalkulation über eine qm-Miete verschiedene im Vertrag im einzelnen genannte Kostenpositionen abzudecken.
 - b) Der Erhöhungsbetrag beträgt gegenwärtig 1,25 DM/qm/mtl. Er erhöht bzw. verringert sich angemessen, wenn sich ab dem Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages oder dem der letzten Neufestsetzung des Erhöhungsbetrags die Lebenshaltungskosten nach dem Index des Statistischen Bundesamtes für Vier-Personen-Arbeitnehmerhaushalte (1980 = 100) um mindestens 10 % erhöht oder verringert haben. Die Neufestsetzung bedarf der Genehmigung der Stiftung. Kommt keine Einigung zustande, so hat ein von der Industrie- und

Um preiswerten Wohnraum für Einkommensschwächere zu erhalten, ist die Genossenschaft verpflichtet, von den Mieterhaushalten, deren Einkommen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen liegt, für den Zeitraum des Nachweises nur eine auf nachstehende Mietobergrenzen gesenkte Miete zu fordern:

Für Mieterhaushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 25 II. WoBauG zuzüglich der Unwesentlichkeitsgrenze von derzeit 10 v. H. nicht übersteigt entspricht die Mietobergrenze der jeweiligen Anfangsmiete im sozialen Wohnungsbau.

Bei Mieterhaushalten, deren Einkommen die im Gesetz über Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen im Hamburg (HmbAFWoG) in der jeweils geltenden Fassung festgelegte Einkommensgrenze übersteigt, erhöht sich die Mietobergrenze um den in HmbAFWoG jeweils festgelegten Betrag für die Höhe der Ausgleichszahlung.

1.2 Preisgebundener Wohnraum

Bei preisgebundenen Wohnungen gelten für alle Unternehmen einheitliche gesetzliche Mietvorschriften. Vorgaben dahingehend, von den vorgeschriebenen Höchstmieten nach unten abzuweichen, waren aus den bis zur Einstellung der Untersuchungstätigkeit vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich. Da aber der Vermieter auf der Grundlage der Durchschnittsmiete (für die Wirtschaftseinheit) die Miete für die einzelnen Wohnungen unter angemessener Berücksichtigung ihres unterschiedlichen Wohnwertes zu berechnen hat, können die Einzelmieten in einem gewissen Umfang voneinander abweichen. Diese Abweichungen bewegen sich in der Regel in einer Spanne von plus/minus 10 %.

1.2.1 Öffentlich geförderte Wohnungen (erster Förderungsweg)

Für preisgebundene Wohnungen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus (Sozialwohnungen) darf gemäß § 8 WoBindG keine höhere Miete erhoben werden als zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist (Kostenmiete). Diese Kostenmiete ist nach den Vorschriften der Verordnung über die Ermittlung der zulässigen Miete für preisgebundene Wohnungen (Neubaumietenverordnung 1970 - NMV 1970) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2203) und der II. BV zu berechnen.

Für den Zeitraum der Gültigkeit des WGG galten keine anderweitigen Regelungen, da die gemeinnützigkeitsrechtliche Kostenmiete sich für preisgebundene Mietwohnungen ebenfalls nach § 8 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz - WoBindG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.1982 (BGBl. I S. 972/973) mit den seither erfolgten Änderungen richtete (vgl. Kersten in Jenkis, a.a.O. § 7, Rdn. 66) .

Im Hinblick auf die Preisentwicklung bei Sozialwohnungen ist die in Hamburg seit 1979 praktizierte Nachsubventionierung von Bedeutung.

1.1.2.7 Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung

Nach der Satzung vom Juni 1990 werden die von der Genossenschaft verwalteten Wohnungen den Mitgliedern der Genossenschaft zu angemessenen Mieten überlassen (§ 2 Ziff. 1, § 13 Satz 1).

In dem Mietvertrag mit der FHH - LV - finden sich verschiedene Regelungen zur Mietenfestsetzung.

Gemäß § 4 Ziff. 1 hat die Genossenschaft grundsätzlich eine Jahresgrundmiete zu erheben, die sich an dem jeweiligen Mittelwert des Mietenspiegels der Baubehörde Hamburg, Feld E 3 oder vergleichbar, orientiert. Diese Regelung bedeutet lediglich eine Orientierung und nicht die Festschreibung der Ausstattungsklasse dieses Feldes. Eine künftige Mieterhöhung soll höchstens 10 % p.a. betragen. Ein Abzug in Höhe von 15 % für erbrachte oder noch zu erbringende Selbsthilfe der Genossenschaftsmitglieder ist zulässig.

Gemäß § 4 Ziff. 2 sind bei Wohnmietverhältnissen zulässige Mieterhöhungen mit Umlagen grundsätzlich vom Zeitpunkt ihrer Zulässigkeit ab in voller Höhe zu erheben.

Kommt hinsichtlich der nach § 4 Abs. 1 zu erhebenden Jahresgrundmieten eine Einigung nicht zustande, setzt ein Ausschuß die zu erhebende Jahresgrundmiete fest (§ 8 Ziff. 2 Abs. 1 des Vertrages).

Die Besetzung des Ausschusses ist in § 8 Ziff. 2 Abs. 2, das weitere Verfahren in § 8 Ziff. 2 Abs. 3 des Vertrages geregelt.

1.1.2.8 Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen

Eingehende Regelungen über die Festsetzung der Mieten enthält der zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - und der Mietergenossenschaft geschlossene Pachtvertrag:

- Mietverhältnisse, die zum Zeitpunkt des Übergangs der Wohnungen bestanden

Die Genossenschaft hat für Wohnungen grundsätzlich eine Grundmiete (Netto-Kaltmiete) zu erheben, die nach Auslaufen der Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz an die jeweilige Anfangsmiete des sozialen Wohnungsbaus heranzuführen ist. Die Mieterhöhungen nach § 2 MHG dürfen bis zur erstmaligen Erreichung der Anfangsmiete im sozialen Wohnungsbau 5 v. H p.a. - bezogen auf die jeweilige Netto-Kaltmiete - nicht überschreiten. Zulässige Mieterhöhungen sind grundsätzlich zum Zeitpunkt ihrer Zulässigkeit vorzunehmen.

- Neuvermietungen

Bei Neuvermietungen hat die Genossenschaft, sofern die Wohnungen nicht den Bindungen nach dem Wohnungsbindungsgesetz unterliegen, die ortsübliche Vergleichsmiete zu erheben. Als Nachweis der Ortsüblichkeit gilt in der Regel der jeweils gültige Mietenspiegel für Hamburg.

- steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen, die gemäß § 87a des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetz - II. WoBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.1990 (BGBl. I S. 1730) mit den seither erfolgten Änderungen mit Wohnungsfürsorgemitteln (für Angehörige des öffentlichen Dienstes oder ähnliche Personengruppen) gefördert worden sind,
- steuerbegünstigte und frei finanzierte Wohnungen, die gemäß § 88 II. WoBauG mit Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen gefördert worden sind. (zweiter Förderungsweg)

Auch für diese Wohnungen haben abweichende gemeinnützigkeitsrechtliche Mietpreisvorschriften nicht bestanden.

2. Vergabevorschriften

Darlegung der Gesetze und sonstiger Vorgaben für die Belegung der Wohnungen.

Die Vorschriften haben sich in den letzten 10 Jahren im allgemeinen nicht wesentlich geändert. Im folgenden wird daher die gegenwärtige Rechtslage dargelegt. Nur auf wesentliche Abweichungen in der Vergangenheit wird hingewiesen. Es ist zu unterscheiden zwischen preisgebundenem und nicht preisgebundenem Wohnraum.

2.1 Nicht preisgebundener Wohnraum

Hierunter fallen:

- Frei finanzierte Neubauwohnungen
- Altbauwohnungen (Bezugsfertigkeit vor 1948)
- ehemals preisgebundene Wohnungen

Gesetzliche Vorgaben für die Vergabe gibt es nicht. Im folgenden sind unternehmensspezifische vertragliche Regelungen aufgeführt.

2.1.1 SAGA

Die SAGA ist heute in eigener Verantwortung zuständig für die Vergabe von frei finanzierten und ehemals preisgebundenen Neubauwohnungen, einschließlich der betreffenden städteigenen Objekte.

Die Altbauwohnungen der SAGA (einschließlich städteigener Objekte) standen gem. Fachlicher Weisung der Baubehörde W 3/83 vom 28. Juli 1983 (Vorgänger W 9/73) bis Ende 1988 bzw. Februar 1989 den Bezirksämtern zur Benennung mit vordringlich Wohnungsuchenden zur Verfügung. In den og. Weisungen wird der Kreis der vordringlich Wohnungsuchenden definiert. Erforderlich ist einerseits die Einhaltung oder nur unwesentliche Überschreitung der Einkommensgrenzen des § 25 II WoBauG. Zusätzlich müssen bestimm-

Insbesondere durch den laufenden Subventionsabbau und Betriebskostensteigerungen erhöhen sich die Sozialmieten kontinuierlich. Um den Mietanstieg in tragbaren Grenzen zu halten, werden seit 1979 zusätzliche Subventionen (Nachsubventionen) gewährt, wenn die Mieten bestimmte vom Senat der Freie und Hansestadt beschlossene Mietobergrenzen überschreiten. Diese Mietobergrenzen werden in gewissen Zeitabständen der Entwicklung angepaßt.

Sie betragen derzeit:

<u>Förderungsjahrgänge</u>	<u>Wohnungen mit Bad und Sammelheizung</u>		<u>sonstige Wohnungen</u>
	<u>DM/m² Wfl. mtl.</u>		<u>DM/m² Wfl. mtl.</u>
bis 31.12.1964	9,75	9,15	
1.1.1965 - 30.06.1970	9,90		
ab 01.07.1970	10,20		

(Für Sozialmietwohnungen in den Großsiedlungen Mümmelmansberg, Steilshoop und Kirchdorf-Süd gelten Sonderregelungen; desgleichen bei Wohnungen in Altenwohnheimen, Werkswohnungen, Mietreihenhäusern sowie bei mit Mitteln der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt modernisierten Wohnungen).

Die Mietobergrenzen reduzieren sich jeweils um DM 0,15/m² Wfl. mtl. bei Mietobjekten, in denen die Mieter die kleinen Instandhaltungskosten tragen.

Grundlage für die Berechnung der Nachsubventionierung ist die Bruttokaltmiete. Allerdings werden bestimmte Betriebskosten nicht in die Nachsubventionierung einbezogen. Außerdem hat der Senat beschlossen die Betriebskosten ab 01.01.1990 insgesamt nur noch in der Höhe zu berücksichtigen, die sich aus dem Ergebnis der Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 1989 ergibt.

Seit 1985 wird die Nachsubvention nur noch gewährt, wenn das Einkommen des Mieters die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG um nicht mehr als 50 % überschreitet. Davon abweichend werden Nachsubventionsleistungen einkommensunabhängig gewährt, soweit die jeweilige Mietobergrenze um mehr als DM 2,00 je m² Wfl. mtl. überschritten wird. Das gleiche gilt, wenn der Mieter bereits eine Ausgleichsabgabe nach dem Gesetz zum Abbau der Fehlsubventionierung und der Mietverzerrung im Wohnungswesen vom 22. Dezember 1981, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.06.1989 (BGBl. S.1058) AFWoG zahlt.

In 1991 wurden insgesamt rd. 55.000 Sozialwohnungen nachsubventioniert. Der Gesamtaufwand lag bei ca. 60 Mio. DM.

1.2.2 Frei finanzierte oder steuerbegünstigte Wohnungen mit einer Preisbindung nach dem II. WoBauG

Für folgende Wohnungen ist ebenfalls höchstens die nach der NMV und der II. BV zu ermittelnde Kostenmiete zulässig:

2.1.3 STEG

Ausdrückliche Regelungen zur Vergabe finden sich weder in dem Treuhandvertrag vom 20.07.1990 noch in dem Gesellschaftsvertrag.

Hinsichtlich der Belegung freiwerdender Wohnungen vor Modernisierung existiert eine interne Regelung der STEG vom 10.07.1991: Dabei orientiert sich die STEG an den Fachlichen Weisungen der Baubehörde W 2/81 und W 1/83 und vergibt die Wohnungen nach folgender Prioritätenliste:

- An Umsetzmieter aus STEG-eigenen Sanierungsobjekten
- An Umsetzmieter aus nicht-STEG-eigenen Sanierungsobjekten
 - Innerhalb der von der STEG betreuten Sanierungsgebiete
- An eigene Mieter bei sozialen Indikationen (z.B. anhaltende Familienstreitigkeiten)
- An eigene Mieter zum Zwecke des Wohnungstausches (z.B. Tausch einer großen in eine kleine Wohnung)
- An eigene Mieter (§ 5-Schein bzw. Dringlichkeitsschein) bei Überbelegung der vorhandenen Wohnung
 - z.B. Ausquartierung einzelner Familienmitglieder

Und, falls im Ausnahmefall weder Umsetzbedarf (1, 2), noch sonstiger Bedarf (3, 4, 5) aus der eigenen Mieterschaft vorhanden sein sollte,

- An Bewohner des Karolinenviertels (§ 5-Schein bzw. Dringlichkeitsschein) sofern eine akute persönliche Notlage vorhanden ist
- An Selbstrenovierer (mit § 5-Schein bzw. Dringlichkeitsschein)
 - Einzelpersonen oder Gruppen, bevorzugt aus dem Karolinenviertel - bei ungewöhnlich großem Instandsetzungsbedarf der zu vermietenden Wohnung.

Außerhalb der obigen Prioritätenliste sollen freie Wohnungen bei technischen Notfällen (Brandschäden, Wasserschäden, akute Gesundheitsgefährdungen durch Hausschwamm ect.) in/an den STEG-eigenen Objekten an die betroffenen Mieter vergeben werden, sofern die bisher genutzte Wohnung durch den vorhandenen Schaden unwohnbar geworden ist.

Nach Durchführung der Modernisierung/Instandsetzung mit Zuschüssen der WK besteht eine Belegungsbindung nach Maßgabe der Förderungsgrundsätze der WK für Modernisierungs- und Instandsetzungs-Maßnahmen in Sanierungsgebieten. Hiernach bleiben die Wohnungen den bisherigen Mietparteien vorbehalten. Leerstehende oder freiwerdende Wohnungen sind an Sanierungsbetroffene bzw. an § 5-Schein-Inhaber zu vergeben. Das örtlich zuständige Bezirksamt hat ein Benennungsrecht.

2.1.4 HSG

Nach dem Gesellschaftsvertrag stellt das Unternehmen in erster Linie Wohnungen für Angehörige der Hamburger Hochbahn AG und deren Tochtergesellschaften zur Verfügung.

te Voraussetzungen vorliegen, aufgrund derer der Wohnungsuchende auf die Hilfe der Wohnungsbehörde angewiesen ist. Die Ursachen hierfür können entweder im persönlich/familiären Bereich liegen (sog. Wohnungsnotfälle) oder durch ein allgemeines öffentliches Interesse begründet sein (sog. Kennzahlfälle).

Für die Anerkennung als vordringlich Wohnungsuchender ist das jeweilige Bezirksamt zuständig.

Erst wenn die Wohnungsbehörden keine vordringlich Wohnungsuchenden benannten, standen die Altbauwohnungen der SAGA zur eigenen Vergabe, durchaus auch an Personen außerhalb der Einkommensgrenzen, zur Verfügung.

In einem Schreiben an die Baubehörde vom 24.11.1988 erklärte die SAGA, daß die eigenen nicht öffentlich geförderten Wohnungen nicht mehr den Wohnungsämtern gemeldet würden, weil die Fachliche Weisung W 3/83 für die SAGA-eigenen Wohnungen nicht relevant sei. Nach Aktenlage ist dementsprechend seit 1989 auch so verfahren worden.

Laut Schreiben der LV vom 08.12.1988 nahmen die Wohnungsämter von ihrem Benennungsrecht wegen der oft überdurchschnittlichen Wohnungsgröße bei den Ein- bis Vierfamilienhäusern ("Villenobjekte") in vielen Fällen Abstand. Daher wurde in einem Schreiben der LV einvernehmlich mit der Baubehörde ab März 1989 die Geltung der Fachlichen Weisung auch für Ein- bis Vierfamilienhäuser des stadteigenen Bestandes aufgehoben. Damit übernahm die SAGA von diesem Zeitpunkt an auch für diese Wohnungen das Belegungsrecht (Mit demselben Schreiben wurde für diese Objekte der SAGA vorgegeben, künftig nicht mehr den Mittelwert des Mietenspiegels bei Neuabschlüssen zugrunde zu legen, sondern vielmehr im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten, die Mieten bei Neuabschlüssen den Marktkonditionen anzupassen und dieses Mietenniveau auch im Mieterhöhungsverfahren anzustreben).

Damit stehen heute nur noch die stadteigenen Altbauobjekte mit mehr als vier Wohnungen den Wohnungsämtern zur Benennung mit vordringlich Wohnungsuchenden zur Verfügung. Für diese Wohnungen wird die Ende 1988 ausgelaufene Fachliche Weisung W 3/83 einvernehmlich weiter angewendet.

Zu erwähnen ist noch eine Betriebsvereinbarung zwischen dem Vorstand der SAGA und dem Betriebsrat (5/78), nach der die SAGA Mitarbeitern im Rahmen ihrer Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen Bestimmungen bei der Beschaffung einer Wohnung aus dem eigenen bzw. aus dem städtischen Bestand behilflich sein soll.

2.1.2 GWG (/WVN)

Die Wohnungsvergabe fällt in die Verantwortung des Unternehmens und damit der Geschäftsführung. Vorgaben sind nicht bekannt.

2.1.8.2 Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen

Nach dem zwischen der FHH - Liegenschaftsverwaltung - und der Mietergenossenschaft geschlossenen Pachtvertrag hat die Genossenschaft nach Auslaufen der Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz sämtliche freiwerdenden Wohnungen nach folgendem Belegungsschlüssel an Wohnungssuchende zu vermieten:

- 20 v. H. an vordringlich Wohnungssuchende aus Zuweisung (Dreier-Vorschlag) durch das Bezirksamt Wandsbek - Einwohneramt/Wohnungsabteilung (WA-Anteil) - ,
- 55 v. H. an die Inhaber eines gültigen § 5-Scheines,
- 25 v. H. an Wohnungssuchende, deren Gesamteinkommen die sich aus § 25 II. WoBauG ergebene Einkommensgrenze um nicht mehr als 25 v. H übersteigt (Nachweis durch Berechtigungsschein des Bezirksamtes Wandsbek - Einwohneramt/Wohnungsabteilung -).

2.1.9 Werkdienstwohnungen/landeseigene Wohnungen

2.1.9.1 Werkdienstwohnungen

Die Vergabe von (Werk-)Dienstwohnungen erfolgt an Beamte oder sonstige öffentlich Bedienstete in ihrer Eigenschaft als Inhaber eines bestimmten Dienstpostens ohne Abschluß eines Mietvertrages. Beamte wie öffentlich Bedienstete erhalten gemäß Nr. 3 Abs. 2 DWV, Nr. 3 Abs. 1 WWV eine Dienstwohnung nur, wenn ihre Anwesenheit an der Dienststelle auch außerhalb der Dienststunden aus dienstlichen Gründen sichergestellt sein muß und sie daher im Dienstgebäude oder in einer dem dienstlichen Bedürfnis entsprechenden leicht erreichbaren Nähe zur Dienststelle wohnen müssen. Dies trifft insbesondere für Hausmeister, Sportplatzwarte und Schleusenwärter zu. Seit 1971 (Verabschiedung der Landeshaushaltsordnung) setzt die Vergabe von Werkdienstwohnungen nicht mehr voraus, daß die betreffende Dienstwohnung im Haushaltsplan ausgewiesen ist (so noch § 3 I DWV).

Während für alle übrigen Werkdienstwohnungen nach Auskunft des Senatsamtes für den Verwaltungsdienst die ungeschriebene Regelung besteht, daß eine bestimmte Wohnung an einen bestimmten Dienstposten gebunden ist, besteht eine solche Verknüpfung bei dem zur Justizbehörde zählenden Strafvollzugsamt nicht. Die dortigen Wohnungen werden jeweils im Rahmen einer Ausschreibung unter den Mitarbeitern des Strafvollzugsamtes vergeben.

2.1.9.2 Landeseigene Wohnungen

Nach mündlicher Auskunft des Senatsamtes für den Verwaltungsdienst existieren keine schriftlichen Regelungen, an welchen Personenkreis im besonderen Verwaltungsvermögen verbliebene landeseigene Wohnungen vergeben werden dürfen. Eine einheitliche Handhabung ließ sich bei Durchsicht der Akten nicht feststellen. Verschiedentlich blieben die ehemaligen Mitarbeiter beim Eintritt in den Ruhestand in den nunmehr umgewidmeten Wohnungen.

2.1.5 Sprinkenhof AG

Vergaberegelnungen finden sich weder in der Satzung noch in dem Mietvertrag.

Gemäß einer Regelung in der Fachlichen Weisung W 3/83 stehen Altbauwohnungen offensichtlich den Wohnungsbehörden zur Benennung mit vordringlich Wohnungssuchenden zur Verfügung.

2.1.6 Hafensrand GmbH

Die Satzung enthält keine speziellen Regelungen hinsichtlich der Vergabe von Wohnungen. Weitere Unterlagen lagen nicht vor.

2.1.7 Lawaetz GmbH und Lawaetz-Stiftung

Hinsichtlich der Vergaberegelnungen ist bezüglich der Wohnungen der Lawaetz GmbH auf die Darstellung der Tätigkeit der Lawaetz-GmbH/Lawaetz-Stiftung im Mietpreisteil (1.1.2.4) zu verweisen.

Hinsichtlich der Wohnungen der Lawaetz-Stiftung sind relevante Regelungen in dem Mietvertrag zwischen der Lawaetz-Stiftung und der Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG enthalten: Danach soll die Genossenschaft bei der Weitervermietung an Interessenten darauf achten, daß die derzeitige soziale Struktur der Siedlung erhalten bleibt.

Die Neuvermietung der Mietobjekte durch die Genossenschaft darf grundsätzlich nur an § 5-Schein-Inhaber erfolgen. Bestimmte Ausnahmen, die sich an der Dauer von Mietverhältnissen bzw. der Mitgliedschaft in der Genossenschaft orientieren, sind vertraglich geregelt (vgl. insgesamt § 1 Ziff. 2 des Vertrages).

2.1.8 Genossenschaften

2.1.8.1 Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung

Nach der Satzung vom Juni 1990 werden die von der Genossenschaft verwalteten Wohnungen den Mitgliedern der Genossenschaft überlassen (§ 2 Ziff. 1, § 13 Satz 1). Ausgenommen von der Überlassung nur an Mitglieder der Genossenschaft sind die Mietverhältnisse, die zum Zeitpunkt der Übernahme der Verwaltung durch die Genossenschaft bestanden (§ 13 Satz 2).

Die Genossenschaft hat gem. Mietvertrag mit der FHH darauf zu achten, daß die derzeitige soziale Struktur der Siedlung erhalten bleibt. Insbesondere sollen auch sozial schwache Mieter die Möglichkeit auf Anmietung einer Wohnung erhalten.

Laut den vom Vorstand und Aufsichtsrat beschlossenen Vergaberichtlinien müssen die Bewerber um Wohnraum grundsätzlich die Voraussetzungen nach § 5 WoBindG hinsichtlich der Personenzahl und des Familieneinkommens zugänglich 50 % erfüllen.

mindestens 25 v. H.

WSH-Wohnungen

WSH-Wohnungen dürfen vom Bauherrn (Verfügungsberechtigten) nur jungen Eheleuten gem. § 26 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG überlassen werden.

Der Vorbehalt für junge Eheleute gilt für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit. Jungen Eheleuten gleichgestellt sind Alleinstehende (ohne Altersbegrenzung) mit mindestens einem zum Haushalt gehörenden Kind.

Für Wohnungen der SAGA bleibt die WSH-Bindung unbegrenzt bestehen (Fachliche Weisung der Baubehörde W 2/81).

höchstens 25 v. H.

WS-Wohnungen

WS-Wohnungen dürfen vom Bauherrn (Verfügungsberechtigten) sonstigen wohnberechtigten Wohnungsuchenden (§ 5-Schein-Inhaber) überlassen werden. Der Vorbehalt für diesen Personenkreis ist unbefristet.

Diese Aufteilung gilt nicht für werkgeförderte und Werkwohnungen. Diese dürfen wie die WSH-Wohnungen vom Bauherrn (Verfügungsberechtigten) an § 5-Schein-Berechtigte vergeben werden.

Für ein bzw. eineinhalb-Zimmer-Wohnungen gilt folgende Aufteilung

70 v. H.

WA-Wohnungen

30 v. H.

WS-Wohnungen

In den vergangenen Jahren bestanden entsprechende Regelungen, z. T. aber auch weitere Vorbehalte. Gewisse Änderungen gab es auch bei den Prozentsätzen.

- Aufgrund der Verordnung zu § 5a WoBindG dürfen seit 1970 frei werdende Sozialwohnungen nur von den Bezirksämtern benannten Wohnungsuchenden überlassen werden. Eine Ausnahme besteht für Wohnungen, für die bei der ersten Überlassung ein Finanzierungsbeitrag vom Wohnungsuchenden gefordert werden durfte oder die als werkgeförderte Wohnungen anerkannt worden sind. Von dieser Möglichkeit wurde in der Vergangenheit allerdings nur für die WA-Wohnungen Gebrauch gemacht.

Die Bezirksämter haben dem Verfügungsberechtigten mindestens drei Wohnberechtigte zu benennen. Wohnberechtigte, denen die Bezirksämter auf diese Weise behilflich zu sein haben, sind Personenkreise, die gem. Fachlicher Weisung der Baubehörde W 3/83 als vordringlich Wohnungssuchende anerkannt werden können.

Zu den obengenannten Bestimmungen gelten generell folgende Ausnahmeregelungen:

Sind speziell Wohnberechtigte, z.B. junge Eheleute, nicht zu ermitteln, so haben die Bezirksämter die Überlassung an allgemein Wohnberechtigte zu genehmigen.

Häufig wurde die Wohnung nach dem Tod des Bediensteten auch von dessen Witwe oder sonstigen Familienangehörigen übernommen. Nach welchen Kriterien die übrigen landeseigenen Wohnungen im Verwaltungsvermögen vergeben werden, ließ sich wegen der Beendigung der Untersuchungstätigkeit nicht mehr feststellen.

2.2 Preisgebundener Wohnraum

Für preisgebundene Wohnungen gelten grundsätzlich für alle Unternehmen einheitliche gesetzliche Vergabekriterien.

2.2.1 Öffentlich geförderte Wohnungen (erster Förderungsweg)

Das Verfahren der Vergabe von Sozialwohnungen ist wie folgt grundsätzlich geregelt:

Der Verfügungsberechtigte hat der zuständigen Stelle (Bezirksämter) schriftlich mitzuteilen, daß eine Wohnung bezugsfertig oder frei wird. Er darf die Wohnung nur einem Wohnungsuchenden überlassen, der im Besitz einer Bescheinigung über die Wohnberechtigung (§ 5 WoBindG) ist. Dieser sog. § 5-Schein wird erteilt, wenn das Gesamteinkommen die in § 25 II. WoBauG geregelten Einkommensgrenzen nicht übersteigt, wobei in Hamburg diese Grenzen um 10 % (Unwesentlichkeitsgrenze) überschritten werden dürfen. Darüber hinaus können Wohnungsuchende einen § 5-Schein erlangen

- die eine andere Sozialwohnung frei machen (Freimacher) oder
- die eine andere Wohnung aufgrund von Maßnahmen des Städtebaus oder der Verkehrsplanung aufgeben müssen (Planungsbetroffene)
- wenn die Versagung der Bescheinigung eine besondere Härte bedeuten würde (Härtefälle).

Die in der Bescheinigung angegebene Wohnungsgröße darf nicht überschritten werden.

Für besonders preisgünstige Wohnungen (Bewilligung der öffentlichen Mittel vor 1966) ist eine besondere Berechtigung erforderlich. Diese Wohnungen dürfen grundsätzlich nur an Wohnungsuchende vergeben werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze nach § 25 II. WoBauG um mindestens 20 % unterschreitet (Minderverdienende).

Darüber hinaus gelten folgende Besonderheiten:

- Bei der Bewilligung der öffentlichen Mittel wird von der WK festgelegt, daß die Sozialwohnungen nur mit Zustimmung der Wohnungsbehörden (Bezirksämter) an bestimmte Personenkreise überlassen werden dürfen. Für 1992 galt folgende Regelung:

50 v. H.

WA-Wohnungen

WA-Wohnungen stehen den Wohnungsbehörden zur Benennung von Wohnungsuchenden auch für weitere Vermietungen nach dem Erstbezug zur Verfügung (vordringlich Wohnungsuchende mit Dringlichkeitsschein).

Frage B. II. 1. b)

Bei welchen Wohnungen sind die Mietkonditionen abweichend von derartigen Bestimmungen festgelegt worden, und wer hat dies aus welchen Gründen veranlaßt?

Nach dem Wortlaut der Frage, welche sich ausschließlich auf die Vergabe und die im Rahmen der Vergabe festzusetzenden Mieten und Vergabekonditionen bezieht, sind der Beantwortung die Mietverhältnisse zugrunde zu legen, welche nach dem 01.01.1980 begründet wurden.

Die von dem Senat geforderte Herausgabe der Mieterakten der städtischen Wohnungsunternehmen ist von diesem mit Schreiben vom 30.10.1992 verweigert worden. In diesem Schreiben wurde mitgeteilt, daß diese Akten direkt bei den städtischen Unternehmen anzufordern seien. Mit Schreiben vom 20.11.1992 forderte daraufhin der Ausschuß die Herausgabe aller im Gewahrsam der städtischen Unternehmen befindlichen Akten und sonstigen Unterlagen, welche im Zusammenhang mit dem Untersuchungsauftrag stehen.

In Anbetracht der großen Menge von Akten hat der Ausschuß versucht, ein Einvernehmen über das einzuschlagende Verfahren bei der Beantwortung der Frage zu erzielen. Dazu ist es in Anbetracht der vorzeitigen Beendigung des Untersuchungsausschusses nicht mehr gekommen, so daß eine Beantwortung der Frage nicht erfolgen kann.

Unter Umständen kann auch eine völlige Freistellung von der Belegungsbindung ausgesprochen werden (§ 7 WoBindG). In den Großsiedlungen Kirchdorf-Süd, Mümmelmannsberg und Steilshoop sind teilweise zur Erlangung sozialverträglicher Mieterstrukturen Freistellungen erfolgt.

Besteht ein Besetzungsrecht zugunsten einer Stelle, die für den Bau der Wohnung Wohnungsfürsorgemittel für Angehörige des öffentlichen Dienstes gewährt hat, so bedarf es der Vorlage eines § 5-Scheines nicht. Diese Stelle darf das Besetzungsrecht jedoch nur zugunsten von Personen ausüben, die die Voraussetzung zur Erlangung eines § 5-Scheines erfüllen würden (§ 4 Abs. 5 WoBinG).

Die Bezirksämter können die Vergabe der Wohnungen dadurch kontrollieren, daß der Verfügungsberechtigte ihnen binnen zwei Wochen nach Überlassung der Wohnung den Namen des Wohnungsuchenden mitzuteilen und die Berechtigungbescheinigung vorzulegen hat.

2.2.2 Sonstige geförderte Wohnungen (zweiter Förderungsweg)

Die mit Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehn geförderten Wohnungen dürfen für den Förderungszeitraum gem. § 88a II. WoBauG nur an Personen vergeben werden,

- a) die eine öffentliche geförderte Wohnung (Sozialwohnung) freimachen, oder
- b) deren Gesamteinkommen die in § 25 II. WoBauG bestimmte Einkommensgrenze nicht um mehr als 60 v. H. übersteigt.

2.2.3 Mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderte Wohnungen

Für die gem. § 87a II. WoBauG mit Wohnungsfürsorgemitteln geförderten Wohnungen besteht ein Besetzungsrecht durch den Darlehns- oder Zuschußgeber.

Dem Ausschuß lagen bis zum Zeitpunkt der vorzeitigen Beendigung der Untersuchungstätigkeit keine Unterlagen vor, aufgrund derer beurteilt werden konnte, ob und ggf. in welchem Umfang, zu welchen Bedingungen und aufgrund welcher Umstände die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen fremde Wohnungen mit einer Ausnahmewilligung verwaltet haben.

Frage B. II. 2.

In welchem Umfang, zu welchen Bedingungen und aufgrund welcher Umstände haben städtische Unternehmen Objekte verwaltet, die nicht unter die Bestimmungen des WGG und seiner Folgevorschriften fallen?

Mit vorliegender Fragestellung soll geklärt werden, ob und ggf. unter welchen Umständen ehemals gemeinnützige städtische Wohnungsunternehmen Wohnungen außerhalb des WGG, also ohne Beachtung gemeinnützigkeitsrechtlicher Prinzipien (insbesondere Kostenmietbindung), bewirtschaftet haben.

Die Verwaltung von Wohnungen Dritter (Verwaltung fremder Wohnungen) war nach den Vorschriften des WGG nur dann zulässig, wenn es sich um verschaffte Wohnungen im Sinne des § 7 WGGDV handelte. Als Verschaffung galt der Erwerb des Eigentums und der Erwerb des Besitzes durch Miete, Pacht, Nießbrauch oder als Treuhänder sowie die Übernahme der Verwaltung von Wohnungen für ein anderes gemeinnütziges Wohnungsunternehmen oder für eine Gebietskörperschaft, sofern der Preis für die Überlassung des Gebrauches an Dritte nach § 13 WGGDV bemessen wurde (vgl. Ausführungen zu Frage B. II. 1.a) Ziff. 1.1.1.1.1).

Bei der Verwaltung nicht nur der eigenen, sondern auch der verschafften fremden Wohnungen unterlag das gemeinnützige Wohnungsunternehmen den Verpflichtungen nach dem WGG. Damit durften die Wohnungen nur unter Verwendung der Musterverträge des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen vermietet und keine höhere als die nach § 13 WGGDV zulässige Miete gefordert werden.

Fremde Wohnungen, die nicht unter die verschafften Wohnungen fielen, durften nur aufgrund einer Ausnahmegewilligung verwaltet werden. Eine Verpflichtung, die Musterverträge zu verwenden und nur die Kostenmiete zu fordern, bestand in diesem Fall nicht. Ausnahmegewilligungen durften nach § 10 Abs. 1 Buchst. c) WGGDV generell nur erteilt werden, wenn durch die der Ausnahmegewilligung zugrundeliegenden Geschäfte die Gemeinnützigkeit des Unternehmens nicht beeinträchtigt wurde. Die Geschäfte waren in ihrem Ausmaß zu begrenzen.

Nach einem Urteil des OVG Lüneburg (ZMR 1980, 120) war die Verwaltung fremder Wohnungen auf fremde Rechnung dann ein Geschäft, durch das die Gemeinnützigkeit des Wohnungsunternehmens nicht beeinträchtigt wurde, wenn diese Verwaltung ein Volumen von unter 20 % der sonst verwalteten Wohnungen ausmachte. Ein Erlaß Hamburgs zum Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht vom 9.12.1980 (im wesentlichen gleichlautend mit den entsprechenden Erlassen der anderen Länder) regelte ferner, daß für die Verwaltung fremder Wohnungen mindestens ein kostendeckendes Entgelt zu vereinbaren war.

Frage B. II. 4. a)

Wie hoch ist die durchschnittliche Nettokaltmiete der städtischen Wohnobjekte, und welche Extremwerte ergeben sich?

Die Beantwortung dieser Frage erfolgt auf Grundlage der Angaben bzw. der Geschäftsberichte der städtischen Gesellschaften für jede dieser Gesellschaften einzeln. Es wurde davon abgesehen, eine durchschnittliche Nettokaltmiete sämtlicher städtischer Wohnobjekte zu errechnen.

1. SAGA

Aus dem Geschäftsbericht 1991 ist ersichtlich, daß die durchschnittliche Nettokaltmiete der SAGA-eigenen preisfreien Wohnungen 6,34 DM, der öffentlich geförderten Wohnungen 6,07 DM betrug.

Bei den preisfreien Wohnungen waren 17,8 % der Wohnungen im Bereich bis zu 5,00 DM, 1,3 % der Wohnungen in dem Bereich über 8,00 DM anzusiedeln. Bei den preisgebundenen Wohnungen befanden sich 18,7 % in dem Bereich bis zu 5,00 DM und 8,7 % in dem Bereich über 8,00 DM.

2. GWG

Die GWG teilte mit Schreiben vom 23.12.1992 mit, daß die durchschnittliche Nettokaltmiete der preisfreien Wohnungen 6,30 DM, der preisgebundenen Wohnungen 7,03 DM beträgt.

Die Extremwerte im preisfreien Bereich liegen bei 2,90 DM und 16,51 DM, im preisgebundenen Bereich bei 3,89 DM und 11,57 DM.

3. Hanseatische Siedlungs GmbH

Aus den Geschäftsberichten der HSG sind keine Angaben zu der durchschnittlichen Nettokaltmiete ersichtlich. Die Extremwerte im preisfreien Bereich betragen 5,54 und 7,68 DM, im öffentlich geförderten Bereich 4,96 und 8,40 DM.

4. STEG

Die Durchschnittsmiete der von der STEG verwalteten Wohnungen beträgt 4,53 DM, die Extremwerte liegen bei 0,66 DM und 7,32 DM.

5. Sprinkenhof AG

Die Durchschnittsmiete der von der Sprinkenhof AG verwalteten Wohnungen liegt bei 7,69 DM. Der unterste Wert liegt bei 4,00 DM, der oberste Wert bei 12,99 DM.

Frage B. II. 3.

In welchem Umfang entsprechen Regelungen und Praxis der Wohnungsvergabe den üblichen Bedingungen in Hamburg?

Eine Beantwortung der Frage konnte nicht mehr erfolgen. Der Ältestenrat hat in seiner Sitzung vom 12. Mai 1993 einvernehmlich die Empfehlung ausgesprochen, daß der Parlamentarische Untersuchungsausschuß von weiterer Untersuchungstätigkeit absehen und einen Zwischenbericht auf der Basis der bisher übersandten Unterlagen und in sonstiger Weise erlangten Erkenntnisse vorlegen möge. Diese Empfehlung hat sich der Ausschuß in seiner Sitzung vom 23. Mai 1993 zu eigen gemacht.

Da die Beantwortung der oben genannten Frage zu diesem Zeitpunkt noch nicht in Angriff genommen war und die Anforderung und Auswertung weiterer Unterlagen erfordert hätte, war es nicht möglich, die Antwort auf diese Frage in den Zwischenbericht aufzunehmen.

Frage B. II. 4. b)

4. b) Inwieweit und bei welchen Objekten weichen die Mieterträge von den jeweiligen Vergleichsmieten des Hamburger Mietenspiegels bzw. von der Kostenmiete im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau ab?

Die Frage zielt im Bereich der nicht preisgebundenen Wohnungen auf Abweichungen der tatsächlich gezahlten Miete zu der ortsüblichen Vergleichsmiete, im Bereich der preisgebundenen Wohnungen auf Abweichungen zu der durchschnittlichen Kostenmiete einer Wirtschaftseinheit.

1. Nicht preisgebundene Wohnungen

1.1 Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Abweichungen der tatsächlich gezahlten Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete können nur festgestellt werden, wenn zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete für eine jede Wohnung bestimmt wird. Die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß § 2 Abs. 1 Ziff. 2 MHG ist in Hamburg in erster Linie aufgrund der Daten des Mietenspiegels zu ermitteln, da dieser nach ständiger Rechtsprechung der Mietekammern des Landgerichts Hamburg das beste Beweismittel für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist, sofern eine Anwendbarkeit des Mietenspiegels auf das jeweilige Objekt zu bejahen ist.

Nicht anzuwenden ist der Mietenspiegel auf Ein- bis Zweifamilienhäuser sowie auf Objekte, welche keinem der Rasterfelder des Mietenspiegels zuzuordnen sind. Dazu gehören Wohnungen, welche kleiner als 25 qm sind, Wohnungen, welche nicht über eine Toilette verfügen sowie die Objekte, deren Rasterfeld entweder keine Daten aufweist oder die in keines der vorhandenen Rasterfelder einzuordnen sind.

Da ein Teil der städtischen Wohnungen, insbesondere bei den stadteigenen Objekten, einzelnen Rasterfeldern des Mietenspiegels nicht zugeordnet werden kann, hat der Untersuchungsausschuß beschlossen, anhand der vorhandenen Werte des Mietenspiegels bzw. anhand von Erfahrungswerten Mittelwerte auch für die nicht vom Mietenspiegel erfaßten Objekte festzusetzen. Der Ausschuß ist dabei wie folgt vorgegangen:

- a) Der Mittelwert des Rasterfeldes A 4 ist errechnet worden, indem in den Spalten B und C die Rasterfelder 3 und 4 in ein prozentuales Verhältnis gesetzt wurden und das arithmetische Mittel aus den entstehenden prozentualen Abweichungen gebildet wurde, welches dann zur Berechnung des Wertes A 4, ausgehend von dem Mittelwert A 3, herangezogen wurde.

6. Verwaltungsges. Hafenrand mbH

Angaben über die durchschnittliche Nettokaltmiete der VGH liegen nicht vor, die Extremwerte liegen bei 2,90 DM bzw. 8,80 DM.

7. Lawaetz-Stiftung

Die Durchschnittsmiete der Wohnungen beträgt 2,70 DM. Der unterste Wert liegt bei 1,61 DM, der oberste Wert bei 4,89 DM.

8. Genossenschaft Fritz-Schumacher-Siedlung

Die Durchschnittsmiete der von der Genossenschaft verwalteten Wohnungen war aufgrund der vorhandenen Angaben nicht zu ermitteln; die unterste Miete liegt bei 4,43 DM, die höchste Miete bei 5,95 DM.

9. Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen

Die Durchschnittsmiete der von der Genossenschaft verwalteten Wohnungen war aufgrund der vorhandenen Angaben nicht zu ermitteln; die unterste Miete beträgt 4,39 DM, die höchste Miete 8,45 DM.

Als Ergebnis dieser Bewertungen und Untersuchungen wurde bei zahlreichen Objekten eine Vergleichsmiete neu festgesetzt; sofern dieses nicht erfolgte, wurde von dem Mittelwert des Mietenspiegels als Vergleichsmiete ausgegangen und eine dementsprechende Liste des stadteigenen sowie des SAGA-eigenen Bestandes ausgedruckt.

Diese Listen weisen in der Rubrik Referenzwert den Wert aus, welcher die Vergleichsmiete darstellt. Diese Vergleichsmiete war mit der tatsächlich gezahlten Miete abzugleichen, um eventuelle Differenzen zwischen Vergleichsmiete und tatsächlich gezahlter Miete zu ermitteln. In weiteren Rubriken ist diese Differenz in DM/qm sowie prozentual angegeben, in der letzten Spalte sind die Wohnungen aufgeführt, welche mehr als 10 % von der Vergleichsmiete abweichen.

Die Listen befinden sich im Anlage-Ordner XV und XVI.

Dem Untersuchungsausschuß war zwar bewußt, daß eine Überprüfung der Lagevor- bzw. -nachteile einzelner Wohnungen, nicht aber eine Überprüfung der Ausstattungsvor- bzw. -nachteile einzelner Wohnungen vorgenommen werden konnte. Aus diesem Grunde beabsichtigte der Ausschuß, diese nicht überprüfbaren Vor- und Nachteile im Rahmen einer prozentualen Spanne zu berücksichtigen, innerhalb derer eine Abweichung der tatsächlich gezahlten Mieten von der Vergleichsmiete nicht anzunehmen ist. Zu einer Beschlußfassung im Hinblick auf den Umfang der Spanne ist es jedoch nicht mehr gekommen; die in der Liste vorgenommene Erfassung der Wohnungen mit einer Abweichung von mehr als 10 % diente lediglich als Arbeitsgrundlage.

Eine Beantwortung der Frage 4. b) konnte somit auch für die Wohnungen der SAGA nicht erfolgen, die Wohnungen der sonstigen städtischen Gesellschaften konnten in Anbetracht der vorzeitigen Beendigung des Untersuchungsausschusses nicht mehr in der oben geschilderten Form bearbeitet werden.

1.2 Vergleichsmiete bei ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

Soweit die tatsächlich gezahlte Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete abweicht, kann allein aus dieser Abweichung nicht für jedes Mietverhältnis geschlossen werden, daß die mögliche Mietzinsgestaltung nicht ausgeschöpft worden ist.

Eine Abweichung kann bei Wohnungen ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen daraus resultieren, daß die Mieten aufgrund

- politischer Vorgaben (Senatsbeschlüsse, Weisungen der Behörden) oder
- rechtlicher Beschränkungen nach dem MHG, insbesondere aber nach WGG (Kostenmiete) und 5 %-Verordnung

In gleicher Weise wurde bei den Feldern A 5, A 7, A 8, D 3 und D 4 verfahren.

- b) Bei den Feldern A 9, B 9, D 5, D 7, D 8, E 5, E 7, E 8 und G 4 wurde lediglich die prozentuale Abweichung der entsprechenden Werte aus den Spalten C, F und H errechnet, um sodann unter Berücksichtigung der vorhandenen Werte die entsprechenden Mittelwerte der nicht ausgefüllten Rasterfelder errechnen zu können.
- c) Soweit es sich um Wohnungen der Baualtersklasse zwischen 1948 und 1960 ohne Bad und Sammelheizung handelte, ist der Ausschuß von den Werten der Spalte D ausgegangen, da die Spalten E und F nur geringfügige Abweichungen zu den Spalten G und H aufweisen.
- d) Bei Ein- bis Zweifamilienhäusern hat der Ausschuß grundsätzlich einen Aufschlag von 10 % auf den Mittelwert des Mietenspiegels vorgenommen.
- e) Bei Wohnungen ohne Toilette hat der Ausschuß grundsätzlich einen Abschlag von 20 % von dem aus der Spalte A ersichtlichen Mittelwert vorgenommen.

Dem Ausschuß ist bewußt, daß diese Berechnungsmethode summarischen Charakter hat. Der Ausschuß hat jedoch keine andere Möglichkeit gesehen, um die nicht vom Mietenspiegel erfaßten Wohnungen einer im Rahmen des Untersuchungsauftrages erforderlichen, realistischen Bewertung zuzuführen.

Sodann hat der Ausschuß die SAGA-eigenen nicht preisgebundenen Wohnungen sowie die städteigenen Wohnungen ohne Preisbindung, welche von der SAGA verwaltet werden, einer Überprüfung unterzogen. Im Bereich der SAGA-eigenen Wohnungen hat der Ausschuß die jeweilige Einordnung der Wohnungen in die Rasterfelder überprüft und - sofern sie nicht mit der Wohnlagenkarte 1991 übereinstimmten - korrigiert und bei einzelnen Objekten Auf- bzw. Abschläge vom Mittelwert bis zu 20 % vorgenommen, sofern die Lage der Objekte dieses gebot. Diese Auf- bzw. Abschläge wurden aufgrund der vorhandenen Kenntnisse und Erfahrungen bzw. aufgrund des vorhandenen Kartenmaterials (Luftbildkarten/Stadtpläne) vorgenommen.

Im Bereich der städteigenen Wohnungen wurde zunächst die von der SAGA übersandte Bestandsliste abgeglichen mit der Liste der einzelnen Mietverhältnisse, um festzustellen, inwieweit Objekte lediglich in einer der beiden Listen aufgeführt waren. Nachdem dieses erfolgt war, wurden die Listen in gleicher Form bearbeitet wie die der SAGA-eigenen Wohnungen; zusätzlich wurden ca. 300 Objekte, insbesondere aus dem Bereich der Ein- bis Zweifamilienhäusern und der Objekte in besserer Lage, in Augenschein genommen, um weitere Erkenntnisse hinsichtlich der Lagevor- bzw. -nachteile bzw. der äußerlich erkennbaren baulichen Beschaffenheit der Objekte zu erhalten.

Frage B. II. 5. a) und b)

5. a) Welche Schritte haben in den Jahren 1980 bis 1992 die betroffenen öffentlichen Unternehmen und staatlichen Dienststellen, Behörden u.s.w. unternommen, um Mieten über die Vorgaben der Wohnungsbaukreditanstalt hinaus anzuheben oder zu senken?
- b) Warum sind ggf. solche Schritte unterblieben?

Der Untersuchungsausschuß hat die nicht eindeutige Fragestellung in der obigen Frage dahingehend ausgelegt, daß die Schritte öffentlicher Unternehmen und staatlicher Dienststellen unabhängig von den Vorgaben der Wohnungsbaukreditanstalt, nicht aber über die Vorgaben der Wohnungsbaukreditanstalt hinaus erfragt sind. Im nachfolgenden Bericht werden somit neben den preisgebundenen Wohnungen auch die nicht preisgebundenen Wohnungen erfaßt.

1. Nicht preisgebundene Wohnungen im Verfügungsbereich der städtischen Gesellschaften

Am 1.1.1975 trat das Zweite Wohnraumkündigungsschutzgesetz in Kraft, welches in seinem Artikel 3 (Gesetz zur Regelung der Miethöhe <MHG>) Mieterhöhungen für nicht preisgebundenen Wohnraum regelt. Gemäß Artikel 6 MHG galt für die Freie und Hansestadt Hamburg bis zum 31.12.1976 eine Sonderregelung, nach welcher eine Mieterhöhung für Altbauten lediglich bis zu 10 % der Grundmiete zulässig war. Mit dem 1.1.1977 galt diese Beschränkung nicht mehr, das MHG war auch für Hamburg uneingeschränkt anwendbar. Aus diesem Grunde wurde 1976 ein Mietenspiegel für Hamburg aufgestellt, welcher mit Beginn des Jahres 1977 als Vergleichsmaßstab rechtliche Bindungswirkung erlangte.

1.1 Nicht preisgebundene Wohnungen im Verfügungsbereich der SAGA mit Ausnahme der stadteigenen Ein- bis Vierfamilienhäuser

Am 10.5.1977 beschloß der Senat, die Mieten für die stadteigenen Wohnungen, welche von der SAGA bzw. der Sprinkenhof AG verwaltet wurden sowie die Mieten der SAGA-eigenen Wohnungen um 8 bis 9 %, keinesfalls aber um mehr als 20 % im Einzelfall zu erhöhen. Diesen Senatsbeschluß erläuterte der damalige Bausenator Dr. Biallas in der Aufsichtsratssitzung der SAGA vom 12.5.1977. Im Rahmen dieser Sitzung legte er dar, daß der Senat in der Senatssitzung vom 10.5.1977 mit Mehrheit deutlich gemacht habe, daß bei der Mietpreisbildung nicht die betriebswirtschaftlichen Dinge im Vordergrund stehen dürften, sondern daß die politische Sonderrolle der SAGA im Auge behalten werden müsse. Der Senat sei der Auffassung gewesen, daß die SAGA stärker als andere gemeinnützige Wohnungsunternehmen dafür Sorge tragen müsse, preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Dennoch habe der Senat nicht die Notwendigkeit verkannt, betriebswirtschaftlich vernünftig zu handeln. Der Senat habe es aber für ausgeschlossen gehalten, durchschnittliche

nicht bis zur Vergleichsmiete erhöht werden konnten.

Die Abweichung kann aber auch darauf zurückzuführen sein, daß

- die gegebenen Möglichkeiten zur Mieterhöhung bei dem jeweiligen Mietverhältnis nicht ausgeschöpft worden sind.

Konkrete Feststellungen hierzu lassen sich lediglich dann treffen, wenn jedes Mietverhältnis im Hinblick auf die nach den politischen und rechtlichen Vorgaben mögliche Mietzinsgestaltung überprüft wird. Da dem Untersuchungsausschuß diese Prüfungen nicht möglich waren, können generelle Aussagen nicht getroffen werden. Es ließ sich nicht feststellen, ob es den ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen möglich war, alle Objekte bis zum heutigen Zeitpunkt an das Vergleichsmieteniveau heranzuführen.

Da aber selbst bei Ausschöpfung der Kostenmieten eine Differenz bis zu den Mittelwerten des Mietenspiegels bzw. den Vergleichsmieten verblieben wäre, ist es zweifelhaft, ob es angesichts der 5 %-Beschränkung seit 1990 möglich gewesen wäre, die Mieten aller Objekte bis heute an das Vergleichsmietenniveau heranzuführen.

2. Preisgebundene Wohnungen

Mit Schreiben vom 14.04.1993 hatte der Ausschuß die städtischen Wohnungsunternehmen aufgefordert, Listen der preisgebundenen Wohnungen vorzulegen, aus denen sich Belegenheit, Wohnfläche, Ausstattung mit Bad und Sammelheizung, Netto-Kaltmiete, Durchschnittsmiete/qm der Wirtschaftseinheit (Netto-Kalt) sowie die Abweichungen der individuellen Netto-Kaltmiete von der Durchschnittsmiete ergeben.

Einen Beschluß, bei welcher Differenz zwischen tatsächlich gezahlter Miete und Durchschnittsmiete pro Wirtschaftseinheit eine Abweichung im Sinne der Frage 4. b) vorliegt, hat der Ausschuß nicht gefaßt, so daß auch für diesen Bereich eine Beantwortung der Frage nicht erfolgen konnte.

Eine Überprüfung der Liste der GWG - andere Unternehmen haben keine überprüfbareren Listen preisgebundener Wohnungen übersandt - hat ergeben, daß von insgesamt 26.195 preisgebundenen Wohnungen 48 Wohnungen mehr als 10 % von der Durchschnittsmiete pro Wirtschaftseinheit abweichen, 20 Wohnungen liegen mehr als 10 % unter der Durchschnittsmiete, 28 Wohnungen liegen mehr als 10 % über der Durchschnittsmiete.

Die Mieten der Altbauwohnungen der SAGA sollen im Durchschnitt um 12 % der Bruttokaltmiete angehoben werden. Im Einzelfall dürfen 24 % der Bruttokaltmiete nicht überschritten werden. Diese Mieterhöhungen gelten für SAGA-eigene und von der SAGA verwaltete städteigene Wohnungen. Eine weitere Mieterhöhung zur Heranführung der Mieten an die Sätze des Mietenspiegels ist in einem Jahr vorzusehen; hierfür ist dem Senat rechtzeitig ein Vorschlag zu unterbreiten.

Die Mieterhöhungen wurden gemäß der Vorgabe des Senats zum 1.3.1980 durchgeführt, dabei wurde die nach dem Hamburger Mietenspiegel von 1979 zulässige Mieterhöhung nicht ausgeschöpft. Am 31.3.1980 legte der Rechnungshof der Bürgerschaft und dem Senat den Rechnungshofbericht für 1978 vor, in welchem festgestellt wurde, daß die gesetzlichen Möglichkeiten für Mieterhöhungen in früheren Jahren nicht voll genutzt wurden (s. Bericht zu Frage B. I. 9.).

In der Senatsdrucksache Nr. 137 vom 3.3.1981 - unter Federführung der Finanzbehörde erstellt - wurde der Senat gebeten zu beschließen, die Mieten für SAGA-eigene und städtische Altbauwohnungen zum 1.7.1981 so anzuheben, daß sich eine Erhöhung der Erträge aus der Bruttokaltmiete von rund 10 % ergebe und darüber hinaus zum 1.11.1982 eine weitere Mieterhöhung vorzusehen. In der Begründung der Drucksache wird ausgeführt, daß eine Erhöhung um mehr als 20 % erforderlich sei, um die Mieten an die Grenzen des neuen Mietenspiegels heranzuführen, eine derartige Erhöhung aber nicht vertretbar sei, zumal dann Zweifel beständen, ob eine derartige Erhöhung unter Beachtung der Obergrenzen der Kostenmiete nach dem WGG noch zulässig sei. Die vorgeschlagene Erhöhung dagegen sei zulässig und vertretbar. Die Baubehörde vertrat demgegenüber die Auffassung, eine Erhöhung in dem vorgenannten Umfang sei nicht vertretbar und schlug vor, die Mieten in zwei Schritten anzuheben, und zwar zum 1.7.1981 um 6 % und zum 1.11.1982 um weitere 5,5 %. Sie begründete diesen Vorschlag mit dem Umstand, daß an private Grundeigentümer appelliert werde, sich bei den jährlichen Mieterhöhungen nach dem Rahmen von durchschnittlichen Lohn- und Gehaltserhöhungen zu richten, die SAGA somit als städtisches Unternehmen sich an diese Empfehlung ebenfalls zu halten habe. Die Finanzbehörde widersprach in der Drucksache der Auffassung der Baubehörde, da bei einer nur 6%igen Erhöhung die Mietmehrerträge durch gestiegene Verwaltungs- und Betriebskosten sowie durch laufende Instandhaltungsmaßnahmen völlig aufgezehrt würden.

Aufgrund dieser Drucksache entschied der Senat am 10.3.1981. Der Beschluß lautete wie folgt:

1. Der Senat stimmt zu, daß die Mieten für SAGA-eigene Altbauwohnungen zum 1.7.1981 so angehoben werden sollen, daß sich eine Erhöhung der Erträge aus der Bruttokaltmiete von rund 10 % ergibt.

Mieterhöhungen von rund 10 % zu akzeptieren und gemeint, diese politisch nicht verantworten zu wollen und im Durchschnitt die Anhebung höchstens zwischen 8 und 9 % ansiedeln zu können, wobei die Grenze der Anhebung 20 % nicht überschreiten dürfe. Dieses sei der politische Wille des Gesellschafters.

Die am 10.5.1977 beschlossene Mieterhöhung wurde für die Altbauwohnungen der SAGA am 1.12.1977, für die stadteigenen Altbauwohnungen, welche von der SAGA verwaltet wurden, am 1.4.1978 umgesetzt. Die Nettomiete wurde auf Grundlage des Mietenspiegels um durchschnittlich 9,4 % erhöht; sie wurde jedoch so bemessen, daß sie in keinem Falle 76 % der aus dem Hamburger Mietenspiegel 1976 ersichtlichen Mittelwerte überstieg.

Mit Schreiben vom 1.3.1979 wandte sich die SAGA an die Liegenschaftsverwaltung der Finanzbehörde und teilte mit, daß sie infolge der in der Zwischenzeit eingetretenen Kostensteigerungen in den Grenzen der gesetzlichen Möglichkeiten Vorbereitungen für eine weitere Anhebung der Mieten getroffen habe. Zwar sei die Mietanhebung für die SAGA-eigenen Wohnungen auf Hinweis des Aufsichtsrates zunächst zurückgestellt worden, da sie jedoch aufgrund des Mietvertrages vom 26.6.1978 verpflichtet sei, grundsätzlich die gesetzlich zulässige Miete zu erheben, werde um dementsprechende Entscheidung gebeten. Nachdem eine Antwort auf dieses Schreiben nicht erfolgte, mahnte die SAGA mit Schreiben vom 3.4.1979 eine Entscheidung an. Aufgrund dieses Mahnschreibens erstellte die Liegenschaftsverwaltung am 18.4.1979 einen Vermerk, in welchem angeregt wurde, für eine Anhebung der Mieten bei stadteigenen und SAGA-eigenen Wohnungen zum nächstzulässigen Zeitpunkt Sorge zu tragen, damit zum einen weitere Mittel für Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung stünden, zum anderen die Differenz zwischen dem Mietniveau der städtischen Wohnungen und dem allgemeinen Mietniveau nicht zu groß werde. Da seit der letzten Mieterhöhung eine allgemeine Mietsteigerung von rund 10 % eingetreten sei, führe jedes Hinausschieben des Erhöhungszeitpunktes zu einer Vergrößerung des Abstandes zwischen allgemeinem Mietniveau und der Miethöhe bei der SAGA, so daß für eine Anpassung immer größere Erhöhungssprünge notwendig würden.

Trotz dieses Vermerkes erfolgte eine dementsprechende Entscheidung nicht. Aus dem Protokoll einer Amtsleitersitzung vom 16.5.1979 ergibt sich vielmehr, daß die Erhöhung der Mieten bei den stadteigenen Wohnungen nicht zum 1.7.1979 vorgenommen werden solle, es solle vielmehr der neue Mietenspiegel abgewartet werden. Dieser Sachverhalt wurde der SAGA mit Schreiben der Liegenschaftsverwaltung vom 17.5.1979 mitgeteilt. Am gleichen Tage tagte auch der Aufsichtsrat der SAGA unter Vorsitz des Senators Lange und beschloß einstimmig, den Vorstand zu bitten, der Finanzbehörde mitzuteilen, daß der Aufsichtsrat der Auffassung sei, daß die Finanzbehörde ein Verlangen auf Mieterhöhungen nicht vor Erscheinen des neuen Mietenspiegels erstellen solle.

Anfang August 1979 erschien sodann der neue Mietenspiegel 1979. In seiner Sitzung vom 16.10.1979 faßte der Senat auf Vortrag des Staatsrats der Baubehörde folgenden Beschluß:

Darüber hinaus schilderte die SAGA in dem Schreiben vom 11.5.1981, welche generellen Probleme insbesondere aufgrund des schlechten Zustandes der städteigenen Wohnungen mit der Verwaltung dieser Wohnungen verbunden waren. Dieses Schreiben führte sodann zu einem Gespräch, an welchem die Herren Baack, Schröder und Voßbein von der SAGA sowie die Herren Wundermacher und Dr. Drexelius von der Finanzbehörde teilnahmen. In diesem Gespräch bestand zwischen den Teilnehmern Einvernehmen darüber, daß die SAGA die gesetzlichen Möglichkeiten für Mieterhöhungen auch bei städteigenen Wohnungen voll ausschöpfen können sollte. Dies wollte sowohl die SAGA als auch die Liegenschaft gegenüber dem Senat bzw. dem Aufsichtsrat der SAGA weiterhin deutlich machen. Aus den Akten ist nicht ersichtlich, ob und inwieweit dieses Einvernehmen in konkrete Maßnahmen umzusetzen versucht worden ist.

Die Mieterhöhungen, welche der Senat am 10.3.1981 beschlossen hatte, wurden zum 1.7.1981 umgesetzt. Am 12.8.1981 fand eine Amtsleitersitzung statt, in welcher unter dem TOP 5 die Frage der Fortschreibung des Mietenspiegels 1979 besprochen wurde. Ein Auszug aus dem vertraulichen Protokoll der Amtsleitersitzung lautet wie folgt:

"Die Fortschreibung des Mietenspiegels wurde auf Wunsch von Senator Lange bis auf weiteres ausgesetzt. Mit Fertigstellung des Mietenspiegels ist erst in der zweiten Hälfte 1982 zu rechnen."

Herr Senator Lange hat in seiner Vernehmung vor dem Ausschuß ausgesagt, daß er die Gründe für die Aussetzung nicht nachvollziehen könne. Ein Grund könne allerdings gewesen sein, daß der Mietenspiegel in seinen Werten damals umstritten war, so daß die Aussetzung damit zu tun gehabt haben könnte. Er könne sich in Anbetracht des Zeitvorlaufs überhaupt nicht vorstellen, daß die Aussetzung der Fortschreibung irgend etwas mit der Bürgerschaftswahl im Juni 1982 zu tun gehabt habe (S. 16 des Protokolls vom 18.2.1993). Der in diesem Zusammenhang ebenfalls befragte Zeuge Dr. Drexelius von der Liegenschaft konnte sich an den Vorgang nicht erinnern (S. 116 des Protokolls vom 5.2.1993).

Im Verlauf der Haushaltsberatungen 1982 beauftragte der Senat die Finanzbehörde zu prüfen, ob der Instandhaltungsbedarf der SAGA verstärkt durch Mieterträge finanziert werden könne. In einem Vermerk vom 12.10.1981 stellte die Finanzbehörde sodann dar, daß neben einem Verzicht auf Mietabführungen eine weitergehende Mieterhöhung 1982 in der Lage sein könnte, die für Instandhaltungsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Mittel zu erhöhen. Aufgrund des Senatsbeschlusses vom 10.3.1981 sei für den 1.11.1982 lediglich eine Mieterhöhung in Höhe von 5,5 % beschlossen, welche voraussichtlich noch nicht einmal in der Lage sei, die zwischenzeitlich eingetretene Steigerung der Verwaltungs- und Betriebskosten zu decken.

2. Der Senat stimmt ferner zu, daß die Mieten für städtische Altbauwohnungen der SAGA wie folgt erhöht werden sollen:

Zum 1.7.1981 um durchschnittlich 6 % bei einer Begrenzung im Einzelfall von 12 %,

zum 1.11.1982 um durchschnittlich 5,5 % bei einer Begrenzung im Einzelfall von 10 %.

Der damalige Bausenator, Herr Lange, hat in seiner Vernehmung vor dem Untersuchungsausschuß ausgesagt, daß nach seiner Erinnerung eine Erhöhung, die sich an den Werten des Mietenspiegels orientiert hätte, zum einen politisch nicht durchsetzbar, zum anderen auch aufgrund des schlechten Zustandes der städtischen Wohnungen nicht gerechtfertigt gewesen wäre. Dies habe insbesondere für die Mieter der städteigenen Wohnungen gegolten (S. 14 des Protokolls vom 18.2.1993). Unabhängig davon habe der Senat bei den städtischen Wohnungen auch eine wohnungspolitische Zielrichtung verfolgt, weshalb sich die Mieten einer derartigen Zielsetzung zu unterwerfen hatten. In diesem Zusammenhang habe es selbstverständlich unterschiedliche Auffassungen zwischen der Finanzbehörde, welche fiskalpolitisch zu denken habe und der Baubehörde, welche eher wohnungs-, möglicherweise auch sozialpolitisch zu denken habe, gegeben (S. 16 a.a.O.). Demgegenüber hat Herr Staak, ehemals Vorstandsmitglied der SAGA, bekundet, daß derartige Entscheidungen allein politisch motiviert gewesen seien; sofern den Zahlen der Fachleute nicht gefolgt worden sei, sei dies der politische Wille gewesen (S. 27 des Protokolls vom 23.2.1993).

Nicht in dem gesetzlich zulässigen Umfang durchgeführte Mieterhöhungen bei städtischen Wohnungen waren u.a. der Anlaß, warum sich die SAGA mit Schreiben vom 11.5.1981 an den damaligen Leiter der Liegenschaft wandte und sich darüber beklagte, daß generelle und spezielle Mietverzichte zu erheblichen Mindereinnahmen bei der SAGA geführt hätten. Die Mieten hätten nicht einmal die nach dem WGG erforderliche Kostenmiete als zulässige Mietobergrenze erreicht und lägen erheblich unter dem Mietenspiegel. Nach der Mieterhöhungsaktion 1980 habe die Jahresdifferenz zwischen Kostenmiete und tatsächlich gezahlter Miete je nach Eigenkapitalverzinsungsquote zwischen 1,6 und 2,5 Mio DM gelegen. Im Hinblick auf dieses Schreiben befragt, hat der Zeuge Staak, ehemaliges Vorstandsmitglied der SAGA, ausgesagt, daß es in all den Jahren seiner Vorstandstätigkeit ein Problem geblieben sei, die Ertragskraft des Unternehmens durch Mieteinnahmen nachhaltig zu steigern. Es sei immer versucht worden, den Eigentümer darauf hinzuweisen, daß Mieten erhöht werden müßten, der Senat habe aber eine Politik der strikten Mietbegrenzung gewollt. Der Vorstand der SAGA sei bei seinem dahingehenden Bestreben im Aufsichtsrat von den Arbeitnehmervertretern unterstützt worden, habe eine Mehrheit aber nicht bekommen können (S. 24 des Sitzungsprotokolls vom 23.2.1993). Die Besonderheit im SAGA-Aufsichtsrat sei gewesen, daß nicht der Vorstand, sondern der Aufsichtsrat über die Mietenpolitik entschieden habe (S. 25 a.a.O.).

Die Gründe, welche den Senat dazu bewogen, seinen Beschluß vom 10.3.1981 (beschlossen war eine Mietanhebung um 5,5 % zum 1.11.1982) nicht abzuändern und damit der Forderung insbesondere der Finanzbehörde zu folgen, sind in der Beweisaufnahme nicht deutlich geworden. Der damalige Bausenator, Herr Apel, erinnerte sich nicht an den dementsprechenden Senatsbeschluß (S. 6 des Protokolls vom 18.2.1993), er erinnerte sich aber an die Aufsichtsratssitzung der SAGA, welche ebenfalls am 25.10.1982 stattgefunden hatte. In dieser Sitzung hatte der Aufsichtsrat den Mieterhöhungsvorschlag des Vorstandes, welcher dem der Finanzbehörde entsprochen hatte, abgelehnt und eine Mieterhöhung um max. 5,5 % auf die Bruttokaltmiete für SAGA-eigene sowie stadteigene Altbauwohnungen mit den Stimmen der Gesellschaftervertreter beschlossen. Herr Apel als damaliger Vorsitzender des Aufsichtsrates erinnerte sich daran, daß es zum damaligen Zeitpunkt sozial nicht vertretbar erschienen war, die Mieten in dem geforderten Umfang zu erhöhen. Damals habe man in einer Zeit gelebt, in welcher die Preiserhöhungen stärker waren als die Tarifierhebungen, so daß es erforderlich gewesen sei, einen mittleren Weg zu finden, welcher bei 5,5 % Erhöhung gelegen habe (S. 7 a.a.O.) Befragt, ob die Entscheidung vom Oktober 1982 und die damit zusammenhängende Verschiebung des Erhöhungstermins im Zusammenhang mit der im Dezember 1982 stattfindenden Bürgerschaftswahl gestanden haben könnten, meinte der Zeuge, es habe keinen Zusammenhang gegeben, allein deswegen nicht, weil der Bürgerschaftswahltermin zu dem Zeitpunkt überhaupt noch nicht beschlossen war, sich noch nicht einmal abgezeichnet habe (S. 8 a.a.O.). In diesem Zusammenhang ist allerdings nicht deutlich geworden, von welchem Zeitpunkt genau Herr Apel ausging; am 25.10.1982 war davon auszugehen, daß die Bürgerschaftswahl am 19.12.1982 stattfinden würde. Dies ergibt sich u.a. aus dem Vermerk der Finanzbehörde vom 11.10.1982, in welchem auf die vorgezogene Bürgerschaftswahl vom 19.12.1982 Bezug genommen wird.

Der damalige Bürgermeister, Herr Dr. von Dohnanyi, konnte sich an den Sachverhalt nicht präzise erinnern, äußerte aber, daß er sich sehr gut vorstellen könne, daß der Senat in der damaligen Situation der Ansicht gewesen sei, daß aufgrund der gesamten ökonomischen Lage Vorsicht bei Mieterhöhungen geboten war. Nach seiner Ansicht sei der Vorschlag der zuständigen Behörden, der Bau- und der Finanzbehörde, im Senat sehr intensiv diskutiert worden und dann sei man eben zu einem anderen Anhebungssatz gekommen. Die Anhebung von Mieten sei generell ein wichtiger Punkt in der Stadt gewesen, zu solchen Überlegungen würden viele Fachleute und politische Meinungen herangezogen; das habe bestimmt auch bei der Vorbereitung mit der Fraktion eine Rolle gespielt. In Anbetracht des Umstandes, daß die Mieten um 5,5 % erhöht worden seien, konnte sich der Zeuge nicht vorstellen, daß Wahlüberlegungen mit eingeflossen seien, außerdem ging auch er davon aus, daß zu diesem Zeitpunkt der Wahltermin noch nicht feststanden habe (S. 58/59 des Protokolls vom 11.2.1993).

Trotz der 6%igen Erhöhung zum 1.7.1981 habe sich lediglich eine Bruttomehrmieteinnahme von 1,4 Mio DM statt von 2,3 Mio DM bei der von der Finanzbehörde geforderten 10%igen Erhöhung ergeben. Eine Nettomehrmieteinnahme sei insoweit nicht zu erwarten, im Gegenteil, durch gestiegene Verwaltungs- und Betriebskosten werde sich eine Minderabführung von rund 0,2 Mio DM ergeben. Dieses Ergebnis sei als unbefriedigend anzusehen. Insofern regte die Liegenschaftsverwaltung an, den Senatsbeschuß vom 10.3.1981 mit dem Ziel einer verstärkten Mieterhöhung zu überdenken und die Mieten für stadteigene Wohnungen weiter an den Mittelwert des Mietenspiegels heranzuführen. Mit Schreiben vom 6.7.1982 wandte sich daraufhin der Staatsrat der Finanzbehörde an den Staatsrat der Baubehörde und teilte mit, daß die Finanzbehörde in Übereinstimmung mit dem Vorstand der SAGA weiterhin der Auffassung sei, daß auch für die städtischen Altbauwohnungen eine stärkere Mietanhebung zum 1.11.1982 erfolgen solle. Aus einem Vermerk der Finanzbehörde vom 11.10.1982 ergibt sich, daß im weiteren Verlauf der Angelegenheit zwischen Finanzbehörde und Baubehörde abgesprochen wurde, die Altbaumietenerhöhung erst nach Vorlage und Auswertung des neuen Mietenspiegels vorzunehmen. Dieser erschien im August 1982.

Die für die Erhöhung erforderlichen Vorarbeiten wurden von der SAGA Anfang Oktober 1982 beendet, worauf der Präses der Finanzbehörde in einem Entwurf einer Drucksache forderte, unter Aufhebung des Senatsbeschlusses vom 10.3.1981 die Mieten für die städtischen Altbauwohnungen zum 1.2.1983 entsprechend den gestiegenen Kosten unter Berücksichtigung der Mittelwerte des Mietenspiegels neu festzusetzen, wobei die Erhöhung im Einzelfall auf 1 DM/qm bzw. 20 % begrenzt werden sollte. In der Begründung dieses im Senat nicht verteilten Drucksachenentwurfs wurde angeführt, daß das Ziel der letzten Mieterhöhung, die Altbau-mieten näher an die Sätze des Mietenspiegels heranzuführen, nur unzureichend erreicht worden sei. Dies habe daran gelegen, daß die Ursprungsmieten vor Einführung des Miethöhegesetzes und des daraus resultierenden Mietenspiegels keine Unterscheidungen zwischen qualitativ unterschiedlichen Wohnlagen ermöglicht hätten. Wohnungen in guten Wohnlagen seien durch lediglich prozentuale Anhebungen begünstigt worden, Wohnungen in einfachen Wohnlagen seien vielfach bereits zum damaligen Zeitpunkt auf Mittelwert-niveau gewesen. Aus diesem Grunde wurde angestrebt, von der ausschließlich prozentualen Erhöhung der Mieten abzugehen und grundsätzlich die Mittelwerte des Mietenspiegels 1982 anzustreben. Der Mietanstieg sollte allerdings durch einen Höchstsatz von 1 DM/qm bzw. 20 % begrenzt werden.

Obwohl sich aus dem Entwurf der Drucksache ergibt, daß die Bau-behörde mit dem Vorschlag der Finanzbehörde einverstanden war, beschloß der Senat am 25.10.1982 unter dem Vorsitz des Ersten Bürgermeistermeisters, die Altbau-mieten sowohl für SAGA-eigene als auch für stadteigene Wohnungen lediglich um 5,5 % zu erhöhen. Aufgrund dieser von der SAGA nicht vorbereiteten Erhöhung wurde ein neuer maschineller Rechengang erforderlich, welcher eine Verzö-gerung der Mieterhöhung mit sich brachte.

Allein Herr Senator Wagner meinte zu erinnern (Seite 45 des Protokolls vom 5.2.1993), daß dieses auf Betreiben der Finanzbehörde geschehen sei, welche der Ansicht gewesen sei, aufgrund der vorgegebenen Mietenspiegelwerte seien Erhöhungen leichter zu handhaben, als bei den früher vorgenommenen pauschalen Erhöhungen.

Mit Schreiben vom 7.9.1983 teilte die Finanzbehörde der SAGA den Senatsbeschluß mit und forderte die SAGA auf, die nötigen vorbereitenden Arbeiten einzuleiten, damit die Drucksache erarbeitet werden könne. Mit weiteren Schreiben vom 10.11. und 5.12.1983 mahnte die Finanzbehörde die entsprechenden Unterlagen bei der SAGA an, welche dann per 5.12.1983 der Finanzbehörde übermittelt wurden. Daraufhin wurde in Zusammenarbeit zwischen Finanzbehörde und Baubehörde eine Drucksache erarbeitet, welche unter Federführung der Baubehörde als Senatsdrucksache Nr. 437 am 10.4.1984 verteilt wurde. In dieser Drucksache wurde der Senat gebeten zu beschließen, die SAGA zu beauftragen, bei den staatseigenen Altbauwohnungen die Mieten zum 1.7.1984 im gesetzlich zulässigen Umfang an das Vergleichsmietenniveau (Mittelwerte des Hamburger Mietenspiegels) anzupassen. Einen entsprechenden Beschluß faßte der Senat am 17.4.1984.

Mit Schreiben vom 19.4.1984 teilte der Senatsdirektor der Baubehörde, Herr Dr. Gustafsson, der SAGA den Senatsbeschluß vom 17.4.1984 mit und forderte die SAGA auf, die zur Umsetzung dieses Beschlusses erforderlichen Maßnahmen einzuleiten. Mieterhöhungen wurden sodann bei ca. 8.500 städtischen Wohnungen (incl. Ein- bis Vierfamilienhäuser) zum 1.7.1984, bei weiteren 1.450 Wohnungen zum 1.12.1984 wirksam.

Zu weiteren Mieterhöhungen größeren Umfangs im Bereich der SAGA kam es am 1.10.1985. Zu diesem Zeitpunkt wurde die Miete für 4.173 städtische Wohnungen (incl. Ein- bis Vierfamilienhäuser) erhöht. Diese Mieterhöhung erfolgte seitens der SAGA, ohne daß zuvor die Baubehörde eingeschaltet wurde. Der hierauf angesprochene Vorstand der SAGA teilte mit, daß diese Mieterhöhung auch ohne Wissen des Vorstands während der Urlaubszeit vorangetrieben worden sei. Entsprechendes werde nicht wieder vorkommen. Im übrigen hatte die Baubehörde, wie sich aus einem Vermerk vom 21.10.1985 ergibt, keine sachlichen Einwendungen gegen die vollzogene Mieterhöhung. Der Zeuge Dr. Gustafsson hat in diesem Zusammenhang in seiner Vernehmung (S. 12 des Protokolls vom 26.2.1993) angegeben, es sei selbstverständlich, daß der Aufsichtsratsvorsitzende informiert werde und informiert werden müsse. Soweit in dem Vermerk darüber hinaus davon die Rede sei, daß Mieterhöhungen nicht nur mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats besprochen, sondern darüber hinaus endgültig beschlossen werden müßten, sei dieses im Rahmen des Regelungswerkes des Aktiengesetzes zu sehen.

Herr Staak als damaliges Vorstandsmitglied hat in seiner Vernehmung ausgesagt (S. 28 des Protokolls vom 23.2.1993), daß die Gründe für die Ablehnung des Vorschlages des Vorstandes durch den Aufsichtsrat gegenüber dem Vorstand nicht weiter erörtert wurden. Insoweit könne er auch nicht sagen, welche Gründe maßgeblich gewesen seien; insoweit wolle er sich nicht in den Bereich der Spekulation begeben, das sei Politik gewesen. Es habe ein Wählerauftrag bestanden, das sei für ihn von daher in Ordnung. Als Vorstand könne man entweder aufhören und sagen, ich mache hier nicht weiter, man könne es nicht verantworten oder aber versuchen, neue Vorschläge zu machen. Das habe er getan, indem er eine Verkaufsstrategie vorgeschlagen habe und gesagt habe, die Größe des Bestandes solle vermindert werden (S. 28 a.a.O.). Er habe den Konflikt gesucht und deutlich gemacht, welche wirtschaftlichen Folgen ein Mietverzicht habe. Angesprochen auf die im Dezember 1982 geplante Bürgerschaftswahl äußerte der Zeuge, man könne der Öffentlichkeit nicht erklären, daß es keine politischen Gründe gebe, Termine zu verschieben. Dies sei allerdings seine Meinung als Bürger (S. 29 a.a.O.).

Der Zeuge Baack, ebenfalls Vorstandsmitglied der SAGA zum damaligen Zeitpunkt, erinnerte sich an die konkrete Aufsichtsratssitzung vom 25.10.1982 nicht; er legte dar, daß es in der Tendenz sicher überwiegend so gewesen sei, daß die Arbeitnehmervertreter den Vorschlägen des Vorstandes gefolgt seien und die Senatsvertreter im Aufsichtsrat gelegentlich die Bremse gezogen hätten (S. 67 des Protokolls vom 23.3.1993).

Der Beschluß vom 25.10.1982 wurde am 1.2.1983 umgesetzt.

Im Rahmen der Haushaltsberatungen 1984, welche Ende Juni 1983 stattfanden, beschloß der Senat, die Mieten für die von der SAGA verwalteten städtischen Wohnungen zum nächstmöglichen Zeitpunkt - unter Berücksichtigung des jeweiligen Wohnungszustandes - im Einvernehmen mit der Baubehörde an die Mittelwerte des Mietenspiegels anzupassen und gleiches für die der SAGA gehörenden Altbauwohnungen vorzusehen, sofern diese noch nicht den Mittelwerten des Mietenspiegels angepaßt seien. Zugleich wurde die Finanzbehörde beauftragt, im Einvernehmen mit der Baubehörde rechtzeitig eine dementsprechende Drucksache vorzulegen.

Die Beweisaufnahme hat in diesem Zusammenhang keinerlei Erkenntnisse darüber erbracht, warum der Senat im Juni 1983 beschlossen hat, die Mieten an die Mittelwerte des Mietenspiegels anzupassen, obwohl wenige Monate zuvor am 25.10.1982 ein dementsprechender Vorschlag der Finanzbehörde bzw. des Vorstandes der SAGA nicht zum Tragen gekommen ist. Der Zeuge Dr. Drexelius erinnerte sich lediglich daran, daß Anfang Dezember 1983 der zur Zeit noch geltende Mietvertrag mit der SAGA abgeschlossen wurde, in dessen § 4 die SAGA verpflichtet wird, grundsätzlich die gesetzlich zulässige Vergleichsmiete zuzüglich der entsprechenden Umlagen zu erheben (S. 117 des Protokolls vom 5.2.1993).

senden; er nähme an, daß Herr Dr. Gustafsson bei der SAGA angefragt habe, ob die Absicht bestünde, die Mieten zu erhöhen. Von sich aus, so der Zeuge Baack, hätte Herr Friesicke das nicht geschrieben (S. 72/74 des Protokolls vom 23.3.1993). Die Wahl habe dabei eine Rolle gespielt, nähme er an (S. 76 a.a.O.).

Herr Dr. Gustafsson ging in seiner Vernehmung ebenfalls davon aus, daß er der falsche Adressat des Schreibens gewesen sei; er sei zwar vor Mieterhöhungen zu informieren, könne aber keinesfalls darüber entscheiden (S. 23 des Protokolls vom 26.2.1993).

Der Sachverhalt sei so gewesen, daß der Mietenspiegel am 26.11.1986 erschienen sei. Daraufhin habe am 9.12.1986 eine Sitzung des Personal- und Wirtschaftsausschusses stattgefunden, in welcher der Vorstand erklärt habe, daß aufgrund der erforderlichen EDV-Vorarbeiten eine Mieterhöhung auf der Basis des neuen Mietenspiegels technisch noch nicht möglich sei. Auch in einer weiteren Sitzung am 23.3.1987 habe der Vorstand noch keinen Vorschlag auf den Tisch gelegt, Anfang April 1987 habe er dann den Brief erhalten. Er könne nicht interpretieren, warum der Vorstand so gehandelt habe (S. 25 a.a.O.).

Das Schreiben vom 1.4.1987 leitete Herr Dr. Gustafsson mit einem Vermerk vom 8.4.1987 an den Bausenator Wagner weiter und verwies darauf, daß die zugrunde liegenden Informationen seiner Ansicht nach nicht ausreichten und er weitere Informationen abgefordert habe. Diese würden bis zum 17.4.1987 vorliegen. Desweiteren verwies Herr Dr. Gustafsson in diesem Vermerk auf die besondere Bedeutung des Termins für die Versendung der Mieterhöhungsschreiben. Den Vorschlag der SAGA, die Erhöhungsverlangen bis zum 30.4.1987 abzusenden, hielt er für ungeeignet, da er der Ansicht war, eine derartige Entscheidung sei nicht bis zu diesem Datum zu treffen.

Der Senator gab diesen Vermerk mit folgender Anmerkung vom 10.4.1987 an Herrn Dr. Gustafsson zurück: Bitte stellen Sie sicher, daß jede Mieterhöhung im SAGA-Bereich vorher von mir genehmigt wird.

In der darauf folgenden Sitzung des Senats am 14.4.1987 führte Herr Senator Wagner unter dem Tagesordnungspunkt "Verschiedenes" einen nicht zuvor mit der Finanzbehörde abgestimmten Senatsbeschluß herbei, nach welchem die Altbaumieten im Verfügungsbereich der Freien und Hansestadt Hamburg 1987 nicht anzuheben waren. Diesem Beschluß lag weder eine Drucksache noch eine Tischvorlage zugrunde; Herr Senator Wagner hat in diesem Zusammenhang ausgesagt (S. 46 des Protokolls vom 5.2.1993), daß kein Senator verpflichtet sei, ein Anliegen schriftlich in den Senat zu bringen. Wenn der Senat der Auffassung sei, daß abweichend von der Geschäftsordnung etwas auch ohne Drucksache ginge, dann ginge das eben. Nach seiner Erinnerung sei Motiv für diese Entscheidung die angespannte wohnungspolitische Situation sowie

. . .

Demgegenüber äußerte Herr Baack, daß es generell nicht allein um die Information des Aufsichtsratsvorsitzenden bzw. des Aufsichtsrats gegangen sei. Der Aufsichtsratsvorsitzende habe darauf hingewirkt, daß der Aufsichtsrat einen Beschluß gefaßt habe, nach welchem der Vorstand verpflichtet wurde, das so zu machen und nicht anders, z.B. die Miete nicht um 10 %, sondern nur um 5 % zu erhöhen (S. 70/71 des Protokolls vom 23.3.1993).

Auch der Zeuge Staak hat in diesem Zusammenhang ausgesagt, der Aufsichtsrat habe sich nun einmal das Recht vorbehalten, die Mieten selbständig zu erhöhen. Dagegen habe er immer gewettert und versucht, Handlungsfreiheit zu bekommen. Die Mehrheit des Aufsichtsrates habe allerdings den Weg gewählt, insoweit Einfluß zu nehmen, so daß er der Schwächere gewesen sei (S. 30 des Protokolls vom 23.2.1993). Er persönlich halte die Art, in welcher der Aufsichtsrat der SAGA besetzt sei, für nicht richtig; er sei der Ansicht, es müsse mehr Öffentlichkeit in die Aufsichtsräte aufgenommen werden, z.B. Bankenvertreter, Mietervertreter sowie Vertreter der Parteien (S. 31 a.a.O.).

Unabhängig von einzelnen, nicht flächendeckenden weiteren Mieterhöhungen, welche aus den bisher übersandten Unterlagen der beteiligten Behörden nicht ersichtlich sind, wandte sich die SAGA mit Schreiben vom 1.4.1987 an Herrn Dr. Gustafsson, Senatsdirektor bei der Baubehörde, und teilte mit, daß sie nach Veröffentlichung des Hamburger Mietenspiegels 1986, welcher im November 1986 bekanntgemacht wurde, Proberechnungen für eine Erhöhung der Altbaumieten vorgenommen habe. In diesem Schreiben verwies die SAGA darauf, daß eine Erhöhung bei ca. 9.500 Altbauwohnungen (incl. Ein- bis Vierfamilienhäuser) möglich sei, wodurch sich ein Mehrerlös von ca. 3,8 Mio DM jährlich ergäbe. Eine derartige Mieterhöhung führe weder im SAGA-eigenen noch im städteigenen Bereich zu einer Überschreitung der Kostenmiete; im städteigenen Bereich sei vielmehr weiterhin eine Unterdeckung vom 0,65 DM pro qm/mtl. Wohnungsfläche vorhanden. Sofern die Erhöhung zum 1.7.1987 in Kraft treten solle, müßten die entsprechenden Mieterhöhungsschreiben bis zum 30.4.1987 versandt werden. Die SAGA bat um Zustimmung zu der beabsichtigten Mieterhöhung.

Das damalige Vorstandsmitglied der SAGA, Herr Friesicke, welcher das Schreiben vom 1.4.1987 unterzeichnet hatte, erinnerte dieses Schreiben nicht. Es sei völlig normal gewesen, die Baubehörde zu verständigen, zumal es sich um eine Mieterhöhung für nahezu 10.000 Wohnungen gehandelt habe (S. 43 des Protokolls vom 25.3.1993). Er ginge davon aus, daß sein Ansprechpartner in der Baubehörde, Herr Dr. Gustafsson, gesagt habe, daß er gern unterrichtet werden wolle, sofern Mieterhöhungen in größerem Umfang anstünden. Derartige Mieterhöhungen sollten mit der Baubehörde abgestimmt werden, die Baubehörde habe dann aber kein Interesse an dieser Mieterhöhung gehabt. Herr Baack, ebenfalls Vorstandsmitglied der SAGA zum damaligen Zeitpunkt, ging in seiner Vernehmung davon aus, daß es eigentlich nicht typisch gewesen sei, ein derartiges Schreiben an den Senatsdirektor der Baubehörde zu

Millionen abzuhandeln. Ausschließen könne er auch, daß diese Entscheidung einfach so mit "durchgerutscht" sei, da ein Präses der Finanzbehörde bei Geld immer besonders aufmerksam sei (S. 18 a.a.O.). Es könne aber im Ergebnis durchaus so sein, daß die politischen Gründe ihn damals überzeugt hätten (S. 19 a.a.O.).

Der damalige Bürgermeister, Herr Dr. von Dohnanyi, erinnerte ebenfalls den konkreten Beschluß nicht, ging aber davon aus, daß der Kollege Wagner die Angelegenheit im Senat vorgetragen und gesagt habe, daß er die Erhöhung der Altbaumieten nicht für zweckmäßig und notwendig hielt (S. 9 des Protokolls vom 11.2.1993); demgemäß habe der Senat dann beschlossen. Er könne sich nicht erinnern, daß es darüber mit irgendeinem Kollegen eine Streitige Debatte gegeben habe. Auf einen eventuellen Zusammenhang dieser mietenpolitischen Entscheidung mit dem bevorstehenden Wahltermin angesprochen, äußerte sich der Zeuge dahingehend, daß doch allen klar sei, daß man vernünftigerweise Entscheidungen vor Wahlen so trafe, daß man in der Lage sei, die Menschen auch ausreichend zu informieren (S. 11 des Protokolls vom 11.2.1993). Kaum einer könne wohl mit gutem Gewissen sagen, er hätte als Bausenator kurz vor Wahlen die Miete erhöht. Allerdings habe es sicher keine Verknüpfung gegeben, derartige Überlegungen liefen - wenn überhaupt - zwischen den Zeilen. Wenn eine Sache zu entscheiden sei, müsse sie entschieden werden, auch wenn dieses kurz vor einer Wahl sei (S. 12 a.a.O.). Es habe zwar zu ihm niemand gesagt, eine derartige Entscheidung würde für die damaligen Wahlen relevant sein, aber er könne im nachhinein nicht ausschließen, daß solche Überlegungen in den Köpfen eine Rolle gespielt hätten. Er würde deswegen aber auch niemanden beschimpfen. Wahrscheinlich sei das Ganze so gelaufen, daß der Senator Wagner die entsprechende Information gegeben und gesagt habe, daß es nicht seine Absicht sei, kurz vor den Wahlen die Mieten und die Mietobergrenzen zu erhöhen. Daraufhin habe dann, so vermutete der Zeuge, der übrige Senat genickt und gemeint, wenn der Bausenator dies vertrete, sei das wohl auch vernünftig (S. 13 a.a.O.).

Der Zeuge betonte in diesem Zusammenhang nochmals, daß er sich an den konkreten Fall ja nicht erinnere, sondern lediglich vermute, daß das Ganze so gelaufen sei (S. 15 a.a.O.).

Im weiteren Verlauf seiner Vernehmung (S. 34 a.a.O.) äußerte Herr Dr. von Dohnanyi, daß man durchaus die Meinung vertreten könne, man hätte damals noch einmal nachfragen und die Entscheidung zurückstellen sollen, weil dieser Senatsbeschluß vom 14.4.1987 mit einer Verminderung der Einnahmen der SAGA und damit mit einer Verminderung der für die Instandhaltung zur Verfügung stehenden Mittel verbunden gewesen sei. Niemand sei insoweit perfekt, aber auch er habe damals die Entscheidung für vernünftig angesehen und ihr zugestimmt, sonst wäre es nicht zu einem Senatsbeschluß gekommen (S. 36 a.a.O.).

der grundsätzliche Wunsch gewesen, die Mieten im Altbaubereich niedrig zu lassen (S. 51 a.a.O.). Ob diese Angelegenheit zuvor in der Senatorenvorbesprechung erörtert wurde, konnte der Zeuge nicht erinnern; er ging aber davon aus, daß dieses geschehen sei (S. 52 a.a.O.)

Der damalige Finanzsenator, Herr Senator Gobrecht, habe auf jeden Fall von der Möglichkeit, den Beschluß um 7 Tage auszusetzen, keinen Gebrauch gemacht. Im übrigen sei es doch völlig klar, daß dieser Beschluß mit den Wohnungspolitikern in der Fraktion besprochen worden sei; er könne allerdings nicht mehr sagen, mit wem als Person. Er könne sich auch nicht daran erinnern, ob der damalige Fraktionsvorsitzende der SPD, Herr Dr. Voscherau, an der Senatorenvorbesprechung teilgenommen habe (Seite 89 a.a.O.); er habe aber die Absicht, die Mieten nicht zu erhöhen, zuvor mit seinen politischen Freunden in politischen Gesprächen erörtert (S. 84 a.a.O.).

Herr Dr. Voscherau hat in diesem Zusammenhang ausgesagt, daß er sich nicht erinnern könne, mit Herrn Senator Wagner vor der Senatssitzung vom 14.4.1987 über das Thema Mieterhöhungen gesprochen zu haben (S. 4 des Protokolls vom 23.3.1993). Er sei in der Senatorenvorbesprechung nicht dabei gewesen; er vermute, daß er von diesem Beschluß erst in Folge der Presseberichterstattung erfahren habe (S. 7 a.a.O.). Hinsichtlich eines evtl. Zusammenhangs mit der Senatsentscheidung und der Bürgerschaftswahl vom 17.5.1987 befragt, äußerte Herr Dr. Voscherau, daß Politik sowohl aus der Gestaltung inhaltlicher Fragestellungen als auch aus der Wahl eines günstigen Zeitpunkts für Entscheidungen bestehe. Insofern sei er der Ansicht, daß der Hinweis von Herrn Dr. von Dohnanyi, daß sowohl das eine als auch das andere in dieser Sache mutmaßlich zusammengekommen seien, die Sachlage wohl getroffen habe. Von einem wahltaktischen Manöver könne keine Rede sein, im Vordergrund stehe die grundsätzliche Haltung der SPD, im Rahmen einer sozialstaatlichen Mietenpolitik, eingebettet in die Solidität des Wirtschaftens von Unternehmen, die kleinen Leute an der Untergrenze des Zwangsläufigen zu belasten (S. 8/9 a.a.O.).

Herr Gobrecht, der damalige Finanzsenator, erinnerte sich in seiner Vernehmung weder an das konkrete Datum der Senatssitzung noch an den Umstand, daß ein derartiger Beschluß gefaßt wurde. Auch auf Vorhalt erinnerte er sich nicht an die aus dem Protokoll der Senatssitzung ersichtliche Erörterung der Sache, sagte aber aus, daß es insoweit auch so gewesen sein könnte, daß der federführende Kollege vorgetragen und der Bürgermeister sodann nach Wortmeldungen gefragt habe, welche allerdings nicht gekommen seien. Eine Erörterung müßte nicht ausführlich sein (S. 9 des Protokolls vom 5.2.1993). Im übrigen habe es damals andere Sachen mit ganz anderen Volumina gegeben, so daß es kein Wunder sei, daß er sich an diese Sache nicht erinnern könne (S. 17 a.a.O.). Grundsätzlich sei es allerdings nicht üblich, unter dem Punkt "Verschiedenes" Einnahmeverluste in Höhe von mehreren

kam das Baurechtsamt zu dem Ergebnis, daß Gemeinden ihren gewählten oder entsandten Vertretern im Aufsichtsrat keine bindenden Weisungen erteilen könnten und unabhängig davon der Aufsichtsrat grundsätzlich nicht die Möglichkeit habe, dem Vorstand in bezug auf die Geschäftsführung Weisungen zu erteilen (s. auch Bericht zu Frage B. I. 6.). In Anbetracht dieses Vermerkes wandte sich Herr Senator Wagner an Herrn Dr. Gustafsson und bat, eine Geschäftsanweisung des Aufsichtsrats an den Vorstand der SAGA vorbereiten zu lassen, nach welcher der Vorstand bei jeder Mieterhöhung den Aufsichtsrat um Zustimmung bitten muß. Dementsprechend wurde trotz rechtlicher Bedenken des Baurechtsamts am 30.6.1987 eine Beschlußvorlage für den Aufsichtsrat vorbereitet, welche nach Aktenlage allerdings nicht zur Beschlußfassung gelangte.

Nach Aussage des Herrn Dr. Gustafsson ist in diesem Zusammenhang ausgelotet worden, welche rechtlichen Möglichkeiten zum einen für die Baubehörde, zum anderen für den Vorsitzenden des Aufsichtsrats bestünden. Diese gestellten Fragen seien beantwortet und dementsprechend sei dann auch gehandelt worden, das sei ein ganz normaler Vorgang (S. 8 des Protokolls vom 26.2.1993).

Herr Senator Wagner erinnerte sich in seiner Vernehmung nicht daran, warum diese Fragen gerade im Juni 1987 zur Diskussion gestellt wurden und inwieweit es einen Zusammenhang zu der beantragten Mieterhöhung vom 1.4.1987 gegeben habe; dies sei damals ein aktuelles Thema gewesen und sei innerhalb der Behörde, aber auch mit dem Vorstand der SAGA diskutiert worden. Da die Antwort gewesen sei, ein Aufsichtsrat könne keine dementsprechende Geschäftsanweisung beschließen, sei alles so geblieben, wie es zur Zeit noch sei (S. 104 des Protokolls vom 5.2.1993).

Mit Schreiben vom 3.7.1987 teilt die Liegenschaftsverwaltung der SAGA mit, daß einem Verzicht auf Mieterhöhungen für 1987 zugestimmt werde. Wie sich aus der Vernehmung des Herrn Dr. Drexelius ergibt, wurde dieses Schreiben auf Bitten der SAGA abgesandt, da diese entsprechend den Bestimmungen des Generalmietvertrages eine schriftliche Anweisung zum Mietverzicht bekommen wollte. Damit habe sich die SAGA ihrerseits gegenüber dem Prüfverband absichern wollen (S. 144 des Protokolls vom 5.2.1993). Am gleichen Tage, dem 3.7.1987, fand eine Sitzung des Personal- und Wirtschaftsausschusses des Aufsichtsrats der SAGA statt, in welcher der Vorstand unter Tagesordnungspunkt 4. erklärte, daß eine generelle Altbaumietenerhöhung für das Jahr 1987 bisher nicht beschlossen sei, da der Vorstand sich am Senatsbeschluß vom 14.4.1987 orientiere. Der Vorstand strebe aber eine Mieterhöhung zum 1.1.1988 an. Am 31.8.1987 fand eine Aufsichtsratssitzung der SAGA statt, in welcher das Thema Altbaumietenerhöhung erörtert wurde. Grundlage der Erörterung war eine Vorstandsvorlage, in welcher vorgeschlagen wurde, die Mieten für ca. 6.000 SAGA-eigene sowie 4.500 städteigene Altbauwohnungen zum 1.1.1988 zu erhöhen. Dadurch sollten Mehreinnahmen für die SAGA-eigenen Wohnungen in Höhe von 3,3 Mio DM sowie für die städteigenen Wohnungen in Höhe von 2,8 Mio DM erzielt werden. Zu einem Beschluß kam es jedoch nicht, da die Vorlage zu kurzfristig überreicht worden war; der Aufsichtsrat vertagte die Entscheidung auf den

Herr Staatsrat Wrocklage äußerte in diesem Zusammenhang, daß es grundsätzlich wünschenswert sei, wenn derartige Senatsentscheidungen mit einer Drucksache vorbereitet werden (S. 7 des Protokolls vom 2.3.1993). Es gäbe aber insoweit auch andere Verfahren; zu dem konkreten Sachverhalt könne er sich allerdings nicht äußern, da er vom 30.3. bis zum 22.4.1987 in Urlaub gewesen sei (S. 6 a.a.O.). Zuvor habe er von diesem Beschluß nichts erfahren. Er gehe allerdings davon aus, daß damals die Finanzbehörde durch ihren Präses den Vorschlag der Baubehörde mitgetragen habe (S. 20 a.a.O.).

Das Schreiben vom 1.4.1987, in welchem die SAGA um Zustimmung zu einer Altbaumietenerhöhung zum 1.7.1987 bat, war auch Herrn Senatsdirektor Dr. Schröder von der Liegenschaft nicht bekannt, wie er in seiner Vernehmung vor dem Ausschuß bekundete (S. 64 des Protokolls vom 9.3.1993). Er äußerte sich dahingehend, daß er meinte, dieses Schreiben nicht gesehen zu haben; möglicherweise sei es so gewesen, daß die SAGA sich zunächst habe mit dem Bausenator abstimmen wollen. Von der Entscheidung vom 14.4.1987 habe er erst am Tage nach dem Senatsbeschluß erfahren, diese sei von dem Senator in der Amtsleitersitzung am 15.4.1987 verkündet worden. Es habe dann keinen Sinn mehr gehabt zu intervenieren, da der Senatsbeschluß bereits vorgelegen habe. Zuvor sei keine Chance gewesen, den Senat bzw. den Finanzsenator zu beraten, da man nichts von diesem Beschluß gewußt habe (S. 66 a.a.O.).

Herr Dr. Drexelius bekundete in seiner Vernehmung, daß die Initiative damals von der Baubehörde ausgegangen sei, über die Vorgeschichte der Initiative sei in der Finanzbehörde nach seiner Kenntnis nichts bekannt gewesen (S. 131 des Protokolls vom 5.2.1993). Es sei auch keinerlei Abstimmung mit der Finanzbehörde erfolgt.

Als Folge des Senatsbeschlusses vom 14.4.1987 forderte die Liegenschaftsverwaltung die Sprinkenhof AG mit Schreiben vom 29.4.1987 auf, Mieterhöhungen aus dem Jahre 1987 zurückzunehmen und keine weiteren Mieten zu erhöhen. Die Liegenschaftsverwaltung war nach Prüfung des Senatsbeschlusses vom 14.4.1987 zu der Auffassung gelangt, daß dieser auch für die städteigenen Wohnungen der Sprinkenhof AG galt (im einzelnen siehe 1.3.1.).

Mit Schreiben vom 16.4.1987 teilte Herr Dr. Gustafsson dem Vorstand der SAGA mit, daß der Senator darum bitte, regelmäßig über beabsichtigte Veränderungen der Mieten informiert zu werden, um sicherzustellen, daß einvernehmliche Lösungen hergestellt werden.

Am 5.6.1987 erteilte sodann Herr Dr. Gustafsson dem Baurechtsamt in der Baubehörde den Auftrag zu prüfen, ob und in welchem Umfang die Baubehörde als Aufsichtsbehörde der SAGA Anweisungen über die Mietpreisgestaltung für Mietwohnungen geben könne, welche nicht der Sozialbindung unterliegen. Zum Hintergrund dieses Prüfungsauftrags erläuterte er, daß der Vorstand aus wirtschaftlichen Gründen Mietanhebungen für erforderlich hielt, die Baubehörde aber Mietanhebungen aus wohnungspolitischen Gründen derzeit nicht für vordringlich erachte. Mit Vermerk vom 24.6.1987

Über weitere Mieterhöhungen größeren Umfangs in den darauffolgenden Jahren liegen dem Untersuchungsausschuß keine Unterlagen vor, da die SAGA die angeforderten Akten dem Ausschuß bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht zur Verfügung gestellt hat. Aus den Prüfungsberichten des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen ergibt sich lediglich, daß Mieterhöhungen in 1989 / 1990 / 1991 zu Mehreinnahmen bei SAGA-eigenen Objekten in Höhe von ca. 1,3 / 2,7 / 3,8 Mio DM, und bei stadteigenen Objekten zu Mehreinnahmen von ca. 2,1 / 1,8 / 2,1 Mio DM geführt haben. Darüber hinaus liegen, wie oben bereits dargelegt, dem Ausschuß keine Aufsichtsratsprotokolle des Zeitraums nach 1985 vor.

Aus den Unterlagen - einem Schreiben der SAGA vom 20.1.1992 an die Baubehörde - ergibt sich lediglich, daß die SAGA generell Grundmietenerhöhungen gemäß § 2 MHG in Verbindung mit der Verordnung zur Begrenzung des Mietanstieges vom 29.8.1989 durchführt. Die Verordnung zur Begrenzung des Mietanstieges, welche für Wohnungen ehemals gemeinnütziger Wohnungsunternehmen eine jährliche Mieterhöhung von nur 5 % zuläßt, gilt seit dem 1.1.1990. Seit diesem Zeitpunkt erhöht die SAGA nach eigenen Angaben die Mieten jährlich um die zulässigen 5 %. Begrenzt werden die jeweiligen Mieterhöhungen durch die Mittelwerte der einschlägigen Rasterfelder des Hamburger Mietenspiegels. Sofern die Wohnungen einem Rasterfeld des Mietenspiegels nicht zuzuordnen sind, werden entweder aus dem Bestand der SAGA oder aber aus einer externen Vergleichsmietendatenbank die für eine Mieterhöhung erforderlichen Daten entnommen.

Auch bei Mieterwechsel orientiert sich die SAGA grundsätzlich an dem Mittelwert des jeweiligen Rasterfeldes. Mieterhöhungen nach durchgeführter, nicht öffentlich geförderter Modernisierung richten sich nach § 3 MHG. Zeitpunkt und Ausmaß der Erhöhung sind durch diese Bestimmung festgelegt.

Nach Angaben der SAGA, welche aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Untersuchungsausschusses nicht mehr überprüft werden konnten, werden Mieterhöhungen im preisfreien Raum nicht mehr für den gesamten Bestand zu einem bestimmten Zeitpunkt, sondern vielmehr einmal monatlich für Teile des Bestandes ausgesprochen. Der Vorstand und der Aufsichtsrat der SAGA werden mit diesen Mieterhöhungen im einzelnen nicht befaßt.

1.2 Nicht preisgebundene Wohnungen in Ein- bis Vierfamilienhäusern im Verfügungsbereich der SAGA

Wie unter Ziffer I. bereits dargelegt, fand das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG) ab dem 1.1.1977 für Hamburg uneingeschränkt Anwendung. Aufgrund der Bestimmungen dieses Gesetzes war es möglich, lage- und ausstattungsbedingte Vor- und Nachteile im Rahmen von Mieterhöhungsverfahren zu berücksichtigen. Trotz dieses Umstandes wurden die Mieten für die stadteigenen sowie die SAGA-eigenen Ein- bis Vierfamilienhäuser bis zum Jahre 1984 entsprechend den politischen Vorgaben des Senats erhöht, ohne auf die besonderen Gegebenheiten insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern abzustellen.

20.9.1987. Am 10.11.1987 entschied der Senat, die Finanzbehörde zu beauftragen, für die stadteigenen Wohnungen, die mit dem Generalmietvertrag an die SAGA vermietet sind, unter Einschaltung der Baubehörde weiterhin sicherzustellen, daß die Mieten künftig den Mittelwerten des Mietenspiegels entsprechen, soweit der bauliche Zustand zu keinen Abweichungen im Einzelfall führen muß und daß die Umlagen den aktuellen Kosten regelmäßig angepaßt werden.

Am 1.1.1988 kam es sodann zu einer Mieterhöhung für 2.963 stadteigene Wohnungen (incl. Ein- bis Vierfamilienhäuser). In der Beweisaufnahme wurde der Zeuge Senator Wagner befragt, ob sich die Situation gegenüber April 1987 geändert habe, so daß Mieterhöhungen zum 1.1.1988 gerechtfertigt erschienen. Herr Senator Wagner hat auf diese Frage bekundet, daß die SPD am 1.1.1988 nicht mehr allein regiert habe, sondern am 1.9.1987 eine Koalitionsvereinbarung mit der F.D.P. unterschrieben wurde. In dieser Vereinbarung habe gestanden, daß ein außerordentlich restriktiver Ausgabenkurs anzustreben sei (S. 62 des Sitzungsprotokolls vom 5.2.1993). Er sei im April 1987 der Auffassung gewesen, die Mieten sollten nicht erhöht werden und dieser Auffassung sei er auch weiterhin gewesen. Er habe damals natürlich nicht daran gedacht, irgendwann 1988 die Mieten anzuheben. Die Situation habe sich ja auch bis dahin nicht geändert. Es habe aber eine Koalitionsaussage gegeben (S. 65 a.a.O.).

Der Zeuge Ehlers, Vorstand der Sprinkenhof AG, hat in diesem Zusammenhang bekundet, daß die Liegenschaftsverwaltung auf Anfrage im Oktober 1987 mitgeteilt habe, daß die Sprinkenhof AG 1988 die Mieten erhöhen dürfte. Für ihn sei damit diese Angelegenheit auf 1987 beschränkt worden (S. 8 des Sitzungsprotokolls vom 23.2.1993).

Der Zeuge Dr. Gustafsson hat in diesem Zusammenhang ausgesagt, daß zum einen Mieten auf Dauer nicht fixiert werden könnten, zum anderen sei die Entscheidung, am 1.1.1988 Mieten zu erhöhen, in einer neuen Konstellation der den Senat tragenden Fraktionen entstanden (S. 32 des Sitzungsprotokolls vom 26.2.1993). Inwieweit diese Mieterhöhung vom 1.1.1988 auf einem Beschluß des Aufsichtsrates beruhte, ist für den Ausschuß nicht feststellbar, da die Aufsichtsratsprotokolle lediglich bis 1985 zur Verfügung gestellt wurden; zu einer Übersendung der weiteren Protokolle ist es nicht mehr gekommen. Aus den Akten ist desweiteren nicht ersichtlich, ob die Mieten der SAGA-eigenen Altbauwohnungen nach Maßgabe der Vorstandsvorlage erhöht wurden oder ob es zu einer geringeren Zahl von Erhöhungen gekommen ist (Prüfungsbericht VNW spricht von Mehreinnahmen von 2,8 Mio.).

Auch die Mieterhöhung vom 1.1.1988 führte nicht dazu, daß die gemeinnützigkeitsrechtlich zulässige Kostenmiete ausgeschöpft wurde. Die Jahresdifferenz war vielmehr, wie sich aus einem Prüfungsbericht des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen aus dem Geschäftsjahr 1988 ergibt, auf rund 5,7 Mio DM angestiegen, wovon 4,8 Mio DM den stadteigenen Bereich betraf.

Mieten festgestellt (S. 122 a.a.O.). Nach seiner Auffassung seien die Mieten so niedrig gewesen, weil die Objekte nicht im Mietenspiegel gestanden hätten. Bei umfangreichen Mieterhöhungen seien die kleinen Objekte, welche im Mietenspiegel nicht vorkommen, durch die Maschen gefallen (S. 118 a.a.O.).

In diesem Zusammenhang hat der Zeuge Schröder, Hauptabteilungsleiter der SAGA, in seiner Vernehmung vor dem Ausschuß ausgesagt, es habe sicher Objekte gegeben, welche teurer hätten vermietet werden können, sofern sie zur Vermietung angestanden hätten. Dieses sei aber gerade bei guten Objekten in guten Lagen nicht der Fall gewesen, da diese Objekte in aller Regel vererbt und nicht gekündigt worden seien (Seite 62 des Protokolls vom 26.02.1993). Wenn Ehepartner oder Kinder das Objekt übernommen hätten, sei die SAGA eben nicht in der Lage gewesen, eine Marktmiete zu nehmen, ganz anders als in den Fällen, in denen ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wurde. Im übrigen gäbe es auch einige Instandsetzungsmietverträge, insgesamt ca. 125, in denen niedrigere Mieten vereinbart seien, da die SAGA in diese - teilweise zum Abbruch bestimmten Objekte - nichts investieren wollte (S. 67 a.a.O.).

In dem unter B. I. 8. referierten KPMG-Gutachten wird noch ausgeführt (Frage B. I. 8., Ziffer 1.2), daß die von der SAGA verwalteten städteigenen Altbauten mit bis zu vier Wohnungen zum größten Teil "planungsbefangene Objekte" gewesen seien, die von der FHH im Hinblick auf kurz- oder langfristig anstehende Baumaßnahmen größeren Umfangs (Straßenbau, Hafenerweiterung, Sanierung etc.) gekauft worden und dementsprechend zum Zeitpunkt des Erwerbs überwiegend zum Abriß bestimmt gewesen seien. Da die ursprünglichen Planungen vielfach revidiert wurden, habe sich die Ausgangslage der Vermietung gerade dieser Wohnungen häufig geändert. Die in dem Gutachten getroffenen Feststellungen konnten vom Ausschuß nicht mehr überprüft werden.

Herr Dr. Drexelius hat sodann weiter ausgesagt, daß sich die Liegenschaft um die Vermietungspraxis der SAGA viele Jahre hindurch nicht gekümmert habe; dies sei aus der Entstehungsgeschichte des Generalmietvertrages heraus zu sehen (S. 123 a.a.O.). Die Wohnungen der Stadt hätten weder die Funktion gehabt, eine rentable Vermögensmasse darzustellen, noch den Wohnbedürfnissen bestimmter Bevölkerungsgruppen zu dienen oder marktbeeinflussend zu wirken. Die städteigenen Wohnungen seien vielmehr angekauft worden, weil sie planungsbefangen und zum Abbruch bestimmt waren. In Anbetracht dieser Situation habe sich die Liegenschaft den größten Wohnungsvermieter der Stadt, welcher zu 100 % dem städtischen Einfluß unterliegt, zur Verwaltung der städteigenen Objekte genommen und keine Veranlassung gesehen, sich um die Vermietungspraxis zu kümmern (S. 123/124 a.a.O.).

Der ehemalige Finanzsenator Gobrecht erinnerte sich lediglich daran, daß das Thema Verkauf anhängig gewesen sei, an Miethöhen und dergleichen erinnerte er sich in keiner Weise (S. 36/37 des Protokolls vom 5.2.1993). Auch der Zeuge Staak erinnerte sich nicht daran, daß die Miethöhen bei Ein- bis Vierfamilienhäusern

Der Zeuge Dr. Drexelius hat in diesem Zusammenhang in seiner Vernehmung vor dem Ausschuß ausgesagt, die Baubehörde habe über alle stadteigenen Wohnungen ihre Hand gehalten, um Minderbemittelte in der Stadt mit Wohnraum zu versorgen. Zwischen den einzelnen Objekten sei nicht differenziert worden, für die Baubehörde sei dies ein Problem gewesen, welches flächendeckend nach dem gleichen Muster gehandhabt wurde (S. 148 des Protokolls vom 5.2.1993).

Erst aufgrund des Senatsbeschlusses vom 10.4.1984, welcher eine Anpassung der Mieten an das Vergleichsmieteniveau (Mittelwert) des Mietenspiegels vorsah, wurde es möglich, den besonderen Gegebenheiten dieser Objekte zumindest in gewissem Umfang gerecht zu werden.

Mit Schreiben vom 4.6.1985 wandte sich der Amtsleiter der Liegenschaft, Herr Senatsdirektor Dr. Schröder, an den Vorstand der SAGA und wies darauf hin, daß die Liegenschaft den Eindruck gewonnen habe, daß einige stadteigene Einfamilienhäuser den Mietern zu außergewöhnlichen Bedingungen überlassen worden seien. Der Mietzins schiene in vielen Fällen nicht ausgeschöpft zu sein. Er forderte den Vorstand der SAGA auf, diesen Objekten seine besondere Aufmerksamkeit zu widmen und den Mietzins im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten anzuheben.

Desweiteren bat er, frei werdende Objekte nicht sofort wieder zu vermieten, sondern der Liegenschaft rechtzeitig zu benennen, damit diese eventuelle Verkaufsmöglichkeiten überprüfen könne.

Befragt, ob es irgendeinen besonderen Anlaß zu dem Schreiben gegeben habe, äußerte Herr Dr. Schröder in seiner Vernehmung, daß er Ende 1984 seine Position in der Liegenschaft angetreten habe. Insbesondere im Neumühlener Bereich, aber auch im Bereich Elbchaussee habe er aufgrund von Stichproben festgestellt, daß dort viele Objekte waren, deren Mieten möglicherweise nicht angemessen schienen. Daraufhin habe er sich Mitte 1985 an den Vorstand der SAGA gewandt und gebeten, die Mieten im kleinteiligen Bereich zu überprüfen (S. 51 des Protokolls vom 2.3.1993).

Herr Dr. Drexelius, auch zum damaligen Zeitpunkt bereits stellvertretender Leiter der Liegenschaft, hat in seiner Vernehmung (S. 118 des Protokolls vom 5.2.1993) ausgesagt, er könne nicht sagen, wie und auf wessen Veranlassung dieses Schreiben zustande gekommen sei. Er erinnerte sich daran, daß man im Laufe der Jahre auf Einzelfälle gestoßen sei, aus denen sich ergeben habe, daß attraktiv gelegene Objekte zu Mieten vermietet wurden, welche zumindest auf den ersten Blick nicht plausibel erschienen. Soweit es derartige Aufforderungen nicht schon früher gegeben habe, könne das nur daran liegen, daß man in der Liegenschaft lange nicht gewußt habe, daß es solche seltsamen Objekte gegeben habe (S. 119 a.a.O.). Gestoßen sei man auf diese Objekte meist deswegen, weil erwogen worden sei, diese zu verkaufen. Im Zuge der Überprüfungen habe man dann teilweise verblüffend niedrige

Ertragslage für die in Frage stehenden Wohnungen herzustellen; eine Möglichkeit werde allein darin gesehen, die Mieten ggf. über den Mittelwert des Mietenspiegels hinaus anzuheben und darüber hinaus Ein- und Zweifamilienhäuser nicht nach dem amtlichen Mietenspiegel zu bewerten.

Dieses Schreiben der SAGA nahm die Liegenschaft zum Anlaß, in einem Vermerk vom 16.5.1986 festzustellen, daß eine Änderung des Senatsbeschlusses - dieser sah den Mittelwert des Mietenspiegels als Obergrenze vor - gegenwärtig wohl nicht zu erreichen sei. Deshalb beabsichtige die Liegenschaft nach Abstimmung mit der Baubehörde, 1987 erneut nach Möglichkeiten einer Rentabilitätsverbesserung des Altbauwohnungsbestandes zu suchen. Dementsprechend wandte sich auch die Liegenschaftsverwaltung mit Schreiben vom 10.6.1986 an Herrn Dr. Gustafsson von der Baubehörde mit der Bitte, das Schreiben der SAGA vom 24.3.1986 zur Kenntnis zu nehmen und eine einvernehmliche Regelung herbeizuführen.

Aufgrund des Senatsbeschlusses vom 14.4.1987 wurden die Mieten in diesem Jahre auch im Bereich der Ein- bis Vierfamilienhäuser nicht erhöht; eine Mieterhöhung erfolgte erst zum 1.1.1988 im Rahmen der generellen Altbaumietenerhöhung.

Im Zuge dieser Mieterhöhung kam es bei insgesamt 34 Objekten zu Erhöhungen von jeweils über 200,00 DM mtl.. Diesen Umstand hatte die SAGA zuvor zum Anlaß genommen, mit Schreiben vom 22.10.1987 bei der Liegenschaftsverwaltung anzufragen, ob bei diesen Objekten eine Kappung der Mieterhöhung vorgesehen sei. In Anbetracht des Umstandes, daß es sich bei diesen 34 Wohnungen um Objekte in hervorragender Wohnlage handelte, für welche schon seit Jahren höhere Mieten fällig gewesen wären - so die Liegenschaft in einem Vermerk vom 30.10.1987 - und es sich nicht um sozial schwache Mieter handelte, teilte die Liegenschaft der SAGA mit Schreiben vom 27.10.1987 mit, daß Bedenken nicht bestünden, die SAGA könne die Entscheidung im Rahmen des Generalmietvertrages treffen.

Am 21.9.1988 legte Herr Tants von der Liegenschaftsverwaltung in einem Vermerk dar, daß aufgrund der Fachlichen Weisung W 3/83 der Baubehörde sämtliche Altbauwohnungen der SAGA (einschließlich der stadteigenen) nur an vordringlich Wohnungsuchende vermietet würden und damit Einschränkungen hinsichtlich der Mietpreisgestaltung verbunden seien. Zur Erzielung wirtschaftlich vertretbarer Mieten sei es erforderlich, daß diese Objekte aus dem Belegungsrecht der Bezirksämter herausgenommen würden. Nur so könne künftig verhindert werden, daß z.B. an der Elbchaussee für 5 DM/qm in stadteigenen Wohnungen gewohnt werden könne.

Mit Schreiben vom 28.9.1988 wandte sich die Liegenschaft an die SAGA und forderte diese auf, bei künftigen Neuvermietungen der stadteigenen Objekte insbesondere im Bereich der Ein- bis Vierfamilienhäuser in guten Wohnlagen die Miete an den marktüblichen Konditionen zu orientieren und zudem die bestehenden Mietverträge daraufhin zu überprüfen, inwieweit eine Mietsteigerung herbeigeführt werden könne. Dieses Schreiben nahm offensichtlich die SAGA zum Anlaß, auf die mit der Anwendbarkeit der Fachlichen

jemals Thema gewesen seien. Im Vorstand sei über Einzelfälle nicht gesprochen worden, dies habe im Zuständigkeitsbereich des jeweils dafür zuständigen Vorstandsmitgliedes gelegen. Er habe sich nur gedacht, die Stadt möge diese Einzelhäuser so schnell wie möglich verkaufen (S. 48 des Sitzungsprotokolls vom 23.2.1993). Im übrigen sei das Sache des Eigentümers gewesen; dieser habe über die Mieten in seinem Bereich entschieden (S. 49 a.a.O.). Die Vertreter der Finanzbehörde hätten im Aufsichtsrat Gelegenheit bekommen, jegliche Frage zu stellen und Antworten zu erhalten; die SAGA habe immer gern Erinnerungs- und Wissenslücken aufgefüllt (S. 50 a.a.O.).

Demgegenüber hat der Zeuge Baack ausgesagt, daß die Liegenschaft der SAGA zu Recht immer wieder Fälle nachgewiesen habe, in welchen nicht die richtige Miete genommen wurde. Es seien allerdings nur ein paar Objekte gewesen, die die SAGA übersehen hätte (S. 82 des Sitzungsprotokolls vom 23.3.1993). Soweit es die Neuvermietungen beträfe, könne es durchaus sein, daß auch neue Mieter nicht die rechtlich mögliche Miete hätten zahlen müssen. Man habe in diesen Fällen versucht, die Mietdifferenzen innerhalb eines Objektes nicht zu hoch werden zu lassen und aus diesem Grunde dem neuen Mieter nicht die höchstmögliche Miete in Rechnung gestellt. Man habe abwägen müssen zwischen dem Wunsch, eine höhere Miete zu bekommen und dem Wunsch, innerhalb eines Objektes keinen Zündstoff durch zu unterschiedliche Mieten innerhalb dieses Objektes zu schaffen (S. 84 a.a.O.).

Aufgrund des Schreibens vom 4.6.1985 kam es, wie sich aus einem Vermerk der Finanzbehörde vom 16.1.1986 ergibt, zu Gesprächen mit der SAGA, im Verlaufe derer festgestellt wurde, daß unrentabel vermietete Objekte vorhanden sind, welche sich eventuell für einen Verkauf eignen.

Mit Schreiben vom 7.2.1986 forderte Herr Senatsdirektor Dr. Schröder den Vorstand der SAGA auf, unabhängig von eventuellen Verkaufsüberlegungen ein Konzept zu erstellen, welches zu gegebener Zeit eine Mietanpassung mit dem Ziel einer Verbesserung der Einnahmesituation ermögliche. Dieses Schreiben beantwortete die SAGA mit Schreiben vom 24.3.1986 und teilte mit, daß es durchaus richtig sei, daß die vereinbarten Mieten in vielen Fällen nicht dem tatsächlich vorhandenen Wohnwert entsprächen, Hauptursache hierfür jedoch die in der Vergangenheit bei gesetzlich zulässigen Mietanpassungen stets vorgenommenen pauschalen Begrenzungen der Erhöhungen seien, die den Übergang von den starren Tabellenmieten der Bundesmietengesetze zu den ortsüblichen Mieten nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe verhindert hätten. Der 1984 gefaßte Beschluß des Senats, die Mieten an die Mittelwerte des Mietenspiegels heranzuführen, sei nicht ohne weiteres realisierbar gewesen, da die Mieten seit dem 1.1.1983 innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren um nicht mehr als 30 % hätten erhöht werden dürfen. Insofern sei es auch in der Zukunft nicht ohne weiteres möglich, eine entscheidende Verbesserung der

Soweit in diesem Zusammenhang die Frage einer Kündigung des Verwaltervertrages mit der SAGA aufgetaucht sei, hätten zwei Punkte dazu geführt; zum einen die in diesem Zusammenhang auftauchenden Einzelfälle, zum anderen die Frage der Höhe der Verwaltungskosten, welche ein Dauerärgernis dargestellt habe (S. 46 a.a.O.). In die Einzelheiten der Mieten, so der Zeuge Wrocklage, sei er allerdings nicht eingeweiht gewesen, er habe lediglich die Grundproblematik gekannt (a.a.O.).

In einem Schreiben an den Rechnungshof vom 17.11.1990 wies die SAGA daraufhin, daß Mieterhöhungen teilweise mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden seien, da eine Vielzahl von Objekten im Bereich der Ein- bis Vierfamilienhäuser im Hamburger Mietenspiegel ein Leerfeld aufwiesen bzw. nicht vom Mietenspiegel erfaßt seien. Dies gelte insbesondere für Ein- bis Zweifamilienhäuser. Die Anweisungen der Liegenschaftsverwaltung würden aber beachtet, bei Neuvermietungen würden die Mieten unabhängig vom Mittelwert des Mietenspiegels vereinbart, soweit Bausubstanz und Lage dieses zuließen.

Mit Schreiben vom 18.1.1991 wandte sich die Liegenschaftsverwaltung erneut an die SAGA und bestätigte dieser, bezugnehmend auf das Schreiben der SAGA an den Rechnungshof vom 17.11.1990, daß die Anweisungen der Finanzbehörde für den Bereich der Neuvermietung uneingeschränkt befolgt würden. Die Liegenschaft bemängelte allerdings in diesem Schreiben, daß im Bereich der Mieterhöhungen innerhalb laufender Mietverhältnisse erneut Irritationen aufgetreten seien. Bei der Liegenschaft sei der Eindruck entstanden, daß Mieterhöhungen nicht mit dem nötigen Nachdruck betrieben würden und immer noch Werte des Mietenspiegels als Hauptargument bei Mietzinsbetrachtungen zugrunde gelegt würden. Die SAGA wurde in diesem Schreiben nochmals aufgefordert, im Bereich der laufenden Mietverhältnisse die Aufforderung vom 13.6.1989 zu beachten, auch wenn dies nur mit größerem Verwaltungsaufwand möglich sei. Auf dieses Schreiben folgte am 9.7.1991 ein Gespräch zwischen Herrn Stertkamp und Herrn Schröder von der SAGA sowie den Herren Dr. Schröder, Dr. Drexelius und Tants von der Liegenschaftsverwaltung. In diesem Gespräch wurde die SAGA darauf hingewiesen, daß die Liegenschaft die Ansicht vertrete, daß eine ordnungsgemäße Verwaltung der stadteigenen Objekte zumindest in Teilbereichen nicht mehr erfolge. Diese Kritik wurde an mehreren Einzelfällen dokumentiert, welche nach Ansicht der Liegenschaft exemplarischen Charakter hatten.

Die SAGA wurde aufgefordert, bis Ende 1992 eine kostengünstige und ordnungsgemäße Verwaltung der stadteigenen Objekte sicherzustellen, anderenfalls eine anderweitige Betreuung der stadteigenen Objekte in Erwägung gezogen würde. Inhalt dieses Gespräches waren allerdings nicht allein die Mieterhöhungen bei Ein- bis Vierfamilienhäusern, sondern darüber hinaus auch Probleme im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich sowie im Bereich der Verwaltungskosten.

Weisung W 3/83 verbundenen Schwierigkeiten hinsichtlich der Mietpreisgestaltung zu verweisen. Daraufhin wandte sich die Liegenschaftsverwaltung mit Schreiben vom 8.12.1988 an die Baubehörde und bat um Zustimmung für eine Anweisung an die SAGA über den Generalmietvertrag, künftig insbesondere im Bereich die Ein- bis Vierfamilienhäuser marktübliche Mieten zu nehmen.

In diesem Zusammenhang hat der damalige Finanzsenator Prof. Krupp in seiner Vernehmung ausgesagt, daß ihm von außergewöhnlich niedrigen Mieten nichts bekannt gewesen sei; es sei aber damals Bestreben der Finanzbehörde gewesen, insbesondere bei höherwertigen Objekten nicht nur den Mittelwert des Mietenspiegels, sondern darüber hinaus die ortsübliche Vergleichsmiete der Mietpreisgestaltung zugrunde zu legen. Dieses sei damals mit Staatsrat und Leitung der Liegenschaft sowie der Baubehörde erörtert worden (S. 70 des Sitzungsprotokolls vom 2.3.1993).

Die Baubehörde stimmte mit Schreiben vom 27.2.1989 zu, am 13.3.1989 wandte sich sodann die Liegenschaftsverwaltung an die SAGA und teilte dieser mit, daß die Liegenschaftsverwaltung einvernehmlich mit der Baubehörde zu der Überzeugung gelangt sei, daß die Ein- bis Vierfamilienhäuser künftig nicht mehr unter die Fachliche Weisung W 3/83 zu subsumieren seien.

Darüber hinaus wies die Liegenschaftsverwaltung die SAGA an, bei Neuvermietungen die Vergleichs- bzw. marktübliche Miete und nicht mehr den Mittelwert des Mietenspiegels zugrunde zu legen und darüber hinaus dieses Mietenniveau auch im Rahmen von Mieterhöhungsverfahren anzustreben. Die SAGA teilte mit Schreiben vom 14.4.1989 mit, daß sie entsprechend dem Schreiben der Finanzbehörde vom 28.3.1989 die Mieten in städtischen Wohnungen in Ein- bis Vierfamilienhäusern marktüblich gestalten werde.

Aus der Aussage des Zeugen Wrocklage ergibt sich, daß die Behördenleitung der Finanzbehörde erstmalig im Jahre 1989 mit der Thematik der Ein- bis Vierfamilienhäuser befaßt wurde. Dabei sei es insbesondere um den Versuch der Vermögensmobilisierung durch den Verkauf unrentabler Objekte gegangen (S. 44 des Sitzungsprotokolls vom 2.3.1993).

Im Bereich der Ein- bis Vierfamilienhäuser kam es im Zusammenhang mit dieser Anweisung der Finanzbehörde im Zeitraum April 1989 bis Oktober 1990 zu insgesamt 1.079 Mieterhöhungen, welche eine monatliche Erhöhung von 67.800 DM mit sich brachte. Trotz dieses Umstandes ergibt sich aus einem Vermerk der Liegenschaft vom 15.6.1990, daß dieser eine ordnungsgemäße Verwaltung der städteigenen Objekte durch die SAGA nicht gewährleistet schien. Gründe waren allerdings in erster Linie die nach Auffassung der Liegenschaft zu hohen Verwaltungskosten und die von der Liegenschaft gesehene Notwendigkeit, die städteigenen Wohnungen innerhalb der SAGA durch eine eigene Abteilung verwalten zu lassen. Dieser Reorganisationswunsch der Liegenschaft wurde, wie sich aus der Vernehmung des Zeugen Wrocklage ergibt, auch von der Behördenleitung getragen und verfolgt (S. 45 a.a.O.).

übliche Mieten zu nehmen, kollidiere, äußerte sich der Zeuge Dr. Gustafsson dahingehend, daß die Marktmiete der ortsüblichen Miete entspräche, insofern ein Widerspruch nicht gegeben sei; im deutschen Mietrecht gäbe es keine Marktmiete, welche über die Vergleichsmiete hinausgehe.

In einem Schreiben vom 15.4.1992 an die Liegenschaftsverwaltung wies die SAGA noch einmal daraufhin, daß das Erreichen von marktüblichen Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen aus rechtlichen Gründen nicht ohne weiteres möglich sei, bei der Neuvermietung von preisfreien Wohnungen werde aber darauf geachtet, gemäß Wohnlage und Ausstattung erzielbare Marktmieten zu verlangen. Daraufhin wandte sich die Liegenschaftsverwaltung mit Schreiben vom 20.5.1992 an die SAGA und teilte dieser mit, daß es für die Liegenschaftsverwaltung, wie bereits mehrfach mündlich besprochen, zwingend notwendig sei, stets einen guten Überblick über die stadteigenen Objekte zu haben. Deswegen werde gebeten, eine Liste aller Objekte mit ein- bis vier Wohneinheiten zu übersenden, welche die Quadratmeter-Zahl der Wohnung sowie den Preis pro Quadratmeter enthalte. Darüber hinaus sei eine alphabetische Liste erforderlich. Diese Liste sei angefordert worden, so der Zeuge Wrocklage in seiner Vernehmung, weil die Liegenschaft habe Auskunft haben wollen über problematische Fälle, um deren Miete ggf. nach oben anpassen zu können (S. 48 des Protokolls vom 2.3.1993).

Die erste Liste, welche später als "1500er"-Liste bekannt wurde, wurde der Liegenschaftsverwaltung Ende Juni 1992 übersandt, die weitere Liste wurde mit Schreiben vom 27.7.1992 angemahnt. Aus der Vernehmung des Zeugen Tants ergibt sich, daß die Mitarbeiter der Liegenschaft nach Durchsicht der Liste zu der Auffassung gelangt waren, daß in weit mehr Fällen als bereits bekannt verblüffend niedrige Mieten genommen würden (S. 41 des Protokolls vom 18.2.1993). In Anbetracht dieses Erkenntnis kam es sodann am 18.8.1992 zu einem Gespräch zwischen Liegenschaftsverwaltung und Vorstand der SAGA, in welchem erneut auf diese zu niedrigen, nicht an den Markt angepaßten Mieten im Bereich der Ein- bis Vierfamilienhäuser hingewiesen wurde. Am 27.8.1992 wandte sich dann die Liegenschaftsverwaltung unter Hinweis auf das geführte Gespräch vom 18.8.1992 an den Vorstand der SAGA und wies daraufhin, daß der Freien und Hansestadt Hamburg zumindest in einigen Einzelfällen ein teilweise nicht unerheblicher Schaden entstanden sei. Aus diesem Grunde würden Regreßforderungen angemeldet und die SAGA aufgefordert, einen Vorschlag zur Schadensregulierung zu unterbreiten. In diesem Schreiben wurde zudem, wie bereits zuvor, angedroht, einen Verwalterwechsel in Erwägung zu ziehen.

Unabhängig von dem Gespräch mit der SAGA nahm die Finanzbehörde die übersandte Liste zum Anlaß, sich mit Schreiben vom 31.8.1992 an die Baubehörde zu wenden und anzufragen, ob es eine rechtliche Möglichkeit gäbe, die Objekte mit bis zu drei Wohnungen aus dem Geltungsbereich der Verordnung zur Begrenzung des Mietanstiegs herauszunehmen. Eine Antwort auf dieses Schreiben liegt

Wie sich aus der Vernehmung des damaligen Finanzsenators Krupp ergab, hatte dieser die Anweisung gegeben, mit der Kündigung des Generalmietvertrages zu drohen. Die Liegenschaft habe damals überlegt, ob man nicht anstelle der Verwaltung durch die SAGA eine Verwaltung durch eine andere Gesellschaft wählen könne. Grund sei die schlechte Ertragslage bei den städtischen Wohnungen gewesen (S. 71 des Sitzungsprotokolls vom 2.3.1993).

Anlaß zu dem Gespräch vom 9.7.1991 war u.a. auch eine Besichtigung eines Hauses im Harvestehuder Weg durch einen Mitarbeiter der Liegenschaft, aufgrund derer mit Schreiben vom 18.7.1991 der SAGA vorgehalten wurde, dieses Objekt mangelhaft bewirtschaftet zu haben. In diesem Schreiben wurde erstmalig erwogen, Regreßansprüche seitens der Liegenschaftsverwaltung gegenüber der SAGA geltend zu machen. Diese Ansprüche wurden allerdings mit Schreiben der SAGA vom 1.8.1991 zurückgewiesen; desgleichen wurde in diesem Schreiben dargestellt, daß der Vorwurf der nicht ordnungsgemäßen Verwaltung auch in Teilbereichen nicht akzeptiert werden könne.

Im weiteren Verlauf der Angelegenheit - so ergibt sich aus einem Vermerk der Finanzbehörde vom 27.8.1991 - akzeptierte die SAGA im Ergebnis allerdings den Vorwurf der nicht ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zumindest für das Objekt Harvestehuder Weg.

Ab dem 1.1.1990 galt die Verordnung zur Begrenzung des Mietanstiegs, welche auch im Bereich der Ein- bis Vierfamilienhäuser lediglich eine jährliche Mieterhöhung um 5 % zuließ. Aus den dem Ausschuß zum jetzigen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen ergibt sich nicht, inwieweit die SAGA bei sämtlichen Objekten die Möglichkeit der jährlichen Erhöhung um 5 % genutzt hat, da dieses aus den Behördenakten nicht zu ersehen ist. Die SAGA hat in diesem Zusammenhang keine Unterlagen zur Verfügung gestellt; in den Akten befindet sich lediglich ein Schreiben der SAGA vom 20.1.1992 an die Baubehörde, in welchem dargelegt wird, daß Mieterhöhungen nach § 2 MHG in Verbindung mit der Verordnung zur Begrenzung des Mietanstiegs regelmäßig durchgeführt werden. Bei Objekten bis zu vier Wohnungen werde der jeweilige Mietenspiegeloberwert bzw. der Mietwert von Vergleichsobjekten angestrebt, um besonderen Lagevorteilen und Nutzwerten gerecht zu werden. Bei besonderen Objekten im städteigenen Bereich würden darüber hinaus marktübliche Mieten angestrebt. Das gleiche gelte für Mieterhöhungen bei Mieterwechsel; auch hier werde der Mittelwert überschritten, sofern die besonderen Merkmale des jeweiligen Objektes es zuließen. Es werde entsprechend der Anweisung der Liegenschaftsverwaltung gemäß Schreiben vom 13.6.1989 bzw. 18.1.1991 verfahren.

Die Baubehörde forderte nach Rücksprache mit der Finanzbehörde darüber hinaus die städtischen Wohnungsunternehmen mit Schreiben vom 13.7.1990 auf, bei Neuvermietungen nur Mieten festzusetzen, welche nicht mehr als 5 % über den jeweiligen Vergleichsmieten liegen dürften. Befragt, ob diese Aufforderung der Baubehörde nicht mit der Anweisung der Finanzbehörde an die SAGA, markt-

Der Zeuge Ehlers, Vorstand der Sprinkenhof AG, hat in diesem Zusammenhang ausgesagt, daß die Sprinkenhof AG aufgrund der nach dem Vertrag vorgesehenen Abstimmung nicht unbedingt zu dem gleichen Ergebnis gekommen sei. Die Sprinkenhof AG habe der SAGA ihre Absichten mitgeteilt und erfragt, welche Absichten bei der SAGA beständen. Sofern die Sprinkenhof AG dann von der SAGA eine Auskunft erhalten habe, sei diese zur Kenntnis genommen worden und man habe der SAGA mitgeteilt, welche Erhöhungen die Sprinkenhof AG tatsächlich durchgeführt habe. Richtwert sei immer der Mittelwert des Mietenspiegels gewesen (S. 22 des Protokolls vom 23.2.1993). Der Zeuge Ehlers ging allerdings in seiner Vernehmung davon aus, daß in dem Vertrag von Abstimmung und nicht etwa Übereinstimmung die Rede sei, dieses sei von der Sprinkenhof AG zumindest so verstanden worden (a.a.O.).

Aus diesen Gründen ist es offensichtlich auch zu Mieterhöhungen im Wohnungsbestand der Sprinkenhof AG Anfang 1987 gekommen, bevor der Senatsbeschluß vom 14.4.1987 Mieterhöhungen für den städteigenen Bereich ausschloß. Aufgrund der Beschwerde eines Mieters forderte die Liegenschaftsverwaltung die Sprinkenhof AG mit Schreiben vom 29.4.1987 auf, evtl. Erhöhungen aus diesem Jahre zurückzunehmen und keine weiteren Mieten zu erhöhen. Nachdem die Sprinkenhof AG der Liegenschaftsverwaltung mitgeteilt hatte, daß sie der Ansicht sei, daß es sich um keine gemäß § 6 Abs. 1 des Mietvertrages zulässige Einzelanweisung handelte, wurde die Sprinkenhof AG mit Schreiben der Hamburger Gesellschaft für Beteiligungsverwaltung mbH vom 15.5.1987 angewiesen, die Mieterhöhungen rückgängig zu machen.

Aus der Aussage des Zeugen Ehlers ergibt sich, daß dieser trotz der eindeutigen Anweisung der HGV Bedenken hatte, den Beschluß in der angeordneten Form umzusetzen. Da zu diesem Zeitpunkt bereits 160 Mieter die erhöhte Miete anstandslos gezahlt hatten, habe er den Aufsichtsrat der Sprinkenhof AG gebeten, über die Umsetzung der Entscheidung gegenüber den Mietern zu beschließen. Der Aufsichtsrat habe dann am 18.5.1987 getagt und schweren Herzens diese Entscheidung getroffen und in dem Beschluß zum Ausdruck gebracht, daß er das Verfahren für ungewöhnlich hielte und davon ausginge, daß es eine einmalige Situation sei und eine derartige Anweisung nur für 1987 gelten könne. Über den Zeitpunkt der Senatsentscheidung sei im Aufsichtsrat nicht gesprochen worden, er gehe davon aus, daß es in aller Bewußtsein gewesen sei, daß die Wahl einen Tag vor der Aufsichtsratssitzung, am 17.5.1987, stattgefunden habe (S. 15 a.a.O.). Im Zuge der Umsetzung des Beschlusses wurde, so ergibt sich aus der Aussage des Zeugen Ehlers, den Mietern die bereits gezahlte Miete zurücküberwiesen. Im Oktober 1987 sei dann die Liegenschaftsverwaltung angeschrieben und gefragt worden, wann denn die fällige Mieterhöhung durchgeführt werden könne. Ungewöhnlich schnell habe man wenige Tage später die Antwort erhalten, 1988 könnten selbstverständlich Mieterhöhungen durchgeführt werden (S. 6/7 a.a.O.).

dem Untersuchungsausschuß nicht vor, Herr Senator Wagner aber hat in seiner Vernehmung (S. 107 des Protokolls vom 5.2.1993) ausgesagt, daß die Baubehörde nach Überprüfung der Bitte zu der Auffassung gelangt sei, daß es keine gemäß Artikel 3 Grundgesetz gedeckte Ausnahme geben könne.

Die Regreßansprüche der Liegenschaft, welche mit Schreiben vom 18.8.1992 bei der SAGA angemeldet wurden, befinden sich, wie sich aus der Aussage des Zeugen Tants ergibt, zur Zeit noch im Stadium der Beantwortung durch die SAGA (S. 42 des Protokolls vom 18.2.1993); diese hat weder ein auch nur teilweises Anerkenntnis ausgesprochen, noch die geltend gemachten Ansprüche generell zurückgewiesen. Die Liegenschaft hatte die SAGA aufgefordert, zu den einzelnen Ansprüchen Stellung zu nehmen. Nach Angaben des Leiters der Hauptabteilung 4 der SAGA sind diese Stellungnahmen teilweise an die Liegenschaft bereits abgesandt worden, teilweise stehen sie noch aus (S. 78 des Protokolls vom 26.2.1993). Insgesamt seien es ca. 20 Fälle (a.a.O.). Diese Angaben sind durch die Mitarbeiter der Liegenschaft bestätigt worden; Herr Tants hat in seiner Vernehmung erklärt, daß ein Teil der Fälle bereits geklärt sei, im übrigen seien noch ca. 10 Fälle zwischen der SAGA und der Liegenschaft strittig, wobei allerdings nicht gesagt werden könne, ob nicht noch andere Fälle hinzukommen werden (S. 45 des Protokolls vom 18.2.1993). Dementsprechend hat sich auch Herr Dr. Drexelius geäußert, welcher ebenfalls von ca. 10 offenen Fällen sprach. Er konnte in seiner Vernehmung allerdings auch nicht ausschließen, daß noch weitere Fälle hinzukommen würden. Er hielt auch eine Zahl von 200 Fällen nicht für ausgeschlossen (S. 157 des Protokolls vom 5.2.1993).

1.3 Nicht preisgebundene Wohnungen im Verfügungsbereich der städtischen Gesellschaften mit Ausnahme der SAGA

1.3.1 Sprinkenhof AG

Gemäß § 4 des Mietvertrages zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Sprinkenhof AG ist die Sprinkenhof AG verpflichtet, grundsätzlich marktübliche Mieten zu erheben, soweit gesetzliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Sprinkenhof AG hat sich in dem Mietvertrag vom 17.12.1979 bereit erklärt, Zeitpunkt und Ausmaß von Mieterhöhungen für Wohnungsmietverhältnisse in Übereinstimmung mit der SAGA vorzunehmen.

Aufgrund der vorzeitigen Beendigung der Ausschußtätigkeit sind Unterlagen der Sprinkenhof AG über Mieterhöhungen im Zeitraum 1980 bis 1992 beim Ausschuß nicht eingegangen. Es ist somit nicht bekannt, ob sich die Sprinkenhof AG in den Jahren 1980 bis 1984 an den einschlägigen Senatsbeschlüssen, welche dem Wortlaut nach nur für SAGA-eigene und von der SAGA verwaltete stadteigene Wohnungen galten, orientiert hat.

1.4. Würdigung der Beweisaufnahme

1.4.1 Wohnungspolitik

Aus den dem Untersuchungsausschuß vorliegenden Unterlagen und der darauf beruhenden Beweisaufnahme hat sich ergeben, daß der Senat und die verantwortlichen Politiker die SAGA mit ihrem großen Bestand an nicht preisgebundenen Wohnungen hinsichtlich dieses Bestandes nicht als normales gemeinnütziges Wohnungsunternehmen behandelt haben. Bei der Mietpreisbildung stand nicht die betriebswirtschaftliche Seite im Vordergrund, im Vordergrund stand vielmehr stets die soziale und politische Sonderrolle der SAGA. Die politische Sonderrolle zeigt sich unter anderem in der Funktion der SAGA, die aufgrund von städtebaulichen und anderen Planungen von der FHH aufgekauften Objekte bis zum Abriß zu verwalten. Bei sich ändernden Planungen führte dieses wohl in Einzelfällen dazu, daß ursprünglich wegen erwartetem Abriß vereinbarte niedrige Mieten später aufgrund der mieterschützenden Gesetze nicht mehr relevant angehoben werden konnten.

Der Senat hat immer die Auffassung vertreten, daß die SAGA stärker als andere gemeinnützige Wohnungsunternehmen dafür Sorge tragen müsse, preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsschichten bereitzustellen.

Die politische Entscheidung des Senats, die Mieten der SAGA im nicht preisgebundenen Bereich besonders sozial verträglich zu gestalten, kann an dieser Stelle nicht bewertet werden. Sie hat allerdings dazu geführt, daß die Mieteinnahmen der SAGA insbesondere im stadteigenen Bereich die gemeinnützigkeitsrechtlich gebotene Kostenmiete nicht erreicht haben, ein Umstand, welcher aus gemeinnützigkeitsrechtlicher Sicht bedenklich ist (s. Frage B. II. 1. a, Ziffer 1.1.1.1.2). Eine Vermietung unterhalb der Kostenmiete, um z.B. Leerstände von Wohnraum zu vermeiden, konnte allerdings aufgrund der Wohnungsmarktlage zwischen 1983 und 1987 für Neubauten gemeinnützigkeitsrechtlich zu rechtfertigen gewesen sein. Für Altbauten und insbesondere für Ein- bis Vierfamilienhäuser in zum Teil bevorzugter Wohnlage waren solche angespannten Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt nicht auszumachen.

Die soziale Funktion der SAGA, welche von den politisch Verantwortlichen gewollt war, kollidierte in vielen Bereichen mit dem Wunsch der SAGA, die Mieteinnahmen für die preisfreien Wohnungen zu erhöhen, um den für das Image der SAGA schädlichen Instandhaltungsstau abbauen zu können. Diese Kollision von politischem Willen einerseits und unternehmensbezogenem Denken andererseits führte zu einer aktienrechtlich problematischen Rollenverteilung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat.

Wie sich beispielhaft aus dem Verlauf der Aufsichtsratssitzung der SAGA vom 25.10.1982 ergibt, hat der Vorstand der SAGA zwar flächendeckende Mieterhöhungen in einer bestimmten Höhe vorgeschlagen, entschieden über die Durchsetzung dieser Mieterhöhungen, dem Grunde und der Höhe nach, gegenüber den Mietern hat aber der Aufsichtsrat. Gegen dessen Votum sind - so das Ergebnis der Beweisaufnahme - Mieterhöhungen nicht durchgeführt worden,

Weitere Mieterhöhungen wurden 1987 von der Sprinkenhof AG nicht gefordert. Diese orientiert sich nach ihren eigenen Angaben - Unterlagen liegen dem Ausschuß nicht vor - bei den von ihr vermieteten Wohnungen an der Vergleichsmiete. Die einzelnen Mietverhältnisse werden alle drei Jahre überprüft, um Mieterhöhungen vornehmen zu können, sofern die tatsächlich gezahlte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht erreicht. Bei Neuvermietungen wird stets die ortsübliche Vergleichsmiete dem Mietvertrag zugrunde gelegt.

1.3.2 Gemeinnützige Wohnungsges. mbH (GWG)

Die GWG bewirtschaftet ihre Wohnungen sowie die Wohnungen der ehemaligen Wohnungsverwaltungsges. Nord mbH (WVN) erst seit dem 1.1.1989.

Die GWG erhöht nach eigener Aussage die Mieten bei bestehenden Verträgen gemäß § 2 MHG, soweit es die gesetzlichen Bestimmungen zulassen. Jeweils nach Ablauf von 12 Monaten erfolgt eine Anpassung der jeweiligen Miete. Grundsätzlich orientiert sich die GWG bei Mieterhöhungen an dem Mittelwert des Mietenspiegels; dieser wird nur in Ausnahmefällen überschritten. Bei Mieterhöhungen wird die Verordnung zur Begrenzung des Mietanstiegs beachtet.

Bei Neuvermietungen nach Mieterwechsel orientiert sich die GWG ebenfalls am Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des Mietenspiegels. Es kann allerdings je nach Art des Objektes, seines Zustandes und seiner Lage zu Unter- bzw. Überschreitungen des jeweiligen Mittelwertes kommen. Die oberen Werte der jeweiligen Spanne werden in keinem Falle überschritten.

Mieterhöhungen nach durchgeführter, nicht öffentlich geförderter Modernisierung werden entsprechend den Regelungen des § 3 MHG vorgenommen, Höhe und Zeitpunkt richten sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Unterlagen lagen dem Untersuchungsausschuß nicht vor.

1.3.3 Hanseatische Siedlungsges. mbH (HSG)

Dem Untersuchungsausschuß liegen bisher weder Unterlagen noch Informationen vor.

1.3.4 Die weiteren städtischen Unternehmen sowie die Genossenschaften sind aufgrund der speziellen Struktur des Wohnungsbestandes sowie des kurzen Zeitraums, in welchem die Unternehmen städtische Wohnungen verwalten bzw. übertragen bekommen haben, zur Beantwortung dieser Frage nicht heranzuziehen.

1.4.3 Ein- bis Vierfamilienhäuser

Unabhängig von der Frage, ob insbesondere im Bereich der Ein- bis Vierfamilienhäuser Regreßansprüche der Freien und Hansestadt Hamburg gegen die SAGA gerechtfertigt sind, hat die Beweisaufnahme ergeben, daß in dem Bereich der Ein- bis Vierfamilienhäuser teilweise Mieten vereinbart sind, welche weit unter den üblichen Mieten liegen. Dieses haben die Zeugen Dr. Schröder, Dr. Drexelius und Tants übereinstimmend bekundet; sie haben alle von erstaunlichen, ungewöhnlichen und überaus günstigen Mieten gesprochen.

Die Ursachen für diese günstigen Mieten sind im bisherigen Verlauf der Beweisaufnahme nicht deutlich geworden. Lediglich der Zeuge Dr. Drexelius hat angeführt, daß zum einen die fehlende Differenzierung zwischen Ein- bis Zweifamilienhäusern in guter Wohnlage und Mietshäusern in Steilshoop, zum anderen der Umstand, daß der Mietenspiegel der Freien und Hansestadt Hamburg auf Ein- bis Zweifamilienhäuser keine Anwendung fände, dazu geführt haben könnte, daß Mieterhöhungen nicht in dem erforderlichen und zulässigen Maß erfolgt seien.

Darüber hinaus sind Feststellungen zu der Ursache der geringen Miete allein bei Kenntnis der zugrunde liegenden Mietakten zu treffen, welche dem Ausschuß nicht zur Verfügung standen. Eine pauschalisierte Betrachtungsweise kann dem jeweiligen Einzelfall nicht gerecht werden.

So hat auch der Zeuge Schröder in seiner Vernehmung ausgesagt, dieses Problem müsse anhand der Einzelfälle geprüft werden. Niedrige Mieten könnten auch daraus resultieren, daß gute Objekte in guten Lagen nicht gekündigt, sondern in aller Regel "vererbt" (vgl. § 569 a BGB) würden, so daß die SAGA gehindert gewesen sei, bei Neuvermietung Marktmieten zu vereinbaren. Auch handele es sich teilweise um Instandsetzungsmietverträge, insgesamt ca. 125, in denen generell niedrigere Mieten vereinbart seien.

Bemerkenswert ist allerdings die Tatsache, daß die Liegenschaft als verantwortliches Amt der Finanzbehörde, wie sich aus den Bekundungen des Zeugen Dr. Drexelius ergeben hat, bis 1992 einen lediglich lückenhaften Kenntnisstand über den Bestand an stadteigenen Objekten und die Konditionen, zu denen diese vermietet sind, besessen hat. Diese mangelnde Kenntnis hatte zur Folge, daß die SAGA im Bereich der Mietpreisgestaltung keinerlei Kontrolle unterlag. In der Beweisaufnahme ist nicht deutlich geworden, warum die Liegenschaft erst Mitte 1992 eine Liste der stadteigenen Ein- bis Vierfamilienhäuser erhielt. Es konnte nicht festgestellt werden, daß eine derartige Liste bereits in früheren Jahren angefordert wurde, obwohl den Aussagen der Mitarbeiter der Liegenschaft zu entnehmen ist, daß die ersten sogenannten Verdachtsfälle Mitte der 80er Jahre der Liegenschaft bekannt wurden.

auch wenn der Aufsichtsrat dem Vorstand keine - aktienrechtlich auch nicht zulässige - ausdrückliche Weisung erteilt hat. Die Aussagen der Zeugen Staak und Baack im Zusammenhang mit der Verwertung der dem Ausschuß vorliegenden Unterlagen ergeben insoweit ein eindeutiges Bild, auch wenn die Zeugen Senator Wagner und Dr. Gustafsson in ihrer Vernehmung ausgesagt haben, der Aufsichtsrat sei in erster Linie aus Informationsgründen eingeschaltet worden. Der Aufsichtsrat hat, über beabsichtigte Mieterhöhungen informiert, darüber abgestimmt und diese Entscheidung dem Vorstand mitgeteilt. Dieser ist den Entscheidungen des Aufsichtsrats, obwohl nicht dazu verpflichtet, gefolgt.

1.4.2 Mietverzicht und Wahlen

Die Frage, inwieweit Entscheidungen, insbesondere die Senatsentscheidung vom 14.4.1987, ausschließlich im Hinblick auf anstehende Wahlen getroffen wurden, ist in der Beweisaufnahme nicht eindeutig beantwortet worden. Keiner der vernommenen Zeugen hat bekundet, daß Ursache und Zeitpunkt der Entscheidung vom 14.4.1987 durch die im Mai des gleichen Jahres stattfindenden Wahlen bedingt waren. Aus der Aussage des damaligen Bürgermeisters, Herrn Dr. von Dohnanyi, ist lediglich zu entnehmen, daß er nicht ausschließen könne, daß Überlegungen im Hinblick auf die anstehende Bürgerschaftswahl in den Köpfen eine Rolle gespielt hätten. Dies könne er aber nicht verurteilen, ein jeder möge ehrlich überlegen, ob er es anders gemacht hätte, sofern die Entscheidung richtig gewesen sei. Eine konkrete Verknüpfung habe es aber sicher nicht gegeben. In gleicher Weise äußerte sich der Zeuge Dr. Voscherau, zum damaligen Zeitpunkt Fraktionsvorsitzender der SPD, welcher in seiner Vernehmung bekundete, daß Politik sowohl aus der Gestaltung inhaltlicher Fragestellungen als auch aus der Wahl eines günstigen Zeitpunktes für Entscheidungen bestehe. Er sei so wie Herr von Dohnanyi der Ansicht, sowohl das eine als auch das andere sei in dieser Sache mutmaßlich zusammengekommen. Von einem wahltaktischen Manöver aber könne keine Rede sein, die Entscheidung sei an einer sozialstaatlichen Mietenpolitik orientiert gewesen. Herr Senator Wagner hat ausgesagt, das Motiv für diese Entscheidung sei allein die angespannte wohnungspolitische Situation gewesen. Die Zeugen Baack, Staak und Ehlers haben dagegen in ihren Vernehmungen einen Zusammenhang für möglich gehalten.

Für den Verdacht, die Aussetzung des Mietenspiegels 1982 oder aber die Entscheidung des Senats über eine Mieterhöhung vom Oktober 1982 seien aufgrund anstehender Wahltermine gefällt worden, hat die Beweisaufnahme keine zusätzlichen Anhaltspunkte ergeben. Eine dahingehende Verknüpfung hat mit Ausnahme des Zeugen Staak keiner der vernommenen Zeugen für möglich gehalten. Dieser hat ausgesagt, daß es seine Meinung als Bürger sei, daß man der Öffentlichkeit nicht erklären könne, daß es keine politischen Gründe gäbe, Termine zu verschieben.

Bei den vor 1973 geförderten Wohnungen, für die ein zunächst zinsloses Baudarlehn gewährt wurde, bewirkte der Senat Mieterhöhungen durch gelegentliche Beschlüsse über eine Anhebung der vom Vermieter verlangten Zinsen. Auch diese auf der Grundlage des WoBindG durchgeführten Zinsanhebungen berechtigten den Vermieter zu einer entsprechenden Mietanhebung.

2.2.2 Nachsubventionierung

Ein flächendeckender Eingriff in die Entwicklung der Sozialmieten erfolgte durch das 1979 eingeführte Programm zur Begrenzung des Mietanstiegs im sozialen Wohnungsbau. Bei Überschreitung bestimmter vom Senat festgelegter Mietobergrenzen wurden Nachsubventionsleistungen gewährt. Die aktuellen, grundsätzlich an der Brutto-Kaltmiete orientierten Mietobergrenzen sowie Einzelheiten des Verfahrens sind unter Frage B. II. 1. a, Ziffer 1.2.1) dargelegt.

Geklärt werden konnte allerdings auch nicht, warum die SAGA als Verwalter der Objekte das Auftauchen erster Verdachtsfälle nicht zum Anlaß nahm, den Eigentümer der städteigenen Wohnungen flächendeckend über den Bestand und die Konditionen der von der SAGA verwalteten Mietverhältnisse zu informieren.

2. Preisgebundener Wohnungsbestand im Verfügungsbereich der städtischen Unternehmen

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Sozialwohnungen) wird die Anfangsmiete regelmäßig vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg festgelegt. Auch die weitere Entwicklung der Mieten wird in einem gewissen Umfang durch Senatsbeschlüsse bestimmt.

Da zu diesem Bereich dem Untersuchungsausschuß bis zur vorzeitigen Beendigung seiner Tätigkeit keine Unterlagen vorgelegt wurden, kann an dieser Stelle nur eine abstrakte Darstellung des Regelwerkes erfolgen.

2.1 Anfangsmieten

Grundlage für die Förderung von Sozialwohnungen ist die jährlich vom Senat der FHH festgelegte Anfangsmiete. Die Subventionen werden dann nach den Gegebenheiten des konkreten Bauvorhabens stets so bemessen, daß diese Anfangsmiete die verbleibenden Aufwendungen aus der Bewirtschaftung und die Kapitalkosten deckt. Die für 1993 festgesetzte Anfangsmiete beträgt 8,95 DM/qm Wohnfläche monatlich, netto kalt (Finanzierungsmiete ohne Berücksichtigung von Betriebskosten).

2.2 Veränderung der Bestandsmieten

Änderungen der bestehenden Mieten wurden zwischen 1980 und 1992 durch Beschlüsse über Änderungen des Förderungsabbaues und der Nachsubventionierung bewirkt.

2.2.1 Förderungsabbau

Bei den ab 1973 geförderten Wohnungen erfolgt der Förderungsabbau derzeit ab dem zweiten Jahr jährlich um 0,30 DM/qm monatlich. In diesem Umfang wird die dem Vermieter gewährte Annuitätshilfe gekürzt. Dies berechtigt ihn zu einer entsprechenden Anhebung der Miete.

Zwischen 1985 und Juni 1990 wurde bei Mietern, deren Einkommen die für den sozialen Wohnungsbau maßgebliche Einkommensgrenze um mehr als 50 v.H. überschritt, ein weiterer Förderungsabbau in Höhe von 2 DM/qm Wohnfläche monatlich durchgeführt. Diese Maßnahme wurde mit der Einführung der Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe zum 1.7.1990 nicht mehr praktiziert.

3. Frage 6. d)

Die Frage 6. d) hat der Untersuchungsausschuß so interpretiert, daß diese sich ausschließlich auf die unter 6. a) und b) genannten Objekte bezieht. Eine Beantwortung konnte nicht mehr vorgenommen werden.

Frage B. II. 6. a) bis d)

6. a) Wurden Mitarbeitern der verwaltenden Unternehmen Sonderkonditionen bei Wohnungsvergabe und Gestaltung des Mietvertrages eingeräumt?
6. b) Wie viele Mitarbeiter der Stadt mit einer Besoldung ab A 13 bzw. einem Gehalt ab BAT IIa wohnen in stadteigenen/-verwalteten Objekten mit einer unter der jeweiligen Vergleichsmiete liegenden Monatsmiete?
6. c) Auf welche Weise ist die Objektvergabe und die Festsetzung der Mieten in diesen Fällen erfolgt?
6. d) Wann und in welchem Umfang wurden die Mieten der stadteigenen und insbesondere der unter Fragen 4 und 6 genannten Objekte geändert?

In Anbetracht der vorzeitigen Beendigung der Untersuchungstätigkeit konnten diese Fragen nicht mehr beantwortet werden.

1. Frage 6. a)

Nachdem der Ausschuß mit Schreiben vom 22.11.1992 erstmalig die Herausgabe der Akten von den städtischen Unternehmen gefordert hatte, forderte er mit Schreiben vom 14.4.1993 bei den städtischen Wohnungsunternehmen insbesondere die Mieterakten an, die Mitarbeiter der jeweiligen Unternehmen betreffen. Eine Übersendung der Akten ist nicht mehr erfolgt, dem Untersuchungsausschuß lagen somit keinerlei Unterlagen vor, aus denen sich eventuelle Sonderkonditionen bei Wohnungsvergabe und Gestaltung des Mietvertrages hätten ergeben können.

In dem unter Frage B. I. 8. Ziff. 2.2 referierten KPMG-Gutachten wird allerdings ausgeführt, daß bei den Mietverträgen mit aktiven und ehemaligen SAGA-Mitarbeitern sowie mit den Ruheständlern grundsätzlich die rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten wurden und von der allgemeinen SAGA-Vermietungspraxis nicht abgewichen wurde. Die in diesem Gutachten getroffenen Feststellungen konnten vom Ausschuß nicht mehr überprüft werden.

2. Frage 6. b) und c)

Weiterhin konnte nicht mehr festgestellt werden, wie viele Mitarbeiter der Stadt mit einer höheren Besoldung in städtischen Objekten mit einer unter der jeweiligen Vergleichsmiete liegenden Monatsmiete wohnen, da insoweit zwar umfangreiches Material zusammengestellt wurde, ein Abgleich dieses Materials mit der Liste der Mitarbeiter der Stadt aber nicht mehr vorgenommen werden konnte. Aus diesem Grunde war es auch nicht möglich, die Frage 6. c) in Angriff zu nehmen.

Der Bundesfinanzhof hat dabei in seiner Entscheidung vom 23.6.1992 (BStBl. 1993 II, 47) für den Fall der verbilligten Überlassung einer Zweizimmer-Wohnung durch einen die Verwaltung von Grundstücken betreibenden Einzelunternehmer an eine bei ihm beschäftigte Hauswartin noch einmal klargestellt, daß der Wert des Sachbezuges "Verbilligte Wohnung ohne gleichzeitige Verköstigung" grundsätzlich anhand des Mietenspiegels, keinesfalls nach den im allgemeinen niedrigeren Werten der Sachbezugsverordnung zu bestimmen ist.

Etwas anderes gilt in Anwendung von A 31 II 4 Lohnsteuer-richtlinien 1993 dann, wenn das Wohnungsunternehmen den zu bewertenden Sachbezug "Wohnung" unter vergleichbaren Bedingungen in nicht unerheblichem Umfang fremden Letztverbrauchern zu einem ähnlich niedrigen Endpreis anbietet: In diesem Fall wäre nur die Differenz zwischen diesem Endpreis und der vom Beschäftigten tatsächlich gezahlten Miete zu versteuern.

1.2 Vermietung an FHH-Mitarbeiter

Vermietet ein städtisches Wohnungsunternehmen an einen FHH-Mitarbeiter eine Wohnung zu einem unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Mietpreis, kann die Differenz zwischen ortsüblicher Vergleichsmiete und tatsächlich gezahlter Miete als Sachbezug steuerrechtlich relevant sein, wenn der Dienstherr auf das Unternehmen eingewirkt hat, die Wohnung an seinen Mitarbeiter zu vergeben. Selbständige rechtliche oder wirtschaftliche Beziehungen zwischen Wohnungsunternehmen und Beschäftigten können dem Arbeitgeber nicht zugerechnet werden, weil es an dem notwendigen "Veranlassungszusammenhang" fehlt (Blümich-Glenk a.a.O., § 8 Anm. 39, 45).

Eine Steuerpflicht wird somit nicht ausgelöst, wenn beispielsweise die Pflege beruflicher Kontakte oder persönliche Beziehungen zwischen FHH-Mitarbeiter und der für die Vergabe der Wohnung zuständigen Person im Wohnungsunternehmen maßgeblich für die Vergabeentscheidung waren. Demgegenüber wird eine Steuerpflicht z.B. dann ausgelöst, wenn einem aus Ostdeutschland zuziehenden FHH-Mitarbeiter auf Wunsch seiner Behörde eine preisgünstige Wohnung von einem städtischen Wohnungsunternehmen vermietet wird.

Besonderheiten gelten, wenn der Dienstherr seinem Mitarbeiter eine Wohnung bei einem Unternehmen verschafft, das in nicht unerheblichem Umfang Wohnungen unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete an seine Kunden vermietet: Da es keinen Unterschied macht, ob der Arbeitgeber selbst verbilligte Wohnungen anbietet oder seinem Beschäftigten eine Wohnung bei einem Unternehmen verschafft, das selbst in beachtlichem Umfang Wohnungen zu einem Mietpreis unter der ortsüblichen Miete an andere Verbraucher vermietet, ist die Regelung des A 31 II S. 4 LStR 1993 mit der Folge entsprechend anzuwenden, daß in solchen Fällen allein die Differenz zwischen der vom Unternehmen üblicherweise verlangten Miete und der vom Beschäftigten tatsächlich gezahlten Miete zu versteuern ist.

Frage II. 7.

Welche steuerlichen Konsequenzen ergeben sich aus den Mietkonditionen?

1. Lohnsteuerrechtliche Konsequenzen

In seinem Schreiben an die Finanzbehörde - Liegenschaftsverwaltung - vom 4.10.1991 legte der Rechnungshof dar, daß ein Mitarbeiter der FHH oder eines städtischen Wohnungsunternehmens, dem von seinem Arbeitgeber eine Wohnung zu einer unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Miete überlassen wird, einen gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 1 EStG steuerpflichtigen geldwerten Vorteil erlange, der bei der Abführung der Lohnsteuer an das zuständige Betriebsstättenfinanzamt zu berücksichtigen sei. Diese Rechtsauffassung bekräftigte der Rechnungshof noch einmal in seinem Jahresbericht 1993 über die Prüfung der Haushalts- und Wirtschaftsführung und der Haushaltsrechnung 1991 (Tz. 395 a.E).

Auch im Rahmen der Beweisaufnahme, bei Vernehmung des Zeugen Dr. Dieckmann, wurde die lohnsteuerrechtliche Relevanz der Überlassung von verbilligtem Wohnraum an Mitarbeiter der FHH oder städtischer Wohnungsunternehmen angesprochen (S. 67 des Protokolls vom 11.2.1993).

1.1. Vermietung an Mitarbeiter eines städtischen Wohnungsunternehmens

Wird einem Mitarbeiter eines städtischen Wohnungsunternehmens von seinem Arbeitgeber eine Wohnung unter Einräumung einer unterhalb der Marktmiete liegenden Monatsmiete vermietet, kann sich die Differenz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und tatsächlich gezahlten Miete (sowie hierin enthaltener Nebenkosten) grundsätzlich als Sachbezug und damit als Einnahme aus nichtselbständiger Tätigkeit (§ 19 I Nr. 1 EStG 1990) darstellen. Übernimmt der Arbeitgeber des weiteren Reparaturen, die üblicherweise der Mieter zu tragen hat (Schönheitsreparaturen), hat der Mieter den Betrag, den er selbst für diese Maßnahmen hätte aufwenden müssen, zu versteuern (Wolff-Diepenbrock in Littmann/Bitz/Meincke, Das Einkommen - Steuerrecht, Band 1, 1985, S. 1226).

Dies gilt jedoch nur, wenn die verbilligte Wohnung mit Rücksicht auf das Dienstverhältnis vermietet wurde und sich im weitesten Sinn als Gegenleistung für die Zurverfügungstellung der individuellen Arbeitskraft des Arbeitnehmers erweist (vgl. BFH, BStBl. 1985 II, 641, 642 f. m.w.N.; Blümich-Glenk, EStG-UStG-GewStG, Kommentar, 42. Erg. zur 14. Auflage, Januar 1993, § 8 Rn. 37; Schmidt-Heinicke, EStG, 11. Auflage 1992, § 8 Anm. 2b, § 19 Anm. 8, Stichwort "Dienstwohnung").

In seiner Anmerkung zu dieser Entscheidung (Troll, a.a.O., Anh § 7 R 109) legt Troll dar, daß nach allgemeiner Auffassung bei schwierig zu bewertenden Wirtschaftsgütern Wertabweichungen zwischen 20 bis 40 v.H. noch innerhalb eines vertretbaren Bewertungsrahmens liegen, wie auch Abweichungen zwischen 50 bis 100 % nur in besonderen Ausnahmefällen als grobes Mißverhältnis anzusehen seien. Im Hinblick darauf, daß Besonderheiten der Wohnung Abweichungen vom Mittelwert des Mietenspiegels rechtfertigen können, können daher nur ganz eklatante, durch keinen ersichtlichen Grund zu rechtfertigende Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete unter den Begriff der "gemischten Schenkung" fallen und damit eine Steuerpflicht auslösen.

1.3 Steuerliche Folgen des Sachbezugs

Gemäß § 38 Abs. 3 EStG hat der Arbeitgeber bzw. die den Arbeitslohn auszahlende öffentliche Kasse die auf diesen Sachbezug entfallende Lohnsteuer einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Dabei darf er nicht zugunsten des Arbeitnehmers von der Anwendbarkeit des Freibetrages des § 8 III 2 EStG von derzeit 2.400 DM im Jahr ausgehen, denn A 32 I Nr. 2 S. 5 Lohnsteuerrichtlinien 1993 vom 7.10.1992 (BAnz. Nr. 196a, BStBl. I Sondernummer 3) stellt ausdrücklich klar, daß die leih- oder mietweise Überlassung von Grundstücken, Wohnungen oder möblierten Zimmern nicht zu den von § 8 III EStG begünstigten "Dienstleistungen" gehört (In der Literatur umstritten; vgl. Schmidt-Heinicke, EStG 1992, § 8 Anm. 15a).

Ist die auf den Sachbezug entfallende Lohnsteuer nicht abgeführt worden, haften Arbeitgeber und Arbeitnehmer hinsichtlich des Fehlbetrages grundsätzlich als Gesamtschuldner nach § 42 d I EStG 1990 (Zu den Einzelheiten der Inanspruchnahme von Arbeitgeber bzw. Arbeitnehmer vgl. Schmidt-Drenseck, EStG 1992, § 42d Anm. 5).

2. Schenkungsrechtliche Konsequenzen

Wird die Wohnung ohne Bezug auf ein Arbeitsverhältnis zu einem unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Wert überlassen, kann dies ebenso wie etwa die Darlehenshingabe zu einem niedrigeren Zins als marktüblich (Troll, Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz, 1991, § 7 Anm. 7 und besonders Anm. 21 m.w.N.) - eine freiwillige Zuwendung unter Lebenden i.S. des § 7 I Nr. 1 ErbStG 1991 darstellen.

Während die für eine Steuerpflicht erforderliche objektive Bereicherung des Mieters auf Kosten des Vermieters in diesen Fällen im Hinblick auf den vom Vermieter ausgesprochenen Forderungsverzicht bejaht werden kann (hierzu Troll a.a.O., § 7 Anm. 21), ist die subjektive Seite, d.h. der notwendige einseitige Wille des Gebers, dem Empfänger die Bereicherung unentgeltlich zu verschaffen (Meincke, ErbStG, 9. Aufl. 1992, § 7 Anm. 11), in diesen Fällen schwierig festzustellen. Beweispflichtig ist insoweit derjenige, der eine steuerpflichtige Schenkung behauptet.

Rechtsprechung und Literatur gehen bei einem groben Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung von der Vermutung aus, daß den Parteien die Ungleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung bekannt war und sie deshalb die Differenz zwischen tatsächlich gezahlter und marktüblicher Gegenleistung dem Begünstigten schenkweise zukommen lassen wollten, sog. "gemischte Schenkung" (vgl. BFH, BStBl. 1987 II, 80).

III. Verwendung der Mieteinnahmen

1. In welcher Höhe wurden jährlich Mieteinnahmen aus den städtischen Wohnobjekten erzielt, und wie gliedern sie sich auf?
2. Wofür werden die Mieteinnahmen verwendet?
3. In welchem Umfang und wie sind seit 1975 seitens der Stadt und des verwaltenden Unternehmens Instandhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen in Wohnobjekte veranlaßt worden?
4. Welche Vorgaben wurden für Pflege, Instandhaltung und Modernisierung städtischer Wohnobjekte gemacht?
5. Inwieweit entspricht der Zustand der Wohnungen den rechtlichen Bestimmungen und den politischen Vorgaben von Senat und Bürgerschaft?
6. Wer war für die ordnungsgemäße Verwendung der Mieterträge und deren Kontrolle verantwortlich?

Die Frage der Verwendung der Mieteinnahmen durch die städtischen Gesellschaften konnte nicht mehr abschließend bearbeitet werden, da zum einen nur ein Teil der angeforderten Akten vorgelegt wurde - von der Stadtentwicklungsbehörde sind lediglich 4 Akten übersandt worden -, zum anderen aufgrund der Kürze der noch verbliebenen Zeit die Erstellung auch nur eines Zwischenberichtes nicht möglich war.

Frage B. II. 8. a) und b)

- 8. a) Nach welchen Kriterien und für welche Objekte sind Instandhaltungsmietverträge abgeschlossen worden?
- 8. b) In welcher Weise wurde und wird die Einhaltung der Instandhaltungsmietverträge und die Durchführung der Instandhaltung kontrolliert?

Nachdem der Ausschuß mit Schreiben vom 22.11.1992 erstmalig die Herausgabe der Akten von den städtischen Unternehmen gefordert hatte, forderte er mit Schreiben vom 14.4.1993 bei der SAGA insbesondere die Mieterakten an, denen Instandhaltungsmietverträge zugrunde liegen. Nach Angaben der anderen städtischen Gesellschaften wurden Instandhaltungsmietverträge nicht abgeschlossen.

Zu einer Übersendung dieser Akten ist es aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Untersuchungsausschusses nicht gekommen; die Fragen 8. a) und b) konnten somit nicht mehr beantwortet werden.

Mit Schreiben vom 18.3.1993 wurden 7 Verkaufsakten übersandt, woraufhin sich der Ausschuß unter dem 26.3.1993 an den Präsidenten des Senats wandte und die Übersendung der weiteren Verkaufsakten bis spätestens zum 8.4.1993 forderte. Mit Schreiben vom 7.4.1993 wurden weitere 33 Verkaufsakten der Finanzbehörde übersandt und mitgeteilt, daß eine sofortige Vorlage im Hinblick auf die begrenzte Arbeitskapazität der Finanzbehörde nicht möglich sei.

Mit Schreiben vom 14.4.1993 teilte sodann der Ausschuß dem Präsidenten des Senats mit, daß ein Beschluß, die persönlichen Daten der Käufer lediglich in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln, vom Ausschuß nicht gefaßt werden könne, da sich die Frage B IV 1a) ausdrücklich auf die Namen der Käufer stadteigener Objekte erstrecke und es somit erforderlich sei, die Namen der Käufer in den Abschlußbericht mitaufzunehmen. Darauf erwiderte der Präsident des Senats mit Schreiben vom 20.4.1993, daß der Senat an seiner Rechtsauffassung festhalte. Entscheidend könne nicht der Wortlaut des Untersuchungsauftrages, sondern allein die Rechtslage sein. Nach Überzeugung des Senats sei es rechtswidrig, personenbezogene Daten von Käufern entgegen dem Verlangen der Betroffenen öffentlich zu machen. Diese Auffassung werde auch vom hamburgischen Datenschutzbeauftragten geteilt. Mit diesem Schreiben wurden weitere 35 Verkaufsakten übersandt.

Insgesamt wurden 75 Verkaufsakten übersandt. Ein Zwischenbericht konnte jedoch nicht mehr erstellt werden, da der Ausschuß die Behandlung der Verkaufsakten und die Einzelheiten des Vorgehens nicht mehr abschließend erörtern konnte.

IV. Verkäufe stadteigener Wohnobjekte

1. a) Welche Objekte wurden seit 1985 an wen zu welchen Konditionen aus welchen Gründen veräußert?
b) Welche Einnahmen sind dadurch erzielt worden?
2. a) In welchem Zustand befanden sich diese Objekte?
b) Zu welchen Konditionen sind sie vor der Veräußerung an wen vermietet worden, und waren diese Konditionen üblich?
3. In welchen Fällen wurde den Mietern ein Vorkaufsrecht für den Fall der Veräußerung des Objektes eingeräumt?

Dem Untersuchungsausschuß wurde lediglich ein Teil der Verkaufsakten übersandt, zur Übersendung des restlichen Teils ist es nicht mehr gekommen.

Der Untersuchungsausschuß hat mit Schreiben vom 2.10.1992 die Vorlage aller Akten gefordert, welche sich auf den Untersuchungsauftrag beziehen. In seinem Antwortschreiben vom 30.10.1992 teilte der Präsident des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg mit, daß in der ersten Verfahrensstufe anonymisierte Verkaufsakten vorgelegt werden. Mit Schreiben vom 26.1.1993 teilte der Präsident des Senats sodann mit, daß nach Durchsicht der Akten über die Verkäufe stadteigener Wohnobjekte drei Fallgruppen zu unterscheiden seien.

Die Fälle, welche durch die seinerzeitige Beteiligung der Bürgerschaft öffentlich zugänglich geworden seien, könnten unanonymisiert vorgelegt werden.

Die Fälle, die vom Bürgerausschuß in nichtöffentlicher Sitzung behandelt worden seien, würden nur dann unanonymisiert vorgelegt, wenn die betroffenen Käufer damit einverstanden seien. Im Falle der Ablehnung der Käufer würden die Akten bei Zusicherung der Vertraulichkeit zur Behandlung in nicht-öffentlicher Sitzung vorgelegt.

Die Fälle, in welchen die Kommission für Bodenordnung oder aber die Finanzdeputation mit der Maßgabe vertraulicher Behandlung beteiligt worden seien, würden nur dann unanonymisiert vorgelegt, sofern die Käufer damit einverstanden seien. Sonst seien die Akten zu anonymisieren.

6. Auf Seite 192 des Berichts wurden die beiden letzten Sätze des 1. Absatzes mit den Stimmen der SPD beschlossen. Die Fraktionen der CDU, F.D.P., GAL/GRÜNE sind im Hinblick auf den Inhalt des Einschubes der Auffassung, daß sich weder aus den vorgelegten Akten noch aus der Beweisaufnahme ein Anhaltspunkt dafür ergeben hat, daß der Aufkauf von zum Abbruch bestimmten Objekten Einfluß auf die Mietpreisgestaltung gehabt hat.
7. Auf Seite 182 des Berichts ist mit den Stimmen der SPD die Aussage des Zeugen Schröder sowie eine Bezugnahme auf das KPMG-Gutachten in den Bericht aufgenommen worden. Die Fraktionen der CDU, F.D.P., GAL/GRÜNE sind der Auffassung, daß der Ausschuß keine Feststellungen zu der Zahl der "vererbten" Objekte getroffen hat und somit in keiner Weise feststeht, ob in relevantem Umfang Mietverhältnisse mit Familienangehörigen fortgesetzt wurden. Die Instandsetzungs-Mietverträge sind Gegenstand einer anderen Frage und in diesem Zusammenhang ohne Bedeutung. Auch ist die Aussage des KPMG-Gutachtens, welche im übrigen von KPMG nicht begründet wird, durch die Untersuchungen in keiner Weise belegt. Ein direkter Zusammenhang zwischen Übernahme eines Abbruchhauses und Mietpreisgestaltung ist rein spekulativ.
8. Zu dem letzten Satz im 2. Absatz auf Seite 194 des Berichts sind die Fraktionen der CDU, F.D.P., GAL/GRÜNE der Auffassung, daß die Zeugen Baak, Staack und Ehlers einen Zusammenhang zwischen der Senatsentscheidung und der Wahl nicht nur für möglich gehalten, sondern tatsächlich hergestellt haben.
9. Auf Seite 194 hat die SPD mehrheitlich den 3. Absatz beschlossen. Die Fraktionen der CDU, F.D.P., GAL/GRÜNE sind der Auffassung, daß die Aussage des Zeugen Schröder keine Erklärung für die ungewöhnlich niedrigen Mieten im Bereich der Ein- bis Vierfamilienhäuser bietet.

Die vorstehenden Punkte sind mit den Stimmen der SPD-Mehrheit beschlossen und damit Gegenstand des Zwischenberichts geworden. Da das unterschiedliche Abstimmungsverhalten somit dokumentiert ist, verzichten die Fraktionen der CDU, F.D.P., GAL/GRÜNE auf die Abfassung eines Minderheitenvotums.

V. Abweichende Darstellung der Fraktionen der CDU, F.D.P., GAL/GRÜNE

Die Vertreter der Oppositionsparteien weisen daraufhin, daß Teile des Zwischenberichtes mit der Mehrheit der SPD gegen die Stimmen der Oppositionsparteien beschlossen wurden. Insbesondere handelt es sich um folgende abweichende Formulierungen bzw. Textpassagen:

1. Auf Seite 10 des Berichts ist der 5. Absatz, nach welchem die Aktenvorlage künftig entsprechend dem vom Datenschutzbeauftragten entwickelten Verfahren zu regeln ist, mit den Stimmen der SPD-Mehrheit beschlossen worden. Die Fraktionen der CDU, F.D.P., GAL/GRÜNE sind der Auffassung, daß die SPD mit dem von ihr mehrheitlich gefaßten Beschluß vom 14.1.1993 den Vorstellungen des Senats gefolgt ist.
2. Auf Seite 107 des Berichts ist der zweite Satz im 2. Absatz mehrheitlich beschlossen worden. Die Fraktionen der CDU, F.D.P., GAL/GRÜNE sind der Auffassung, daß dieser zwar inhaltlich korrekt ist, an dieser Stelle aber ein falsches Bild vermittelt.
3. Auf Seite 120 im 2. Absatz wurde mit Mehrheit die Formulierung beschlossen, daß ein Senator anders als ein Privatmann sich gegenüber der Bürgerschaft zu rechtfertigen habe. Diesen Satz halten die Fraktionen der CDU, F.D.P., GAL/GRÜNE für eine einseitige Wertung, welche im Rahmen der Würdigung der Beweisaufnahme nicht am Platze.
4. Auf Seite 120 im 3. Absatz wird die Aussage des Zeugen Dr. Schultze von den Fraktionen der CDU, F.D.P., GAL/GRÜNE so interpretiert, daß der Zeuge Dr. Schultze in seiner Aussage den vom Rechnungshof festgestellten Verstoß als deutlich schwergewichtiger als die im Jahresbericht 1993 aufgezeigte Verletzung des § 63 LHO eingeschätzt hat.
5. Auf Seite 162 des Berichts wurde der Gliederungspunkt 1.2 mit Stimmen der SPD-Mehrheit beschlossen. Die Fraktionen der CDU, F.D.P., GAL/GRÜNE weisen daraufhin, daß die Aussage in diesem Gliederungspunkt durch die Ergebnisse der Untersuchungen nicht belegt ist. Es war dem Ausschuß nicht möglich festzustellen, ob und ggf. welche Differenz in den einzelnen Jahren zwischen Kosten- und Vergleichsmiete bestanden hat. Die Aussage im vorstehenden Absatz ist somit spekulativ; falls keine Differenz zwischen Kosten- und Vergleichsmiete bestanden hat, wäre es jedem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen möglich gewesen alle in einer Wirtschaftseinheit zusammengefaßten Objekte an das Vergleichsmietenniveau heranzuführen, es sei denn, aus den einzelnen Mietverhältnissen resultierten rechtliche Hinderungsgründe.

C. PETITUM DES UNTERSUCHUNGSAUSSCHUSSES

Der Untersuchungsausschuß hat am 8. Juni 1993 einstimmig folgendes Petitum beschlossen:

Der Parlamentarische Untersuchungsausschuß "Klärung von politischen Verantwortlichkeiten und Untersuchungen der Geschäftstätigkeit städtischer Unternehmen im Zusammenhang mit der Verwaltung und Vermietung von Wohnungen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg oder städtischer Unternehmen"

empfiehlt der Bürgerschaft,

von dem vorliegenden Zwischenbericht
Kenntnis zu nehmen.

Claus Müller, Berichterstatter

BÜRGERSCHAFT DER FREIEN UND HANSESTADT HAMBURG

BÜRGERSCHAFTSKANZLEI

Parlaments-Dokumentation

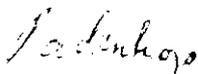
12.07.1993

An die
Empfänger der Drucksachen
der Hamburgischen Bürgerschaft

Betr.: Bürgerschaftsdrucksache 14/4250

Zwischenbericht des Parlamentarischen Untersuchungsausschusses "Klärung von politischen Verantwortlichkeiten und Untersuchungen der Geschäftstätigkeit städtischer Unternehmen im Zusammenhang mit der Verwaltung und Vermietung von Wohnungen im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg oder städtischer Unternehmen"

Auf Seite X dieses Ausschußberichtes wurden die Ordner I bis XVI als "Anlagen" bezeichnet. Diese Anlageordner sind nur einmal vorhanden. Sie können während der Dienststunden in der Bürgerschaftskanzlei -Parlaments-Dokumentation- im Rathaus eingesehen werden.


G.-P. Badenhop