

Volkert Vorwerk
Schrottimmobilien –
Die Geschichte von einem,
der auszog, das Fürchten zu lernen

Schriftenreihe
der
Juristischen Gesellschaft zu Berlin

Heft 186



De Gruyter Recht · Berlin

Schrottimmobilien –
Die Geschichte von einem,
der auszog, das Fürchten zu lernen

Von
Volkert Vorwerk

Vortrag,
gehalten vor der
Juristischen Gesellschaft zu Berlin
am 16. Juli 2008



De Gruyter Recht · Berlin

Professor Dr. *Volkert Vorwerk*,
Rechtsanwalt beim Bundesgerichtshof und Honorarprofessor
der Leibniz-Universität Hannover

♻ Gedruckt auf säurefreiem Papier,
das die US-ANSI-Norm über Haltbarkeit erfüllt.

ISBN 978-3-89949-556-0

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen
Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über
<http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

© Copyright 2008 by De Gruyter Rechtswissenschaften Verlags-GmbH, D-10785 Berlin

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung
außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages
unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen,
Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Printed in Germany

Satz: DTP Johanna Boy, Brennborg
Druck: Mercedes-Druck GmbH, Berlin
Buchbinderische Verarbeitung: Industriebuchbinderei Fuhrmann GmbH & Co. KG, Berlin

I.

Das Thema Schrottimmobilien versetzt uns zeitlich zunächst rund 15 Jahre zurück. Die Wiedervereinigung ist vollzogen. Aufbruchsstimmung durchzieht Deutschland: Die für die neuen Bundesländer aufgelegten Investitionsprogramme versprechen hohe Steuervorteile;¹ man muss nur in Immobilien investieren; und schon rechnet sich alles wie von selbst: Die Mieten finanzieren den Kapitaldienst. Bleibt dann noch ein Rest finanzieller Belastung, hilft das Finanzamt; so als wenn die Gemeinschaft nur darauf gewartet hätte, Steuerausfälle zu produzieren, um jedermann Reichtum zu bescheren.

In dieser, die Gesellschaft ergreifenden, Stimmung tüfteln unter dem großen Dach der gewerkschaftseigenen Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG² – bildlich gesprochen – einige Herren ein Konzept aus, über das bisher nicht veräußerbare Teile³ der von der Neuen Heimat

* Der Verfasser ist Rechtsanwalt beim Bundesgerichtshof und Honorarprofessor der Leibniz – Universität Hannover. Der Beitrag beruht auf einem Vortrag, der am 16.7.2008 im Kammergericht auf Einladung der Juristischen Gesellschaft zu Berlin gehalten worden ist. Die Vortragsform wurde weitgehend beibehalten.

¹ Vgl. etwa das Gesetz zur Förderung von Investitionen und Schaffung von Arbeitsplätzen im Beitrittsgebiet sowie zur Änderung steuerrechtlicher und anderer Vorschriften v. 24.6.1991, BGBl. I 1322.

² Die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG (BGAG) war die Beteiligungsgesellschaft, in der die deutschen Gewerkschaften ihre wirtschaftlichen Unternehmungen gebündelt hatten. Vgl. zur Beteiligung des Deutschen Gewerkschaftsbundes und der Einzelgewerkschaften an der BGAG und den verschachtelten Beteiligungsverhältnissen der BGAG an den einzelnen Unternehmen (u. a. Neue Heimat, Volksfürsorge, Coop) Kunz (Hrsg.), Die Akte Neue Heimat, Bd. I S. 409.

³ In der Folge der wirtschaftlichen Krise der Neuen Heimat (Im Folgenden: NH) war ein Großteil des Wohnungsbestandes an die Bundesländer veräußert worden; in Niedersachsen hatte jedoch die Landesregierung einen Kauf der Wohnungen abgelehnt, wobei Grund dafür auch gewesen sein dürfte, daß die Regionalgesellschaft NH Niedersachsen, nach den Worten des Vorstandsvorsitzenden der ALLWO Joachim Tigges in einem im Jahre 1999 geführten Interview, zusammen mit der NH Bremen „... wohl die wirtschaftlich problematischste Gesellschaft der Neuen Heimat war.“ vgl. Kunz (Hrsg.), Die Akte Neue Heimat, Bd. I S. 348. Die Bewirtschaftung der Objekte war wegen der überwiegend nicht auf Marktniveau liegenden Mieten und der gestiegenen Kosten für den Kapitaldienst nicht kostendeckend, vgl. dazu den von der damaligen Bundesanstalt für Kreditwesen in Auftrag gegebenen Wirtschaftsprüferbericht der Wirtschaftsprüfergesellschaft Deloitte & Touche (Im Folgenden: DT), S. 10. Die Verluste, die der NH Niedersachsen aus der Bewirtschaftung der Wohnungen entstanden, wurden

als „Schrott“ hinterlassene Immobilien vermarktet werden sollen. Das Konzept ist einfach gestrickt; in der Ausführung allerdings kompliziert verwoben.

In der ALLWO, einem Unternehmen, das 1988 zur Vermarktung von Wohnungen der Neuen Heimat gegründet worden war,⁴ hatte die Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG einen Wohnungsbestand gebündelt, der in der Stimmung der Euphorie unter die Leute gebracht werden sollte.⁵ Am Gesellschaftskapital der ALLWO war – im Jahr der Gründung – die Badenia Bausparkasse (nachfolgend: Badenia) mit Sitz in Karlsruhe zu 30 % beteiligt.⁶ Der Vertrieb der in der ALLWO gebündelten Wohnungen über die „Schiene“ der Badenia versprach doppelten Nutzen. Man konnte die Immobilien zu Geld machen⁷ und zugleich das Bauspargeschäft ankurbeln. Der bauliche Zustand der Wohnungen⁸

daher durch Zuschüsse des Landes Niedersachsen in Höhe von jährlich 7,5 Mio. DM ausgeglichen, vgl. dazu die Finanzierungszusage v. 25.8.1988 des damaligen niedersächsischen Sozialministers Schnipkoweit, abgedruckt bei Kunz (Hrsg.), Die Akte Neue Heimat, Bd. II S. 975.

⁴ Vgl. Kunz (Hrsg.), Die Akte Neue Heimat, Bd. I S. 452. Vgl. auch die graphische Darstellung der Beteiligungsverhältnisse an der ALLWO in den Folgejahren a.a.O. S. 417 ff.

⁵ Ein wesentliches Motiv für den Erwerb der Wohnungen, das auch stets in den Verkaufsgesprächen im Vertrieb im Vordergrund stand, war die Steuerersparnis, die die Erwerber durch den Kauf der Eigentumswohnungen erzielen konnten. § 7b EStG erlaubte den Erwerbern einer Eigentumswohnung, abweichend von den allgemeinen Regeln zur steuerlichen Abschreibung von Immobilien, in den ersten 8 Jahren nach der Anschaffung der Wohnung jährlich 5 % der Anschaffungskosten von der Steuer abzusetzen. Diese unmittelbar nach dem Krieg zur Wohnungsbauförderung in das Gesetz eingefügte Vorschrift, vgl. dazu Graß/Herbertz, EStG, 1950, II. zu § 7b EStG, hat inzwischen keine aktuelle Bedeutung mehr, da der Begünstigungszeitraum der Vorschrift in ihrer aktuellen Fassung spätestens 1993 ausgelaufen ist, vgl. dazu Schmidt/Kulosa, EStG, Rdnr. 1 zu § 7b EStG.

⁶ Vgl. Fn. 4; vgl. auch DT, S. 10.

⁷ Nach internen Angaben der Badenia im von der damaligen Bundesanstalt für Kreditwesen (Im Folgenden: BaKred) in Auftrag gegebene Wirtschaftsprüferbericht der Wirtschaftsprüfergesellschaft Deloitte & Touche (DT, S. 10 und Anlage 4.1 Nr. 1 Blatt 2) hatte sich die Badenia gegenüber der ALLWO vertraglich verpflichtet, für den Vertrieb der Wohnungen zu sorgen. Die Beteiligung der Badenia an der ALLWO war ausdrücklich mit dem Ziel erfolgt, andere Bausparkassen vom Geschäft mit Bauspardarlehen für den Erwerb der ALLWO – Wohnungen auszuschließen, vgl. dazu DT, Anlage 4.1 Nr. 2).

⁸ Der frühere Geschäftsführer der NH Niedersachsen Nietfeld führt dazu in einem 1999 geführten Interview aus: „Man muß wissen, daß in der Krisenzeit des NH – Konzerns, also insbesondere in den Jahren 1982 bis 1987 so gut wie keine