

Radio Darmstadt, Alltag und Geschichte

Mittwoch, 15. März 2006, 20.30-21.00 Uhr

Die Internetfassung findet sich auf [http://www.waltpolitik.powerbone.de/kv/kv\\_subve.htm](http://www.waltpolitik.powerbone.de/kv/kv_subve.htm).

## IM FREIBERGER SUBVENTIONSDSCHUNGEL

### Geschäftsideen

In der letzten halben Stunde unseres *Alltag und Geschichte Magazins* dreht es sich zwar nicht um die *Europäische Stadt in ihrer Umwelt* im allgemeinen, aber immerhin doch um eine ganz bestimmte europäische Kleinstadt mit ihrem hochsubventionierten Umfeld im besonderen. Die Rede ist von Freiberg in Sachsen, und die Rede ist deshalb wieder einmal vom Plattenbaudeal zwischen dem Darmstädter Bauverein und der Städtischen Wohnungsgesellschaft in Freiberg.

Dieser Deal, zur Erinnerung, wurde 1996 geschlossen. Damals kaufte der Bauverein von der SWG in Freiberg 930 Plattenbauwohnungen im Freiburger Stadtteil Friedeburg für knapp 31 Millionen DM, um sie zu modernisieren und nach zehn Jahren der SWG für rund 60 Millionen Euro wieder anzudienen. Dieser Deal ist jedoch geplatzt, denn die Städtische Wohnungsgesellschaft hat nicht einmal ansatzweise das Geld, um die schick modernisierten Wohnungen wieder zurückzukaufen.

Deshalb sieht ein noch nicht abgeschlossener Vergleich vor, daß der Bauverein 49% der Anteile der SWG übernimmt und für die kommenden Jahre alle möglichen Gewinne der SWG einstreicht, dafür aber auf seine 60 Millionen Euro verzichtet. Wenn man und frau den Wohnungsbestand der SWG zum Maßstab nimmt, dann erwirbt der Bauverein durch die Notlage seines Geschäftspartners jede einzelne Wohnung zum Durchschnittswert von 3.600 Euro! So günstig möchte ich auch einmal an eine Eigentumswohnung kommen.

Nun liegt das Problem darin, daß der Wohnraum in Freiberg eben nicht knapp, sondern übermäßig vorhanden ist. Sprich: viele dieser Wohnungen stehen leer, bringen keine Mieteinnahmen, müßten also abgerissen werden, um beim restlichen Wohnraum wieder ordentliche Mieten verlangen zu können. Vielleicht hätten die Freiburger Stadtväter und -mütter einen Blick ins nicht

allzu ferne Dresden werden sollen.

Die Dresdener haben nämlich das Privatisierungsfieber für sich entdeckt und ihren kommunalen Wohnungsbestand von 48.000 Wohnungen für 1,7 Milliarden Euro verscherbelt. Hier kostet eine Wohnung demnach im Durchschnitt immerhin 35.417 Euro. Wären die Freiburger clever gewesen, hätten sie einen ähnlichen Deal abgeschlossen und mit den verzehnfachten Einnahmen den Bauverein ausbezahlt. Dabei lassen wir jedoch besser unter den Tisch fallen, mit welchen Fußangeln so eine Privatisierung behaftet ist.

Denn schon die Fußangeln des Plattenbaudeals beschäftigen derzeit das Landgericht in Chemnitz. Zwei ehemalige Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft stehen hier wegen Subventionsbetrugs seit dem 6. Februar vor Gericht. Denn damit der Plattenbaudeal sich so richtig rentieren würde, so dachte man sich 1996, schien es sinnvoll, ihn so abzuschließen, daß man noch zusätzlich rund 24,1 Millionen Euro Altschulden erlassen bekommen könnte.

## **Schuldentilgung**

Bund und Länder hatten damals die Privatisierung in Ostdeutschland vorantreiben wollen und über die gemeinsam getragene Kreditanstalt für Wiederaufbau diese Privatisierung subventioniert. Es ist gut möglich, daß manche Details des Plattenbaudeals nur durch die Feinheiten der damaligen staatlich finanzierten Privatisierung verständlich werden.

Mit dem Einigungsvertrag von 1990 wurden nicht nur Geldbeträge und Vermögen im Verhältnis 1:1 umgetauscht, sondern auch die vorhandenen Verbindlichkeiten. Hierbei wäre zu fragen, ob und in welcher Höhe die Städtische Wohnungsgesellschaft Freiberg vor 1990 durch Auflagen der DDR-Sozial- und Wohnungspolitik fiktive Schulden angehäuft hatte. Zu DDR-Zeiten war es üblich, daß Betriebe zur Finanzierung der sozialen Kosten herangezogen wurden. Für die Betriebe war das solange kein Problem, wie diese Schulden nicht ernsthaft von irgendwelchen kapitalistisch inspirierten Raubrittern eingefordert wurden. Diese Schulden waren Teil der DDR-Gesamtbuchführung und spielten in der Praxis der betrieblichen Existenz keine Rolle.

Dies änderte sich jedoch mit der Eingemeindung der DDR in den großen westdeutschen kapitalistischen Nachbarn. Auf einmal wurden aus fiktiven Schulden reale Schulden, die auch bedient werden mußten. Viele Betriebe waren nicht zuletzt hierdurch nicht mehr wettbewerbsfähig und wurden entweder spottbillig aufgekauft oder mußten ihre Tore schließen. Was ja auch Sinn der Währungsreform im Verhältnis 1:1 war. Die kommunalen Wohnungsgesellschaften hatten immerhin noch ein aktives Vermögen dagegenstehen, doch auch hier machten sich die Folgen

der Einigung bemerkbar. Erstens zog es die Menschen in den Westen und zweitens entstand eine - erst recht im Vergleich zu DDR-Zeiten - nicht gekannte Arbeitslosigkeit. Immer mehr Wohnungen standen leer, immer mehr Mieterinnen und Mieter hatten Probleme selbst mit der im Vergleich zum Westen relativ geringen Miete.

Die Privatisierung der DDR-Wirtschaft war eines der wichtigsten Ziele der Kohl-Regierung und der hinter ihr stehenden westdeutschen Wirtschaft. Hierzu gehörte auch der Abbau des nicht verwertbaren Immobilien-Überhangs sowie die Schaffung lukrativer Bauherrenmodelle. Das 1990 aufgelegte Wohnraum-Modernisierungsprogramm, das über die Kreditanstalt für Wiederaufbau abgewickelt wurde, sollte diese Privatisierung fördern. Kommunalen Wohnungsunternehmen, die innerhalb einer bestimmten Zeit 15% ihres Wohnraums privatisieren konnten, wurden ein Teil ihrer Altschulden erlassen. Faktisch wurde eine fiktive Buchhaltung durch eine andere ersetzt, nur daß hierbei der Altschuldenerlaß und damit die Privatisierung zugunsten Einzelner massiv aus Steuermitteln finanziert wurde.

Das Wohnraum-Modernisierungsprogramm war zunächst auf ein Volumen von 10 Milliarden DM begrenzt gewesen, wurde jedoch mehrfach aufgestockt, bis Mitte 1999 auf 79 Milliarden DM. Angela Merkel und Franz Müntefering können ja einmal nachforschen, wem hier das hierdurch entstandene riesige Loch im Staatshaushalt genutzt hat. Anfang 2000 wurde das Wohnraum-Modernisierungsprogramm mit einer zweiten Phase fortgeführt. Die Altschuldenhilfe im Rahmen des Privatisierungsprogramms hatte ein Volumen von 28 Milliarden DM, zusätzlich übernahmen Bund und Länder, also du und ich, weitere 5,1 Milliarden DM für aufgelaufene Zinsen der womöglich nur fiktiv entstandenen Altschulden. Wir können ja einmal in Ruhe darüber nachdenken, wer sich daran bereichert haben mag.

## **Abschöpfungsgewinn**

Doch um die womöglich fiktive Herleitung der Schulden geht es bei diesem Prozeß in Chemnitz nicht. Der Vorwurf des Subventionsbetrugs gründet sich auf ein Detail des damaligen Vertragsabschlusses, das aus gutem Grund jahrelang geheim gehalten wurde. Denn die Tilgung der Altlasten wurde nur für den Fall in Aussicht gestellt, wenn der Wohnungsbestand tatsächlich endgültig verkauft werden würde. Doch Bauverein und SWG hatten einen Nebenvertrag geschlossen, mit dem der Bauverein sich das Recht ausbedungen hatte, die Wohnungen an die Städtische Wohnungsgesellschaft mit einem saftigen Aufschlag zurück verkaufen zu dürfen. Dies, so die Staatsanwaltschaft, war nicht rechtens und führte jetzt zur Anklage.

(Womöglich war dies seitens des Bauvereins auch nur eine Vorsichtsmaßnahme, falls die

vorgesehene Privatisierung des Wohnraums nicht klappen würde. Allerdings wurde aus der Vorsichtsmaßnahme im Laufe der Jahre etwas ganz anderes gemacht.)

Damals hatten es die Freiburger zudem besonders eilig mit dem Vertragsabschluß. Denn ein Detail der Altschuldenhilfe besagt, daß die kommunalen Wohnungsunternehmen einen Teil des Privatisierungsgewinns an den Erblastentilgungsfonds abführen mußten. Je später die Veräußerung geschah, desto größer der Anteil, der vom Nettoerlös abzuführen war. Nun waren die Regelungen auch in diesem Fall durchaus großzügig. Zunächst einmal durften die kommunalen Wohnungsunternehmen 150 Euro pro verkauftem Quadratmeter vom Verkaufserlös abziehen, und auch der Sanierungsaufwand, der für die Privatisierung durchzuführen war, wurde komplett in Abzug gebracht.

Die Freiburger wußten demnach, daß ein Verkauf im Jahre 1996 sie 40% des Nettoerlöses kosten würde, im Jahr darauf jedoch 60%. Dies erklärt die Eile und vielleicht manches nicht zu Ende gedachte Detail des Plattenbaudeals, das der Stadt Freiberg als Eigentümerin der Städtischen Wohnungsgesellschaft jetzt unangenehm auf die Füße fällt. Der damalige Oberbürgermeister Konrad Heinze von der CDU war, so einer der beiden Angeklagten, in die Entscheidung mit einbezogen gewesen.

Der Darmstädter Bauverein kaufte also 930 Plattenbauwohnungen von der Städtischen Wohnungsgesellschaft in Freiberg und verhalf dieser zu einer Tilgung von rund 24 Millionen Euro Altschulden. Nachdem der Darmstädter Bauverein nun die Wohnungen übernommen und mit der Sanierung begonnen hatte, dachte er sich ein Geschäftsmodell aus, dessen Sinn sich für Außenstehende bis heute nicht so recht erschließt.

Der Bauverein hatte nämlich nur 378 der 930 Plattenbauwohnungen behalten und den Rest, also 552 Wohnungen, an die *BVD Immobilien GmbH & Co. Friedeburg KG* (kurz: BVD Immo) für einen unbekanntem Preis weiterverkauft. An dieser BVD Immo ist der Bauverein selbst zu etwas mehr als 77% beteiligt, die übrigen rund 23% - das sind rund 15 Millionen Euro - wurden durch stille Gesellschafter aufgebracht. Es handelt sich hierbei wahrscheinlich um eine Art geschlossenen Immobilienfonds. Auch hier gibt es übrigens eine Rückkaufverpflichtung: der Bauverein erhält die Wohnungen dieses Jahr wieder zurück.

Ob an diese stillen Gesellschafter ein Teil des Verkaufserlöses abgeführt werden soll oder ob es sich um eine finanziell interessante Fassung eines steuerlich begünstigten Abschreibungsmodells handelt, ist eine durchaus naheliegende Vermutung. Es könnte jedoch bei näherer Betrachtung der Details der Altschuldenhilfe auch etwas anderes in Frage kommen. Der Sinn der Altschuldenhilfe war ja die Privatisierung von Wohnraum. Nun kann mir keine und niemand ernsthaft erzählen, daß das Übertragen von Immobilien von der einen kommunalen Wohnungsgesellschaft zur anderen einen Akt der Privatisierung darstellt. So gesehen könnte die BVD

Immo das Feigenblatt sein, das wesentliche Kriterien erfüllt, damit die Gelder der Kreditanstalt für Wiederaufbau in die richtigen Kanäle fließen. Zumal die angestrebte Privatisierung mittels des Verkaufs der sanierten Wohnungen in Friedeburg mangels kaufwilliger Mieterinnen und Mieter nicht zustande kam.

Angesichts fehlender öffentlicher Einsicht in die Details der damaligen Vereinbarung ist eine zutreffende Bewertung naturgemäß schwierig.

## **Interesselosigkeit**

Nun wäre eigentlich zu erwarten, daß ein solches Verfahren auch für die hiesige Lokalpresse von einem gewissen Interesse ist. So wie die Städtische Wohnungsgesellschaft in Freiberg in kommunalem Eigentum ist, so gehört der Bauverein der Stadt Darmstadt. Von öffentlichem Interesse, gerade auch in Wahlkampfzeiten, wäre doch, welche der damaligen und heutigen Damen und Herren Politiker sich bei diesem Deal besonders hervorgetan haben.

Im Aufsichtsrat des Bauvereins sitzen mehrere Stadtverordnete und die ehemalige und heutige Geschäftsführung des Bauvereins bildet geradezu eine Große Koalition aus SPD, CDU, FDP und Grünen. Ob sich hier die berühmten Krähen zurückhalten, um ihr eigenes Auge zu schützen, mag dahin gestellt sein. Ein Politikum ist dieser Deal mit seinen Folgen jedoch schon.

Einzig die UWIGA hat sich bis heute mit diesem Plattenbaudeal ausführlicher befaßt und hat hierbei Fragen aufgeworfen, die zumindest einer genauen Prüfung wert wären, zum Beispiel die nach den Stillen Gesellschaftern. Denn ganz offensichtlich hat ja der Plattenbaudeal noch einen pikanten Beigeschmack. Bei der Abwicklung dieses Deal wurden einige stille Gesellschafter eingeschaltet, deren Namen und Funktion zu erfahren ganz sicherlich von öffentlichem Interesse ist.

Doch kehren wir zurück nach Freiberg. Denn noch sind die Folgen des Plattenbaudeals nicht ausgestanden. Der Übernahmevertrag zugunsten des Bauvereins ist noch nicht in trockenen Tüchern, da wartet womöglich die nächste Forderung auf die Städtische Wohnungsgesellschaft und damit auf die Stadt Freiberg.

Wenn es sich nämlich tatsächlich um einen Subventionsbetrug handeln sollte, dann könnte es durchaus sein, daß die Kreditanstalt für Wiederaufbau ihre rund 24 Millionen Euro wieder zurück haben möchte. In diesem Fall müßte womöglich Freiberg Insolvenz anmelden, mit unabsehbaren Folgen für den Wohnungsbestand und die kommunalen Finanzen. In dieser Frage treffen

womöglich zwei Rechtsauffassungen aufeinander.

Einerseits hat die SWG seit 1999 einen rechtsgültigen Bescheid, daß die Zahlung Bestandskraft hat, also die Altschuldenhilfe nicht mehr zurückgezahlt werden muß. 1999 wurde nämlich verfügt, daß Wohnungsgesellschaften auch dann in den Genuß der Altschuldenhilfe gelangen, wenn sie ihre Privatisierung nicht wie geplant durchgeführt haben. Als Gründe wurden eine Arbeitslosigkeit von 20% oder eine besonders hohe Abwanderung der Bevölkerung von mehr als 10% seit 1990 angeführt.

Andererseits könnte sich die Kreditanstalt für Wiederaufbau daran stoßen, daß sie über die Vertragsdetails im Dunkeln gelassen wurde. Hier wird das Urteil des Landgerichts Chemnitz von besonderer Bedeutung sein. Stellt es nämlich Subventionsbetrug fest, könnte die Kreditanstalt Rückforderungen stellen. Ob sie das jedoch tut oder lieber drei Augen zudrückt, muß sich erst zeigen.

Nun wird sich ein solches Gerichtsverfahren noch eine Weile hinziehen, denn ein derartiger Fall dürfte mehrere Instanzen beschäftigen. Solange können die Freiburger hoffen, billig aus diesem von ihnen selbst mit zu verantwortenden Schlamassel herauszukommen. Allein - sie stehen noch unter einem anderen Zeitdruck. Denn der Bauverein kann jetzt jederzeit ganz offiziell die Einhaltung des Vertrags verlangen, d.h. die Zahlung der vereinbarten 60 Millionen. Die harte Tour würde bedeuten, daß am Ende die SWG in Konkurs gehen müßte und der Bauverein die ganze Sahne abschöpfen würde. Deshalb haben Freibergs Stadträte fast einhellig verkündet, lieber auf den Vergleich zu setzen.

Ein Vergleich, dessen Vertragsbedingungen - nebenbei bemerkt - auch noch nicht zu Ende gedacht sind.

Es gäbe jedoch eine Alternative, auch wenn sie im Ergebnis sehr ungewiß ist: die rechtliche Prüfung des Vertrages von 1996. Sollte sich nämlich herausstellen, daß zumindest Teile des Vertrages ungültig sind, würden die Karten neu gemischt. Schon deshalb erfährt das gleichzeitig in Chemnitz laufende Verfahren eine ganz eigene Brisanz. Was mag noch alles aufgetischt werden? Und wer sind die stillen Gesellschafter?

Eines ist auf jeden Fall bemerkenswert: Da wird allenthalben von Städtepartnerschaft zwischen Freiberg und Darmstadt gesprochen. Doch wie im wirklichen Leben wird gefeilscht und gestritten und keiner will dem anderen mehr gönnen als sich selbst. Man und frau könnte ja, gerade weil der Bauverein der Stadt Darmstadt gehört, auf die Idee kommen, eine tatsächlich partnerschaftliche Lösung für ein gemeinsam ausgehecktes Projekt zu finden. Doch das ist im neoliberalen Kapitalismus gewiß zu viel verlangt.

Die Realitäten vor Augen bleibt den Freiburger Stadträtinnen und Stadträten wahrscheinlich keine andere Wahl, als dem Vergleich und dem Ausverkauf der eigenen Wohnungsgesellschaft zuzustimmen. Doch was ist das für eine Wahl? Wofür fürchten sich die Mitglieder des Freiburger Stadtparlaments? Doch wohl nicht vor der Offenlegung aller Geheimnisse eines Deals, der geplatzt ist, aber doch Einzelnen womöglich finanziell Vorteile bringt? Was hindert eigentlich die Stadtoberen in Freiberg daran, mit offenen Karten zu spielen und uns zu sagen, wer an dieser Misere als stiller Gesellschafter wieviel verdient?

Oder war man und frau schon damals so "genial", die entscheidenden Details dem Darmstädter Bauverein zu überlassen, in der Hoffnung, das Geschäft würde sich zur allseitigen Zufriedenheit abwickeln? Wenn nicht, wie immer, die Bürgerinnen und Bürger und damit verbunden der Sozial- und Kulturhaushalt dafür bluten müßten, dann könnte ich sagen: das ist eine gerechte Strafe für Dummheit. Doch so zynisch bin ich nicht. Aber die Alternative, mit offenen Karten gegen den Ausverkauf vorzugehen, erfordert wohl mehr Mut, als es in Freiberg möglich scheint.

Dagegen ist der Kommentar von Uwe Kuhr in der *Freien Presse* doch recht albern. Er gibt den Freiburger Stadträtinnen und Stadträten tröstend die Worte Friedrich Schillers mit auf den Weg: "Sei furchtlos. Das Übel, das uns trifft, ist nie so schlimm als das, welches wir fürchten." Ich füge hinzu: Und es kam schlimmer.

Über all dies wurde im *Darmstädter Echo* nicht berichtet.

Der Prozeß in Chemnitz wird am 23. März fortgesetzt.