

Bericht

**des 4. Untersuchungsausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin
– 18. Wahlperiode –**

**zur Aufklärung der Ursachen, Konsequenzen und Verantwortung für finanzielle
Risiken des Landes Berlin in Zusammenhang mit spekulativen Immobiliengeschäften
der DIESE eG und deren öffentlicher Förderung**

In Durchführung des vom Abgeordnetenhaus in seiner 71. Sitzung am 28. Januar 2021
gefassten Beschlusses wird der Bericht des 4. Untersuchungsausschusses vorgelegt.

Berlin, den 18. August 2021

Der Vorsitzende
des 4. Untersuchungsausschusses

Frank Z i m m e r m a n n

Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt: Verfahren	9
A. Einsetzung des Untersuchungsausschusses und Untersuchungsauftrag.....	9
I. Einsetzungsbeschluss.....	9
II. Untersuchungsauftrag	9
B. Personelle Zusammensetzung	20
I. Mitglieder des Untersuchungsausschusses	20
II. Fraktionsmitarbeiterinnen und Fraktionsmitarbeiter	21
III. Geschäftsstelle des Untersuchungsausschusses	21
C. Ablauf des Untersuchungsverfahrens	22
I. Konstituierung und Verfahrensregeln	22
II. Beweisaufnahme	26
D. Abschluss des Untersuchungsverfahrens.....	28
2. Abschnitt: Thematische Einführung	29
I. Situation auf dem Wohnungsmarkt.....	29
II. Ziele der Regierungspolitik und ihre Instrumente zur Zielerreichung	30
III. Das Vorkaufsrecht	31
3. Abschnitt: Feststellungen des Untersuchungsausschusses	33
A. Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten der DIESE eG	33
I. Einleitung	33
II. Chronologie.....	33
III. Gründe und Vorbereitungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts	35
1. Objekt „Boxhagener Str. 32“.....	35
2. Objekt „Forster Str. 1“	37
3. Objekt „Krossener Str. 36“	38
4. Objekt „Rigaer Str. 101“	38
5. Objekt „Holteistr. 19-19a“	39
6. Objekt „Gleditschstr. 39, 41, 43“.....	39

7.	Objekt „Heckmannufer 8“	42
8.	Zusammenfassung	42
IV.	Die DIESE eG	44
1.	Entstehung	44
2.	Rechtsformen bei der Vorkaufsrechtsausübung und Haftung der „DIESE eG in Gründung“	44
V.	Einbeziehung anderer Wohnungsbaugesellschaften und Entscheidung zugunsten der DIESE eG	45
1.	Absage anderer Wohnungsbaugesell- und Wohnungsbaugenossenschaften	45
2.	Ausübung zugunsten der DIESE eG	47
a.	Eignung der DIESE eG	48
b.	Zusagen im Vorfeld	49
VI.	Wirtschaftlichkeitsprüfungen der Beteiligten	51
1.	Prüfung durch landeseigene Wohnungsunternehmen	51
2.	Prüfung durch die DIESE eG	52
3.	Prüfung durch die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“	53
4.	Prüfung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg	55
5.	Prüfung durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg	56
VII.	Frist zur Vorkaufsrechtsausübung und Finanzierung	58
VIII.	Preislimitierung	59
B.	Fördermittel, Zuwendungen, Zuschüsse	61
I.	Allgemeines	61
1.	Fördermittel	61
2.	Zuwendungen und Zuschüsse	61
3.	Sondervermögen SIWANA	61
II.	Entstehung der Genossenschaftsförderung und des Landeszuschusses	62
1.	Genossenschaftsförderung	62
2.	Landeszuschuss	63
III.	Anträge der DIESE eG auf Zuschüsse und Förderdarlehen	64
1.	Landeszuschuss	64
2.	Förderdarlehen	68
3.	Rahmendaten der DIESE eG und der erworbenen Objekte	69
IV.	Rechtsgrundlagen und Voraussetzungen für die Gewährung von Fördermitteln	72
1.	Prüfungszuständigkeit	72

2.	Rechtsgrundlagen	73
a.	Für die Gewährung von Mitteln der Genossenschaftsförderung	73
b.	Rechtsgrundlagen für die Gewährung von Zuschüssen für Genossenschaften zum Immobilienkauf	73
3.	Voraussetzungen	74
V.	Finanzierungsstruktur und Wirtschaftlichkeitsplanung der DIESE eG	77
VI.	Prüfverfahren des Bewilligungsausschusses	78
1.	Die Rolle der Investitionsbank Berlin (IBB)	79
2.	Neubewertung der Parameter zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit	83
a.	Bewirtschaftungskosten	86
b.	Finanzierungskosten/Prolongationszinssatz	87
c.	Eigenkapital	89
d.	Mietentwicklung	90
e.	Wertgutachten	92
3.	Prüfung der Bonität	92
4.	Bewilligung unter Auflagen	95
VII.	Genehmigung von Förderkrediten und Ausreichung	96
1.	Genehmigung und Auszahlungsvoraussetzungen	96
2.	Erfüllung der Voraussetzungen durch die DIESE eG	98
C.	Rigaer Str. 101 und Holteistr. 19-19a	99
I.	Rückabwicklung „Rigaer Str. 101“	99
1.	Übertragung auf die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“	101
2.	Kosten	103
II.	Zwischenfinanzierung „Holteistr. 19-19a“	104
III.	Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der DIESE eG	105
1.	Rechtsstreitigkeiten zur Rigaer Straße 101	105
2.	Rechtsstreitigkeiten zur Holteistr. 19-19a	106
D.	Finanzierung und Bewirtschaftung der DIESE eG	107
I.	Berechnung der Bewirtschaftungskosten	107
1.	Bewirtschaftungskosten durch Berechnung der DIESE eG	107
2.	Bewirtschaftungskosten durch Berechnung der IBB	108

II.	Mietzinsentwicklung und Mietendeckel.....	108
1.	Allgemeines.....	108
2.	Freiwillige Mieterhöhungen.....	110
3.	Mietendeckel	112
III.	Vereinbarung zum Eigenkapital zwischen der DIESE eG und dem Zeugen Thomas Bestgen.....	113
IV.	Finanzierungsquellen der DIESE eG.....	115
1.	GLS Bank	115
2.	Fördervereinbarungen mit dem Land Berlin und Förderdarlehen der IBB.....	115
3.	Darlehensfinanzierung durch Thomas Bestgen.....	115
4.	Nachbarschaftsfonds	116
a.	Allgemeines zu den Nachbarschaftsfonds I-III	116
b.	Kapital in den Nachbarschaftsfonds	116
5.	Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg	117
E.	Risiken und Belastungen der Mieterinnen und Mieter.....	118
I.	Einleitung	118
II.	Einbeziehung, Ansprache und Aufklärung der Mieterinnen und Mieter	118
1.	Vorgehen und Intention der DIESE eG	118
2.	Einbeziehung und Rolle der Mieterinnen und Mieter	120
a.	Verhältnis zwischen DIESE eG, Bezirksamt und Mieterschaft	120
b.	Vorgehen und Geschäftspraxis der DIESE eG.....	122
c.	Finanzielle Risiken für die Mieterinnen und Mieter.....	123
d.	Aufklärung der Mieterinnen und Mieter über finanzielle Risiken	124
III.	Erhöhung des Mietzinses	125
1.	Höhe und Einordnung des Mietzinses	125
2.	Freiwillige Mieterhöhungen	126
IV.	Umbau- und Sanierungsmaßnahmen.....	127
F.	Prüfungen des Rechnungshofes und der Bezirksaufsicht	129
I.	Prüfung des Rechnungshofes	129
II.	Prüfung der Bezirksaufsicht.....	130
1.	Tätigkeit der Bezirksaufsicht.....	133

2.	Erkenntnisse der Bezirksaufsicht.....	134
a.	Prüfung der Ausübung von sechs Vorkaufsrechten durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.....	135
b.	Prüfung der Ausübung eines Vorkaufsrechts durch den Bezirk Tempelhof- Schöneberg	137
G.	Strafrechtliche Relevanz	139
I.	Zur Rolle der Zeugin von Münster.....	139
II.	Prüfung durch die Staatsanwaltschaft Berlin	141
III.	Prüfung durch die Generalstaatsanwaltschaft Berlin	143
IV.	Prüfung durch die IBB.....	143
V.	Prüfung durch die Senatsverwaltung für Finanzen	145
VI.	Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.....	147
VII.	Vorwurf des Subventionsbetrugs	147
VIII.	Auskunftsersuchen durch die Bundesbank	150
H.	Finanzielle Risiken für das Land Berlin	152
4.	Abschnitt: Zusammenfassung, Schlussfolgerungen und Empfehlungen des Untersuchungsausschusses	154
I.	Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	154
1.	Einleitung	154
2.	Vorkäufe zugunsten der DIESE eG	155
3.	Bilanz der Vorkäufe	157
II.	Fazit	158
III.	Empfehlungen	158
5.	Abschnitt: Register und Übersichten zum Abschlussbericht.....	161
A.	Personenregister	161
B.	Abkürzungsverzeichnis.....	166
C.	Aktenplan	169
	Sondervoten	193
A.	Sondervotum der Fraktion der CDU	194
B.	Sondervotum der AfD-Fraktion	293
C.	Sondervotum der Fraktion der FDP	301

1. Abschnitt: Verfahren

A. Einsetzung des Untersuchungsausschusses und Untersuchungsauftrag

I. Einsetzungsbeschluss

Das Abgeordnetenhaus von Berlin – 18. Wahlperiode – hat in seiner 71. Sitzung am 28. Januar 2021 beschlossen (Drucksache 18/3307), gemäß Artikel 48 der Verfassung von Berlin einen Untersuchungsausschuss zur Aufklärung der Ursachen, Konsequenzen und Verantwortung für finanzielle Risiken des Landes Berlin in Zusammenhang mit spekulativen Immobiliengeschäften der DIESE eG und deren öffentlicher Förderung einzusetzen.

Dem Plenum ist bis zum 31. August 2021 ein Abschlussbericht vorzulegen.

II. Untersuchungsauftrag

Das Abgeordnetenhaus von Berlin erteilte dem Untersuchungsausschuss mit dem Einsetzungsbeschluss folgenden Untersuchungsauftrag:

Komplex A

Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten der DIESE eG

1. Welche konkreten Gründe und Erwägungen haben dazu geführt, dass für die Objekte
– Boxhagener Str. 32 (Friedrichshain-Kreuzberg),
– Forster Str. 1 (Friedrichshain-Kreuzberg),
– Gleditschstr. 39, 41, 43 (Tempelhof-Schöneberg),
– Heckmannufer 8 (Friedrichshain-Kreuzberg)
– Holteistr. 19-19a (Friedrichshain-Kreuzberg)
– Krossener Str. 36 (Friedrichshain-Kreuzberg)
– Rigaer Str. 101 (Friedrichshain-Kreuzberg)
durch den jeweiligen Bezirk eine Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechtes gemäß §§ 24 ff BauGB erfolgte?
2. Zwischen welchen bezirklichen Vertretern und welchen potentiellen Erwerbern der in Frage 1 genannten Objekte kam es im Vorfeld der Ausübung der Vorkaufsrechte hinsichtlich der Objekte zu Gesprächen und welche Inhalte bzw. welche Ergebnisse hatten diese Kontakte?
3. Wurde landeseigenen Wohnungsgesellschaften angeboten, das Vorkaufsrecht für die in Frage 1 genannten Objekte zu ihren Gunsten auszuüben?
 - a. Wenn ja, aus welchem Grund haben diese den Erwerb abgelehnt?
 - b. Welche Prüfungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des möglichen Erwerbs der jeweiligen Objekte wurden durch die landeseigenen Wohnungsgesellschaften oder seitens der Verwaltung mit welchen Ergebnissen angestellt?

4. Welchen Wohnungsgenossenschaften wurde aus welchen Gründen angeboten, das Vorkaufsrecht für die in Frage 1 genannten Objekte zu ihren Gunsten auszuüben?
 - a. Aus welchem Grund haben diese ggf. den Erwerb abgelehnt?
 - b. Welche Prüfungen hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit des möglichen Erwerbs der jeweiligen Objekte wurden durch diese Genossenschaften mit welchen Ergebnissen angestellt?
5. Welche konkreten Gründe und Erwägungen haben dazu geführt, dass das Vorkaufsrecht für die in Frage 1 genannten Objekte zugunsten der DIESE eG ausgeübt wurde?
6. Wann, durch wen und mit welchem satzungsmäßigen Zweck wurde die DIESE eG gegründet?
7. Welche Rechtsform und welche Satzung hatte die DIESE eG zum jeweiligen Zeitpunkt der Ausübung der Vorkaufsrechte für die in Frage 1 genannten Objekte?
8. Über welches Eigenkapital verfügte die DIESE eG zum jeweiligen Zeitpunkt der Ausübung der Vorkaufsrechte für die in Frage 1 genannten Objekte?
9. Wann und mit welchem Inhalt der entsprechenden Bescheide erfolgte die Ausübung der Vorkaufsrechte für die in Frage 1 genannten Objekte?
10. Welche rechtlichen und finanziellen Risiken haben sich für das Land Berlin aus der Ausübung der Vorkaufsrechte für die in Frage 1 genannten Objekte ergeben?
11. War den Beteiligten seitens des Bezirksamts bewusst, dass die Ausübung des jeweiligen Vorkaufsrechts eine gesamtschuldnerische Haftung des Landes Berlin für die Verpflichtungen aus den zu Grunde liegenden Kaufverträgen begründet und wie hoch war die Gesamtsumme dieser Verpflichtungen?
12. Wer haftete für die „DIESE eG in Gründung“ zum Zeitpunkt der Verpflichtungserklärungen für die zu ihren Gunsten erworbenen Objekte, wer und wie viele Personen waren zu diesem Zeitpunkt Mitglied der Genossenschaft?
13. War den Beteiligten bewusst, dass eine Genossenschaft in Gründung noch nicht voll rechtsfähig ist, welche Folgen haben sich daraus für die Haftungsrisiken des Landes Berlin ergeben?
14. Welche Sicherheiten wurden in Anbetracht der gesamtschuldnerischen Haftung des Landes Berlin von der Genossenschaft bzw. ihren Mitgliedern verlangt?
15. Wer war auf Seiten des Senats oder ggf. beteiligter Senatsverwaltungen über die geplante Ausübung der Vorkaufsrechte zugunsten der DIESE eG im Vorfeld informiert?
16. Wie wurden die rechtlichen und finanziellen Risiken, die sich aus diesen Grundstücksgeschäften für das Land Berlin ergaben, auf Seiten dieser Beteiligten bewertet?

17. Wann und durch wen wurde das Abgeordnetenhaus über die beabsichtigte Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten der DIESE eG einschließlich der damit einhergehenden rechtlichen und finanziellen Risiken für das Land Berlin informiert?
18. Wie wurde die Zahlungsfähigkeit der DIESE eG auf Seiten des Bezirks sowie auf Seiten des Senats bzw. beteiligter Senatsverwaltungen aufgrund jeweils welcher Tatsachen bewertet?
19. Gab es im Vorfeld der Ausübung der Vorkaufsrechte für die in Frage 1 genannten Objekte verbindliche Zusagen hinsichtlich der Förderfähigkeit bzw. der konkreten Förderung eines Immobilienerwerbs durch die DIESE eG aus öffentlichen Mitteln und wenn ja, durch wen, welchen Inhalts und auf welcher Grundlage?
20. Welche Kontakte bestanden zwischen dem Vorstand der DIESE eG und Beteiligten auf Seiten des Bezirksamts und des Senats im Vorfeld der Ausübung der Vorkaufsrechte für die in Frage 1 genannten Objekte?
21. Welche Rechtsstreitigkeiten haben sich im Zusammenhang mit den Bescheiden über die Ausübung des Vorkaufsrechtes ergeben, welche Kosten sind dem Land Berlin dadurch entstanden und welchen Stand haben die jeweiligen Verfahren zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Einsetzung des Untersuchungsausschusses?
22. Wie war das genaue Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung der in Frage 1 genannten Objekte durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen?
23. Wie war das genaue Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung der in Frage 1 genannten Objekte durch die DIESE eG?
24. Wie war das genaue Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung der Rigaer Str. 101 durch die „Am Ostseeplatz eG“?
25. Wie wurden diese Wirtschaftlichkeitsprüfungen im Bezirksamt bewertet und durch wen?
26. Welches sind die Rahmenbedingungen hinsichtlich der Fristen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes in sozialen Erhaltungsgebieten und die Finanzierung des Kaufpreises im Allgemeinen? Gab es im Fall der o. g. Häuser davon abweichend Besonderheiten?
27. Erfolgte im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechtes in den o. g. Fällen eine Prüfung, den Verkauf zu einem limitierten Preis unterhalb des Kaufpreises auszuüben?

Komplex B

Erwerb der Objekte durch die DIESE eG / die Genossenschaft „Am Ostseeplatz eG“

1. Zu welchem Zeitpunkt wurden die Kaufpreise für die in Frage A.1 genannten Objekte fällig?
2. Zu welchem Zeitpunkt sind die für diese Objekte vertraglich vereinbarten Kaufpreise durch die DIESE eG an die jeweiligen Verkäufer gezahlt worden?
3. Erfolgte die Zahlung der Kaufpreise für die Objekte jeweils vertragskonform und falls nicht, aus welchem Grund ist eine vertragskonforme Zahlung nicht erfolgt?
4. Aus welchen Gründen kam es zur Zwangsvollstreckung hinsichtlich des Objekts in der Holteistraße und wie bzw. aufgrund welcher Umstände wurde die Zwangsvollstreckung abgewendet?
5. Kam es außer bei dem Objekt in der Holteistraße zu weiteren Rechtsstreitigkeiten, Verfahren, Zwangsmaßnahmen oder Ähnlichem im Zusammenhang mit der Abwicklung von Kaufverträgen zu den in Frage A.1 genannten Objekten und falls ja, in welchem Stand befanden sich diese Verfahren zum Zeitpunkt der Einsetzung des Untersuchungsausschusses?
6. Welche zusätzlichen Mittel (beispielsweise Zwischenfinanzierung oder weitere Kredite) hat die DIESE eG über die in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen zugrunde gelegten Finanzierungen hinsichtlich der Objekte (siehe Frage A.1) aufgewendet?
7. Aus welchen konkreten Gründen strebte die DIESE eG an, den Erwerb des Objekts in der Rigaer Str. 101 rückgängig zu machen?
 - a. Welche Gutachten oder Wirtschaftlichkeitsberechnungen lagen diesem Bestreben zugrunde und in welcher Form differieren diese von der ursprünglich im Rahmen der Beantragung von Fördermitteln erstellten Wirtschaftlichkeitsberechnung?
 - b. Anhand welcher Informationen wurden die Sanierungskosten im Vorfeld der Ausübung des Vorkaufsrechtes, bei Beantragung der Fördermittel und zum Zeitpunkt des Bestrebens der Rückgängigmachung des Erwerbes beurteilt?
 - c. Zu welchem Ergebnis bezüglich der Sanierungskosten kamen andere potentielle Erwerber, denen angeboten wurde, im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechtes das Objekt zu ihren Gunsten zu erwerben?
 - d. In welcher Form wurden seitens des Senates oder bezirklicher Vertreter Gespräche mit der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ bezüglich eines möglichen Erwerbes des Objekts geführt, wann fanden diese Gespräche statt, welchen Inhalt hatten diese Gespräche und wer war jeweils daran beteiligt?
8. In welcher Form hat die Genossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ ihre Bonität hinsichtlich des Erwerbs des Objekts in der Rigaer Str. 101 nachgewiesen?

Komplex C

Fördermittel, Zuwendungen, Zuschüsse

1. Zu welchem Zeitpunkt, in welcher Weise und bei wem hat die DIESE eG Fördermittel, Zuwendungen oder Zuschüsse im Rahmen des Erwerbs der in Frage A.1 genannten Objekte beantragt und in jeweils welcher Höhe?
2. Welche Gründe führten dazu, dass sich der Förderbedarf der DIESE eG im Rahmen der Genossenschaftsförderung des Landes Berlin bis zur Auszahlung der Darlehen erheblich erhöht hat (von ursprünglich etwa EUR 14.000.000,00 auf letztendlich EUR 22.000.000,00)?
3. Wer ist für die Prüfung der Voraussetzungen für die Gewährung von Mitteln aus der Genossenschaftsförderung des Landes Berlin zuständig und war daran in Zusammenhang mit den Immobilienkäufen der DIESE eG beteiligt?
4. Wer ist für die Prüfung der Voraussetzungen für die Gewährung von Zuschüssen des Landes Berlin an Genossenschaften zur Unterstützung von Immobilienkäufen zuständig und war daran in Zusammenhang mit Geschäften der DIESE eG beteiligt?
5. In welcher Weise waren der Finanzsenator Dr. Matthias Kollatz und die Hausleitung der Senatsverwaltung für Finanzen in die Unterstützung der DIESE eG und ihrer Immobiliengeschäfte involviert?
6. In welcher Weise waren die Wirtschaftssenatorin Ramona Pop und die Hausleitung der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe in die Unterstützung der DIESE eG und ihrer Immobiliengeschäfte involviert?
7. In welcher Weise waren die damalige Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher und die Hausleitung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in die Unterstützung der DIESE eG und ihres Immobiliengeschäfts involviert?
8. Welche Rolle spielte in diesem Zusammenhang insbesondere der damalige Staatssekretär für Wohnen und heutige Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel?
9. In welcher Weise hat der damalige Staatssekretär für Wohnen und heutige Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel, unmittelbaren Einfluss genommen auf die Möglichkeiten zur Förderung der DIESE eG und ihre Bedingungen?
10. Auf welchen Rechtsgrundlagen beruhte eine mögliche Gewährung von Mitteln aus der Genossenschaftsförderung des Landes Berlin zum Zeitpunkt der Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten der DIESE eG?
11. Hat die DIESE eG die Voraussetzungen zur Gewährung von Mitteln aus der Genossenschaftsförderung gemäß den Verwaltungsvorschriften des Landes Berlin zum Zeitpunkt der Beantragung der entsprechenden Förderung erfüllt und wenn nein, ab welchem Zeitpunkt hat sie die Voraussetzungen erfüllt?

12. Wurden die Voraussetzungen zur Gewährung von Mitteln aus der Genossenschaftsförderung im Laufe der Zeit bis zur Auszahlung von Förderkrediten verändert und wenn ja, in welcher Weise, durch wen und auf wessen Veranlassung?
13. Auf welchen Rechtsgrundlagen beruhte eine mögliche Gewährung von Zuschüssen des Landes Berlin an Genossenschaften zur Unterstützung von Immobilienkäufen zum Zeitpunkt der Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten der DIESE eG?
14. Welche Unterlagen wurden seitens der DIESE eG im Rahmen der Prüfung der Voraussetzungen zur Gewährung von Förderkrediten oder Zuschüssen bei welchen Stellen zu welchem Zeitpunkt vorgelegt und welche Ergebnisse hatte die Prüfung dieser Unterlagen durch die jeweils beteiligten Stellen?
15. Welche Rolle kam der Investitionsbank Berlin im Rahmen dieser Prüfung zu und wie hat sich diese Rolle im Laufe der Zeit bis zur Auszahlung von Fördermitteln und Zuschüssen aus welchen Gründen verändert?
16. Warum, ab welchem Zeitpunkt und auf wessen Veranlassung wurde die Zuständigkeit für Wirtschaftlichkeitsprüfungen in Zusammenhang mit der DIESE eG von der Investitionsbank Berlin auf die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen übertragen?
17. In welcher Weise, durch wen und mit welchem Ergebnis wurden in Zusammenhang mit der Gewährung öffentlicher Mittel an die DIESE eG eine strafrechtliche Relevanz des Handelns der Beteiligten geprüft (z. B. Beihilfe zur Insolvenzverschleppung; Haushaltsuntreue) und wer wurde über die Ergebnisse entsprechender Prüfungen informiert?
18. In welcher Weise und wem gegenüber musste die DIESE eG die Wirtschaftlichkeit der zu ihren Gunsten getätigten Immobiliengeschäfte plausibilisieren?
19. Welche Parameter wurden bei der Prüfung der Wirtschaftlichkeit zugrunde gelegt und haben sich diese Parameter im Laufe der Zeit bis zur Auszahlung von Fördermitteln und Zuschüssen verändert?
 - a. Wenn ja, durch wen, zu welchem Zeitpunkt, mit welchem Ziel, auf welcher Grundlage und mit welchem Ergebnis?
 - b. Auf wessen Veranlassung erfolgten ggf. Veränderungen an den Parametern der Wirtschaftlichkeitsberechnungen und welche Mitglieder des Senats waren darüber informiert?
 - c. Welche Mietentwicklung wurde im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung der einzelnen Objekte zugrunde gelegt und inwieweit war die geplante Mietenentwicklung konform mit dem in Vorbereitung befindlichen MietenWoG?
 - d. Wurde die von der DIESE eG kalkulierte Mietentwicklung im Laufe der Zeit bis zur Auszahlung der Fördermittel verändert und falls ja, in welcher Weise, aus welchem Grund, durch wen und auf wessen Veranlassung?
 - e. Welche Bewirtschaftungskosten wurden im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung der einzelnen Objekte zugrunde gelegt?

- f. Wurde die Kalkulation der Bewirtschaftungskosten im Laufe der Zeit bis zur Auszahlung der Fördermittel verändert und falls ja, in welcher Weise, aus welchem Grund, durch wen und auf wessen Veranlassung?
 - g. Hat sich die Investitionsbank Berlin in Zusammenhang mit der Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft zu den dafür angenommenen Parametern a) angenommene Miethöhe, b) Bewirtschaftungskosten geäußert und wenn ja, wie?
 - h. Haben sich die beteiligten Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Wohnen und Stadtentwicklung in Zusammenhang mit der Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft zu den dafür angenommenen Parametern a) angenommene Miethöhe, b) Bewirtschaftungskosten geäußert und wenn ja, wie?
 - i. Welchen Inhalt haben die für die einzelnen Objekte erstellten Wertgutachten, durch wen wurden sie erstellt und in welcher Form floss deren Inhalt in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen ein?
20. Durch wen und wann erfolgten Bonitätsprüfungen der DIESE eG, welche Kriterien wurden dabei jeweils zugrunde gelegt und welches Ergebnis hatten diese Prüfungen jeweils?
21. Welches Eigenkapital konnte die DIESE eG bis zum Zeitpunkt der Auszahlung der Fördermittel vorweisen und in welcher Weise erfolgte der Nachweis?
22. Wurden für die gezeichneten Genossenschaftsanteile der DIESE eG Garantien übernommen und wenn ja, durch wen, aus welchen Gründen, in welcher Höhe und zu welchen Konditionen?
23. Zu welchem Zeitpunkt und durch wen erfolgte jeweils die Genehmigung von Förderkrediten bzw. Zuschüssen in Zusammenhang mit den in Frage A.1 genannten Objekten und welche Auszahlungsvoraussetzungen wurden damit aus jeweils welchen Gründen verbunden?
24. Zu welchem Zeitpunkt erfüllte die DIESE eG die Auszahlungsvoraussetzungen für die Förderkredite bzw. Zuschüsse und in welcher Form wurden erforderliche Nachweise erbracht?
25. Mit welcher Begründung und auf welcher Haushaltsgrundlage erfolgte eine Förderung der DIESE eG in Höhe von insgesamt EUR 22.000.000,00 obwohl in das Sondervermögen Wohnraumförderfonds Berlin für die Haushaltsjahre 2018/2019 nur eine Zuführung in Höhe von EUR 20.000.000,00 zur Förderung von Genossenschaften erfolgt ist?
26. In welcher Höhe pro geförderter Wohneinheit und pro Quadratmeter wurden insgesamt öffentliche Finanzmittel (als Darlehen und als Zuschuss) durch den Senat ausgereicht und wie lässt sich diese Gesamtsumme begründen angesichts der Maßgaben für den Erwerb von Wohnungen durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften?

Komplex D

Bewirtschaftung/Finanzierung

1. In welcher Weise und zu welchem Zeitpunkt wurde der zuständige Beauftragte für den Haushalt (BfdH) gemäß LHO bei allen Maßnahmen von finanzieller Bedeutung im Zusammenhang mit der Genossenschaftsförderung der DIESE eG zum einen und Zuwendungen/Zuschüssen auf der bezirklichen Ebene zum anderen (an die DIESE eG) eingebunden und inwieweit sind die Sichtweisen und Argumente des Beauftragten für den Haushalt – entsprechend dem Haushaltsrecht – schon in das Planungsstadium der Finanzierung eingeflossen?
2. In welcher Weise ist die Ebene der Mittelverteiler auf ministerieller Ebene (MV) in die Finanzierungsabsicht der DIESE eG eingebunden worden (inklusive der zuständigen Kapitelreferate) und welche Maßnahmen haben die Mittelverwalter ergriffen, um ein haushaltskonformes Verfahren sicherzustellen?
3. In welcher Weise ist die Ebene der Titelverwalter (TV) in die Finanzierungsabsicht der DIESE eG eingebunden worden und welche Maßnahmen haben die Titelverwalter ergriffen, um ein haushaltskonformes Verfahren sicherzustellen?
4. Wie werden Zuwendungen/Zuschüsse auf bezirklicher Ebene in Friedrichshain-Kreuzberg unter Anwendung der geltenden Haushaltsvorschriften, insbesondere bei der Finanzierung von Immobilienaktivitäten auf den Weg gebracht und welche Änderungen etablierter Verfahrensabläufe hat es seit dem 1. Januar 2017 bis zum Zeitpunkt der Einsetzung des Untersuchungsausschusses gegeben?
5. Wer hat wann für die Finanzierung der DIESE eG sachlich und rechnerisch richtig gezeichnet und auf welchen rechtlichen oder verfahrenstechnischen Grundlagen erfolgte dieses?

Komplex E

Weitere öffentliche Mittel / Weitere Finanzierungsquellen

1. Inwieweit wurde der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zur Gewährung öffentlicher Mittel an die DIESE eG in Zusammenhang mit dem Erwerb der in Frage A.1 genannten Objekte herangezogen und auf welcher Rechtsgrundlage ist dies jeweils erfolgt bzw. sollte erfolgen?
2. Aus welchem Grund und auf welcher Rechtsgrundlage hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eine Kostenübernahmeerklärung zur Abwendung der Zwangsvollstreckung für das Objekt Holteistraße 19-19a über EUR 111.404,79 abgegeben?
3. Wurde in diesem Zusammenhang geprüft, ob diese Kostenübernahmeerklärung den Tatbestand der Haushaltsuntreue erfüllt und wenn ja, durch wen?

4. Welche Gründe und Erwägungen führten dazu, dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zugunsten der DIESE eG eine Abschirmungsvereinbarung unterzeichnet hat und auf welcher Rechtsgrundlage basiert diese Vereinbarung?
5. Welche weiteren Finanzierungsquellen haben der DIESE eG den Kauf der in Frage A.1 genannten Objekte ermöglicht und wie haben sich die jeweiligen Konditionen gestaltet?
6. Welche Rolle spielte hinsichtlich weiterer Finanzierungsquellen die Personalunion von Werner Landgraf als Vorstand der DIESE eG und Geschäftsführer der „Forum Kreuzberg Wohngenossenschaft eG“?
7. Welche Bedeutung hatten finanzielle Unterstützungsmaßnahmen des Bauunternehmers Thomas Bestgen in Zusammenhang mit der vorläufigen Rettung der DIESE eG, um welche Art von Unterstützungsmaßnahmen handelt es sich und aus welchen Gründen wurden sie gewährt?
8. Wie viele Mieterinnen und Mieter zeichneten Genossenschaftsanteile in den jeweiligen Häusern zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts?
9. Wie viele Mieterinnen und Mieter sind zum Zeitpunkt der Einsetzung des Untersuchungsausschusses Mitglied der Genossenschaft?
10. Wie und in welchem Umfang wurden diese Genossenschaftsanteile jeweils durch das Land bezuschusst?
11. Welche Veränderungen in den Mietpreisen wurde durch das MietenWoG Bln („Mietendeckel“) verursacht?
12. Welche Auswirkungen hatte das Inkrafttreten des „Mietendeckels“ auf die Entwicklung der Wirtschaftlichkeit der DIESE eG?
13. Wie viel Kapital befand sich im DIESE Nachbarschaftsfonds I zum Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung?
14. Wie viel Kapital befand sich im DIESE Nachbarschaftsfonds I zum Zeitpunkt der Einsetzung des Untersuchungsausschusses?
15. Wie viel Kapital befand sich im DIESE Nachbarschaftsfonds II zum Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung?
16. Wie viel Kapital befand sich im DIESE Nachbarschaftsfonds II zum Zeitpunkt der Einsetzung des Untersuchungsausschusses?
17. Wie viel Kapital befand sich im DIESE Nachbarschaftsfonds III zum Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung?
18. Wie viel Kapital befand sich im DIESE Nachbarschaftsfonds III zum Zeitpunkt der Einsetzung des Untersuchungsausschusses?

19. Wie gestaltet sich das Beziehungsgeflecht zwischen der UTB Projektmanagement GmbH in Berlin, deren Geschäftsführer und weiteren Mitarbeitern, und dem für Bauen zuständigen Bezirksstadtrat in Friedrichshain-Kreuzberg, dem Bezirksamt, der DIESE eG und der Genossenschaft „Am Ostseeplatz eG“?
20. Warum wurde eine private Zwischenfinanzierung des Objekts in der Holteistr. nötig?
21. Warum wurde eine Änderung hinsichtlich der Käuferschaft für das Objekt in der Rigaer Str. 101 nötig?
22. Wie kam es zu dessen Übertragung an die „Am Ostseeplatz eG“?
23. Durch wen und auf welche Weise wurden letztendlich die Kosten für den Kauf des Objekts „Rigaer Str. 101“ aufgebracht?
24. Wie kam die Zwischenfinanzierung für das Objekt in der Holteistr. 19-19a zustande?
25. Wurden auch andere durch die Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten der DIESE eG erworbene Objekte durch Dritte zwischenfinanziert?

Komplex F

Risiken und Belastungen der Mieterinnen und Mieter

1. Durch wen und wann erfolgte eine Ansprache der Mieterinnen und Mieter der in Frage A.1 genannten Objekte mit dem Ziel, sie zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen der DIESE eG zu bewegen?
2. Wurden die Mieterinnen und Mieter von Anfang an darüber informiert, welche finanziellen Risiken sich für sie aus einer möglichen Zahlungsunfähigkeit der DIESE eG ergeben könnten und wenn ja, wann, in welcher Weise und durch wen?
3. Wann und durch wen wurden die Mieterinnen und Mieter darüber informiert, dass das Geschäftsmodell der DIESE eG sich nur unter Inkaufnahme von teilweise erheblichen Mietsteigerungen als tragfähig erweisen konnte?
4. Wurden „freiwillige Mieterhöhungen“ zur Voraussetzung der Gewährung von Fördermitteln gemacht und wenn ja, wann, durch wen, aus welchen Gründen und auf wessen Veranlassung?
5. Wie verhalten sich diese Mieterhöhungen zu den zulässigen Mietsteigerungen gemäß BGB bzw. den Restriktionen des „MietenWoG Bln“?
6. Wurde der DIESE eG im Vorfeld des Inkrafttretens des „MietenWoG Bln“ in Aussicht gestellt, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in ihrem Fall Mietsteigerungen im Rahmen einer Härtefallregelung akzeptieren würde und wenn ja, wann, auf welcher Grundlage und durch wen?

7. Hat die DIESE eG einen entsprechenden Härtefallantrag gemäß „MietenWoG Bln“ gestellt und falls nein, wie konnten dann „freiwillige Mieterhöhungen“ zulässig sein?
8. Wurden Bußgeldverfahren aufgrund gemäß „MietenWoG Bln“ unzulässiger Mieterhöhungen gegen die DIESE eG eingeleitet und wenn nein, warum nicht?
9. Auf welcher konkreten Grundlage wurden die „freiwilligen Erklärungen“ von Mieterinnen und Mietern bezüglich Mieterhöhungen getroffen und inwiefern sind diese Erklärungen mit dem „Mietendeckel“ rechtlich konform?
10. Auf welcher konkreten Grundlage wurden die 4 % jährliche Mieterhöhung und die 2 % jährliche Mieterhöhung für WBS-Berechtigte für die Mieter der DIESE eG festgelegt?
11. Haben die Mieter die Mieterhöhungen ohne wohnwertverbessernde Maßnahmen akzeptiert und bedeutet dies, dass Mietobergrenzen unberücksichtigt bleiben?
12. In welchem konkreten Umfang wirkt sich der „Mietendeckel“ auf notwendige Umbau- und Sanierungsmaßnahmen innerhalb der von der DIESE eG erworbenen Häuser aus?
13. In welcher Form und wann wurden die Mieter der DIESE eG über die möglichen Haftungsrisiken aufgeklärt, die sich durch die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen ergeben und in welcher Frist musste gezeichnet werden?

Komplex G

Rolle der Bezirksaufsicht

1. Seit wann und aufgrund welcher Umstände war die Bezirksaufsicht über die Vorgänge in Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten der DIESE eG befasst?
2. Zu welchen Erkenntnissen ist die Bezirksaufsicht in Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten der DIESE eG und deren Finanzierung gelangt und wie ist sie diesbezüglich gegenüber den beteiligten Bezirken tätig geworden?
3. Seit wann ist der Bezirksaufsicht die mögliche Strafbarkeit von Handlungen des Bezirks und beteiligter Senatsverwaltungen in diesem Zusammenhang bekannt und welche Konsequenzen hat sie daraus gezogen?
4. In welcher Weise waren Innensenator Andreas Geisel und die Hausleitung der Senatsverwaltung für Inneres und Sport in die Aktivitäten der Bezirksaufsicht in diesem Zusammenhang involviert?

B. Personelle Zusammensetzung

I. Mitglieder des Untersuchungsausschusses

Durch den Einsetzungsbeschluss vom 28. Januar 2021 wurde festgelegt, dass der Ausschuss aus zwölf Mitgliedern (drei Mitglieder der Fraktion der SPD, zwei Mitglieder der Fraktion der CDU, zwei Mitglieder der Fraktion Die Linke, zwei Mitglieder der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, zwei Mitglieder der AfD-Fraktion und ein Mitglied der Fraktion der FDP) sowie deren Stellvertreterinnen und Stellvertretern besteht.

Zu den Mitgliedern und Stellvertreterinnen und Stellvertretern des Untersuchungsausschusses wurden in der 71. und der 74. Sitzung des Abgeordnetenhauses von Berlin – 18. Wahlperiode – am 28. Januar und 25. Februar 2021 gewählt:

Mitglieder:

Stellvertreter/innen:

Für die Fraktion der SPD:

Abgeordnete Bettina Domer
Abgeordneter Christian Hochgrebe
Abgeordneter Frank Zimmermann

Abgeordneter Andreas Kugler
Abgeordnete Melanie Kühnemann-Grunow
Abgeordnete Iris Spranger

Für die Fraktion der CDU:

Abgeordneter Stefan Evers
Abgeordneter Johannes Werner

Abgeordneter Christian Gräff
Abgeordneter Kurt Wansner

Für die Fraktion Die Linke:

Abgeordneter Harald Gindra
Abgeordneter Dr. Michail Nelken

Abgeordnete Gabriele Gottwald
Abgeordnete Regina Kittler

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen:

Abgeordnete Marianne Burkert-Eulitz
Abgeordneter Andreas Otto

Abgeordnete Daniela Billig
Abgeordneter Dr. Stefan Taschner

Für die AfD-Fraktion:

Abgeordneter Ronald Gläser
Abgeordneter Frank Scheermesser

Abgeordnete Dr. Kristin Brinker
Abgeordneter Harald Laatsch

Für die Fraktion der FDP:

Abgeordneter Bernd Schlömer

Abgeordnete Dr. Maren Jasper-Winter

Zum Vorsitzenden wählte das Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner 71. Sitzung am 28. Januar 2021 Herrn Abg. Frank Zimmermann (SPD) und zum stellvertretenden Vorsitzenden Herrn Abg. Ronald Gläser (AfD).

II. Fraktionsmitarbeiterinnen und Fraktionsmitarbeiter

Zur Unterstützung der Fraktionen im Untersuchungsausschuss wurden als Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von den Fraktionen benannt:

- | | |
|-------------------------|---|
| – SPD | Herr Nikolaus Kiennen |
| – CDU | Herr Constantin Andree
Frau Sandra von Münster
Herr Peter Ludolph |
| – Die Linke | Herr Dr. Benedict Ugarte Chacón |
| – Bündnis 90/Die Grünen | Frau Dr. Cordula Ludwig |
| – AfD | Frau Sybille Schmidt
Herr Falk Rodig |
| – FDP | Frau Ulrike Naumann
Herr Gumbert Salonek |

III. Geschäftsstelle des Untersuchungsausschusses

Das den 4. Untersuchungsausschuss in organisatorischer und wissenschaftlicher Hinsicht unterstützende Ausschussbüro bestand aus Volljuristinnen und Volljuristen sowie einer Verwaltungsangestellten.

Dem Ausschussbüro gehörten an:

- Frau Susanne Hensel (Ausschussreferentin)
- Frau Hafiza Ülke (Wissenschaftliche Referentin ab dem 1. April 2021)
- Herr Moritz Putzar-Sattler (Wissenschaftlicher Referent ab dem 1. Juni 2021)
- Frau Kristina Lemke (Wissenschaftliche Referentin vom 1. April 2021 bis zum 31. Mai 2021)
- Frau Yvonne O'Mahony (Geschäftsstelle)

C. Ablauf des Untersuchungsverfahrens

I. Konstituierung und Verfahrensregeln

Am 5. Februar 2021 trat der 4. Untersuchungsausschuss der 18. Wahlperiode des Abgeordnetenhauses von Berlin zu seiner konstituierenden Sitzung zusammen und wählte Herrn Abg. Johannes Werner (CDU) zum Schriftführer sowie Herrn Abg. Andreas Otto (GRÜNE) zum stellvertretenden Schriftführer.

Der Ausschuss hat folgende Verfahrensregeln beschlossen:

Regularien für den 4. Untersuchungsausschuss der 18. Wahlperiode
– DIESE eG –

1. Sitzungstermin / Sitzungssaal

Der Ausschuss tagt grundsätzlich dienstags in der Vorplenarwoche von 9.00 Uhr bis 14.00 Uhr in Raum 113.

2. Kurztitel des Untersuchungsverfahrens: DIESE eG

3. Einladungen erhalten:

- der Präsident des Abgeordnetenhauses
- die Mitglieder und stellvertretenden Mitglieder des Ausschusses
- die benannten Mitarbeiter/innen der Fraktionen

nachrichtlich:

- der Senat

4. Beweisaufnahmen und Beratungssitzungen

Beweisaufnahmen erfolgen gemäß § 9 UntAG grundsätzlich in öffentlicher Sitzung. Die Beratungssitzungen des Ausschusses sind gemäß § 8 UntAG nichtöffentlich. Sie sind vertraulich im Sinne von § 53 GO Abghs.

Zeugenvernehmungen durch die Fraktionen sollen die Zeit von jeweils 15 Minuten pro Fragerunde je Fraktion nicht überschreiten.

5. Regelungen zum Personenkreis, der über den Kreis der Ausschussmitglieder hinaus zur Teilnahme an den Sitzungen berechtigt ist:

a) Öffentliche Sitzungen

Die Teilnahme von Besucher/inne/n an öffentlichen Sitzungen ist nach Anmeldung beim Besucherdienst des Abgeordnetenhauses von Berlin grundsätzlich möglich, sofern keine anderweitigen Regelungen entgegenstehen. Für die Zeit, in der coronabedingt keine Öffentlichkeit im Abgeordnetenhaus zulässig ist, wird diese als Presseöffentlichkeit hergestellt und die Sitzung intern gestreamt.

Gemäß § 9 Abs. 3 S. 2 UntAG kann die Öffentlichkeit oder können einzelne Personen durch Beschluss des Untersuchungsausschusses ausgeschlossen werden, um die Verletzung schutzwürdiger Interessen zu verhindern oder wenn es zur Erlangung einer wahrheitsgemäßen Aussage erforderlich erscheint. Demgemäß sollen Besucher/innen von dem Vorsitzenden unter Hinweis auf einen ggf. nach dieser gesetzlichen Bestimmung erforderlichen Ausschluss vor der Teilnahme an der Sitzung darauf hingewiesen werden, dass sie verpflichtet sind, Kontakte zu Personen, die möglicherweise als Zeugen gehört werden können, anzugeben. Rechtsanwälte/-innen als Organe der Rechtspflege dürfen nicht ausgeschlossen werden.

Die Teilnahme von Vertreter/innen des Senats an Sitzungen wird nach § 11 UntAG geregelt. Für im öffentlichen Dienst Beschäftigte besteht die Verpflichtung, auf Nachfrage offenzulegen, wenn sie bei einer von den zu untersuchenden Vorfällen betroffenen Dienststelle tätig sind.

b) Nichtöffentliche Sitzungen

Es dürfen grundsätzlich nur die Ausschussmitglieder, deren Stellvertreter/innen, die benannten Fraktionsmitarbeiter/innen sowie die Mitarbeiter/innen der Verwaltung des Abgeordnetenhauses teilnehmen. Für sonstige Mitglieder des Abgeordnetenhauses gilt § 10 UntAG.

Bei Sitzungen, die als VS-Vertraulich oder höher eingestuft werden, dürfen außer den Ausschussmitgliedern und deren Stellvertreter/inne/n nur solche Personen anwesend sein, die zum Umgang mit Verschlussachen ermächtigt sind.

6. Geheimschutz

- a) In Bezug auf den Umgang mit Verschlussachen (VS) findet die Geheimschutzordnung des Abgeordnetenhauses für das gesamte Untersuchungsverfahren Anwendung (§ 14 Abs. 1 UntAG i. V. m. § 54 GO Abghs).
- b) Bezüglich amtlich zu wahrender Privatgeheimnisse findet die Geheimschutzordnung entsprechende Anwendung (§ 14 Abs. 1 UntAG i. V. m. § 54 Abs. 3 GO Abghs).
- c) Die dem Untersuchungsausschuss übersandten und VS-VERTRAULICH oder höher eingestuften Akten und Unterlagen werden im VS-Archiv des Abgeordnetenhauses aufbewahrt. Zugang dazu haben nur die dafür ausdrücklich ermächtigten Mitarbeiter/innen des Ausschussbüros.
- d) Außerhalb der Sitzungen können VS-VERTRAULICH oder höher eingestufte Akten oder Unterlagen von den Ausschussmitgliedern und den namentlich benannten und

zum Umgang mit VS ermächtigten Mitarbeiter/inne/n der im Ausschuss vertretenen Fraktionen im VS-Leseraum eingesehen, dürfen daraus jedoch nicht entfernt werden.

- e) Werden für Sitzungen des Untersuchungsausschusses VS-Unterlagen benötigt, so sorgt das Ausschussbüro dafür, dass diese für die Dauer der Sitzung zur Verfügung stehen und anschließend in das VS-Archiv zurückverbracht werden. Die Fraktionen sollten anmelden, welche Akten sie speziell wünschen, damit nicht der Gesamtbestand mitgebracht werden muss.
- f) Werden von geheimhaltungsbedürftigen Akten, Aktenteilen oder sonstigen geheimhaltungsbedürftigen Schriftstücken Kopien gefertigt, werden auch diese Kopien im VS-Archiv des Hauses aufbewahrt und dürfen nicht daraus entfernt werden.

7. Anträge und Beweisanträge

Alle Beweisanträge sind fortlaufend nummeriert unter Bezugnahme auf den betreffenden Komplex des Untersuchungsauftrages schriftlich über das Ausschussbüro an den Vorsitzenden zu richten. Die Anträge sollen begründet sein und sollen die für die Umsetzung erforderlichen Angaben, insbesondere ladungsfähige Anschriften und sonstige Angaben (Firmen- und Personennamen etc.) enthalten.

Die Anträge sollten spätestens drei Arbeitstage vor einer Ausschusssitzung im Ausschussbüro eingehen, damit eine geordnete Verteilung in die Fächer der Ausschussmitglieder und deren Stellvertreter/innen möglich ist.

8. Arbeitsunterlagen

Die Arbeitsunterlagen werden an die Mitglieder des Untersuchungsausschusses und die benannten Mitarbeiter/innen der Fraktionen ausgegeben.

Unterlagen, die als VS-VERTRAULICH oder VS-GEHEIM eingestuft sind, werden ausschließlich im VS-Archiv des Abgeordnetenhauses aufbewahrt (siehe oben 6.).

Unterlagen, die von öffentlichen Stellen des Landes Berlin angefordert werden, sind im Original sowie in digitaler Form oder in Papierform in siebenfacher Ausfertigung an das Ausschussbüro zu übersenden.

Dasselbe gilt grundsätzlich für Anforderungen gegenüber anderen Adressaten von Beweisbeschlüssen; der Vorsitzende wird ermächtigt, ggf. andere Regelungen zu treffen.

Sofern der Umfang eines angeforderten Aktenstücks eine Vervielfältigung nicht zulässt, steht es den Mitgliedern, den stellvertretenden Mitgliedern und den Mitarbeiter/inne/n der Fraktionen im Untersuchungsausschuss zur Einsichtnahme im Ausschussbüro zur Verfügung.

9. Protokolle

a) Fertigung der Protokolle

Über jede Sitzung – öffentlich oder nichtöffentlich – wird ein Beschlussprotokoll erstellt. Darüber hinaus werden über die Beweiserhebungssitzungen des Ausschusses Wortprotokolle gefertigt (§ 7 Abs. 1 S. 2 UntAG).

Über die Verhandlungen in Beratungssitzungen werden auf Antrag Wort- und/oder Inhaltsprotokolle erstellt.

Das Recht, Tonaufzeichnungen abzuhören, haben nur die Mitglieder und die stellvertretenden Mitglieder des Untersuchungsausschusses sowie die namentlich benannten Fraktionsmitarbeiter/innen und die Ausschussmitarbeiter/innen des Abgeordnetenhauses.

b) Verteilung der Protokolle

Protokolle erhalten die Mitglieder, die stellvertretenden Mitglieder und die benannten Mitarbeiter/innen der Fraktionen sowie das Ausschussbüro.

Protokolle, die VS-VERTRAULICH oder höher eingestuft sind, werden je einmal

- pro Fraktion und
- Ausschussbüro

gefertigt und verbleiben im VS-Archiv.

c) Einsichtnahme in die Protokolle bzw. deren Weitergabe

Die Vorsitzenden und Geschäftsführer/-innen der Fraktionen können in die Protokolle Einsicht nehmen. Sie werden ggf. über das Ausschussbüro zur Verfügung gestellt.

Zeugen wird die Einsichtnahme nach § 27 UntAG innerhalb von 2 Wochen nach Erstellung der Abschrift gewährt.

Protokolle nichtöffentlicher Sitzungen werden zur Einsichtnahme bzw. Weitergabe weder während des Verfahrens noch nach seiner Beendigung freigegeben (Beratungsgeheimnis).

VS-eingestufte Protokolle dürfen von den namentlich benannten Mitarbeiter/innen der Fraktionen im Ausschuss nur eingesehen werden, sofern sie zum Umgang mit VS ermächtigt sind.

10. Foto-, Film- und Tonaufnahmen

Bei nichtöffentlichen Sitzungen sind Aufnahmen der Medien nur bis zur Eröffnung der Sitzung zulässig.

In öffentlichen Beweiserhebungssitzungen sind Film- und Fotoaufnahmen nur mit Zustimmung der Zeugen oder Sachverständigen und Beschluss des Ausschusses gestattet. Die entsprechende Zustimmung soll vor der Anhörung abgefragt werden.

Tonaufnahmen sind grundsätzlich nicht gestattet, da zu befürchten ist, dass dadurch der Zweck des Untersuchungsverfahrens (durch Beeinflussung später zu vernehmender Zeugen) gefährdet werden könnte. Ausnahmen von dieser Regelung bedürfen eines Beschlusses des Untersuchungsausschusses. Dies gilt auch bei Zustimmung der Zeugen oder Sachverständigen.

Live-Übertragungen sind mit Ausnahme der in Ziffer 5a geregelten Bestimmungen zum internen Streaming nicht gestattet.

11. Mitschriften

Mitschriften von Vertretern der Presse oder von Besuchern sind grundsätzlich gestattet. Schriftliche Aufzeichnungen werden untersagt, wenn der Verdacht besteht, dass sie zum Zwecke der Zeugenbeeinflussung weitergegeben werden sollen (§ 9 Abs. 2 S. 3 UntAG).

12. Information der Medien

Die Unterrichtung der Presse und der Informationsmedien erfolgt gemäß § 13 UntAG i. V. m. § 26 Abs. 5 S. 6 GO Abghs durch den Vorsitzenden und die Sprecher/innen der Fraktionen. Nach den Sitzungen kann bei Bedarf eine Pressekonferenz durchgeführt werden.

II. Beweisaufnahme

Schriftliches Beweismaterial

Aufgrund der Beweisanträge der Fraktionen wurden dem Ausschuss die dem beigelegten Aktenplan (siehe Abschnitt 5, lit. C) zu entnehmenden Unterlagen übergeben.

Zeugen

Folgende Zeugen wurden im Untersuchungsausschuss gehört (die jeweilige Funktion kann dem Personenregister im 5. Abschnitt, lit. A, entnommen werden):

Sitzung am:

16. Februar 2021
(2. Sitzung)

2. März 2021
(3. Sitzung)

16. März 2021
(4. Sitzung)

Zeugen (in der Reihenfolge ihrer Befragung):

Herr Stefan Finkel

Frau Ricarda Pätzold
Herr Werner Landwehr
Herr Richard Schmitz

Herr Jörn Oltmann
Herr Florian Schmidt
Frau Sandra von Münster

13. April 2021
(5. Sitzung)

Herr Andreas Geisel
Frau Katrin Lompscher

27. April 2021
(6. Sitzung)

Frau Ramona Pop
Herr Dr. Matthias Kollatz

11. Mai 2021
(7. Sitzung)

Herr Dr. Jürgen Allerkamp
Herr Sebastian Scheel

25. Mai 2021
(8. Sitzung)

Herr Dirk Böttcher
Frau Silke Palwizat

1. Juni 2021
(9. Sitzung)

Herr Dr. Matthias Kollatz
Herr Sebastian Scheel

8. Juni 2021
(10. Sitzung)

Frau Monika Herrmann
Frau Cindy Lautenbach

Die Zeugen Landwehr und Schmidt haben sich in Ihren Vernehmungen vollumfänglich auf das Auskunftsverweigerungsrecht aus § 24 Absatz 2 UntAG Bln berufen. Zur rechtlichen Prüfung des Umfangs der Auskunftsverweigerung wurde ein Gutachten des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes des Abgeordnetenhaus eingeholt. Das Gutachten vom 7. April 2021¹ hat die Möglichkeit der umfassenden Auskunftsverweigerung der Zeugen bestätigt.

Die Zeugin Frau von Münster ist gleichzeitig auch Fachreferentin der Fraktion der CDU. Um die Gefahr einer Beeinflussung anderer Zeugen auszuschließen, wurde sie für die Zeit der Zeugenvernehmungen von den Sitzungen ausgeschlossen und erhielt keine Wortprotokolle der Sitzungen. Der Zugang zu den übrigen Beweisunterlagen wurde gewährt.

¹ Abrufbar unter: <https://www.parlament-berlin.de/de/Verwaltung/Wissenschaftlicher-Dienst/Gutachten>

D. Abschluss des Untersuchungsverfahrens

Der 4. Untersuchungsausschuss der 18. Wahlperiode des Abgeordnetenhauses von Berlin vollzog den Abschluss seiner Beweisaufnahme zum Stichtag des 10. August 2021.

In seiner 12. Sitzung vom 10. August 2021 beschloss der Ausschuss mehrheitlich mit den Stimmen der Fraktion der SPD, der Fraktion Die Linke und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gegen die Stimmen der Fraktion der CDU, der AfD-Fraktion und der Fraktion der FDP den vorliegenden Abschlussbericht im Sinne des § 33 Abs. 1 UntAG Bln.

Da es nicht zu einem einvernehmlichen Abschlussbericht gekommen ist, waren gemäß § 33 Abs. 2 UntAG Bln Sondervoten in die Drucksache aufzunehmen.

2. Abschnitt: Thematische Einführung

„Berlin ist eine Metropole von ungebrochener Attraktivität.“²

I. Situation auf dem Wohnungsmarkt

Berlin ist eine wachsende Metropole. Mit einem Bevölkerungsstand von 3,67 Mio. wurde 2020 erneut ein Höchstwert erreicht. Die steigende Bevölkerungszahl prägt die Lage am Berliner Wohnungsmarkt³. Die Preissteigerungen für Wohnimmobilien in Berlin werden neben der Wohnungsnachfrage insbesondere verursacht durch eine hohe Nachfrage nach Anlagemöglichkeiten für Kapital aus dem In- und Ausland. Neben Bestandshaltern werden immer mehr Kapitalanleger in Berlin aktiv, die auf weitere Preissteigerungen spekulieren oder über Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen selbst sehr hohe Gebäudekaufpreise refinanzieren. Die Möglichkeiten des Landes Berlin, hier gegenzusteuern, sind begrenzt.

Der Zeuge Sen Geisel führt dazu in seinem Eingangsstatement aus:

Zeuge Andreas Geisel: *„Wir haben – Sie wissen das – in den vergangenen Jahren beachtliche Zuwächse bei den Einwohnerinnen und Einwohnern unserer Stadt gehabt. Diese Zuwächse treffen auf ein begrenztes Wohnungsangebot. Hinzu kommen niedrige Kapitalmarktzinsen und die Erfordernis des Kapitalmarktes, dann dieses Geld möglichst anlegen zu können; Stichwort: Betongold. All das führt dazu, dass ein erheblicher Druck auf den Wohnungsmarkt in Berlin entstanden ist. Viele Menschen stellen sich dann in der Folge die bange Frage, ob sie ihre Miete auch in Zukunft noch bezahlen können oder ob sie die Möglichkeit haben, eine andere – – einen Wohnungswechsel vorzunehmen, wenn sich beispielsweise die familiären Verhältnisse verändert haben. Also der Druck ist erheblich, und für immer mehr Menschen lautete in den vergangenen Jahren die Antwort auf diese Frage leider ‚nein‘.“⁴*

Der Zeuge Sen Scheel sagt in seinem Einführungsstatement:

Zeuge Sebastian Scheel: *„Berlin kämpft mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Diese Anspannung resultiert aus einem weiterhin hohen Zuzug in unsere Stadt, dem ein zu geringes Angebot an zusätzlichem Wohnraum entgegensteht. Insbesondere die Leistbarkeit von Mietpreisen in begehrten Wohnlagen kommt damit zunehmend unter Druck.“⁵*

Die Attraktivität der Stadt, die wachsende Nachfrage nach Wohnraum und stetig steigende Immobilienpreise führen zu einer dauerhaft angespannten Lage auf dem Mietwohnungsmarkt. Für Normal- und Geringverdiener steht im privatem Wohnungssektor kein ausreichendes Angebot zur Verfügung. Um das Angebot zu erweitern, bilden die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften weitere Säulen der Wohnraumversorgung in Berlin.

² Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 3

³ Pressemitteilung vom 29.03.2021 zum IBB Wohnungsmarktbericht 2021

⁴ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 3

⁵ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 49

II. Ziele der Regierungspolitik und ihre Instrumente zur Zielerreichung

Der Koalitionsvertrag beschreibt die Ziele der Wohnungspolitik wie folgt:

„Die Koalition sieht in bezahlbarem Wohnen ein Grundrecht für alle Berliner*innen. Sie macht sich stark für eine Dämpfung der Mietpreisentwicklung und eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnraum. Dazu wird die Koalition den Mieterschutz ausbauen und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften stärken.“⁶

Das Land Berlin ist ab 2016 unter dem Motto „bauen, kaufen, regulieren“ auf drei Gebieten tätig geworden. Während „bauen und kaufen“ einzelnen Mieterhaushalten helfen sollen, wurden regulatorische Elemente für den Gesamtmarkt geplant. Das umfangreichste Vorhaben war der Mietendeckel, der im Jahr 2020 im Rahmen des MietenWoG beschlossen, jedoch im April 2021 vom Bundesverfassungsgericht für unwirksam erklärt wurde. Das Land Berlin ist laut diesem Urteil zum Eingriff in das Mietrecht bzw. bestehende Mietverträge, etwa durch einen sogenannten Mietenstopp, nicht befugt.

Neben dem Ausbau des Mieter/innen- und Wohnraumschutzes und dem Verbot der Zweckentfremdung sollen die wohnungspolitischen Ziele verstärkt mit Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch flankiert werden. Dabei soll der Ankauf zugunsten städtischer Wohnungsbaugesellschaften Vorrang haben.⁷

Weiter heißt es im Koalitionsvertrag:

„Außerdem sollen Genossenschaftsgründungen aus der Bewohnerschaft sowie Ankäufe von privaten Sozialwohnungen durch Bewohnergenossenschaften gefördert und unterstützt werden.“⁸

Eines der Instrumente zur Erreichung dieser Ziele ist das soziale Erhaltungsrecht. Hierzu führt der Zeuge Sen Scheel aus:

Zeuge Sebastian Scheel: „Das Baugesetzbuch gibt der Kommune über den § 172 die Möglichkeit, Gebiete auszuweisen, in denen sogenannte Luxusmodernisierungen oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen untersagt werden können; im Allgemeinen wird von ‚Milieuschutzgebieten‘ gesprochen. In dieser Legislaturperiode ist vom Erlass dieser Erhaltungssatzung umfangreich Gebrauch gemacht worden“⁹

In diesen Milieuschutzgebieten besteht unter anderem die Möglichkeit, gemäß § 24 Abs. 1 Nummer 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 172 BauGB das Vorkaufsrecht auszuüben.

⁶ Koalitionsvertrag 2016 – 2021, Seite 21

⁷ Koalitionsvertrag 2016 – 2021, Seite 23

⁸ Koalitionsvertrag 2016 – 2021, Seite 24

⁹ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 49

III. Das Vorkaufsrecht

Das bezirkliche Vorkaufsrecht ist in §§ 24 ff. Baugesetzbuch i. V. m. § 1 AGBauGB geregelt. Voraussetzung für die Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts ist ein Kaufvertrag über ein Grundstück im Erhaltungsgebiet im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 246 Abs. 2 BauGB (sog. Milieuschutzgebiet). Von diesem Vorkaufsfall erfährt der Bezirk von der Notarin oder dem Notar, die/der den Grundstückkaufvertrag beurkundet. Die Notarin/der Notar beantragt ein Negativattest, in dem der Bezirk bescheinigt, dass er von seinem Vorkaufsrecht keinen Gebrauch macht. Nach § 28 Abs. 2 BauGB hat der Bezirk innerhalb von zwei Monaten zu entscheiden, ob er das Vorkaufsrecht ausübt.

Nach § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann das Vorkaufsrecht nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.

Die Zeugin Pätzold führt hierzu aus, dass das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist,

Zeugin Ricarda Pätzold: „(...) wenn man eben von dem Erhaltungsziel ausgeht, dass die Wohnbevölkerung in ihrer Zusammensetzung erhalten bleiben soll.“¹⁰

Und weiter:

Zeugin Ricarda Pätzold: „Das Vorkaufsrecht wird vor allen Dingen genutzt, um die Eigentümer auf die Ziele der sozialen Erhaltungsverordnung zu verpflichten und die Erwartung ist nicht, dass Gentrifizierungs- oder Veränderungsprozesse jetzt gestoppt oder ausgesetzt werden, sondern in der Regel gehen die meisten Städte davon aus, dass man es schafft, sie damit etwas zu verlangsamen.“¹¹

Das allgemeine gesetzliche Vorkaufsrecht soll bei sozialen Erhaltungsgebieten der Sicherung des Ziels, die Zusammensetzung der angestammten Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen im jeweiligen Gebiet zu erhalten, dienen. Ein wesentlicher Grund für den Erlass sozialer Erhaltungsverordnungen ist der Umstand, dass bei einer Verdrängung der Wohnbevölkerung die vorhandene Infrastruktur verändert bzw. an anderer Stelle neu geschaffen werden müsste. Dies sei ineffektiv und würde zu hohen Kosten der Allgemeinheit führen. Dabei handelt es sich um städtebauliche, nicht „mieterfreundliche“ bzw. wohnungspolitische Gründe. Die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dient nur mittelbar auch den Interessen der Mieterinnen und Mieter, die in dem Gebiet leben.¹²

Nach § 27a BauGB kann der Bezirk sein Vorkaufsrecht auch zugunsten eines Dritten ausüben. Durch die Vorkaufsrechtsausübung zugunsten eines Dritten tritt der Dritte an die Stelle des ursprünglichen Käufers. Das bedeutet, es gelten grundsätzlich die Bedingungen des ursprünglichen Kaufvertrages gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 464 Abs. 2 BGB. Das Eigentum an dem Grundstück erwirbt der Dritte.

¹⁰ Zeugin Pätzold, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 4

¹¹ Zeugin Pätzold, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 5

¹² Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach Baugesetzbuch in Berlin, April 2017, Seite 4

Das Instrument der Vorkaufsausübung ist nicht neu, dieses gibt es schon länger, wurde jedoch in Berlin weitestgehend nicht angewendet, weil das Geld für die Finanzierung fehlte¹³. Neu ist jedoch die Ausübung zugunsten einer Genossenschaft.

Diese Möglichkeit beschreibt das Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin von 2017 folgendermaßen:

„Das Vorkaufsrecht kann auch zum Beispiel zugunsten von Genossenschaften oder gemeinnützigen Stiftungen ausgeübt werden. Auch die Mieter des Kaufobjekts selbst können als geeigneter Dritter angesehen werden, wenn sie die Gewähr bieten, die Entscheidung innerhalb der oben skizzierten Fristen zu treffen und die Finanzierung leisten können.“¹⁴

Zur Umsetzung dieses Konzepts erläuterte der Zeuge Sen Geisel:

Zeuge Andreas Geisel: „(...) Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat in sechs Fällen und das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg in einem Fall ein solches Vorkaufsrecht zugunsten der dafür gegründeten DIESE eG ausgeübt. Damit haben die beiden Bezirke neues Terrain betreten. Zuvor wurden ja diese Vorkaufsrechte allein von den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften ausgeübt.“¹⁵

Der ursprüngliche Käufer kann die Vorkaufsausübung mittels einer Abwendungserklärung bzw. -vereinbarung nach § 27 Abs. 1 BauGB verhindern.

Ziel dieser Instrumente nach Baugesetzbuch ist es, über die „Androhung“ der Ausübung von Vorkaufsrechten ein Höchstmaß an Abwendungsvereinbarungen abzuschließen.

Im Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin von 2017 ist dazu ausgeführt:

„Vorrangiges Ziel ist daher nicht die Ausübung des Vorkaufsrechts, sondern der Abschluss einer Abwendungsvereinbarung mit der Käuferin oder dem Käufer.“¹⁶

In allen hier in Rede stehenden Fällen waren die Ersterwerber der Immobilien zum Abschluss einer solchen Abwendungsvereinbarung nach § 27 Abs. 1 BauGB nicht bereit. Um die Ziele des sozialen Erhaltungsgebietes nach § 172 BauGB trotzdem zu sichern, blieb die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts übrig.

Im vorliegenden Untersuchungsausschussbericht sollen die zeitlichen Abläufe und Finanzierungsmodelle untersucht und aufgeklärt werden.

¹³ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung 27. April 2021, Seite 37

¹⁴ Vorlage – zur Kenntnisnahme – Drs. 18/494

¹⁵ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 3

¹⁶ Vorlage – zur Kenntnisnahme – Drs. 18/494

3. Abschnitt: Feststellungen des Untersuchungsausschusses

Die zugunsten der DIESE eG ausgeübten Vorkaufsrechte waren bereits vor Einsetzung des Untersuchungsausschusses Gegenstand zahlreicher parlamentarischer Vorgänge. So wurden im Zusammenhang mit der Genossenschaft mehrere Anträge gestellt¹⁷ und es fanden hierzu mehrere Ausschussbesprechungen statt.¹⁸ Seit August 2019 waren die zugunsten der DIESE eG ausgeübten Vorkaufsrechte auch Gegenstand mehrerer Plenardebatten.¹⁹

Der Bericht orientiert sich in der Darstellung der Ergebnisse an der Gliederung des Untersuchungsauftrages²⁰.

A. Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten der DIESE eG

I. Einleitung

Den Kern des Untersuchungsauftrages, den das Plenum des Abgeordnetenhauses von Berlin dem 4. Untersuchungsausschuss der 18. Wahlperiode gab, bildete die Frage nach den Einzelheiten des Ablaufs und der Voraussetzungen der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß §§ 24 ff. Baugesetzbuch (BauGB) durch die zuständigen Bezirksämter zugunsten der DIESE eG.

II. Chronologie

Datum	
15. August 2017	Senat legt ein Konzept zur Ausübung des Vorkaufsrechts vor
11. September 2018	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen veröffentlicht den Projektaufruf Genossenschaftsförderung
29. März 2019	Senator Dr. Kollatz signalisiert bei einem Treffen mit Senatorin Lompscher und Baustadträtinnen und Baustadträten verschiedener Bezirke, dass bei ausgeübten Vorkaufsrechten zugunsten von Genossenschaften – analog des Verfahrens mit landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften – künftig eine Bezuschussung in Höhe von 10 Prozent des Kaufpreises denkbar wäre, wenn als Gegenleistung Mietpreis- und Belegungsbindungen eingeräumt werden.
16. Mai 2019	Gründung der DIESE eG in Gründung durch Gründungssatzung

¹⁷ Vgl. Drs. 18/2083, Drs. 18/2083-1, Drs. 18/2083-2, Drs. 18/2333, 18/2333-1, Drs. 18/2333-2

¹⁸ Vgl. Inhaltsprotokoll StadtWohn 18/57, Seite 13ff; Wortprotokoll Haupt 18/66, Seite 24ff; Wortprotokoll Haupt 18/71, Seite 23 ff; Wortprotokoll Haupt 18/80, Seite 4 ff; Inhaltsprotokoll InnSichO 18/51, Seite 22 f.

¹⁹ Vgl. Plenarprotokoll 18/44, Seite 5253 ff, Plenarprotokoll 18/52, Seite 6300 ff.

²⁰ Zum Wortlaut des Untersuchungsauftrages siehe 1. Abschnitt Verfahren, A Einsetzung des Untersuchungsausschusses, II. Untersuchungsauftrag

17. Mai 2019	Ausübung des ersten Vorkaufsrechts durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zugunsten der DIESE eG in Gründung – Boxhagener Str. 32
27. Mai 2019	Ausübung des zweiten Vorkaufsrechts durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zugunsten der DIESE eG in Gründung – Forster Str. 1
28. Mai 2019	Senator Dr. Kollatz bekräftigt, ein Zuschuss in Höhe von 10 Prozent komme in Betracht, es seien jedoch ein Senatsbeschluss und ein anschließender Hauptausschussbeschluss erforderlich. ²¹
6. Juni 2019	Die Gründungsgenossen der DIESE eG in Gründung haben die Gründung der Genossenschaft zurückgestellt. Sie sind stattdessen teilweise Genossen der Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG geworden, während die meisten bis dahin vorhandenen Genossen der Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG ausgeschieden sind. ²²
7. Juni 2019	Ausübung des dritten Vorkaufsrechts durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zugunsten der DIESE eG in Gründung – Krossener Str. 36
24. Juni 2019	Ausübung des vierten Vorkaufsrechts durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zugunsten der DIESE eG – Rigaer Str. 101
23. Juli 2019	Senat beschließt Vorlage an Hauptausschuss zur Erweiterung des SIWANA-Globaltitels 82016, um eine Genossenschaftsförderung zu ermöglichen.
24. Juli 2019	Ausübung des fünften Vorkaufsrechts durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zugunsten der DIESE eG – Holteistr. 19-19a
7. August 2019	Hauptausschuss beschließt 10 Prozent Förderung für Genossenschaften durch Erweiterung des SIWANA-Globaltitels 82016
12. August 2019	Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg zugunsten der DIESE eG – Gleditschstr. 39, 41, 43
12. August 2019	Ausübung des sechsten Vorkaufsrechts durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zugunsten der DIESE eG – Heckmannufer 8
29. November 2019	Bewilligungsausschuss stimmt der Förderung der DIESE eG (Volumen 22 Mio. EUR) unter zahlreichen Auflagen zu
10. Dezember 2019	Rücktritt der DIESE eG vom Dritterwerb des Objekts „Rigaer Str. 101“

²¹ VII SenStadtWohn, Bd. 1, Seite 30

²² XIV BZA FK Bd. 31, Seite 235

23. Dezember 2019	Beurkundung des Dritterwerbs „Rigaer Str. 101“ zugunsten der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“
27. Dezember 2019	Endgültige Abstimmung der Wirtschaftlichkeit und Finanzierungsstruktur der DIESE eG mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
12. Februar 2020	IBB und DIESE eG unterzeichnen Förderverträge.
28. Februar 2020	Die Erfüllung der Auflagen ist festgestellt. Die Auszahlung der Förderdarlehen (ausgenommen Gleditschstr. 39, 41, 43) und Landeszuschüsse wird angeordnet.

III. Gründe und Vorbereitungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts

Von Interesse war für den Ausschuss zunächst, welche konkreten Gründe und Erwägungen die verantwortlichen Vertreterinnen und Vertreter der Bezirksämter Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg im jeweiligen Einzelfall eines Objekterwerbs zur Ausübung des Vorkaufsrechts bewogen haben.

In ihrer Vernehmung erklärte die Zeugin Herrmann, Bezirksbürgermeisterin von Friedrichshain-Kreuzberg, dass es verschiedene Aspekte für die Ausübung der Vorkaufsrechte gegeben habe. Sie führte hierzu aus:

***Zeugin Monika Herrmann:** „Wir waren die Ersten, die einen Vollzug im Vorkauf gemacht haben, und natürlich gilt es, Mieterinnen und Mieter vor extremen Mieterhöhungen, aber vor allen Dingen auch vor Verlust der Wohnung zu bewahren, weil es ist ja nicht so, dass die Häuser nur gekauft werden, um dann Mieten einzunehmen oder eventuell auch zu erhöhen, sondern es geht sehr oft auch darum, dass Wohnungen umgewidmet werden und in Eigentumswohnungen umgewidmet werden, die dann verkauft werden, und die Mieterinnen und Mieter dann ihren Wohnraum verlieren. Also von daher hat es sozusagen schon verschiedene Aspekte.“²³*

Die konkreten Erwägungen, die das Bezirksamt zur Ausübung des Vorkaufsrechts für das jeweilige Objekt angestellt hat, ergeben sich aus den Vorkaufsbescheiden. Nachfolgend werden einige allgemeine Informationen zu den Objekten ausgeführt und anschließend die Inhalte der jeweiligen Bescheide.

1. Objekt „Boxhagener Str. 32“

Die Boxhagener Straße verläuft durch den Ortsteil Friedrichshain im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und zweigt unweit des Frankfurter Tors Richtung Osten von der Warschauer Straße ab.

²³ Zeugin Herrmann, Wortprotokoll, 10 Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 11

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg übte das bauplanungsrechtliche Vorkaufsrecht der Gemeinde hinsichtlich des Grundstücks „Boxhagener Str. 32“ mit Bescheid vom 17. Mai 2019²⁴ zugunsten der „DIESE eG in Gründung“ mit der folgenden Begründung aus:

„Die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB setzt gemäß § 24 Abs. 3 S.1 BauGB voraus, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung rechtfertigt. Diese Voraussetzung ist bereits dann erfüllt, wenn die Ausübung des Vorkaufsrechts den mit § 24 Abs. 1 BauGB vom Gesetzgeber gebilligten Zwecken dient (...). Die Ausübung des Vorkaufsrechts dient im vorliegenden Fall der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet ‚Boxhagener Platz‘ aus besonderen städtebaulichen Gründen und damit dem Allgemeinwohl.

(...)

Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Erhaltungsgebiets ‚Boxhagener Platz‘ ist gekennzeichnet durch eine soziale Polarisierung der Haushalte. Für jeden fünften Haushalt ist von einer höheren Verdrängungsgefahr auszugehen, darunter vor allem Haushalte in ungesicherter Erwerbslage und mit vergleichsweise niedriger Qualifikation sowie von Haushalten im ALG-I- und ALG-II-Bezug.

(...)

Die Verdrängung dieses Teils der Bevölkerung hätte wiederum deutliche negative städtebauliche Folgen, weil in anderen Teilen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg bzw. des Landes Berlin für den verdrängten Bevölkerungsteil geeigneter, wiederum preiswerter Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt werden müsste. Dies wäre jedoch zum einen mit der Entstehung von – vom Gesetzgeber nicht erwünschter einseitiger – und damit nicht stabiler Bewohnerstrukturen (...) in den entsprechenden Gebieten verbunden. Zum anderen stehen entsprechende Neubaugebiete derzeit aufgrund des Mangels an geeigneten Bauflächen auch nicht bzw. nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Gleiches gilt für die vorhandene Infrastruktur. Im sozialen Erhaltungsgebiet ‚Boxhagener Platz‘ hat sich eine auf die bestehende Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zugeschnittene Infrastruktur gebildet bzw. ist aufwändig mit öffentlichen Mitteln hergerichtet worden. Wichtiges Ziel ist daher die Sicherung der Wohnfunktion für eine Vielzahl von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und die Stabilisierung und Sicherung der Vielzahl an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Würden die Bewohner aus diesem Umfeld verdrängt, müsste die bereits entstandene Infrastruktur an anderer Stelle erst wieder neu geschaffen werden, während sie im Verdrängungsgebiet unterausgelastet oder sogar entbehrlich würde.

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts werden die Ziele der Erhaltungsverordnung gefördert, da mietwirksame Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die

²⁴ XIV BZA FK, Bd. 3, Seite 122 ff.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch den Ankauf effektiver beschränkt werden können, als dies ohne den Erwerb der Fall wäre.

(...)

Die Käuferin hat die Abwendungsvereinbarung nicht unterschrieben. Die Unterzeichnung der Abwendungsvereinbarung wäre der Käuferin jedoch zuzumuten gewesen, wenn sie die Ausübung des Vorkaufsrechts hätte verhindern wollen. Der Bezirk kann sich somit nicht darauf verlassen, dass die Käuferin die Umwandlung des Hauses sowie bauliche Aufwertungsmaßnahmen nicht beantragen bzw. durchführen wird.“²⁵

Hinsichtlich der Ermessensausübung führte das Bezirksamt aus:

„Die Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts steht im Ermessen der Gemeinde bzw. des Bezirks. (...)

Das Erhaltungsgebiet ‚Boxhagener Platz‘ steht unter einem erheblichen baulichen Aufwertungsdruck mit deutlicher Verdrängungsgefahr für die zu einem großen Teil einkommensschwachen Bewohner. Trotz bereits stattfindender nachweislicher Gentrifizierung durch energetische und andere Sanierungen sowie durch die Umwandlung zahlreicher Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung jedoch weiterhin schutzwürdig, weil nach wie vor günstiger Wohnraum zur Verfügung steht. Dies gilt insbesondere auch für das Gebäude ‚Boxhagener Str. 32‘. Dasselbe gilt für die im Erhaltungsgebiet vorhandene Infrastruktur, die auf die einkommensschwachen Bevölkerungsschichten optimal abgestimmt ist. Dem Wohl der Allgemeinheit wird daher nur dann optimal entsprochen, wenn das Gebäude ‚Boxhagener Str. 32‘ ohne bauliche Aufwertung als Mietshaus bestehen bleibt.“²⁶

2. Objekt „Forster Str. 1“

Die Forster Straße verläuft durch den Ortsteil Kreuzberg im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und führt in nordöstlicher Ausrichtung vom Landwehrkanal zum Görlitzer Park.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg übte das bauplanungsrechtliche Vorkaufsrecht der Gemeinde hinsichtlich des am nordöstlichen Ende der Straße gelegenen Grundstücks „Forster Str. 1“ mit Bescheid vom 27. Mai 2019 zugunsten der „DIESE eG in Gründung“ aus.²⁷ Der Bescheid weist dieselbe Begründung wie oben auf.

²⁵ XIV BZA FK, Bd. 3, Seite 122 ff.

²⁶ Ebd.

²⁷ XIV BZA FK Bd. 31, Seite 235

3. Objekt „Krossener Str. 36“

Die Krossener Straße verläuft durch den Ortsteil Friedrichshain im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg entlang des Boxhagener Platzes in Ost-West-Ausrichtung. Das Grundstück „Krossener Str. 36“ ist am östlichen Ende der Krossener Straße zur Boxhagener Straße hin gelegen.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg übte das bauplanungsrechtliche Vorkaufsrecht der Gemeinde hinsichtlich des Grundstücks „Krossener Str. 36“ durch Bescheid vom 7. Juni 2019 zugunsten der „DIESE eG in Gründung“ aus.²⁸ Der Bescheid weist dieselbe Begründung wie oben aus.

4. Objekt „Rigaer Str. 101“

Die Rigaer Straße ist im Ortsteil Friedrichshain im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelegen und verläuft vom Bersarinplatz in östlicher Richtung bis zum S-Bahnhof Frankfurter Allee.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg übte das bauplanungsrechtliche Vorkaufsrecht der Gemeinde hinsichtlich des Grundstücks „Rigaer Str. 101“ mit Bescheid vom 24. Juni 2019 zugunsten der DIESE eG mit der oben zur Boxhagener Str. 32 genannten Begründung aus.²⁹ Nachdem der Bezirk zunächst die Aufhebung des Bescheids geprüft hatte, wurde er am 18. Dezember 2019 zugunsten der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ abgeändert.³⁰

Das Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg legte gesondert dar, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts aus besonderen mieten- und sozialpolitischen Gründen erforderlich sei. So hieß es:

„In diesem Gebiet besteht zur Zeit die besondere Problematik, dass es sich im Gegensatz zum Bereich südlich der Warschauer Straße und dem angrenzenden Samariterviertel um einen lange Zeit abgelegenen Bereich gehandelt hat, welcher dementsprechend lange Zeit die Eigenschaft als preisgünstiger Wohnstandort bewahren konnte. Erst in den vergangenen Jahren entwickelte sich das Gebiet um die Petersburger Straße zunehmend zu einem attraktiven Wohnstandort in unmittelbarer Innenstadtlage. Folgerichtig ist der Wohnungsbestand nun einem erheblichen Aufwertungsdruck ausgesetzt. Bislang ist die Rigaer Str. 101 von diesem Aufwertungsdruck weitgehend ausgespart worden (...) Diese Genehmigung [für einen Dachgeschossausbau] wird jetzt als Teil des Kaufgegenstands mitveräußert (...) Durch den Verkauf ist jedoch nun davon auszugehen, dass der Käufer konkrete Absichten hat, diesen Prozess nun einzuleiten.

(...)

²⁸ XIV BZA FK, Bd. 1, Seite 132 ff.

²⁹ XIV BZA FK, Bd. 5a, Seite 110 ff.

³⁰ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 371, Anlage 3

Vor diesem Hintergrund ist gerade in diesem Bereich die Ausübung des Vorkaufsrechts von besonderer Bedeutung, um der akuten Gefährdung dieses Wohnstandorts für die bislang bestehende Mieterstruktur begegnen zu können. Entsprechend der schlagartigen Aufwertung der Lagequalität erfolgt hier gerade eine entsprechende ‚Explosion‘ des Kaufpreinsniveaus, welches eine sozialverträgliche Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes kaum noch möglich macht und damit gerade dort die Ausübung des Vorkaufsrechts torpedieren würde, wo diese am meisten nötig ist. Daher liegen hier besondere Gründe für eine massive Unterstützung des Vorkaufsrechts vor.“³¹

5. Objekt „Holteistr. 19-19a“

Die Holteistraße verläuft durch den Ortsteil Friedrichshain im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in nordöstlicher bzw. südwestlicher Ausrichtung entlang des Wühlischplatzes von der Simplonstraße bis zur Weserstraße.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg übte das bauplanungsrechtliche Vorkaufsrecht der Gemeinde hinsichtlich der Liegenschaft „Holteistr. 19-19a“ durch Bescheid vom 24. Juli 2019 zugunsten der DIESE eG und der „VKR Werkräume UG“ mit derselben Begründung aus.³²

6. Objekt „Gleditschstr. 39, 41, 43“

Die Gleditschstraße verläuft durch den Ortsteil Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in Nord-Süd-Ausrichtung vom Winterfeldtplatz bis zur Apostel-Paulus-Kirche.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg übte das bauplanungsrechtliche Vorkaufsrecht der Gemeinde hinsichtlich der Liegenschaft „Gleditschstr. 39, 41, 43“ mit Bescheid vom 12. August 2019 zugunsten der DIESE eG aus.³³

„Die Ausübung des Vorkaufsrechts ist gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt. Diese Voraussetzung ist schon dann erfüllt, wenn im Hinblick auf eine bestimmte Aufgabe überwiegende Vorteile für die Öffentlichkeit angestrebt werden. In diesem Sinne wird die Ausübung des Erhaltungsvorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt, wenn der kommunale Bodenerwerb die Ziele und Zwecke der konkreten Erhaltungssatzung fördert, also ihre Durchführung erleichtert oder unterstützt. (...)“

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, die Zusammensetzung der angestammten Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten. Denn eine Verdrängung der in einem intakten Gebiet lebenden Bevölkerung, oder Teilen von ihr, kann das aufeinander abgestimmte

³¹ XIV BZA FK, Bd. 5a, Seite 63 f.

³² XIV BZA FK, Bd. 2a, Seite 138 ff.

³³ XI BZA TS, Bd. 1, Blatt 305-349, Seite 310/PDF 11, ausdrücklich auch: Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 23

Gefüge aus Wohnbevölkerung, Infrastruktureinrichtungen und Wohnungsbestand im Gebiet stören und negative städtebauliche Entwicklungen verursachen (...) Dieses Ziel wird vornehmlich durch den Erhalt von geeignetem, preisgünstigem (Miet-)Wohnraum für die gebietstypische Wohnbevölkerung erreicht. Eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist im Erhaltungsgebiet (...) allgemein zu befürchten. Diese Gefährdung würde ohne Ausübung des Vorkaufsrechts im konkreten Fall erhöht. Eine allgemeine Gefährdung ergibt sich daraus, dass das Gebiet eine hohe bis sehr hohe Anziehungskraft auf Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen besitzt. Im Erhaltungsgebiet besteht ein Aufwertungsspielraum. (...)

Auch ein relevantes Verdrängungspotenzial ist vorhanden. Die soziale Besonderheit des Gebiets ist die deutliche Trennung der Bewohner/innen der Altbauwohnungen und der Nachkriegswohnungen in zwei demografisch und sozialstrukturell getrennte, etwa gleich große Bevölkerungsgruppen.

(...) Schließlich ist auch ein Aufwertungsdruck gegeben.

(...) Die drohende Veränderung der Sozialstruktur hat städtebauliche Folgen.

(...) Ferner ist die Veränderung einer bewährten Bevölkerungsstruktur zu besorgen. Ein großer Teil der Bewohner/Innen ist auf die Struktur des Wohngebiets mit seinen infrastrukturellen Ausstattung, seinen nachbarschaftlichen Kontakten und seiner Vertrautheit angewiesen.

(...) Darüber hinaus werden Segregationsprozesse in der Gesamtstadt verstärkt. Eine zunehmende Verdrängung einkommensschwacher Haushalte wird zu einer Stärkung eines gravierenden städtebaulichen Problems in Berlin führen, zu einer Verstärkung der Entwicklung zu Problemquartieren.

(...) Vor diesem Hintergrund wird durch die Ausübung des Vorkaufsrechts das Ziel der Erhaltungsverordnung – mithin der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung – gefördert.

(...) der Käufer war nicht daran gehindert, eine wirksame Abwendungserklärung abzugeben, insbesondere war er über deren maßgeblichen Inhalt nicht im Unklaren.

Hinsichtlich der Ermessensausübung führte das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg aus:

Die Ausübung des Vorkaufsrechts steht im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde (...) Dabei hat sich das Ermessen am Gesetzesziel zu orientieren. Dieses besteht in der Sicherung des mit der Erhaltungsverordnung verfolgten städtebaulichen Ziels, nämlich der Erhaltung der Zusammensetzung der angestammten Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen. Hiervon ausgehend überwiegt das öffentliche Interesse an der Ausübung des Vorkaufsrechts.“³⁴

³⁴ XI BZA TS, Bd. 1, Blatt 305-349, Seite 310/PDF 11

Zu den Gründen führte der Zeuge Oltmann, Bezirksstadtrat von Tempelhof-Schöneberg, in seiner Vernehmung aus:

Zeuge Jörn Oltmann: „In der Gleditschstraße haben wir es nun mit einem Haus zu tun gehabt, wo Menschen zum Teil sehr lange gewohnt haben. Die Nettokaltmieten lagen etwa bei 3,49 Euro bis 7,49 Euro. Das heißt, sie waren gerade für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen bezahlbar. Die Ausstattung, die Grundrisse und die Anzahl der Zimmer der Wohnungen kann man als gebietstypisch bezeichnen. Bei der Käuferseite haben wir viermal schriftlich darum gebeten, eine Abwendungserklärung bzw. Abwendungsvereinbarung mit uns zu unterzeichnen. Auf der Verkäuferseite hatten wir es mit einer GmbH & Co. KG zu tun gehabt, die vor dem Verkauf – und das ist das Pikante an diesem Vorgang – das bereits umgewandelte Haus noch mal zurückumgewandelt hat. Warum haben sie das gemacht? – Die Eigentumswohnungen hätten dann erst mal – nach Baugesetzbuch sieben Jahre lang – nur an die Mieterinnen und Mieter verkauft werden können. Damit aber das ganze Haus verkauft werden kann, hat man das Haus also praktisch wieder zurückumgewandelt an der Stelle. Das heißt, der Druck war ziemlich groß, das Haus zu veräußern (...).“³⁵

Auch die Höhe des Kaufpreises habe nicht gegen die Ausübung des Vorkaufsrechtes gesprochen.

Zeuge Jörn Oltmann: „Der Kaufpreis war hoch, entsprach aber dem durch unser Vermessungsamt, also dem aus Tempelhof-Schöneberg, geschätzten Verkehrswert. Wir haben es in den letzten Jahren mit Verkehrswerten bzw. Kaufpreisen zu tun, die das 30-Fache, das 40-Fache, zum Teil sogar das 50-Fache der Jahresnettokaltmiete ausmachen. Als ich selbst noch Makler war, war die Spannbreite ungefähr bei 20- bis 25-fach gegeben an der Stelle – heute also sehr viel höhere Vervielfältiger.“³⁶

Insofern sei es gerade der Hintergrund dieser Preisentwicklung in Verbindung mit der fehlenden Kooperationsbereitschaft der Eigentümerin gewesen, der für die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Zweck des Milieuschutzes gesprochen habe.

Zeuge Jörn Oltmann: „Wie ist ein solches Modell dann zu rechtfertigen, beziehungsweise was liegt dort vor? – Das Modell der Refinanzierung basiert darauf, dass diese Häuser dann später wieder in Eigentumswohnungen umgewandelt werden und aus den Verkäufen der einzelnen Wohnungen eben ein höherer Erlös erzielbar ist an der Stelle. Das heißt, wir haben es hier mit einem deutlichen spekulativen Ansatz zu tun, und es ist gut, dass wir im Milieuschutz die Möglichkeit haben durch dieses Vorkaufsrecht, diesem entgegenzutreten.“

Wie gesagt, wir haben den Käufer viermal schriftlich angefragt, ob er bereit wäre, mit uns eine Abwendungsvereinbarung abzuschließen – er hat es nicht getan.“³⁷

³⁵ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 4 f.

³⁶ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 4

³⁷ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 4

Zudem sei bei dem Käufer zu vermuten gewesen, dass er geschäftliche Absichten gehegt habe, die den bauplanungsrechtlichen Milieuschutzinteressen in erheblicher Weise zuwider gelaufen wären.

***Zeuge Jörn Oltmann:** „Also normalerweise kümmere ich mich gar nicht mit den Erwerberinnen und Erwerbern, setze mich damit gar nicht auseinander, sondern blende das vollständig aus. Zielstellung ist für uns immer, eine Abwendungserklärung oder Abwendungsvereinbarung abzuschließen mit dem Erwerber an der Stelle. Aber es war schon ein sehr außergewöhnlicher Vorgang, dass wir viermal versucht haben, mit ihm eine solche Vereinbarung tatsächlich abzuschließen, und dies dann hartnäckig immer wieder verweigert wurde. Das ließ darauf schließen, dass eben der zusätzliche Schutz für die Mieterinnen und Mieter bzw. für den bezahlbaren Wohnraum eben nicht eingegangen werden sollte, und das hat für mich nahegelegt, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts auch an dieser Stelle berechtigt ist. Ich musste davon ausgehen, dass der Erwerber sich eben nicht an die Ziele des sozialen Erhaltungsrechts halten wollte.“³⁸*

Dass der Käufer sich nachhaltig geweigert habe, die Abwendungsvereinbarung zu unterzeichnen, habe darauf schließen lassen, dass er eine andere Form der Refinanzierung in Erwägung gezogen habe, nämlich die Umwandlung in Eigentum, die mit der Abwendungsvereinbarung allerdings für 20 Jahre habe ausgeschlossen werden sollen.³⁹ Persönliche Negativerfahrungen, führte der Zeuge auf Nachfrage weiter aus, habe er mit dem betreffenden Käufer zu diesem Zeitpunkt allerdings noch nicht gemacht.⁴⁰

7. Objekt „Heckmannufer 8“

Die Straße „Heckmannufer“ führt im Ortsteil Kreuzberg, Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, entlang des nördlichen Ufers des Landwehrkanals vom Ernst-Heilmann-Steg bis zur Schlesischen Brücke.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg übte das bauplanungsrechtliche Vorkaufsrecht der Gemeinde hinsichtlich des Grundstücks „Heckmannufer 8“ durch Bescheid vom 12. August 2019 zugunsten der DIESE eG aus. Die Begründung ist dieselbe wie unter dem Punkt „Boxhagener Str. 32“.⁴¹

8. Zusammenfassung

Die Zeuginnen Herrmann⁴² und Lautenbach⁴³ sowie der Zeuge Oltmann⁴⁴ berichteten übereinstimmend, dass die Initiative regelmäßig durch die Mieterinnen und Mieter des jeweiligen zum Verkauf stehenden Objekts ausgegangen sei, die sich an die DIESE eG oder

³⁸ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 19

³⁹ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 27 f.

⁴⁰ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 19

⁴¹ XIV BZA FK, Bd. 4, Seite 153 ff.

⁴² Zeugin Herrmann, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 08. Juni 2021, Seite 30

⁴³ Vgl. Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 08. Juni 2021, Seite 44

⁴⁴ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 18

das zuständige Bezirksamt gewandt hätten.⁴⁵ Grund hierfür sei jeweils die allgemeine oder konkrete Sorge der Bewohnerinnen und Bewohner, durch potentielle oder bereits feststehende Käufer, durch Modernisierungen und folgende Mieterhöhungen oder die Umwandlung in Eigentumswohnungen faktisch aus ihren Wohnungen verdrängt zu werden.⁴⁶ Zu den Ängsten der Mieterinnen und Mieter äußerte sich der Zeuge Oltmann wie folgt:

Zeuge Jörn Oltmann: „Die Konsequenz aus diesem Geschäftsmodell ist ja folgende: Also wir würden dann einen Antrag bekommen auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Dem müssten wir stattgeben, wenn der Erwerber sich verpflichtet, die ersten sieben Jahre nur an die Mieterinnen und Mieter zu veräußern. Danach besteht noch mal, wenn denn der Verkauf danach stattgefunden hat, für die Mieterinnen und Mieter der Schutz von fünf Jahren vor Eigenbedarfskündigung, danach aber nicht mehr. So, und das war die konkrete Angst, die die Mieterinnen und Mieter an der Stelle haben, und die ist auch durchaus berechtigt, weil natürlich der Verkauf der einzelnen Eigentumswohnungen sich dann wiederum an Einzelpersonen oftmals richtet, die wiederum die Eigentumswohnung erwerben, um möglicherweise späterhin tatsächlich Eigenbedarf geltend zu machen. Also dieses ganze Geschäftsmodell führt dazu, dass wir im Grunde genommen der schleichenden Verdrängung Vorschub leisten. Insoweit war es absolut richtig, dass wir hier das Vorkaufsrecht ausgeübt haben.“⁴⁷

Für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg legte der Zeuge Oltmann dar, dass bei Immobilienverkäufen regelmäßig zunächst versucht werde, mit Käuferinnen und Käufern eine Abwendungsvereinbarung nach § 27 BauGB zu schließen, was auch überwiegend gelänge, sofern nicht die Käuferinnen und Käufer ablehnten oder aufgrund bereits hoher Mietpreise ein Allgemeinwohlinteresse nicht begründet werden könne.

Zeuge Jörn Oltmann: „Also wir haben jetzt gerade eine Bilanz rausgegeben für das Jahr 2020. Da haben wir in 20 Fällen eine Abwendungsvereinbarung unterschreiben können. In 15 Fällen sind die Prüfverfahren ergebnislos verlaufen. Das liegt aber nicht nur daran, dass dann die Erwerber sich weigern, eine Abwendungserklärung zu unterzeichnen; das kommt zum Beispiel auch dann zum Tragen, wenn wir Objekte haben mit völlig überhöhten Mieten oder dergleichen mehr, also wo wir das Recht des Allgemeinwohls nicht begründen können an der Stelle. Das ist zugegebenermaßen aber der geringere Teil.“⁴⁸

Ohne die tatsächliche Möglichkeit, das Vorkaufsrecht zugunsten des Bezirks oder eines begünstigten Dritten auszuüben, fehle es dem Bezirk aber an einer ausreichenden Verhandlungs- und Gestaltungsgrundlage.

Zeuge Jörn Oltmann: „Aber wir sind schon darauf angewiesen, dass wir (...), wenn wir die Abwendungsvereinbarung mit dem Erwerber schließen, dann immer auch in der Lage sind zu sagen: Ja, wir können im Zweifel auch das Vorkaufsrecht ausüben! – Wir haben mittlerweile den Kreis der begünstigten Dritten auch erweitern können,

⁴⁵ Vgl. XIV BZA FK, Bd. 2a, Seite 51

⁴⁶ Vgl. XIV BZA FK, Bd. 2a, Seite 140 ff.

⁴⁷ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021 Seite 27 f.

⁴⁸ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021 Seite 26

also die potenziell bereit wären, dass man zu ihren Gunsten das Vorkaufsrecht ausübt, und da sind auch durchaus sehr starke Genossenschaften an der Stelle dabei; die standen uns aber seinerzeit nicht zur Verfügung.“⁴⁹

IV. Die DIESE eG

1. Entstehung

Zunächst wurde die „DIESE eG in Gründung“ gegründet. Die Gründungsgenossen der „DIESE eG in Gründung“ haben die Gründung der Genossenschaft zurückgestellt. Sie sind stattdessen teilweise Genossen der Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG geworden, während die meisten bis dahin vorhandenen Genossen der Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG ausgeschieden sind.⁵⁰

Zum Zeitpunkt der jeweiligen Vorkaufsrechtsausübungen galt die Satzung der DIESE eG in der Fassung vom 16. Mai 2019. Die jeweiligen Vorkaufsrechte wurden zwischen dem 17. Mai 2019 und dem 12. August 2019 ausgeübt. In dieser Zeit wurde die Satzung nicht geändert. Eine erste Änderung der Satzung erfolgte erst im September 2019.

Zweck der Genossenschaft ist gem. Ziffer 2.1 der Satzung „sichere und nachhaltige, also sozial, ökologisch und wirtschaftlich verantwortbare Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum.“⁵¹

2. Rechtsformen bei der Vorkaufsrechtsausübung und Haftung der „DIESE eG in Gründung“

Die Gründungsmitglieder einer Genossenschaft in Gründung haften persönlich. Darauf wies auch der Zeuge Finkel in seiner Vernehmung hin.⁵²

Die jeweilige Rechtsform der DIESE eG kann der folgenden Tabelle entnommen werden:

Ausübung des Vorkaufsrechts	Objekt	Rechtsform
17. Mai 2019	Boxhagener Str. 32 (Friedrichshain-Kreuzberg)	DIESE eG in Gründung
28. Mai 2019	Forster Str. 1 (Friedrichshain-Kreuzberg)	DIESE eG in Gründung
7. Juni 2019	Krossener Str. 36 (Friedrichshain-Kreuzberg)	DIESE eG in Gründung
24. Juni 2019	Rigaer Str. 101 (Friedrichshain-Kreuzberg)	DIESE eG

⁴⁹ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021 Seite 26

⁵⁰ XIV BZA FK Bd. 31, Seite 235

⁵¹ Satzung der DIESE eG, abrufbar unter www.diese-eg.de/dokumente

⁵² Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 37

24. Juli 2019	Holteistr. 19-19a (Friedrichshain-Kreuzberg)	DIESE eG
12. August 2019	Gleditschstr. 39, 41, 43 (Tempelhof-Schöneberg)	DIESE eG
12. August 2019	Heckmannufer 8 (Friedrichshain-Kreuzberg)	DIESE eG

V. Einbeziehung anderer Wohnungsbaugesellschaften und Entscheidung zugunsten der DIESE eG

Weiter war für den Ausschuss von Interesse, wie sich im Anschluss an die jeweilige Entscheidung, bezüglich eines Objekts das bauplanungsrechtliche Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten auszuüben, die Auswahl dieses Dritten gestaltete und welche wirtschaftlichen Prüfungen, Bewertungen und Gründe für die Durchführung und den Abschluss dieser Verfahren von Bedeutung waren.

1. Absage anderer Wohnungsbaugesell- und Wohnungsbaugenossenschaften

Neben der DIESE eG, so der Zeuge Oltmann, habe es keinen Interessenten gegeben, zu dessen Gunsten das Vorkaufsrecht hinsichtlich des Objekts „Gleditschstr. 39, 41, 43“ hätte ausgeübt werden können. Sowohl die städtischen Wohnbaugesellschaften STADT UND LAND und GEWO BAG als auch eine von der Mieterschaft ins Spiel gebrachte dritte Genossenschaft, hätten einen Erwerb der Liegenschaft abgelehnt.⁵³ Die Entscheidung zugunsten der DIESE eG habe er letztlich nach Durchsicht und auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen getroffen.⁵⁴

Aus der untenstehenden Tabelle ergibt sich, welche städtischen Wohnungsbaugesellschaften für die anderen Objekte angefragt wurden:⁵⁵

Objekt	Stand
Forster Str. 1	Absage GEWO BAG
Krossener Str. 36	Absage WBM
Boxhagener Str. 32	Absage WBM
Rigaer Str. 101	Prüfung WBM (Anm.: später Absage)

⁵³ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16.03.2021, Seite 5

⁵⁴ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16.03.2021, Seite 13

⁵⁵ VII SenStadtWohn, DIESE eG I-III, Bd. 1, Seite 29

Die Holteistr. 19-19a wurde sowohl der WBM⁵⁶ angeboten als auch der GEWOBA⁵⁷, die beide eine Absage erteilten. Der Grund lag darin, dass die Kaufpreise zu hoch waren und die Wohnungsbaugesellschaften einen höheren Zuschuss von der Senatsverwaltung für Finanzen forderten. So führte die WBM exemplarisch für das Objekt in der Holteistr. 19-19a an, dass der Erwerb des Objekts insgesamt unwirtschaftlich wäre und aufgrund des Mietendeckels ein Zuschuss von 33,2 Prozent, statt der üblichen 10 Prozent erforderlich sei.⁵⁸

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beschäftigte sich seit 2017 mit der Frage, welche Dritterwerber ergänzend zu landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Frage kämen, die bislang allein als Drittbegünstigte bei der Ausübung von Vorkaufsrechten auftraten.⁵⁹

Deren Begünstigung als Dritte war nicht nur auf Zustimmung gestoßen. Der Pankower Bezirksstadtrat Kuhn merkte am 13. Juni 2019 in einer Sitzung mit Bezirksstadträtinnen und Bezirksstadträten für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter TOP 2, Vorkaufsrechtsausübung und Gestaltung der inneren Verfahren zwischen Wohnungsbaugesellschaften, Bezirken und Senat, an:

„Ein Problem bei Abwendungsvereinbarungen sei oft die fehlende Drohkulisse, wenn die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften von vorneherein aus wirtschaftlichen Gründen gerade bei hohem Sanierungsaufwand und relativ niedrigen Mieten absagen. – So würden die Voranfragen an die städtischen Wohnungsbaugesellschaften nach erster Prüfung in der Regel durch diese abgewiesen – manchmal sogar bevor das eigens erstellte Wertgutachten übergeben werden konnte.“⁶⁰

Im Rahmen von Fachgesprächen mit Genossenschaften und Mieterinnen und Mietern wurde deutlich, dass die bestehenden Genossenschaften bei den üblichen Kaufpreisen nicht als Dritterwerber zur Verfügung stünden, da der Erwerb nicht wirtschaftlich darstellbar wäre. Dabei wurden verschiedene Faktoren genannt, die die Wirtschaftlichkeit bedingen:

- „– Genossenschaften wären auf gewisse Entwicklungsmaßnahmen und deren Refinanzierung über Mietanpassung angewiesen,
- die Kooperationsvereinbarung der landeseigenen Gesellschaften kann nicht übernommen werden,
- ein Zuschuss oder ein Darlehensprogramm für Genossenschaften steht nicht zur Verfügung.“⁶¹

⁵⁶ XIV BZA FK, Bd. 2a, Seite 44

⁵⁷ XIV BZA FK, Bd. 2a, Seite 66

⁵⁸ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 224

⁵⁹ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 3

⁶⁰ XIV BZA FK, Bd. 7a, Seite 371

⁶¹ VII SenStadtWohn, Bd. 2, Seite 445 (Rück), PDF 3

2. Ausübung zugunsten der DIESE eG

Mit der Änderung der Rahmenbedingungen, namentlich mit dem Start eines Darlehensprogramms⁶² im Jahr 2018, das sowohl den Neubau als auch den Bestandserwerb fördert, sollten Genossenschaften als Dritterwerber für Vorkaufsrechte berücksichtigt werden. Im Jahr 2019 erklärte der Zeuge Sen Dr. Kollatz, dass es auch die Möglichkeit gäbe, bei Vorkaufsrechten, die zugunsten von Genossenschaften ausgeübt werden, einen Zuschuss i. H. v. 10 Prozent des Kaufpreises zu erteilen, wenn sich die Genossenschaften im Gegenzug zu Mietpreis- und Belegungsbindungen verpflichteten.

Der Zeuge Schmidt, Bezirksstadtrat in Friedrichshain-Kreuzberg, führte vor der Berufung auf sein Auskunftsverweigerungsrecht in seinem Eingangsstatement aus, dass die Ausübung des Vorkaufrechts zugunsten der DIESE eG aus seiner Sicht ein Erfolg gewesen sei.

Zeuge Florian Schmidt: „Die Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten von Genossenschaften macht Schule. Im Jahr 2020 konnten in Berlin zugunsten von zahlreichen Genossenschaften Vorkaufsrechte ausgeübt werden. Der teilweise Ausfall von landeseigenen Gesellschaften kann dadurch kompensiert werden.“⁶³

(...) Die Möglichkeit, dass Genossenschaften Zuschüsse erhalten, wäre ohne die DIESE eG vermutlich erst viel später eingeführt worden. Zum Beleg verweise ich auf folgende Zahlen. In den Jahren 2017, 2018, 2019 und 2020 wurden durch das Bezirksamt von Friedrichshain-Kreuzberg folgende Gesamtzahlen von Vorkaufsrechten ausgeübt und Abwendungen erzielt: 2017: 8-mal Vorkauf, 10-mal Abwendung, 2018: 8-mal Vorkauf, 10-mal Abwendung, 2019: 9-mal Vorkauf, 14-mal Abwendung, davon 6 Vorkäufe zugunsten von Genossenschaften, 2020: 6-mal Vorkauf, 26-mal Abwendung, davon 3-mal Vorkauf zugunsten von Genossenschaften.“⁶⁴

Der Zeuge Schmidt führte zu den Gründen für die Ausübung des Vorkaufrechts weiter aus:

Zeuge Florian Schmidt: „Im ersten Quartal 2019 stand das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg vor einer besonderen Herausforderung. Während von Mitte 2017 bis Ende 2018 die Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften reibungslos verlief, erhielten wir im ersten Quartal 2019 zahlreiche Absagen. Zugleich war bei einer gehäuften Anzahl von Vorkaufsprüfverfahren keine Bereitschaft von Käuferinnen zu erkennen, Abwendungsvereinbarungen zu unterzeichnen.“⁶⁵

Eine Abwendungsvereinbarung ermögliche, so der Rechtsvertreter des Bezirksstadtrates Schmidt, den Investoren eine freie Verwertbarkeit nach 20 Jahren, während die DIESE eG die Immobilie für die Mieterinnen und Mieter auf Dauer zu bezahlbaren Mietpreisen sichere.⁶⁶

⁶² <https://www.ibb.de/de/foerderprogramme/ibb-genossenschaftsfoerderung-neubau-bestand.html>

⁶³ Zeuge Schmidt, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 56

⁶⁴ Zeuge Schmidt, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 53

⁶⁵ Zeuge Schmidt, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 51

⁶⁶ X StA, Bd. 1 darin: Bd. II, Seite 6, Schriftsatz RA Eisenberg für Mandant Florian Schmidt

a. Eignung der DIESE eG

Gem. § 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann der Bezirk sein Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten ausüben, wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist und sich hierzu verpflichtet. Der Begriff „in-der-Lage-sein“ umfasst u. a. eine finanzielle Komponente, also die Zahlungsfähigkeit des Dritten.

Welche Kriterien jedoch für das Merkmal „in-der-Lage-sein“ maßgeblich sind, wurde von den vernommenen Zeugen unterschiedlich beurteilt.

Der Zeuge Finkel legte dar, dass es in erster Linie um die finanzielle Komponente ginge. Er führte aus, dass diese nicht überprüft worden sei. Dazu hieß es in seiner Vernehmung:

Zeuge Stefan Finkel: „Wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass in keinem der [Vorkaufs]Fälle die finanzielle Leistungsfähigkeit der DIESE eG überprüft worden ist; das ist aber eine Voraussetzung nach § 27a Abs. 1 Nr.1 Baugesetzbuch.“⁶⁷

Der Zeuge berief sich darauf, dass es hierzu Rechtsprechung gebe und dass hierbei klar auf die wirtschaftliche bzw. finanzielle Komponente abgestellt werde.⁶⁸ Entgegen der Einschätzung des Zeugen Finkel verwies der Zeuge Oltmann auf die besondere Situation der DIESE eG als neugründete Genossenschaft, die den Beteiligten bewusst war:

Zeuge Jörn Oltmann: „Wie ich schon eben ausgeführt hatte bei der Begründung zum Beschluss des Hauptausschusses, war es völlig klar, dass die DIESE eG keine eigenen Finanzierungsreserven mitbringt. Die Finanzierung musste vollständig auf das Objekt selbst abstellen an der Stelle. Nach wie vor ist der Beschluss ja so gefasst, dass dieses Modell so auch gewollt war.“⁶⁹

Der Zeuge Schmidt und der Zeuge Oltmann gingen von der Erfüllung des Kriteriums unter dem Aspekt der finanziellen Leistungsfähigkeit aus. Die Leistungsfähigkeit hätten sie anhand einer Prognoseentscheidung beurteilt.⁷⁰

Von dieser Annahme ausgehend bekundete der Zeuge Oltmann, dass unter „in-der-Lage-sein“ zudem die fachliche Eignung zu verstehen sei. Der Vorstand der DIESE eG verfüge unstreitig über diese fachliche Eignung.

Zeuge Jörn Oltmann: „Wir mussten dieses ‚in-der-Lage-sein‘ des begünstigten Dritten – – zu prüfen; das sagt ja der 27a. Aus meiner Sicht war die fachliche Eignung des begünstigten Dritten auf jeden Fall gegeben. Der Vorstand der DIESE eG war früherer Prokurist der GLS-Bank an der Stelle und hat aus meiner Sicht ausreichende fachliche Expertise mitgebracht.“⁷¹

⁶⁷ Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 8

⁶⁸ Vgl. Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 28; Abg. Otto (Bündnis 90/Die Grünen) war demgegenüber der Ansicht, die Rechtsprechung lege nicht eindeutig fest, ob die finanzielle Leistungsfähigkeit gegeben sein müsse.

⁶⁹ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 12

⁷⁰ Vgl. hierzu die Ausführungen unter „Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch das Bezirksamt“

⁷¹ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 14

Demgegenüber legte der Zeuge Finkel dar, dass die fachliche Kompetenz seiner Meinung nach nicht zu den Voraussetzungen des § 27 BauGB gehöre.

Zeuge Stefan Finkel: „Und ob jemand fachlich kompetent ist oder nicht, hat nichts mit den Voraussetzungen des 27a Baugesetzbuch zu tun.“⁷²

Der § 27a BauGB kann demnach so ausgelegt werden, dass seine Voraussetzungen erfüllt sind, wenn das Geschäftsmodell des Dritten, seine fachliche sowie wirtschaftliche Leistungsfähigkeit geeignet sind, die Zwecke der Ausübung zu erfüllen. Eine abschließende rechtliche Beurteilung nimmt der Untersuchungsausschuss nicht vor.

b. Zusagen im Vorfeld

Am 29. März 2019 wurde im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung der Baustadträte und Baustadträtinnen der Bezirke mit dem Zeugen Sen Dr. Kollatz und der Zeugin Sen a. D. Lompscher vereinbart, dass künftig eine Bezuschussung von 10 Prozent bei der Ausübung des bauplanungsrechtlichen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten zugunsten von Genossenschaften möglich sei, wenn für diesen Zuschuss im Gegenzug Mietpreis- und Belegungsbindungen eingeräumt würden.⁷³ Dafür, schrieb der Zeuge Sen Dr. Kollatz per E-Mail vom 28. Mai 2019 an den Zeugen Schmidt, sei zunächst jedoch ein Senats- und ein Hauptausschussbeschluss notwendig.⁷⁴ Ein Landeszuschuss i. H. v. bis zu 10 Prozent des Kaufpreises wurde mit Beschluss des Hauptausschusses des Abgeordnetenhauses am 7. August 2019 ermöglicht.⁷⁵ Darüber, ob eine Bezuschussung auch für Vorkaufshäuser Anwendung finden sollte, die bereits vor dem 7. August 2019 erworben wurden, besteht Uneinigkeit.

Mehrere Zeugen legten dar, dass informelle Gespräche mit Bezirksstadträten und Bezirksstadträtinnen und anderen Personen nicht als Förderzusage gewertet werden könnten. Erst wenn der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses der Förderung zustimme, könne auch eine verbindliche Zusage erteilt werden. Eine Beschlussfassung des Hauptausschusses mit einer rückwirkenden Förderzusage sei eine extrem seltene Konfiguration. Von einer solchen Rückwirkung von vornherein auszugehen, sei, so Zeuge Sen Dr. Kollatz, „mutig“.⁷⁶

Auch der Zeuge Finkel legte dar, dass man über E-Mails keine Zusagen erteilen könne.⁷⁷ Wenn ein Zuschuss erfolge, so „(...) gibt es Regeln in unserm Land, und die müssen eingehalten werden“.⁷⁸ Der Zeuge Finkel bestätigte ferner, dass die Entscheidungskompetenz über die Zuschussfragen beim Abgeordnetenhaus liege und Mail-/Telefonverkehr oder Ähnliches zwischen den Beteiligten dafür nicht ausreiche.⁷⁹

⁷² Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 16

⁷³ X StA, Bd. 1 darin: Bd. II, Seite 13

⁷⁴ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 38

⁷⁵ I AGH, Bd. 3, Rote Nummer 1829 A, Seite 4

⁷⁶ Vgl. Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 45

⁷⁷ Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 12

⁷⁸ Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 12

⁷⁹ Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 16

Auch der Zeuge Dr. Allerkamp führte aus, dass nur ein Bescheid als Zusage gelten könne, alles andere sei „Hoffnung“.⁸⁰

Zu einer E-Mail des Zeugen Sen Dr. Kollatz an den Zeugen Schmidt bzgl. der Gründung einer Dachgenossenschaft und einer möglichen Bezuschussung wurde in einem Vermerk der Abteilung für Bauen, Planen und Facility-Management des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg ausgeführt:

„Die Gründung einer Dachgenossenschaft wurde begrüßt, eine Inaussichtstellung von Zuschüssen erfolgte, die Notwendigkeit eines Senatsbeschluss mit anschließendem Hauptausschussbeschluss wurde betont (SIWANA), ein Senatsantrag würde noch vor der Sommerpause erfolgen, eine Bearbeitung des Sachverhalts auf Arbeitsebene wurde eingeleitet.“⁸¹

Der Zeuge Oltmann sagte aus, dass die Zeugen Sen Scheel und Sen Dr. Kollatz die Förderfähigkeit grundsätzlich bejaht hätten und wies den Vorhalt des Abgeordneten Evers (CDU) zurück, dass er nicht darauf habe vertrauen dürfen, dass es tatsächlich eine Förderung aus der Genossenschaftsförderung gebe.

Weiterhin führte der Zeuge aus:

Zeuge Jörn Oltmann: „Doch, ich konnte darauf vertrauen, dass das Förderdarlehen der IBB auch für die DIESE eG ausgereicht wird. Nicht zuletzt ist, glaube ich, auch die Förderdarlehenssumme insgesamt für die DIESE eG noch mal erhöht worden, um das an der Stelle noch mal zu unterstreichen. Der politische Wille, der im Beschluss noch mal dokumentiert ist, bezieht sich auch auf die bereits vorhandenen Instrumente. Der politische Wille war ganz eindeutig, dass die Genossenschaftsförderung gerade solche Gesellschaften wie die DIESE eG miteinbeziehen sollte.“⁸²

Bei dem Beschluss, auf den sich der Zeuge Bezirksstadtrat Oltmann in seiner Aussage bezieht, handelt es sich um eine Beschlussvorlage für den Hauptausschuss, in dem u. a. vermerkt ist:

„B: Erweiterung der Zweckbindung des Globaltitels 82016 für Wohnungsgenossenschaften

Bedingt durch stark gestiegene Grundstückspreise insbesondere in Gebieten innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings können die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vielfach wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht als begünstigte Dritte bei der Ausübung von bezirklichen Vorkaufsrechten nach § 24 i. V. m. § 27a BauGB zur Verfügung stehen. Dies ist insbesondere für die jeweils betroffene Mieterschaft eines Vorkaufsobjekts keine befriedigende Lösung. Auch aus wohnungspolitischer und städtebaulicher Sicht ist dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

⁸⁰ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 7

⁸¹ X StA, Bd. 1 darin: Bd. II, Seite 16, entsprechende E-Mail auf Seite 24

⁸² Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 40

Aus diesem Umstand heraus hat sich mit Schwerpunkt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eine neue Wohnungsgenossenschaft gegründet (DIESE eG). Ziel der ‚DIESE eG‘ ist es, ergänzend zu den städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Dritterwerberin für das bezirkliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 i. V. m. § 27a BauGB zur Verfügung zu stehen.

Der Senat von Berlin unterstützt diese Form der Eigentumsbildung von Mieterinnen und Mietern und sieht Genossenschaften als wichtige Akteure für den Schutz vor Verdrängung und zum Erhalt der Berliner Mischung an. Die Ziele der sozialen Erhaltungsverordnungen können mit Wohnungsgenossenschaften erreicht werden.

Daher sollen Wohnungsgenossenschaften mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 10 % des Kaufpreises aus dem Kapitel 9810, Titel 82016 zur Deckung einer Finanzierungslücke unterstützt werden können. Der Zuschuss zum Kaufpreis hat nachrangig zur bestehenden Genossenschaftsförderung zu erfolgen. Das heißt, zunächst sind alle Fördermöglichkeiten aus der Genossenschaftsförderung auszuschöpfen.“⁸³

VI. Wirtschaftlichkeitsprüfungen der Beteiligten

Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit im Neubau wird die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) herangezogen. Für den Bestandserwerb gibt es keine gesonderte Berechnungsverordnung, vielmehr wurden die Annahmen der II. BV im vorliegenden Fall adaptiert und waren Gegenstand größerer Auseinandersetzung. Auf diese wird weiter unten eingegangen. Die Voraussetzungen für die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich des Neubaus bzw. Bestandserwerbs, sondern auch hinsichtlich des begünstigten Dritten. Laut der Zeugin Sen a. D. Lompscher würden sich landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften beispielsweise hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten und der Finanzierungskonditionen unterscheiden. So stünden zinsfreie Förderdarlehen zwar Genossenschaften, nicht jedoch den Wohnungsbaugesellschaften zur Verfügung.⁸⁴

1. Prüfung durch landeseigene Wohnungsunternehmen

Die Höhe der Bewirtschaftungskosten, die von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bei ihren Wirtschaftlichkeitsberechnungen angesetzt wird, ist objektabhängig:

„Die Höhe der von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften einkalkulierten Bewirtschaftungskosten ist objektspezifisch variabel und kann somit nicht pauschal je Wohnungsbaugesellschaft benannt werden.“⁸⁵

⁸³ I AGH, Bd. 3, Rote Nummer 1829, Seite 3

⁸⁴ Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 48

⁸⁵ Drucksache 18/24193 Antwort zur Frage 15 des Abgeordneten Evers (CDU)

2. Prüfung durch die DIESE eG

Die DIESE eG stellte in ihren Wirtschaftlichkeitsberechnungen auch Kalkulationen in Bezug auf die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten, Betriebskosten, Zinsen, Abschreibungen und Erträge sowie das Eigenkapital auf.⁸⁶ In der Stellungnahme zur Bezirksaufsichtsbeschwerde heißt es, die Wirtschaftlichkeitsberechnungen seien auch hinsichtlich der Mieteinnahmen bei WBS-gebundenen Wohneinheiten plausibel gewesen.⁸⁷ Die Nettokaltmiete betrage bei belegungsgebundenen Wohnungen sowie Neuüberlassungen für die ersten fünf Jahre nach Erwerb maximal 6,50 EUR/qm Wohnfläche monatlich. Für diese Zeit solle es keine Mieterhöhungen geben. Die Miete solle erst nach fünf Jahren nach Erwerb des Objekts um 2 Prozent p. a. erhöht werden.⁸⁸

In der Stellungnahme des Rechtsanwalts von Bezirksstadtrat Florian Schmidt heißt es hierzu:

„Die Ertragschancen der Immobilien waren seitens der DIESE eG und der finanzierenden Bank GLS geprüft. Darauf waren die Wirtschaftlichkeitsberechnungen gegründet.“⁸⁹

In der Stellungnahme wird weiter ausgeführt, dass die DIESE eG ihre Investitions- und Finanzierungsplanung – aus der sich die Wirtschaftlichkeit ergeben habe – sowohl den Banken als auch dem Land Berlin vorgelegt habe. Die DIESE eG, heißt es dort,

„(...) hat den Banken und dem Land Berlin eine belastbare Investitions-, Finanzierungs- und Ertragsplanung vorgelegt, die bei einer Gesamtinvestitionssumme von 47,81 Mio. EUR für alle 7 (sieben) Häuser, also inklusive ‚Rigaer Str. 101‘, mit 10 Prozent Kaufpreiszuschuss (3,835 Mio. EUR), 14,0 Mio. EUR Förderdarlehen und 10 Prozent über Genossenschaftsanteile ausgekommen wäre, was wirtschaftlich im Durchschnitt von 30 Jahren mit einer gleichbleibenden Netto-Kalt-Miete von 10 EUR/qm bedienbar gewesen wäre.“⁹⁰

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erläuterte in einem Bericht an den Hauptausschuss:

„Im Zusammenhang mit der Beantragung und Bereitstellung von Fördermitteln hat die DIESE eG diverse Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die einzelnen Bestandserwerbsvorhaben vorgelegt. Die Berechnungen der DIESE eG kamen letztlich jeweils zu positiven Ergebnissen. Maßgeblich für die Bewilligung waren jedoch die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erstellten Berechnungen, die dem Hauptausschuss mit der roten Nummer 2622 B übermittelt worden sind.“⁹¹

⁸⁶ Vgl. V IBB, Bd. 1b, Seite 6 ff.

⁸⁷ XIV BZA FK Bd. 31, Seite 189

⁸⁸ XIV BZA FK Bd. 31, Seite 189

⁸⁹ X StA, Bd. 1 darin: Bd. II, Seite 6

⁹⁰ X StA, Bd. 1 darin: Bd. II, Seite 7

⁹¹ I AGH, Bd. 4, Rote Nummer 2679 C, Seite 6

„Zur Frage (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung):

Die Bewilligung erfolgte auf Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnungen vom 26. November 2019. Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Finanzierungsparameter (siehe erläuterndes Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 8. Januar 2020) mussten diese Berechnungen nochmals angepasst werden (Stand: 6. Januar 2020). Eine detaillierte Betrachtung der Beihilfekonformität machte eine abermalige Anpassung der Berechnungen notwendig (Stand: 9. Januar 2020). Dabei galt es, die Erhebung von Zinsen auf die öffentlichen Darlehen zur Vermeidung einer unzulässigen Überkompensation zu berücksichtigen. Alle drei Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind im Datenraum des Abgeordnetenhauses zur Einsichtnahme gestellt.“⁹²

Der Bezirksstadtrat von Tempelhof-Schöneberg legte in seiner Vernehmung dar:

Zeuge Jörn Oltmann: „Die DIESE eG hat mit den üblichen Kalkulationswerten gearbeitet. Das heißt mit anderen Worten: Die Bewirtschaftungskosten, also die Instandhaltungskosten wurden mit 10,80 Euro den Quadratmeter angegeben. Für Verwaltungskosten wurden 280 Euro pro Wohneinheit festgelegt. Und man kalkulierte mit einem 2-prozentigen Mietausfallwagnis.“⁹³

3. Prüfung durch die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“

Nachdem der Verkauf der Rigaer Str. 101 rückabgewickelt werden sollte, trat die Genossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ als begünstigte Dritte anstelle der DIESE eG in den Kaufvertrag ein. In ihrer Wirtschaftlichkeitsplanung hatte die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ 400.000 EUR Eigenkapital sowie zwei besichert qualifizierte Nachrangdarlehen einberechnet. Die Nachrangdarlehen haben jeweils einen Wert von 500.000 EUR und eine Laufzeit von zehn Jahren mit einer Verzinsung von 1,5 Prozent und einer endfälligen Tilgung.⁹⁴ Der Rest der Finanzierung erfolgte durch die GLS Bank.⁹⁵ Der Zeuge Schmitz erläuterte, dass die „Am Ostseeplatz eG“ liquiditätsorientiert in der Berechnung sei und ein bisschen Vermögensbildung mache, weshalb sie möglichst wenig Eigenkapital für die Häuser verwenden wolle.⁹⁶ Das Eigenkapital werde in erster Linie durch den normalen Betrieb erwirtschaftet und durch qualifizierte Nachrangdarlehen. Die Genossenschaft habe eine gewisse Eigenkapitaldecke, die so hoch sei, dass damit neue Projekte umgesetzt werden könnten. Die Genossenschaftsanteile spielten für das Eigenkapital eine geringfügige Rolle.⁹⁷

Der Zeuge Schmitz, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“, erläuterte die Berechnungen hinsichtlich der Rigaer Str. 101 wie folgt:

⁹² I AGH, Bd. 3, Rote Nummer 2622 B, Seite 3 f.

⁹³ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 11

⁹⁴ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 82, nichtöffentlicher Teil

⁹⁵ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 48

⁹⁶ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 62

⁹⁷ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 60

Zeuge Richard Schmitz: „Wir haben eine Sanierungsplanung, die mit gutem Augenmaß funktioniert; die Zahlen habe ich eben auch gesagt: 250.000 Euro. Wir sind durch mit der Sanierung. Wir haben alle Wohnungen vermietet. Wir haben den Mietendeckel mit eingerechnet. Wir haben eine Mieten- – Also das sind ja eigentlich die Eckdaten. Wir haben eine Sanierungsplanung, eine ursprüngliche von 400.000 gehabt, also mit sehr viel Luft sogar noch am Ende des Tages. Und wir brauchen als Genossenschaft, die wir insgesamt sehr, sehr hohe Tilgungsleistungen machen in sehr vielen Segmenten – – Dadurch, dass wir mal kleiner waren vor zehn Jahren, haben wir nur Darlehen bekommen, wo immens hohe Tilgungen vereinbart waren: 3, 4, 5 Prozent per annum. Da wir insgesamt jetzt sehr viele Objekte – also ein paar – haben, 600 Wohnungen ungefähr, sind wir in der Lage, auch Objekte zu kaufen, so wie das in der freien Wirtschaft – oder wir sind auch in der freien Wirtschaft –, so wie das bei Anlegern ist oder bei institutionellen Investoren, dass man eben auch Objekte kaufen kann mit geringerer Tilgung. Und das macht es dann möglich, da zu konkurrieren mit den institutionellen Anlegern oder den profitorientierten.“⁹⁸

Auf die Frage des Abgeordneten Hochgrebe (SPD), wie die Kalkulationen durchgeführt würden, antwortete der Zeuge Schmitz am Beispiel der Rigaer Str. 101. Der Zeuge habe das Objekt selbst in Augenschein genommen und anschließend den Architekten, mit dem die „Am Ostseeplatz eG“ regelmäßig zusammenarbeite, mit einer Sanierungsplanung beauftragt. Daraufhin sei die Finanzierung der GLS Bank eingeholt worden. Dieser Prozess habe ein bis zwei Wochen gedauert.⁹⁹

Am Beispiel der Rigaer Str. 101 lassen sich unterschiedliche Einschätzungen hinsichtlich des Sanierungs- und Instandsetzungsbedarfs exemplarisch darstellen. Die DIESE eG hatte bei ihrem Investitionsplan Sanierungskosten i. H. v. rund 400.000 EUR kalkuliert. Die Einschätzung des Hochbauservice des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg belief sich dagegen auf mehr als das Doppelte, auf 929.000 EUR. Die offenkundig erheblichen Sanierungskosten zählten zu den Gründen, das Vorkaufsrecht „Rigaer Str. 101“ zugunsten der DIESE eG zu widerrufen. Drittbegünstigte wurde die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“, deren Vorstandsmitglied und Zeuge Schmitz dem Ausschuss zur Kalkulation der inzwischen abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen erklärte:

Zeuge Richard Schmitz: „Wir haben dann im Jahre 2020 saniert. Die Sanierung ist fertig, das Haus ist komplett vermietet. Wir haben rund 250.000 Euro Sanierungskosten ausgegeben, hatten 400.000 kalkuliert.“¹⁰⁰

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ führe alle ihre Programme mit der Förderung von Landesmitteln oder auch mit üblichen Förderprogrammen des Bundes durch.¹⁰¹ Der Erwerb eines Objekts sei auch ohne öffentliche Fördermittel möglich, wenn man lange genug im Geschäft sei und über einen Zeitraum von 15 Jahren vernünftig wirtschaftete. Aus diesem Grund habe die Genossenschaft das Objekt in der Rigaer Str. 101 ohne öffentliche Förderung erwerben können.¹⁰²

⁹⁸ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 48

⁹⁹ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 47

¹⁰⁰ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 44

¹⁰¹ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 61

¹⁰² Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 51, 62

Am Anfang brauche eine neugegründete Genossenschaft allerdings regelmäßig Fördermittel, da noch keine Bonität vorhanden sei. Auch die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ habe in ihren Anfängen Geld vom Land Berlin bekommen und sei mit öffentlichen Mitteln gefördert worden; ohne die öffentliche Förderung gäbe es die Genossenschaft nicht.¹⁰³

4. Prüfung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg

Der Zeuge Oltmann legte in seiner Vernehmung dar, dass er die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der DIESE eG für tragfähig erachtet habe. Er habe sich die vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die Investitionsplanung und die Finanzplanung vor der Vorkaufsrechtsausübung sehr genau angesehen. Er habe sich mit der finanzierenden Bank in Verbindung gesetzt, die in Aussicht gestellt habe, im Rahmen der bisherigen Finanzierung ebenfalls eine Finanzierung zu leisten. Er habe weiterhin 36 Absichtserklärungen von Mieterinnen und Mietern bekommen, die sich bereit erklärt hätten, sich mit einer Einlage von 500 EUR/qm Wohnfläche an der DIESE eG zu beteiligen. Die Förderkonditionen aus Verzinsung und Tilgung seien sehr günstig und stünden den städtischen Wohnungsbaugesellschaften nicht zur Verfügung. Die Genossenschaften würden ebenfalls längere Amortisationszeiten annehmen als die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.¹⁰⁴

Auf der Grundlage dieser Finanzierungsbausteine sei es ihm möglich gewesen, im Wege einer Prognoseentscheidung die Wirtschaftlichkeit zu bejahen. Der Zeuge Oltmann legte weiter dar, dass die DIESE eG mit öffentlichen Finanzierungsbausteinen gerechnet habe, nämlich einerseits mit dem Förderdarlehen und andererseits mit dem Zuschuss. Diese öffentliche Förderung habe 60 Prozent der Gesamtfinanzierung ausgemacht. Die finanziellen Engpässe seien auf die lange Dauer zurückzuführen, bis die Finanzierung zur Verfügung gestellt worden sei. Der Zeuge führte dazu aus:

***Zeuge Jörn Oltmann:** „Die DIESE eG musste davon ausgehen, dass ihnen die Finanzierungsbausteine dann auch zur Verfügung gestellt werden. Es hat aber dann zwischen dem 12. August 2019 und dem Februar 2020 über sechs Monate bedurft, um diese Finanzierung bereitzustellen. Das heißt mit anderen Worten: Es war von vornherein klar für die DIESE eG, dass sie diese öffentlichen Finanzierungsbausteine fest einplant. Was nicht klar war: dass dieser lange Zeitraum benötigt wurde, um diese Finanzierungsbausteine zur Verfügung zu stellen.“¹⁰⁵*

Der Zeuge Oltmann legte in seiner Vernehmung weiter dar, dass die DIESE eG mit den üblichen Kalkulationswerten gearbeitet habe und ihren Kalkulationen auch die Zweite Berechnungsverordnung zugrunde gelegt habe. Diese Werte seien allerdings kalkulatorische Annahmen. Der Zeuge führte hierzu aus:

¹⁰³ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 62

¹⁰⁴ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 5

¹⁰⁵ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16.0 März 2021, Seite 6

Zeuge Jörn Oltmann: „Ob die dann tatsächlich auch ausgegeben werden, steht noch mal auf einem anderen Blatt. Wir wussten bei der Gleditschstraße, dass hier kein Sanierungsstau vorliegt, das Haus eigentlich in einem guten Zustand ist. Insoweit gingen wir auch davon aus – oder ging ich davon aus –, dass die Bewirtschaftungskosten sehr viel geringer ausfallen als ursprünglich angenommen.“

(...) In der Finanzierungsplanung der DIESE eG war auch noch mal eine Sanierungspauschale berücksichtigt worden von 250 Euro den Quadratmeter Wohnfläche. Das erhöht natürlich noch mal die Investitionssumme insgesamt, aber ich war mir ziemlich sicher, dass diese Sanierungspauschale nicht benötigt wird, weil eben kein Sanierungsstau vorhanden ist. Das wussten wir einerseits durch die Verkehrswertabschätzung unseres Vermessungsamts, und das wussten wir durch Berichte der Mieterinnen und Mieter.“¹⁰⁶

Das Vermessungsamt habe nur eine Verkehrswertabschätzung vorgenommen, d. h. es wurden Kaufverträge miteinander verglichen und es sei eine Inaugenscheinnahme erfolgt; er selbst, so der Zeuge Oltmann, sei allerdings nicht vor Ort gewesen. Ein Sanierungsstau sei nicht erkennbar gewesen. Weiterhin sei in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen der DIESE eG für die ersten Jahre keine Mieterhöhung vorgesehen.¹⁰⁷ Hinsichtlich des fehlenden Eigenkapitals bzw. über die letztendliche Eigenkapitalausstattung habe er keine Kenntnis gehabt.¹⁰⁸ Im Falle der DIESE eG habe man nicht auf die Bonität, sondern nur auf den Wert des Objekts abstellen können, da es sich um eine neugegründete Genossenschaft ohne Reserven gehandelt habe.¹⁰⁹

Der Zeuge führte auf Nachfrage aus:

Zeuge Jörn Oltmann: „Letztendlich hat es dann geklappt, nach einem sehr langen Zeitraum, und ich kann mich auch da nur wiederholen: Ich finde insgesamt ist das ein sehr guter Erfolg geworden, auch wenn wir uns die eine oder andere schlaflose Nacht an der Stelle durchaus hätten ersparen können.“¹¹⁰

5. Prüfung durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Bevor der Zeuge Schmidt von seinem Auskunftsverweigerungsrecht Gebrauch machte, führte er in einer vorbereiteten Erklärung u. a. aus:

Zeuge Florian Schmidt: „Die Ausübung zugunsten der DIESE eG war wohlgedacht und basierte auf einer positiven Prognoseentscheidung. Die Grundannahmen von zwei Förderungsbausteinen – erstens Darlehen und zweitens Zuschüsse durch das Land Berlin – erschien plausibel.“¹¹¹

¹⁰⁶ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 11

¹⁰⁷ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 12

¹⁰⁸ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 33

¹⁰⁹ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 12 f.

¹¹⁰ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 45

¹¹¹ Zeuge Schmidt, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 51

Der Ausschuss konnte den Zeugen nicht eingehend zu den Grundlagen der Prognoseentscheidung befragen, da er sich auf sein Auskunftsverweigerungsrecht berief.

Aus einem internen Vermerk der Abteilung für Bauen, Planen und Facility-Management (BauPlanFM) vom 25. August 2019, wird hinsichtlich der Zahlungsfähigkeit der DIESE eG festgestellt, dass es ausreichend Anhaltspunkte gegeben habe, um eine positive Prognoseentscheidung zu treffen. Einer der Anhaltspunkte sei die Expertise des Vorstandsmitglieds der DIESE eG. Er sei ein angesehener Finanzierungsexperte im Bereich Gemeinwohlimmobilien, sodass von einer hohen Seriosität des Handelns der DIESE eG auszugehen sei. Weiterer Anhaltspunkt seien die vorgelegten Finanzierungskonzepte. Diese seien als tragfähig und realistisch bewertet worden.¹¹²

In dem Vermerk wird insbesondere die Zahlungsfähigkeit im Hinblick auf das Grundstück in der Boxhagener Str. 32 in Friedrichshain thematisiert. Hierin wird festgehalten, dass der Vorkaufsrechtsausübung am 20. Mai 2019 intensive Beratungen mit den Vertretern der DIESE eG zur Plausibilität der Wirtschaftlichkeit des Finanzierungsmodells und der Finanzierung des Dritterwerbs bei Kaufpreisfälligkeit vorausgegangen seien. Das Finanzierungsmodell sei textlich und tabellarisch dem Bezirksamt übermittelt und in mehreren Treffen erörtert worden. Die Diversifizierung der Finanzierungsquellen sei dabei als Stärke betrachtet worden, da, sofern eine Finanzierungssäule ausfiele, eine andere verstärkt werden könne. So habe zu keinem Zeitpunkt die Abhängigkeit von Zuschussmöglichkeiten bestanden. Darüber seien alle Beteiligten (Bezirksamt, DIESE eG, Mieter/innen) jederzeit informiert gewesen und es habe Einvernehmen geherrscht, dass, sollte sich die Finanzierung als nicht tragfähig erweisen, der Vorkaufsbescheid widerrufen werden müsse.¹¹³ Die Finanzierung des Erwerbs bei Kaufpreisfälligkeit sei nicht von der Bewilligung von Fördermitteln abhängig gewesen. Dies sei schon deshalb erforderlich gewesen, weil nicht davon auszugehen gewesen sei, dass die Bearbeitung von Anträgen, zumal von noch aufzubauenden Zuschussregularien, vor dem Zeitpunkt der Kaufpreisfälligkeit abgeschlossen sein würde. Während für die Bearbeitung von Darlehensanträgen im Rahmen der Genossenschaftsförderung zwei bis vier Monate anfallen würden, sei nicht exakt absehbar, wie lange eine Bearbeitungszeit für die neue Zuschussförderung dauern würde. Daher sei die Kaufpreiszahlungsfähigkeit der DIESE eG über eine Vorfinanzierung sichergestellt worden.¹¹⁴

Aus dem internen Vermerk geht weiter hervor, welche Finanzierungsschritte für alle Grundstücke, für die das bezirkliche Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, erfolgen sollten. Dieses Vorgehen sei mit dem Bezirk vorbesprochen und als plausibel bewertet worden.

„1. Vor Ausübung wurden in Vorgesprächen seitens der GLS-Bank die Möglichkeit einer Zwischenfinanzierung in Aussicht gestellt.

2. Nach Ausübung wurde seitens der DIESE eG bei der GLS-Bank ein Antrag auf Zwischenfinanzierung gestellt.

3. Nach Unterzeichnung des Kaufvertrages wurde ein Vertrag zwischen DIESE eG und GLS-Bank zur Zwischenfinanzierung abgeschlossen.

¹¹² VII SenStadtWohn, Bd. 2, Seite 448/PDF 8 ff.

¹¹³ VII SenStadtWohn, Bd. 2, Seite 446 Rück/PDF 5 ff.

¹¹⁴ Ebd.

4. Bei Kaufpreisfälligkeit wird das Geld an die DIESE eG ausgezahlt, welche damit den Kaufpreis zahlt.

Nach Kenntnis des Bezirksamts werden in der 35. KW für das Objekt ‚Boxhagener Str. 32‘ die Schritte 1-4 durchgeführt und in diesem Zuge ein Betrag von ca. 7.000.000 EUR überwiesen.

Für zwei weitere Vorkaufshäuser (‚Forster Str. 1‘ und ‚Krossener Str. 36‘) sind bereits Kreditverträge abgeschlossen. Die Plausibilität der Finanzierung des Kaufpreises hat sich somit in der Praxis bestätigt. Die angenommene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Zahlungsfähigkeit besteht wie erwartet. Die Zwischenfinanzierung räumt der DIESE eG bis zu einem Jahr ein, um die Finanzierungsbausteine aufzubauen und eine Gesamtfinanzierung zu sichern. Sofern dies nicht gelingt, besteht im ‚worst case‘ die Möglichkeit, das betreffende Objekt weiter zu veräußern, ggf. auf dem Wege einer Zwangsversteigerung und dann ohne die Gültigkeit einer Abwendungsvereinbarung. Aufgrund des realen Gegenwerts der Immobilien besteht für das finanzierende Geldinstitut ein überschaubares Risiko.“¹¹⁵

VII. Frist zur Vorkaufsrechtsausübung und Finanzierung

Der Ausschuss widmete sich zudem der Frist zur Vorkaufsrechtsausübung und der Möglichkeit, diese einzuhalten. Gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann das Vorkaufsrecht nur binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags ausgeübt werden.¹¹⁶ Beinahe alle Zeugen, die dazu befragt wurden, gaben an, dass die Einhaltung dieser Frist schwierig sei. Der Zeuge Sen Geisel legte dar, dass die Einhaltung der Frist nicht unmöglich, aber anspruchsvoll sei.¹¹⁷ Der Zeuge Dr. Allerkamp bezeichnete die Frist als „sportlich“.¹¹⁸ Der Zeuge Finkel legte in seiner Vernehmung dar, dass die Fristen ein erhebliches Problem darstellten.¹¹⁹ Der Zeuge Sen Dr. Kollatz bestätigte diese Annahmen. Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften habe es auch eine Weile gedauert, bis die Prozesse so aufgestellt worden seien, dass man mit den zwei Monaten hingekommen sei. Für neugegründete Genossenschaften sei es eine besondere Herausforderung, in diesen zwei Monaten eine geschlossene Finanzierung vorzuweisen.¹²⁰ Für diese geschlossene Gesamtfinanzierung müssen innerhalb dieser zwei Monate auch die Verträge mit den Banken und auch die Verträge mit der Investitionsbank Berlin als Förderbank vorgewiesen werden.¹²¹ Der Zeuge Sen Dr. Kollatz legte dar, dass die Erfüllung dieser Voraussetzungen nicht unmöglich sei, da der Gesetzgeber sonst anderweitige Erwägungen angestellt hätte und eine andere Frist im BauGB stünde.¹²² Der Zeuge Sen Scheel äußerte sich zu der Zweimonatsfrist mit den Worten:

¹¹⁵ VII SenStadtWohn, Bd. 2, Seite 446 (Rück)/PDF 5 f.

¹¹⁶ Vgl. Zeugin Pätzold, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 24

¹¹⁷ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 33

¹¹⁸ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 27

¹¹⁹ Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 13

¹²⁰ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 60 f.

¹²¹ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 60

¹²² Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 61

Zeuge Sebastian Scheel: „Also wenn Sie fragen: Ist das innerhalb von zwei Monaten machbar? – Wenn wir eins gelernt haben: Das ist eigentlich nicht machbar innerhalb von zwei Monaten“. ¹²³

Der Zeuge Oltmann führte diesbezüglich aus, dass die zwei Monate nicht ausreichend seien und es daher auf eine Prognoseentscheidung ankomme:

Zeuge Jörn Oltmann: „Deswegen ist ja auch in der Rechtsprechung davon die Rede, dass man Prognoseentscheidungen treffen muss, ob dann die Voraussetzungen, die notwendig sind, um die Kaufvertragsverpflichtungen vollständig erfüllen zu können, eintreten werden an der Stelle.“ ¹²⁴

Diese zwei Monate müssten nochmal reduziert betrachtet werden, da erst den städtischen Wohnungsbaugesellschaften das Angebot gemacht werde und erst wenn diese eine Absage erteilten, trete man mit weiteren begünstigten Dritten in Verhandlungen.

Am Rande der Debatte zum Thema Ausübungsfrist wurde auch die Diskussion um eine Verlängerung der Frist angesprochen. So wies die Abgeordnete Domer (SPD) darauf hin, dass im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches eine Änderung des § 28 Abs. 2 BauGB und eine Verlängerung der Vorkaufsfrist von zwei auf drei Monate geplant sei. ¹²⁵ Die Zeugin Pätzold begrüßte eine solche Reformierung, die mehr Spielräume für die erforderlichen Prüfungen gebe, insbesondere wenn es um die Einbindung Dritter in die Prüfungsprozesse gehe. ¹²⁶

VIII. Preislimitierung

Im Fall der Vorkaufsrechtsausübungen zugunsten der DIESE eG lagen die Voraussetzungen für eine Preislimitierung gem. § 28 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht vor. Eine der Voraussetzungen ist, dass der Kaufpreis deutlich den Verkehrswert überschreitet. Aus den jeweiligen Verkehrswertgutachten ging jedoch hervor, dass der Kaufpreis sich unter dem Verkehrswert bewege. ¹²⁷

Zeugin Ricarda Pätzold: „Als Verkehrswert wird der am Markt erzielbare Preis angesehen. Das ist dann einfach aus den Kaufpreissammlungen entnommen. Es ist nicht der Preis, den ich in einem Bieterverfahren erreiche, sondern es ist der, den ich bei vergleichbaren Grundstücken oder Gebäuden erziele, also der bezahlt wurde. Im Prinzip hinkt dann der Verkaufspreis nur ein Stück dem vielleicht in einem Bieterverfahren erzielbaren Preis hinterher, aber er ist nicht von irgendwelchen Erträgen abhängig.“ ¹²⁸

¹²³ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 76

¹²⁴ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 30

¹²⁵ Abgeordnete Domer (SPD), Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 25

¹²⁶ Zeugin Pätzold, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 25

¹²⁷ Vgl. nur BZA FK, Bd. 5a, Seite 99 ff.; vgl. auch I AGH, Bd. 4, Rote Nummer 2679 C, Seite 11

¹²⁸ Zeugin Pätzold, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 24 f.

Darüber, was unter einer deutlichen Überschreitung des Kaufpreises zu verstehen sei, so die Zeugin, bestehe Uneinigkeit. Eine Überschreitung um 30 Prozent könne wohl – anders als noch eine Überschreitung um 20 Prozent – als deutlich angesehen werden.¹²⁹ Für die Verkehrswertermittlung würden Kaufverträge miteinander verglichen und Rückschlüsse gezogen. Dies sei nicht vergleichbar mit einem Verkehrswertgutachten, bei dem eine tiefergehende Prüfung und Berechnung erfolge.

Wie bei der bereits angesprochenen Diskussion um die von Beteiligten als zu kurz empfundene Zweimonatsfrist zur Ausübung von Vorkaufsrechten, wird angesichts hoher Kaufpreise über das Thema „Preislimitierung“ nachgedacht. Unter anderem regte die damalige Senatorin Lompscher am 13. Juni 2019 in einer Sitzung mit Bezirksstadträtinnen und Bezirksstadträten für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unter TOP 2, Vorkaufsrechtsausübung und Gestaltung der inneren Verfahren zwischen Wohnungsbaugesellschaften, Bezirken und Senat, an, darüber nachzudenken, ob und wie man bei Verkehrswertabschätzungen Abschläge vornehmen kann, die dann zu einer Limitierung führen.¹³⁰

Aus einer internen E-Mail des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg geht hervor, dass der Kaufpreis und der Verkehrswert des Objekts „Gleditschstr. 39, 41, 43“ bei 11,3 Mio EUR läge und deshalb eine „kaufpreislimitierende Ausübung des Vorkaufsrechts“ nicht in Betracht komme.¹³¹

¹²⁹ Zeugin Pätzold, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 21

¹³⁰ XIV BZA FK, Bd. 7a, Seite 370

¹³¹ XI BZA TS, Bd. 1, 5.26 Seite 201-206, Seite 201/PDF 1

B. Fördermittel, Zuwendungen, Zuschüsse

I. Allgemeines

1. Fördermittel

Finanzielle Fördermittel sind Leistungen aus dem Haushalt der öffentlichen Hand, die zur Erreichung bestimmter politischer oder wirtschaftlicher Ziele dienen. Juristische oder natürliche Personen, die ihren Kapitalbedarf nicht durch Eigenfinanzierung oder Fremdfinanzierung decken können, erhalten unter bestimmten Voraussetzungen staatliche Hilfe. Diese Voraussetzungen sind in Förderprogrammen niedergelegt, in denen die persönlichen und sachlichen Förderbedingungen enthalten sind. Danach gewährt die Investitionsbank Berlin zum Zwecke der Genossenschaftsförderung zinslose Darlehen für Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin.¹³²

2. Zuwendungen und Zuschüsse

Zuwendungen sind Leistungen an Stellen außerhalb der Verwaltung Berlins zur Erfüllung bestimmter Zwecke. Leistung ist definiert als bewusste und zweckgerichtete Vermehrung fremden Vermögens.¹³³ Dazu gehören zweckgebundene Zuschüsse, Zuweisungen, Schuldendiensthilfen und andere nicht rückzahlbare Leistungen sowie zweckgebundene Darlehen und andere bedingt oder unbedingt rückzahlbare Leistungen. Rechtsgrundlage für die Zahlung von Zuwendungen bilden die §§ 23 und 44 LHO. Die Voraussetzungen richten sich nach § 23 LHO. Hiernach dürfen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen für Leistungen an Stellen außerhalb der Verwaltung Berlins zur Erfüllung bestimmter Zwecke (Zuwendungen) nur veranschlagt werden, wenn Berlin an der Erfüllung durch solche Stellen ein erhebliches Interesse hat, welches ohne die Zuwendungen nicht oder nicht im notwendigen Umfang befriedigt werden kann.¹³⁴ Aufgrund der sich aus § 7 LHO ergebenden Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit ist vor der Erteilung von Zuschüssen eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erforderlich.

3. Sondervermögen SIWANA

Bei den SIWANA-Mitteln (Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds) handelt es sich um Sondervermögen gem. §§ 26 Abs. 2, 113 Abs. 1 der Landeshaushaltsordnung. SIWA ist die Kurzform für „Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt“. In seiner Sitzung vom 26. Januar 2017 hat das Berliner Abgeordnetenhaus eine Änderung des SIWA-Gesetzes beschlossen. Das Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt wird um einen Nachhaltigkeitsfonds erweitert: aus SIWA wird SIWANA. Er wird gem. § 3 Satz 1 SIWA ErrichtungsG, genauso wie alle anderen Haushaltsmittel auch, von der Senatsverwaltung für Finanzen verwaltet.¹³⁵ Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung besteht für landeseigene Unternehmen die Möglichkeit der

¹³² <https://www.ibb.de/de/foerderprogramme/ibb-genossenschaftsfoerderung-neubau-bestand.html>

¹³³ Rossi in: Gröpl, BHO, § 23, Rn. 8, 2. Aufl. 2019

¹³⁴ Rossi in: Gröpl, BHO, § 23, Rn. 16, 2. Aufl. 2019

¹³⁵ <https://www.berlin.de/sen/finanzen/haushalt/siwa/artikel.447539.php>

Eigenkapitalunterstützung durch SIWANA-Mittel.¹³⁶ Mit Beschlussempfehlung vom 27. September 2019 stimmte der Hauptausschuss der Erweiterung der Mittelverwendung der SIWANA-Mittel gemäß § 4a SIWANA ErrichtungsG, um Zuschussmöglichkeiten an Wohnungsgenossenschaften zur bezirklichen Vorkaufsrechtsausübung zu.¹³⁷

II. Entstehung der Genossenschaftsförderung und des Landeszuschusses

1. Genossenschaftsförderung

Zur Genese der Genossenschaftsförderung sagte die Zeugin Sen a. D. Lompscher aus, dass die entsprechenden Ziele bereits in der Koalitionsvereinbarung fixiert worden seien. Genossenschaften seien demnach wichtige Partner zur sozialen Stabilisierung und böten mietpreisdämpfende Angebote für Personen mit geringen und mittleren Einkommen. Sowohl die Förderungsabsicht bei Neugründung als auch die verstärkte Partnerschaft von Genossenschaften bei Vorkäufen in Milieuschutzgebieten seien hier explizit benannt worden.¹³⁸

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Förderung von Genossenschaften wurden mittels eines Projektauftrufs für die Genossenschaftsförderung im September 2018 im Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin geschaffen.¹³⁹ Dieser Projektauftrag galt für die Neubauförderung und den Bestandserwerb und wurde im Jahr 2019 erneuert. Für den Haushalt 2020/2021 wurden Fördermittel von insgesamt 20 Mio. EUR zur Verfügung gestellt.¹⁴⁰

Die Gelder wurden bereitgestellt durch die Investitionsbank Berlin (IBB). Über die Förderfähigkeit sowie die Bewilligung der Fördergelder entscheiden zwei Gremien bzw. Behörden: Das Beurteilungsgremium und der Bewilligungsausschuss (BewA).

Das Beurteilungsgremium entscheidet über die grundsätzliche Förderfähigkeit eines genossenschaftlichen Projektes. Es führt eine erste Betrachtung der Finanzierung und Wirtschaftlichkeit durch und bewertet das Vorhaben hinsichtlich der angestrebten Gemeinnützigkeit, also des avisierten Zwecks.¹⁴¹ Es entscheidet lediglich über die Aufnahme in das Förderprogramm. Eine Bewilligung von Fördergeldern ist hiermit nicht verbunden. Das Beurteilungsgremium ist aus dem Genossenschaftsdialog entstanden und besteht aus einer diversen Mitgliedschaft unter Vorsitz der Staatssekretärin oder des Staatssekretärs für Stadtentwicklung und Wohnen. Gemäß 5.2 der Genossenschaftsrichtlinie setzt es sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Wohnungswirtschaft, der Prüfverbände für Genossenschaften, Verwaltung und IBB zusammen.¹⁴²

Nach Aufnahme in das Förderprogramm kann ein Antrag auf Bewilligung von Fördergeldern bei der IBB gestellt werden. Diese Anträge werden im Rahmen des sog.

¹³⁶ Vgl. Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 55

¹³⁷ I AGH, Bd. 3, Rote Nummer 1829, Seite 1

¹³⁸ Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 40 f.

¹³⁹ 37. Sitzung des Hauptausschusses vom 5.09.2018, Rote Nummer 1352-1

¹⁴⁰ ABl. Nr. 54 / 27. Dezember 2019

¹⁴¹ Vgl. Drs. 18 / 20 003, Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 41

¹⁴² ABl. Nr. 54 / 27. Dezember 2019

Bewilligungsausschusses (BewA) beschieden. Der Bewilligungsausschuss setzt sich zusammen aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der jeweiligen Fachebene der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der Senatsverwaltung für Finanzen, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe sowie der Investitionsbank Berlin. Den Vorsitz hat eine Mitarbeiterin bzw. ein Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen inne. Die IBB fungiert als Geschäftsstelle des Ausschusses.¹⁴³ Weiterhin führte der Vorsitzende des Vorstands der IBB, der Zeuge Dr. Allerkamp, aus, dass der BewA juristisch gesehen als Behörde fungiere; ebenso wie der für die Wohnraumförderung zuständige Bereich der IBB. Als Behörde sei man deshalb weisungsgebunden.¹⁴⁴

Im Gegensatz zum Beurteilungsgremium führt der Bewilligungsausschuss eine profunde Bewertung der Finanzierung und Wirtschaftlichkeit der eingereichten Anträge durch. Eine geschlossene Finanzierung und positive Wirtschaftlichkeit sind Voraussetzung für die Bewilligung von Förderdarlehen.

Laut Genossenschaftsförderrichtlinien können Genossenschaften beim Bestandserwerb mit einem zinsfreien Darlehen gefördert werden. Je nach Höhe des Förderdarlehens fällt dabei ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von 0,3 Prozent oder 0,6 Prozent an. Die Förderdarlehen müssen vollständig zurückgezahlt werden; es besteht kein Tilgungsverzicht wie bei der Neubauförderung. Die Genossenschaft verpflichtet sich vertraglich, zu einer Belegungsbindung bei mind. 25 Prozent der Wohnungen des angekauften Bestandes bei deren Freiwerden.¹⁴⁵

2. Landeszuschuss

Neben der Genossenschaftsförderung durch Darlehen kann zusätzlich ein Zuschuss von 10 Prozent des Kaufpreises gewährt werden. Diese Möglichkeit besteht seit dem 7. August 2019 durch eine entsprechende Erweiterung des SIWANA-Kapitels 9810, Globaltitel 82016, durch den Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses.¹⁴⁶ Die Eigenkapitalzuführung für landeseigene Wohnungsbaugenossenschaften stand nunmehr auch Genossenschaften offen. Ausweislich der Roten Nummer 1829 ist diese Möglichkeit beschränkt auf die Ausübung der Vorkaufsrechte in Milieuschutzgebieten. Zusätzlich müssen kumulativ die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein: Es konnte mit dem ursprünglichen Verkäufer keine Abwendungsvereinbarung erwirkt werden, es steht keine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft als begünstigte Dritte zur Verfügung, der überwiegende Teil der Bewohner des Objekts befürwortet ein Genossenschaftsmodell und die Förderung im Rahmen der bestehenden Genossenschaftsförderung ist vorrangig zu behandeln. Der Zuschuss dient der Schließung etwaiger Finanzierungslücken. Das Land Berlin erhält im Gegenzug Belegungsrechte, bei denen es die Mieter benennt, und zudem ein im Grundbuch verankertes Vorkaufsrecht für den Fall, dass die Genossenschaft das Objekt veräußert. Die Entscheidung über die Bewilligung des Landeszuschusses, der im Gegensatz zu den Förderdarlehen nicht zurückzuzahlen ist, trifft die Senatsverwaltung für Finanzen

¹⁴³ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 4

¹⁴⁴ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 4

¹⁴⁵ ABl. Nr. 54 / 27. Dezember 2019

¹⁴⁶ I AGH, Bd. 3, Rote Nummer 1829, Seite 4

eigenständig. Die Zuschussförderung steht in Abhängigkeit der Bewilligung von Förderdarlehen für das jeweilige Objekt. Der Zeuge Sen Dr. Kollatz erläuterte zudem, dass keine Doppelprüfung der Wirtschaftlichkeit und des Finanzierungskonzepts vorgenommen werde. Die Bewilligung etwaiger Zuschüsse folge demnach dem Votum des BewA zu den Förderdarlehen.¹⁴⁷

III. Anträge der DIESE eG auf Zuschüsse und Förderdarlehen

1. Landeszuschuss

Ausweislich eines Vermerks des Zeugen Schmidt wurde der Zeuge Sen Dr. Kollatz zu einem Treffen der Bezirksstadträte für Bauen mit der Zeugin Sen a. D. Lompscher am 29. März 2019 eingeladen, um eine mögliche Zuschussförderung für Genossenschaften zu erörtern.¹⁴⁸ Ein weiteres Treffen mit der Zeugin Bezirksbürgermeisterin Herrmann und Zeugin StS der Senatsverwaltung für Finanzen a. D. Dr. Sudhof soll an diese Erörterungen angeknüpft haben.

Mit Schriftsatz vom 21. Mai 2019 schrieb der Zeuge Landwehr als Vorstand der DIESE eG den Zeugen Sen Dr. Kollatz an und bat um eine Bezuschussung.¹⁴⁹ Aus einer E-Mail des Zeugen Sen Dr. Kollatz vom 28. Mai 2019 geht hervor, dass die Senatsverwaltung für Finanzen Genossenschaften für unterstützenswert erachte, da sie die Bildung von kollektivem Eigentum förderten und vor Verdrängung schützten. Aus der E-Mail geht weiterhin hervor, dass, wenn Belegungsrechte für die Bezirke für z. B. 25 Prozent der Wohnungen gesichert werden könnten, d. h. wenn diese Wohnungen bei Fluktuation vom Bezirksamt belegt werden könnten, ein Zuschuss i. H. v. 10 Prozent des Kaufpreises aus den Mitteln des Landes Berlin in Betracht komme. Soweit dafür nicht Bezirksmittel eingesetzt werden könnten, sondern Mittel aus SIWANA, sei ein Senatsbeschluss und ein anschließender Hauptausschussbeschluss des Abgeordnetenhauses erforderlich.¹⁵⁰

In einer Mail der Senatsverwaltung für Finanzen vom 5. Juli 2019 informierte ein Referatsleiter den Zeugen Landwehr über die rechtlichen Voraussetzungen einer Zuwendung aus dem Landshaushalt. Darin heißt es:

„(...) Grundsätzlich können wir einen Zuschuss im Wege einer Zuwendung [nach] § 44 LHO gewähren. Nach der AV LHO können wir die Zuwendung auch dann gewähren, wenn die Maßnahme schon begonnen hat. Die Maßnahme darf nur nicht abgeschlossen sein. Wenn wir unterstellen, dass die Maßnahme (Einräumung von Belegungsrechten) erst nach 20 Jahren (ist noch abzustimmen) beendet sein wird, sehe ich keine Hindernisse, dass Sie mit der Zuwendung rechnen können. Eine Auszahlung kann aber erst nach Behandlung im Hauptausschuss (frühestens 7. August) erfolgen. (...)“¹⁵¹

¹⁴⁷ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 3

¹⁴⁸ VII SenStadtWohn, Bd. 2, Seite 446/PDF 3

¹⁴⁹ XIV BZA FK, Bd. 5a, Blatt 54

¹⁵⁰ X StA Bd. I, hier Bd. II, Seite 24, E-Mail des Senators Dr. Kollatz vom 28. Mai 2019 an Stadtrat Schmidt und Bürgermeister Hikel, als Anlage 3

¹⁵¹ VI SenFin, Bd. 1, Seite 351

Aus einer weiteren E-Mail eines Mitarbeiters der Senatsverwaltung vom 23. Juli 2019, die an den Zeugen Schmidt adressiert war, geht hervor, dass sich die Zeugin StS a. D. Dr. Sudhof offen zeigte, für den Vorkauf des Objekts „Holteistr. 19-19a“ einen Zuschuss i. H. v. 10 Prozent zu erteilen, wenn der Bezirk den restlichen Zuschussbedarf von rund 500.000 EUR übernehme und in Abhängigkeit eines Hauptausschussbeschlusses.¹⁵²

Zum Gesprächsinhalt der genannten Treffen am 29. März und 24. April 2019 sagte der Zeuge Sen Dr. Kollatz, dass dabei verschiedene Themen erörtert worden seien, wie beispielsweise die Frage direkter Vorkäufe zugunsten der Bezirke in Abgrenzung zu Vorkäufen zugunsten Dritter wie Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften und damit verbundene mögliche Zuschüsse. Zur Natur der Gespräche führte er aus:

Zeuge Dr. Matthias Kollatz: *„Die Ebene einer Planung ist etwas anderes als die Ebene nach der Entscheidung und in der Umsetzung. Ich würde sagen, das sind normale Gespräche im Vorfeld von Entscheidungen, auch sinnvolle Gespräche zur Vorbereitung von Entscheidungen, wo man sich austauscht. Das ist, glaube ich, auch sinnvoll, wenn Verwaltungen gut zusammenarbeiten sollen, aber auf keinen Fall kann daraus abgeleitet werden, dass dort eine Entscheidung getroffen ist. Also es ist mir fremd zu glauben, dass ich den Senat binden kann. Es war ja noch gar nicht so weit, dass es auch in meiner Verwaltung eine abgeschlossene Meinungsbildung gab, sondern es war ein Gespräch im Vorfeld, das richtig und sinnvoll ist, aber es ist jederzeit auch deutlich gemacht worden, dass es ein Vorfeldgespräch ist.“*

Christian Hochgrebe (SPD): *Müsste das nach Ihrer Auffassung eigentlich jedem in die Augen springen, dass das so ist, wie Sie es gerade geschildert haben, dass sowas nicht Sie entscheiden, sondern andere?*

Zeuge Dr. Matthias Kollatz: *Ja. Und für den Fall, dass es irgendeinem nicht ins Auge gesprungen ist, ist es eben so, hat es extra etwas später diese elektronische E-Mail an verschiedene Personen gegeben und auch eine Veröffentlichung meinerseits dessen. Es war jedem bekannt. Um es auch mal so klar auszudrücken. Die E-Mail hatte verschiedene Empfänger und es war allen, glaube ich, klar.“¹⁵³*

Die angesprochene E-Mail des Zeugen Sen Dr. Kollatz ist jene vom 28. Mai 2019¹⁵⁴, in der dieser schriftlich erläutert, dass Zuschüsse zunächst einer haushaltsrechtlichen Grundlage durch entsprechenden Senats- und Hauptausschussbeschluss bedürfen. Darauf beziehend erläuterte er, dass an diesen Bedingungen „(...) von vornherein grundsätzlich kein Zweifel bestand und vernünftigerweise auch kein Zweifel bestehen konnte.“¹⁵⁵

Zum Zeitpunkt der E-Mail des Zeugen Sen Dr. Kollatz vom 28. Mai 2019 wurden bereits das Vorkaufsrecht für die Objekte „Boxhagener Str. 32“ und „Forster Str. 1“ zugunsten der

¹⁵² X StA, Bd. I, hier Bd. II, Seite 26, E-Mail von Herrn Schippers vom 23. Juli 2019 an Herrn Schmidt; vgl. auch VII SenStadtWohn, offen, DIESE eG I-III, Seite 446/PDF 140

¹⁵³ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 41

¹⁵⁴ X StA Bd. I, hier Bd. II, Seite 24, E-Mail des Senators Dr. Kollatz vom 28. Mai 2019 an Stadtrat Schmidt und Bürgermeister Hikel, als Anlage 3

¹⁵⁵ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 38

DIESE eG ausgeübt. Bis zur Erweiterung des entsprechenden Haushaltstitels durch den Hauptausschuss am 7. August 2019 wurden drei weitere Vorkäufe zugunsten der DIESE eG durch den Zeugen Schmidt getätigt.

Die Vorkäufe würden laut des Zeugen Sen Dr. Kollatz allein und in eigener Verantwortung durch die Bezirke durchgeführt. Eine Zustimmung der Senatsverwaltung für Finanzen sei nicht vonnöten.¹⁵⁶

Zeuge Dr. Matthias Kollatz: „Ich kann erläuternd noch hinzufügen, dass ja für den Fall, dass gar kein Zuschussbedarf besteht, was ja auch vorkommt und wünschenswerterweise sogar der Regelfall wäre, gibt es gar keine Einbindung meines Hauses. Das heißt, es muss kein Finanzantrag gestellt werden. Insofern belegt das noch mal Ihre Herangehensweise.

(...) Wir sind mit diesem Thema befasst gewesen, weil es Zuschussanträge gab. Wir haben eben darauf verwiesen, in einer frühen Phase, dass wir verschiedene Stadien hatten. Also erstes Stadium, da gab es allenfalls die Absicht, aber noch überhaupt keine Beschlussfassung auf Landesebene. In der Phase 2 gab es einen Senatsbeschluss, aber noch keinen Hauptausschussbeschluss, und in der Phase 3 gab es einen Senatsbeschluss und einen Hauptausschussbeschluss. Wir haben immer deutlich gemacht und versucht, deutlich zu machen in allen Schattierungen, dass eben diese Beschlussfassungen eine Voraussetzung sind für eine solche Beantragung und auch Bewilligung.“¹⁵⁷

Auf die Frage des Abgeordneten Hochgrebe (SPD), inwieweit die Ausübung des Vorkaufsrechts zulässig sei, wenn gleichzeitig die Landesmittel als Baustein der Finanzierung noch nicht zur Verfügung stünden, antwortete der Zeuge Sen Dr. Kollatz, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts ohne Finanzierung seiner Einschätzung nach unzulässig sei.¹⁵⁸

Der Abgeordnete Otto (GRÜNE) fragte den Zeugen Sen Dr. Kollatz zum Zeitablauf bei der Ausübung von Vorkaufsrechten:

Andreas Otto (GRÜNE): „(...) – Ich wollte noch mal auf diese doch sehr engen Zeitverläufe zu sprechen kommen. Sie hatten vorhin auch selbst schon diese Zweimonatsfrist erwähnt. Ist es denn aus Ihrer Erfahrung möglich, innerhalb von zwei Monaten als Genossenschaft, zumal vielleicht als neu zu gründende oder gerade gegründete Genossenschaft, wobei wir gar nicht wissen, ob die am ersten Tag dieser Zweimonatsfrist davon erfahren haben oder vielleicht erst zur Hälfte, weil zunächst die WBM geprüft hat, ob sie das vielleicht macht, ist es denn so einer Genossenschaft überhaupt möglich, eine geschlossene Finanzierung einschließlich Verträgen mit Banken, einschließlich Verträgen mit der IBB als Förderbank vorzulegen?

¹⁵⁶ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 40

¹⁵⁷ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 40

¹⁵⁸ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 43

Zeuge Dr. Matthias Kollatz: *Das ist schwer ... Das war die Motivlage für diese Konstruktion dieser Dachgenossenschaft, die sozusagen versucht dann ein Konzept mit einer Mietergemeinschaft. Die Grundidee ist da, die Mietergemeinschaft tritt in die Genossenschaft ein, aber die Genossenschaft bringt gerade diese Erfahrung mit, um das zu realisieren. ... Ich hatte einleitend gesagt, dass es durchaus auch eine Weile gedauert hat, bis wir zwischen den Bezirken, den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und SenFin die Prozesse auch so aufgestellt haben, dass wir bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit den zwei Monaten hinkommen. Also die zwei Monate stellen insgesamt eine Anforderung dar. Für Genossenschaften, unter den Randbedingungen, die Sie beschrieben haben, ist es sicherlich noch mal besonders schwer.*

Andreas Otto (GRÜNE): *Also Sie sagen gerade, das ist selbst für eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft mit einer, keine Ahnung, Milliardenbilanzsumme ein schwer zu handelnder Zeitraum, und was soll da eine Genossenschaft machen, vielleicht gerade eine, die einen ehrenamtlichen Vorstand hat und sich erst gründet?*

Zeuge Dr. Matthias Kollatz: *Also: Es ist für sie schwer. Ich glaube nicht, dass es unmöglich ist, denn sonst hätte der Bundesgesetzgeber bei seinen Erwägungen, welche Frist er ins Baugesetzbuch reinschreibt – – wahrscheinlich wäre er zu einer anderen Frist gekommen. Insofern ist es so, es ist schwer. ... bleibt schwer, aber der Korridor der Möglichkeiten erweitert sich durch Erfahrungen.* ¹⁵⁹

Weiterhin stellte sich die Frage nach einer möglichen rückwirkenden Bezuschussung für die bereits erstandenen Objekte nach erfolgtem Senats- und Hauptausschussbeschluss. Im Rahmen der parlamentarischen Beratung zur Erweiterung des SIWANA-Titels zur Ermöglichung von Eigenkapitalzuschüssen für Genossenschaften am 7. August 2019 stellte der Haushaltsgesetzgeber klar, dass rückwirkende Zuschüsse nicht erwünscht seien.¹⁶⁰

Der Zeuge Sen Dr. Kollatz führte dazu aus, dass eine Rückwirkung eine sehr seltene Konfiguration sei, zu welcher es einer gesonderten Beschlussfassung bedurft hätte. Und weiter:

Zeuge Dr. Matthias Kollatz: *„(...) Diese Rückwirkung hätte auch noch mal diskutiert werden können in der Beratung des Hauptausschusses. Ich habe die Beratungen des Hauptausschusses aber so verstanden, dass es dort eher in die umgekehrte Richtung ging, dass also der Hauptausschuss eher gesagt hat: Bitte nicht rückwärts. (...) Also, wir [die SenFin] sind davon ausgegangen, dass der Hauptausschuss einer Rückwirkung nicht freudestrahlend gegenübersteht. Deswegen habe ich an anderer Stelle dann auch gesagt: Also, wenn Rückwirkung beabsichtigt ist, muss es auf jeden Fall noch mal einzeln dem Hauptausschuss vorgelegt werden, weil wir schon die Einschätzung hatten, dass der Hauptausschuss einer Rückwirkung skeptisch gegenübersteht.*

¹⁵⁹ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 60 f.

¹⁶⁰ Wp zur RN 1829, 7 August 2019, Hauptausschuss

(...) Die Erwartungshaltung [des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg]: Das wird schon irgendwie alles rückwärtsgehen –, die ist, mal vorsichtig ausgedrückt, mutig. Wie gesagt, wir haben inständig darauf hingewirkt und haben immer gesagt: Wenn ihr keine anderen Mittel habt oder nicht ohne Zuschussmittel auskommt, glauben wir, dass Vorkaufsrechte nicht ausgeübt werden sollten, bevor nicht die Beschlüsse da sind, weil wir die Finanzmittel nicht zusagen können.“¹⁶¹

Landeszuschüsse wurden letztlich nur für diejenigen Häuser gewährt, bei deren Ausübung das Vorkaufsrecht nach der Beschlussfassung des Hauptausschusses lag. Dies betrifft die Häuser „Gleditschstr. 39, 41, 43“ und „Holteistr. 19-19a“. Bei beiden Objekten wurde das Vorkaufsrecht am 12. August 2019 ausgeübt. Die Bezuschussung der Häuser wurde gleichzeitig mit der Bewilligung der Fördermittel ebenfalls bewilligt. Die Gesamtsumme der Zuschüsse in Höhe von 10 Prozent des Kaufpreises der beiden genannten Objekte beläuft sich auf 1.460.000 EUR.¹⁶²

2. Förderdarlehen

Am 17. Juni 2019 stellte die DIESE eG einen Förderantrag über 5.500.000 EUR zu den ersten drei Häusern, namentlich der „Boxhagener Str. 32“, der „Forster Str. 1“ und der „Krossener Str. 36“. Der Antrag enthält außerdem die Beantragung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns.¹⁶³ Mit Schriftsatz vom 10. August 2019 stellte die DIESE eG einen weiteren Förderantrag für die Objekte „Holteistr. 19-19a“, „Rigaer Str. 101“, „Heckmannufer 8“ und „Gleditschstr. 39, 41, 43“ über 15.750.000,00 EUR bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die die Summe aus dem vorherigen Antrag bereits mitumfasste.¹⁶⁴

Ausweislich des Sitzungsprotokolls wurden die sieben erworbenen Objekte der DIESE eG am 19. August 2019 in das Programm zur Genossenschaftsförderung per Beschluss des Beurteilungsgremiums aufgenommen.¹⁶⁵ Die Aufnahme in das Programm ist dabei nicht gleichbedeutend mit einer Bewilligung der Anträge. Diese kann nur durch den Bewilligungsausschuss (BewA) erfolgen (siehe auch B II. 1.).

Vor Antragstellung der DIESE eG war deren Vorsitzender, der Zeuge Landwehr, Mitglied im Beurteilungsgremium. Der Zeuge Landwehr habe jedoch nach Aussage des Zeugen Sen Scheel seine Mitgliedschaft aufgegeben, sodass dieser bei Beratung und Beschlussfassung zu Fragen der DIESE eG nicht mehr Mitglied des Gremiums gewesen sei.¹⁶⁶

In den nachfolgenden Wochen und Monaten nahm der Bewilligungsausschuss seine Arbeit auf. Am 23. August 2019 billigte der BewA per Umlaufbeschluss den vorgezogenen Maßnahmenbeginn. Dies stellte noch keine Bewilligung der Fördermittel dar.¹⁶⁷ Die Anträge der DIESE eG wurden anschließend hinsichtlich der Finanzierungsstruktur und der

¹⁶¹ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 44

¹⁶² II PkmG, Bd. 2, Seite 11

¹⁶³ VII SenStadtWohn, Bd. 1, Seite 72/PDF 130

¹⁶⁴ VII SenStadtWohn, Bd. 1, Seite 302/PDF 581

¹⁶⁵ VII SenStadtWohn, Bd. 1, Seite 412/PDF 755

¹⁶⁶ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 73

¹⁶⁷ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 51

Wirtschaftlichkeit geprüft. Der Zeuge Sen Scheel erläuterte, dass seitens des BewA ursprünglich lediglich ein Förderbetrag von 14 Mio. EUR für die DIESE eG vorgesehen war. Nachdem jedoch deutlich wurde, dass sich die anfängliche Finanzierungsannahme der Landeszuschüsse nicht realisieren würde, sei zunächst keine tragfähige Kalkulation zustande gekommen. Die Landeszuschüsse seien eine wesentliche Finanzierungssäule in den Annahmen der DIESE eG gewesen, die, so der Zeuge Sen Scheel, lediglich durch eine Erhöhung der Förderintensität kompensiert werden konnte.¹⁶⁸ Im Laufe der Zeugenvernehmungen wurde deutlich, dass auch die angelegten Kriterien der Wirtschaftlichkeit die Kalkulationen beeinflussten. Die damit verbundenen Implikationen werden weiter unten gesondert betrachtet.

Infolgedessen wurde das Fördervolumen auf schließlich 22 Mio. EUR erhöht, womit eine wirtschaftliche Tragfähigkeit erreicht werden konnte. Am 29. November 2019 stimmte der Bewilligungsausschuss der entsprechenden Förderung unter mehreren Auflagen zu.¹⁶⁹

Weitere Gründe für die erhöhte Förderintensität sah der Zeuge Sen Scheel darin begründet, dass man nach der Ausübung der Vorkaufsrechte durch die Bezirke eine Situation vorgefunden habe, mit der man umgehen müssen. Es wäre im Vorhinein, so der Zeuge Sen Scheel, „klug gewesen, wenn man die Fragen, die anstanden, erst mal geklärt hätte und nicht gleich – ich sage mal; – nach der ersten die zweite, dritte, vierte, fünfte, sechste und siebte Ausübung vollzogen hätte.“¹⁷⁰

3. Rahmendaten der DIESE eG und der erworbenen Objekte

Aus den Unterlagen des Prüfungsverbandes der kleinen und mittelständigen Genossenschaften sowie der DIESE eG ergeben sich hinsichtlich der Förderung und der Vermögenslage folgende Ausführungen:

„Im ersten Quartal 2020 hat die DIESE eG als Dritterwerberin für öffentlich ausgeübte Vorkaufrechte die Immobilien ‚Holteistr. 19-19a‘, ‚Heckmannufer 8‘ sowie ‚Gleditschstr. 39, 41, 43‘ erworben. Die Finanzierung erfolgte neben den vorgenannten Zuschüssen insbesondere aus Förderdarlehen der IBB (anteilig 7.15 Mio. EUR), Darlehensgewährungen der GLS Bank (12.627 Mio. EUR) und untergeordnet aus Eigenmitteln. Die zinsfreien Förderdarlehen der IBB sind im Februar 2020 über eine Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen worden und sind mit einem jährlichen Verwaltungskostenbeitrag von 0,3 Prozent und einer Tilgung von 1 Prozent p. a. zu bedienen. In diesem Zusammenhang erfolgte in 2020 auch eine Umfinanzierung der Kredite für die in 2019 erworbenen drei Immobilien. Eigentümerin hinsichtlich der in den Immobilien befindlichen Gewerbeeinheiten ist die VKR Werkräume UG (haftungsbeschränkt) im Wege einer ideellen Bruchteilsgesellschaft. Deren Bewirtschaftung erfolgt aber auch durch die Genossenschaft.“¹⁷¹

¹⁶⁸ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 56

¹⁶⁹ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 51

¹⁷⁰ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 57

¹⁷¹ III DIESE eG, Bd. 4, Seite 28

„Weiterhin wurden öffentliche Förderdarlehen im Rahmen der ‚Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Berlin 2018‘ i. H. v. 22.000.000 EUR bewilligt. Die entsprechenden Förderverträge mit der IBB wurden am 12. Februar 2020 abgeschlossen. Die Förderdarlehen wurden zinsfrei, mit einer Tilgung von 1 Prozent p. a., einem Verwaltungskostenbeitrag i. H. v. 0,3 Prozent p. a. und einer Laufzeit von 30 Jahren ausgereicht. Alle dazu erforderlichen Verträge (13.600.000 EUR GLS Bank, 22.000.000 EUR IBB und 1.460.000 EUR Zuschuss durch das Land Berlin) wurden verbindlich unterzeichnet. Von der durch die GLS Bank ausgereichten Darlehenssumme i. H. v. 13.600.000 EUR wurde i. H. v. 2.260.000 EUR der Ankauf der Gewerbeeinheiten durch die VKR UG (haftungsbeschränkt) finanziert.“¹⁷²

Weiterhin wurden auf Antrag der DIESE eG vom 1. Juli 2019 auf eine Zuwendung zur institutionellen Förderung nach den §§ 23 und 44 LHO¹⁷³ vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ein Bewilligungsbescheid i. H. v. 20.000 EUR erlassen¹⁷⁴ und am 19. November 2019 ausgezahlt.¹⁷⁵ Unter dem Titel Nachbarschaftsfonds I wurden i. H. v. 16.000 EUR Mitgliederdarlehen nach § 21 b GenG eingeworben. Diese Darlehen sind zinsfrei, zweckgebunden, auf 25.000 EUR Einzeldarlehen und in der Summe auf 2.500.000 EUR begrenzt.¹⁷⁶

Somit ergibt sich sowohl aus der untenstehenden Tabelle als auch aus dem Prüfungsbericht der kleinen und mittelständischen Genossenschaften vom 25. Mai 2020, dass die DIESE eG insgesamt 36.040.000 EUR erhalten hat. Im Einzelnen sind das 13.600.000 EUR von der GLS Bank, 22.000.000 EUR von der IBB und 1.460.000 EUR Zuschuss durch das Land Berlin.¹⁷⁷

Der Landeszuschuss dient als Eigenkapitalzufuhr für Genossenschaften, welche den Kriterien der Genossenschaftsförderung entsprechen. Gemäß Hauptausschussbeschluss wird er aus dem SIWANA-Fonds bezahlt und muss nicht zurückgezahlt werden. Der Zuschuss ist gegenüber dem gewährten Darlehen durch die IBB nachrangig und wird nur bei positivem Bescheid des Bewilligungsausschusses gewährt.¹⁷⁸ Die Entscheidung über den Zuschuss trifft die Senatsverwaltung für Finanzen. Eine Zahlung des Zuschusses setzt zunächst einen Senatsbeschluss und einen anschließenden Hauptausschussbeschluss voraus.¹⁷⁹ Im Falle der DIESE eG wurde er daher nur für zwei Häuser gewährt, deren Vorkauf nach dem Beschluss des Hauptausschusses vom 7. August 2019 lag.¹⁸⁰

Mit Bescheid vom 2. Dezember 2019 teilte die IBB der DIESE eG mit, dass der Bewilligungsausschuss am 29. November 2019 der Gewährung von Förderdarlehen in Höhe von insg. 22.000.000,00 EUR zugestimmt habe.¹⁸¹

¹⁷² II PkmG, Bd. 2, Seite 11

¹⁷³ XIV BZA FK, Bd. 17, Seite 25 ff.

¹⁷⁴ XIV BZA FK, Bd. 17, Seite 10

¹⁷⁵ XIV BZA FK, Bd. 17, Seite 69

¹⁷⁶ II PkmG, Bd. 2, Seite 11

¹⁷⁷ II PkmG, Bd. 2, Seite 11, vgl. auch V IBB, Bd. 8, Seite 52

¹⁷⁸ I AGH, Bd. 3, Rote Nummer 1829, Seite 3

¹⁷⁹ Vgl. Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 45

¹⁸⁰ Vgl. Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 60

¹⁸¹ V IBB, Bd. 4b, Seite 143

Mit Schriftsatz vom 4. Januar 2021 teilte die IBB der DIESE eG mit, dass das Förderdarlehen gekürzt werde, da Minderkosten hinsichtlich der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten festgestellt wurden. Im Einzelnen sind im Schreiben vom 4. Januar 2021 im Wesentlichen folgende Aspekte angeführt (Hervorhebungen im Original):

„Entscheidung zu den Erwerbsminderkosten

Der Bewilligungsausschuss lehnt den Antrag auf nur anteilige Kürzung der Förderdarlehen aufgrund der Erwerbsminderkosten ab, da die weiteren Finanzierungsmittel (GLS-Darlehen, Senatszuschuss) nicht anteilig gekürzt werden. Andernfalls würde sich bei nachgewiesenen Minderkosten eine förderschädliche Überfinanzierung ergeben, da die zur Verfügung gestellten Fremdfinanzierungsmittel inklusive Förderdarlehen zzgl. des erforderlichen Eigenkapitals die entstandenen Kosten übersteigen.

Grundlage für die Entscheidung des Bewilligungsausschusses sind die Ausführungsvorschriften zu § 44 LHO in Verbindung mit § 3 des Fördervertrages.

Da eine anteilige Kürzung aller Finanzierungsmittel nicht erreicht werden konnte, bleibt es bei der vertraglich vereinbarten Kürzung der Förderdarlehen in Höhe der insgesamt verminderten Erwerbsnebenkosten pro Objekt.
(...)

Entscheidung zum Umgang mit den Instandhaltungsmaßnahmen

Für den Nachweis der Durchführung der Instandsetzungsmaßnahmen stimmt der Bewilligungsausschuss der beantragten Fristverlängerung bis zum **30. Juni 2024** mit der Auflage zu, dass ein Betrag in Höhe von insgesamt 1.925.000,00 EUR zugunsten der IBB, jeweils zu den gemäß Förderverträgen vorgesehenen Terminen (12 Monate nach Eigentumsumschreibung) verpfändet wird.

Angesichts der Tatsache, dass die Finanzierungsmittel bereits vorab in voller Höhe ausgezahlt wurden, nun aber nicht verwendet werden und eine anteilige Verpfändung für die GLS nach Ihrer Absprache nicht erfolgt, ist eine Separierung dieser Mittel unabdingbar.

Da das Förderdarlehen für die Gleditschstr. 39, 41, 43 noch nicht ausgezahlt ist, kann auf die Verpfändung der auf dieses Objekt entfallenden Instandhaltungskosten von 550.000 EUR zunächst verzichtet werden. Vor Auszahlung des Förderdarlehens für die Gleditschstr. 39, 41, 43 sind die Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend nachzuweisen, da andernfalls eine entsprechende Kürzung des Darlehens erfolgt.“¹⁸²

¹⁸² V IBB, Bd. 5b, Seite 486

IV. Rechtsgrundlagen und Voraussetzungen für die Gewährung von Fördermitteln

1. Prüfungszuständigkeit

Die wichtigsten Gremien für die Entscheidung einer Förderung sind das Beurteilungsgremium sowie der Bewilligungsausschuss. Das Beurteilungsgremium ist dem Bewilligungsausschuss stets vorgelagert. Mitglieder dieses Gremiums sind Vertreter aus der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der BBU, der IBB und der KPMG.¹⁸³ Zu den weiteren Mitgliedern gehörten auch die Vertreter des Genossenschaftsforums und Architekten. Der Vorstand der DIESE eG, Werner Landwehr, war auch Mitglied des Gremiums, legte seinen Sitz allerdings vor der Entscheidung über die DIESE eG nieder.¹⁸⁴ Eine Entscheidung in diesem Gremium erfolgt nicht, da diese dem Bewilligungsausschuss vorbehalten ist. Der Bewilligungsausschuss ist letztlich die Instanz, die über die Gewährung eines Förderdarlehens der IBB zugunsten einer Genossenschaft entscheidet. Dabei prüft der Ausschuss, ob der Förderantrag den finanziellen und wirtschaftlichen Erfordernissen entspricht. Er wird erst nach einer Erstentscheidung des Beurteilungsgremiums tätig. Beurteilungskriterien sind vor allem die Bonität und die Wirtschaftlichkeit. Mitglieder in dem Bewilligungsausschuss sind die IBB, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die Senatsverwaltung für Finanzen sowie die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe.¹⁸⁵

Zu Rolle und Funktion des Beurteilungsgremiums führte die Zeugin Sen a. D. Lompscher aus:

***Zeugin Katrin Lompscher:** „Im Genossenschaftsdialog ist die Frage diskutiert worden, wie man die Qualität von Fördervorhaben in irgendeiner sinnvollen Weise beeinflussen kann, und dadurch ist – – und in diesem Zusammenhang ist die Idee nach einem Beurteilungsgremium entstanden, das aus dem Kreis des Genossenschaftsdialogs heraus diese Förderanträge beurteilt, und zwar insbesondere inhaltlicher Art – also da war nicht die Prüfung von irgendwelchen wirtschaftlichen Voraussetzungen das Hauptthema, sondern tatsächlich die Qualität der Fördervorhaben in ihrer stadtentwicklungspolitischen Ausrichtung. Also: Werden besondere Wohnformen gefördert, gibt es einen besonderen architektonischen Anspruch? – Solche Themen sind überwiegend Teil dieses Beurteilungsgremiums gewesen, und es war vollkommen klar, dass es die formalen Entscheidungsvoraussetzungen nicht prüfen wird, sondern insbesondere Inhalt und Qualität der Vorhaben.“¹⁸⁶*

Zum Bewilligungsausschuss erläuterte der Zeuge Dr. Allerkamp, dass die Leitung in der Regel bei einem Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen liege. In diesem Gremium seien neben der Stadtentwicklungsverwaltung auch Vertretungen der

¹⁸³ Vgl. Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 44

¹⁸⁴ VI SenFin, Bd. 1, Seite 431; zur Amtsniederlegung von Herrn Landwehr siehe Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 73

¹⁸⁵ Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 44 f.

¹⁸⁶ Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 49

Finanzverwaltung, der Wirtschaftsverwaltung und der IBB. Jedes Mitglied habe eine Stimme und die Entscheidungen seien einstimmig zu fassen, wobei Enthaltungen möglich seien.¹⁸⁷

2. Rechtsgrundlagen

a. Für die Gewährung von Mitteln der Genossenschaftsförderung

Die Rechtsgrundlage bilden §§ 23 und 44 LHO Bln i. V. m. den Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Berlin vom 18. Juli 2019.¹⁸⁸ Damit war die gesetzliche Grundlage für die Förderung von Genossenschaften geschaffen. Diese gliederte sich in drei Bestandteile:

***Zeuge Dirk Böttcher:** „Einmal die Unterstützung für genossenschaftlichen Neubau, dann die Unterstützung für den Bestandserwerb durch Genossenschaften und ein Unterstützungsprogramm für den Geschäftsanteilserwerb für die Mitglieder der Genossenschaften.“¹⁸⁹*

Am 23. Juli 2019 beschloss der Senat die Vorlage zur Erweiterung des SIWANA-Globaltitels 82016, um die Genossenschaftsförderung zu ermöglichen. Als Sonderregelung bedurfte es für die Förderung von Genossenschaften eines Beschlusses des Abgeordnetenhauses, der am 7. August 2019 gefasst wurde. In dem Beschluss heißt es:

„Der Hauptausschuss stimmt der Erweiterung der Mittelverwendung der SIWANA-Mittel gemäß § 4a des Gesetzes über die Errichtung eines Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Errichtung eines Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA ErrichtungsG) um Zuschussmöglichkeiten an Wohnungsgenossenschaften zur bezirklichen Vorkaufsrechtsausübung zu.“¹⁹⁰

b. Rechtsgrundlagen für die Gewährung von Zuschüssen für Genossenschaften zum Immobilienkauf

Mit demselben Beschluss des Abgeordnetenhauses vom 7. August 2019 – „Erweiterung der Zweckbindung des Globaltitels 82016 für Wohnungsgenossenschaften“ – sollten die Genossenschaften ebenfalls hinsichtlich der Immobilienkäufe gefördert werden. Dazu heißt es im Beschluss:

„Bedingt durch stark gestiegene Grundstückspreise insbesondere in Gebieten innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings können die städtischen Wohnungsbau-gesellschaften vielfach wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht als begünstigte Dritte bei der Ausübung von bezirklichen Vorkaufsrechten nach § 24 i. V. m. § 27a BauGB zur Verfügung stehen. Dies ist insbesondere für die jeweils betroffene

¹⁸⁷ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 4

¹⁸⁸ Abrufbar unter:

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/genossenschaftsfoerderung/2019_Genossenschaftsfoerd_SenSW_AMTSBLATT.pdf, vgl. hierzu die Beschlussempfehlung der SenStadtWohn von 7. Juni 2018, abrufbar unter <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1352-v.pdf>, zuletzt abgerufen am 4. Juni 2021

¹⁸⁹ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 5

¹⁹⁰ I AGH, Bd. 3, Rote Nummer 1829, Seite 2

Mieterschaft eines Vorkaufsobjekts keine befriedigende Lösung. Auch aus wohnungspolitischer und städtebaulicher Sicht ist dieser Entwicklung entgegenzuwirken.

Aus diesem Umstand heraus hat sich mit Schwerpunkt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eine neue Wohnungsgenossenschaft gegründet (DIESE eG). Ziel der ‚DIESE eG‘ ist es, ergänzend zu den städtischen Wohnungsbaugesellschaften als Dritterwerberin für das bezirkliche Vorkaufsrecht gemäß § 24 i. V. m. § 27a BauGB zur Verfügung zu stehen.

Der Senat von Berlin unterstützt diese Form der Eigentumsbildung von Mieterinnen und Mietern und sieht Genossenschaften als wichtige Akteure für den Schutz vor Verdrängung und zum Erhalt der Berliner Mischung an. Die Ziele der sozialen Erhaltungsverordnungen können mit Wohnungsgenossenschaften erreicht werden.

Daher sollen Wohnungsgenossenschaften mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 10 Prozent des Kaufpreises aus dem Kapitel 9810, Titel 82016 zur Deckung einer Finanzierungslücke unterstützt werden können. Der Zuschuss zum Kaufpreis hat nachrangig zur bestehenden Genossenschaftsförderung zu erfolgen (...)“¹⁹¹

3. Voraussetzungen

In der Risikobewertung der IBB „Vorlage Nr. 4 des Bewilligungsausschusses vom 20. November 2019“ heißt es hinsichtlich der Voraussetzungen:

„Die Fördervoraussetzungen gemäß den ‚Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrags zur Förderung genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Berlin 2018‘ sind nur bedingt gegeben. Nach Abwägung aller dargestellten Risiken empfehlen wir die Ablehnung der Bewilligung der beantragten Förderdarlehen (...) Die IBB kündigt an, sich in der Sitzung des Bewilligungsausschusses am 20. November 2019 der Stimme zu enthalten.“¹⁹²

Die IBB hat die Wirtschaftlichkeit hinsichtlich fünf der sieben Objekte geprüft, nämlich hinsichtlich der Holteistr. 19-19a, dem Heckmannufer 8, der Krossener Str. 36, Boxhagener Str. 32 und Forster Str. 1. Dabei ist sie zu dem Ergebnis gekommen, dass nur die ersten beiden Objekte wirtschaftlich sind und die anderen nicht. Der Kaufvertrag der DIESE eG in dem Objekt „Rigaer Str. 101“ (Objekt 6) befand sich zum Begutachtungszeitpunkt in der Rückabwicklung. Für das Objekt „Gleditschstr. 39, 41, 43“ waren die Finanzierungsverhandlungen noch nicht abgeschlossen.¹⁹³ Zum Vorliegen der Voraussetzungen führte die IBB weiter aus:

„Gemäß den Richtlinien ist für die Inanspruchnahme des Darlehens ein Eigenkapital i. H. v. mindestens 10 Prozent der Gesamtkosten erforderlich und nachzuweisen. Dieses soll weitestgehend durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch die

¹⁹¹ I AGH, Bd. 3, Rote Nummer 1829, Seite 3

¹⁹² V IBB, Bd. 8, Seite 50

¹⁹³ V IBB, Bd. 8, Seite 50

Mieter beigebracht werden (500 EUR/qm Wohnfläche). Diese Voraussetzung ist zum jetzigen Zeitpunkt bei weitem nicht gegeben.“¹⁹⁴

Aus den Unterlagen der IBB ergibt sich, dass die DIESE eG am 10. August 2019 ihre Unterlagen bei den Senatsverwaltungen, der IBB sowie der GLS Bank einreichte. Im Einzelnen waren das der Investitionsplan, der Finanzierungsplan sowie die Wirtschaftlichkeitsberechnung.¹⁹⁵

Unter Verwendung ihrer üblichen Parameter zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit kam die IBB zu dem Ergebnis, dass die von der DIESE eG erworbenen bzw. noch zu erwerbenden Objekte nicht gefördert werden sollten.¹⁹⁶ Das Referat IV A der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen kam zunächst zu einem ähnlichen Ergebnis¹⁹⁷, korrigierte jedoch nach Änderung zuvor angewandter Parameter und nach neuen Berechnungen seine Einschätzung¹⁹⁸.

Auf Nachfrage des Abgeordneten Evers (CDU) bekundete auch der Zeuge Dr. Allerkamp, dass für die IBB die Wirtschaftlichkeit zunächst nicht gegeben war, wohl aber nach Veränderung einiger Parameter:

Stefan Evers (CDU): „(...) Können Sie mir noch mal einordnen, ob nach diesen Richtlinien die Förderung der DIESE eG zum Zeitpunkt der Ausübung der Vorkaufsrechte möglich war oder nicht?

Zeuge Dr. Jürgen Allerkamp: Nach unserer Einschätzung, IBB, war das nicht der Fall, weil unsere Erkenntnisse dann eben waren, dass die Wirtschaftlichkeit der Objekte nicht gegeben war, aber in dem Einzelfall sind dann eben Parameter anders angewendet worden – das ist legitim –, und dann konnte eben dieses Ergebnis entsprechend dargestellt werden. Inwieweit das jetzt antizipiert worden ist von der Genossenschaft, das vermag ich nicht zu sagen.“¹⁹⁹

Nachdem die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen selbst ebenfalls eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchführte und andere Parameter für die Prüfung der Wirtschaftlichkeit zugrunde legte, erfüllte die DIESE eG die Voraussetzungen der Förderung.

Der Zeuge Dr. Allerkamp führte zu dem Vorgang aus:

Zeuge Dr. Jürgen Allerkamp: „(...) hier haben wir, fest abgestimmt mit dem Land Berlin, bestimmte Parameter, unter anderem dieser kalkulatorische Zinssatz für die Zukunft, und der ist dann für uns bindend. Von dem können wir dann abweichen, wenn das Land dem zustimmt oder wenn das Land, wie in diesem Fall, die Bewertung entsprechend an sich zieht.“²⁰⁰

¹⁹⁴ V IBB, Bd. 8, Seite 49

¹⁹⁵ Vgl. V IBB, Bd. 1b, Seite 5

¹⁹⁶ V IBB, Bd. 8, Seite 50

¹⁹⁷ VII SenStadtWohn, Bd. 2, Seite 720/PDF 387

¹⁹⁸ Vgl. Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 16

¹⁹⁹ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 14

²⁰⁰ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 10

Detaillierte Ausführungen hierzu finden sich im Abschnitt B. VI. Nr. 2.

Die Zeugin Sen a. D. Lompscher sagte zur Plausibilität:

Zeugin Katrin Lompscher: „Also ich war stellvertretende Verwaltungsratsvorsitzende der IBB und habe mich natürlich nicht konkret mit den banktypischen Umgehen mit Förderanträgen oder sonstigen Vorgängen beschäftigt. Insofern kann ich Ihnen das im Detail auch nicht sagen. Was ich generell weiß, ist, dass es durchaus einen Rahmen gibt, in dem man sich bewegen kann, wenn man die Wirtschaftlichkeit von bestimmten Vorhaben bewerten will, wenn es zum Beispiel darum geht, welche langfristigen Annahmen man trifft für bestimmte Zinshöhen, wenn es darum geht, die Bewirtschaftungsausgaben zu bewerten, die ein Fördernehmer ansetzt, ob die in der Höhe angemessen sind oder nicht angemessen. Also ich kann mich daran erinnern, dass sich die Bewirtschaftungskosten bei der Genossenschaft deutlich niedriger bewegten als es die IBB in ihren üblichen Annahmen trifft. Es ist aber auch üblich, dass man sich in solchen Dingen dann sozusagen verständigt mit dem Fördernehmer und dass es einen Austausch darüber gibt und dass im Ergebnis des Austausches dann auch entschieden wird, ob man die Annahmen des Fördernehmers sozusagen plausibel findet oder nicht. Also Bewirtschaftungsausgaben sind insofern ein gutes Beispiel, als Genossenschaften generell niedrigere Bewirtschaftungsausgaben nicht nur ansetzen, sondern real auch haben als andere Formen von Wohnungsunternehmen. Solche Dinge haben eine Rolle gespielt. Wenn ich die Akten richtig gelesen habe, dann hat auch die Tatsache: Wie hoch wird die Instandhaltungspauschale angesetzt? –, eine Rolle gespielt. Da hat man sich auch darauf verständigt, dass man eine niedrigere als von der IBB üblicherweise angesetzte hier für plausibel hält und zur Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnungen macht. In solchen Details gibt es sozusagen einen Austauschbedarf. Da gibt es auch übrigens einen Einschätzungsbedarf, der kann auch fachlich motiviert unterschiedlich sein. Es gibt einen Rahmen, in dem man sich bewegen kann, und in diesem Rahmen haben sich alle Beteiligten bewegt.“²⁰¹

Die Zeugin Palwizat äußerte, dass im Detail folgende Unterlagen angefordert und auch eingereicht worden seien:

Zeugin Silke Palwizat: „Mieterlisten, Finanzierungserklärungen, Zeichnungslisten, wie gesagt, Grundbuchunterlagen, die Kaufverträge, Genossenschaftsunterlagen, wie Auszug aus dem Register und Ähnliches.“²⁰²

Weiterhin seien die Kaufverträge und im Falle der Holteistr. 19-19a auch ein Protokoll einer städtischen Begehung eingereicht worden. Weitere Nachweise habe es nicht gegeben. Nach der Abstimmung zwischen den Senatsverwaltungen reichte für den Eigenkapitalnachweis die Vorlage einer Zeichnungsliste. Die Eigenkapitalzeichnungen hätten der IBB ebenfalls nicht vorgelegen.²⁰³ Etwas anderes bekundet der Zeuge Dr. Allerkamp. Er schilderte, dass der Eigenkapitalnachweis vor Auszahlung des Darlehens vorgelegen habe.²⁰⁴

²⁰¹ Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 68 f.

²⁰² Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 76

²⁰³ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 75

²⁰⁴ Vgl. Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 17

In einem Bericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen an den Hauptausschuss hieß es:

„Frage:

In welcher Höhe und in welcher Form wurden jeweils Eigenmittel und Fremdmittel seitens der DIESE eG nachgewiesen?²⁰⁵

Antwort:

Die Verwaltungsvorschriften zur Genossenschaftsförderung schreiben einen Mindesteigenkapitalanteil i. H. v. 10 Prozent des Investitionsvolumens vor. Die DIESE eG konnte im Dezember 2019 für alle sechs Bestandserwerbsvorhaben, für die Förderung gewährt wurde, Eigenkapital in der erforderlichen Höhe nachweisen. Dabei wurde die Zeichnung von Geschäftsanteilen als Nachweis akzeptiert. Akzeptiert wurde ferner die Garantie einer privaten Gesellschaft, Anteile zu zeichnen und die Barmittel innerhalb von 48 Stunden nach Zahlungsaufforderung zur Verfügung zu stellen.“²⁰⁶

V. Finanzierungsstruktur und Wirtschaftlichkeitsplanung der DIESE eG

Zur Finanzierungsstruktur und Wirtschaftlichkeitsplanung hat der Untersuchungsausschuss aus den Unterlagen und den Vernehmungen Folgendes festgestellt:

Die DIESE eG schrieb sowohl den Zeugen Schmidt als auch den Zeugen Sen Dr. Kollatz an und fügte ihrem Schreiben auch die Satzung, das Organisationsmodell und Planrechnungen zur Plausibilisierung bei.²⁰⁷ Weiterhin ergibt sich ebenfalls aus den Akten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dass diese die Plausibilisierung für die DIESE eG übernommen hatte und ihre Neuberechnungen der IBB sowie der Senatsverwaltung für Finanzen und Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe zusendete.²⁰⁸

„Die Finanzierungsmöglichkeiten bestanden aus den drei Bausteinen:

- Darlehen bei Banken. Die Konditionen sind bekannt und stehen in der Regel jedem Antragsteller offen.
- Genossenschaftsanteile der Mieter/innen. Die Bereitschaft der Mieter/innen, im erforderlichen Umfang Genossenschaftsanteile zu zeichnen, wird im Vorfeld der Vorkaufsrechtsausübung geklärt. Genossenschaftsanteile können ggf. auch durch Freunde, das nachbarschaftliche Umfeld und Weitere beigesteuert werden.
- Darlehensprogramm für Genossenschaften des Senats. Die Konditionen sind bekannt und stehen in der Regel jedem Antragsteller offen.“²⁰⁹

²⁰⁵ I AGH, Bd. 4, Rote Nummer 2679 C, Seite 2

²⁰⁶ I AGH, Bd. 4, Rote Nummer 2679 C, Seite 7

²⁰⁷ XIV BZA FK, Bd. 5a, Seite 41 f., 52, 54 f.

²⁰⁸ Vgl. VII SenStadtWohn Bd. 2, Seite 693/PDF 350

²⁰⁹ VII SenStadtWohn Bd. 2, Seite 447/PDF 6

Zu diesen Bausteinen kamen zwei weitere hinzu, die als innovativ und auch plausibel bewertet wurden: Der Nachbarschaftsfonds und die Zuschussförderung durch die Senatsverwaltung für Finanzen, wobei die Nachbarschaftsfonds als Reserveoption dienten. Hierdurch sollten die Finanzierungsbausteine bei Schwächung oder Wegfall modifiziert werden können.²¹⁰

Der Zeuge Sen Scheel bezeichnete die Finanzierungsstruktur mit den fünf Bausteinen als plausibel, sodass das Bezirksamt auch zur Auffassung gelangen konnte, dass eine tragfähige Struktur gegeben sei.²¹¹

Der Zeuge Sen Scheel legte ebenfalls die fünf Finanzierungsbausteine dar:

***Zeuge Sebastian Scheel:** „Also wie gesagt, die Finanzierungsstruktur der DIESE basierte auf fünf Elementen, wenn ich das noch richtig rekapituliere. Das war einmal die Frage des Eigenkapitals, durch die Genossenschaftsmitglieder aufzubringen; zweitens dann normale Darlehen von der Bank; drittens das Förderdarlehen der Genossenschaftsförderung; viertens mögliche Zuschüsse; und fünftens gab es noch so eine Art – Nachbarschaftsfonds hieß das wohl; da konnten noch Bürger, die an diesem Vorhaben interessiert waren, sozusagen dort, ohne dass sie einen Genossenschaftsanteil erworben haben, Geld zur Verfügung stellen. Das waren die fünf Elemente (...).“²¹²*

VI. Prüfverfahren des Bewilligungsausschusses

Am 28. Oktober 2019 schrieb der Zeuge Schmidt eine E-Mail an einen Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen und erläuterte, dass er plane, den Vorkaufsbescheid zur Rigaer Str. 101 aufzuheben. Grund sei ein erheblicher Sanierungsbedarf sowie geringe Durchschnittsmieten. Das Haus würde demnach das Gesamtprojekt im Hinblick auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit gefährden.²¹³

Mit der Genossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ wurde schließlich eine neue Begünstigte gefunden, die in den Kaufvertrag eintrat. Auf den Sachverhalt „Rigaer Str. 101“ wird weiter unten gesondert eingegangen.

Die neuen Entwicklungen führten dazu, dass sich die Förderanträge der DIESE eG zunächst auf nur noch sechs Häuser bezogen. Ausweislich der Beschlussvorlage der Sitzung des Bewilligungsausschusses vom 20. November 2019 sollte das Haus „Forster Str. 1“ nunmehr vollständig durch Kredite der GLS Bank finanziert und ebenfalls von der Förderung ausgenommen werden. Die Förderanträge und Zuschüsse bezogen sich demnach nur noch auf fünf bzw. zwei Häuser. Aus der Beschlussvorlage geht hervor, dass nach derzeitigem Fördervolumen keine wirtschaftliche Tragfähigkeit erzielt werden könne.²¹⁴

²¹⁰ VII SenStadtWohn Bd. 2, Seite 447/PDF 6

²¹¹ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 57

²¹² Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 63

²¹³ VI SenFin Bd. 1, Seite 1162 f.

²¹⁴ VII SenStadtWohn, Bd. 8, Seite 3, Seite 7 PDF

In den Folgetagen der Sitzung des BewA wurde die bereits erwähnte Erhöhung der Förderdarlehen auf 22 Mio. EUR geprüft und schließlich beschlossen. Weiterhin wurden Fragen der Bonität sowie der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht mehr von der IBB, sondern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchgeführt. Schließlich verpflichtete sich der Zeuge Bestgen zur Zeichnung einer erheblichen Anzahl an Genossenschaftsanteilen zur Stärkung der Eigenkapitalsituation der DIESE eG. Auf die genannten Punkte wird im Folgenden eingegangen.

1. Die Rolle der Investitionsbank Berlin (IBB)

Zur Rolle und Funktion der IBB führte deren Vorstandsvorsitzender Dr. Allerkamp aus:

Zeuge Dr. Jürgen Allerkamp: „Die IBB ist, wie Sie alle wissen, die Förderbank des Landes Berlin. Sie ist organisiert als Anstalt öffentlichen Rechts, und sie wird in zwei Formen grundsätzlich tätig – einmal, und damit erleben Sie uns häufig, in der Wirtschaftsförderung, sozusagen als Bank autonom agierend und handelnd natürlich im Rahmen der Regulatorik, Bankaufsicht, Kompetenzordnung usw. So ist das insbesondere in der Kreditvergabe, insbesondere dann, wenn wir das mit eigenen Mitteln tun oder mit kapitalmarktrefinanzierten Mitteln oder mit europäischen Mitteln, also Fördermitteln. Anders agiert die IBB... in der Wohnraumförderung, etwas altmodisch benannt als die öffentliche Wohnungsfürsorge. Hier agiert die IBB als Behörde. Wir erlassen Bescheide, wir klagen und werden verklagt vor dem Verwaltungsgericht und nicht, wie sonst üblich, vor Zivilgerichten, und sind eben sozusagen mit Dienstsiegel behördlich tätig, und der Vorstandsvorsitzende der Bank ist im Nebenerwerb gewissermaßen dann auch Behördenleiter und in dieser Eigenschaft weisungsgebunden. Die Bank ist gehalten, die Richtlinien entsprechend zu respektieren, und das tun wir natürlich auch.“²¹⁵

Und weiter:

„Wir verstehen uns als Dienstleister des Landes und Umsetzer von politischem Willen in die Praxis. Die einen sind gewählt und regieren und brauchen natürlich dazu einerseits die Senatsverwaltungen und unter anderem entsprechende Unternehmen, und die IBB ist da das Förderinstrument des Landes Berlin. Insofern ist unsere grundsätzliche Aufgabenstellung dann auch, politischen Willen real umzusetzen. In den Fällen, wo das den Förderbedingungen entspricht, fällt das besonders leicht, und in den Fällen, wo das den originären Förderbedingungen nicht entspricht, können wir das natürlich nicht tun, aber wenn dann der Souverän oder die Regierung, in diesem Falle vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dann auch einen bestimmten politischen Willen umsetzen möchte – dazu ist sie auch demokratisch legitimiert –, dann wollen wir uns auch nicht in den Weg stellen und stimmen dann nicht mit Nein, sondern dann enthalten wir uns.“²¹⁶

²¹⁵ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 2 f.

²¹⁶ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 10 f.

Die IBB ist Dienstleisterin und Fördergeber des Landes Berlin.²¹⁷ Sie verwaltet die Mittel des Landes treuhänderisch.²¹⁸

Die Zeugin Palwizat (Mitarbeiterin in der IBB) erläuterte das Verfahren in der IBB und die grundsätzliche Bearbeitung von Förderanträgen:

Zeugin Silke Palwizat: „Also in erster Linie kommen die Vorgänge zu uns, wenn eine Programmaufnahme bei der Projektleitstelle bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen stattgefunden hat. Wir bekommen den Antrag und prüfen den dann dahingehend: Ist die Wirtschaftlichkeit gegeben? Sind die Regelungen der Verwaltungsvorschriften weitestgehend eingehalten? Gibt es dazu Anmerkungen? – Wir berechnen die Wirtschaftlichkeit und erstellen dann auf dieser Grundlage die Vorlage für den Bewilligungsausschuss (...).“²¹⁹

Zur Rolle der Senatsmitglieder im Verwaltungsrat der IBB führte die Zeugin Sen a. D. Lompscher aus, dass die Senatorin Pop qua Amt Vorsitzende des Verwaltungsrates sei und sie selbst qua Amt die stellvertretende Vorsitzende. Senator Dr. Kollatz sei ebenfalls Mitglied. Wichtig sei gewesen, dass sich der Verwaltungsrat nicht in operative Geschäfte der IBB einmische. Das sei, so sagt die Zeugin, auch nicht geschehen.²²⁰

Hinsichtlich der Rolle des IBB äußerte sich neben der Zeugin Sen a. D. Lompscher auch die Zeugin Sen Pop. In ihrer Vernehmung hieß es dazu:

Zeugin Ramona Pop: „Die IBB, also die Investitionsbank Berlin, ist für das Land Berlin ja für viele Programme als Dienstleisterin tätig – das gilt für die gesamten Soforthilfeprogramme jetzt im Rahmen der Coronakrise, das gilt für andere Programme meines Hauses, ich glaube, auch der Umweltverwaltung, also für zahlreiche Programme diverser Häuser – und ist treuhänderisch eben auch in diesem Fall für die Genossenschaftsförderung des Hauses SenStadt tätig. Das ist in diesem Fall die Rolle der IBB – also als Dienstleisterin und treuhänderisch tätig für die Programme des Landes Berlin.“²²¹

Auf weitere Nachfrage des Abgeordneten Evers (CDU) erläuterte die Zeugin Sen Pop, dass die IBB die Möglichkeit hat, schneller als die Verwaltung personelle Kapazitäten aufzubauen. Die IBB habe außerdem zu einem großen Teil auch die Wohnungsbauförderung im Portfolio, worunter auch die Genossenschaftsförderung falle. Bei der IBB sei dadurch die fachliche Kompetenz gegeben, diese Mittel entsprechend der Förderrichtlinie auszureichen.²²²

Der IBB kommt weiterhin eine Aufklärungsfunktion in dem Bewilligungsausschuss zu, d. h. die IBB klärt die Mitglieder der Senatsverwaltungen über alle Risiken auf und die Mitarbeiter der Behörden haben ihrerseits ihre Hausleitungen, die die politische Verantwortung tragen, über alle Risiken aufzuklären.

²¹⁷ Zeugin Pop, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 14 f.

²¹⁸ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 21

²¹⁹ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 64

²²⁰ Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 45 f.

²²¹ Zeugin Pop, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 8

²²² Zeugin Pop, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 9

Dazu sagte der Zeuge Sen Dr. Kollatz:

Zeuge Dr. Matthias Kollatz: „Wenn bestimmte Volumina überschritten sind, müssen die Hausleitungen in internen Prozessen nochmal querzeichnen...“.²²³

Erst dann werde die Hausleitung mit der Sache befasst, ansonsten liege die Zuständigkeit bei den jeweiligen Fachebenen.

Auf die Frage des Abgeordneten Hochgrebe (SPD), ob die IBB eine klassische Bank sei, antwortete der Zeuge Dr. Allerkamp:

Zeuge Dr. Jürgen Allerkamp: „Die IBB ist eben beides. Sie arbeitet ganz normal wie eine klassische Bank im klassischen Kreditgeschäft, wenn sie auf eigenes Risiko tätig ist, und da sind wir natürlich frei, als Bankvorstand zu entscheiden, ob jetzt 6 Prozent richtig, angemessen oder unangemessen sind. Wir haben das für uns so intern festgelegt in unseren Rahmenwerten. Bei der Kalkulation von Risiken wird beispielsweise dieser Zinssatz einfach angenommen, und in Grenzfällen könnte dann natürlich dann der Vorstand mal sagen: Gut, in dem Fall nehmen wir das mal nicht an oder legen noch eine Schippe drauf, wenn das Risiko größer ist!“²²⁴

Hier haben wir es aber nicht mit dieser Erscheinungsform der IBB zu tun, hier sind wir eben als Behörde tätig, und hier haben wir, fest abgestimmt mit dem Land Berlin, bestimmte Parameter, unter anderem dieser kalkulatorische Zinssatz für die Zukunft, und der ist dann für uns bindend. Von dem können wir dann abweichen, wenn das Land dem zustimmt oder wenn das Land, wie in diesem Fall, die Bewertung entsprechend an sich zieht.“²²⁵

Und weiter:

„Der Souverän kann Dinge, die er ausgelagert, selbstverständlich (...) auch jederzeit an sich zurücknehmen.“²²⁶

Der Zeuge Dr. Allerkamp äußerte in seiner Vernehmung, dass es im vorliegenden Fall zu einem Zuständigkeitswechsel gekommen sei. Grundsätzlich sei die IBB für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zuständig, im Fall der DIESE eG jedoch habe die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen diese Berechnungen vorgenommen.²²⁷ In diesem Zusammenhang äußerte die Zeugin Palwizat ebenfalls, dass die Vorgaben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gekommen seien und dieses Vorgehen unüblich sei.²²⁸ Die Zeugin Palwizat erläuterte weiterhin, wie es zu dem Zuständigkeitswechsel kam:

Bernd Schlömer (FDP): „Wann ist das genau passiert? War das unüblich? Und wer hat konkret eingegriffen?“

²²³ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 54

²²⁴ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. März 2021, Seite 9

²²⁵ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. März 2021, Seite 10

²²⁶ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 8

²²⁷ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 8

²²⁸ Vgl. Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 81

Zeugin Silke Palwizat: Also der Eingriff erfolgte nach der BewA-Vorlage am 20.11. Das war ja die erste Vorlage. Danach ging es in die weitere Diskussion in Hinblick auf die Berechnungsparameter, die dann angepasst worden sind, sodass eigentlich im November dann noch einige Anpassungen erfolgt sind in Abstimmung Senatsverwaltung SW und SenFin in erster Linie und dann eine BewA-Vorlage Ende November, Anfang Dezember 19 erfolgt ist mit anderen Parametern – so, wie es der Treugeber vorgegeben hat.

Bernd Schlömer (FDP): Können Sie mal beschreiben, wie auf der Arbeitsebene dieser Eingriff vonstattengeht? Ruft jemand an und sagt: Wir müssen noch mal die Daten anpassen, auch im Ergebnis der Ausschusssitzung? – Können Sie beschreiben, was genau da geschehen ist? Das ist für uns Laien – wir sind ja nur an Aufklärung interessiert – sehr hilfreich.

Zeugin Silke Palwizat: Also, natürlich nach der BewA-Sitzung am 20. November haben sich ja auch noch mal die – – scheint es Gespräche gegeben zu haben. Zumindest passten ja die Objekte nachher auch nicht mehr, weil in der BewA-Vorlage vom 20. November war die Förderung von drei Objekten die Rede. – [Die Zeugin blättert in ihren Unterlagen.] – Das waren die Holteistr., das Heckmannufer, die Krossener Straße. Die anderen, also Boxhagener und Forster, sollten ausschließlich über die GLS frei finanziert werden. Alleine diese Konstellation hat sich ja dann schon verändert zur tatsächlichen Bewilligung per 29. November, 2. Dezember. Dann wurden natürlich, einfach, weil es eine andere Anzahl von Objekten war, die Mittel anderweitig eingesetzt. Das waren ja dann nachher die – – Noch mal gucken – [Die Zeugin blättert in ihren Unterlagen.] – Es waren ja dann die fünf Objekte, die dann tatsächlich auch bewilligt worden sind mit anderen Förderdarlehenshöhen. – Ja, sicherlich gab es dann E-Mailverkehr, den telefonischen Anruf, dass wir da in Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit andere Parameter ansetzen.“²²⁹

Dass die Zuständigkeitsänderung aus zeitlichen Gründen erfolgte, bestätigte der Zeuge Böttcher, der diesbezüglich äußerte:

Zeuge Dirk Böttcher: „Es war so in der Woche vor der Entscheidung des Bewilligungsausschusses, dass es dort mehrfach täglich Kontakt und Diskussion zwischen Senatsverwaltung für Finanzen und unserer Senatsverwaltung gab, und die finanzielle Bank der DIESE eG hat auch noch mal Finanzierungsbedingungen angepasst, sodass dann sehr schnell auf Änderungen reagiert werden musste, und da hatte uns die Investitionsbank mitgeteilt, dass sie mehrere Tage zur Anpassung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen bräuchte. Nach Einschätzung meiner Hausleitung hatten wir aber nicht die Zeit, mehrere Tage zu warten; insofern wurde entschieden, dass wir dann quasi für die letzte Woche noch die Wirtschaftlichkeitsberechnungen übernehmen.“²³⁰

Die Zeugin Sen a. D. Lompscher legte ebenfalls dar, dass der Zuständigkeitswechsel aus Zeitgründen erforderlich gewesen sei.

²²⁹ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 80 f.

²³⁰ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 31

Zeugin Katrin Lompscher: „(...) Also es hat immer die Zusammenarbeit zwischen beiden Stellen gegeben, und es waren vor allem Zeitgründe, die dazu führten, dass die Wirtschaftlichkeitsrechnungen – auch vor dem Hintergrund, dass sich Parameter in relativ kurzen Abständen änderten – dann vom Hause SenSW federführend übernommen worden sind.“²³¹

Allerdings legte der Zeuge Böttcher Wert auf den Hinweis, dass die IBB dennoch involviert war.

Zeuge Dirk Böttcher: „(...) Die IBB war involviert bzw. sie wurde nicht herausgehalten, sondern sie war natürlich involviert, die ganze Zeit über, aber hat sich rund eine Woche vor der Entscheidung über die Bewilligung der Förderdarlehen von der Bonitätsprüfung freistellen lassen – also nicht der Vorstand hat sich persönlich freistellen lassen, sondern die Investitionsbank Berlin hat sich von der Bonitätsprüfung freistellen lassen und auch von den Ergebnissen der Wirtschaftlichkeitsberechnung. Das geschah erst eine Woche vor der Entscheidung des Bewilligungsausschusses, da in diesen Tagen es mehrfach Absprachen mit der Senatsverwaltung für Finanzen und auch der DIESE eG gab und die IBB uns signalisiert hatte, dass sie halt nicht in dem, quasi im Stundentakt ihre Wirtschaftlichkeitsberechnungen ändern könnte, und insofern wurde dann entschieden, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die dann der Vorlage an den Bewilligungsausschuss vom 29.11.2019 zugrunde liegen, bei uns im Haus SenStadtWohn gemacht wird, aber auf Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die die Investitionsbank Berlin im Vorfeld schon angestellt hatte.“²³²

2. Neubewertung der Parameter zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit

Der Ausschuss hat sich eingehend mit den förderrechtlichen Grundlagen der Förderung der Anträge durch die DIESE eG, den Parametern für die Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Vorhaben sowie den möglichen Abweichungen bzw. Anpassungen bei der Bewilligung der Förderanträge der DIESE eG befasst.

Die Frage nach den Parametern bzw. Kriterien, welche zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit angelegt werden, ist zunächst zu unterscheiden von den Regularien. Als Regularien werden das Wohnraumförderungsgesetz und die Richtlinien für die Genossenschaftsförderung bezeichnet. Sie bestimmen die Rahmenbedingungen zur Bewilligung von Förderdarlehen. Die Befragung der Zeugen Sen Scheel und Böttcher hat ergeben, dass von den Regularien nicht abgewichen wurde.²³³ Hinsichtlich der Frage der Regularien bestand zunächst Unklarheit, ob die IBB einen Verstoß gegen Punkt 2.3 gesehen habe, was sie in einem Schreiben vom 27. November 2019²³⁴ notierte. Der Sachverhalt betraf die Förderung der Gleditschstr. 39, 41, 43, die sich bis Ende 2023 noch in einer anderen Fördermaßnahme befand. Im Verfahren wurde deshalb eine mögliche Kollision mit Punkt 2.3. der Richtlinie geprüft, wonach die „im Bestand zu erwerbenden Wohnungen (...) keinen anderweitigen

²³¹ Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 54

²³² Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 9

²³³ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 51; Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 6 f., 16 f.

²³⁴ VII SenStadtWohn, Bd. 2, Seite 703 f./ PDF 362 f.

Zweckbindungen unterliegen (...)“ sollen. Diese Bedenken seien letztlich dadurch aufgelöst worden, dass die entsprechenden Häuser durch Auflage im Bewilligungsbescheid erst im Jahr 2024 einer erneuten Förderung zugänglich gemacht werden. Dies bestätigte der Zeuge Böttcher auf Nachfrage des Abgeordneten Dr. Nelken (LINKE). Auch im Hinblick auf diesen Gesichtspunkt wurden die Regularien folglich eingehalten.²³⁵

Für die Prüfung der Wirtschaftlichkeit im Falle der DIESE eG wurde eine Neubewertung der Parameter durchgeführt. Zu diesen Parametern gehören insbesondere die Instandhaltungskosten, der Prolongationszinssatz und das Eigenkapital.²³⁶ Der Zeuge Böttcher erläuterte, dass die zugrundeliegenden Parameter nicht in den Förderrichtlinien der Genossenschaftsförderung niedergelegt seien, es jedoch eine Abstimmung über Instandhaltungskosten, Bewirtschaftungskosten und auch über Prolongationszinssätze gebe.²³⁷ Diese Annahmen seien allerdings nicht starr, sondern würden je nach Entwicklung des Kapitalmarktes angepasst.²³⁸ Der Zeuge Böttcher äußerte hierzu weiterhin, dass es jedenfalls keine Unterschiede hinsichtlich der Mietentwicklung zwischen der IBB und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gegeben habe.²³⁹

Der Zeuge Sen Scheel legte dar, dass es sog. Rahmenparameter gebe, von denen nicht abgewichen werden könne.

Zeuge Sebastian Scheel: „Für die Genossenschaftsförderung war relativ klar, was es gibt: Das ist ein Darlehen. Dieses Darlehen wird zinslos ausgereicht, lediglich durch einen Tilgungsbeitrag und einen Verwaltungskostenbeitrag für die IBB, und für diese Darlehen werden Belegungsrechte für soziale Wohnraummieter quasi gekauft, wenn man so will. Aber es sind Darlehen, die auch zurückgezahlt werden müssen, und dafür bekommt das Land Berlin Belegungsrechte in Höhe von 25 Prozent der frei werdenden Wohnungen. Das sind die Rahmenparameter; insofern ist von diesen Rahmenparametern auch nicht abgewichen worden, sowohl was die Tilgung, was den Verwaltungskostenbeitrag angeht, wie auch, was die Belegungsrechte angeht.“²⁴⁰

Der Zeuge Dr. Allerkamp legte dar, dass der Richtliniengeber den Fall legitimerweise an sich gezogen und entsprechend einzelne Parameter gesetzt habe.²⁴¹ Der Zeuge legte weiterhin dar, dass die IBB selbst keine Abweichungen generieren könne. Der politisch Verantwortliche – hier die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – könne im Rahmen seiner Möglichkeiten seinen politischen Prozess umsetzen.²⁴² Auch die Zeugin Sen Pop²⁴³, der Zeuge Sen Dr. Kollatz²⁴⁴ sowie die Zeugin Sen a. D. Lompscher legten dar, dass eine Änderung der Parameter erfolgen könne, wenn diese Modifizierung für fachlich notwendig gehalten werde.

²³⁵ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 16 f.

²³⁶ Vgl. Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 14 und 16

²³⁷ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 5

²³⁸ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 6

²³⁹ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 10

²⁴⁰ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 58

²⁴¹ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 31

²⁴² Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 34

²⁴³ Zeugin Pop, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 12

²⁴⁴ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 74

So führte die Zeugin Sen a. D. Lompscher aus:

Zeugin Katrin Lompscher: „Jeder Förderfall ist ja spezifischer Natur. Es ist auch klar, gerade wenn man eine Immobilie erwirbt: Die sind nicht alle gleich, kann man nicht über einen Kamm scheren. Deshalb ist es auch legitim, dass man zu unterschiedlichen Ansätzen kommt, wenn man sie in dem fachlichen Rahmen sozusagen weiterhin für geboten hält. Das ist passiert.“²⁴⁵

Der Zeuge Dr. Allerkamp stellte klar:

Zeuge Dr. Jürgen Allerkamp: „Sonderkonditionen im Sinne von Verbilligungen von irgendwelchen Endkreditnehmerzinsen hat es nicht gegeben, aber auf der anderen Seite ist völlig richtig: Die Parameter haben sich im Verlaufe des Prozesses verändert, und insofern ist es ein besonderer Fall, der hier Gegenstand des Verfahrens ist.“²⁴⁶

Die Zeugin Palwizat legte dar, welche Änderungen es gegeben habe:

Zeugin Silke Palwizat: „Also wir haben im Vorfeld bestimmte Parameter abgestimmt miteinander, wie herangehen wollen. In dem Fall der DIESE eG gab es, wie gesagt, schon einige Abweichungen. Da war einmal der Prolongationszinssatz²⁴⁷, so, wie er gerade eben auch schon angesprochen wurde, nach zehn Jahren. Wir haben den entsprechend der Risikostrategie mit den 6 Prozent angesetzt. Das Land hat die dann auf 4 Prozent reduziert. Der Treugeber kann da eingreifen und auch sicherlich noch mal eine Anpassung vornehmen.“

Ein anderes Thema, was angepasst worden ist, war die Förderfähigkeit für ein Objekt, für die Gleditschstraße. Das Objekt war vorher oder ist eigentlich noch in der sozialen Bindung. Nach den Verwaltungsvorschriften war es damit erst mal nicht förderfähig, konnte dann aber praktisch mit der Ausnahme geheilt werden. Dann gab es noch Anpassungen bei den Instandhaltungskosten oder Bewirtschaftungskosten. Da sind unterschiedliche Ansätze herangezogen worden. Das waren so die Wesentlichen, glaube ich – ja.“²⁴⁸

Die Zweite Berechnungsverordnung – II. BV – ist eine Verordnung des Bundes über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz. Sie findet vor allem Anwendung zur Bestimmung der Wirtschaftlichkeit bzw. der Belastung im öffentlich geförderten Wohnungsneubau. Dabei werden die laufenden zukünftigen Aufwendungen ermittelt und den kalkulierten Erträgen gegenübergestellt. Neben den Kapitalkosten (für Fremd- und Eigenkapital) sind die wesentlichen in der II. BV bestimmten Aufwendungen die Bewirtschaftungskosten. Dazu gehören die Abschreibungen, die Kosten für Verwaltung und Instandhaltung sowie Betriebskosten und Mietausfallwagnis. (Siehe § 24 II. BV).

²⁴⁵ Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 70

²⁴⁶ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 40

²⁴⁷ Vgl. auch Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 19

²⁴⁸ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 66

a. Bewirtschaftungskosten

Die IBB hatte zum damaligen Zeitpunkt zunächst die Parameter der Zweiten Berechnungsverordnung zur Bestimmung der Instandhaltungskosten herangezogen. Da diese ursprünglich für den Neubau konzipiert wurden, sei in Bezug auf die Instandhaltungskosten ein Aufschlag von 50 Prozent hinzugekommen.²⁴⁹ Der 50-prozentige Aufschlag stellte sich im Laufe der Bearbeitung der Förderanträge als nicht realistisch heraus. Ein Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen äußerte in einem internen Vermerk vom 19. November 2019, dass die angelegten Berechnungsparameter sowohl dieses als auch künftige Projekte verunmöglichen würden.²⁵⁰

Bei der erstmaligen Anwendung dieser Parameter zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Vorhaben der DIESE eG offenbarten sich Defizite hinsichtlich der Praxistauglichkeit dieser Parameter. Das betraf sowohl die Verwaltungskosten, die bei einer Genossenschaft geringer sind als bei anderen Wohnungsbauträgern, aber vor allem die zu veranschlagenden Instandhaltungskosten. Da die Instandhaltungskostenpauschale aus der II. BV auf die Förderung im Neubau von Sozialwohnungen abgestellt ist, hatte man für den genossenschaftlichen Bestandserwerb die höchste Baualtersstufe (Gebäude älter 32 Jahre) gewählt und, da die zu erwerbenden Häuser mitunter älter als 100 Jahre sein können, noch einen pauschalen Aufschlag von 50 Prozent in die Berechnung der Instandhaltungskosten genommen. Das ergab einen Betrag von 21,35 EUR/qm gegenüber 14,32 EUR/qm in der II. BV.²⁵¹

Da dies als unangemessen betrachtet wurde, haben sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und die IBB auf eine Veranschlagung mit 15,60 EUR/qm in der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei der DIESE eG verständigt.²⁵² Der Zeuge Sen Scheel verwies darauf, dass diese Anpassung auch angesichts erheblicher Instandhaltungsrückstände in einigen der geförderten Häuser gerechtfertigt war, weil in die Darlehnsförderung zweckgebundene Mittel für erforderliche Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen integriert worden waren, also diese Maßnahmen nicht aus der Instandhaltungspauschale finanziert werden müssten.

Der Zeuge Sen Scheel führte auf Nachfrage des Abgeordneten Dr. Nelken (LINKE) aus, dass in der Förderung bereits Investitionen für die Sanierung vorgesehen gewesen seien und ein Aufschlag von 50 Prozent bei den Instandhaltungskosten somit zu einer doppelten Veranschlagung derselben führen würde.

Zeuge Sebastian Scheel: „Ich kann Ihnen nur mal, damit Sie ein Bild dafür bekommen – – Also die landeseigenen Gesellschaften, wenn es um laufende Instandsetzungen geht – die rechnen mit ungefähr 12 Euro. Alles, was darüber hinaus ist, sind meist grundhafte Instandsetzungen, die nach mehreren Jahren [unverständlich]. Das würde sozusagen über die sogenannten Capex-Maßnahmen da eigentlich mit realisiert werden; da hätte man ein paar Jahre Ruhe, wenn man am

²⁴⁹ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 6

²⁵⁰ VI SenFin Bd. 1, Seite 1272

²⁵¹ Die Zeugin Palwizat nannte in ihrer Aussage irrtümlich 14,92 €/qm. Dieser Betrag gilt erst seit dem 1. Januar 2020.

²⁵² Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 66

Anfang schon genau diese Investitionstätigkeit vorgenommen hat. Dann also einen doppelten Boden zu produzieren, auf der einen Seite zu sagen, du musst – fiktiv, ja? – ein paar Millionen Erstinstandsetzung machen und dann noch mal doppelt so hohe Instandhaltungsaufwendungen, die jährlich anfallen – das nenne ich dann doppelten Boden, doppelte Absicherung, die in einer risikoaversen Struktur vielleicht zugrunde liegt – aber die natürlich am Ende des Tages fiktive Annahmen sind, die jetzt erst mal mit der Realität nicht viel zu tun haben. Gerade vor dem Hintergrund einer selbstverwalteten Genossenschaft, die keine großen Overheadkosten produziert, also wo die Opex – nennt man das –, die operativen Kosten sehr gering sind im Verhältnis zu größeren Gesellschaften mit Vorständen und großem Mitarbeiterstamm, wo eben auch mal eine Glühbirne selbst reingeschraubt wird, war das eigentlich eine Annahme, die nicht vertretbar war. Insofern war eine angemessene und vertretbare Anpassung der Konditionen dort auch sinnvoll.²⁵³“

Die Neubewertung der Instandhaltungskosten erläuterte auf Nachfrage des Abgeordneten Gläser (AfD) die zuständige Sachbearbeiterin der IBB.

Zeugin Silke Palwizat: „(...) Zweite Berechnungsverordnung! Das ist sozusagen mit die Bibel für den sozialen Wohnungsbau und für die Ansätze. – Da haben wir eben uns drauf verständigt, die Ansätze der II. BV heranzuziehen. Das sind 14,92 Euro jetzt plus 50 Prozent. Deswegen die 21,35, weil wir die Objekte, die die DIESE eG gekauft hat, erworben hat, vom Zustand her nicht einschätzen konnten und uns dazu keine genaueren Informationen vorlagen. Also 21,35 Euro plus; dann gibt es den Ansatz der Verwaltungskosten, der ist in dieser Tabelle auch mitfestgelegt mit damals 284,63 Euro, und dann das Mietausfallwagnis, 2 Prozent auf die Mieterträge, die sich dann ergeben. So. Und die wurden dann im Rahmen der weiteren Abstimmungen zwischen den Senatsverwaltungen dann auf 15,60 Euro reduziert. Das ist auch Inhalt des Schreibens vom 28. November, was vorhin schon zitiert worden ist, plus noch Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis. Im Januar, nachdem sich ja auch noch andere Finanzierungsparameter geändert haben an dem Objekt, ist man dann eben in Gänze bei 15,60 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche per annum gelandet.“²⁵⁴

b. Finanzierungskosten/Prolongationszinssatz

Einen wesentlichen Parameter für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit stellte ebenfalls der sog. Prolongationszinssatz dar. Dieser beschreibt den angenommenen Zinssatz für das Anschlussdarlehen der Privatbank nach dessen Ablauf nach zehn Jahren. Es handelt sich also um eine Prognose der Zinssätze in zehn Jahren und ist abhängig von der jeweiligen Zinssituation des Kapitalmarktes.

Die Zeugin Palwizat sagte hierzu aus, dass entsprechend der Risikostrategie der IBB ein Prolongationszinssatz von 6 Prozent angenommen worden sei, welcher im Rahmen der Neubewertung auf 4 Prozent reduziert worden sei.²⁵⁵ Auf die Frage des Abgeordneten Hochgrebe (SPD), ob es bei der Prüfung der Prolongationszinssätze seitens der IBB eine

²⁵³ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 68

²⁵⁴ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 74 f.

²⁵⁵ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 66

Recherche zu Forward-Darlehen nach Ablauf von zehn Jahren gegeben habe, antwortete die Zeugin Palwizat, dass dies nicht geschehen sei.²⁵⁶

In Bezug auf die Parameter zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit fragte der Abgeordnete Dr. Nelken (LINKE), inwiefern diese überhaupt, wie häufig benannt, als „üblich“ klassifiziert werden könnten. Auf die Frage, wie oft es denn bisher eine Förderung des genossenschaftlichen Bestandserwerbs gegeben habe, antwortete der Zeuge Böttcher, dass die DIESE eG seines Wissens der erste Fall gewesen sei.²⁵⁷ Eine eingeübte Praxis hat es demnach nach den Feststellungen des Untersuchungsausschusses nicht gegeben.

Der Zeuge Sen Scheel bestätigte, dass das Förderprogramm neu gewesen sei und es deshalb noch keine Erfahrungswerte hiermit gegeben habe.²⁵⁸ Folglich habe es im Nachgang an den Förderfall der DIESE eG entsprechende Anpassungen der Kriterien für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen gegeben. So werde der 50-prozentige Aufschlag bei den Instandhaltungskosten im Vergleich zur Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) nun nicht mehr vorgenommen, sondern der exakte Wert der II. BV herangezogen. Dieser liege laut dem Zeugen Scheel derzeit bei 14,23 EUR pro qm im Vergleich zu 15,60 EUR, welche bei der DIESE eG herangezogen worden seien.²⁵⁹

Hinsichtlich der Finanzierungskosten sind die Parameter der II. BV dem Grund nach nicht verwendbar, weil in der Genossenschaftsförderung das Förderdarlehen bei einer Tilgung von 1 Prozent zinslos gewährt wird und eine Eigenkapitalverzinsung nicht in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung seitens des Fördergebers einbezogen werden muss, wenn auf die Genossenschaftsanteile nicht ein Anspruch auf Verzinsung besteht. Deshalb sind in der Wirtschaftlichkeitsberechnung der Genossenschaftsförderung nur die Annuitäten für das Fremdkapital zu berücksichtigen. Hier hatten sich Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der IBB im Herbst 2018 entsprechend der Risikostrategie der IBB für Immobilienkredite auf die Veranschlagung einer 6-prozentigen Annuität (1,5 Prozent Tilgung und 4,5 Prozent Zins) bei der Prolongation verständigt.²⁶⁰ Das schien bei der Bearbeitung der Anträge der DIESE eG ein Jahr später selbst bei einer sehr vorsichtigen Risikobetrachtung als zu hoch. Deshalb senkte man einvernehmlich die zu veranschlagende Annuität bei der Prolongation nach zehn Jahren auf 4 Prozent.²⁶¹

In der Folge dieser Erfahrungen wurden die Parameter für die Wirtschaftlichkeitsberechnung bei der Genossenschaftsförderung generell verändert. Für die Kalkulation der Instandhaltungskosten gilt nunmehr die II. BV ohne Pauschalaufschlag. Die Annuität bei der

²⁵⁶ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 65

²⁵⁷ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 17 f.

²⁵⁸ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 50

²⁵⁹ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 50

²⁶⁰ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 65; Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 9; vgl. Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 12; hinsichtlich der möglichen Änderungen der Konditionen vgl. auch VII SenStadtWohn, Bd. 6, Seite 49/PDF 64

²⁶¹ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 66; Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 8; Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 13. Die Entscheidung, dass andere Konditionen angesetzt werden sollten, wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen getroffen, vgl. Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 29

Prolongation des Fremdkapitalkredits soll mit 5 Prozent veranschlagt werden.²⁶² Abzüglich der Tilgung entspräche dies ungefähr einem angenommenen Prolongationszinssatz von 3,5 Prozent.²⁶³

c. Eigenkapital

Eine Besonderheit bildete weiterhin, dass zum Nachweis des Eigenkapitals nicht die Einzahlung, sondern die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen ausreichend war.²⁶⁴ Dieselbe Auskunft gab auch die Zeugin Palwizat in ihrer Vernehmung.²⁶⁵

Der Zeuge Sen Scheel führte dazu aus:

***Zeuge Sebastian Scheel:** „Na ja, ein Parameter, den wir ja in der Genossenschaftsförderung extra festgehalten haben im Verhältnis zu den sonstigen Förderbedingungen: Wo zum Beispiel bei einer landeseigenen Gesellschaft eine Eigenkapitalunterlegung von 20 Prozent notwendig ist, ist bei der Genossenschaftsförderung eine Eigenkapitalunterlegung von 10 Prozent notwendig. Aber wie Sie gerade ja selber dargestellt haben, war die Neugründung und damit die Umsetzung dieses gesamten Prozesses natürlich keine, die von einem Tag auf den nächsten stattfand – also andersrum: Deswegen war die Belegung mit dem Nachweis der 10 Prozent noch nicht vorhanden, und deswegen war eine Abweichung insofern notwendig, dass der Nachweis der Zeichnung von 10 Prozent Eigenkapital ausreichend war, um damit eine bewilligungsfähige Förderung zu erreichen.“²⁶⁶*

Auch der Zeuge Dr. Allerkamp bestätigte, dass die Substitution des Eigenkapitals durch Zeichnungsscheine bei einer jungen Genossenschaft durchaus nachvollziehbar sei.²⁶⁷

Dass der Nachweis der Zeichnung von 10 Prozent der Genossenschaftsanteile als ausreichend angesehen wurde, basierte auf einer Einigung zwischen den Hausleitungen der Senatsverwaltung für Finanzen und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Dies geht aus einer E-Mail eines Mitarbeiters der Senatsverwaltung für Finanzen an eine Mitarbeiterin der IBB hervor:

„Sehr geehrte Frau [...],
wie telefonisch gestern verabredet, bestätige ich hiermit, dass nach Abstimmung zwischen den Hausleitungen von SenSW und SenFin am vergangenen Montag die DIESE eG zum Nachweis des Eigenkapitals zunächst nur die gezeichneten Anteilsscheine nachweisen muss. Auf den Nachweis der Einzahlung wird als Auflage für die Auszahlung des Förderdarlehens aus Zeitgründen verzichtet.“²⁶⁸

²⁶² Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 34

²⁶³ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 34

²⁶⁴ Vgl. Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 22

²⁶⁵ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 67

²⁶⁶ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 58; vgl. hinsichtlich der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen auch die Äußerung des Zeugen Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 22

²⁶⁷ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 15

²⁶⁸ V IBB Bd. 6, Seite 558

In der Umlaufvorlage für den Bewilligungsausschuss vom 29. November 2019 hieß es sodann in den Bedingungen zur Ausreichung des Darlehens:

„Es ist der Nachweis über das jeweilige Eigenkapital von mindestens 10 Prozent zu erbringen. Hierzu wurde zwischen den Senatsverwaltungen abgestimmt, dass hierfür die Zeichnung der Genossenschaftsanteile durch die Mieter/Genossen anhand einer Zeichnungsliste über die verbindlich gezeichneten Genossenschaftsanteile nachzuweisen ist.“²⁶⁹

Zum Zeitpunkt der Bewilligung konnte die DIESE eG die verbindliche Zeichnung von 10,4 Prozent Eigenkapital nachweisen.²⁷⁰ Die Gesamtsumme des gezeichneten Eigenkapitals betrug 4.400.000 EUR, wovon am 31. Dezembers 2020 ein Betrag von 3.025.751 EUR einbezahlt worden war.²⁷¹ Teile der Genossinnen und Genossen bezahlen ihre Genossenschaftsanteile, also das Eigenkapital der DIESE eG, in Raten, wodurch ein kontinuierlicher monatlicher Zufluss entsteht.²⁷²

d. Mietentwicklung

Ein Faktor zur Erreichung einer positiven Wirtschaftlichkeit stellten teilweise freiwillige Mieterhöhungen dar. Für solche Mieterinnen und Mieter, welche gleichzeitig der Genossenschaft als Mitglieder beigetreten waren, spricht man hierbei von Nutzungsentgelten. Die Genossenschaftsmitglieder erhöhen hierdurch ihr eigenes Nutzungsentgelt.²⁷³ Dies sei laut der Zeugin Lautenbach auf freiwilliger Basis innerhalb zweier Objekte geschehen und habe sich im Rahmen des damaligen Mietendeckels bewegt.²⁷⁴ Nach Ablauf der fünfjährigen Sperrfrist seien Mietentwicklungen im Rahmen des nach BGB zulässigen vorgesehen gewesen.²⁷⁵ Nähere Ausführungen zum Thema befinden sich in Kapitel D.II.

Auf die Frage des Abgeordneten Evers (CDU), wie das Thema Mietenentwicklung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gesehen worden sei, beschrieb die Zeugin Sen a. D. Lompscher, dass der (damals noch nicht geltende) Mietendeckel in die Berechnungen immer mit einbezogen werden solle und darauf geachtet wurde, dass sich die Mietenentwicklung streng im gesetzlichen Rahmen bewege. Freiwillige Mieterhöhungen seien immer skeptisch gesehen worden, aber seien eine denkbare Option im Zusammenhang mit der Möglichkeit, einen Zuschuss zum Erwerb zu erlangen. Die Zeugin wies darauf hin, dass sich aber auch freiwillige Mieterhöhungen innerhalb des gesetzlichen Rahmens und selbstverständlich nicht über dem Mietendeckel bewegen könnten.²⁷⁶

Der Abgeordnete Evers (CDU) erkundigte sich bei der Zeugin Sen a.D. Lompscher zu den Themen „Mietentwicklung“, „MietenWoG“ und „Härtefallregelung“:

²⁶⁹ V IBB Bd. 8, Seite 52

²⁷⁰ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 35

²⁷¹ VIII GLS, Bd. 2, Nr. 17 wirtschaftliche Verhältnisse, Seite 8

²⁷² Ebd.

²⁷³ Vgl. Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 58

²⁷⁴ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 52, 57

²⁷⁵ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 57

²⁷⁶ Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 70 f.

Stefan Evers (CDU): „(...) Zum Thema MietenWoG, und um auch da klar zu verstehen, was Sie meinen: Nach Ihrer Erinnerung ist es so, dass Ihr Haus konsequent davon ausgegangen ist, dass bei allen Wirtschaftlichkeitsberechnungen der DIESE eG, die nach dem in Vorbereitung befindlichen MietenWoG zugrunde liegende Miethöhen angesetzt werden?

Zeugin Katrin Lompscher: Nein. Soviel ich weiß, war es am Anfang nicht so. Wir haben darauf gedrängt, dass es so kommt.

Stefan Evers (CDU): Und Sie meinen sich zu erinnern, dass das am Schluss so war?

Zeugin Katrin Lompscher: Das ist meine Erinnerung, ja.²⁷⁷

(...)

Stefan Evers (CDU): (...) Im Rahmen der Vorbereitung des MietenWoG wurde ja auch über die Härtefallregelung diskutiert. Inwiefern hat eine möglicherweise zur Anwendung kommende Härtefallregelung denn Einfluss gefunden in die Überlegung Ihres Hauses zur Mietengrundannahmen der DIESE eG?

Zeugin Katrin Lompscher: Also, da habe ich im Ernst gar keine Erinnerung, ob das jemals Gegenstand irgendwelcher Erörterung war. Also nicht in meiner Welt. Ansonsten gilt für den Härtefall im MietenWoG das dort gesetzlich festgelegte Verfahren.²⁷⁸

Der Zeuge Böttcher äußerte, dass es in der Annahme der Mietentwicklung keine Unterschiede zwischen der IBB und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gegeben habe. Ende November seien dann, noch drei Monate vor dem Inkrafttreten des Mietendeckels, die Mieten für die ersten fünf Jahre auf einem gleichbleibenden Niveau angesetzt worden, dies habe die IBB ebenfalls so berechnet.²⁷⁹

Der Zeuge Böttcher äußerte in seiner Vernehmung hinsichtlich der Mietentwicklung zudem:

Zeuge Dirk Böttcher: „In den Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die der Entscheidung des Bewilligungsausschusses vom 29.11.2019 zugrunde liegen, sind die Mieten für die – also, ist der Mietendeckel berücksichtigt –, da sind die Mieten für die ersten fünf Jahre eingefroren. Ich kann mich bloß jetzt nicht, ohne auf die Unterlage zu gucken, daran erinnern, welche Mietentwicklungen wir dann für die frei finanzierten Wohnungen ab dem sechsten Jahr dort angenommen haben.“²⁸⁰

Die Zeugin Palwizat bestätigte, dass es hinsichtlich der Mieten ebenfalls Anpassungen zu den ersten Berechnungen gegeben habe. Danach waren erst einmal für fünf Jahre die Mieten eingefroren, erst für die Zeit danach waren geringfügige Mietsteigerungen vorgesehen.²⁸¹

²⁷⁷ Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 71

²⁷⁸ Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 72

²⁷⁹ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 10

²⁸⁰ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 19

²⁸¹ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 66

e. Wertgutachten

Der Berechnung des Verkehrswertes wurden mehrere Parameter zugrunde gelegt. So gehörten zur Berechnung Faktoren wie die rechtlichen Gegebenheiten, die Lage sowie die Beschaffenheit des Objekts, der Bodenwert, die Bewirtschaftungskosten, der Reinertrag und der Liegenschaftszinssatz.²⁸² Unter Zugrundelegung dieser Kriterien ergab sich für den Verkehrswert der einzelnen Objekte folgende Tabelle:

Objekt	Verkehrswert in EUR	Schätzung durchgeführt von
Boxhagener Str. 32 (Friedrichshain-Kreuzberg) ²⁸³	7.880.000,00	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (Stadtplanung)
Forster Str. 1 (Friedrichshain-Kreuzberg)	-	-
Gleditschstr. 39, 41, 43 (Tempelhof-Schöneberg) ²⁸⁴	11.300.000,00	Stadtentwicklungsamt, VermG 21
Heckmannufer 8 (Friedrichshain-Kreuzberg) ²⁸⁵	3.400.000,00	Dipl.-Ing. Ursel Schäfer
Holteistr. 19-19a (Friedrichshain-Kreuzberg) ²⁸⁶	6.200.000,00	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (Stadtplanung)
Krossener Str. 36 (Friedrichshain-Kreuzberg)	-	-
Rigaer Str. 101 (Friedrichshain-Kreuzberg) ²⁸⁷	5.400.000,00	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (Stadtplanung)

3. Prüfung der Bonität

Aus den Unterlagen der IBB ergibt sich, dass sie selbst keine Bonitätsprüfung durchführen konnte. In der Umlaufvorlage des Bewilligungsausschusses vom 29. November 2019 heißt es hierzu:

„Entgegen der üblichen Bewilligungspraxis wird die IBB in diesem Fall keine Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Kreditnehmerin treffen, da sie keine Bonitätsprüfung durchführen konnte.“²⁸⁸

²⁸² Eine detaillierte Auflistung findet sich beispielsweise in XIV BZA FK, Bd. 2a, Seite 92 ff.

²⁸³ XIV BZA FK, Bd. 3, Seite. 75

²⁸⁴ XIV BZA TS Bd. 1, Blatt 151-200, Seite 151

²⁸⁵ XIV BZA FK, Bd. 4, Seite 19

²⁸⁶ XIV BZA FK, Bd. 2a, Seite 89

²⁸⁷ XIV BZA FK, Bd. 5a, Seite 99

²⁸⁸ V IBB Bd. 8 DIESE eG – Gesamtunterlagen_BewA.pdf, Seite 102

Der Zeuge und Vorstandsvorsitzende Dr. Allerkamp äußerte sich hierzu wie folgt:

Zeuge Dr. Jürgen Allerkamp: „Hier haben wir gar keine klassische Bonitätseinschätzung der DIESE eG vornehmen können. Das war ja eine jung gegründete neue Genossenschaft, hatte keine Bestandsobjekte, hatte keine Historie, hatte keine Abschlüsse aus der Vergangenheit, die üblicherweise für Bonitätsbeurteilungen herangezogen werden.“²⁸⁹

Etwas später in seiner Vernehmung präzisierte der Zeuge seine Aussage:

Zeuge Dr. Jürgen Allerkamp: „Eingangs hatte ich ja dargelegt, dass die Bonitätsprüfung der DIESE eG wenig Sinn macht, weil es eine neu gegründete Genossenschaft ist, die praktisch noch über keine Bonität verfügt und aus diesem Grunde die Objekteinschätzung maßgeblich ist. Das ist auch – – Das würden wir auch in anderen Fällen durchaus so tun. Insofern ist ja auch dann keine Bonitätsprüfung weder durch das Unternehmen, weder durch die IBB (...) noch durch die Senatsverwaltung erfolgt, sondern man hat sich Gedanken gemacht um die Wirtschaftlichkeit der Objekte.“²⁹⁰

Aufgrund der Neugründung der Genossenschaft verfügte die DIESE eG demnach kaum über Mittel, die als klassische Sicherheiten im Sinne einer Bonitätsprüfung hätten herangezogen werden können. Darauf, dass dies bei einer neu gegründeten Genossenschaft, welche Fördermittel beantragt, in der Natur der Sache liege, verwies der Zeuge Sen Dr. Kollatz in seiner Vernehmung am 27. April 2021. Danach gefragt, welche Rolle die Bonität desjenigen spiele, zu dessen Gunsten Vorkäufe ausgeübt würden, antwortete der Zeuge:

Zeuge Dr. Matthias Kollatz: „Die Bonität spielt eine Rolle in dem Sinn, als dass es ein tragfähiges Konzept sein muss. Es ist aber nicht so, dass man sagt, es muss eine Bonität sein von, was weiß ich was, Triple A oder sonst irgendwie so was, sonst gibt es die Förderung nicht, sondern staatliche Förderung ist gerade für diejenigen gedacht, die es aus anderen Möglichkeiten nicht hinbringen. Also, ich habe es jetzt etwas umgangssprachlich formuliert. Das ist aber das Wesen von staatlicher Förderung. Also, man sollte nicht vergessen, dass eine Voraussetzung für die Gewährung von staatlicher Förderung auch der Bedarf daran ist, und wenn der Bedarf nicht gegeben ist, zum Beispiel bei – – Ich weiß gar nicht, ob es das gibt, aber nehmen wir mal an, es gibt eine Triple-A-Genossenschaft, dann würde wahrscheinlich das dort eher weniger in Betracht kommen.“²⁹¹

In einer ähnlichen Weise ließ sich auch der Zeuge Sen Scheel auf Nachfrage des Abgeordneten Dr. Nelken (LINKE) ein.

Zeuge Sebastian Scheel: „(...) dass eine Neugründung natürlich noch nicht über eigene Reserven oder irgendwelche anderen Mittel verfügen kann, sondern dass eben sozusagen ihr Asset aus den jeweilig eingebrachten Grundstücken mit den Objekten

²⁸⁹ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 10

²⁹⁰ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 37

²⁹¹ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 46

und den Mieterträgen, die daraus generiert werden, besteht und ansonsten in den ersten Jahren erst mal noch nichts vorhanden ist, sondern dass sie insofern eine Anlaufunterstützung braucht (...) Das ist ja am Ende auch die Intention der Förderung (...).“²⁹²

Am 27. November 2019 informierte ein Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen den damaligen Staatssekretär für Stadtentwicklung und Wohnen, den Zeugen Scheel, über ein Telefonat mit dem Vorstandsmitglied der IBB Angeliki Krisilion. In der E-Mail berichtete der Mitarbeiter:

„Sie sieht in den Begründungen auch keine Probleme, wenn der Treugeber Land ihr mitteilt, dass die IBB von den Vorgaben/Richtlinie abweichen soll. Das bezieht sich auch auf die Frage der Bonität.“²⁹³

Ebenfalls am 27. November 2019 übersandte Frau Krisilion einen Formulierungsvorschlag für eine entsprechende Mitteilung an den o. g. Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen.²⁹⁴ Der Textvorschlag seitens der IBB mündete in ein Schreiben, in dessen Kopf die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, die Senatsverwaltung für Finanzen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aufgeführt waren. Unterschrieben war dieser Brief vom 28. November 2019 von den Staatssekretärinnen Dreher und Junker sowie von (damalig) Staatssekretär Scheel. Im Zusammenhang mit der Prüfung der Bonität lautete die Formulierung:

„Sehr geehrter Herr Allerkamp,
sehr geehrte Frau Krisilion,

(...) Wir sind in unserer Funktion als Fördermittelgeber und Treugeber der zu bewilligenden Mittel damit einverstanden, dass im vorliegenden Fall (...) die IBB entgegen der üblichen Bewilligungspraxis im vorliegenden Fall keine Aussage zur wirtschaftlichen Situation der Kreditnehmerin treffen wird, da sie keine Bonitätsprüfung und lediglich eine summarische Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeit ihrer Objekte durchgeführt hat und bis zur Auszahlung auch keine weiteren Prüfungshandlungen vornehmen wird (...).“²⁹⁵

Die oben angeführte Feststellung der IBB in der Umlaufvorlage des Bewilligungsausschusses vom 29. November 2019 zu ihrem Handeln entgegen der üblichen Bewilligungspraxis geht somit auf einen Verfahrensvorschlag der IBB selbst zurück.

Die Wirtschaftlichkeitsprüfung wurde infolgedessen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchgeführt. Hierzu führte der Zeuge Böttcher in seiner Vernehmung am 25. Mai 2021 aus, dass die IBB sich wie oben geschildert habe „freistellen“ lassen. Im Vorfeld der Entscheidung des Bewilligungsausschusses habe es „(...) mehrfach Absprachen mit der Senatsverwaltung für Finanzen und auch der DIESE eG gegeben.

²⁹² Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 65

²⁹³ VII SenStadtWohn, Bd. 2, Seite 713/PDF 377

²⁹⁴ VII SenStadtWohn, Bd. 2, Seite 715/PDF 379 f.

²⁹⁵ VII SenStadtWohn, Bd. 3, Seite 903/PDF 146 f.

Die IBB habe, so der Zeuge Böttcher, signalisiert, dass

Zeuge Dirk Böttcher: „(...) sie halt nicht in dem, quasi im Stundentakt ihre Wirtschaftlichkeitsberechnungen ändern könnte, und insofern wurde dann entschieden, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die dann der Vorlage an den Bewilligungsausschuss vom 29.11.2019 zugrunde liegen, bei uns im Haus SenStadtWohn gemacht wird, aber auf Basis der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die die Investitionsbank Berlin im Vorfeld schon angestellt hatte.“²⁹⁶

4. Bewilligung unter Auflagen

Der Bewilligung der Förderdarlehen für die DIESE eG ging ein Prozess voran, in dem die Anträge mehrfach geprüft und überarbeitet wurden. Zunächst meldeten einzelne Mitarbeiter im Vorfeld der Behandlung im Bewilligungsausschuss Bedenken hinsichtlich der Förderfähigkeit an. Die IBB kündigte an, sich der Stimme zu enthalten und empfahl gleichzeitig eine Ablehnung der Förderung. Der Vorsitzende der IBB bezeichnete den Fall als „Grenzfall“, bei welchem „Dinge gehen, aber nicht müssen.“²⁹⁷ Der Zeuge Sen Dr. Kollatz, gefragt nach dem Stimmverhalten der IBB, bezeichnete den Förderfall als Graubereich, der weder ein klares Ja noch ein klares Nein zwangsweise nach sich ziehe, sondern einen vertieften Beratungsbedarf signalisiere; so sei die Enthaltung zu verstehen.²⁹⁸

Auch der Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, der Zeuge Böttcher, äußerte Zweifel am Förderfall DIESE eG und begründete dies unter anderem mit den Folgen der Rückabwicklung des Kaufs der Rigaer Str. 101, einer zum damaligen Zeitpunkt geringen Einzahlungsquote von Eigenkapital sowie dem engen Zeitplan hinsichtlich anstehender Zahlungsfristen.²⁹⁹ Innerhalb der Senatsverwaltung für Finanzen wurden sowohl Bedenken geäußert als auch lösungsorientierte Vorschläge diskutiert.³⁰⁰ Schließlich wurde eine Zustimmung unter Auflagen empfohlen.³⁰¹

Die Erhöhung der Fördersumme auf 22 Mio. EUR sowie die Neubewertung der Parameter zur Wirtschaftlichkeitsberechnung führten zu einem positiven Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung. Der Zeuge Böttcher bestätigte eine positive Wirtschaftlichkeit im Vorfeld des Auflagenbeschlusses vom 29. November 2019.³⁰² Die Auflagen umfassten die grundbuchliche Absicherung des Landes Berlin, die Garantie von Belegungsrechten für das Land Berlin, die Zeichnung der geforderten 10 Prozent Eigenkapital, den Nachweis der Drittfinanzierung der GLS Bank, die Begleichung der Kaufpreisforderungen der Holteistr. 19-19a sowie eine Abschirmungserklärung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg bezüglich der Rückabwicklung der Rigaer Str. 101.³⁰³

²⁹⁶ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 9

²⁹⁷ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 6

²⁹⁸ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 47

²⁹⁹ VII SenStadtWohn, Bd. 2, Seite 720/PDF 387 f.

³⁰⁰ VI SenFin Bd. 1, Seite 1269 ff.

³⁰¹ VI SenFin Bd. 1, Seite 1539

³⁰² Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 6

³⁰³ VI SenFin Bd. 1, Seite 1554 f.

VII. Genehmigung von Förderkrediten und Ausreichung

Die Prüfung der Voraussetzungen und die Abläufe bis hin zu dem Umlaufbeschluss des Bewilligungsausschusses am 14. Januar 2020 verliefen nach den Feststellungen des Untersuchungsausschusses wie folgt:

1. Genehmigung und Auszahlungsvoraussetzungen

Hinsichtlich der Auszahlungsvoraussetzungen gelten zum einen die Ausführungen bzgl. der Darlehenssumme in der Holteistr. 19-19a, die von der Freistellungserklärung des Bezirkes abhängig gemacht wurde und zum anderen die Voraussetzungen durch die Senatsverwaltung für Finanzen. Die Senatsverwaltung für Finanzen unterbreitete gemäß eines Vermerks³⁰⁴ des Zeugen Böttcher vom 28. November 2019 folgenden Vorschlag:

1. „Die DIESE eG muss über insgesamt 4,4 Mio. EUR den Nachweis über die verbindliche Verpflichtung der Mieter zur Zeichnung von Genossenschaftsanteilen beibringen (EK-Anteile),
2. die GLS-Bank muss die Konditionen als verbindlich erklären, dies schließt auch die Vorfinanzierung der Genossenschaftsförderung für die Gleditschstr. 39, 41, 43 ein,
3. die Rücknahme des VKR-Bescheides zur Rigaer Str. 101 muss erfolgreich sein, d. h. ein Rückgriff auf die DIESE eG muss ausgeschlossen sein,
4. die unverzügliche Zahlung der Holteistr. 19-19a (ggf. über kurzfristige GLS-Zwischenfinanzierung), um Vollstreckung zu vermeiden, muss gewährleistet sein,
5. die Zwischenfinanzierung für die Gleditschstr. 39, 41, 43 bis 2024 mit der GLS ist abzuschließen und nachzuweisen,
6. der Nachweis der Zustimmung zu den freiwilligen Mieterhöhungen ist zu erbringen und
7. die grundbuchliche Vorkaufsrechtseintragung für ‚Heckmannufer 8‘ und ‚Gleditschstr. 39, 41, 43‘ hat zu erfolgen,
8. ebenso sind die Belegungsrechte wie vereinbart (mindestens 25 Prozent für den Bezirk³⁰⁵) einzutragen.“³⁰⁶

Die IBB machte folgende Kriterien zu ihren Auszahlungsvoraussetzungen:

„Die Bewilligung der Förderdarlehen erfolgte unter der aufschiebenden Bedingung, dass vor Darlehenszusage ein Nachweis über die Bewilligung der weiteren

³⁰⁴ VII SenStadtWohn, Bd. 2, Seite 720 f./PDF 387 f.

³⁰⁵ Vgl. X StA Bd. I, hier Bd. II, Seite 24

³⁰⁶ VII SenStadtWohn, Bd. 2, Seite 720 f., Seite 387 f. PDF

Landeszuschüsse über insgesamt 1.460.000 EUR (für die Objekte ‚Heckmannufer 8‘ und ‚Gleditschstr. 39, 41, 43‘) durch die Senatsverwaltung für Finanzen vorliegt.“³⁰⁷

Folgende Nachweise sind vor Auszahlung zu erbringen:

„1. Nachweis über das jeweilige Eigenkapital von mindestens 10 Prozent. Hierfür ist uns die Zeichnung der Genossenschaftsanteile durch die Mieter/Genossen anhand einer Zeichnungsliste über die verbindlich gezeichneten Genossenschaftsanteile nachzuweisen.

2. Die Fremdfinanzierungen sind durch die DIESE eG anhand verbindlicher Darlehenszusagen für sämtliche Vor- und Langfristfinanzierungen zu den von der GLS Bank bereits zugesagten bzw. mit Schreiben der GLS Bank vom 11. November 2019 in Aussicht gestellten Konditionen nachzuweisen.

3. Dies gilt ausdrücklich auch für die Zwischenfinanzierung der Genossenschaftsförderung für das Objekt ‚Gleditschstr. 39, 41, 43‘ (7.900.000 EUR), da die Auszahlung des Förderdarlehens erst ab 2024 vorgesehen ist. Ein entsprechender Darlehensvertrag ist einzureichen.

4. Die Forderungen für das Objekt ‚Holteistr. 19-19a‘ aus dem Kaufvertrag müssen (ggf. über kurzfristige GLS-Zwischenfinanzierung) beglichen und die Vollstreckung vermieden sein. Ein entsprechender Nachweis ist durch die DIESE eG zu erbringen.

5. Aufgrund der Gewährung von Landeszuschüssen durch die Senatsverwaltung für Finanzen sind Belegungsrechte und ein Vorkaufsrecht des Landes in den Grundbüchern einzutragen. Ausreichend ist die Beibringung einer Notarbestätigung seitens der DIESE eG mit dem Inhalt, dass der Eintragung der Belegungsrechte und des Vorkaufsrechtes entsprechend eines noch von der Senatsverwaltung für Finanzen zu entwerfenden Zuwendungsbescheides nichts entgegensteht.

6. Die banküblichen Bedingungen aus den noch abzuschließenden Förderdarlehensverträgen (Eigentumsumschreibung, Schuldurkunde, dingliche Sicherung, Versicherungsnachweis u. a.) sind zu erfüllen.

7. Eine Freistellungserklärung seitens des zuständigen Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg, dass die DIESE eG für sämtliche Verpflichtungen, die aus der Ausübung des Vorkaufsrechtes und des beurkundeten Kaufvertrages bei der Rigaer Str. 101 resultieren, freigestellt ist und diese vom Bezirk übernommen werden (keine weiteren Verpflichtungen der DIESE eG). Ein Rückgriff auf die DIESE eG muss ausgeschlossen sein.“³⁰⁸

Nachdem im Laufe des Dezembers 2019 die geschilderten Ereignisse die Bewilligung gefährdet hatten, konnte am 27. Dezember 2019 seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eine positive Wirtschaftlichkeit kalkulatorisch festgestellt

³⁰⁷ V IBB, Bd. 4b, eAkte Antrag, Seite 144 f.

³⁰⁸ V IBB, Bd. 4b, Seite 144 f.

werden.³⁰⁹ Dafür maßgeblich war die Abschirmung durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, die Veranschlagung der Bewirtschaftungskosten von 15,60 EUR/qm, freiwillige Mieterhöhungen sowie das Aushandeln von günstigeren Kreditkonditionen mit der GLS Bank.³¹⁰

Nach den Feststellungen des Untersuchungsausschusses wurden diese Auflagen im weiteren Verlauf erfüllt (siehe hierzu weitere Ausführungen unter B. VII Nr. 2).

2. Erfüllung der Voraussetzungen durch die DIESE eG

Am 30. Januar 2020 erteilte die Senatsverwaltung für Finanzen einen Zuwendungsbescheid zu den Landeszuschüssen für die Objekte „Heckmannufer 8“ sowie „Gleditschstr. 39, 41, 43“ in Höhe von 1.460.000 EUR unter der Bedingung der Erfüllung der Auflagen des Beschlusses des Bewilligungsausschusses vom 29. November 2019.

Die Feststellung der Auszahlungsvoraussetzungen erfolgte durch die IBB.³¹¹

Am 27. Februar 2020 bestätigt die IBB das Vorliegen der Auszahlungsvoraussetzungen mit Ausnahme der Gleditschstr. 39, 41, 43, welche bereits einer sozialen Bindung unterliegt und nicht doppelt gefördert werden darf.³¹² Die Senatsverwaltung für Finanzen ordnete dementsprechend am 28. Februar 2020 die Auszahlung der Landeszuschüsse an.³¹³

Von den bewilligten Förderdarlehen mit einer Gesamtsumme von 22 Mio. EUR wurden ebenfalls am 28. Februar 2020 14,1 Mio. EUR ausgezahlt.³¹⁴ Der restliche Förderbetrag war für die Objekte der Gleditschstr. 39, 41, 43 vorgesehen, welche erst im Jahr 2024 in die Förderung eintritt und die Ausreichung der Förderdarlehen folglich erst zu diesem Zeitpunkt erfolgt.

³⁰⁹ VII SenStadtWohn, Bd. 7, Seite 640/PDF 291

³¹⁰ Schreiben StS Scheel an StS Juncker und StS Dreher vom 02. Januar 2020, SenFin Bd. 1, Seite 1676

³¹¹ VI SenFin Bd. 1, Seite 1847 ff.

³¹² VI SenFin Bd. 1, Seite 1855

³¹³ VI SenFin Bd. 1, Seite 1833

³¹⁴ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 51

C. Rigaer Str. 101 und Holteistr. 19-19a

Im Nachgang der Bewilligung unter Auflagen des Bewilligungsausschusses vom 29. November 2019 kam es zunächst zu Verzögerungen. Einen wesentlichen Faktor stellte die Rückabwicklung der Rigaer Str. 101 sowie deren Übertragung an die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ dar, die als neue begünstigte Dritte in den Kaufvertrag eintrat. Weiterhin musste die Auflage des Bewilligungsbescheids erfüllt werden, dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eine Abschirmungsvereinbarung unterzeichnete und somit die DIESE eG vor Folgekosten des nicht zustande gekommenen Vorkaufs der Rigaer Str. 101 schützen sollte. Daraus resultierende Forderungen hätten die Wirtschaftlichkeit der DIESE eG belastet. Weiterhin sollte die fällige Kaufpreiszahlung der Holteistr. 19-19a und die daraus resultierende Klageerhebung der Verkäuferseite Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der DIESE eG haben. Zwar konnte die Zwangsvollstreckung der Holteistr. 19-19a mithilfe eines Überbrückungskredits der Jula GmbH³¹⁵ abgewendet werden, jedoch belasteten die nunmehr neu hinzugekommenen Strafzinsen der Zahlungsverzögerung die Wirtschaftlichkeitsberechnung im Vergleich zu jenen Berechnungen, die der Bewilligungsausschuss am 29. November 2019 als Grundlage seiner Entscheidung herangezogen hatte.³¹⁶ Die Erfüllung der Auflagen des Beschlusses konnte somit im Dezember 2019 seitens des Bewilligungsausschusses noch nicht als gegeben angesehen werden.

I. Rückabwicklung „Rigaer Str. 101“

Der wesentliche Grund für den geplanten Widerruf des Vorkaufsrechts in der Rigaer Str. 101 lag laut eines Schreibens des Zeugen Schmidt vom 6. Dezember 2019 darin, dass sich bei einer gutachterlichen Begehung des Objekts gezeigt habe, dass – entgegen den Annahmen – von einem Sanierungsstau i. H. v. ca. 930.000 EUR auszugehen sei, für den der vorsorglich noch kalkulierte Betrag i. H. v. 420.000 EUR nicht ausreiche. Deshalb sei eine Finanzierung des kalkulierten Fremdkapitals von den Finanzpartnern abgelehnt worden.³¹⁷ Der Zeuge Schmitz gab in seiner Vernehmung bekannt, dass die Sanierungskosten 250.000 EUR betragen und mit 400.000 EUR kalkuliert wurden.³¹⁸

Hintergrund dessen sei, dass die DIESE eG bei ihrem Investitionsplan für die Rigaer Str. 101 Sanierungskosten i. H. v. 405.142 EUR³¹⁹ zugrunde gelegt habe. Aus einem Gutachten des Hochbauservice des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg hätten sich für die Sanierung der Rigaer Str. 101 aber Kosten i. H. v. 929.000 EUR ergeben.³²⁰

Aus einer E-Mail vom 27. Oktober 2019 des Hochbauservices des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg an den Bereich Stadtplanung des selbigen Bezirksamts ergibt sich, dass die Kosten für die Rigaer Str. 101 höher lägen, da sich durch die Begehung gezeigt habe, dass die gesamte Haustechnik erneuert werden müsse. Diese seien mit Aluminiumleitungen

³¹⁵ Seite hierzu bereits unter B. VII. Für detaillierte Ausführungen s.u. C.II.

³¹⁶ VII SenStadtWohn Bd. 7, Seite 442/PDF 93

³¹⁷ XIV BZA FK, Bd. 9, Seite 20, dort auf Seite 2 von 6

³¹⁸ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 02. März 2021, Seite 44

³¹⁹ XIV BZA FK, Bd. 5a, Seite 74

³²⁰ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 192; aus einem externen Gutachten ergibt sich jedoch ebenfalls, dass die Sanierungskosten auf ca. 400.000,00 EUR geschätzt wurden, Seite XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 461.

verlegt worden, weshalb es mit der Zeit zu brandschutztechnischen Problemen kommen könne.³²¹ Hinzu kämen die Maklerkosten i. H. v. 354.858,00 EUR, da die Verpflichtungen zur Zahlung der Maklerprovision auch für den Vorkaufsberechtigten bzw. Dritten fortbestünden.³²² Mit Schriftsatz vom 31. Oktober 2019 erklärte die DIESE eG gegenüber dem Zeugen Schmidt, dass sie die Verpflichtungen hinsichtlich der Rigaer Str. 101 nicht einhalten könne. Grund dafür sei zum einen die fehlende Bereitschaft der Mieterinnen und Mieter, die Absichtserklärungen einzuhalten, und zum anderen der hohe Sanierungsstau.³²³ Weiterhin seien zu niedrige Mieten zu erwarten, sodass auch freiwillige Mieterhöhungen nur unwesentlichen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit hätten.³²⁴

So habe die DIESE eG mit Schriftsatz vom 31. Oktober 2019 einen Antrag auf Stundung der Steuerschuld bzgl. der Grunderwerbsteuer beim Finanzamt Spandau gestellt.³²⁵ Aus einem internen E-Mailverkehr des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg gehe hervor, dass für die DIESE eG ein Insolvenzrisiko bestünde, das mittels einer Freistellungserklärung abgewendet werden könne.³²⁶ Aus einer weiteren E-Mail des Bezirksstadtrates Schmidt vom 31. Oktober 2019 gehe hervor, dass das Bezirksamt den Vorkaufsbescheid im Falle der Rigaer Str. 101 aufheben wolle.³²⁷

Wie der Antwort auf die schriftliche Anfrage der Abgeordneten Meister (FDP) entnommen werden kann, ist nach Auffassung des Berliner Senats ein Widerruf des Vorkaufsbescheides möglich:

„Antwort zu 7: Grundsätzlich kann der Bezirk einen rechtmäßigen Ausübungsbescheid widerrufen (§ 49 VwVfG) bzw. einen rechtswidrigen zurücknehmen (§ 48 VwVfG). Der Bezirk hat in diesem Zusammenhang allerdings sein Ermessen nach § 40 VwVfG pflichtgemäß auszuüben und etwaigen Vertrauensschutz von Verkäufer/innen und ursprünglichen Kaufenden des Grundstücks bei der Frage der Aufhebbarkeit im konkreten Fall zu berücksichtigen. Wird der Ausübungsbescheid aufgehoben, sind insb. (Schadensersatz-)Ansprüche des Verkäufers/der Verkäuferin und in Ausnahmefällen auch des ursprünglichen Käufers gegen das Land Berlin denkbar. Da es sich bei dem Ausübungsbescheid nach Ansicht des Senats allerdings um einen den Verkäufer/ die Verkäuferin – als Adressat des Ausübungsbescheids – und auch den ursprünglichen Käufer belastenden Verwaltungsakt handelt, kommt ein Ersatz des Vertrauensschadens nach § 48 Abs. 3 VwVfG bzw. § 49 Abs. 6 VwVfG grds. nicht in Betracht. Ein Anspruch nach diesen Vorschriften wäre nur denkbar, wenn es sich bei dem Verwaltungsakt (hier der Ausübungsbescheid) um einen begünstigenden Verwaltungsakt handeln würde.“³²⁸

³²¹ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 193

³²² XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 195

³²³ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 196

³²⁴ Dieses ergibt sich aus einer E-Mail der WBG Wohnungsbaugesellschaft vom 5. Juni 2019, XIV BZA FK, Bd. 5a, Seite 40.

³²⁵ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 197

³²⁶ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 240

³²⁷ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 202

³²⁸ Schriftliche Anfrage der Abgeordneten Meister (FDP) Drs. 18/21598

In seiner Stellungnahme zum Jahresbericht 2020 des Rechnungshofs wies der Senat zudem darauf hin, dass es bisher keine Rechtsprechung zu der Frage gebe, ob Vorkaufsbescheide gem. §§ 48 bzw. 49 VwVfG widerrufen oder zurückgenommen werden können und welche finanziellen Folgen dies in solch einem Fall hätte.³²⁹ Weiter führte der Senat aus:

„Das Bezirksamt hat vor der Ausübung der Vorkaufsrechte mit einem fachlich versierten Fachanwalt für Verwaltungsrecht Fragen zur Widerrufsfähigkeit des Vorkaufsrechts erörtert. Das Bezirksamt hat von diesem Fachanwalt erfahren, dass es keine Rechtsprechung gibt und dass es sich nach vertretbarer Rechtsauffassung bei dem das Vorkaufsrecht ausübenden Verwaltungsakt um einen belastenden Verwaltungsakt handelt, der nach den §§ 48, 49 VwVfG widerrufen werden kann. Die vom Rechnungshof von Berlin geforderte Einschaltung des Rechtsamts, die aufgrund der kurzen Ausübungsfrist ohnehin nur eingeschränkt möglich gewesen wäre, hätte nicht zu einer abschließenden Beantwortung dieser Frage geführt. Es spricht einiges dafür, dass das Rechtsamt, wenn es gefragt worden wäre, nur hätte feststellen können, dass es sich dabei um eine offene Rechtsfrage handelt.“³³⁰

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hätte daraufhin nach weiteren Dritterwerbern gesucht, zu deren Gunsten das Vorkaufsrecht ausgeübt werden könne.³³¹

1. Übertragung auf die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“

Bedingung für die Bewilligung des Förderdarlehens sei laut Auflagenbeschluss vom 29. November 2019 unter anderem die Rückabwicklung des Vorkaufs für das Objekt „Rigaer Str. 101“ sowie eine Abschirmungsvereinbarung bzw. Freistellungserklärung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg bezüglich etwaiger Folgekosten der Rückabwicklung des Vorkaufs gewesen.

Im Rahmen der Suche nach einem geeigneten Dritterwerber³³² sei es zum Kontakt zwischen der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ und dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg gekommen. Die Genossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ habe sich zur Prüfung des Ankaufs der Rigaer Str. 101 bereiterklärt.³³³ Zuvor seien die DIESE eG bzw. die Mieterschaft vor Ort an die „Am Ostseeplatz eG“ mit ihrem Anliegen hinsichtlich der Rigaer Str. 101 herangetreten.³³⁴

Mit Schriftsatz vom 28. November 2019 habe die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ mitgeteilt, dass sie vorbehaltlich des Gremiumsbeschlusses der Genossenschaft bereit sei, das Vorkaufsrecht wahrzunehmen und das Objekt „Rigaer Str. 101“ zu erwerben.³³⁵ Der Zeuge Schmitz erklärte im Ausschuss, dass die Finanzierung

³²⁹ Drs. 18/3291, Seite 296

³³⁰ Drs. 18/3291, Seite 296

³³¹ Vgl. XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 225

³³² Vgl. VII SenStadtWohn Bd 2, Seite 705/ PDF 365

³³³ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 238

³³⁴ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 45; der Zeuge gab hier an, dass er sich nicht mehr erinnern könne, ob die DIESE eG oder die Mieter an ihn herangetreten waren; jedenfalls sei es nicht der Bezirk gewesen.

³³⁵ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 239

des Hauses mittels eines Privatbankkredits sowie Eigenkapital der Genossenschaft „Am Ostseeplatz“ erfolge. Dabei seien keine Fördermittel staatlicher Institutionen in Anspruch genommen worden.³³⁶

Am 11. Dezember 2019 habe die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ mitgeteilt, dass sie das Vorkaufsrecht für das Objekt „Rigaer Str. 101“ wahrnehmen wolle.³³⁷ Die GLS Bank habe eine Finanzierung zugesagt.³³⁸ Mit Schreiben vom 18. Dezember 2019 habe die GLS Bank die Gewährung eines Darlehens i. H. v. 5.230.000,00 EUR für das Objekt in der Rigaer Str. 101 bestätigt.³³⁹ Am 18. Dezember 2019 schlossen die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ und das Land Berlin die Vereinbarung über die Verpflichtungen des vorkaufsbegünstigten Dritten ab.³⁴⁰ Durch notariellen Vertrag vom 23. Dezember 2019 ist die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ als neue Dritterwerberin in den Kaufvertrag vom 24. April 2019 zum Objekt „Rigaer Str. 101“ eingetreten. Der Aufhebungsbescheid erfolgte am 18. Dezember 2019.³⁴¹ Zuvor habe die WBM Wohnungsbaugesellschaft mit E-Mail vom 26. November 2019 dargelegt, dass der Erwerb des Objekts unwirtschaftlich sei und aufgrund des Mietendeckels ein Zuschuss von 33,2 Prozent erforderlich wäre. Aus diesem Grund sei der Erwerb des Objekts in der Rigaer Str. 101 verneint worden.³⁴²

Der Zeuge und Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ Schmitz äußerte dazu:

***Zeuge Richard Schmitz:** „Wir haben als WBG ‚Am Ostseeplatz‘ – da bin ich Vorstand – die Rigaer Straße 101 erworben. Kaufvertragstermin war der 23. Dezember 2019. Wir haben den Kauf vorbereitet. Wir haben eine Finanzierungszusage eingeholt vor Kauf bei der GLS-Bank. Und die Finanzierung ist so gestrickt, dass wir zehn Jahre lang das gut, auskömmlich betreiben können, das Haus, nachhaltig und mieterfreundlich. Wir haben dann im Jahre 2020 saniert. Die Sanierung ist fertig, das Haus ist komplett vermietet. Wir haben rund 250 000 Euro Sanierungskosten ausgegeben, hatten 400 000 kalkuliert. Das ist für uns ein üblicher Hauskauf. Einige Mieter sind Mitglied geworden bei uns; sie mussten das nicht, sind sie freiwillig geworden, haben Genossenschaftsanteile gezeichnet.“³⁴³*

In Bezug auf die Wirtschaftlichkeit äußerte der Zeuge Schmitz, dass sich das Haus mit einer schwarzen Null rechnen würde. Dies sei durch die geringen Tilgungen und langen Kreditlaufzeiten möglich.³⁴⁴

³³⁶ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 48

³³⁷ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 306

³³⁸ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 311

³³⁹ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 330

³⁴⁰ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 343

³⁴¹ Vgl. XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 446

³⁴² XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 224; Die WBM Wohnungsbaugesellschaft teilte bereits in einer Mail vom 5. Juni 2019 mit, dass das Objekt einen hohen Instandsetzungsbedarf hätte und dieses sich wirtschaftlich nicht darstellen ließe. Um eine wirtschaftliche Darstellung erzielen zu können, wurde ein Zuführungsbetrag von 24 Prozent statt der üblichen 10 Prozent benötigt, vgl. XIV BZA FK, Bd. 5a, Seite 33. Allerdings gab es hier keine Zustimmung durch die Senatsverwaltung für Finanzen, vgl. Handnotiz auf XIV BZA FK, Bd. 5a, Seite 224.

³⁴³ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 44

³⁴⁴ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 48

Mit Schriftsatz vom 5. Dezember 2019 erklärte das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg daher die Freistellung der DIESE eG von sämtlichen Ansprüchen.³⁴⁵ Mit Bescheid vom 6. Dezember 2019 erklärte das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg den Widerruf des Vorkaufsbescheides.³⁴⁶ Der Verkäufer legte gegen der Widerrufsbescheid fristwährend Widerspruch ein und leitete gegen die DIESE eG die Zwangsvollstreckung ein. Die DIESE eG hatte sich hinsichtlich des Kaufpreises und der vereinbarten Zinsen der sofortigen Zwangsvollstreckung in ihr gesamtes Vermögen ab dem 7. Dezember 2019 unterworfen.³⁴⁷

Aus einem internen Vermerk der Baujuristin des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg ergibt sich, dass das Bezirksamt die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ von Forderungen i. H. v. 116.500,00 EUR freistelle. Diese Forderungen würden teilweise daraus resultieren, dass es Uneinigkeiten hinsichtlich der Rechtmäßigkeit des Widerrufsbescheides gäbe und die Verkäufer Widerspruch gegen den Bescheid eingelegt und auch einen Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz beim Verwaltungsgericht Berlin gestellt hätten.³⁴⁸ Die Baujuristin habe explizit darauf hingewiesen, dass sie sich nicht abschließend zur haushaltsrechtlichen Vertretbarkeit der Freistellungserklärung äußern könne.³⁴⁹ Mit Bescheid vom 7. April 2020 präzisierte das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die Freistellungserklärung für die DIESE eG auf die Summe von insgesamt 100.141,65 EUR und bestätigte zugleich nochmals die Freistellung der Genossenschaft.³⁵⁰

2. Kosten

Aus einer internen Notiz vom 20. Dezember 2019 des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg ergab sich zunächst, dass eine Kostenübernahme der Maklerkosten durch den Bezirk i. H. v. 100.000 EUR nicht möglich sei.³⁵¹

Aus einer weiteren internen Notiz vom 10. Januar 2020 des Bezirksamts ergibt sich, dass die ausstehenden Kosten für die Rigaer Str. 101 entweder vom Bezirk aufgrund der Freistellungserklärung übernommen werden oder von der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ bezahlt werden müssten.³⁵² Das sei darin begründet, dass auch bei einem Wechsel des Dritterwerbers Maklergebühren i. H. v. knapp 350.000 EUR sowie Notarkosten i. H. v. knapp 60.000 EUR für die Beurkundung des ersten und des zweiten Kaufvertrages anfallen würden.³⁵³

Am 4. Dezember 2019 zahlte das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die Notarkosten der Nachtragsurkunde i. H. v. 29.238, 66 EUR.³⁵⁴ Am 2. Dezember 2019 bestand hinsichtlich des Objekts in der Rigaer Str. 101 eine Gesamtforderung i. H. v. 712.992 EUR, bestehend aus den Kosten für die Erst- und Nachtragsurkunde, der Grunderwerbssteuer sowie der

³⁴⁵ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 280; vgl. hierzu auch XIV BZA FK, Bd. 8, Seite 134

³⁴⁶ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 285

³⁴⁷ XIV BZA FK, Bd. 8, Seite 157

³⁴⁸ XIV BZA FK, Bd. 8, Seite 157

³⁴⁹ XIV BZA FK, Bd. 8, Seite 158

³⁵⁰ XIV BZA FK, Bd. 8, Seite 238

³⁵¹ XIV BZA FK, Bd. 8, Seite 1

³⁵² XIV BZA FK, Bd. 8, Seite 103

³⁵³ Vgl. XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 225

³⁵⁴ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 265

Maklerprovision.³⁵⁵ Aus einer handschriftlichen Notiz vom 9. Januar 2020 des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg ergibt sich, dass die Maklergebühr bezahlt wurde.³⁵⁶ Die Kosten für die Rigaer Str. 101 wurden sowohl von der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ als auch vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg getragen.³⁵⁷ Der Zeuge Schmitz erklärte bei seiner Vernehmung, dass die üblichen Kaufnebenkosten durch die Genossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ getragen worden seien. Nur die zusätzlich angefallenen Nebenkosten seien durch das Bezirksamt beglichen worden.³⁵⁸

Die Zeugin Herrmann berichtete in Übereinstimmung mit den Angaben des Rechnungshofberichts 2020, dass das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg bis dato eine Gesamtsumme von 160.000 EUR resultierend aus der Abschirmung der DIESE eG beglichen habe. Ein weiter bestehendes Restrisiko über 110.000 EUR käme noch hinzu, sodass die maximale Gesamtsumme für den Bezirk 270.000 EUR betrage.³⁵⁹ Die 110.000 EUR beziehen sich dabei auf die Abschirmung der Kosten der Holteistr. 19-19a.

II. Zwischenfinanzierung „Holteistr. 19-19a“

Da der Bewilligungsprozess für Förderdarlehen und Landeszuschuss länger dauerte als von der DIESE eG angenommen, gelangte die Genossenschaft in Zahlungsverzug beim Erwerb des Objekts „Holteistr. 19-19a“ und konnte den Kaufpreis bei Fälligkeit am 5. November 2019 zunächst nicht begleichen.³⁶⁰ Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg erwog deshalb eine Aufhebung des Vorkaufs.³⁶¹ Dies kam jedoch nicht zustande, da die DIESE eG eine Zwischenfinanzierung der Jula GmbH (jeweils zu 50 Prozent bestehend aus den Gesellschaftern UTB Beteiligungsgesellschaft mbH und der D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltung GmbH³⁶²) von Thomas Bestgen sichern konnte. Die Vereinbarung vom 6. Dezember 2019 sieht die Begleichung des Kaufpreises inkl. aller Nebenkosten sowie Verzugszinsen und anwaltliche Kosten der Verkäuferseite zum 2. Januar 2020 vor. Hintergrund war, dass die Verkäufer des Objekts das Land Berlin am 21. November 2019 zur Zahlung des Kaufpreises i. H. v. 5.950.000,00 EUR³⁶³ verklagt hatten. Im Gegenzug verpflichtete sich die Verkäuferseite, keine Zwangsvollstreckungsmaßnahmen durchzuführen und bereits eingeleitete Maßnahmen auszusetzen. Der Kaufpreis inkl. der genannten zusätzlichen Beträge wurde fristgerecht durch die Jula GmbH beglichen.³⁶⁴

Eine Bedingung des Bewilligungsbescheids vom 29. November 2019 war eine Abschirmung der genannten zusätzlichen Kosten aus der verzögerten Kaufpreiszahlung der Holteistr. 19-19a durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg. Diese Summe von insgesamt 111.404,79 EUR setzt sich zusammen aus den Verzugszinsen i. H. v. 76.494,00 EUR sowie

³⁵⁵ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 248, 296

³⁵⁶ XIV BZA FK, Bd. 5b, Seite 322

³⁵⁷ XIV BZA FK, Bd. 8, Seite 273

³⁵⁸ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 47

³⁵⁹ Zeugin Herrmann, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 7

³⁶⁰ IV RhvB, Bd. 36, Jahresbericht 2020, Seite 177

³⁶¹ XIV BZA FK, Bd. 2b, Seite 330

³⁶² V IBB, Bd. 6, Seite 129 f.

³⁶³ XIV BZA FK, Bd. 2b, Seite 322

³⁶⁴ XIV BZA FK, Bd. 2b, Seite 431

Honorarkosten des Rechtsanwalts des Verkäufers i. H. v. 34.910,79 EUR.³⁶⁵ Mit Schreiben vom 19. Februar 2020 teilte der Zeuge Schmidt der DIESE eG mit, dass die o. g. Summe binnen zwei Monaten nach Aufforderung durch die DIESE eG vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beglichen würde.³⁶⁶ Mit dem Schreiben galt die Bedingung des Bewilligungsausschusses als erfüllt.

III. Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der DIESE eG

Erkenntnisse zu den Rechtsstreitigkeiten liegen wie folgt vor:

1. Rechtsstreitigkeiten zur Rigaer Straße 101

Aus einem Bericht an den Hauptausschuss ergibt sich, dass das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Kenntnis davon habe, dass ein Klageverfahren gegen die DIESE eG durch den Erstkäufer des Objekts „Rigaer Str. 101“ erhoben wurde. Als Grund sollen die im Zuge der Beurkundung des ursprünglichen Kaufvertrags entstandenen Notarkosten angeführt werden. Da die Forderung durch die Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“ beglichen wurde, geht man beim Bezirksamt von einer Einstellung des Verfahrens aus.

Ferner hat der Verkäufer des Grundstücks „Rigaer Str. 101“ beim Verwaltungsgericht gegen den Bezirk einen Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz wegen des Widerrufs des Vorkaufsbescheids vom 6. Dezember 2019 gestellt. Der Verkäufer hat sich in der notariellen Urkunde vom 23. Dezember 2019 (Nachbeurkundung zugunsten der WBG „Am Ostseeplatz eG“) jedoch dazu verpflichtet, den Antrag zurückzunehmen.³⁶⁷

Die zusätzlich entstandenen Kosten im Rahmen der Rechtsstreitigkeiten zur Rigaer Str. 101 ergeben sich aus einem weiteren Bericht an den Hauptausschuss.

Als zusätzlich entstandene Kosten wurden durch das Bezirksamt Kosten identifiziert, die nicht hätten getätigt werden müssen, wenn schon die erste Nachbeurkundung zugunsten der WBG „Am Ostseeplatz eG“ erfolgt wäre.

Alle diesbezüglichen, dem Bezirksamt bekannten, Kosten sind in nachstehender Tabelle aufgeführt:³⁶⁸

³⁶⁵ XIV BZA FK, Bd. 2b, Seite 405-2

³⁶⁶ XIV BZA FK, Bd. 2b, Seite 431

³⁶⁷ I AGH, Bd. 3, Rote Nummer 2622 B, Seite 3

³⁶⁸ I AGH, Bd. 4, Rote Nummer 2679 C, Seite 12

Position	Kosten
Notarkosten Nachtragsurkunde DIESE eG	29.238,66 EUR
Eintragung der Auflassungsvormerkung DIESE eG	4.000,00 EUR
Löschung Auflassungsvormerkung DIESE eG	4.262,50 EUR
GESAMT	37.501,16 EUR

2. Rechtsstreitigkeiten zur Holteistr. 19-19a

Die Verkäufer des Objekts „Holteistr. 19-19a“ hatten mit Schriftsatz vom 26. November 2019 die Klage zur Zahlung des Kaufpreises beim Landgericht Berlin eingereicht.³⁶⁹ Am 6. Dezember 2019 schlossen die Verkäufer des Objekts, die DIESE eG sowie die Jula GmbH eine Fälligkeitsvereinbarung. Darin erklärte sich die Jula GmbH bereit, den Kaufpreis zwischenzufinanzieren. Die Verkäufer ihrerseits verpflichteten sich, bis zum Ablauf des 2. Januar 2020 keine Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen die DIESE eG durchzuführen und bereits eingeleitete Zwangsvollstreckungsmaßnahmen auszusetzen.³⁷⁰ Die bis zum 2. Januar 2020 entstandenen Kosten wollten die Verkäufer ersetzt haben. Die Summe von 111.404,79 EUR setzt sich zusammen aus den Verzugszinsen i. H. v. 76.494,00 EUR sowie Honorarkosten des Rechtsanwalts des Verkäufers i. H. v. 34.910,79 EUR.³⁷¹ Bezüglich dieser Kosten gab der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eine Kostenübernahmeerklärung ab, um die Zwangsvollstreckung für das Objekt „Holteistr. 19-19a“ abzuwenden.³⁷² In der Antwort auf eine Schriftliche Anfrage des Abgeordneten Evers (CDU) heißt es hierzu:

„Das Land Berlin hat eine Kostenübernahmeerklärung zur Abwendung der Zwangsvollstreckung für das Objekt ‚Holteistr. 19-19a‘ als wesentlich angesehen. Dabei ging es um einen Betrag i. H. v. 111.404,79 EUR. Die vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg abgegebene Kostenübernahmeerklärung wurde nicht in Anspruch genommen.“³⁷³

³⁶⁹ XIV BZA FK, Bd. 2b, Seite 354

³⁷⁰ Ebd.

³⁷¹ XIV BZA FK, Bd. 2b, Seite 405-2

³⁷² XIV BZA FK, Bd. 2b, Seite 431

³⁷³ X StA, Bd. 3, darin Bd. II, Seite 17

D. Finanzierung und Bewirtschaftung der DIESE eG

I. Berechnung der Bewirtschaftungskosten

1. Bewirtschaftungskosten durch Berechnung der DIESE eG

„Die DIESE eG hat mit den üblichen Kalkulationswerten gearbeitet. Das heißt mit anderen Worten: Die Bewirtschaftungskosten, also die Instandhaltungskosten wurden mit 10,80 Euro den Quadratmeter angegeben. Für Verwaltungskosten wurden 280 Euro pro Wohneinheit festgelegt. Und man kalkulierte mit einem 2-prozentigen Mietausfallwagnis.“³⁷⁴

In ihrem Investitions- und Finanzierungsplan kalkulierte die DIESE eG die Bewirtschaftungskosten für die nächsten 30 Jahre, d. h. bis zum Ablauf des Darlehens. Der Übersichtlichkeit halber sind die Bewirtschaftungskosten³⁷⁵ in der folgenden Tabelle im Fünf-Jahres-Takt dargestellt:

Objekt	Bewirtschaftungskosten in EUR						
	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Boxhagener Str. 32 ³⁷⁶	37.080	39.945	43.033	46.358	49.941	53.801	57.959
Forster Str. 1 ³⁷⁷	10.422	11.227	12.095	13.029	14.036	15.021	16.290
Gleditschstr. 39, 41, 43 ³⁷⁸	57.121	61.536	66.292	71.413	76.934	82.880	89.285
Heckmannufer 8 ³⁷⁹	18.378	19.798	21.328	22.977	24.752	26.665	28.726
Holteistr. 19-19a ³⁸⁰	26.727	28.793	31.018	33.415	35.997	38.779	41.776
Krossener Str. 36 ³⁸¹	22.704	24.459	26.349	28.386	30.579	32.943	35.489
Rigaer Str. 101	-	-	-	-	-	-	-

³⁷⁴ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 11

³⁷⁵ Für ein umfassenderes Bild wurden die Bewirtschaftungskosten der DIESE eG sowie die der Werkräume UG zusammengerechnet.

³⁷⁶ XIV BZA FK, Bd. 3, Seite 110; V IBB, Bd. 1b, Seite 16 ff.

³⁷⁷ XIV BZA FK, Bd. 6, Seite 60; V IBB, Bd. 1b, Seite 18 ff.

³⁷⁸ XI BZA TS, Bd. 1, 8.26, Seite 278; ab dem Jahr 230 XI BZA TS, Bd. 1, 8.26, Seite 279 in minderer Qualität

³⁷⁹ XIV BZA FK, Bd. 4, Seite 136; V IBB, Bd. 1b, Seite 20 ff.

³⁸⁰ XIV BZA FK, Bd. 2a, Seite 80

³⁸¹ XIV BZA FK, Bd. 1, Seite 126

2. Bewirtschaftungskosten durch Berechnung der IBB

Durch die IBB wurden die Bewirtschaftungskosten wie folgt angesetzt:

Objekt	Bewirtschaftungskosten in EUR						
	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2049
Boxhagener Str. 32 ³⁸²	63.334,70	66.676,46	70.207,84	74.216,09	78.625,17	83.306,74	87.260,17 Für 2050: 88.278,69
Forster Str. 1 ³⁸³	16.679,30	17.595,05	18.613,97	19.693,27	20.836,65	22.048,09	23.069,06 Für 2050: 23.331,79
Gleditschstr. 39, 41, 43							
Heckmannufer 8 ³⁸⁴	32.012,49	33.767,30	35.769,10	37.876,76	40.112,98	42.486,03	44.488,91
Holteistr. 19-19a ³⁸⁵	47.857,45	50.364,46	53.151,31	56.318,46	59.682,29	63.255,79	66.274,88
Krossener Str. 36 ³⁸⁶	36.486,90	38.548,40	40.829,03	43.249,69	45.819,47	48.548,11	50.852,38
Rigaer Str. 101							

II. Mietzinsentwicklung und Mietendeckel

1. Allgemeines

Die DIESE eG gab in dem auf ihrer Homepage veröffentlichten Informationsblatt (Statement) an, dass mittel- bis langfristige Mieterhöhungen zur Begleichung der hohen Kaufpreise für die zu erwerbenden Immobilien notwendig seien. Angesichts des bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Mietendeckels³⁸⁷ gehe man davon aus, in den ersten fünf Jahren keine

³⁸² V IBB, Bd. 8, Seite 29 ff.

³⁸³ V IBB, Bd. 1b, Seite 34 ff.

³⁸⁴ V IBB, Bd. 8, Seite 19 ff.

³⁸⁵ V IBB, Bd. 8, Seite 14 ff.

³⁸⁶ V IBB, Bd. 8, Seite 24

³⁸⁷ Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020, GVBl. 2020, 50

Mieterhöhungen vorzunehmen.³⁸⁸ Weiterhin sei bezüglich aller sieben damals im Eigentum der Genossenschaft stehenden Objekte insgesamt mit einer Mietsteigerung von durchschnittlich 1,7 Prozent pro Jahr über die ersten zehn und 2,9 Prozent über 30 Jahre zu rechnen, wobei die Steigerungen prozentual-linear angesetzt würden, sodass sich anfangs eine geringere und am Ende eine höhere Steigerung ergebe.³⁸⁹ Dies bestätigten u. a. die Zeugin Palwizat sowie die Zeugen Oltmann und Böttcher. Die DIESE eG habe in ihrer Wirtschaftlichkeitsberechnung keine Mieterhöhung für die ersten Jahre vorgesehen, sodass die Bestandsmieten zunächst weitergeführt bzw. „eingefroren“ werden sollten.³⁹⁰

Die sachverständige Zeugin Pätzold erklärte allgemein, dass sich neu gegründete Wohnungsbaugenossenschaften nicht unbedingt durch Mietpreise unter dem Mietspiegel auszeichneten. Sie seien vielmehr durch die zu leistenden Genossenschaftsanteile für Mieterinnen und Mieter relativ teuer.³⁹¹ Dies bestätigte indirekt der Zeuge Schmitz am Beispiel der Wohnungsbaugesellschaft „Am Ostseeplatz eG“:

Zeuge Richard Schmitz: „Also bei uns ist es so, dass die Genossenschaftsanteile, die Pflichtanteile, kein wichtiges Element einer Finanzierung sind. Wir kommen aus den frühen Zweitausenderjahren. Da gab es noch eine Eigenheimzulage auch für Genossenschaftsanteile. Die Genossenschaft, die wir gegründet haben, die ist nicht wie andere, die Sie vielleicht kennen, neu gegründete, die sagen: Wir brauchen drei-, vier-, fünf-, sechs-, sieben- oder achthundert Euro auf den Quadratmeter Genossenschaftsanteile, um neu zu starten.“

Wir haben Genossenschaftsanteile, die gehen los bei 1.560 Euro für eine kleine Wohnung, gehen dann in 500-Euro-Schritten hoch, und ab 90 Quadratmetern dann 5.200 Euro Genossenschaftsanteile.“³⁹²

Die Intention des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg, das bauplanungsrechtliche Instrument des Vorkaufsrechts nach BauGB auszuüben, sei allerdings, so die zuständige Bezirksbürgermeisterin, die Zeugin Herrmann, nicht allein die Erhaltung „bezahlbarer“ Mieten, sondern auch der Erhalt der Besitzverhältnisse gewesen.

Zeugin Monika Herrmann: „(...) natürlich gilt es, Mieterinnen und Mieter vor extremen Mieterhöhungen, aber vor allen Dingen auch vor Verlust der Wohnung zu bewahren, weil es ist ja nicht so, dass die Häuser nur gekauft werden, um dann Mieten einzunehmen oder eventuell auch zu erhöhen, sondern es geht sehr oft auch darum, dass Wohnungen umgewidmet werden und in Eigentumswohnungen umgewidmet werden, die dann verkauft werden, und die Mieterinnen und Mieter dann ihren Wohnraum verlieren.“³⁹³

³⁸⁸ DIESE eG, „Statement“, Seite 8, abrufbar unter: https://diese-eg.de/wp-content/uploads/2019/09/DIESE-Statement_090919.pdf (zuletzt abgerufen am 2. Juni 2021)

³⁸⁹ DIESE eG, „Statement“, Seite 8, abrufbar unter: https://diese-eg.de/wp-content/uploads/2019/09/DIESE-Statement_090919.pdf (zuletzt abgerufen am 2. Juni 2021)

³⁹⁰ Vgl. Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 12; Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 19; Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 66

³⁹¹ Zeugin Pätzold, Wortprotokoll, 3. Sitzung 2. März 2021, Seite 33

³⁹² Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung 2. März 2021, Seite 60 f.

³⁹³ Zeugin Herrmann, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 11

Und weiter:

„(...) Das eine Problem sind die Mieterhöhungen, das andere Problem sind aber die Umwandlungen in Eigentumswohnungen. Die Häuser sind ja zum Teil nach der Wende für relativ wenig Geld aufgekauft worden und wiederverkauft und wiederverkauft und wiederverkauft. Die haben exorbitante Wertsteigerungen inzwischen und, wie gesagt, manchmal klappt es eben auch nicht. Wir müssen jetzt bei den besagten Häusern gucken, wie sich das entwickelt und ob man dann, zumindest, wenn es um Umwandlung geht, da eingreifen kann oder eben auch nicht.“³⁹⁴

Der Zeuge Böttcher gab an, seitens der Senatsverwaltung sei man nach dem Auslaufen des „Mietendeckels“ hinsichtlich der Objekte der DIESE eG von einer Mietentwicklung ausgegangen, die eine Steigerungsmöglichkeit im Rahmen der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) von bis zu 15 Prozent in drei Jahren umfasst habe, wobei für die Berechnungen der Wirtschaftlichkeit 2 Prozent angesetzt worden seien.³⁹⁵

2. Freiwillige Mieterhöhungen

Von Interesse war für den Ausschuss auch die Einbeziehung freiwilliger Mieterhöhungen in die Berechnungen der Wirtschaftlichkeit der DIESE eG.

Die Zeugin Lautenbach bestätigte, dass sie und ein Teil der weiteren Mieterinnen und Mieter des Objekts „Krossener Str. 36“ sich freiwillig bereit erklärt hätten, ihre Mietzinszahlungen zu erhöhen, um die hohen Kaufpreise finanzieren zu können. Dies läge auch in den heute „exorbitanten“ Kaufpreisen begründet.³⁹⁶

Auf Nachfrage des Abgeordneten Otto (GRÜNE), inwiefern es bei freiwilligen Mieterhöhungen einen Unterschied mache, ob der Eigentümer eine dritte Person sei oder ob man die Mieten gewissermaßen an sich selbst zahle, antwortete die Zeugin Lautenbach, dass es „maßgeblich mitentscheidend“ für sie gewesen sei, in einen gemeinsamen Topf zu zahlen, in dem Wissen, dass diese Mittel für die eigenen Häuser wiederverwendet würden.³⁹⁷ Mietsteigerungen hätte es nach Ansicht der Zeugin auch bei einem Wechsel des privaten Eigentümers gegeben. Für sie sei zentral, dass es sich um gemeinwohlorientierte Wohnungen gehandelt habe und sie die Sicherheit habe, bis an ihr Lebensende darin wohnen bleiben zu können, wenn sie dies denn wolle.³⁹⁸

Ausweislich der Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen waren für zwei Objekte freiwillige Mieterhöhungen vorgesehen. Dabei handelte es sich um die Krossener Str. 36 und die Forster Str. 1.³⁹⁹ Aus den unterzeichneten Einwilligungserklärungen zu den freiwilligen Erhöhungen der „Forster Str. 1“ geht dabei hervor, dass die Mieten zunächst einheitlich freiwillig auf 6,50 EUR/qm angehoben werden und dieser Betrag unter Maßgabe des Mietendeckels für fünf Jahre eingefroren sein sollte. Bis

³⁹⁴ Zeugin Herrmann, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 19

³⁹⁵ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 11; Seite 53. f.

³⁹⁶ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 52

³⁹⁷ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 62

³⁹⁸ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 52

³⁹⁹ V IBB Bd. 4b, Seite 743

2029 sollte die Miete kontinuierlich auf 7,91 EUR/qm nettokalt angehoben werden und hiermit eine Angleichung des Mietniveaus der unterschiedlichen Wohneinheiten erreicht werden.⁴⁰⁰ Die geplante Mieterhöhung nach Auslaufen des Mietendeckels hätte – bezogen auf die Forster Str. 1 – ausweislich der Dokumente in den ersten drei Jahren insgesamt rund 12,5 Prozent betragen.

Bewilligungsvoraussetzung war gemäß einer E-Mail der Zeugin Palwizat die Anhebung der Durchschnittsmiete auf 6,08 EUR/qm im Objekt „Krossener Str. 36“ und auf 6,45 EUR/qm im Objekt „Forster Str. 1“.⁴⁰¹

Der Abgeordnete Otto (GRÜNE) führte Beispiele aus der Vergangenheit an, in denen kommunale Wohnungsbaugesellschaften Objekte als begünstigte Dritte erworben hätten, in denen die Mieterinnen und Mieter dann freiwilligen Mietsteigerungen (15 Prozent) zugestimmt hätten. Die Zeugin Lautenbach gab an, dass nach ihrem Eindruck, das Instrument der freiwilligen Mieterhöhungen seitens der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ein häufiges Vorgehen sei.⁴⁰²

Die Zeugin Sen a. D. Lompscher schilderte die Einbeziehung freiwilliger Mieterhöhungen in die Berechnung der Wirtschaftlichkeit der DIESE eG durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wie folgt:

Zeugin Katrin Lompscher: „Der Mietendeckel galt zu dem Zeitpunkt noch nicht, aber er war in Vorbereitung. Deshalb war es unserem Haus immer wichtig, dass man den natürlich einbezieht in die entsprechenden Berechnungen der Mietentwicklung. Dass das Thema freiwillige Mieterhöhungen kein Lieblingsthema unseres Hauses war, das können Sie sich denken. Dass es in einem Rahmen, wenn man von niedrigen Ausgangsmieten ausgeht, allerdings als Instrument angesehen wurde, das man in begrenztem Rahmen betrachten kann, auch das. Freiwilligen Mieterhöhungen standen wir immer skeptisch gegenüber als Haus. Ansonsten haben wir darauf geachtet und das ist auch durchgängig so festzustellen, dass natürlich die Mietentwicklung sich immer streng im gesetzlichen Rahmen bewegt hat und dass man sich da nicht irgendwie abkoppelt von bestimmten gesetzlichen Pflichten.“⁴⁰³

Freiwillige Mieterhöhungen seien aber nicht zur Auflage gemacht worden, zudem habe außer Frage gestanden, dass der wohnungsmietrechtliche Rahmen bei diesem Thema zu beachten sei.

Zeugin Katrin Lompscher: „Also freiwillige Mieterhöhungen als Auflagen meines Hauses kann ich mich nicht dran erinnern. Dass es ein Diskussionsthema war, daran kann ich mich erinnern. Dass es eher im Zusammenhang mit der Möglichkeit diskutiert wurde, so einen Zuschuss zu erlangen, zum Erwerb. Ansonsten gilt, vollkommen klar: Auch freiwillige Mieterhöhungen müssen sich in dem gesetzlichen

⁴⁰⁰ V IBB Bd. 4b, Seite 346 ff.

⁴⁰¹ V IBB Bd. 4b, Seite 279 f.

⁴⁰² Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 61 f.

⁴⁰³ Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 70

Rahmen bewegen. Sie dürfen nicht über dem Prozentsatz dessen, was nach BGB zulässig ist, sein und sie dürfen selbstverständlich nicht über Mietendeckel liegen.“⁴⁰⁴

3. Mietendeckel

Das – mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 für nichtig erklärte – Berliner Mietendeckel-Gesetz (MietenWoG)⁴⁰⁵ war am 23. Februar 2020 in Kraft getreten. Von diesem Zeitpunkt an waren die Mieten für rund eineinhalb Millionen Wohnungen auf dem Stand von Juni 2019 eingefroren. Über diese Regelung hinausgehend war in einer zweiten Stufe vorgesehen, dass Mieten zu senken seien, soweit sie mehr als 20 Prozent über den vom Senat festgelegten Obergrenzen gelegen hätten. Da diese Regelungen keine Anwendung mehr finden, können Vermieterinnen und Vermieter nunmehr rückwirkend die nichtgezahlten Mieten einfordern. Dass es auch seitens der DIESE eG Rückforderungen gegeben habe, bestätigte die Zeugin Lautenbach. Im Bestand – hierauf wies auch noch einmal der Zeuge Böttcher hin⁴⁰⁶ – sei der Mietendeckel jedoch eingehalten worden.⁴⁰⁷

Die Zeugin Palwizat bestätigte, dass es hinsichtlich der Mieten ebenfalls Anpassungen zu den ersten Berechnungen gab. Danach waren erst einmal für fünf Jahre die Mieten gemäß MietenWoG eingefroren, erst für die Zeit danach waren geringfügige Mietsteigerungen vorgesehen.⁴⁰⁸

Auch der Zeuge Sen Scheel bestätigte, dass die Kalkulation von Mieterhöhungen in der Vorlage auf Grundlage des MietenWoG erfolgt sei.⁴⁰⁹

Das MietenWoG Berlin wurde erst vom Abgeordnetenhaus beschlossen, als die meisten Vorkaufsfälle zugunsten der DIESE eG bereits ausgeübt waren. Die Vorbereitung und das parlamentarische Verfahren des Gesetzes brachten erst gegen Ende Klarheit in der Frage, wie die Härtefallregelung ausgestaltet sein würde und ob Genossenschaften nicht vielleicht aus dem Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen werden sollten.

Mit Eintreten der zweiten Stufe des MietenWoG im November 2020 mussten bestehende Mieten teilweise gesenkt werden. Aus diesem Grund stellte die DIESE eG, nach Auskunft der Senatsverwaltung, Härtefallanträge für die beiden Objekte „Boxhagener Str. 32“ und „Holteistr. 19-19a“ bei der IBB.⁴¹⁰

Der Zeuge Sen Scheel bekundete, dass nach § 8 Mieten WoG Bln die Mieten auch oberhalb der Mietobergrenze liegen.⁴¹¹ Auf Nachfrage des Abgeordneten Evers (CDU) führte der Zeuge hierzu aus:

⁴⁰⁴ Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 71

⁴⁰⁵ Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11.2.2020, GVBl. 2020, 50

⁴⁰⁶ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 19

⁴⁰⁷ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 57

⁴⁰⁸ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 66

⁴⁰⁹ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 57

⁴¹⁰ I AGH, Bd. 4, Rote Nummer 2679 H, Seite 3

⁴¹¹ Vgl. Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 56

Zeuge Sebastian Scheel: „Also, freiwillige Mieterhöhungen waren auch schon in der Vergangenheit bei dem einen oder anderen Vorkaufsrechtsfall notwendig, um die notwendige wirtschaftliche Tragfähigkeit der einzelnen Objekte zu gewährleisten. Das war auch schon vor dem MietenWoG der Fall.

Hier (...) war es offensichtlich notwendig oder wurde zumindest angeboten, dass bei zwei Objekten eine solche freiwillige Mieterhöhung stattfindet. Eines davon war auch ein gefördertes. Und jetzt war nur die Frage, ob die wirtschaftliche Tragfähigkeit der einzelnen Objekte gewährleistet ist, und die war offensichtlich nicht gewährleistet. Und dementsprechend ist der Tatbestand der unbilligen Härte, die ja in § 8 auch ausdrücklich mit benannt ist, des MietenWoG erfüllt.“⁴¹²

III. Vereinbarung zum Eigenkapital zwischen der DIESE eG und dem Zeugen Thomas Bestgen

Der Zeuge Thomas Bestgen gründete 1996 die UTB Projektmanagement- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH und ist bis heute als geschäftsführender Gesellschafter für sein Unternehmen tätig. Zu den Aufgabenbereichen der UTB zählt u. a. die Projektentwicklung im Wohnungsneubau⁴¹³. Seit Jahren ist auch die Beratung und aktive Unterstützung junger Genossenschaften ein besonderer Schwerpunkt, und es wurden mehrere Projekte mit dem Ziel sozialer und zukunftsträglicher genossenschaftlicher Wohnformen und Quartiere von der UTB initiiert.⁴¹⁴

Mit Datum vom 3. Dezember 2019 sandte der Zeuge Bestgen ein Schreiben an den Zeugen Schmidt, in welchem er Bezug auf die Entscheidung des Bewilligungsausschusses vom 29. November 2019 nahm und sich bereit erklärte, die DIESE eG zu unterstützen:

„Sehr geehrter Herr Florian Schmidt,

(...) Nachdem nun erfreulicherweise der Bewilligungsbescheid der IBB vorliegt und die Auszahlungsvoraussetzungen dazu benannt sind, gebe ich gerne folgende weitere Bestätigung ab:

Wir sind willens und in der Lage und garantieren hiermit, die erforderlichen Eigenmittel bis zu einer Höhe von 1.200.000 EUR der DIESE eG als Genossenschaftsanteile zu zeichnen und die Barmittel der DIESE eG innerhalb von 48 Stunden nach Zahlungsaufforderung zur Verfügung zu stellen.“⁴¹⁵

Mit Datum vom 24. Februar 2020 erklärte der Zeuge Bestgen seinen Beitritt bzw. den der UTB Beteiligungsgesellschaft mbH zur Genossenschaft DIESE eG. Im Beitrittsformular erklärte Bestgen weiterhin, insgesamt 12.000 Genossenschaftsanteile zu je 100 EUR, mithin in Summe 1,2 Mio. EUR, zeichnen zu wollen.⁴¹⁶ Ebenfalls am 24. Februar 2020 schlossen

⁴¹² Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 55 f.

⁴¹³ <https://www.management-circle.de/sprecher/thomas-bestgen/>

⁴¹⁴ <https://utb-berlin.de/ueber-uns/>

⁴¹⁵ V IBB, Bd. 1b, Seite 98

⁴¹⁶ V IBB, Bd. 6, Seite 103

Bestgen bzw. die UTB Beteiligungsgesellschaft mbH auf der einen und die DIESE eG auf der anderen Seite eine Vereinbarung über ein Übertragungsversprechen mit treuhänderischer Sicherungsabrede. In deren Paragraph 1 hieß es:

„Das Mitglied ist bereit, der Genossenschaft zu helfen, das für deren Finanzierungsvorhaben erforderliche Eigenkapital in Höhe von 4,4 Mio. EUR aufzubringen. Dazu wird das Mitglied eine übliche Beitritts- und Beteiligungserklärung der Genossenschaft für 12.000 Anteile bzw. den Zeichnungsbetrag von 1.200.000 EUR abgeben. [...] Gleichwohl handeln beide Vertragsparteien einvernehmlich ausschließlich in der Absicht, dass bis auf den Pflichtanteil die weiteren 11.999 Anteile gestundet und nicht fällig gestellt werden. Die Beteiligung, bis auf 1 verbleibenden Anteil, ist so bald wie möglich auf dem Wege der Übertragung abzulösen.“⁴¹⁷

In Paragraph 2 der Vereinbarung wurde festgeschrieben, dass alle neuen Zeichnungen von Genossenschaftsanteilen so lange zur Ablösung der Anteile von Bestgen/UTB per Übertragung erfolgen sollten, bis alle 11.999 Anteile von Bestgen/UTB übertragen wurden. Die Übertragung sollte bis zum 31. Januar 2021 vollständig erfolgt sein.⁴¹⁸ Die Vereinbarung besagt demnach, dass Bestgen/UTB in eine Art Vorleistung ginge, um durch die erklärte Zeichnungsabsicht i. H. v. 1,2 Mio. EUR die DIESE eG dergestalt zu unterstützen, dass sie einen wie von der IBB verlangten Eigenkapitalnachweis in Form gezeichneter Genossenschaftsanteile erbringen konnte. Der IBB war diese Vereinbarung zur Übertragung von Genossenschaftsanteilen bekannt, die Zeugin Palwizat wurde am 20. Juni 2020 vom Zeugen Landwehr per E-Mail informiert.⁴¹⁹ In einer Aktennotiz der Zeugin Palwizat vom 11. August 2020 heißt es zur damaligen Eigenkapitalsituation der Genossenschaft:

„Grundsätzlich werden alle neuen Zeichnungen erst auf die Beteiligung von Herrn Bestgen angerechnet, bis diese ‚aufgebraucht‘ ist. Per heute hat seine Beteiligung einen Stand von 1.014.600 EUR (von urspr. gezeichnet: 1.200.000 EUR).“⁴²⁰

Bei ihrer Vernehmung durch den Untersuchungsausschuss sagte die Zeugin Palwizat aus, dass ihr die Vereinbarung zwischen der DIESE eG und Thomas Bestgen/UTB zum Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehens nicht bekannt gewesen sei.⁴²¹ Auch wenn die genannte Vereinbarung der IBB laut Aussage der Zeugin Palwizat zum Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehens nicht bekannt war, so beanstandete die IBB sie nach ihrem Bekanntwerden nicht.

Der Umlaufvorlage für den Bewilligungsausschuss vom 9. Dezember 2020 ist der Hinweis zu entnehmen, dass es der Genossenschaft bislang nicht gelungen sei, eine geschlossene Gesamtfinanzierung darzustellen. Die von der UTB/Thomas Bestgen gezeichneten Anteile i. H. v. 1,2 Mio. EUR seien noch nicht vollständig eingezahlt worden. Nach damaligem Stand seien erst 500.100 EUR eingezahlt worden.⁴²²

⁴¹⁷ V IBB, Bd. 6, Seite 106

⁴¹⁸ V IBB, Bd. 6, Seite 106 f.

⁴¹⁹ V IBB, Bd. 6, Seite 121

⁴²⁰ V IBB, Bd. 6, Seite 139

⁴²¹ Zeugin Silke Palwizat, Wortprotokoll, 25. Mai 2021, Seite 89 f.

⁴²² V IBB, Bd. 8, Seite 167

IV. Finanzierungsquellen der DIESE eG

Wie sich aus den eigenen Unterlagen der DIESE eG ergibt, beanspruchte bzw. rechnete die DIESE eG mit folgenden Finanzierungsquellen:

- GLS Bank
- Fördervereinbarungen mit dem Land Berlin und Förderdarlehen der IBB
- Darlehensfinanzierung durch Thomas Bestgen
- Nachbarschaftsfonds
- Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

1. GLS Bank

Das Objekt „Forster Str. 1“ wurde ausschließlich von der GLS Bank finanziert. In einem Bericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen heißt es, dass die GLS Bank das einzige Institut sei, das Fremdkapital zur Verfügung gestellt habe.⁴²³

2. Fördervereinbarungen mit dem Land Berlin und Förderdarlehen der IBB

Der Zeuge Böttcher führte aus, dass es hinsichtlich der Genossenschaftsförderung mehrere Bausteine gebe. In seiner Vernehmung hieß es hierzu:

***Zeuge Dirk Böttcher:** „Zusätzlich gibt es noch einen Baustein, der von der Senatsverwaltung für Finanzen verantwortet wird, nämlich die Zuschüsse für Genossenschaften im Rahmen der Ausübung von Vorkaufsrechten. Diese Zuschüsse betragen bis zu 10 Prozent des Kaufpreises und wurden vom Hauptausschuss in der Sitzung am 7. August 2019 zur Kenntnis genommen. Bei der Genossenschaftsförderung, also unseren Wohnraumförderrichtlinien, ist es so, dass wir in der Regel ein zinsloses Förderdarlehen vergeben. In Kombination mit der Neubauförderung ist es so, dass dann auch noch ein Tilgungsverzicht gewährt wird, wenn bestimmte niedrige Miethöhen eingehalten werden. Bei der Bestandserwerbsförderung gibt es diesen Tilgungsverzicht nicht, aber es gibt ein zinsloses Förderdarlehen, das dann für den Erwerb von Immobilien eingesetzt werden kann.“⁴²⁴*

3. Darlehensfinanzierung durch Thomas Bestgen

Thomas Bestgen ist ebenfalls Geschäftsführer der Jula GmbH.⁴²⁵ Die Jula GmbH gewährte der DIESE eG ein Darlehen als Zwischenfinanzierung. Dieses Darlehen betrug 6.500.000 EUR und sollte der Begleichung der Kosten für das Objekt in der Holteistraße 19-19a dienen.⁴²⁶ Diese Summe diene neben der Tilgung des Kaufpreises i. H. v. 5.950.000 EUR der Begleichung der Maklercourtage i. H. v. 424.830 EUR sowie der

⁴²³ I AGH, Bd. 4, Rote Nummer 2679 E, Seite 6

⁴²⁴ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 5

⁴²⁵ XIV BZA FK, Bd. 2b, Seite 345

⁴²⁶ XIV BZA FK, Bd. 2b, Seite 367, 394

Honorarkosten der Sozietät SAMMLERUSINGER Rechtsanwälte Partnerschaft mbB i. H. v. 30.287,76 EUR vom 13. November 2019 und i. H. v. 4.623,03 EUR vom 28. November 2019.⁴²⁷

4. Nachbarschaftsfonds

a. Allgemeines zu den Nachbarschaftsfonds I-III

Bei dem Nachbarschaftsfond I handelt es sich um ein Mitgliederdarlehen gemäß § 21 b Abs. 1 GenG (Genossenschaftsgesetz). Neben der Zeichnung von Genossenschaftsanteilen haben die Mitglieder die Möglichkeit, Beiträge in den Nachbarschaftsfond I einzuzahlen und die Genossenschaft hierdurch zu unterstützen. Der Mindestbetrag für die Gewährung des Darlehens liegt bei 100 EUR und der Höchstbetrag bei 25.000 EUR.⁴²⁸ Die Laufzeit ist unbefristet und die Kündigungsfrist beträgt 90 Tage.

Bei dem Nachbarschaftsfonds II handelt es sich um ein Darlehen der Mitglieder der DIESE eG mit qualifizierter Nachrangabrede.

„Die Mitgliedschaft in der DIESE eG und eine mögliche Beteiligung am Nachbarschaftsfonds II sind voneinander vollständig unabhängige Geschäfte ohne jede koppelnde Verbindung. Die Beteiligung im Rahmen des Nachbarschaftsfonds II ist gleichwohl ausschließlich den Mitgliedern der DIESE eG vorbehalten.“⁴²⁹

Die Einzahlung erfolgt in zwei Varianten: Die erste Variante sieht die Einzahlung eines Betrages ab 10.000 EUR mit einer Mindestlaufzeit von fünf Jahren und einer Kündigungsfrist von 180 Tagen vor, wobei der Jahreszinssatz bei 0,5 Prozent liegt. Die zweite Variante sieht die Einzahlung eines Betrages ab 50.000 EUR mit einer Mindestlaufzeit von zehn Jahren vor. Hierbei liegt der Jahreszinssatz bei 1 Prozent und die Kündigungsfrist beträgt 360 Tage.⁴³⁰

Der Nachbarschaftsfonds III gewährt Anteile an der DIESE eG von ausschließlich „investierenden Mitgliedern“. Die Beteiligung als investierendes Mitglied ist erst ab der Zeichnung von mindestens 100 Anteilen bzw. 10.000 EUR möglich. Die Kündigungsfrist beträgt satzungsgemäß fünf Jahre.⁴³¹

b. Kapital in den Nachbarschaftsfonds

Unter dem Titel Nachbarschaftsfonds I wurden i. H. v. 16.000 EUR Mitgliederdarlehen nach § 21 b GenG eingeworben. Diese Darlehen sind zinsfrei, zweckgebunden, auf 25.000 EUR Einzeldarlehen und in der Summe auf 2.500.000 EUR begrenzt.⁴³² Der Zeuge Böttcher gab an, dass der Nachbarschaftsfonds bzw. die in einem Nachbarschaftsfonds enthaltenen Mittel nicht in die Überlegungen zur Entscheidung über die Förderung der Genossenschaft

⁴²⁷ XIV BZA FK, Bd. 2b, Seite 395

⁴²⁸ Nachbarschaftsfonds I, II und III – DIESE eG (diese-eg.de)

⁴²⁹ <https://diese-eg.de/nachbarschaftsfonds-i-ii-und-iii/>

⁴³⁰ <https://diese-eg.de/nachbarschaftsfonds-i-ii-und-iii/>

⁴³¹ <https://diese-eg.de/nachbarschaftsfonds-i-ii-und-iii/>

⁴³² II PkmG, Bd. 2, Seite 11

eingegangen waren. Zum Zeitpunkt der Entscheidung sei in seinem Haus nicht bekannt gewesen, in welcher Höhe Mittel in den Fonds eingezahlt worden waren.⁴³³

5. Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Aus den bisherigen Ausführungen ergibt sich seitens des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg eine Zuwendung zur institutionellen Förderung über 20.000 EUR⁴³⁴ an die DIESE eG sowie die Kosten aus den Abschirmungsvereinbarungen bezüglich der Rigaer Str. 101 sowie der Holteistr. 19-19a. Die Kosten, aus der Freistellung der Rigaer Str. 101 resultierend, belaufen sich dabei auf rund 160.000 EUR⁴³⁵, während die potenziellen Verbindlichkeiten aus der Holteistr. 19-19a rund 110.000 EUR betragen könnten, sofern die DIESE eG den Betrag fällig stellen sollte.⁴³⁶

In einem Bericht an den Hauptausschuss zum damals aktuellen Stand der Zahlungen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg aus der Abschirmungserklärung gegenüber der Genossenschaft hieß es dazu:

„Es wurden auf Grundlage der Verpflichtungserklärung des Bezirksamts gegenüber der DIESE eG bisher 29.238,66 EUR an Notarkosten für die Beurkundung eines Nachtrags zum Kaufvertrag ‚Rigaer Str. 101‘ bezahlt. Die Zahlung ging am 11. Dezember 2019 an die Notare Eilbrecht.“⁴³⁷

⁴³³ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 25 f.

⁴³⁴ XIV BZA FK, Bd. 17, Seite 10

⁴³⁵ Zeugin Herrmann, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 7

⁴³⁶ XIV BZA FK, Bd. 2b, Seite 431

⁴³⁷ I AGH, Bd. 4, Rote Nummer, 2679 E, Seite 5, 13

E. Risiken und Belastungen der Mieterinnen und Mieter

I. Einleitung

Der Ausschuss beschäftigte sich mit dem Risiko und etwaigen Belastungen der Mieterinnen und Mieter der betreffenden Immobilien. Im Mittelpunkt standen dabei die Fragen, inwiefern Mieterinnen und Mieter im Vorfeld des Erwerbs einer Immobilie durch die DIESE eG über Risiken und Rechtsfolgen aufgeklärt worden sind, welche Rolle eine Erhöhung des Mietzinses und dessen weitere Steigerung für die Mieterinnen und Mieter als auch für die Förderung der DIESE eG durch die öffentliche Hand gespielt haben und wie deren Rechtmäßigkeit vor dem Hintergrund wohnraummietrechtlicher Regelungen jeweils einzuordnen war.

II. Einbeziehung, Ansprache und Aufklärung der Mieterinnen und Mieter

Der Ausschuss untersuchte die Frage, inwiefern eine Ansprache und Aufklärung der Mieterinnen und Mieter erfolgt ist, deren Objekt durch die DIESE eG erworben wurde und denen das Angebot einer freiwilligen Mitgliedschaft in der Genossenschaft unterbreitet worden war.

1. Vorgehen und Intention der DIESE eG

Die Statuten der DIESE eG sehen für den Beitritt der Mieterinnen und Mieter erworbener Objekte vor, dass eine Zeichnung von Genossenschaftsanteilen erst erfolgen soll, nachdem zugunsten der DIESE eG der Vorkauf ausgeübt wurde und die notarielle Beurkundung des Dritterwerbs stattgefunden hat.⁴³⁸ Das Angebot einer Mitgliedschaft in der DIESE eG basierte auf Freiwilligkeit. Mietverträge mit Mieterinnen und Mietern, die nicht Mitglied der DIESE eG werden wollten, würden aufrecht erhalten, ohne dass den betreffenden Personen Nachteile entstünden.⁴³⁹

Die Satzung der DIESE eG⁴⁴⁰ sieht unter II.3. als Voraussetzung für den Erwerb der Mitgliedschaft vor, dass die beitretende Person eine unbedingte Beitrittserklärung unterzeichnen muss, die daraufhin durch den Vorstand zugelassen werden muss. Vor Abgabe der entsprechenden Erklärung ist den Beitrittswilligen die Satzung in Textform in aktueller Fassung zur Verfügung zu stellen. Unter II.12. ist bestimmt, dass die Mitgliedschaft zur Übernahme von Geschäftsanteilen nach Maßgabe der Satzung und zur Einzahlung auf sämtliche übernommene Geschäftsanteile sowie zur Zahlung eines Eintrittsgeldes verpflichtet. Darüber hinaus haben Mitglieder „nach Maßgabe von Ziffer 38“ an einem Bilanzverlust der Genossenschaft teilzunehmen (II.12.d). Nach II.13. der Satzung beträgt ein Geschäftsanteil, den jedes Mitglied mindestens einfach als mitgliedsbegründenden Pflichtanteil zu übernehmen und sofort einzuzahlen hat, 100 EUR. Voraussetzung für die

⁴³⁸ DIESE eG, „Statement“, Seite 6, abrufbar unter: https://diese-eg.de/wp-content/uploads/2019/09/DIESE-Statement_090919.pdf (zuletzt abgerufen am 2. Juni 2021)

⁴³⁹ DIESE eG, „Statement“, Seite 6, abrufbar unter: https://diese-eg.de/wp-content/uploads/2019/09/DIESE-Statement_090919.pdf (zuletzt abgerufen am 2. Juni 2021)

⁴⁴⁰ Satzung vom 16. Mai 2019 abgedruckt in: DIESE eG, Bd. 3 a, Seite 6

Begründung eines Mietverhältnisses ist weiterhin die Übernahme zusätzlicher „wohnungsbezogener“ Pflichtanteile. Diese belaufen sich auf 500 EUR/qm.⁴⁴¹

Alle Einzahlungen, abzüglich zur Verlustdeckung abgeschriebener Beträge, bilden das Geschäftsguthaben eines Mitglieds (II.13.8). Eine Nachschusspflicht besteht nach der Satzung auch bei Insolvenz der Genossenschaft nicht (II.15.).⁴⁴² Für die Genossenschaft in Gründung gilt nach Satzung der DIESE eG, dass der Vorstand berechtigt ist, Mitgliedschaften in entsprechender Anwendung der einschlägigen Satzungsbestimmungen sowie des Genossenschaftsgesetzes (GenG)⁴⁴³ zuzulassen, wobei die vor der Anmeldung beigetretenen Mitglieder die Gründungssatzung zu unterzeichnen haben. Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen unter Berufung auf die DIESE eG sind Mitglieder der DIESE eG, die neben dem Eintrittsanteil auch Pflichtanteile gezeichnet haben, zu 98 Prozent Bewohnerinnen und Bewohner der betreffenden Objekte.

Vor dem Hintergrund dieser Annahme ergibt sich folgender Stand der Zeichnung von Geschäftsanteilen, geordnet nach dem jeweiligen Objekt (Stand Februar 2020):⁴⁴⁴

Vorhaben	Anzahl zugeordneter Mitglieder mit Pflichtanteilen	Anzahl zugeordneter Mitglieder, die ihre Anteile vollständig bezahlt haben
Boxhagener Str. 32	31	4
Forster Str. 1	9	5
Gleditschstr. 39, 41, 43	29	9
Heckmannufer 8	15	5
Holteistr. 19-19a	14	3
Krossener Str. 36	16	4
GESAMT	114	30

⁴⁴¹ DIESE eG, „Statement“, Seite 4, abrufbar unter: https://diese-eg.de/wp-content/uploads/2019/09/DIESE-Statement_090919.pdf (zuletzt abgerufen am 2. Juni 2021)

⁴⁴² Siehe hierzu die aktuelle Fassung der Satzung der DIESE eG vom 4. September 2020 unter: www.diese-eg.de/dokumente.

⁴⁴³ Gesetz betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz) vom 16. Oktober 2006, BGBl. Teil I, Seite 2230

⁴⁴⁴ I AGH, Bd. 4, Rote Nummer 2679 C, Seite 13. – Bericht vom Februar 2020

2. Einbeziehung und Rolle der Mieterinnen und Mieter

a. Verhältnis zwischen DIESE eG, Bezirksamt und Mieterschaft

Die Zeugin Herrmann, Bezirksbürgermeisterin von Friedrichshain-Kreuzberg, beschrieb die Situation der Mieterinnen und Mieter, deren Wohnungen den Eigentümer wechselten, als teilweise sehr schwierig. Es handele sich um Berlinerinnen und Berliner, die ihre Wohnungen teilweise seit 30, 40 oder sogar 60 Jahren bewohnten und weder in der Lage seien, Mieterhöhungen zu finanzieren, noch ohne weiteres den Wohnort zu wechseln. Dies betreffe insbesondere auch den älteren Teil der Mieterschaft. Sofern ein Objekt also verkauft würde, sei das für diese Menschen eine existenzielle Situation, die eine sehr große Angst erzeuge.⁴⁴⁵

Die Zeugin Lautenbach, Mieterin einer Wohnung bei der DIESE eG und zugleich Verwaltungsrats- und Gründungsmitglied der DIESE eG, beschrieb das Vorgehen der Mieterschaft als gemeinschaftlich und im Bewusstsein möglicher Konsequenzen bei einem Verkauf des Objekts.

***Zeugin Cindy Lautenbach:** „(...) Wir sind ein sehr gemeinschaftliches Haus, die Mieterinnen und Mieter haben sich im Laufe der Jahre kennengelernt, und wir haben schon vor dem Verkauf unseres Hauses an unseren alten Hausbesitzer damals, das war eine Einzelperson, die Frage gestellt, wenn er mal verkaufen möchte, dass er mit uns ins Gespräch kommt, wir hätten Interesse, dieses Haus gemeinschaftlich zu erwerben, gleichwohl nicht als Eigentumswohnungen, sondern wir hatten immer die Idee von anderen Modellen – seien es Genossenschaften, sei es selbstverwaltet über das ‚Mietshäuser Syndikat‘, was auch immer. Da hatten wir noch keine konkreten Pläne, aber wir wollten gerne mit ihm darüber ins Gespräch kommen.“⁴⁴⁶*

Nachdem es Anzeichen für einen bevorstehenden Verkauf gegeben habe, habe man den Eigentümer direkt darauf angesprochen. Als dieser seine Verkaufsabsichten bestätigt habe, sei man als Hausgemeinschaft mit dem Eigentümer in Verhandlungen eingetreten. Dabei habe der Eigentümer deutlich gemacht, dass er an den Meistbietenden verkaufen wolle, sodass es ihm auf die Identität des Käufers oder Investors nicht ankäme.⁴⁴⁷ Sodann habe man im Haus versucht, das Heft des Handelns selbst in die Hand zu nehmen, um die Wohnverhältnisse zu erhalten. Die Zeugin Lautenbach erklärte, dass im Haus Arbeitsgruppen gebildet worden seien, die verschiedene Schwerpunkte wie z. B. Finanzierungsmodelle, Fördermaßnahmen oder Medienarbeit betrachtet hätten. Das Haus sei eine kleine laufende Firma gewesen.⁴⁴⁸

Weiter führt die Zeugin Lautenbach aus, dass man die bestehenden Regelungen des sozialen Mietrechts bzw. des „Mieterschutzes“ für nicht ausreichend erachtet habe, da im privaten Umfeld von vielen Seiten bekannt gewesen sei, wie Mieterinnen und Mieter auf „halblegalem Weg“ aus ihren Wohnungen verdrängt worden seien.⁴⁴⁹

⁴⁴⁵ Vgl. Zeugin Herrmann, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 18

⁴⁴⁶ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 44

⁴⁴⁷ Vgl. Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 45

⁴⁴⁸ Vgl. Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 45

⁴⁴⁹ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 45

Zeugin Cindy Lautenbach: „Da wurden Dächer abgedeckt und dann einen ganzen Winter nicht wieder gedeckt, die Menschen haben gefroren, da wird mal von heute auf morgen das Wasser oder der Strom abgestellt etc. pp. Da gibt es ganz gute Methoden, die Vermieter nutzen, um Mieterinnen und Mieter aus den Häusern rauszubekommen, um die Wohnungen dann entweder in Eigentum umzuwandeln oder dann nach einer Modernisierung zu einem viel höheren Preis weiterzuvermieten.

Diese Geschichten kannten wir aus dem persönlichen Umfeld zuhause.“⁴⁵⁰

Weiterhin habe man sich auch privat nach Alternativen umgesehen, d. h. ob man bezahlbaren Wohnraum in der Umgebung finden könne, was jedoch aussichtslos gewesen sei. Daraufhin habe man sich dann nach Beratungsangeboten und Partnerschaften (u. a. Banken, Genossenschaften, Stiftungen) umgesehen, um gemeinschaftlich einen Weg zu finden. Dies sei im Herbst 2018 geschehen und damit lange bevor die DIESE eG ins Spiel gekommen sei.⁴⁵¹

Die Zeugin Lautenbach erläuterte dem Ausschuss, was sie als Bewohnerin eines DIESE eG-Hauses als vorteilhaft betrachte.

Zeugin Cindy Lautenbach: „Der Vorteil ist, dass wir uns unserer Wohnung wirklich sicher sind. Wie ich das anfangs skizzierte, es waren wirklich schlaflose Nächte, und das ist kein symbolisches Wort, was ich hier in den Mund nehme, sondern wir haben wirklich schlecht schlafen können in der Zeit. Ich weiß einfach, ich kann in dieser Wohnung wohnen bleiben, wenn ich mag bis zu meinem Lebensende, und das ist es mir wert.“⁴⁵²

Der Zeuge Oltmann gab an, dass es auch im Fall des Objekts „Gleditschstr. 39, 41, 43“ die Mieterinnen und Mieter gewesen seien, die „auf sich lautstark aufmerksam gemacht“ und den Kontakt zur DIESE eG sowie zum Bezirksamt gesucht hätten.⁴⁵³ Er erinnerte die Beteiligung der Mieterinnen und Mieter an der Anbahnung der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der DIESE eG bezüglich des Objekts „Gleditschstr. 39, 41, 43“ wie folgt:

Zeuge Jörn Oltmann: „Am 23. Juli 2019 kam es zu dem Kennlertermin mit der DIESE eG. Der Vorstand hat sich bei mir vorgestellt; das waren Herr Landwehr und Frau Poeschl. Zwei Tage später war eine Bürgersprechstunde mit etwa 15 Mietern. Drei Tage später fand dann eine Mieterversammlung statt der DIESE eG, allerdings ohne meine Beteiligung.

(...) Ich habe darüber hinaus Absichtserklärungen der Mieterinnen und Mieter bekommen – 36 an der Zahl –, die bereit waren, sich an der DIESE eG zu beteiligen, das heißt, mit einer eigenen Einlage in Höhe von 500 Euro den Quadratmeter Wohnfläche sich an der DIESE eG zu beteiligen. (...)“⁴⁵⁴

⁴⁵⁰ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 45

⁴⁵¹ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 46

⁴⁵² Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 52

⁴⁵³ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seiten 6, 18

⁴⁵⁴ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seiten 5 f.

Der Zeuge Oltmann führte weiter aus, er habe sich sogar persönlich an die betroffenen Mieterinnen und Mieter gewandt und mit ihnen die Thematik der Finanzierung besprochen, wobei er ihnen klar gemacht habe, dass die Finanzierung nur funktionieren könne, wenn die Mieterinnen und Mieter ihren Eigenbetrag lieferten, wozu allseits Bereitschaft bestanden habe.⁴⁵⁵

Die Zeugin Lautenbach erinnerte sich, dass sich das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg nach erfolgtem Verkauf des Hauses in der Krossener Str. 36 an die Mieterinnen und Mieter gewendet und sie über die Möglichkeit eines Vorkaufes informiert habe:

***Zeugin Cindy Lautenbach:** „(...) und im März/April 2019 haben wir dann vom Bezirk erfahren – wie ich weiß, macht das nur Friedrichshain-Kreuzberg zu dem Zeitpunkt so vorbildhaft, dass die Mieterinnen und Mieter einen Brief bekommen –, dass dieses Haus formal verkauft ist und das Vorkaufsrecht, also diese Frist von den zwei Monaten des Vorkaufsrechts, eben eintritt und hat uns mit vielen anderen Häusern, die ungefähr zum selben Zeitpunkt verkauft worden sind, eingeladen, um darüber aufzuklären, um die Mieter einfach zu informieren.“⁴⁵⁶*

Derlei informative Treffen hätten darüber hinaus auch eine Vernetzung unter Betroffenen und schließlich eine gemeinsame Organisation von Mieterinnen und Mietern gefördert. So sei man als Hausgemeinschaft mit ganz vielen anderen in gleicher Weise betroffenen Personen zusammengekommen, und es hätten sich auf diesem Wege einzelne Bewohnerinnen und Bewohner verschiedener Häuser gefunden, die sich gerne genossenschaftlich hätten zusammenschließen wollen oder bereits mit einer solchen Organisation befasst waren. So habe man schließlich aus dieser Gruppe heraus die DIESE eG gegründet, deren Gründungsmitglied sie zudem sei.⁴⁵⁷

b. Vorgehen und Geschäftspraxis der DIESE eG

Nach Angaben der DIESE eG werden Mieterinnen und Mieter, die Mitglied der DIESE eG geworden sind, hinsichtlich ihrer Eigenkapitalhaftung belehrt. Sofern eine Finanzierung scheitere, würden die Genossenschaftsanteile aus dem Wiederverkauf des Hauses entnommen und ausbezahlt.⁴⁵⁸ Das Eigenkapital der Mitglieder der Genossenschaft durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen bildet nach Auskunft der DIESE eG mit einem Anteil von 12 bis 15 Prozent eine der fünf wesentlichen Säulen der Finanzierung.⁴⁵⁹

Im Protokoll der 20. Mitgliederversammlung der DIESE eG vom 24. September 2019 wurde hinsichtlich der Pflichtanteile beschlossen, dass diese bei 500 EUR/qm liegen sollten. Die Mieterinnen und Mieter seien aufgefordert, in die Genossenschaft einzutreten, die Zeichnung von Pflichtanteilen sei jedoch freiwillig. Gleichzeitig habe Werner Landwehr darauf verwiesen,

⁴⁵⁵ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 15

⁴⁵⁶ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 46

⁴⁵⁷ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 47

⁴⁵⁸ DIESE eG, „Statement“, Seite 8, abrufbar unter: https://diese-eg.de/wp-content/uploads/2019/09/DIESE-Statement_090919.pdf (zuletzt abgerufen am 2. Juni 2021)

⁴⁵⁹ DIESE eG, „Statement“, Seite 4 u. 8, abrufbar unter: https://diese-eg.de/wp-content/uploads/2019/09/DIESE-Statement_090919.pdf (zuletzt abgerufen am 2. Juni 2021)

dass die Pflichtanteile „unabdingbar“ für die Finanzierung des Gesamtprojekts seien. Das Genossenschaftsmodell sei schließlich auf alle Mieterinnen und Mieter angewiesen.⁴⁶⁰

In ihrem „Statement“ gibt die DIESE eG wiederum an, als Bedingung für den Zuerwerb von Immobilien reiche es aus, dass sich 70 Prozent der Mieterinnen und Mieter über Genossenschaftsanteile am Kauf beteiligten.⁴⁶¹

c. Finanzielle Risiken für die Mieterinnen und Mieter

Der Zeuge Schmitz schätzte das Haftungsrisiko für die Mieterinnen und Mieter eines Objekts, das durch eine Genossenschaft übernommen wird und die daraufhin Genossenschaftsanteile erwerben, hinsichtlich der Verbindlichkeiten der Genossenschaft allgemein wie folgt ein:

Zeuge Richard Schmitz: „Normalerweise hat der [Mieter, Anm.d.Red.] keine Nachschusspflicht für seine Anteile, aber die Anteile sind weg, wenn die Genossenschaft Insolvenz anmeldet. Wenn die Genossenschaft ein Haus kauft, was sie nicht bezahlen kann, gibt es eine Zwangsvollstreckung. Der Verkäufer hat die Möglichkeit, eine Zwangsvollstreckung einzuleiten, und das wird der normalerweise dann machen. Und dann würde eine Genossenschaft, die ihren Kaufpreis nicht bezahlt und nicht weiß, wo sie den hernehmen will, eben in die Insolvenz gehen, und die gezeichneten Genossenschaftsanteile sind weg – klar! – (...).“⁴⁶²

Der Zeuge Sen Dr. Kollatz beschrieb abstrakt das finanzielle Risiko der Mieterinnen und Mieter der DIESE eG. Im „Feuer stehen“ könnten die Genossenschafts- und Förderbeiträge, nicht hingegen die Mietverhältnisse, welche auch bei einer Insolvenz normalerweise fortbestünden.⁴⁶³

Von Leistungsstörungen der DIESE eG und daraus eventuell resultierenden finanziellen Risiken für die Mieterinnen und Mieter wusste allerdings im Ausschuss keine Zeugin und kein Zeuge zu berichten.

Andreas Otto (GRÜNE): „(...) gibt es denn Hinweise darauf, dass die DIESE eG ihre Raten nicht bezahlen kann?

Zeugin Silke Palwizat: Nein, gibt es keine. Sie haben alle Raten pünktlich bezahlt.“⁴⁶⁴

⁴⁶⁰ III DIESE eG Bd. 3 b_20190924_Protokoll DIESE Mitgliederversammlung-mit-Anlagen, Seite 5

⁴⁶¹ DIESE eG, „Statement“, Seite 2, abrufbar unter: https://diese-eg.de/wp-content/uploads/2019/09/DIESE-Statement_090919.pdf (zuletzt abgerufen am 2. Juni 2021)

⁴⁶² Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 55

⁴⁶³ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 72

⁴⁶⁴ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 77

Ähnlich äußerten sich die Zeugen Sen Dr. Kollatz⁴⁶⁵, Dr. Allerkamp⁴⁶⁶ und auch der Zeuge Oltmann.

Zeuge Jörn Oltmann: „(...) wenn Sie sich angucken, dass die Kaufvertragsverpflichtungen letztendlich alle erfüllt worden sind, dann kann man jetzt eigentlich die DIESE eG bei der weiteren Bewirtschaftung der Immobilie nur Glück und Erfolg wünschen. Ich finde, das Modell hat sich am Ende des Tages bezahlt gemacht.“⁴⁶⁷

d. Aufklärung der Mieterinnen und Mieter über finanzielle Risiken

Der Zeuge Oltmann gab an, er habe den Eindruck gehabt, die Mieter seien durch die DIESE eG immer vollständig über Haftungsrisiken aufgeklärt worden und seien darüber hinaus über das finanzielle Risiko selbst im Bilde gewesen.⁴⁶⁸ Insbesondere seien sie nicht „hinters Licht geführt worden“:

Zeuge Jörn Oltmann: „Es hat eine Mieterversammlung stattgefunden, von der mir die Mieterinnen und Mieter später berichtet haben, dass sie vollständig aufgeklärt worden sind, was es mit der Einlage, die sie für die Genossenschaft leisten müssen, auf sich hat. Auch in der Ausschusssitzung, in der Stadtentwicklungsausschusssitzung sind Mieterinnen und Mieter aufgestanden und haben noch mal ausgeführt und haben gesagt: Glauben Sie denn wirklich, dass wir kleine Kinder sind, dass wir nicht in der Lage sind zu sehen, dass wir ein gewisses Risiko bei einer neu gegründeten Gesellschaft im Grunde genommen eingehen an der Stelle? – Und dem konnte ich nur folgen, und dem gebe ich auch nach wie vor recht.“⁴⁶⁹

Die Eigeninitiative der Mieterinnen und Mieter ergibt sich auch aus den Darstellungen der Zeugin Lautenbach.

Zeugin Cindy Lautenbach: „Dann haben wir (...) wieder mit mehreren Genossenschaften gesprochen, und das hatten wir auch schon selber ausgerechnet – wir haben auch jemanden der Bauingenieur ist und sich selber mit den Zahlen ein bisschen auskennt –, wenn wir das irgendwie schaffen, das Haus zu einer Summe X, die mittlerweile im Raum stand, zu erwerben, dass wir dann Anteile selber zahlen müssen, in Höhe von ungefähr 500 Euro pro Quadratmeter und dass wir sicherlich nicht bei unseren zum Teil sehr niedrigen Mieten von 3 Euro oder 3,5 Euro pro Quadratmeter bleiben können. Das hatten wir uns alles schon ausgerechnet, wir hatten unser Rahmenkonzept für die Zahlen da für unser Haus. Uns war klar, wenn wir das wollen, dass es uns auch finanziell ganz persönlich etwas kosten wird.“⁴⁷⁰

Auch bei Gründung der DIESE eG und der finanziellen Kalkulation sei den Beteiligten klar gewesen, welche Risiken ein Hauskauf in genossenschaftlicher Organisation mit sich bringe.

⁴⁶⁵ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 3

⁴⁶⁶ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 25

⁴⁶⁷ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 29

⁴⁶⁸ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 25; vgl. auch Seite 28, 31

⁴⁶⁹ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 24

⁴⁷⁰ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 46

Es sei keine Mietpartei gezwungen worden, sich an dem Genossenschaftsmodell zu beteiligen.⁴⁷¹

Eine Information der Mieterschaft habe jederzeit und im Voraus umfassend stattgefunden. So sei zum Beispiel in Hausversammlungen über Risiken aufgeklärt und eine Risikobelehrung ausgegeben worden. Ebenfalls habe man sich zum Teil privatanwaltlich beraten lassen, und es gebe eine Risikobelehrung als Anlage zu den Verträgen, die unterschrieben wurde.⁴⁷²

III. Erhöhung des Mietzinses

Der Ausschuss nahm auch die Entwicklung des Mietzinses der durch die DIESE eG übernommenen Verträge und Objekte und die finanzielle Belastung der Mieterinnen und Mieter sowie diesbezüglich die Einhaltung wohnraummietrechtlicher Bestimmungen in den Blick.

1. Höhe und Einordnung des Mietzinses

In ihrem „Statement“ gibt die DIESE eG an, sich an die Vorgaben der Mietpreisbremse und des Mietendeckels halten zu wollen.⁴⁷³ Für WBS-berechtigte Mieterinnen und Mieter sichert die DIESE eG die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und damit eine maximale Steigerung von 2 Prozent pro Jahr und 15 Prozent in drei Jahren zu.⁴⁷⁴

Der Zeuge Finkel erklärte, dass bei der Prüfung der Wirtschaftlichkeitsberechnung der DIESE eG aufgefallen sei, dass in vier Häusern eine Mietsteigerung von 4 Prozent jährlich über die ersten fünf Jahre berechnet worden sei, was vor dem Hintergrund eines Schnitts in ganz Berlin von maximal 2 Prozent jährlich und einer drohenden Nullsteigerung durch den Mietspiegel zu keinem guten Ergebnis geführt habe.⁴⁷⁵

Hinsichtlich des „Mietendeckels“⁴⁷⁶ war dem Untersuchungsauftrag zu Folge fraglich, ob und wie die DIESE eG und die Behörden dessen beschränkende Auswirkungen in ihre Kalkulationen einbezogen haben. Nach Auskunft der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat die DIESE eG Härtefallanträge für die beiden Objekte „Boxhagener Str. 32“ und „Holteistr. 19-19a“ bei der IBB gestellt, worauf zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung noch kein Bescheid ergangen sei.⁴⁷⁷ Weiterhin sei bereits während des Gesetzgebungsverfahrens die Auswirkung des Mietendeckels auf die Wirtschaftlichkeit des Modus Operandi der DIESE eG berücksichtigt worden.⁴⁷⁸

⁴⁷¹ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 47

⁴⁷² Vgl. Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 54

⁴⁷³ DIESE eG, „Statement“, Seite 3, abrufbar unter: https://diese-eg.de/wp-content/uploads/2019/09/DIESE-Statement_090919.pdf (zuletzt abgerufen am 2. Juni 2021)

⁴⁷⁴ DIESE eG, „Statement“, Seite 8, abrufbar unter: https://diese-eg.de/wp-content/uploads/2019/09/DIESE-Statement_090919.pdf (zuletzt abgerufen am 2. Juni 2021)

⁴⁷⁵ Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 9

⁴⁷⁶ Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11.2.2020, GVBl. 2020, 50; durch Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes (BVerfG) vom 15. April 2021 (Az.: 2 BvF 1/20) ex tunc für nichtig erklärt worden.

⁴⁷⁷ I AGH, Bd. 4, Rote Nummer 2679 H, Seite 3

⁴⁷⁸ I AGH, Bd. 4, Rote Nummer 2679 E, Seite 9

Die Zeugin Lautenbach sagte aus, es habe Wohnungen gegeben, die in den Anwendungsbereich des „Mietendeckels“ fielen, und entsprechend habe die DIESE eG die gesetzlichen Vorgaben auch eingehalten.⁴⁷⁹

2. Freiwillige Mieterhöhungen

Die Zeugin Lautenbach bestätigte, dass sie und ein Teil der weiteren Mieterinnen und Mieter des Objekts „Krossener Str. 36“ sich freiwillig bereit erklärt hätten, ihre Mietzinszahlungen zu erhöhen, um die hohen Kaufpreise finanzieren zu können. Dies sei, so erläutert die Zeugin weiter, ein Modell, welches auch bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften genutzt werden würde, wenn ein Haus per Vorkauf erworben werde.⁴⁸⁰

Der Zeuge Böttcher gab an, er erinnere sich nicht, dass freiwillige Erhöhungen der Mietzahlungen durch die Mieterinnen und Mieter der DIESE eG von irgendeiner Seite erwartet worden wären oder als Auszahlungsvoraussetzungen angesetzt worden seien.⁴⁸¹

Die Zeugin Sen a. D. Lompscher bestätigte, dass freiwillige Mieterhöhungen nicht zur Auflage gemacht worden seien und das Mietrecht zu beachten gewesen sei. Auch freiwillige Mieterhöhungen müssten sich im gesetzlichen Rahmen bewegen.⁴⁸²

Hinsichtlich der Anwendung des Mietendeckels sagte die Zeugin:

Zeugin Katrin Lompscher: „(...) Es ist auch vollkommen klar, was in den Mietendeckel einfließt und was nicht in den Mietendeckel einfließt. Der geförderte Wohnungsbau ist ausgenommen vom Mietendeckel, das wissen Sie. Also solche Erwägungen können sich ja nur auf solche geförderten Bestandteile des Wohnungsbestandes überhaupt bezogen haben. Ansonsten wären sie gegenstandslos.“⁴⁸³

Bei seiner Vernehmung danach gefragt, ob es eine Auseinandersetzung mit der Genossenschaft zur Frage der Gültigkeit des Mietendeckels für sie gegeben habe, sagte der Zeuge Sen Scheel:

Zeuge Sebastian Scheel: „Es war eine Klarstellung notwendig, dass es sich bei den übernommenen Beständen nicht um Ausnahmetatbestände des MietenWoG handelt, das heißt also, dass es sich hier keinesfalls um sozialen Wohnungsbau handelt, sondern lediglich die Wohnungen, die dann bei einer Wiedervermietung nach den Förderbestimmungen in die Sozialbindung hineingewachsen wären, dass die einen Ausnahmetatbestand erfüllt hätten. Diese Klarstellung haben wir gegenüber der DIESE eG dann vorgenommen, und dann wurde dementsprechend gehandelt.“⁴⁸⁴

⁴⁷⁹ Vgl. Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 56 f.

⁴⁸⁰ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 52

⁴⁸¹ Vgl. Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seiten 10, 11, 20, 39

⁴⁸² Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 71

⁴⁸³ Zeugin Lompscher, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 71 f.

⁴⁸⁴ Zeuge Scheel, Wortprotokoll 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 56

Die Zeugin Lautenbach gab zudem an, durch die freiwillige Mehrzahlung habe sich der Mietzins zwar erhöht, liege aber noch immer niedriger, als es ohne Ausübung des Vorkaufsrechts wahrscheinlich der Fall gewesen wäre.

Zeugin Cindy Lautenbach: „(...) meine Miete liegt immer noch weit unter der ehemaligen Mietendeckelbemessungsgrenze. Wie soll ich das nennen? Bei mir musste kein Mietendeckel gezogen werden, trotz freiwilliger Mieterhöhung“⁴⁸⁵

Auf die Frage des Abgeordneten Hochgrebe (SPD), wie die Mieterhöhungen entstanden, inwiefern diese freiwillig gewesen seien und aus welchen Gründen sie dem zugestimmt habe, antwortete die Zeugin Lautenbach:

Zeugin Cindy Lautenbach: „Genau, um die exorbitanten Kaufpreise, an die wir durch das Vorkaufsrecht gebunden sind, zu finanzieren, braucht es eben ein paar Finanzierungsmöglichkeiten und eine davon ist, dass Mieterinnen und Mieter freiwillig gesagt haben, dass sie mehr zahlen würden. Das ist auch ein Modell, was auch bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften durchaus genutzt wird, wenn die Häuser im Vorkauf erwerben, dass dann gefragt wird, wer bereit wäre, freiwillig mehr Miete zu zahlen. Das haben zum Teil Mieterinnen und Mieter in den Häusern gemacht, gleichwohl nur, wer wollte.“⁴⁸⁶

Zu den Motiven für die freiwillige Erhöhung führte sie weiter aus:

Zeugin Cindy Lautenbach: „(...) Der Vorteil ist, dass wir uns unserer Wohnung wirklich sicher sind. Wie ich das anfangs skizzierte, es waren wirklich schlaflose Nächte, und das ist kein symbolisches Wort, was ich hier in den Mund nehme, sondern wir haben wirklich schlecht schlafen können in der Zeit. Ich weiß einfach, ich kann in dieser Wohnung wohnen bleiben, wenn ich mag bis zu meinem Lebensende, und das ist es mir wert. Selbstverständlich wären wir alle froh gewesen, wenn wir zu unseren ganz niedrigen Mieten weitergewohnt hätten, aber die Option gab es nicht mehr. Es hätte so oder so Mieterhöhungen vom neuen Investor gegeben, und so leistet sich jemand nicht noch eine Jacht, um mit dem Symbol um sich zu schlagen, sondern die Häuser bleiben gemeinwohlorientiert vermietet. Wie ich vorhin schon sagte, können andere Menschen danach auch noch bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt finden. Das ist es uns tatsächlich wert; da ist ein hoher Idealismus dabei.“⁴⁸⁷

IV. Umbau- und Sanierungsmaßnahmen

Von Interesse war weiterhin, inwiefern in der Kalkulation der Wirtschaftlichkeit der Vorhaben der DIESE eG die Kosten für notwendige Umbau-, Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt worden waren.

⁴⁸⁵ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 52

⁴⁸⁶ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 51 f.

⁴⁸⁷ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 52

In ihrem „Statement“ erklärt die DIESE eG selbst, auf kostenintensive bauliche Maßnahmen verzichten zu wollen.⁴⁸⁸

Der Zeuge Finkel bezeichnete die Investitionsplanung der DIESE eG diesbezüglich in vielen Fällen als „äußerst fehlerhaft“.

Zeuge Stefan Finkel: „Dort haben wir uns insbesondere angeguckt die Berechnung der Sanierungskosten, wo man feststellen konnte, dass keine Grundlage dafür offensichtlich vorhanden war, wie die Sanierungskosten berechnet worden sind, was sich ja auch dann im Fall der Rigaer Straße bewahrheitet hat.“⁴⁸⁹

Der Zeuge Oltmann legte hingegen in Bezug auf das Objekt „Gleditschstr. 39, 41, 43“ dar, die Kalkulationswerte seien auch hinsichtlich erforderlicher Sanierungsmaßnahmen zutreffend gewesen.

Zeuge Jörn Oltmann: „Die DIESE eG hat mit den üblichen Kalkulationswerten gearbeitet. (...)“

Wir wussten bei der Gleditschstraße, dass hier kein Sanierungsstau vorliegt, das Haus eigentlich in einem guten Zustand ist. Insoweit gingen wir auch davon aus – oder ging ich davon aus –, dass die Bewirtschaftungskosten sehr viel geringer ausfallen als ursprünglich angenommen.

In der Finanzierungsplanung der DIESE eG war auch noch mal eine Sanierungspauschale berücksichtigt worden von 250 Euro den Quadratmeter Wohnfläche. Das erhöht natürlich noch mal die Investitionssumme insgesamt, aber ich war mir ziemlich sicher, dass diese Sanierungspauschale nicht benötigt wird, weil eben kein Sanierungsstau vorhanden ist.“⁴⁹⁰

⁴⁸⁸ DIESE eG, „Statement“, Seite 3, abrufbar unter: https://diese-eg.de/wp-content/uploads/2019/09/DIESE-Statement_090919.pdf (zuletzt abgerufen am 2. Juni 2021)

⁴⁸⁹ Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 9

⁴⁹⁰ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 11 f.

F. Prüfungen des Rechnungshofes und der Bezirksaufsicht

I. Prüfung des Rechnungshofes

Der Rechnungshof von Berlin kritisierte in seinem Jahresbericht 2020 das Verfahren der Bezirksämter Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg bei der Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten der DIESE eG. Nach Auffassung des Rechnungshofes hätten u. a. sowohl der bzw. die zuständige Beauftragte für den Haushalt als auch das Rechtsamt hinzugezogen werden müssen:

„Die Beauftragte für den Haushalt wurde unter Verstoß gegen § 9 Abs. 3 LHO im gesamten Verfahren der Vorkaufsausübung nicht beteiligt. Es war ihr somit nicht möglich, in Absprache mit der übergreifend für die Haushaltsplanung und Haushaltsdurchführung zuständigen Serviceeinheit Finanzen des Bezirksamts oder der Senatsverwaltung für Finanzen eine finanzielle Vorsorge für etwaige zusätzliche Ausgaben im Haushaltsjahr zu treffen. Auch das Rechtsamt hätte beteiligt werden müssen, da angesichts der besonderen Umstände die Vorkaufsausübung eine Angelegenheit von erheblicher und grundsätzlicher rechtlicher Bedeutung im Sinne von § 5 Abs. 7 GGO I darstellt.“⁴⁹¹

Die Haushaltsbeauftragten waren 2019 bei der Ausübung von Vorkaufsrechten der beiden Bezirke nicht eingebunden. Im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg wurde das Verfahren zwischenzeitlich nach Aussage der Zeugin Herrmann geändert:

Zeugin Monika Herrmann: „Wir haben unverzüglich nach dem Rechnungshofbericht ein neues Verfahren aufgesetzt, sodass seitdem Vorkäufe immer im Bezirksamt beschlossen werden müssen, und es gibt auch ein Verfahren, was Prüfungen, Wirtschaftlichkeitsprüfungen etc., betrifft. Das ist seit letztem Jahr auch aufgesetzt worden aufgrund des Rechnungshofberichts.“⁴⁹²

Auf die Frage des Abgeordneten Schlömer (FDP), welche Konsequenzen aus der Prüfung des Rechnungshofes in der Binnenstruktur und -organisation ihres Bezirksamts getroffen wurden, antwortete die Zeugin:

Zeugin Monika Herrmann: „Also das eine ist, dass es BA-Beschlüsse braucht. Das andere ist, dass die Serviceeinheit für Finanzen mit in die Prüfung von Wirtschaftlichkeit etc. einbezogen ist und mitzeichnet und das Rechtsamt auch einbezogen ist und mitzeichnet.“⁴⁹³

Auch der Zeuge Oltmann berichtete von Korrekturen im Verfahren, die nach der Kritik des Rechnungshofes im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg vorgenommen werden.

Zeuge Jörn Oltmann: „Wir werden eine andere Herangehensweise wählen. Wir werden auch in Zukunft bei der Ausübung der Vorkaufsrechte beispielsweise einen

⁴⁹¹ IV RhvB Bd. 36, Jahresbericht 2020, Seite 182. Diese Einschätzung wiederholte der Zeuge Finkel auch im Ausschuss, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 8.

⁴⁹² Zeugin Herrmann, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 3

⁴⁹³ Zeugin Herrmann, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 21

Vorratsbeschluss des Bezirksamts einholen, wenn es sich nicht um eine städtische Wohnungsbaugesellschaft handelt. ⁴⁹⁴

Allerdings betonte er in seiner Aussage, dass entgegen der Auffassung des Rechnungshofs weder die Einbindung der Beauftragten des Haushalts noch eine Beteiligung des Rechtsamts erforderlich gewesen sei.

Zeuge Jörn Oltmann: „Dann hat der Rechnungshof bemängelt, dass ich die Beauftragte des Haushalts, also meine Amtsleiterin für das Stadtentwicklungsamt, nicht beteiligt habe. – Ich habe ausgeführt, dass ich auch nie vorhatte, Mittel des Bezirks für die Vorkaufsrechtsausübung zu verwenden, und auch nicht vorhatte, ein Risiko einzugehen an der Stelle. Deswegen haben wir auch bei der Vorkaufsrechtsausübung in dem Bescheid einen Widerrufsvorbehalt formuliert, der genau darauf noch mal explizit Bezug genommen hatte.

Darüber hinaus hat der Rechnungshof bemängelt, ich habe das Rechtsamt nicht beteiligt. – Das ist nach GGO auch nicht erforderlich, sondern die rechtlichen Stellen sind zu berücksichtigen. Und ich habe in meiner Abteilung einen Baujuristen und habe mich sehr intensiv mit meinem Baujuristen an der Stelle auch ausgetauscht.“ ⁴⁹⁵

II. Prüfung der Bezirksaufsicht

Bezirksaufsichtsbehörde ist die für Inneres zuständige Senatsverwaltung. Zur Funktion der Bezirksaufsicht führt der Zeuge Sen Geisel aus, dass sie grundsätzlich eine Rechtsaufsicht sei und die Aufgabe habe, rechtmäßiges Handeln der Bezirke sicherzustellen. Die Bezirksaufsicht sei keine Kontrollinstanz mit einem ständigen Monitoring der Bezirksamtsbeschlüsse oder bezirklichen Handlungen. Es sei der Bezirksaufsicht sogar untersagt, die Entschlusskraft und die Verantwortungsfreudigkeit der Bezirke zu beeinträchtigen. ⁴⁹⁶

Die Durchführung der Aufsicht obliege der Fachebene der Senatsverwaltung für Inneres und Sport, sagte der Zeuge Sen Geisel aus. Er werde als Innensenator im Regelfall lediglich über „herausgehobene“ ⁴⁹⁷ bezirksaufsichtliche Verfahren informiert. Im Fall der Prüfung der Vorkaufsrechte sei allerdings ein entsprechender Hinweis der Zeugin von Münster direkt in seinem Büro eingegangen. Er habe den Hinweis zur Prüfung an die Fachabteilung weitergeleitet, die daraufhin tätig geworden sei. ⁴⁹⁸

Zeuge Andreas Geisel: „(...) die Hinweise waren so substantiell, dass daraufhin die entsprechenden Informationen vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg abgefordert worden sind vonseiten der Bezirksaufsicht, und die Informationen, die wir dann dort erhalten haben, haben dazu geführt, dass das bezirksaufsichtliche Verfahren eingeleitet wurde.“ ⁴⁹⁹

⁴⁹⁴ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 13. März 2021, Seite 14

⁴⁹⁵ Zeuge Oltmann, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 13. März 2021, Seite 13

⁴⁹⁶ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 3 f.

⁴⁹⁷ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 10

⁴⁹⁸ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 10

⁴⁹⁹ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 21

Erst durch die Beschwerde vom Oktober 2019 habe er, so der Zeuge Sen Geisel, von der Vorkaufsrechtsausübung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg für die DIESE eG, die zwischen Mai und August 2019 erfolgte, erfahren.⁵⁰⁰ Von der Vorkaufsrechtsausübung des Bezirks Tempelhof-Schöneberg zugunsten der DIESE eG im August 2019 habe die Senatsinnenverwaltung jedoch erst im Juli 2020 durch die Übersendung einer Prüfmitteilung des Rechnungshofs Kenntnis erlangt⁵⁰¹ und zwar am 23. Juli 2020.⁵⁰² Bei den Ausführungen betonte der Zeuge Sen Geisel:

***Zeuge Andreas Geisel:** „Im August 2019 waren also alle Vorkaufsverfahren abgeschlossen. Von allen hier in Rede stehenden zugunsten der DIESE eG ausgeübten Vorkaufsrechten hat mein Haus erst nach deren Ausübung erfahren. Es gab für mein Haus zuvor also keinen Anlass für entsprechende bezirksaufsichtliche Prüfungen. Die betroffenen Bezirksämter waren auch nicht verpflichtet, mein Haus vor der Ausübung von Vorkaufsrechten in das Verfahren einzubeziehen.“⁵⁰³*

Der Innensenator schildert, dass sobald die Senatsinnenverwaltung Kenntnis von den Vorgängen erlangt habe, die Fachebene tätig geworden sei⁵⁰⁴.

***Zeuge Andreas Geisel:** „Also die Durchführung eines solchen bezirksaufsichtlichen Verfahrens liegt ja bei der Innenverwaltung, aber die Innenverwaltung hat in den jeweiligen Verantwortungen der Fachressorts keine Expertise. Das heißt, wenn es also um einen Vorgang geht, der den Bereich Stadtentwicklung und Wohnen tangiert, haben wir zwar die juristische Federführung des Verfahrens, fragen aber selbstverständlich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nach der jeweiligen Expertise. Und das heißt, die inhaltliche Ausgestaltung des Verfahrens und die jeweilige Beurteilung, ob das ein üblicher Vorgang ist und ob der rechtskonform ist, beruht dann auf der Expertise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Wir haben dann ebenfalls in diesem Verfahren weitere Senatsverwaltungen⁵⁰⁵, beispielsweise also in diesem konkreten Fall die Senatsverwaltung für Finanzen, befragt, weil auch die dort die entsprechende Expertise hat und fachlich zuständig ist. Und aus den Expertisen dieser Senatsverwaltungen wird dann ein entsprechendes Ergebnis der Bezirksaufsicht zusammengetragen. Das heißt aber auch, die Zusammenfassung erfolgt jetzt nicht allein durch die Senatsverwaltung für Inneres und Sport, sondern wir machen dann einen Textvorschlag, der ins Mitzeichnungsverfahren der anderen betroffenen Senatsverwaltungen geht. Insofern ist dann das Ergebnis der Bezirksaufsicht ein Ergebnis des Kollegialorgans Senat. Also es gibt keine alleinige Beschlussfassung der Innenverwaltung.“⁵⁰⁶*

In Bezug auf den Ablauf des Stellungnahmeverfahrens des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg schilderte der Zeuge:

⁵⁰⁰ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 4

⁵⁰¹ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 4

⁵⁰² Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 5

⁵⁰³ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 4 f.

⁵⁰⁴ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 5

⁵⁰⁵ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 7

⁵⁰⁶ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 8

Zeuge Andreas Geisel: „Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg wurde am 25. Oktober 2019 zur Stellungnahme zu der Beschwerde vom 7. Oktober 2019 aufgefordert. Am 29. Oktober 2019 wurden die Senatsverwaltung für Finanzen und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen über die Bezirksaufsichtsbeschwerde informiert. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nahm mit Schreiben vom 19. November 2019 Stellung. Das Bezirksamt antwortete am 5. Dezember 2019. Am 27. Januar 2020 war das Bezirksaufsichtsverfahren Thema im Innenausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses, damals als besonderes Vorkommnis, und ich habe in diesem Ausschuss damals erklärt, dass die Bezirksaufsicht prüfe. Anfang Februar 2020 wurde bekannt, dass der Rechnungshof die Ausübung von Vorkaufsfällen zugunsten der DIESE eG durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg prüft. Mit Blick darauf setzte mein Haus die Prüfung zunächst aus und informierte den Rechnungshof darüber.“⁵⁰⁷

Auf Nachfrage der Abgeordneten Dr. Jasper-Winter (FDP) korrigierte sich der Zeuge und führte aus, dass das bezirksaufsichtliche Verfahren nicht ausgesetzt, sondern unterbrochen worden sei.⁵⁰⁸ Die Unterbrechung veranschaulichte er wie folgt:

Zeuge Andreas Geisel: „Also das Verfahren selber lief weiter, und die jeweilige Untersuchung – oder die Untersuchung durch den Rechnungshof schien uns – und das ist auch so – wesentlich fachgerechter und umfassender, als die Bezirksaufsicht das hätte leisten können. Allerdings haben wir uns auch nicht allein auf den Bericht des Rechnungshofs beschränkt, sondern wir haben ja auch entsprechende Stellungnahmen der betroffenen Bezirksamter angefordert, und (...) auch die Stellungnahmen der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und der zuständigen Senatsverwaltung für Finanzen angefordert, um ein umfassendes Bild zu erhalten.“⁵⁰⁹

Die Unterbrechung begründete der Innensenator damit, dass die Expertise des Rechnungshofs genutzt werden solle – dessen Ressourcen seien wesentlich umfangreicher als die der Innenverwaltung. Zudem habe man eine präjudizierende Wirkung vermeiden wollen.⁵¹⁰

Da der Rechnungshof die Vorgänge mit dem entsprechenden Know-how untersucht habe, sei es für die Bezirksaufsicht sinnvoll gewesen, sich auf die Ergebnisse des Rechnungshofs zu stützen.⁵¹¹

Zeuge Andreas Geisel: „Der Rechnungshof hat dann am 22. Juli 2020 eine Prüfungsmitteilung zu den Vorkaufsfällen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verfasst. Mein Haus erhielt sie mit Schreiben vom Tag danach. Ebenfalls am 22. Juli 2020 erstellte der Rechnungshof eine Prüfungsmitteilung zu dem Vorkaufsfall im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Die erhielt die Senatsinnenverwaltung wie die zu den Fällen in Friedrichshain-Kreuzberg mit Schreiben vom 23. Juli 2020. Wie schon erwähnt, erlangte also die Senatsinnenverwaltung erst durch dieses Schreiben

⁵⁰⁷ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 5

⁵⁰⁸ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 37

⁵⁰⁹ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 37

⁵¹⁰ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 5

⁵¹¹ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 24

Kenntnis von dem Fall im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg. Am 26. Oktober 2020 hat der Rechnungshof schließlich seine Abschlussberichte zu beiden Prüfverfahren beschlossen und meinem Haus übersandt. Daraufhin wurde das Bezirksaufsichtsverfahren wiederaufgenommen bzw. fortgeführt. Nach umfassender rechtlicher Prüfung der Abschlussberichte durch die Fachebene hat mein Haus beide Bezirksämter im Dezember 2020 jeweils um Stellungnahme zu den Feststellungen des Rechnungshofs gebeten“⁵¹².

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg habe am 21. Dezember 2020 und der Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 18. Dezember 2020 geantwortet.⁵¹³ Hierauf seien die beiden beteiligten Senatsverwaltungen um eine Stellungnahme zu den Erklärungen der Bezirke gebeten worden. Die Antworten gingen Mitte Februar 2021 ein. Daraufhin seien durch die Bezirksaufsicht aufgrund der Sachverhaltsdarstellungen Entscheidungsvorschläge für die beiden Bezirksaufsichtsverfahren erarbeitet worden.⁵¹⁴

1. Tätigkeit der Bezirksaufsicht

Der Zeuge Sen Geisel berichtete, die Bezirksaufsicht handle nicht von Amts wegen. Sie sei auf Hinweise angewiesen. Solche Hinweise könnten durch Anfragen der Bezirksverordnetenversammlung, interne Hinweise, Hinweise anderer Senatsverwaltungen oder anderer Bezirke, externer Stellen, durch Zeitungsberichte oder Anzeigen durch Privatperson erfolgen.⁵¹⁵

Für eine Anzeige bei der Bezirksaufsicht gebe es keine Voraussetzungen. Jede Bürgerin und jeder Bürger könne der Bezirksaufsicht einen Sachverhalt mitteilen und eine entsprechende Prüfung verlangen.⁵¹⁶

Der Hinweis werde demnach auf seine Plausibilität hin überprüft.⁵¹⁷ Inhaltlich werde die Anzeige daraufhin untersucht, ob das jeweilige Bezirksamt rechtskonform gehandelt habe und ob es einen rechtskonformen Beschluss des Bezirksamts gegeben habe. Es sei also eine Rechtsprüfung. Es sei jedoch kein Ersatz für Gerichtsurteile oder ähnliche Vorgänge, hebt der Zeuge Sen Geisel hervor.⁵¹⁸ Führt die Plausibilitätsprüfung zu dem Ergebnis, dass ein bezirksaufsichtliches Einschreiten notwendig ist, stehen der Bezirksaufsicht mehrere Maßnahmen zur Verfügung:

Eigenständig kann die Senatsverwaltung für Inneres nur das Informationsrecht nach § 10 AZG ausüben.⁵¹⁹ Es umfasst das Recht, Auskünfte, Berichte und die Vorlage von Akten und sonstigen Unterlagen zu verlangen sowie im Einvernehmen mit der zuständigen Fachverwaltung bezirksinterne Prüfungen anzuordnen. Die Vornahme darüber hinausgehender Aufsichtsmaßnahmen obliegt dem Senat. Er kann gemäß

⁵¹² Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 5

⁵¹³ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 5

⁵¹⁴ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 5

⁵¹⁵ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 4

⁵¹⁶ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 16

⁵¹⁷ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 17

⁵¹⁸ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 17

⁵¹⁹ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 4

§ 11 AZG rechtswidrige Beschlüsse und Anordnungen bezirklicher Organe aufheben und verlangen, dass getroffene Maßnahmen rückgängig gemacht werden (Aufhebungsrecht). Der Senat kann nach § 12 AZG bezirkliche Organe anweisen, rechtlich gebotene Beschlüsse zu fassen oder Anordnungen zu treffen (Anweisungsrecht). Weigert sich das zuständige bezirkliche Organ, entsprechende Maßnahmen rückgängig zu machen, ihm aufgebundene Beschlüsse zu fassen oder Anordnungen zu treffen, kann der Senat gemäß § 13 AZG die Maßnahmen selbst rückgängig machen, die Beschlüsse fassen oder Anordnungen treffen (Ersatzbeschlussfassungsrecht), und soweit die Anordnungen des Senats nicht befolgt werden, diese durch einen Beauftragten durchführen lassen (Ersatzvornahmerecht).⁵²⁰

Ein gesondertes Eingriffsrecht steht gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 AZG nur in Ausnahmefällen zur Verfügung. Dazu muss ein Handeln oder Unterlassen eines Bezirksamts im Einzelfall dringende Gesamtinteressen von Berlin beeinträchtigen. Ist dies der Fall, kann nach § 13a AZG das zuständige Mitglied des Senats nach vorheriger Information der Senatsverwaltung für Inneres die Befugnisse nach § 8 Absatz 3 AZG (Eingriff) ausüben, wenn mit dem Bezirksamt keine Verständigung zu erzielen ist.

In Fällen von grundsätzlicher Bedeutung ist nach § 13a Abs. 3 AZG für die Ausübung des Eingriffsrechts ein Senatsbeschluss erforderlich.

Aus den Akten der Bezirksaufsicht ist zudem ersichtlich, dass eine Rechtsanwaltskanzlei, die die Interessen eines Verkäufers vertrat, mit Schreiben vom 30. Oktober 2019 die Senatsinnenverwaltung aufgefordert hat, sicherzustellen, dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg rechtmäßig handle und unverzüglich ein Negativzeugnis für das Objekt „Holteistr. 19-19a“ erteile.⁵²¹ Nach Erteilung des Negativzeugnisses⁵²² und der Zahlung des Kaufpreises⁵²³ wurde der Bezirksaufsichtsvorgang ohne weitere Maßnahmen im Mai 2021 eingestellt.⁵²⁴

2. Erkenntnisse der Bezirksaufsicht

Die Prüfung der Bezirksaufsicht war zum Zeitpunkt der Vernehmung des Zeugen Sen Geisel noch nicht abgeschlossen. Einige Erkenntnisse konnte der Zeuge vorab mitteilen. Die Bezirksämter hätten sowohl gegenüber dem Rechnungshof als auch gegenüber der Innenverwaltung zugesagt, zukünftig unter anderem die Leistungsfähigkeit Dritter intensiver zu prüfen und die Beteiligungserfordernisse einzuhalten.⁵²⁵

⁵²⁰ <https://www.berlin.de/sen/inneres/buerger-und-staat/verfassungs-und-verwaltungsrecht/berliner-bezirke/bezirksaufsicht-und-eingriffsrecht/artikel.29995.php>

⁵²¹ XV SenInnDS, Bd. 4, Seite 2 ff.

⁵²² XV SenInnDS, Bd. 4, Seite 116

⁵²³ XV SenInnDS, Bd. 4, Seite 146

⁵²⁴ XV SenInnDS, Bd. 4, Seite 146

⁵²⁵ Vgl. Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 6

a. Prüfung der Ausübung von sechs Vorkaufsrechten durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg

Das Bezirksaufsichtsverfahren wurde am 10. Mai 2021 eingestellt.⁵²⁶ Die Einstellungsnachricht wurde von der Finanzverwaltung am 19. April 2021 mitgezeichnet.⁵²⁷ Die Stadtentwicklungsverwaltung hat unter dem Vorbehalt der Streichung eines Absatzes zu Punkt 3 ebenfalls am 26. April 2021 die Mitzeichnung erklärt.⁵²⁸

aa. Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit

Hinsichtlich der Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit der DIESE eG bzw. von deren Vorgenossenschaften wird darauf hingewiesen, dass die Gesamtumstände zu berücksichtigen seien. In Anbetracht der Zweimonatsfrist für die Ausübung von Vorkaufsrechten könnten an die Prüfungstiefe keine überspannten Anforderungen gestellt werden. Die Vorkaufsrechte hätten zu einem Zeitpunkt geprüft werden müssen, als die Ausübung der Vorkaufsrechte zugunsten von Genossenschaften noch nicht etabliert gewesen seien und die Möglichkeit von Zuschüssen des Landes Berlin noch erarbeitet worden sei. Es sei herausfordernd gewesen, das geübte Prozedere hinsichtlich der Prüfung bei einem Vorkaufsrecht zugunsten einer Wohnungsbaugesellschaft nunmehr auf Genossenschaften zu übertragen, zumal dies in einer Vielzahl von Fällen nahezu parallel habe stattfinden müssen.

Dies seien besondere Umstände für die Ausübung der Vorkaufsrechte im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gewesen. Für zukünftige Fälle seien diese Umstände nicht mehr gegeben, sodass es nicht zu einer Erleichterung der Prüfungsanforderungen kommen werde. Die Hinweise des Rechnungshofs seien zu berücksichtigen.⁵²⁹

bb. Aufnahme eines Zuschussbausteins

Für die Ausübung eines Vorkaufsrechts, so heißt es in der Einstellungsnachricht weiter, müsse der Dritte fachlich in der Lage sein, das Grundstück entsprechend der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung zu nutzen. Zum Nachweis der fachlichen Leistungsfähigkeit sei eine schlüssige Objektplanung, bestehend aus Finanzierungs- und Investitionsplanung sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen, vorzulegen. Eine staatliche Förderung bedürfe einer hinreichenden rechtlichen Grundlage.

Dieser zum Zeitpunkt der Ausübung der ersten fünf Vorkaufsfälle nicht geregelte Zuschussbaustein hätte nicht in die Finanzierungsplanung mit aufgenommen werden dürfen. Es habe an der Zustimmung des Hauptausschusses gefehlt. Es habe auch keine verbindliche Zusicherung der Finanzverwaltung gegeben. In dem Schriftwechsel mit der Finanzverwaltung sei jeweils der ausdrückliche Vorbehalt aufgenommen worden, dass der Hauptausschuss zustimmen müsse.⁵³⁰

⁵²⁶ XV SenInnDS, Bd. 1, Seite 719 ff.

⁵²⁷ XV SenInnDS, Bd. 1, Seite 634

⁵²⁸ XV SenInnDS, Bd. 1, Seite 638

⁵²⁹ XV SenInnDS, Bd. 1, Seite 720

⁵³⁰ XV SenInnDS, Bd. 1, Seite 721

cc. Schlüssigkeit der Investitionsplanung und Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die unter bb. bereits aufgeführte Investitionsplanung und Wirtschaftlichkeitsberechnung sei von der DIESE eG. vorgelegt auch nach Ausübung der Vorkaufsrechte mehrfach überarbeitet worden. Im Rahmen der Prüfung der Fördermittelanträge für die Bestandserwerbe habe eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der Planungen der Genossenschaft zunächst nicht festgestellt werden können. Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hätten die wirtschaftliche Tragfähigkeit erst im weiteren Verfahren nachgewiesen, nachdem die Fördersumme erhöht worden sei. Soweit Mieterhöhungen eingepreist worden seien, habe dies zum Zeitpunkt der Förderbewilligung dem geltenden Recht entsprochen.⁵³¹

dd. Widerruflichkeit der Vorkaufsbescheide

Das Bezirksamt sei unzutreffend davon ausgegangen, dass die Vorkaufsausübungsbescheide jederzeit ohne finanzielle Nachteile aufgehoben werden könnten. Der Einwand des Bezirks, dass die gesamtschuldnerische Kaufpreishaftung kein finanzielles Risiko beinhalte, weil im Gegenzug Eigentumsrechte übertragen würden, trage nicht. Schadens- und Ausgleichsansprüche gegen das Bezirksamt wegen fehlgeschlagener Vorkaufsausübung seien so jedenfalls nicht ausgeschlossen⁵³².

ee. Beteiligungserfordernisse

Die Ausübung von Vorkaufsrechten habe eine nach § 40 Abs. 3 Satz 1 LHO grundsätzliche bzw. erhebliche finanzielle Bedeutung. Insofern wäre ein Bezirksamtsbeschluss notwendig gewesen. Nach § 9 Abs. 3 Satz 2 LHO sei außerdem die oder der bezirkliche Beauftragte für den Haushalt zu beteiligen gewesen. Dabei sei eine Beteiligung bereits bei Abschluss einer Verpflichtungsvereinbarung sachgerecht, um sie oder ihn angesichts der Fristenregelungen in entsprechende Vorkaufsvorgänge einzubeziehen.

Außerdem sei nach § 5 Satz 7 der GGO I auch das Rechtsamt bei Angelegenheiten von erheblicher oder grundsätzlicher Bedeutung zu beteiligen. Der Umstand, dass das Bezirksamt einen Fachanwalt für Verwaltungsrecht miteinbezogen habe, mache die Einbindung des bezirklichen Rechtsamtes nicht entbehrlich⁵³³.

ff. Reaktion des Bezirks auf Erkenntnisse der Bezirksaufsicht

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat bezüglich der künftigen Ausübung von Vorkaufsrechten am 15. September 2020 einen Grundsatzbeschluss gefasst. Danach werde die finanzielle und organisatorische Leistungsfähigkeit künftig ausführlicher geprüft. Es sollen Prognosevermerke anhand von Geschäftsberichten des Dritten geprüft und auch die Plausibilität der Investitionsplanung betrachtet werden. Dieser Prognosevermerk soll sowohl der oder dem Beauftragten für Haushalt als auch dem Rechtsamt zur Mitzeichnung vorgelegt werden. Nach der Schlusszeichnung des zuständigen Bezirksamtsmitglieds soll ein entsprechender Bezirksamtsbeschluss über die Ausübung des Vorkaufsrechts gefasst werden.

⁵³¹ XV SenInnDS, Bd. 1, Seite 721

⁵³² XV SenInnDS, Bd. 1, Seite 722

⁵³³ XV SenInnDS, Bd. 1, Seite 722 f.

Aufgrund aller genannten Umstände seien bezirksaufsichtsrechtliche Anweisungen nach § 12 AZG nicht erforderlich gewesen. Die beschlossenen Anpassungen des Prüf- und Ausübungsverfahrens des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg seien sachgerecht und gewährleisteten ein rechtmäßiges Verwaltungshandeln.

Bezirksaufsichtsmaßnahmen zur Aufhebung der Vorkaufsausübungsbescheide seien nicht zu ergreifen gewesen und auch rechtlich bedenklich, da nicht in bereits entstandene Rechtspositionen Dritter eingegriffen werden dürfe (§ 11 Satz 2 AZG).⁵³⁴

Weitergehende bezirksaufsichtsrechtliche Maßnahmen seien nicht notwendig gewesen. Dies gelte auch im Hinblick auf den Vorwurf der Aktenmanipulation gegenüber dem Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg. Der Zeuge Sen Geisel stellte dar:

***Zeuge Andreas Geisel:** „Nach meiner Erinnerung war das mit der Frage der vorgelegten Akten so, dass das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg den Bezirksverordneten die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung gestellt hat in paginierter Form, in nummerierter Form und dass diese Akten offenbar nicht vollständig waren. Das ist von der Bezirksaufsicht untersucht und beanstandet worden, und nach meiner Erinnerung hat dann das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die Akten dann in vollständiger Form vorgelegt und hat eingeräumt, dass das Verfahren nicht in Ordnung war. Insofern sind jetzt dann bezirksaufsichtliche Maßnahmen nicht notwendig gewesen, weil nach der Überprüfung das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg selber zu der Erkenntnis gelangte, dass es nicht in Ordnung war, unvollständige Unterlagen der Bezirksverordnetenversammlung vorzulegen.“⁵³⁵*

b. Prüfung der Ausübung eines Vorkaufsrechts durch den Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Das Bezirksaufsichtsverfahren wurde am 10. Mai 2021 eingestellt⁵³⁶. Die Einstellungsnachricht wurde von der Finanzverwaltung am 19. April 2021 mitgezeichnet⁵³⁷. Die Stadtentwicklungsverwaltung hat unter dem Vorbehalt der Streichung eines Absatzes zu Punkt 3 ebenfalls am 26. April 2021 die Mitzeichnung erklärt⁵³⁸. Die Mitzeichnungen für die Einstellungen der Verfahren gegen den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und gegen den Bezirk Tempelhof-Schöneberg erfolgten im gleichen Verfahren.

Die Feststellungen sind im Wesentlichen mit denen aus dem Verfahren gegen den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg vergleichbar, insofern wird hier nur kurz darauf Bezug genommen.

aa. Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit und Beteiligungserfordernisse

Die Ausführungen zu der erforderlichen Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit der DIESE eG und zur Beachtung der innerbezirklichen Beteiligungserfordernisse entsprechen denen aus dem Verfahren gegen den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.⁵³⁹

⁵³⁴ XV SenInnDS, Bd. 1, Seite 723 f.

⁵³⁵ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 10

⁵³⁶ XV SenInnDS, Bd. 2, Seite 235 ff.

⁵³⁷ XV SenInnDS, Bd. 2, Seite 205

⁵³⁸ XV SenInnDS, Bd. 2, Seite 209

⁵³⁹ XV SenInnDS, Bd. 2, Seite 236 f.

bb. Reaktion des Bezirks auf Erkenntnisse der Bezirksaufsicht

Auch der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat zugesagt, auf die finanzielle Prüfung des Dritten künftig ausführlicher einzugehen und die Prüfungsergebnisse detaillierter darzustellen. Der finanziellen Leistungsfähigkeit solle dabei eine größere Bedeutung zukommen. Außerdem solle ein Bezirksamtsbeschluss herbeigeführt werden. Ferner solle auch die oder der Beauftragte für den Haushalt vor Ausübung des Vorkaufsrechts einbezogen werden, eine Einbeziehung vor Abschluss der Verpflichtungserklärung sei aus Sicht des Bezirks entbehrlich. Bei der Ausübung von Vorkaufsrechten mit erheblicher rechtlicher Bedeutung solle künftig auch das Rechtsamt einbezogen werden.

Auf der Grundlage dieser Umstände seien bezirksaufsichtsrechtliche Anweisungen nach § 12 AZG nicht erforderlich gewesen. Die beschlossenen Anpassungen des Prüf- und Ausübungsverfahrens des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg seien sachgerecht und gewährleisteten ein rechtmäßiges Verwaltungshandeln.

Es sei davon auszugehen, dass ein Vorkaufsrecht zugunsten Dritter zukünftig nur ausgeübt werde, wenn sich das Bezirksamt tatsächlich umfassend von der Leistungsfähigkeit des Dritten überzeugt und eine entsprechende Prognoseentscheidung getroffen habe.

Dem Bezirksamt werde empfohlen, aufgrund der erheblichen Bedeutung der Vorkaufsverfahren einen Bezirksamtsbeschluss über die o. g. zugesagten Änderungen des Vorkaufsausübungsverfahrens zu fassen. Außerdem werde empfohlen, die oder den Beauftragten für den Haushalt bereits vor Abschluss der Verpflichtungserklärung mit einzubinden.

G. Strafrechtliche Relevanz

I. Zur Rolle der Zeugin von Münster

In den dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Beweismaterialien waren an verschiedenen Stellen Dokumente enthalten, die entweder von der Zeugin Münster erstellt worden waren oder in denen auf die Tätigkeit der Zeugin Bezug genommen wurde.

Sandra von Münster arbeitet als Rechtsanwältin, laut den Angaben auf der Website ihrer Kanzlei vor allem in den Bereichen Vertragsrecht, Arbeitsrecht, Immobilienrecht und Wohneigentumsrecht.⁵⁴⁰ Auf der Website des Vereins „Neue Wege für Berlin e. V.“ wird sie als Unternehmerin bezeichnet und als stellvertretende Vorsitzende des Vereins genannt.⁵⁴¹ Der Verein hatte im Jahr 2020 für eine Volksinitiative mit dem Titel „Neue Wege für Berlin“, die sich für Wohnungsbauförderung und gegen Enteignungen ausspricht, die erforderlichen Unterschriften gesammelt. Die Zeugin von Münster trat als eine von fünf Vertrauenspersonen der Volksinitiative auf.⁵⁴²

Frau von Münster hatte mehrere Strafanzeigen gegen den Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg, Florian Schmidt, gestellt. Diese Strafanzeigen bezogen sich dabei auf die zugunsten der DIESE eG durch den Bezirk ausgeübten Vorkaufsrechte. Die Zeugin Herrmann sagte zu den Tätigkeiten der Zeugin von Münster aus:

Zeugin Monika Herrmann: „Nein, sie ist mir nicht persönlich bekannt, ich weiß aber, dass sie wohl sehr eifrig die Gerichte versucht zu bemühen gegen den Stadtrat. Aber ich glaube, sie war noch in keinem Fall erfolgreich, wenn ich mich nicht irre.“⁵⁴³

Zu der Sachkompetenz der Zeugin von Münster äußerte sich die Zeugin Herrmann wie folgt:

Zeugin Monika Herrmann: „Ich habe das deswegen gefragt, weil ich das schon sehr interessant finde, dass jemand von außen meint zu wissen, wie Abläufe etc. in der Verwaltung sind und wer da mit wem gesprochen hat. Das überrascht mich schon sehr. Aber gut – es steht jedem frei.“⁵⁴⁴

Im Zusammenhang mit den zugunsten der DIESE eG ausgeübten Vorkaufsrechten erstattete die Zeugin von Münster Strafanzeigen sowie Strafanträge gegen die Zeugen Schmidt, Landwehr, Scheel, Geisel und Herrmann.⁵⁴⁵ Die Verfahren wurden eingestellt. In einem Schreiben bzgl. der Strafanzeigen gegen die Zeugen Sen Scheel, Sen Geisel und Herrmann, welches die Staatsanwaltschaft Berlin am 16. Dezember 2020 an die Zeugin von Münster sandte, teilte sie mit, dass von der Einleitung strafrechtlicher Ermittlungen abgesehen werde.

⁵⁴⁰ <https://www.s-vonmuenster.de/kanzleiprofil/> (zuletzt abgerufen am 19. Juni 2021)

⁵⁴¹ <https://neue-wege-fuer-berlin.de/ueber-uns/unser-vorstand/> (zuletzt abgerufen am 19. Juni 2021)

⁵⁴² Abgeordnetenhaus von Berlin, Drs. 18/2711, Seite 5

⁵⁴³ Zeugin Herrmann, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 35

⁵⁴⁴ Zeugin Herrmann, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 35

⁵⁴⁵ X StA Bd. 3, Seite 1 f.

Es sei nicht Sache der Staatsanwaltschaft zu prüfen,

„(...) ob ein Handeln politisch oder ökonomisch sinnvoll gewesen ist. Zur Aufnahme von Ermittlungen berechtigende Anhaltspunkte lassen sich Ihrem Vorbringen nicht entnehmen. (...) Ihre Strafanzeige begründet weder einen Anfangsverdacht für das Vorliegen einer Straftat gemäß § 266 StGB noch für das Vorliegen einer strafbaren Beteiligung an einer solchen Straftat.“⁵⁴⁶

Weiterhin hatte sich die Zeugin von Münster mit einer Bezirksaufsichtsbeschwerde an die Senatsverwaltung für Inneres und Sport gewandt. Der Zeuge Sen Geisel betonte in seiner Aussage vor dem Untersuchungsausschuss, dass die Bezirksaufsichtsbeschwerde der Zeugin von Münster erst nach Abschluss der in Rede stehenden Vorkaufsverfahren bei seinem Haus eingegangen sei, nämlich am 7. Oktober 2019. In diesem Zusammenhang erläuterte der Zeuge Sen Geisel:

Zeuge Andreas Geisel: „Von allen hier in Rede stehenden zugunsten der DIESE eG ausgeübten Vorkaufsrechten hat mein Haus erst nach deren Ausübung erfahren. Es gab für mein Haus zuvor also keinen Anlass für entsprechende bezirksaufsichtliche Prüfungen. Die betroffenen Bezirksamter waren auch nicht verpflichtet, mein Haus vor der Ausübung von Vorkaufsrechten in das Verfahren einzubeziehen. Ich sagte es ja schon: Die Berliner Verfassung postuliert das Prinzip der Selbstverwaltung der Bezirke.“⁵⁴⁷

Bezüglich der von ihr gestellten Strafanzeigen und Strafanträge informierte die Zeugin von Münster verschiedene Stellen. So unterrichtete sie am 6. Dezember 2019 die Zeugin Herrmann über ihre Anzeige gegen die Zeugen Schmidt und Landwehr.⁵⁴⁸ Den Zeugen Landwehr schrieb sie am 5. Dezember 2019 an und forderte ihn auf, einen Insolvenzantrag für die DIESE eG zu stellen. Weiterhin teilte sie ihm mit, dass sie gegen ihn und den Zeugen Schmidt Strafantrag gestellt habe und gab an, dass eine Kopie des Schreibens dem Zeugen Sen Dr. Kollatz, dem Regierenden Bürgermeister Michael Müller, der Zeugin Herrmann, der GLS Gemeinschaftsbank, der Staatsanwaltschaft, der IBB sowie dem Finanzamt Spandau übersandt werde.⁵⁴⁹ In der Umlaufvorlage des Bewilligungsausschusses der IBB vom 19. Dezember 2019 ist festgehalten, dass die Zeugin von Münster „die IBB sowie die weiteren Finanzierungsgeber schriftlich“ darüber informiert habe, dass „sie Strafanzeige und Strafantrag gegen Baustadtrat Florian Schmidt und Werner Landwehr gestellt habe. Der Strafantrag beziehe sich auf eine mögliche Insolvenzverschleppung.“⁵⁵⁰

In Bezugnahme auf die Zeugin von Münster verweigerte der Zeuge Schmidt vor dem Untersuchungsausschuss am 16. März 2021 weitgehend die Aussage. Er gab an:

Zeuge Florian Schmidt: „Es wurde der Versuch unternommen, den Prozess der Umsetzung der Finanzierung der DIESE eG zu schädigen und zu stoppen. Dafür waren den handelnden Akteuren alle Mittel recht – bis zum Eingriff in meine

⁵⁴⁶ X StA Bd. 3, Seite 43 f.

⁵⁴⁷ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 4 f.

⁵⁴⁸ X StA Bd. 3, Seite 38

⁵⁴⁹ VI SenFin Bd. 1, Seite 1780

⁵⁵⁰ VI SenFin Bd. 1, Seite 1732

Privatsphäre sowie der Durchführung potenziell strafbarer Handlungen. Der Versuch, mein Handeln zu kriminalisieren, ist bis heute nicht abgeschlossen. Daher hat mein erfahrener Anwalt geraten, im Übrigen hier und heute die Aussage zu verweigern. (...)

Die wissenschaftliche Mitarbeiterin der CDU-Abgeordneten in diesem Untersuchungsausschuss, im Folgenden Rechtsanwältin genannt, hat mit gewissem Nachdruck in meinem Agieren in Zusammenhang mit dem Untersuchungsgegenstand Straftaten zu entdecken geglaubt. Sie hat in diesem Kontext Strafanzeigen, Beschwerden und nochmals Beschwerden gegen mehrere Einstellungsentscheidungen der Staatsanwaltschaft Berlin in dem Verfahren 243 Js 431/19 gegen mich eingelegt. Sie hat ersichtlich ein erhebliches Verfolgungsinteresse entwickelt. (...)

Das Mittel der Strafanzeigen sitzt der Rechtsanwältin locker in der Hand. Sie führt für einen Investor in gänzlich anderer Sache einen Zivilrechtsstreit gegen mich.“⁵⁵¹

Der Zeuge Landwehr verweigerte in der Sitzung des Ausschusses am 2. März 2021 ebenfalls unter Bezugnahme auf das Wirken der Zeugin von Münster die Aussage.⁵⁵² Zu ihren Beweggründen, Strafanzeigen zu stellen, sagte die Zeugin von Münster am 16. März 2021 vor dem Ausschuss aus, dass sie die Medienberichterstattung verfolgt und festgestellt habe, dass „das mit meinem Gerechtigkeitsbewusstsein nicht übereinstimmt.“⁵⁵³ Sie habe im Zusammenhang mit der DIESE eG sowie zu den im Untersuchungsausschuss behandelten Themen „nie ein Mandat oder eine Beratung vorgenommen.“⁵⁵⁴ Neben Medienberichten habe sie auch einen Antrag nach dem Informationsfreiheitsgesetz an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zur Recherche genutzt.⁵⁵⁵

Die Zeugin von Münster hatte sich somit durch das Stellen von Strafanzeigen und Strafanträgen sowie die durch sie vorgenommene Unterrichtung verschiedener Stellen über ihre Strafanzeigen und Strafanträge selbst in einen Zusammenhang mit den Vorgängen um die DIESE eG gebracht. Dies war vor der Einsetzung des Untersuchungsausschusses geschehen.

II. Prüfung durch die Staatsanwaltschaft Berlin

Am 9. August 2019⁵⁵⁶ erstattete die Zeugin von Münster eine Strafanzeige gegen den Zeugen Schmidt wegen des Vorwurfs der Haushaltsuntreue und erweiterte die Strafanzeige am 13. September 2019 in Hinblick auf den Vorwurf der Untreue. Mit gleichem erweiterten Schriftsatz stellte sie Strafanzeige gegen das Vorstandsmitglied der DIESE eG, den Zeugen Landwehr, wegen des Vorwurfs des Betruges und der Untreue.⁵⁵⁷ Die Staatsanwaltschaft leitete gegen den Zeugen Schmidt zum Aktenzeichen 243 Js 76/20 und gegen den Zeugen Landwehr zum Aktenzeichen 243 Js 431/19 ein Ermittlungsverfahren wegen des Vorwurfs der Urkundenfälschung, Untreue u. a. ein. Die Strafverfahren wurden am 5. November 2020 durch die Staatsanwaltschaft Berlin mangels hinreichenden Tatverdachts

⁵⁵¹ Zeuge Schmidt, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 53 f.

⁵⁵² Zeuge Landwehr, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 38 f.

⁵⁵³ Zeugin von Münster, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 60

⁵⁵⁴ Zeugin von Münster, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 60

⁵⁵⁵ Zeugin von Münster, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 62

⁵⁵⁶ X StA, Bd. 1, darin: Bd. I, Seite 1

⁵⁵⁷ X StA, Bd. 1, darin: Bd. I, Seite 23

gem. § 170 Abs. 2 StPO eingestellt.⁵⁵⁸ Die am 2. Dezember 2020 gegen den Einstellungsbescheid eingereichte Beschwerde bei der Generalstaatsanwaltschaft blieb erfolglos.⁵⁵⁹

Die Zeugin von Münster erstattete schließlich auch Strafanzeige gegen den Zeugen Sen Geisel, gegen die Zeugin Herrmann sowie den Zeugen Sen Scheel wegen des Vorwurfs nach § 266 StGB.⁵⁶⁰ Die Staatsanwaltschaft stellte diese Verfahren ebenfalls ein.⁵⁶¹

Die Staatsanwaltschaft begründete ihre Entscheidung damit, dass nicht genügend Anhaltspunkte dafür vorlägen, dass die Beschuldigten sich eines Betruges, einer Untreue oder einer Insolvenzverschleppung strafbar gemacht hätten.⁵⁶² Sie führte aus, dass dem Bezirksstadtrat Schmidt keine Pflichtverletzung vorzuwerfen sei. Dazu heißt es:

„Die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der DIESE eG gem. § 27a BauGB stellt vorliegend keinen tatbestandlichen Missbrauch der Befugnis des Stadtrates, über das Vermögen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg zu verfügen, dar. Im Rahmen der strafrechtlichen Beurteilung ist insbesondere von Bedeutung, dass es sich um eine Ermessensentscheidung innerhalb des Geschäftsbereiches des Beschuldigten Schmidt handelt. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung kommt eine Untreue bei Ermessensentscheidungen wie jener nur im Falle eines evidenten und schwerwiegenden Pflichtverstoßes, also dann in Betracht, wenn die Pflichtverletzung gravierend ist (...) Die Prüfungsergebnisse des Landesrechnungshofs allein vermögen jedoch keinen hinreichenden Tatverdacht hinsichtlich einer Pflichtverletzung strafrechtlich relevanten Grades zu begründen. (...) Nach dem Ergebnis der hiesigen Ermittlungen ist nicht zu widerlegen, dass jedenfalls ausreichend Anhaltspunkte bestanden, um eine positive Prognoseentscheidung zu treffen⁵⁶³ (...) Im Übrigen erscheint auch die Annahme vorsätzlichen Handelns hinsichtlich einer Pflichtverletzung im Rahmen der Prüfung vor Ausübung des Vorkaufsrechts nicht hinreichend wahrscheinlich.⁵⁶⁴ Gegen die Annahme eines tatbestandlichen Vorsatzes bezüglich eines Vermögensnachteils spricht, (...) dass der Beschuldigte Schmidt von der Möglichkeit des Widerrufs der Vorkaufbescheide ohne finanzielles Risiko ausging.“⁵⁶⁵

Die Tatbestände des Betruges sowie der Insolvenzverschleppung seien ebenfalls nicht erfüllt.⁵⁶⁶ Auch für die weiteren Beschuldigten verneinte die Staatsanwaltschaft ein strafrechtliches Verhalten.⁵⁶⁷

⁵⁵⁸ X StA, Bd. 1, darin: Bd. II, Seite 154 und 154.

⁵⁵⁹ X StA, Bd. 1, darin: Bd. II, Seite 238

⁵⁶⁰ X StA, Bd. 3, darin: Bd. II Handakte, Seite 5; vgl. Zeugin von Münster, Wortprotokoll, 4. Sitzung, 16. März 2021, Seite 62

⁵⁶¹ X StA, Bd. 3, darin: Bd. II Handakte, Seite 6

⁵⁶² X StA, Bd. 1, darin: Bd. II, Seite 145

⁵⁶³ X StA, Bd. 1, darin: Bd. II, Seite 146

⁵⁶⁴ X StA, Bd. 1, darin: Bd. II, Seite 147

⁵⁶⁵ X StA, Bd. 1, darin: Bd. II, Seite 147 f.

⁵⁶⁶ X StA, Bd. 1, darin: Bd. II, Seite 148

⁵⁶⁷ X StA, Bd. 3, darin: Bd. II Handakte, Seite 5

III. Prüfung durch die Generalstaatsanwaltschaft Berlin

Die Generalstaatsanwaltschaft legte dar, dass die Staatsanwaltschaft das Verfahren aus zutreffenden Gründen eingestellt habe.⁵⁶⁸ Sie schloss sich den Erläuterungen der Staatsanwaltschaft an und legte zusätzlich dar, dass es an einem unmittelbaren Vermögensnachteil für die Erfüllung des Tatbestandes der Untreue fehle. So heißt es seitens der Generalstaatsanwaltschaft:

„Der 5. Strafsenat des BGH hat ausgeführt, dass die Untreue einen unmittelbar herbeigeführten Vermögensschaden voraussetzt und in potentiellen Schadensersatzansprüchen und Prozesskosten keinen unmittelbaren Schaden gesehen. Wie beim Eingehungsbetrug kann zwar bereits vor der eigenen vereinbarten Leistung ein Vermögensschaden in Gestalt einer konkreten Vermögensgefährdung vorliegen. Zu beachten ist jedoch, dass eine solche Vermögensgefährdung dann nicht als schadensgleich anzusehen sein wird, wenn werthafte Einrede- oder Verhinderungsmöglichkeiten, wie z. B. gesetzliche Widerrufsrechte oder andere Möglichkeiten der Lösung von dem Vertrag ohne große Beweisschwierigkeiten, vorhanden sind, um eine effektive Vermögenseinbuße zu verhindern (...) auch wenn gewichtige Gründe gegen die Zulässigkeit eines solchen Widerrufs [des Vorkaufsbescheides] geltend gemacht werden können, ist die Frage, ob die Ausübung eines Vorkaufsrechts widerrufen werden kann – soweit ersichtlich – höchststrichterlich nicht geklärt und wird auch in dem Bericht des Rechnungshofs von Berlin im Ergebnis offen gelassen.“⁵⁶⁹

Eine Beihilfe des Zeugen und Beschuldigten Landwehr könne daher schon mangels einer strafbaren Haupttat nicht vorliegen. Auch eine Insolvenzverschleppung könne ihm nicht nachgewiesen werden.⁵⁷⁰

IV. Prüfung durch die IBB

Aus einer internen Aktennotiz der IBB vom 22. November 2019 hinsichtlich der Einschätzung der wirtschaftlichen Gesamtsituation der DIESE eG ergibt sich, dass auch eine mögliche Strafbarkeit der IBB geprüft wurde. So heißt es in der Stellungnahme:

„Auf Basis der Sachverhaltsdarstellung lässt sich das Risiko einer möglichen Beihilfe zur Insolvenzverschleppung in der Tat nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausschließen. Zwar könnte (...) lediglich eine Beihilfe durch Unterlassen in Betracht kommen, die daran scheitern dürfte, dass die IBB keine Garantenstellung (...) innehat. Weder ist ein rechtswidriges Vorverhalten der IBB erkennbar, noch trifft sie insoweit eine vertragliche oder gesetzliche Handlungspflicht.

Problematisch ist jedoch, dass die IBB die durch den Bewilligungsausschuss bewilligten Mittel auszahlen würde, so dass vorliegend auch eine Beihilfe durch aktives Tun in Betracht kommen könnte.

⁵⁶⁸ X StA, Bd. 1, darin: Bd. II, Seite 238

⁵⁶⁹ X StA, Bd. 1, darin: Bd. II, Seite 240 f

⁵⁷⁰ X StA, Bd. 1, darin: Bd. II, Seite 245

Wir haben auf Basis unserer Erkenntnisse zur Unwirtschaftlichkeit einiger Objekte der eG die starke Vermutung, dass die Genossenschaft derzeit massive Zahlungsschwierigkeiten hat und möglicherweise insolvenzreif ist, und dass die vom Land in Aussicht gestellten Mittel hieran nichts ändern würden. Da wir davon ausgehen müssen, dass die Genossenschaft nach der Kreditbewilligung – erst Recht – keinen Insolvenzantrag stellen würde, ist es nicht fernliegend, uns zu unterstellen, dass wir zumindest billigend in Kauf nehmen, dass die eG weiterhin aktiv am Rechtsverkehr teilnehmen und zum Nachteil ihrer Geschäftspartner auch künftig nicht erfüllbare Verbindlichkeiten eingehen wird. Ein solcher bedingter Vorsatz, bei dem es uns auf den strafrechtlichen Erfolgseintritt zwar nicht ankommt, wir diesen jedoch sehenden Auges in Kauf nehmen, reicht für die Annahme einer strafrechtlichen Beihilfe bereits aus.⁵⁷¹

Auf dieser Basis empfahl die Rechtsabteilung, die Kreditentscheidung erst dann zu treffen, wenn ein unabhängiger Dritter ein Gutachten mit dem Inhalt erstelle, dass die DIESE eG nicht insolvenzantragspflichtig und die Durchfinanzierung für die ersten zehn Jahre gewährleistet sei. Alternativ käme in Betracht, dass das Land Berlin die Genossenschaft mit ausreichend Kapital ausstatte, sodass eine Insolvenzreife ebenfalls positiv ausgeschlossen werden könne.⁵⁷²

In seiner Vernehmung legte der Zeuge Dr. Allerkamp dar, dass die IBB nach Rücksprache mit der Senatsverwaltung für Finanzen die Auffassung einer möglichen Strafbarkeit der IBB nicht mehr vertreten habe.⁵⁷³

Auf Anregung durch die Senatsverwaltung für Finanzen prüfte die IBB auch eine mögliche Strafbarkeit der DIESE eG wegen dem Tatbestand des Subventionsbetruges nach § 264 Abs. 1 Nr. 2 StGB.⁵⁷⁴

Hintergrund der Prüfung war, dass es Probleme hinsichtlich der Instandhaltungen der Objekte und des Eigenkapitals der DIESE eG gab. Die DIESE eG hatte mit den Instandhaltungsmaßnahmen der Häuser noch nicht begonnen, weshalb der Förderbetrag der IBB bis zur tatsächlichen Durchführung der Maßnahmen verpfändet wurde. Die DIESE eG verwendete dieses Geld mutmaßlich für die Kompensation für ihr nicht vorhandenes Eigenkapital und nicht für die Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen.⁵⁷⁵ Aus diesem Grund regte die Senatsverwaltung für Finanzen „nochmals dringend an“, einen Subventionsbetrug zu prüfen.⁵⁷⁶

Die IBB prüfte das Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen und verneinte diese. In ihrem Schriftsatz an die Senatsverwaltung für Finanzen begründete sie ihre Entscheidung wie folgt:

„Aus unserer Sicht liegen derzeit keine belastbaren Erkenntnisse für einen entsprechenden Verdacht vor. Zwar halten wir es für wahrscheinlich, dass in diesem

⁵⁷¹ V IBB, Bd. 8, Seite 13

⁵⁷² Wie zuvor.

⁵⁷³ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 46, nichtöffentlicher Teil

⁵⁷⁴ VI SenFin, Bd. 4, Seite 222

⁵⁷⁵ Vgl. VI SenFin, Bd. 4, Seite 181

⁵⁷⁶ VI SenFin, Bd. 4, Seite 180

Fall eine Subvention im Sinne des § 264 Abs. 8 Nr. 1 StGB vorliegt. Eine vorsätzliche zweckfremde Verwendung der Subvention, die eine entsprechende Anzeige rechtfertigen würde, sehen wir zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht gegeben.

Als Verwendungszweck der Förderdarlehen ist in den Förderverträgen

- die Belegung des Kaufpreises,
- die damit zusammenhängenden Erwerbsnebenkosten sowie
- die Instandsetzungskosten

definiert.

Für alle erworbenen Objekte, die anteilig mit Förderdarlehen finanziert wurden, sind allein die jeweiligen Kaufpreise deutlich höher als die gewährten Förderdarlehen. Eine Kaufpreisbelegung und die Begleichung der inzwischen weitgehend abgerechneten Erwerbsnebenkosten wäre ohne die Förderdarlehen nicht möglich gewesen, sodass davon auszugehen ist, dass die Förderdarlehen für keinen anderen als den vereinbarten Zweck verwendet wurden. Ungeachtet dessen werden wir eine Kürzung der Förderdarlehen in Höhe der Minderkosten bei den Erwerbsnebenkosten sowie den Instandsetzungsmaßnahmen vornehmen, sofern diese im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung nicht in voller Höhe nachgewiesen werden können. Der Bewilligungsausschuss hat für die Bebringung der Nachweise für die Instandsetzungsmaßnahmen einer Fristverlängerung bis zum 30. Juni 2024 unter der Voraussetzung zugestimmt, dass zugunsten der IBB Beträge in Höhe der kalkulierten Instandsetzungsmaßnahmen zeitnah verpfändet werden. Hiermit wird ebenfalls sichergestellt, dass die ausgezahlten Förderdarlehen zweckentsprechend verwendet werden.

Abschließend gehen wir davon aus, dass die Senatsverwaltung für Finanzen als Subventionsgeber im Hinblick auf die gewährten Zuwendungen für den Erwerb der Objekte ‚Heckmannufer 8‘ und ‚Gleditschstr. 39, 41, 43‘ ebenfalls geprüft hat, ob diese Zuwendungen zweckentsprechend verwendet wurden.“⁵⁷⁷

V. Prüfung durch die Senatsverwaltung für Finanzen

Der Zeuge Dr. Allerkamp berichtete, dass auch die Senatsverwaltung für Finanzen eine strafrechtliche Prüfung vorgenommen habe, eine Strafbarkeit aber im Ergebnis verneint habe.⁵⁷⁸

Der Zeuge Sen Dr. Kollatz führte in seiner Vernehmung aus, dass es eine hausinterne Untersuchung wegen der Insolvenzverschleppung gegeben habe. Die Senatsverwaltung für Finanzen habe in ihren eigenen Untersuchungen eine Strafbarkeit verneint. Die hausinterne Untersuchung habe dabei zeitlich noch vor der Einstellungsentscheidung durch die Staatsanwaltschaft gelegen.⁵⁷⁹ Der Finanzsenator präziserte in seiner Stellungnahme zur

⁵⁷⁷ VI, SenFin, Bd. 4, Seite 222 f.

⁵⁷⁸ Vgl. Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 16

⁵⁷⁹ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 46

entsprechenden Textpassage, dass es sich um eine Prüfung möglicher Beihilfe zur Insolvenzverschleppung durch die IBB gehandelt habe. Dies sei verneint worden.

Aus einer internen E-Mail an die Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Finanzen geht hervor, dass hier eine strafrechtliche Prüfung auch in Hinblick auf den Tatbestand des Subventionsbetruges durchgeführt wurde:

„Auch hiesiger Einschätzung nach liegt kein Subventionsbetrug bezogen auf die Zuschüsse nach § 264 BGB vor. Subventionen sind nach § 264 Abs. 8 Nr. 1 StGB Leistungen aus öffentlichen Mitteln nach Bundes- oder Landesrecht an Betriebe oder Unternehmen, die wenigstens zum Teil ohne marktmäßige Gegenleistung gewährt wird und der Förderung der Wirtschaft dienen soll. Fraglich ist, ob der durch SenFin ausbezahlte Zuschuss zum Kaufpreis der Wirtschaftsförderung dienen soll.

Hier ist der Endzweck und nicht die Wirkung entscheidend. Es ist dabei auf die Zielsetzung des Subventionsgebers abzustellen. Der Begriff der Wirtschaft ist weit auszulegen. Nicht erfasst sind Fördermaßnahmen in den Bereichen Kultur, Umwelt, Gesundheit und Soziales. Die Wirtschaftsförderung muss zumindest Nebenzweck der Maßnahme sein; ein (bloßer) Nebeneffekt wie bei Sozialsubventionen genügt aber nicht. SenFin als Subventionsgeber hat den Kaufpreiszuschuss gewährt um die Mieter der beiden Häuser im Rahmen einer sozialen Mietenpolitik bei der Eigenfinanzierung ihrer Häuser im Rahmen eines Wohnungsgenossenschaftsprojekts zu unterstützen. In letzter Konsequenz diene der Zuschuss auch sozialpolitischen Zielsetzungen, das Programm stärkt aber insgesamt den Wohnungsbau im wohnungsgenossenschaftlichen Bereich. Damit ist der Bereich der Wirtschaftsförderung betroffen. Es liegt also eine Subvention nach § 264 Abs. 8 StGB vor. Es liegt aber keine Tathandlung, im Sinne des § 264 Abs. 1 vor, insbesondere ist § 264 Abs. 1 Nr. 2 hier nicht einschlägig. Eine zweckwidrige Verwendung der Zuschüsse von SenFin ist nicht gegeben, da die Zuschüsse von SenFin nachweislich für die vorgegebene Verwendung (Ankauf der Objekte ‚Heckmannufer‘ und ‚Gleditschstr.‘) verwendet wurden, deren Ankaufrispreise die Zuschüsse deutlich übersteigen.“⁵⁸⁰

In einem Vermerk der Senatsverwaltung für Finanzen vom 26. November 2019 wurde auch auf die bei der IBB vermuteten insolvenzrechtlichen Problemstellungen der DIESE eG verwiesen. Vor dem Hintergrund der damals noch anstehenden Entscheidung des Bewilligungsausschusses wies der Verfasser des Vermerks zunächst auf den Umstand hin, dass die Genossenschaft bislang zwar keine Gesamtwirtschaftlichkeit habe abbilden können, dies aber nach nunmehr angestellten finalen Berechnungen möglich sei.⁵⁸¹ Zur damaligen Haltung der IBB hieß es in der Sachverhaltsdarstellung des Vermerks:

„Die IBB sieht insolvenzrechtliche Probleme, wenn die DIESE eG Insolvenz angemeldet hat oder Insolvenzverschleppung droht. Unter diesen Voraussetzungen dürfte sie keinen Kredit an die DIESE eG ausreichen. Frau Krisilion hatte im Vorgespräch gestern Abend dies auch gegenüber dem Uz vertreten. Auf den Einwand, dass erstens durch die ‚Bearbeitungsverschleppung‘ durch die IBB diese Situation erst

⁵⁸⁰ VI SenFin, Bd. 4, Seite 219

⁵⁸¹ VI SenFin, Bd. 1, Seite 1468 f.

entstanden ist und durch die Gewährung eines Kredits auch wieder beseitigt werden kann, ist eine Prüfung durch die IBB zugesagt worden.“⁵⁸²

Im Fazit des Vermerks wurde festgestellt, dass es sich bei der DIESE eG um ein „Start-up“ handle und dass hier, wie bei allen Unternehmensgründungen, „die Prognosen über die wirtschaftliche Zukunft höchst ungewiss“⁵⁸³ seien. Auf Grundlage der nun vorliegenden Berechnungen sei jedoch eine Förderung durch ein Genossenschaftsdarlehen sowie ein Zuschuss des Landes Berlin „vertretbar“. Damit könnten „137 Wohnungen vor dem Verkauf an andere Investoren bewahrt werden.“⁵⁸⁴

VI. Prüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Der Zeuge Sen Scheel legte in seiner Vernehmung dar, dass es keine strafrechtliche Prüfung im Hause gegeben habe.⁵⁸⁵

Aus einem internen E-Mailverkehr geht allerdings hervor, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ebenfalls Überlegungen in Richtung Insolvenzverschleppung/Eingehungsbetrug angestellt hat⁵⁸⁶. So heißt es u. a.:

„Insolvenzverschleppung (§ 15 a Abs. 1 und Abs. 4, § 17 Abs. 2 Satz 1 InsO)
(...)

Damit dürfte eine Insolvenzverschleppung bereits gegeben sein, denn der Gläubiger der Holteistraße hatte doch den fälligen KP gefordert oder? (...) Zudem kommt mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Kaufvertrag zu Stande (§ 27 a Abs. 2 S. 1 BauGB), sollte die DIESE eG in diesem Zeitpunkt nicht zahlungsfähig gewesen sein, könnte ein Eingehungsbetrug vorliegen, strafbar nach § 263 StGB.“

VII. Vorwurf des Subventionsbetrugs

Im Berliner „Tagesspiegel“ vom 5. Juni 2021 wurde aus mit dem Geheimhaltungsgrad „VS NfD“ versehenen Dokumenten zitiert, die dem „Tagesspiegel“ laut eigener Aussage vorlagen. Die Darstellung des „Tagesspiegels“ erweist sich als unvollständig. Laut Artikel hätten „Fachleute in dem für die Ausschüttung der Fördergelder zuständigen Bewilligungsausschuss der Berliner Förderbank IBB“⁵⁸⁷ den Vorwurf erhoben, dass die DIESE eG „gegen Förderrichtlinien verstoßen haben“⁵⁸⁸ soll. Die Genossenschaft habe laut dieser Dokumente womöglich ihre Zahlungsfähigkeit dadurch darstellen wollen, dass an sie ausgezahlte Darlehensmittel zweckentfremdet verwendet worden seien. Aus diesem Grund sei angeraten worden zu prüfen, ob Anhaltspunkte für den Verdacht auf einen Subventionsbetrug vorlägen.⁵⁸⁹

⁵⁸² VI SenFin, Bd. 1, Seite 1469

⁵⁸³ VI SenFin, Bd. 1, Seite 1471

⁵⁸⁴ VI SenFin, Bd. 1, Seite 1471

⁵⁸⁵ Zeuge Scheel, Wortprotokoll, 9. Sitzung, 1. Juni 2021, Seite 72 nichtöffentlicher Teil

⁵⁸⁶ VII SenStadtWohn, Bd. 3, Seite 1023/PDF 363

⁵⁸⁷ Der Tagesspiegel (Häuserkauf mit leeren Taschen) v. 5. Juni 2021

⁵⁸⁸ Der Tagesspiegel (Häuserkauf mit leeren Taschen) v. 5. Juni 2021

⁵⁸⁹ Der Tagesspiegel (Häuserkauf mit leeren Taschen) v. 5. Juni 2021

Hierzu heißt es im Artikel des Tagesspiegels:

„In einem weiteren Schreiben der Senatsverwaltung für Finanzen regt ein Sachbearbeiter ‚dringend an zu prüfen‘ ob hier Anhaltspunkte für den Verdacht eines Subventionsbetruges nach Paragraf 264 Absatz 1. Nummer 2 Strafgesetzbuch vorliegen.“⁵⁹⁰

Bei diesem Schreiben handelt es sich offenbar um einen Brief der Senatsverwaltung für Finanzen an die IBB vom 23. Dezember 2020. Darin hatte der Verfasser eine Anmerkung der Zeugin StS Junker zu einem hausinternen Vermerk übernommen und zur Anregung einer Prüfung an die IBB gesandt.⁵⁹¹

Besagter Vermerk stammt aus der Abteilung II der Senatsverwaltung für Finanzen und datiert vom 15. Dezember 2020. Wie bei Verwaltungsvermerken üblich, wird zunächst ein Sachverhalt geschildert. Anschließend erfolgt eine Stellungnahme und die Unterzeichnung des jeweiligen Verfassers. Abgezeichnet wurde der Vermerk u. a. von der Leitung der Abteilung II, der Zeugin StS Junker und dem Zeugen Sen Dr. Kollatz. Die Zeugin StS Junker nahm, wie im Vermerk ersichtlich, ihre Abzeichnung am 16. Dezember 2020 im elektronischen Datenverarbeitungssystem VIS vor. Hierzu machte sie folgende Anmerkung:

„(...) Im Hinblick auf die vermutete Zweckentfremdung von Beträgen aus den Förderdarlehen von Instandhaltungsmaßnahmen zur Auffüllung des Eigenkapitals rege ich nochmals dringend an zu prüfen, ob hier Anhaltspunkte für den Verdacht eines Subventionsbetruges nach § 264 Abs. 1 Nr. 2 Strafgesetzbuch (StGB) (- Verwendung einer Geldleistung [hier: Förderdarlehen der IBB zu verbilligten Konditionen] vorliegen).“⁵⁹²

Der Zeuge Sen Dr. Kollatz vermerkte handschriftlich auf dem Vermerk: „Hinweise StS A bitte beachten und soweit sinnvoll IBB Einschätzung einholen.“⁵⁹³

Der Inhalt des Vermerks bezog sich auf einen hier dargelegten Sachstand zur Genossenschaftsförderung der DIESE eG. U. a. befasst sich die Sachverhaltsdarstellung mit der Abrechnung der Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten sowie der Abrechnung der Instandsetzungsmaßnahmen. Hierzu wurde ausgeführt, dass bislang keine Kostennachweise über Instandsetzungsmaßnahmen erbracht worden seien und die Maßnahmen bisher noch nicht begonnen worden seien. Hieraus ergäben sich Kürzungen der Förderdarlehen. In diesem Zusammenhang geht die Sachverhaltsdarstellung auf damalige Verhandlungen zwischen der IBB und der DIESE eG ein. Ein weiterer Punkt war eine Darstellung zum damaligen Stand der Einzahlungen von Eigenkapital bei der Genossenschaft.⁵⁹⁴ In der Stellungnahme zum Sachverhalt kritisierte der Sachbearbeiter u. a., dass es der Genossenschaft bislang nicht gelungen sei, eine geschlossene Gesamtfinanzierung darzustellen.⁵⁹⁵

⁵⁹⁰ Der Tagesspiegel (Häuserkauf mit leeren Taschen) v. 5. Juni 2021

⁵⁹¹ V IBB, Bd. 8, Seite 170

⁵⁹² VI SenFin, Bd. 4, Seite 224

⁵⁹³ VI SenFin, Bd. 4, Seite 224

⁵⁹⁴ VI SenFin, Bd. 4, Seite 224 ff.

⁵⁹⁵ VI SenFin, Bd. 4, Seite 226

Es bestätige

„(...) sich der Eindruck, dass die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft trotz des fehlenden Eigenkapitals dadurch erreicht wird, dass die bereits ausgezahlten Darlehensmittel zur Zwischenfinanzierung des nicht eingezahlten Eigenkapitals zweckentfremdet werden.“⁵⁹⁶

Diese Passage in der Stellungnahme des Sacharbeiters dürfte die Zeugin StS Junker veranlasst haben, den o. g. Prüfauftrag zu erteilen. Später, am 14. Januar 2021, erinnerte die Staatssekretärin die Arbeitsebene der Senatsverwaltung per E-Mail an den Prüfauftrag:

„Liebe Frau (...), wie sieht es mit der Überprüfung eines möglichen Subventionsbetrugs durch die DIESE eG aus? Ich hatte es ja zweimal in den VIS-Vorgängen angemahnt. (...)“⁵⁹⁷

Die vom Zeugen Sen Dr. Kollatz angeregte Einschätzung der IBB erfolgte per Schreiben vom 4. Januar 2021, unterzeichnet u. a. von der Zeugin Palwizat.⁵⁹⁸ In dem Schreiben hieß es:

„Aus unserer Sicht liegen derzeit keine belastbaren Erkenntnisse für einen entsprechenden Subventionsbetrug vor. Zwar halten wir es für wahrscheinlich, dass in diesem Fall eine Subvention im Sinne des § 264 Abs. 8 Nr. 1 StGB vorliegt. Eine vorsätzliche zweckfremde Verwendung der Subvention, die eine entsprechende Anzeige rechtfertigen würde, sehen wir zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht gegeben.“

Als Verwendungszweck der Förderdarlehen ist in den Förderverträgen

- die Belegung des Kaufpreises,
- die damit zusammenhängenden Erwerbsnebenkosten sowie
- die Instandsetzungskosten

definiert.

Für alle erworbenen Objekte, die anteilig mit Förderdarlehen finanziert wurden, sind allein die jeweiligen Kaufpreise deutlich höher als die gewährten Förderdarlehen. Eine Kaufpreisbelegung und die Begleichung der inzwischen weitgehend abgerechneten Erwerbsnebenkosten wäre ohne die Förderdarlehen nicht möglich gewesen, sodass davon auszugehen ist, dass die Förderdarlehen für keinen anderen als den vereinbarten Zweck verwendet wurden.“⁵⁹⁹

Auf die oben erwähnte E-Mail der Zeugin StS Junker, in der sie an ihren Prüfauftrag erinnerte, antwortete eine Mitarbeiterin der Senatsverwaltung für Finanzen am 14. Januar 2021, dass man eine Einschätzung der IBB eingeholt habe, nach der „keine belastbaren Erkenntnisse für einen entsprechenden Verdacht vorliegen“. ⁶⁰⁰ Auch nach der

⁵⁹⁶ VI SenFin, Bd. 4, Seite 226

⁵⁹⁷ VI SenFin, Bd. 4, Seite 220

⁵⁹⁸ VI SenFin, Bd. 4, Seite 223

⁵⁹⁹ VI SenFin, Bd. 4, Seite 222 f.

⁶⁰⁰ VI SenFin, Bd. 4, Seite 219

Einschätzung der Arbeitsebene der Senatsverwaltung für Finanzen liege „kein Subventionsbetrug bezogen auf die Zuschüsse nach § 264“ StGB vor⁶⁰¹. Auch wenn eine Subvention nach § 264 Abs. 8 StGB gegeben sei, so liege

„(...) aber keine Tathandlung im Sinne des § 264 Abs. 1 vor, insbesondere ist der § 264 Abs. 1 Nr. 2 hier nicht einschlägig. Eine zweckwidrige Verwendung der Zuschüsse von SenFin ist nicht gegeben, da die Zuschüsse von SenFin nachweislich für die vorgegebene Verwendung (Ankauf der Objekte ‚Heckmannufer‘ und ‚Gleditschstr.‘) verwendet wurden, deren Ankaufspreise die Zuschüsse deutlich übersteigen.“⁶⁰²

Es fand demnach eine Prüfung durch die Senatsverwaltung für Finanzen sowie durch die IBB statt mit dem Ergebnis, dass im vorliegenden Fall keine Anhaltspunkte für den Verdacht eines Subventionsbetruges im Zusammenhang sowohl mit den Förderdarlehen als auch mit den Zuschüssen gegeben waren.

Dass der o. g. Vermerk, in dem auf eine mögliche Zweckentfremdung der Darlehensmittel durch die Genossenschaft hingewiesen wurde, sowohl von StS Junker als auch von Finanzsenator Dr. Kollatz abgezeichnet und kommentiert wurde und StS Junker sich noch einmal energisch nach dem Stand der in Auftrag gegebenen Prüfung erkundigte, belegt, dass der in Rede stehende Tatverdacht durch die Leitungsebene der Senatsverwaltung für Finanzen ernst genommen und angemessen damit verfahren wurde.

VIII. Auskunftersuchen durch die Bundesbank

Am 13. Januar 2020 wandte sich ein Mitarbeiter der Bundesbank – Referat Laufende Aufsicht – per E-Mail an die IBB, der Betreff der E-Mail lautete „Auskunftersuchen nach § 44 KWG“.⁶⁰³ Der Mitarbeiter der Bundesbank verwies auf Berichte in „verschiedenen lokalen Zeitungen“, laut derer die IBB ein Förderdarlehen an die DIESE eG auszureichen beabsichtige. Laut Mediendarstellung seien „die wirtschaftlichen Verhältnisse der DIESE eG nicht stabil und es bestehen hohe Ausfallrisiken“.⁶⁰⁴ Aus diesem Grund bitte die Bundesbank um „nähere Auskünfte zur Ausgestaltung Ihres Engagements gegenüber der DIESE eG“ sowie um Erläuterung zur Kreditgewährung „im Auftrag des Landes“ und „inwieweit dabei bankaufsichtliche Vorgaben (...) einzuhalten“⁶⁰⁵ seien. Am 17. Januar 2020 informierte der Zeuge Dr. Allerkamp die Zeugin Sen Pop als Vorsitzende des Verwaltungsrats der IBB per E-Mail über das bei der IBB eingegangene Auskunftersuchen der Bundesbank.⁶⁰⁶

Die Stellungnahme der IBB gegenüber der Bundesbank erfolgte am 23. Januar 2020 ebenfalls per E-Mail. Darin verwies die IBB auf die Genossenschaftsförderung des Landes Berlin, in deren Rahmen ein zinsloses Darlehen im Gegenzug für Mietpreis- und Belegungsbindungen gewährt werden könne. Die IBB sei am 6. Februar 2019 mit der Durchführung des

⁶⁰¹ VI SenFin, Bd. 4, Seite 219

⁶⁰² VI SenFin, Bd. 4, Seite 219

⁶⁰³ V IBB, Bd. 6, Seite 355

⁶⁰⁴ V IBB, Bd. 6, Seite 355

⁶⁰⁵ V IBB, Bd. 6, Seite 355

⁶⁰⁶ VI SenFin, Bd. 1, Seite 1099

Programms beauftragt worden. Weiterhin verwiesen die Unterzeichner – der Zeuge Dr. Allerkamp und die Zeugin Krisilion – auf den Umstand, dass es sich bei den ausgereichten Mitteln um solche des Landes Berlin handle, die die Bank im Auftrag des Landes zur Bewilligung und Auszahlung bringe. Das Ausfallrisiko werde dabei vom Land Berlin getragen. Eine Risikovorsorge sei bei der IBB nicht erforderlich.⁶⁰⁷

Zu dem Auskunftersuchen durch die Bundesbank befragt, sagte der Zeuge Dr. Allerkamp, dass er davon ausgegangen sei, dass dieses auf die Medienberichterstattung zur DIESE eG zurückzuführen sei:

Zeuge Dr. Jürgen Allerkamp: „Und da in den Zeitungen zu lesen war, die IBB vergibt Förderkredite an Unternehmen mit einer schwachen Bonität, haben die sich in der Tat bei uns gemeldet. Und nachdem wir ihnen dann erklärt haben, dass es sich hier nicht um einen Kredit im Sinne des Risikos der Bank handelt, sondern um einen Förderkredit aus der Schiene, die ich hier eben deutlich klargemacht habe, war dann die Bundesbank auch mit dieser Auskunft recht zufrieden und hat gesehen, dass die Bank als solche keine Risiken eingeht, und das ist die Aufgabe eines Bankaufseher.“⁶⁰⁸

Zu dem Vorgang sagte die Zeugin Palwizat, dass aus der Stellungnahme der IBB gegenüber der Bundesbank „zunächst nichts weiter resultiert“⁶⁰⁹ sei. Auf die Frage des Abgeordneten Dr. Nelken (LINKE), ob ein relevantes Insolvenzrisiko ersichtlich gewesen sei, sagte die Zeugin:

Zeugin Silke Palwizat: „Nein. Es war eine Genossenschaft in Gründung. Da ist es durchaus normal, dass teilweise auch die Kreditparameter immer auch noch mal angepasst werden. Die GLS hat auch schon viel vorfinanziert. Insofern hatten wir da ansonsten keine Bedenken in Zusammenarbeit – so, wie wir die Abstimmungen mit dem Land vorgenommen haben.“⁶¹⁰

⁶⁰⁷ V IBB, Bd. 6, Seite 353 f.

⁶⁰⁸ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 21

⁶⁰⁹ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 70

⁶¹⁰ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 70

H. Finanzielle Risiken für das Land Berlin

Ausgehend von Angaben des Rechnungshofs Berlin wurde medienöffentlich mehrfach von einem finanziellen Risiko des Landes Berlin über rund 27 Mio. EUR gesprochen. Der Rechnungshof vertritt in seinem Jahresbericht 2020 die Auffassung, dass der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg durch die Ausübung der Vorkaufsrechte bezüglich der hier in Rede stehenden Objekte eine gesamtschuldnerische Haftung in Höhe der jeweiligen Kaufpreise eingegangen sei.⁶¹¹ Den Einwand des Bezirks, dass den Kaufpreisen der Häuserwert gegenüberstünde und somit kein finanzielles Risiko bestehe, weist der Rechnungshof zurück. Er argumentiert, dass der Bezirk nicht gleichzusetzen sei mit dem Vorkaufsbegünstigten und deshalb keine Partei des Kaufvertrages sei. Im Falle einer Zahlungsunfähigkeit würde die Übereignung der Objekte nicht unmittelbar an den Bezirk erfolgen; dieser müsste vielmehr zunächst Ansprüche geltend machen, da mit der Begleichung des Kaufpreises durch den Haftenden keine Übertragung des Eigentums stattfinde.⁶¹²

Dementgegen vertritt der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die Auffassung, dass es mehrere rechtliche Mittel gebe, das Eigentum an den Bezirk zu übertragen. So würde der Bezirk die Begleichung des Kaufpreises nur vollziehen, sofern es eine vorherige Eigentumsübertragung gegeben habe. Zusätzlich habe der Bezirk die Möglichkeit, zum Rechtsmittel der Rückenteignung zu greifen und hierüber seinen Übertragungsanspruch des Eigentums geltend zu machen.⁶¹³ Im Falle der erfolgreichen Eigentumsübertragung stünde dann eine entsprechende Aktivaposition in Form der in Besitz genommenen Häuser gegenüber der Kaufpreiszahlung. In diesem Falle würde sich die Frage nach einem finanziellen Risiko an der Wohnungsmarktpreisentwicklung entscheiden. Ein finanzieller Schaden entstünde demnach, wenn die Häuserpreise fallen würden.

Insofern kann ein finanzielles Risiko von 27 Mio. EUR nicht bestätigt werden. Andernfalls müsste bei jedem ausgeübten Vorkaufsrecht von einem solchen finanziellen Risiko für den jeweiligen Bezirk in Höhe des jeweiligen Kaufpreises ausgegangen werden. Beispielhaft ist an dem Fall der Immobilie „Rigaer Str. 101“ deutlich geworden, dass durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen (Aufhebung des Bescheides, Suche nach Ersatzkäufer) ein Haftungsrisiko für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg aktiv vermieden wurde. Zu konstatieren ist dagegen das auch vom Rechnungshof benannte Risiko von 270.000 EUR für den Bezirkshaushalt durch verschiedene Nebenkosten, die der Bezirk übernommen hat.

Grundsätzlich ist die Betrachtung des finanziellen Risikos bzw. der gesamtschuldnerischen Haftung zeitlich zu unterscheiden. Auf diesen Zusammenhang ging der Zeuge Finkel bei seiner Vernehmung am 16. Februar 2021 ein. Auf die Frage des Abgeordneten Otto (GRÜNE) nach einer aktuellen Einschätzung der Risikosituation für den Landeshaushalt, sagte der Zeuge Finkel:

Zeuge Stefan Finkel: „Heute habe ich nichts untersucht. Dazu kann ich nichts sagen.“⁶¹⁴

⁶¹¹ Rechnungshof Berlin. Jahresbericht 2020: Seite 179

⁶¹² Rechnungshof Berlin. Jahresbericht 2020: Seite 185

⁶¹³ Drs. 18/3291, Seite 296 f.

⁶¹⁴ Zeuge Finkel, Wortprotokoll 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 27

Während sich die Ausführungen des Rechnungshofs und des Bezirks auf die Situation nach Ausübung des Vorkaufsrechts generell beziehen, verändert sich die Situation nach etwaiger Bewilligung von Landesmitteln in Form von Förderdarlehen oder Zuschüssen. Diese sind grundbuchlich und grundschuldlich besichert. Dabei stünden laut des Zeugen Dr. Allerkamp die Darlehen privater Banken an erster Stelle und unmittelbar danach die Finanzierungen des Landes Berlin.⁶¹⁵ Zusätzlich einzubeziehen ist die Situation des Häusermarktes. Dazu sagte der Zeuge Sen Dr. Kollatz: „Also das Risiko eines Haushaltsmittelverlustes ist in einer Situation, wo die Grundstückspreise steigen, nicht null, aber relativ gering.“⁶¹⁶ Noch deutlicher äußerte sich der Vorstandsvorsitzende der IBB, der Zeuge Dr. Allerkamp. Da etwaigen Forderungen stets die Objektwerte als Aktiva gegenüberstünden, sehe er ein Risiko von „eher null“⁶¹⁷. Und weiter:

***Zeuge Dr. Allerkamp:** „Wenn die Preisentwicklung so weitergeht, dann ist da gar kein Risiko drin. Wenn die Preisentwicklung in eine andere Richtung ginge, dann wären – sind – sicherlich Risiken da. Meine Aussage war lediglich, dass das, was in den Zeitungen gestanden hat, nämlich Haftungsrisiko des Landes Berlin von 20 Millionen, das hielte ich für deutlich überzeichnet, weil ja nur das Restrisiko zwischen der Darlehensgewährung und dem Einbringen der Forderung im Rahmen der Zwangsverwaltung dann als Risiko bewertet werden kann. Dieses Delta, das kann man heute nicht voraussagen, aber es ist mit Sicherheit nicht zweistellig, sondern eher ein ganz kleiner einstelliger Betrag, wenn überhaupt.“⁶¹⁸*

⁶¹⁵ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 32

⁶¹⁶ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 62

⁶¹⁷ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 33

⁶¹⁸ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 34

4. Abschnitt: Zusammenfassung, Schlussfolgerungen und Empfehlungen des Untersuchungsausschusses

I. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

1. Einleitung

Innerstädtische Verdrängungsprozesse in Berlin beunruhigen viele Mieterinnen und Mieter. Nach wie vor sind Immobilien von Kapitalanlegern aus dem In- und Ausland als Anlagemöglichkeit stark gefragt, und es drohen Verdrängung oder Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Befürchtung vieler betroffener Mieterinnen und Mieter ist groß, sich die eigene Wohnung nicht mehr leisten zu können und das vertraute Wohnumfeld zu verlieren.

Die Berliner Bezirke können bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete) festsetzen. Soziale Erhaltungsverordnungen sollen verhindern, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgrund von Verdrängung durch teure Modernisierungsmaßnahmen, Veränderungen der Wohnungsstruktur, der Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe oder der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verändert. In diesen sozialen Erhaltungsgebieten gilt die Möglichkeit des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 BauGB. Erwerber von Grundstücken können die Ausübung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten demnach abwenden, wenn sie sich im Rahmen einer solchen Abwendungsvereinbarung nach Vorgabe des Bezirks dazu verpflichten, die Ziele des sozialen Erhaltungsrechts (Milieuschutz) zu sichern. Die verkauften Immobilien werden damit zumindest für einen begrenzten Zeitraum entsprechend den Vorgaben des sozialen Erhaltungsgebietes bewirtschaftet. Erst wenn die Käuferseite eine solche Abwendungsvereinbarung ablehnt, kann der Bezirk sein Vorkaufsrecht ausüben und die Immobilie einem Dritten, dem „Drittbegünstigten“, anbieten. Die Option des Vorkaufs befördert die Bereitschaft zum Abschluss einer Abwendungsvereinbarung, mit der der Vorkauf seitens der Gemeinde durch den Käufer abgewendet wird. Die Anzahl der Abwendungsvereinbarungen ist um ein Vielfaches höher als die der ausgeübten Vorkaufsrechte. Im Untersuchungszeitraum galt eine gesetzliche Zweimonatsfrist, innerhalb derer die Bezirke diese Rechte ausüben konnten.

Die Berliner Landesregierung und die Koalition sehen in bezahlbarem Wohnraum ein Grundrecht für alle Berlinerinnen und Berliner. Zu diesem Zweck hat die Regierungskoalition eine Vielzahl von Regelungen und Maßnahmen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter beschlossen. Ein Instrument stellt das kommunale Vorkaufsrecht dar. Vor diesem Hintergrund und um Spekulation zu begrenzen wurde in den Richtlinien der Regierungspolitik u. a. festgelegt, künftig das kommunale Vorkaufsrecht des Baugesetzbuchs verstärkt zu nutzen. Das Vorkaufsrecht kann in einzelnen Fällen einen Beitrag leisten, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Milieuschutzgebieten zu erhalten.

Dabei sollen Vorkaufsrechte weiterhin vorrangig zugunsten von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ausgeübt werden. Auch Genossenschaften kommen als Begünstigte bei der Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts in Betracht. Mit Letzterem hat das Land Berlin in den Jahren 2019 und 2020 neue Wege beschritten.

Im Jahr 2017 wurde ein „Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin“ (Drucksache 18/0494) veröffentlicht. 2018 wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnungsbau der „Projektaufruf Genossenschaftsförderung“ gestartet und damit Förderdarlehen für Genossenschaften ermöglicht.

2. Vorkäufe zugunsten der DIESE eG

Zwischen Mai und August 2019 übte der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg eigenverantwortlich sechs Mal das Vorkaufsrecht zugunsten der neugegründeten Genossenschaft DIESE eG aus. Ein weiteres Mal übte der Bezirk Tempelhof-Schöneberg das Vorkaufsrecht zugunsten der DIESE eG am 12. August 2019 aus. Während der ersten drei Vorkäufe befand sich die DIESE eG noch in Gründung. Die Mitglieder der Genossenschaft bestanden dabei zum größten Teil aus der Bewohnerschaft der gekauften Häuser.

Der Rechnungshof beanstandete dabei eine unzureichende Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit der DIESE eG seitens der Bezirke und bemängelte bezirksinterne Prozesse wie die Nichteinbindung von Rechtsamt und Haushaltsbeauftragten. Dies haben die Bezirke bereits eingeräumt und entsprechende Veränderungen beschlossen.

Zur Bewertung der finanziellen Leistungsfähigkeit eines solchen Vorkaufsprojektes gehört u. a. eine schlüssige Finanzierungsplanung. Das heißt auch, dass für eingeplante staatliche Finanzierungsbausteine eine hinreichende Grundlage bestehen muss. Politische Absichtserklärungen stellen dabei keine hinreichend verbindliche Zusage für die Ausreichung von Landesmitteln dar.

Die DIESE eG hatte zur Finanzierung der Objekte jeweils einen öffentlichen Zuschuss i. H. v. 10 Prozent der Beschaffungskosten aus Landesmitteln eingeplant. Tatsächlich lagen die Voraussetzungen für eine solche Bezuschussung nicht vor und wurden erst am 7. August 2019 geschaffen, als der Hauptausschuss der Erweiterung der Zweckbestimmungen des SIWANA-Globaltitels 82016 auf Genossenschaften zugestimmt hatte. Die vom Senat verfasste Beschlussempfehlung an den Hauptausschuss enthält keine Hinweise darauf, dass bereits erfolgte Erwerbe rückwirkend bezuschusst werden sollten. Zum Zeitpunkt des Beschlusses des Hauptausschusses hatte das Bezirksamt jedoch bereits in fünf Fällen das Vorkaufsrecht zugunsten der DIESE eG ausgeübt. Die erste Ausübung des Vorkaufsrechts am 17. Mai 2019 lag mehr als zweieinhalb Monate vor dem Beschluss des Hauptausschusses. Die Bezuschussung konnte deshalb nicht für Objekte erfolgen, welche vor dem 7. August 2019 erworben wurden.

Es wäre deshalb von Vorteil gewesen, die ausstehenden Fragen zur Finanzierung abschließend zu klären, bevor weitere Vorkäufe zugunsten der DIESE eG ausgeübt wurden. Allerdings war es dabei für die Bezirke und die DIESE eG herausfordernd, die sehr knapp bemessene gesetzliche Zweimonatsfrist des § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB A.F. zur Ausübung der Vorkäufe beachten zu müssen.

Im Herbst 2019 stand die DIESE eG zeitweise kurz vor der Zahlungsunfähigkeit. Gründe hierfür waren neben den teilweise ausbleibenden Zuschüssen anfangs bestehende Unterschiede zwischen den Förderkriterien und den kalkulatorischen Annahmen der

DIESE eG, was zunächst negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit hatte. Dass die Finanzierung der Vorkäufe dennoch geglückt ist, ist auch darauf zurückzuführen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen das Volumen der Förderdarlehen für die DIESE eG erhöhte. Durch die günstigen Finanzierungsbedingungen der Darlehen konnten die sich nicht realisierbaren Zuschüsse kompensiert und die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erheblich verbessert werden. Weiterhin unterzog der Bewilligungsausschuss die einzelnen Faktoren für die Wirtschaftlichkeitsberechnung einer gründlichen Prüfung. Die für Wohnungsbaugesellschaften entwickelten Berechnungsgrößen wurden mit Blick auf die neuen Anwendungsfälle der Genossenschaften neu bewertet. So hatten sich die Bewirtschaftungskosten und der Prolongationszinssatz für das Fremdkapital als veraltet herausgestellt. Der angenommene Zinssatz entsprach dabei nicht mehr dem aktuellen Marktniveau. Im Falle der Instandhaltungskosten wurde ein vormalig angenommener Betrag von rund 21 EUR/qm p. a. als realitätsfern betrachtet und herabgesenkt. Eine notwendige Aktualisierung der Parameter erfolgte im Nachgang dauerhaft und wurde somit auch für künftige Fördernehmer angepasst.

Dabei sind sowohl die gesetzlichen Voraussetzungen als auch die Richtlinien der Genossenschaftsförderung uneingeschränkt gewahrt worden. Alle beteiligten Senatsverwaltungen und auch die IBB sehen die Neubewertung der spezifischen Anforderungen an die Leistungsfähigkeit der Genossenschaften als legitim an.

Auch privatwirtschaftliche Finanzierungsquellen ermöglichten es, die Zahlungsfähigkeit bis zur letztlichen Bewilligung der Förderdarlehen und der Zuschüsse aufrechtzuerhalten. So wurden Zwischenfinanzierungen durch eine Privatbank sowie Thomas Bestgen bzw. dessen Unternehmen bereitgestellt. Zudem beteiligte sich Thomas Bestgen per Eigenkapitalzuführung an der DIESE eG.

Nach einem langwierigen Prozess konnte der Bewilligungsausschuss zum Jahreswechsel 2019/2020 eine geschlossene Finanzierung und eine positive Wirtschaftlichkeit feststellen. Die Förderdarlehen für fünf und die Landeszuschüsse für zwei Häuser wurden schließlich Ende Februar 2020 ausgereicht.

Im Zuge der Untersuchung wurde klar herausgearbeitet, dass der Bewilligungsausschuss die gesetzlichen Voraussetzungen beachtete und gemäß den Förderrichtlinien handelte. In der medialen Berichterstattung geäußerte Vorwürfe der Untreue, der Insolvenzverschleppung und des Subventionsbetrugs stellten sich als substanzlos heraus. Staatsanwaltschaftliche Ermittlungen in dieser Hinsicht wurden mangels hinreichenden Tatverdachts eingestellt.

Schließlich hat sich die Annahme des Rechnungshofs von einem finanziellen Risiko für das Land Berlin in Höhe von 27 Mio. EUR als unrichtig erwiesen. Mit der Förderung ging eine grundbuchliche Absicherung einher, sodass dem eingesetzten Kapital der jeweilige Objektwert gegenübersteht. Der Vorstandsvorsitzende der Investitionsbank Berlin betonte deshalb, dass aufgrund der aktuellen Immobilienpreise ein finanzielles Risiko für das Land Berlin nicht bestehe.

Bezüglich möglicher Risiken für die Mieterinnen und Mieter führte die Zeugin Lautenbach aus, dass diese über die finanziellen Risiken eingezahlter Genossenschaftsanteile informiert und sich deren bewusst waren. Mit der Bewilligung der Förderung verringerte sich zudem

deren Risiko, ihre eingezahlten Genossenschaftsanteile zu verlieren, erheblich. Trotz herausfordernder Rahmenbedingungen ist zudem festzuhalten, dass die DIESE eG bis zum Abschluss des Untersuchungsausschusses ihre Zahlungsverpflichtungen regelmäßig erfüllte.

3. Bilanz der Vorkäufe

Mit der Förderung der DIESE eG konnte letztlich erfolgreich genossenschaftlicher Wohnraum für die Mieterinnen und Mieter geschaffen und erhalten und somit den Zielen der sozialen Erhaltungsverordnung entsprochen werden.

Primäres Ziel des Vorkaufsrechts ist die Unterzeichnung von Abwendungsvereinbarungen. Dies setzt jedoch auch eine regelmäßige tatsächliche Ausübung des Vorkaufsrechtes voraus, da ansonsten die Bereitschaft zur Unterzeichnung einer solchen sinkt. Deutlich wird dies an den Zahlen für die Jahre 2019 und 2020: Während 2019 mehr Vorkäufe ausgeübt wurden als 2020 (27 in 2019; 18 in 2020), stieg die Zahl der Abwendungsvereinbarungen in 2020 deutlich an (61 in 2019; 143 in 2020). Dies entspricht einer Steigerung von 134 Prozent. Neben der Vielzahl der Vorkäufe aus dem Vorjahr ist die Ausweitung der sozialen Erhaltungsgebiete von 58 (2019) auf 64 (2020) als Grund für den Erfolg zu nennen.⁶¹⁹

Die Vorkäufe zugunsten der DIESE eG hatten folglich neben dem direkten Nutzen der Schaffung genossenschaftlichen Wohnraums und dem Schutz vor Verdrängung auch mittelbare Nutzeneffekte in Form künftig abzuschließender Abwendungsvereinbarungen.

Die Mieterinnen und Mieter der betroffenen Häuser der DIESE eG befürchteten eine Verdrängung durch die ursprünglichen Käufer der Häuser und sahen, nachdem keine landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als Begünstigte zur Verfügung standen, im Vorkauf zugunsten ihrer Genossenschaft ein geeignetes Mittel, dem entgegenzuwirken.

Im Ergebnis haben 103 Haushalte eine sichere Wohnperspektive in ihren bisherigen Quartieren erlangt, die schützenswerte Sozialstruktur wird gestärkt. Neben diesem Erfolg haben die Bezirke als Gegenleistung seitens der DIESE eG Belegungsrechte in einzelnen Häusern vereinbart.

Abschließend soll eine Mieterin zu Wort kommen, welche, danach gefragt weshalb sie sogar Mieterhöhungen durch die DIESE eG freiwillig akzeptierte, antwortete:

Zeugin Cindy Lautenbach: „(...) Der Vorteil ist, dass wir uns unserer Wohnung wirklich sicher sind. Wie ich das anfangs skizzierte, es waren wirklich schlaflose Nächte, und das ist kein symbolisches Wort, was ich hier in den Mund nehme, sondern wir haben wirklich schlecht schlafen können in der Zeit. Ich weiß einfach, ich kann in dieser Wohnung wohnen bleiben, wenn ich mag bis zu meinem Lebensende, und das ist es mir wert. Selbstverständlich wären wir alle froh gewesen, wenn wir zu unseren ganz niedrigen Mieten weitergewohnt hätten, aber die Option gab es nicht mehr. Es hätte so oder so Mieterhöhungen vom neuen Investor gegeben, und so leistet sich jemand nicht noch eine Jacht, um mit dem Symbol um sich zu schlagen, sondern die Häuser bleiben gemeinwohlorientiert vermietet. Wie ich vorhin schon sagte, können

⁶¹⁹ <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/18/DruckSachen/d18-3638.pdf>

andere Menschen danach auch noch bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt finden. Das ist es uns tatsächlich wert; da ist ein hoher Idealismus dabei.⁶²⁰“

II. Fazit

Nachdem sich bereits eine Vielzahl von Ausschüssen im Abgeordnetenhaus von Berlin, u. a. der Hauptausschuss, mit den Vorkäufen zugunsten der DIESE eG befasst hatten, mehrere schriftliche Anfragen dazu gestellt wurden und der Rechnungshof eine Prüfung vorgenommen hatte, stellt der Ausschuss nach detaillierten Untersuchungen als Fazit Folgendes fest.

Der Ausschuss konnte – ebenso wie die zwischenzeitlich tätig gewordene Staatsanwaltschaft Berlin – keine Rechtsverstöße feststellen. Das Risiko für das Land Berlin, das sich aus einer Rücknahme eines Vorkaufs ergibt, liegt nach Erkenntnissen des Untersuchungsausschusses bei maximal 270.000 EUR; der tatsächlich eingetretene Schaden liegt deutlich darunter. Im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten der DIESE eG wurden im Rahmen der Darlehensgewährung durch die IBB zwar verschiedene Parameter angeglichen. Dabei wurden alle geltenden Bestimmungen und Regularien eingehalten. Die Neubewertung von Parametern erfolgte in Abstimmung der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen, für Finanzen sowie für Wirtschaft, Energie und Betriebe. Die vom Rechnungshof festgestellten Verfahrensmängel auf der bezirklichen Ebene wurden von den angesprochenen Bezirken bereits abgestellt. Die Aussagen einer Mietervertreterin vor dem Ausschuss bekräftigten, dass die Herangehensweise von Senat und Bezirken grundsätzlich zum Wohle der Mieterinnen und Mieter erfolgt ist.

III. Empfehlungen

Auch mit der Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten einer Genossenschaft wurden wohnungspolitische Ziele der Landesregierung von 2016 realisiert und neue Wege beschritten. Aus der Arbeit des Untersuchungsausschusses und den getroffenen Erkenntnissen hat der Untersuchungsausschuss folgende Empfehlungen entwickelt:

1. Begünstigte Dritte besser vorbereiten

Die Prüfung, ob eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft, eine Genossenschaft, eine Stiftung oder sonstige Dritte bei einem Haus als Dritterwerber eintreten, muss zügiger erfolgen. Die allgemeinen Bedingungen (Verfahren, Finanzierungshilfen) müssen einem breiteren Kreis von möglichen „Dritten“ im Vorfeld bekannt gemacht werden, um schnelles Handeln zu ermöglichen. Ziel soll sein, dass bei einer möglichst großen Anzahl von Immobilienverkäufen in Milieuschutzgebieten eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen oder das Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

⁶²⁰ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 52

2. Benachrichtigung der Bewohnerinnen und Bewohner sicherstellen

Sobald ein Wohngebäude in sozialen Erhaltungsgebieten veräußert wurde und dies dem Bezirksamt formell mitgeteilt wird, muss die Mieterschaft informiert werden. Nur so können die Mieterinnen und Mieter aktiv werden und ggf. Partner für eine Ausübung des Vorkaufsrechtes finden. Im Fall des Zustandekommens einer Abwendungsvereinbarung muss diese den Mieterinnen und Mietern zur Kenntnis gegeben werden.

3. Senatsverwaltungen einbeziehen

Soweit finanzielle Mittel aus Förderdarlehen oder Zuschüssen im Finanzierungsplan eines begünstigten Dritten vorgesehen werden, müssen vor Ausübung des Vorkaufsrechtes die Senatsverwaltung für Finanzen sowie Stadtentwicklung und Wohnen einbezogen werden. Die Abstimmungsprozesse zwischen Bezirken und Land sollen vereinheitlicht und verbessert werden.

4. Haushaltsbeauftragte und Rechtsabteilungen einbeziehen

Um eine ordnungsgemäße Prüfung der Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Bezirke sicherzustellen, sollen die Haushaltsbeauftragten und die Rechtsabteilungen des Bezirks frühzeitig einbezogen werden.

5. Finanzielle Voraussetzungen prüfen

Ungeachtet der Frage, wie das „In-der-Lage-sein“ der Wohnungsgenossenschaft nach § 27a BauGB im Zweifelsfall auszulegen ist, sind sowohl die fachlichen als auch die finanziellen Voraussetzungen der vom Vorkaufsrecht begünstigten Dritten eingehend zu prüfen. Dabei sollen im Bewilligungsausschuss entwickelte einheitliche Kriterien zugrunde gelegt werden.

6. Vorkaufsrechte nach Bezirksamtsbeschluss ausüben

Der Beschluss zur Ausübung des Vorkaufsrechtes soll dem Kollegialorgan Bezirksamt auf Vorlage des zuständigen Bezirksamtsmitgliedes vorbehalten bleiben.

7. Verbindliche Regeln in den Bezirken

Die Verbesserungen im Prüfverfahren und bei der Beschlussfassung haben die beteiligten Bezirke bei Erstellung dieses Abschlussberichts bereits umgesetzt oder zumindest angekündigt. Diese Regeln müssen für alle Bezirke verbindlich gemacht werden.

8. Ausreichende Fördermittel bereitstellen

Zur Finanzierung der Ausübung von Vorkaufsrechten und um eine Genossenschaftsförderung sicherzustellen, müssen ausreichende Mittel im Landeshaushalt bereitgestellt werden. Die aktuellen Programme sind diesbezüglich zu überprüfen.

9. Einrichtung einer Beratungsstelle für Mieterinnen und Mieter

Zur Unterstützung der Mieterinnen und Mieter, welche in einer vom Verkauf betroffenen Immobilie wohnen, soll eine Beratungsstelle auf Bezirksebene eingerichtet werden, um über die gesetzlichen Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten umfassend zu informieren.

10. Untersuchungsausschussgesetz

Dem Abgeordnetenhaus wird empfohlen, das Untersuchungsausschussgesetz dahingehend zu ändern, dass Personen, die in die zu untersuchenden Vorgänge involviert und gleichzeitig als Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fraktionen in Untersuchungsausschüssen benannt sind, im Einzelfall per Beschluss in ihrer Mitwirkung beschränkt werden können.

5. Abschnitt: Register und Übersichten zum Abschlussbericht

A. Personenregister

A

Allerkamp, Dr. Jürgen	Vorsitzender des Vorstandes der Investitionsbank Berlin
Arndt, Martin	Vorsitzender des Aufsichtsrates der DIESE eG

B

Baasen, Heinrich	Leiter des Rechtsamts des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Bartel, Ulf	Verkäufer eines Objekts
Berber, Armin	Mieter in einem Objekt der DIESE eG
Bestgen, Thomas	Geschäftsführer der UTB Projektmanagement GmbH
Billig, Daniela	MdA, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, stellvertretendes Mitglied des 4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG
Böttcher, Dirk	Referatsleiter bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Brinker, Dr. Kristin	MdA, AfD-Fraktion, stellvertretendes Mitglied des 4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG
Bunzel, Dr. Arno	Institutsleitung/Geschäftsführung beim Deutschen Institut für Urbanistik
Burkert-Eulitz, Marianne	MdA, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Mitglied des 4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG

C

D

Dahl, John	Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
------------	---

Domer, Bettina

MdA, Fraktion der SPD, Mitglied des 4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG

E

Evers, Stefan

MdA, Fraktion der CDU, Mitglied des 4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG, Sprecher der Fraktion

F

Finkel, Stefan

Direktor bei dem Rechnungshof von Berlin

G

Geisel, Andreas

Senator für Inneres und Sport

Gindra, Harald

MdA, Fraktion Die Linke, Mitglied des 4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG

Gläser, Ronald

MdA, AfD-Fraktion, Mitglied des 4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG, Sprecher der Fraktion

Gottwald, Gabriele

MdA, Fraktion Die Linke, stellvertretendes Mitglied des 4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG

Gork, Simone

Vorstandsmitglied der DIESE eG

Gräff, Christian

MdA, Fraktion der CDU, stellvertretendes Mitglied des 4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG

H

Härting, Volker

Mitglied des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Herrmann, Clara

Bezirksstadträtin Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Herrmann, Monika

Bezirksbürgermeisterin Friedrichshain-Kreuzberg

Hochgrebe, Christian

MdA, Fraktion der SPD, Mitglied des 4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG, Sprecher der Fraktion

I

J

Jasper-Winter, Dr. Maren MdA, Fraktion der FDP, stellvertretendes Mitglied des
4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG

Junker, Vera Staatssekretärin bei der Senatsverwaltung für Finanzen

K

Kittler, Regina MdA, Fraktion Die Linke, stellvertretendes Mitglied des
4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG

Klingen, Karin Präsidentin des Rechnungshofs von Berlin

Kollatz, Dr. Matthias Senator für Finanzen

Krisilion, Angeliki Mitglied des Vorstands der Investitionsbank Berlin

Kuhn, Vollrad Stellvertretender Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat
Bezirksamt Pankow

Kühnemann-Grunow,
Melanie MdA, Fraktion der SPD, stellvertretendes Mitglied des
4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG

Kugler, Andreas MdA, Fraktion der SPD, stellvertretendes Mitglied des
4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG

L

Laatsch, Harald MdA, AfD-Fraktion, stellvertretendes Mitglied des
4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG

Landwehr, Werner Vorstandsmitglied der DIESE eG

Lautenbach, Cindy Mieterin in einem Objekt der DIESE eG

Lompscher, Katrin Senatorin a. D. für Stadtentwicklung und Wohnen

M

von Münster, Sandra Rechtsanwältin, Referentin der Fraktion der CDU

N

Nelken, Dr. Michail MdA, Fraktion Die Linke, Mitglied des 4. Untersuchungs-
ausschusses – 18. WP – DIESE eG, Sprecher der Fraktion

O

Oltmann, Jörn	Bezirksstadtrat Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Otto, Andreas	MdA, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Mitglied des 4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG, Sprecher der Fraktion

P

Paegelow, Marc	Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Palwizat, Silke	Abteilungsleiterin bei der Investitionsbank Berlin
Pätzold, Ricarda	Stadtplanerin/wissenschaftliche Mitarbeiterin für den Forschungsbereich, Stadtentwicklung, Recht und Soziales am Deutsches Institut für Urbanistik
Poeschl, Elena	Mitglied des Vorstands der DIESE eG
Pop, Ramona	Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Q

R

S

Schaar, Aaron	Mitarbeiter des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg
Scheel, Sebastian	Senator für Stadtentwicklung und Wohnen
Scheermesser, Frank	MdA, AfD-Fraktion, Mitglied des 4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG
Schlömer, Bernd	MdA, Fraktion der FDP, Mitglied des 4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG, Sprecher der Fraktion
Schmidt, Florian	Bezirksstadtrat Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Schmitz, Richard	Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseepplatz eG“
Schreiber, Dr. Sebastian	Mitarbeiter des Rechnungshofs von Berlin

Spranger, Iris MdA, Fraktion der SPD, stellvertretendes Mitglied des
4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG

Sudhof, Dr. Margaretha Staatssekretärin bei der Senatsverwaltung für Finanzen bis
23. Juli 2019

T

Taschner, Dr. Stefan MdA, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, stellvertretendes
Mitglied des 4. Untersuchungsausschusses – 18. WP –
DIESE eG

U

V

W

Wansner, Kurt MdA, Fraktion der CDU, stellvertretendes Mitglied des
4. Untersuchungsausschusses – 18. WP – DIESE eG

Werner, Johannes MdA, Fraktion der CDU, Mitglied des 4. Untersuchungs-
ausschusses – 18. WP – DIESE eG

Z

Zimmermann, Frank MdA, Fraktion der SPD, Vorsitzender des 4. Untersuchungs-
ausschusses – 18. WP – DIESE eG

B. Abkürzungsverzeichnis

II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
Abg.	Abgeordnete/r
Abghs	Abgeordnetenhaus von Berlin
Abs.	Absatz
a. D.	außer Dienst
AfD	Alternative für Deutschland
ALG I u. II	Arbeitslosengeld
Art.	Artikel
AZG	Allgemeines Zuständigkeitsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BBU	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen
betr.	Betrifft, betreffend
BewA	Bewilligungsausschuss
BfdH	Beauftragte für den Haushalt
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
Bl.	Blatt
bzgl.	Bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CDU	Christlich Demokratische Union Deutschlands
d. h.	das heißt
Dr.	Doktorin, Doktor
ebd.	Ebenda
eG	eingetragene Genossenschaft
ehem.	Ehemalige/r, ehemals
etc.	et cetera
f.	folgende
FDP	Freie Demokratische Partei
ff.	fortfolgende

Fn.	Fußnote
GenG	Genossenschaftsgesetz
gem.	gemäß
ggf.	gegebenenfalls
GGOI	Gemeinsame Geschäftsordnung der Berliner Verwaltung – Allgemeiner Teil
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GO Abghs	Geschäftsordnung des Abgeordnetenhauses von Berlin
grds.	grundsätzlich
GRÜNE	Bündnis 90/Die Grünen
IBB	Investitionsbank Berlin
i. V. m.	in Verbindung mit
i. H. v.	in Höhe von
KW	Kalenderwoche
KWG	Kreditwesengesetz
lfd. Nr.	laufende Nummer
LHO	Landeshaushaltsordnung
lit.	Litera
lt.	Laut
MdA	Mitglied des Abgeordnetenhauses
MietenWoG	Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin
Nr.	Nummer
o. g.	oben genannt(e/r)
RA, -in, -e	Rechtsanwalt, Rechtsanwältin, Rechtsanwälte
S.	Seite
s.	siehe
SIWA	Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt
SIWANA	Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Errichtung eines Nachhaltigkeitsfonds

SIWANA ErrichtungsG	Gesetz über die Errichtung eines Sondervermögens Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Errichtung eines Nachhaltigkeitsfonds
s. o.	siehe oben
s. u.	siehe unten
Sen	Senatorin, Senator
Skzl.	Senatskanzlei
sog.	Sogenannte
SPD	Sozialdemokratische Partei Deutschlands
StGB	Strafgesetzbuch
StS	Staatsekretärin, Staatssekretär
u. a.	unter anderem
u. Ä.	und Ähnliches
UG	Unternehmergesellschaft
UntA	Untersuchungsausschuss
UntAG	Untersuchungsausschussgesetz
usw.	und so weiter
vgl.	vergleiche
VS	Verschlusssache
VS-NfD	Verschlusssachen-Nur für den Dienstgebrauch
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WBG	Wohnungsbaugenossenschaft
WBM	Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte
WP	Wahlperiode
Wp	Wortprotokoll eines Ausschusses im Abgeordnetenhaus von Berlin
z. B.	zum Beispiel

C. Aktenplan

Übersicht über die herausgebende Stelle			Bände	VS
I	AGH	Abgeordnetenhaus von Berlin	5	1
II	PkmG	Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften	2	0
III	DIESE eG	DIESE eG	4	1
IV	RhvB	Rechnungshof von Berlin	36	35
V	IBB	Investitionsbank Berlin	8	8
VI	SenFin	Senatsverwaltung für Finanzen	4	4
VII	SenStadtWohn	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	15	13
VIII	GLS	GLS Gemeinschaftsbank	2	2
IX	Am Ostseeplatz	Wohnungsbaugenossenschaft „Am Ostseeplatz eG“	1	1
X	StA	Staatsanwaltschaft Berlin	3	0
XI	BZA TS	Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg	2	0
XII	SenWiEnBe	Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	4	3
XIII	AG	Amtsgericht Tempelhof-Kreuzberg	7	0
XIV	BZA FK	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg	33	0
XV	SenInnDS	Senatsverwaltung für Inneres und Sport	4	1

I	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1	15.02.2021	Beschlussprotokoll der 66., 68., 69., 70., 71., 75., 76., 77., 78., 80., 83. und 84. Sitzung des Hauptausschusses Inhaltsprotokoll der 66., 68., 70., 71., 76., 78., 80. und 84. Sitzung des Hauptausschusses Wortprotokoll der 66., 68.(2), 71. und 80. Sitzung des Hauptausschusses	grds. offen
Bd. 2	25.03.2021	Beschlussprotokoll der 49., 57., 82., 85. und 86. Sitzung des Hauptausschusses Inhaltsprotokoll der 49., 57., 77., 82. und 85. Sitzung des Hauptausschusses Wortprotokoll der 49. Sitzung des Hauptausschusses	grds. offen
Bd. 3	25.03.2021	Öffentliche Vorgänge des Hauptausschusses – hier: Rote Nummer 1829, 1829 A, 2622, 2622 A, 2622 B, 2678, 2678 A, 2678 B, 2679, 2679 A, 2679 B, 2679 D, 2679 F, 2679 G, 2680, 2806 A, 3113, 1313-1, 3113 A, 3231, 3231 A, 3307, 3307 A, 3307 B	grds. offen
Bd. 4	25.03.2021	Nichtöffentliche Vorgänge des Hauptausschusses – hier: Rote Nummer 2679 C, 2679 E, 2679 G-1, 2679 H, 3231, 3231 A	§ 53 GO Abghs
Bd. 5a	25.03.2021	Nichtöffentliche Vorgänge des Hauptausschusses – hier: Anlage Rote Nummer 2622 B	VS-Vertraulich
Bd. 5b	25.03.2021	Nichtöffentliche Vorgänge des Hauptausschusses – hier: Anlage zur Roten Nummer 2679 C	VS-Vertraulich
Bd. 5c	25.03.2021	Nichtöffentliche Vorgänge des Hauptausschusses – hier: Rote Nummer 2679 G, 2679 G-1	VS-Vertraulich

II	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1	22.02.2021	Prüfungsbericht DIESE eG 2017-2018	§ 53 GO Abghs
Bd. 2	22.02.2021	Prüfungsbericht DIESE eG 2019	§ 53 GO Abghs

III	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1	26.02.2021	Jahresabschlussbericht 2015, 2016, 2017, 2018	grds. offen
Bd. 2	26.02.2021	Jahresabschlussbericht 2019	§ 53 GO Abghs
Bd. 3a	31.03.2021	Protokoll der Mitgliederversammlung vom 06.06.2019	VS-NfD
Bd. 3b	31.03.2021	Protokoll der Mitgliederversammlung vom 24.09.2019	VS-NfD
Bd. 3c	31.03.2021	Protokoll der Mitgliederversammlung vom 04.09.2020	VS-NfD
Bd. 4	15.07.2021	Jahresabschlussbericht 2020	§ 53 GO Abghs

IV	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1	03.03.2021	E 1.01 Erhebungsakte BA T-S StadtBau	VS-Vertraulich
Bd. 2	03.03.2021	E 1.02 Erhebungsakte BA T-S StadtBau	VS-Vertraulich
Bd. 3	03.03.2021	E 1.03 Erhebungsakte BA T-S Vorkaufsrecht Gleditschstr. 32, Bd. 1	VS-Vertraulich
Bd. 4	03.03.2021	E 1.04 Erhebungsakte BA T-S Vorkaufsrecht Gleditschstr. 32, Bd. 2	VS-Vertraulich
Bd. 5	03.03.2021	E 1.05 Erhebungsakte BA T-S Vorkaufsrecht Gleditschstr. 32, elektronische Ablage, Bd. 1	VS-Vertraulich
Bd. 6	03.03.2021	E 1.06 Erhebungsakte BA T-S Vorkaufsrecht Gleditschstr. 32, elektronische Ablage, Bd. 2	VS-Vertraulich
Bd. 7	03.03.2021	E 2.01 Erhebungsakte BA F-K DIESE eG allgemein	VS-Vertraulich
Bd. 8	03.03.2021	E 2.02 Erhebungsakte BA F-K Hängeordner Vermessungsamt zu den sechs Häusern	VS-Vertraulich
Bd. 9	03.03.2021	E 2.03 Erhebungsakte BA F-K DIESE eG Büro DezFinUmKuWbi	VS-Vertraulich
Bd. 10	03.03.2021	E 2.04 Erhebungsakte BA F-K Zuwendungen Gruppe Stadterneuerung Finanzen	VS-Vertraulich
Bd. 11	03.03.2021	E 2.05 Erhebungsakte BA F-K Akte Büro BzBm'in	VS-Vertraulich
Bd. 12	03.03.2021	E 2.06 Erhebungsakte BA F-K Rechtsamt DIESE eG	VS-Vertraulich
Bd. 13	03.03.2021	E 2.07 Erhebungsakte BA F-K Rechtsamt DIESE eG Holteistr. 19-19a, Rigaer Str. 101	VS-Vertraulich

IV	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 14	03.03.2021	E 2.08 Erhebungsakte BA F-K Boxhagener Str. 32, Forster Str. 1	VS-Vertraulich
Bd. 15	03.03.2021	E 2.09 Erhebungsakte BA F-K Krossener Str. 36, Rigaer Str. 101 Freistellung „Am Ostseeplatz eG“	VS-Vertraulich
Bd. 16	03.03.2021	E 2.10 Erhebungsakte BA F-K Rigaer Str. 101	VS-Vertraulich
Bd. 17	03.03.2021	E 2.11 Erhebungsakte BA F-K Holteistr. 19-19a	VS-Vertraulich
Bd. 18	03.03.2021	E 2.12 Erhebungsakte BA F-K Heckmannufer 8	VS-Vertraulich
Bd. 19	03.03.2021	E 2.13 Erhebungsakte BA F-K Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs RH am 24.01.2020	VS-Vertraulich
Bd. 20	03.03.2021	E 2.14 Erhebungsakte BA F-K Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs RH am 24.01.2020 / Stadtplanung	VS-Vertraulich
Bd. 21	03.03.2021	E 2.15 Erhebungsakte BA F-K Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs RH am 24.01.2020 / Stadtplanung Nachtrag	VS-Vertraulich
Bd. 22	03.03.2021	E 2.16 Erhebungsakte BA F-K Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs RH am 24.01.2020 / Bezirksstadtrat Gesendete E-Mails April bis Dezember 2019	VS-Vertraulich
Bd. 23	03.03.2021	E 2.17 Erhebungsakte BA F-K Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs RH am 24.01.2020 / Bezirksstadtrat Mai, Juni, Juli 2019	VS-Vertraulich

IV	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 24	03.03.2021	E 2.18 Erhebungsakte BA F-K Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs RH am 24.01.2020 / Bezirksstadtrat August, September 2019	VS-Vertraulich
Bd. 25	03.03.2021	E 2.19 Erhebungsakte BA F-K Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs RH am 24.01.2020 / Bezirksstadtrat Oktober 2019	VS-Vertraulich
Bd. 26	03.03.2021	E 2.20 Erhebungsakte BA F-K Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs RH am 24.01.2020 / Bezirksstadtrat November I 2019	VS-Vertraulich
Bd. 27	03.03.2021	E 2.21 Erhebungsakte BA F-K Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs RH am 24.01.2020 / Bezirksstadtrat November II 2019	VS-Vertraulich
Bd. 28	03.03.2021	E 2.22 Erhebungsakte BA F-K Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs RH am 24.01.2020 / Bezirksstadtrat Dezember 2019	VS-Vertraulich
Bd. 29	03.03.2021	E 2.23 Erhebungsakte BA F-K Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs RH am 24.01.2020 / Bezirksstadtrat Januar 2020	VS-Vertraulich
Bd. 30	03.03.2021	E 2.24 Erhebungsakte BA F-K Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs RH am 24.01.2020 / BauJur StadtAL	VS-Vertraulich
Bd. 31a	03.03.2021	P.01 Prüfungsakte, Prüfungskonzept, Prüfungsankündigung (Band I)	VS-Vertraulich
Bd. 31b	03.03.2021	P.02 Prüfungsakte (Band II)	VS-Vertraulich
Bd. 31c	03.03.2021	P.03 Prüfungsakte (Band III)	VS-Vertraulich
Bd. 31d	03.03.2021	P.04 Prüfungsakte (Band IV)	VS-Vertraulich

IV	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 31e	03.03.2021	P.05 Anlagenordner zur Prüfungsmitteilung	VS-Vertraulich
Bd. 32	03.03.2021	V.01 Vorschriften und Informationsakte (Abgeordnetenhaus)	VS-Vertraulich
Bd. 33	03.03.2021	V.02 Vorschriften und Informationsakte (Bezirke (BVV) + Eingaben	VS-Vertraulich
Bd. 34	03.03.2021	V.03 Vorschriften und Informationsakte (Presse)	VS-Vertraulich
Bd. 35	03.03.2021	V.04 Vorschriften und Informationsakte (Vorschriften)	VS-Vertraulich
Bd. 36	03.03.2021	Jahresbericht 2020	grds. offen

V	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1a	18.03.2021	Objektakte zur Boxhagener Str. 32	VS-NfD
Bd. 1b	18.03.2021	Antragsakte zur Boxhagener Str. 32	VS-NfD
Bd. 2a	18.03.2021	Objektakte zur Gleditschstr. 39, 41, 43	VS-NfD
Bd. 2b	18.03.2021	Antragsakte zur Gleditschstr. 39, 41, 43	VS-NfD
Bd. 3a	18.03.2021	Objektakte zum Heckmannufer 8	VS-NfD
Bd. 3b	18.03.2021	Antragsakte zum Heckmannufer 8	VS-NfD
Bd. 4a	18.03.2021	Objektakte zur Holteistr. 19-19a	VS-NfD
Bd. 4b	18.03.2021	Antragsakte zur Holteistr. 19-19a	VS-NfD
Bd. 5a	18.03.2021	Objektakte zur Krossener Str. 36	VS-NfD
Bd. 5 b	18.03.2021	Antragsakte zur Krossener Str. 36	VS-NfD
Bd. 6	18.03.2021	Partnerakte 5001382944 DIESE eG	VS-NfD
Bd. 7	18.03.2021	Partnerakte 5001393913 DIESE eG und VKR	VS-NfD
Bd. 8	18.03.2021	Geschäftsstelle BewA_DIESE eG	VS-NfD

VI	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1	30.03.2021	Akten der Abteilung I zur DIESE eG	§ 53 GO Abghs teilweise VS-NfD
Bd. 2	30.03.2021	Akten der Abteilung II, Referat II F zur DIESE eG	§ 53 GO Abghs teilweise VS-NfD
Bd. 3	28.05.2021	Akten der Abteilung I zur DIESE eG	§ 53 GO Abghs teilweise VS-NfD
Bd. 4	28.05.2021	Akten der Abteilung II, Referat II F zur DIESE eG	§ 53 GO Abghs teilweise VS-NfD

VII	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1	31.03.2021	Hauptakte I zur DIESE eG	VS-NfD
Bd. 2	31.03.2021	Hauptakte II zur DIESE eG	VS-NfD
Bd. 3	31.03.2021	Hauptakte III zur DIESE eG	VS-NfD
Bd. 4	31.03.2021	Kalkulationen I zur DIESE eG	VS-NfD
Bd. 5	31.03.2021	Kalkulationen II zur DIESE eG	VS-NfD
Bd. 6	31.03.2021	StS - DIESE eG Mailverkehr 30.09.2019 bis 26.11.2019 Sen – DIESE eG Mailverkehr 22.09.2017 bis 14.08.2018	VS-NfD
Bd. 7	31.03.2021	StS W – DIESE eG Mailverkehr 27.11.2019 bis 27.01.2020	VS-NfD
Bd. 8	31.03.2021	DIESE eG BewA-Unterlagen	VS-NfD
Bd. 9	31.03.2021	Prüfungsunterlagen zur DIESE eG	VS-NfD
Bd. 10	28.05.2021	Wirtschaftlichkeitsberechnungen und Kalkulationen zur DIESE eG	VS-NfD
Bd. 11	28.05.2021	Korrespondenz zur DIESE eG	offen teilweise VS-NfD
Bd. 12a	28.05.2021	Unterlagen des Referats IV C (I)	offen teilweise VS-NfD
Bd. 12b	28.05.2021	Unterlagen des Referats IV C (II)	offen teilweise VS-NfD
Bd. 13	28.05.2021	Unterlagen aus E-Mailpostfach der Abteilungsleitung IV 05/2019-01/2021	VS-NfD
Bd. 14a	28.05.2021	Handmappe GR A 13 – Az. 1300-29/2021, Mitzeichnung Bezirksaufsichtsverfahren Ausübung Vorkaufsrecht zugunsten der DIESE eG	grds. offen

VII	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 14b	28.05.2021	Handmappe GR A 13 – Az. 3300-60/2020, Anfrage IV A 24 zu MietenWoGBln und Genossenschaftsförderung	teilweise VS-NfD
Bd. 14c	28.05.2021	Handmappe GR A 31 – Az. 3200-83-2019, Aufhebung eines Vorkaufsrechtsbescheides (DIESE eG)	grds. offen
Bd. 15a	28.05.2021	Unterlagen der Hausleitung zur DIESE eG (I)	teilweise VS-NfD
Bd. 15b	28.05.2021	Unterlagen der Hausleitung zur DIESE eG (II)	teilweise VS-NfD

VIII	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1	06.04.2021	01_Grundpfandrechte 02_Kredit- und Darlehensverträge 03_Kreditprotokolle 04_Rechtliche Verhältnisse 05_Schriftverkehr 06_Wirtschaftliche Verhältnisse	VS-NfD
Bd. 2	06.04.2021	01_Dokumente 1-20 02_Dokumente 21 - 40 03_Dokumente 41 - 60 04_Dokumente 61 - 90 05_Kredit- und Darlehensverträge 06_Kreditprotokolle 07_Mahnwesen – Abwicklung 08_Projektinformationen 09_Rechtliche Verhältnisse 10_Schriftverkehr Dokumente 1- 20 11_Schriftverkehr Dokumente 21- 40 12_Schriftverkehr Dokumente 41- 60 13_Schriftverkehr Dokumente 61- 80 14_Schriftverkehr Dokumente 81- 100 15_Schriftverkehr Dokumente 101- 103 16_Sonstige Sicherheiten 17_Wirtschaftliche Verhältnisse	VS-NfD

IX	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1	07.04.2021	Dokumente der WBG „Am Ostseeplatz“ im Zusammenhang mit dem Erwerb des Objekts „Rigaer Str. 101“	VS-NfD
Bd. 1a	19.04.2021	Darlehensvertrag	VS-NfD
Bd. 1b	19.04.2021	Treuhanddarlehen	VS-NfD

X	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1	09.04.2021	Unterlagen zum Verfahren 243 Js 431/19	grds. offen
Bd. 2	09.04.2021	Unterlagen zum Verfahren 243 Js 76/20	grds. offen
Bd. 3	29.04.2021	Unterlagen zum Verfahren 243 Js 731/20	grds. offen

XI	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1	19.04.2021	Unterlagen zum Vorkaufsrecht zur Gleditschstr. 39, 41, 43	§ 53 GO Abghs
Bd. 2	19.04.2021	Bei-Akte – Fragebögen Mieterbefragung	§ 53 GO Abghs

XII	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1	23.04.2021	Unterlagen zur DIESE eG für die Behördenleitung	offen teilweise VS-NfD
Bd. 2	23.04.2021	Unterlagen des Referats IV D zur DIESE eG Teil 1 und Teil 2	offen teilweise VS-NfD
Bd. 3	23.04.2021	Unterlagen über die Staatsaufsicht der genossenschaftlichen Prüfungsverbände	grds. offen
Bd. 4	23.04.2021	Unterlagen der Stabsstelle zur Vorbereitung des Verwaltungsratsmandats – Aktenauszug zur DIESE eG	offen teilweise VS-NfD

XIII	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1	29.04.2021	Grundbuchauszug zur Boxhagener Str. 32	§ 53 GO Abghs
Bd. 2	29.04.2021	Grundbuchauszug zur Forster Str. 1	§ 53 GO Abghs
Bd. 3	29.04.2021	Grundbuchauszug zur Gleditschstr. 39, 41, 43	§ 53 GO Abghs
Bd. 4	29.04.2021	Grundbuchauszug zum Heckmannufer 8	§ 53 GO Abghs
Bd. 5	29.04.2021	Grundbuchauszug zur Holteistr. 19-19a	§ 53 GO Abghs
Bd. 6	29.04.2021	Grundbuchauszug zur Krossener Str. 36	§ 53 GO Abghs
Bd. 7	29.04.2021	Grundbuchauszug zur Rigaer Str. 101	§ 53 GO Abghs

XIV	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1	16.04.2021	Grundstücksakte Vorkaufsrecht 618-22 /19-15 2019 – Krossener Str. 36	§ 53 GO Abghs
Bd. 2a	16.04.2021	Grundstücksakte Vorkaufsrecht 618-22 /19-10 2019 – Holteistr. 19-19a, Teil 1	§ 53 GO Abghs
Bd. 2b	16.04.2021	Grundstücksakte Vorkaufsrecht 618-22 /19-10 2019 – Holteistr. 19-19a, Teil 2	§ 53 GO Abghs
Bd. 3	16.04.2021	Grundstücksakte Vorkaufsrecht 618-22 /19-09 2019 – Boxhagener Str. 32	§ 53 GO Abghs
Bd. 4	16.04.2021	Grundstücksakte Vorkaufsrecht 618-22 /19-11 2019/2020 – Heckmannufer 8	§ 53 GO Abghs
Bd. 5a	16.04.2021	Grundstücksakte Vorkaufsrecht 618-22 /19-09 2019 – Rigaer Str. 101, Ordner 1	§ 53 GO Abghs
Bd. 5b	16.04.2021	Grundstücksakte Vorkaufsrecht 618-22 /2019 – Rigaer Str. 101, Ordner 2	§ 53 GO Abghs
Bd. 6	16.04.2021	Grundstücksakte Vorkaufsrecht 618-22 /19-05 2019 – Forster Str. 1	§ 53 GO Abghs
Bd. 7a	16.04.2021	Übergreifende Akte Vorkaufsrecht 618-20 2019 Diese eG – allgemein, Ordner 1	§ 53 GO Abghs
Bd. 7b	16.04.2021	Übergreifende Akte Vorkaufsrecht 618-20 2019 Diese eG – allgemein, Ordner 2	§ 53 GO Abghs
Bd. 8	16.04.2021	Übergreifende Akte Vorkaufsrecht 618-22 /19-18 2019 – Rigaer Str. 101, Freistellung „Am Ostseeplatz“ eG	§ 53 GO Abghs
Bd. 9	16.04.2021	Übergreifende Akte Vorkaufsrecht 618-20 DIESE eG Zwangsvollstreckung	§ 53 GO Abghs
Bd. 10	16.04.2021	DIESE eG Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs Rechnungshof am 24.01.2020 – Stadtplanung, allgemein	§ 53 GO Abghs

XIV	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 11	16.04.2021	DIESE eG Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs Rechnungshof am 24.01.2020 – Stadtplanung, Nachtrag	§ 53 GO Abghs
Bd. 12	16.04.2021	DIESE eG Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs Rechnungshof am 24.01.2020 – Stadtplanung	§ 53 GO Abghs
Bd. 13	16.04.2021	DIESE eG Relevanzprüfung Stadtplanung Vorkaufsrecht 618-20 2019/2020 – allgemein, Presse, BVV, AGH	§ 53 GO Abghs
Bd. 14a	16.04.2021	Verkehrswertgutachten Heckmannufer 8	§ 53 GO Abghs
Bd. 14b	16.04.2021	Verkehrswertgutachten Holteistr. 19-19a	§ 53 GO Abghs
Bd. 14c	16.04.2021	Verkehrswertgutachten Rigaer Str. 101	§ 53 GO Abghs
Bd. 14d	16.04.2021	Verkehrswertgutachten Krossener Str. 36	§ 53 GO Abghs
Bd. 14e	16.04.2021	Verkehrswertgutachten Forster Str. 1	§ 53 GO Abghs
Bd. 14f	16.04.2021	Verkehrswertgutachten Boxhagener Str. 32	§ 53 GO Abghs
Bd. 15	16.04.2021	DIESE eG Originalakten zur Erteilung der Negativzeugnisse, FB Stadtplanung, Stapl. 108 für den Rechnungshof	§ 53 GO Abghs
Bd. 16	16.04.2021	Sammelakte Unterlagen Stadtentwicklungsamt Zentraler Dienst	grds. offen
Bd. 17	16.04.2021	Sammelakte Stadtentwicklungsamt FB Stadtplanung – Aufbau gemeinwohlorientierte Immobilienstrukturen in Berlin, DIESE eG Institutionelle Förderung / Zuwendung §§ 23 und 44 LHO Berlin/2019	§ 53 GO Abghs

XIV	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 18	16.04.2021	E-Mails zur Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs Rechnungshof am 24.01.2020 – DIESE eG April 2019 bis Dezember 2019	§ 53 GO Abghs
Bd. 19	16.04.2021	E-Mails zur Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs Rechnungshof am 24.01.2020, DIESE eG Mai 2019	§ 53 GO Abghs
Bd. 20	16.04.2021	E-Mails zur Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs Rechnungshof am 24.01.2020, DIESE eG Juni/Juli 2019	§ 53 GO Abghs
Bd. 21	16.04.2021	E-Mails zur Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs Rechnungshof am 24.01.2020, DIESE eG August/Sept. 2019	§ 53 GO Abghs
Bd. 22	16.04.2021	E-Mails zur Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs Rechnungshof am 24.01.2020, DIESE eG Oktober 2019	§ 53 GO Abghs
Bd. 23a	16.04.2021	E-Mails zur Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs Rechnungshof am 24.01.2020, DIESE eG November I 2019	§ 53 GO Abghs
Bd. 23b	16.04.2021	E-Mails zur Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs Rechnungshof am 24.01.2020, DIESE eG November II 2019	§ 53 GO Abghs
Bd. 24	16.04.2021	E-Mails zur Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs Rechnungshof am 24.01.2020, DIESE eG Dezember 2019	§ 53 GO Abghs

XIV	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 25	16.04.2021	E-Mails zur Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs Rechnungshof am 24.01.2020, DIESE eG Januar 2020	grds. offen
Bd. 26	16.04.2021	DIESE eG Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs Rechnungshof am 24.01.2020	grds. offen
Bd. 27	16.04.2021	DIESE eG Relevanzprüfung im Ergebnis des Erhebungseröffnungsgesprächs Rechnungshof am 24.01.2020 – BauJur + StadtAL	§ 53 GO Abghs
Bd. 28	16.04.2021	Akten Dezernentenbereich – DIESE eG Büro Dez FinUmKuWbi	teilweise § 53 GO Abghs
Bd. 29	16.04.2021	Sammelakte Unterlagen der Bezirksbürgermeisterin	grds. offen
Bd. 30	16.04.2021	Unterlagen Rechtsamt zur Holteistr. 19-19a und Rigaer Str. 101	§ 53 GO Abghs
Bd. 31	16.04.2021	Unterlagen Rechtsamt zu den Vorkaufsrechten und zur Finanzierung, DIESE eG I	grds. offen
Bd. 32	16.04.2021	Allgemeine Unterlagen zur DIESE eG, RA Prof. Dr Bone-Winkel. u. a. 27/20A52	§ 53 GO Abghs
Bd. 33	16.04.2021	Sammelakte Diese eG öffentliche Vorgänge PMs BVV AGH	grds. offen

XV	Eingang	Gegenstand	Status
Bd. 1	26.05.2021	Unterlagen der Prüfung der Bezirksaufsicht gegenüber dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg	grds. offen
Bd. 2	26.05.2021	Unterlagen der Prüfung der Bezirksaufsicht gegenüber dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg	grds. offen
Bd. 3	26.05.2021	Prüfungsmitteilungen/Prüfungsabschluss- erklärungen des Rechnungshofs	VS-Vertraulich
Bd. 4	01.06.2021	Unterlagen der Prüfung der Bezirksaufsicht gegenüber dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg wg. Beschwerde RA SammlerUsinger	grds. offen

Sondervoten

A. Sondervotum der Fraktion der CDU

Sondervotum der CDU-Fraktion

zum Abschlussbericht des 4. Untersuchungsausschusses „Diese eG“:

Der Fall „Diese eG“ – ein rot-rot-grüner Wirtschaftskrimi

13. August 2021



*Vorwort des Abgeordneten Stefan Evers,
Obmann der CDU-Fraktion im Untersuchungsausschuss*

Die millionenschwere Polit-Affäre um die Wohnungsgenossenschaft DIESE eG reiht sich ein in die unrühmliche Geschichte Berliner Finanz- und Immobilienskandale. Im Vergleich zum Milliarden-Defizit des Dauerpannen-Flughafens BER mag die finanzielle Dimension der Vorgänge rund um die eng mit Grünen und Linken verbandelte Genossenschaft „bescheiden“ erscheinen. Schließlich geht es bei den dubiosen Immobilien-Vorkäufen des Florian Schmidt zugunsten der DIESE eG „nur“ um sieben Wohnhäuser und knapp 25 Fördermillionen. Doch auch das sind Steuergelder, die dringend an anderer Stelle gebraucht würden. Hinzu kommt die Art und Weise, in der sich die politisch Verantwortlichen über alle Warnungen und geltenden Regeln hinweggesetzt haben. Angesichts der fortgesetzten Versuche, Aufklärungsbemühungen zu behindern und Transparenz zu unterdrücken, war ein parlamentarischer Untersuchungsausschuss unausweichlich.

Der 4. Untersuchungsausschuss dieser Legislaturperiode ist auch der vierte, in dem ich in meiner Zeit als Abgeordneter mitwirken durfte. Ich habe in diesen Ausschüssen einiges erlebt, kann im Ergebnis aber sagen: das Ausmaß, in dem im Fall DIESE eG nicht nur politisch getrickst, getäuscht und manipuliert wurde, ist mir in keinem anderen Untersuchungsausschuss begegnet. Dass die Hauptverantwortlichen des Skandals sich der parlamentarischen Aufarbeitung aus Sorge vor Strafverfolgung verweigert haben, verwundert vor diesem Hintergrund nicht. Im Gegenteil erscheint ihre Sorge mehr als berechtigt angesichts der öffentlich bisher nicht bekannten Vorgänge, die der Untersuchungsausschuss zutage fördern konnte.

Die Geschichte der DIESE eG ist eine Erzählung von politischen Seilschaften, Machtmissbrauch und Rechtsbruch bis in die höchsten Kreise des Senats. Auch wenn es „nur“ um sieben Häuser ging, hätte ein Scheitern des grünen Prestige-Projekts womöglich das Scheitern der rot-rot-grünen Koalition bedeutet. Nur so ist zu erklären, dass trotz der eklatanten Missachtung geltenden Rechts und größter Bedenken aus den Fachverwaltungen die politischen Spitzen aller drei Koalitionsparteien ihre schützende Hand über Florian Schmidt hielten und bis heute halten. Die enormen Risiken für den Landeshaushalt und vor allem für die Mieterinnen und Mieter der DIESE eG zählten für Akteure wie dem heutigen Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel, Finanzsenator Dr. Matthias Kollatz oder der sich im Ausschuss erschreckend ahnungslos gebenden Senatorin Ramona Pop offenbar in keiner Weise.

Es gibt genügend Hinweise, dass der Fall DIESE eG nur die Spitze eines Eisbergs darstellt. Dass er beispielhaft steht für den moralischen Verfall, der in den rot-rot-grünen Regierungsjahren hinter der Fassade des vermeintlich Guten und Progressiven stattgefunden hat. Die aus linken Kreisen betriebene Heroisierung des Polit-Aktivisten Florian Schmidt als grüner „Robin Hood“ hält dem Licht der parlamentarischen Aufklärung nicht stand. Die populistischen Methoden und die rücksichtslose Selbstbedienungs-Mentalität, mit der hier zu Lasten von Steuerzahlern und auf dem Rücken besorgter Mieterinnen und Mieter Politik betrieben wird, erinnern eher an einen grünen Donald Trump. Umso schlimmer, dass die gesamte Koalition sich hinter einer so zweifelhaften Figur immer wieder versammelt und ernsthafte Konsequenzen bis heute nicht gezogen wurden.

Der Untersuchungsausschuss DIESE eG hat in einem kurzen und konzentrierten Zeitraum von etwa einem halben Jahr die wichtigsten Fragen bearbeitet, die sich aus diesem rot-rot-grünen Wirtschaftskrimi ergeben. Nicht alle ließen sich vollständig beantworten, zumal das Aufklärungsinteresse der Koalitionsfraktionen aus nachvollziehbaren Gründen denkbar gering war. Dennoch liefert das Untersuchungsergebnis reichlich Material und Erkenntnisse für den Berliner

Rechnungshof und die Strafverfolgungsbehörden, um die Aufklärungsarbeit fortzusetzen und die Verantwortlichen für den Skandal hoffentlich auch zur Rechenschaft zu ziehen.

Darüber hinaus lassen sich aus dem Untersuchungsergebnis eine Reihe von Empfehlungen ableiten, wie sich eine Wiederholung des Falls DIESE eG für die Zukunft wirksam ausschließen lässt und welche strukturellen Verbesserungen für mehr Transparenz und eine bessere Kontrolle des Handelns von Bezirksämtern und Senatsverwaltungen sorgen können. Auch das ist ein wichtiges und wertvolles Ergebnis unserer Arbeit der vergangenen Monate.

Abschließend danke ich all denen, ohne die dieses Ergebnis nicht möglich geworden wäre. Dazu zählen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Ausschussbüros, die in der knappen Zeit alles darangesetzt haben, den Untersuchungsausschuss arbeitsfähig zu halten. Dem Ausschussvorsitzenden Frank Zimmermann danke ich für die insgesamt faire und konstruktive Sitzungsleitung und Zusammenarbeit. Ein ganz besonderer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der CDU-Fraktion, die sich durch knapp 130 Bände Aktenmaterial gewühlt haben, um Licht in das Dunkel dieser facettenreichen Polit-Affäre zu bringen. Darunter auch die Rechtsanwältin Sandra von Münster. Gegen allen Druck, trotz mancher Repression aus der linken Szene und allen Versuchen der Koalition, ihr Ansehen öffentlich zu schädigen: sie hat als engagierte „Rechtsstaats-Aktivistin“ im besten Sinne des Wortes nach ihrer zunächst außerparlamentarischen Aufklärungsarbeit dem Parlament, unserer Fraktion und vor allem den Berlinerinnen und Berlinern durch ihre Mitarbeit wertvolle Dienste erwiesen.

Die Arbeit hat sich gelohnt. Beendet ist sie noch lange nicht.

Inhaltsverzeichnis

I.	Kurzzusammenfassung	201
II.	Einleitung	204
III.	Das System DIESE eG – Selbstbedienung an Steuergeldern	205
IV.	Häuserkauf mit leeren Taschen – Ausübung der Vorkäufe ohne Beachtung von Recht und Gesetz	211
1.	Risiken durch rechtswidrige Ausübung von Vorkaufsrechten	212
a)	Finanzielle Leistungsfähigkeit und Finanzierungsplanung	212
b)	Ausschluss finanziellen Risikos bei Aufhebung des Bescheids	219
c)	Einbindung des Bezirksamtes, des Rechtsamts und des Haushaltsbeauftragten	220
2.	Soft- und kraftlos – Die Rolle der Bezirksaufsicht	223
3.	Die Rolle der Staatsanwaltschaft – „Ermittlungen“ im Leerlauf	225
V.	Was nicht passt, wird passend gemacht – Sonderbehandlung der DIESE eG	226
1.	Verfrühte Vorkäufe, Bewilligungsbescheid fehlte	227
2.	Landeszuschuss voreilig eingepreist	229
3.	Förderdarlehen	231
4.	Abweichen von den Förderrichtlinien	253
5.	Mieterschutz bleibt auf der Strecke	254
a)	Mietendeckel stellt Finanzkonzept in Frage	254
b)	„freiwillige“ Mieterhöhungen	256
c)	Finanzielle Risiken der Genossen	257
VI.	Vom Retter zum Intensivpatienten – Zahlungsunfähigkeit der DIESE eG	258
VII.	Scheinkapital statt Eigenkapital – Möglicher Subventionsbetrug?	259
1.	Unterdeckung	259
2.	Zweckentfremdung der Mittel	260
VIII.	Die handelnden Personen	261
1.	Das System Florian Schmidt – Mehr grüner Trumpf als Robin Hood	261
a)	Mieterorganisationen als verlängerter Arm des Grünen-Bezirksamts	262
b)	Aktenmanipulation	263

c) Freiwillige Kostenübernahme zu Lasten des Bezirks	264
d) Falschaussage über weitere Zuwendung an die DIESE eG	265
2. Werner Landwehr – Mit allen Wassern gewaschen	266
a) Wirtschaftlichkeitsberechnungen	267
b) Möglicher Eingehungsbetrug und mutmaßliche Insolvenzverschleppung	268
c) Möglicher Subventionsbetrug	268
3. Thomas Bestgen – Grüner Lieblingsspekulant	269
a) Zeichnung von Genossenschaftsanteilen in Höhe von 1,2 Mio. Euro	270
b) Grüner Lieblingsspekulant	275
c) UTB und D.V.I.	276
d) Weigerung zur Aktenherausgabe	277
4. Staatssekretär Scheel rechnet sich die Welt, wie sie ihm gefällt	280
5. Finanzsenator Dr. Kollatz – Millionenvergabe bei geheimen Treffen?	281
IX. Schlussbemerkungen – Millionenrisiken für Berlins Steuerzahler	284
X. Empfehlungen	287
1. Genossenschaften als Dritterwerber	287
2. Reform der Bezirksaufsicht	288
3. Konsequente Anwendung von § 6 SubvG	288
4. Weitere Prüfung des Rechnungshofs	289
5. Wiederaufnahme der staatsanwaltlichen Ermittlungen	289
6. Unabhängige beihilferechtliche Überprüfung	289
7. Unabhängige Überprüfung der Verpflichtungen	290
8. Veröffentlichung der Jahresabschlüsse der DIESE eG im Bundesanzeiger	290
9. Untersuchungsausschussgesetz	290

I. Kurzzusammenfassung

Bei der DIESE eG handelt es sich um eine aus der Mieterschaft heraus gegründete Genossenschaft, die auf den Erwerb von Wohnhäusern im Wege offenkundig rechtswidrig ausgeübter Vorkaufsrechte insbesondere im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gerichtet war. Auffällig geworden ist sie durch ihr höchst fragiles Geschäftsmodell, die nahezu vollständige Abhängigkeit von öffentlichen Fördermitteln und die dubiose Verflechtung der maßgeblichen Akteure mit der grünen und linken Politiklandschaft Berlins. Die fehlende Transparenz der fragwürdigen Immobiliengeschäfte und die Weigerung der Genossenschaft, die Aufklärungsarbeit im Parlamentarischen Untersuchungsausschuss aktiv zu unterstützen, stehen im auffälligen Widerspruch zu dem angeblich „gemeinwohlorientierten“ Handeln ihrer Akteure.

Mit ihrer Aussageverweigerung haben Grünen-Stadtrat Florian Schmidt und Werner Landgraf als Chef der DIESE eG die Untersuchungsarbeit boykottiert. Trotzdem konnte der Untersuchungsausschuss zahlreiche Verstrickungen zwischen der Genossenschaft, dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Senatsvertretern und einem prominenten Vertreter der Berliner Immobilienwirtschaft herausarbeiten. Andererseits sind eine Reihe von Fragen zur umstrittenen Vergabe von Förder-Millionen an die DIESE eG offengeblieben. Angebliche Gedächtnislücken von Zeugen und wiederholte ‚Nebelkerzen‘ der Koalitionsfraktionen haben daran erheblichen Anteil. Eine sorgfältige rechtliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse wäre dringend wünschenswert. Insbesondere sind die im Untersuchungsausschuss zutage geförderten Erkenntnisse zu einem möglichen Subventionsbetrug bzw. einer möglichen Zweckentfremdung von Fördermitteln von der Staatsanwaltschaft nach wie vor ungeprüft.

Das Finanzierungskonzept der DIESE eG war aus unserer Sicht von Anfang an weder seriös noch belastbar. Das zeigte sich insbesondere beim Gezerre um den inzwischen gescheiterten rot-rot-grünen „Mietendeckel“, durch den der DIESE eG eine gravierende finanzielle Schieflage drohte. Nach wie vor besteht ein

millionenschweres Haushaltsrisiko für Berlins Steuerzahler, insbesondere aber auch für die Mieter bzw. Mitglieder der Genossenschaft. Dass der grüne Baustadtrat Schmidt mit seinen Immobilien-Deals zugunsten der DIESE eG seine Amtspflichten eklatant verletzt hat, wurde bereits im Vorfeld des Untersuchungsausschusses vom Berliner Rechnungshof deutlich gemacht. Wie tief maßgebliche Akteure des rot-rot-grünen Senats wie der heutige Stadtentwicklungssenator Scheel oder der von der SPD gestellte Finanzsenator in den Skandal verstrickt waren, hat erst die parlamentarische Aufklärungsarbeit ans Tageslicht gebracht. Wenn die Beteiligten im Senat nicht wider besseren Wissens und gegen alle Warnungen von Verwaltungsmitarbeitern Regeln und Recht gebeugt hätten, dann wäre das waghalsige Konstrukt der DIESE eG von Anfang an gescheitert - und das Land Berlin wäre durch das Handeln eines aktivistisch beseelten Baustadtrats auf einem halben Dutzend überteuerter und unwirtschaftlicher Immobilien sitzen geblieben.

Angesichts der enormen Risiken für die Mieterinnen und Mieter der DIESE eG drängt sich vor diesem Hintergrund der Eindruck auf, dass es bei den fragwürdigen Rettungsmanövern zugunsten der Genossenschaft weniger um „gemeinwohlorientierte“ Wohnungspolitik, als vielmehr um die Rettung der eigenen Koalition ging. Ganz offensichtlich war das grüne Lieblingsprojekt politisch „too big to fail“. Es durfte politisch einfach nicht scheitern. Nur so ist zu erklären, dass Senat und Bezirk mit ihrem Vorgehen und der nahezu unbedingten Millionen-Förderung der DIESE eG andere, tatsächlich gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugenossenschaften benachteiligt hat.

Der Umgang der politisch Verantwortlichen im Fall DIESE eG mit Richtlinien und Regeln, mit Recht und Gesetz, beschädigt das Vertrauen in die Funktionsfähigkeit des Rechtsstaats im rot-rot-grün regierten Berlin. Die Geschichte der DIESE eG hat sich im Untersuchungsausschuss als rot-rot-grüner Wirtschaftskrimi entpuppt. Insbesondere für die Mitglieder und Mieter der Genossenschaft bleibt die DIESE eG angesichts der fortbestehenden Risiken eine tickende Zeitbombe.

In unserem Sondervotum fassen wir wesentliche Untersuchungsergebnisse und Bewertungen zusammen, die sich nicht im Abschlussbericht der rot-rot-grünen Mehrheit des Ausschusses wiederfinden.

II. Einleitung

Seit die DIESE eG im Mai 2019 mit maßgeblicher Unterstützung grüner und linker Politiker gegründet wurde, sorgt sie für Schlagzeilen: schon früh war von rechtswidrigen Alleingängen des Grünen-Baustadtrats Florian Schmidt die Rede, von der Benachteiligung anderer Wohnungsbau-Genossenschaften bei der Genossenschaftsförderung, von dubiosen Verbindungen der DIESE eG zu ehemaligen Stasi-Offizieren mit besten Kontakten in die Immobilienwirtschaft sowie von einer höchst fragwürdigen Vergabe steuerfinanzierter Fördergelder.⁶²¹

Im November 2019 war ein letzter Warnschuss nicht zu überhören: der DIESE eG drohte die Insolvenz. Sie hatte sich durch den von Florian Schmidt per kommunalem Vorkauf vermittelten Erwerb von inzwischen sieben Immobilien finanziell völlig verhoben.⁶²² Der Senat und überraschend auch ein prominenter Immobilienunternehmer sprangen in der Situation als Retter bei. Der damalige Staatssekretär und heutige Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel (Linke) sowie Finanzsenator Dr. Matthias Kollatz (SPD) sicherten staatliche Förderkredite in Höhe von 22 Mio. Euro zu – allerdings unter Missachtung der geltenden Förderrichtlinien. Darüber hinaus sollten nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von 1,46 Mio. Euro das Überleben der DIESE eG sichern.⁶²³ Für die Genossenschaftsförderung waren ursprünglich 20. Mio. Euro pro Jahr vorgesehen. Die DIESE eG allein erhielt somit 110% der im Landeshaushalt vorgesehenen Mittel. Es bahnte sich ein grüner Immobilienskandal an, dessen Ausmaße zur Einsetzung des 4. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses führten.

Bis heute sind die langfristigen Folgen dieses Vorgangs ungewiss. Nach Auffassung des Rechnungshofs von Berlin hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg mit

⁶²¹ Der Stadtrat, die Senatorin und der Stasi-Offizier – Tagesspiegel vom 8. August 2019 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/haeuserkampf-in-berlin-der-stadtrat-die-senatorin-und-der-stasi-offizier/24879866.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁶²² Verkäufer fordert sechs Millionen Euro von Genossen – Tagesspiegel vom 20. November 2019 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/diese-eg-droht-zwangsvollstreckung-verkaeufer-fordert-sechs-millionen-euro-von-genossen/25251304.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁶²³ V IBB, Bd. 8, Seite 103.

der sechsfachen Vorkaufsrechtsausübung zwischen Mai und August 2019 pflichtwidrig gehandelt. Er ist ein nicht zu rechtfertigendes Haushaltsrisiko in Höhe von 27 Mio. Euro eingegangen.⁶²⁴

Bedauerlicherweise hat die rot-rot-grüne Koalition im Untersuchungsausschuss wenig Bereitschaft gezeigt, die Hintergründe der Vorkaufs-Affäre im Interesse der Berlinerinnen und Berliner zu erhellen. Der von den Koalitionsfraktionen gestützte Abschlussbericht des Untersuchungsausschusses bleibt hinter unserem Anspruch parlamentarischer Aufarbeitung zurück. Wir lehnen ihn daher ab. Wir sehen unsere Aufgabe darin, die zahlreichen Verfehlungen des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg, aber insbesondere die politischen Verantwortlichkeiten und Fehlentscheidungen des Senats festzustellen und so transparent wie möglich herauszuarbeiten. Das kommunale Vorkaufsrecht und die vom Abgeordnetenhaus zur Förderung von Genossenschaften bereitgestellten Fördermittel dienen nicht der politischen Selbstbedienung.

III. Das System DIESE eG – Selbstbedienung an Steuergeldern

Florian Schmidt, grüner Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg und als Beamter auf Zeit eigentlich Recht und Gesetz verpflichtet, spielt im Fall DIESE eG eine zentrale Rolle. Er hat es zu verantworten, dass das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ungeprüft (!) finanzielle Unterstützung iHv. 340 Tsd. Euro leistete, als die DIESE eG durch Vorkäufe in existenzbedrohende Zahlungsschwierigkeiten geraten war bis hin zu einer Kontopfändung.

Das belegt der Prüfbericht des Rechnungshofs von Berlin vom 22. Juli 2020. Zum Gründungsprozess der DIESE eG heißt es darin:

Die Wohnungsgenossenschaft DIESE eG wurde ausweislich ihrer Satzung mit dem Ziel gegründet, „dem Ausverkauf der Berliner Innenstadtbezirke eine andere Art des

⁶²⁴ IV RhvB, Bd. 36, Seite 176.

Umgangs mit dem Eigentum an urbaner Wohn-, Lebens- und Existenzgrundlage entgegenzusetzen, die den Menschen, die hier leben, den Verbleib sichert und sie nicht verdrängt“.

Die konstituierende Mitgliederversammlung fand am 16. Mai 2019 statt. Das Gründungsverfahren wurde jedoch spätestens seit dem 6. Juni 2019 nicht weiter betrieben. An diesem Tag trat ein Teil der Mitglieder der Vorgenossenschaft der „Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG“ (AG Charlottenburg GnR 757 B) bei. Auf deren Mitgliederversammlung am selben Tag wurden eine neue Satzung und die Namensänderung in DIESE eG beschlossen sowie ein neuer Vorstand bestellt. Die neu gefasste Satzung entsprach der Satzung der am 16. Mai gegründeten Vorgenossenschaft gleichen Firmennamens. Die Beschlüsse wurden am 1. August 2019 im Genossenschaftsregister eingetragen und am 2. August 2019 bekannt gemacht. Die bezirklichen Ausübungsbescheide bezeichneten in zwei Fällen (Boxhagener Str. 32 und Forster Str. 1 – zudem offenbar irrtümlich auch im Tenor des im Übrigen die DIESE eG nennenden Bescheides zur Rigaer Str. 101) die Vorgenossenschaft als Dritte, in den übrigen vier Fällen die DIESE eG. Die zuvor bezirklicherseits mit dem Dritten abgeschlossenen Verpflichtungsvereinbarungen bezeichneten in drei Fällen (Boxhagener Str. 32, Forster Str. 1 und Krossener Str. 36) die Vorgenossenschaft als Dritte, in den übrigen drei Fällen die DIESE eG. Darüber hinaus trat die Vorgenossenschaft – zumindest gegenüber dem Bezirksamt – nicht mehr in Erscheinung.⁶²⁵

Die DIESE eG konnte in den Fällen Rigaer Str. 101 und Holteistr. 19/19A den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht zahlen. Im Fall Rigaer Str. 101 veranlasste der Verkäufer deswegen die Zwangsvollstreckung aus dem Kaufvertrag, wodurch es zu einer Kontosperrung bei der DIESE eG im Wege der Vorpfändung kam. Das Grundstück wurde nach Änderung des bezirklichen Vorkaufsbescheids von einer anderen Genossenschaft erworben. Im Fall Holteistr. 19/19A verklagte der Verkäufer das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt, auf Kaufpreiszahlung. Das Grundstück

⁶²⁵ | AGH, Bd. 5c, Seite 11 f.

konnte von der DIESE eG mit Hilfe einer privaten Zwischenfinanzierung verspätet bezahlt werden. Im Zusammenhang mit diesen beiden Fällen hat das Bezirksamt Zahlungen geleistet bzw. bestehen Zahlungsverpflichtungen, die nach bezirkseigenen Schätzungen (Stand: 21. Januar 2020) bei ca. 340.000 € liegen.⁶²⁶

Die Planung und Gründung der DIESE eG wurde maßgeblich von der eng mit Florian Schmidt verbundenen AKS Gemeinwohl begleitet. Auch die AKS Gemeinwohl erhält öffentliche Gelder von ca. 183 Tsd. Euro im Jahr.⁶²⁷ In einer E-Mail vom 14. Mai 2019, also kurz vor dem Gründungstermin und vor Ausübung des ersten Vorkaufsrechts am 17. Mai 2019, verschickte ein AKS-Mitarbeiter eine Warnung:

Gründung DIESE eG

Momentan stehen als Gründungsgenossinnen bereit: Werner Landwehr, EP, JZ, SG. Parallel beantragen WL und JZ (+XY?) Mitgliedschaft in der bestehenden eG von Schindler.

Worst case-Gedanken: Falls die Übernahme der bestehenden eG (von Schindler) scheitern sollte, haften wir für die DIESE eG i. Gr., was ihr Handeln und ihre Rechtsgeschäfte betrifft, als GbR (!). Fallen wir als geeigneter Drittkäufer für die VKR Häuser (z. B. auf Grund von Zahlungsunfähigkeit) aus, gehen die Häuser ohne Abwendungsvereinbarung an die ursprünglichen Käufer (!).⁶²⁸

Die „DIESE eG in Gründung“ übernahm also bei drei Vorkaufsrechtsausübungen⁶²⁹ die Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises gegenüber dem Verkäufer, ohne selbst über finanzielle Mittel zu verfügen und wie sich noch herausstellen wird, ohne jede Zusage einer öffentlichen Förderung.

⁶²⁶ I AGH, Bd. 5c, Seite 9.

⁶²⁷ Drucksache 18/20763, Schriftliche Anfrage vom 20. August 2019, Seite 4.

⁶²⁸ XIV BZA FK, Bd. 7a, Blatt 37.

⁶²⁹ Boxhagener Str. 32, Forster Str. 1 und Krossener Str. 36.

Wie in dem Schreiben angedeutet haftete die „DIESE eG in Gründung“ für diese Kaufpreisverpflichtungen als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und somit deren Mitglieder persönlich. Diese verfügten aber ebenfalls nicht über die Millionenbeträge, deren Verpflichtung zur Zahlung die DIESE eG in Gründung eingegangen war.

So heißt es in einer E-Mail von Vorstandsmitglied und Zeugen Landwehr vom 25. Juni 2019, gesendet u.a. an oben erwähnte AKS Gemeinwohl sowie an die Zeugen Schmidt und Lautenbach:

*Liebe Freunde*innen und Organmitglieder,
im Schriftverkehr mit den Notariaten wurde ich hellhörig bei dem Vorschlag, die schnelle Verbindung der beiden Rechtssubjekte „DIESE eG i. Gr. und DIESE eG“ u.a. dadurch herbeizuführen, dass die ursprüngliche Gründungsabsicht aufgegeben wird. Ich habe daher mit RA und Notar AJ aus Bochum, einem profunden Kenner der Wohnszene und langjährigen Aufsichtsratsmitglied der GLS Bank heute Nachmittag lange telefoniert mit dem Ergebnis, dass es nur einen Weg gibt, die zu unseren Gunsten ausgeübten Vorkaufsrechte „zu retten“ und dass der darin besteht, die ursprüngliche Gründungsabsicht jetzt konsequent weiterzuverfolgen und den Verschmelzungsbeschluss protokollarisch als nicht gangbaren Weg wiederaufzuheben.*

Auch AN und Dr. R, Leitende Vorstände beim Prüfungsverband der kleinen und mittleren Genossenschaften, mit denen ich bei den heute telefoniert habe, sehen das so und haben schnelle Unterstützung zugesagt.

Jetzt brauche ich noch euer ok, dass ihr es „völlig in Ordnung“ findet, jetzt gleich in zwei Genossenschaften mit ziemlich ähnlichem Namen Vorstände bzw. Aufsichtsräte zu sein. Das hat nichts mit Ämterhäufung zu tun.

Manöverkritik: Wir hätten das wissen können, aber wir hätten nicht auf die Übernahme warten können, alle drei Häuser wären dann „futsch“ gewesen. Ich bin

froh, dass wir es noch gemerkt haben. Wir alle müssen wissen, dass wir uns mit ziemlichen Kräften anlegen und deswegen doppelt aufpassen müssen.

Ich hoffe also, ihr bleibt alle an Bord, auch wenn wir jetzt, wie E wohl sagen würde, „mit 16 Mio im Dispo und der Privathaft“ noch ein paar Tage unterwegs sein dürften. Das passt jedenfalls zu den Außentemperaturen. Bitte zunächst noch vertraulich behandeln. Ich werde mich mit E morgen noch Abstimmen, wie wir kommunizieren wollen.

Motto: „Ich bin zwei Diese!“⁶³⁰

In einem Schreiben an den Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften eV vom 25. Juni 2019, schrieb Zeuge Landwehr für die „DIESE eG in Gründung“ dann folgendes:

Wie telefonisch kurz dargelegt, steht die am 16. Mai 2019 gegründete „DIESE eG i. Gr.“ vor der Schwierigkeit, dass sie trotz gleicher Satzung und Firma mit der vormals als „Projektgesellschaft Stadtbad Lichtenberg eG“ firmierenden, am 6. Juni 2019 per Mitgliederversammlungsbeschluss als Neufassung der Satzung jetzt als „DIESE eG“ firmierenden Gesellschaft trotz weitgehend gleichen Mitgliedern gleichwohl nicht rechtsidentisch ist.

Dieser Sachverhalt ist insofern schwerwiegend, als zwischen dem 16. Mai 2019 und dem 6. Juni 2019 die „DIESE eG i. Gr.“ drei Verpflichtungserklärungen unterzeichnet hat. Auf Grund dieser Verpflichtungserklärungen hat der Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin dreimal sein Vorkaufsrecht für Häuser zugunsten der DIESE eG i. Gr. ausgeübt. Wegen der fehlenden Rechtsidentität kann aktuell die DIESE eG nicht erzwingen, dass sie als Dritterwerberin in den genannten Fällen eintreten kann, wenn dem die ursprünglichen Vertragspartner nicht zustimmen.

⁶³⁰ XIV BZA FK, Bd. 7a, Blatt 96.

Das sollte zunächst durch Verschmelzung geheilt werden. Dabei hat sich gezeigt, dass es juristisch nicht möglich ist, eine Vorgründungskapitalgesellschaft, defacto also eine BGB-Gesellschaft, auf eine bestehende Kapitalgesellschaft zu verschmelzen. Auch die Übertragung der Vorgründungsanteile auf die neue DIESE eG oder vergleichbare Wege der Abtretung der Gründungsansprüche bergen alle die Gefahr, dass damit ursprüngliche Gründungsgesellschaft untergeht und damit auch die Dritterwerbsrechte verloren gehen. Jedenfalls haben diese Auffassung bisher alle Juristen, die wir kurzfristig dazu heute befragt haben, geteilt.

Wir haben uns daher entschlossen, den Neugründungsweg für die am 16. Mai 2019 begründete DIESE eG i. Gr. konsequent und nachdrücklich mit möglichst hohem Tempo weiterzuverfolgen, um eine schnelle Eintragung der Genossenschaft im Genossenschaftsregister zu bewirken. Eine Verschmelzung der beiden Genossenschaften kann daher erst nach Eintragung im Genossenschaftsregister erfolgen.

Dabei bitten wir um Ihre schnelle Mithilfe bei der Erstellung des Prüfberichtes für die Gründung. Beigefügt sende ich Ihnen die wichtigsten dafür relevanten Unterlagen.⁶³¹

Insgesamt gab es also in der Frühphase der DIESE eG drei verschiedene Rechtspersönlichkeiten. Eine „DIESE eG in Gründung“, deren Gründung nie abgeschlossen wurde, zu deren Gunsten aber drei millionenschwere Vorkäufe getätigt wurden. Weitere Vorkaufsrechte wurden zugunsten der damaligen Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG übernommen, an der eine Reihe prominenter Linkspolitiker beteiligt waren und die von einem ehemaligen Stasi-Offizier geführt wurde⁶³². Diese wurde dann umbenannt zur heutigen DIESE eG. Wie es anschließend gelang, dass alle Immobilien in das Eigentum der heutigen

⁶³¹ XIV BZA FK, Bd. 7a, Blatt 95.

⁶³² Der Stadtrat, die Senatorin und der Stasi-Offizier – Tagesspiegel vom 8. August 2019 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/haeuserkampf-in-berlin-der-stadtrat-die-senatorin-und-der-stasi-offizier/24879866.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

DIESE eG übergegangen sind, konnte im Untersuchungsausschuss nicht geklärt werden. Es entstand im Gegenteil der Eindruck, dass die maßgeblichen Zeugen dieses juristische Ausgangsproblem der DIESE eG nicht durchdrungen hatten.

Unabhängig von der Frage der Rechtspersönlichkeit der insgesamt drei von Vorkäufen begünstigten Dritten („DIESE eG in Gründung“, die ehemalige „Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG“ sowie die finale „DIESE eG“) fehlte es also von Anfang an nicht nur an finanziellen Mitteln, sondern auch an einer geschäftsfähigen und im Rechtsverkehr bewährten Gesellschaft, an die öffentliche Geld überhaupt erst hätten gezahlt werden können. Der Freundeskreis DIESE eG hat die vielfältigen Rechtsfragen bei der Gründung einer Genossenschaft von Anfang an nicht ausreichend bedacht. Eine gründliche Prüfung wäre also umso eher angezeigt gewesen, ehe Bezirksamt und Senat Fördergelder in Millionenhöhe an private Empfänger auszahlen.

IV. Häuserkauf mit leeren Taschen – Ausübung der Vorkäufe ohne Beachtung von Recht und Gesetz

Dass im Fall der DIESE eG in nur vier Monaten so viele rechtswidrige und kostenintensive Entscheidungen getroffen wurden, ist nur aus einer parteipolitischen Motivationslage heraus zu erklären. Der Zeuge Schmidt hat im Untersuchungsausschuss unter Verweis auf eine drohende Strafverfolgung die Aussage verweigert.⁶³³ Die Unterlagen zum Fall DIESE eG wurden erst drei Monate nach Einsetzung des Untersuchungsausschusses von ihm bzw. dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg übersandt und als nichtöffentlich eingestuft. Deshalb stützen wir uns in der weiteren Betrachtung hauptsächlich auf den Prüfbericht des Rechnungshofs von Berlin.

⁶³³ Berliner Affäre um Baugenossenschaften: Baustadtrat Schmidt verweigert Aussage – Berliner Zeitung vom 16. März 2021 <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/berliner-affaere-um-baugenossenschaften-baustadtrat-schmidt-verweigert-aussage-li.146574> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

1. Risiken durch rechtswidrige Ausübung von Vorkaufsrechten

In der 2. Sitzung des Untersuchungsausschusses am 16. Februar 2021 war Zeuge Finkel, Direktor des Rechnungshofes von Berlin vorgeladen. Der Rechnungshof von Berlin hatte die sechsfache Vorkaufsrechtsausübung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzbergs in einem umfassenden Bericht geprüft und im Ergebnis als rechtswidrig bezeichnet. Die einzelnen Kriterien dieser Einschätzung wollen wir in diesem Teil näher beleuchten.

a) Finanzielle Leistungsfähigkeit und Finanzierungsplanung

Wie bereits festgestellt wurde, waren die verschiedenen DIESE eGs zum Zeitpunkt der Verpflichtung bzw. zum Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübungen nicht in der Lage, die fälligen Kaufpreise zu zahlen. Bei Vorkaufsrechtsausübungen zugunsten Dritter haftet der Aussteller des Bescheides, hier also das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg bzw. das Land Berlin, sofern der Dritte zur Begleichung seiner Verpflichtungen nicht in der Lage ist. Genau darin besteht das erhebliche Haushaltsrisiko, in der Florian Schmidt die Berliner Steuerzahler gestürzt hat.

Gemäß § 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB muss ein vom kommunalen Vorkaufsrecht begünstigter Dritter zwingend dazu auch „in der Lage“ sein, um das Haftungsrisiko der Kommune zu minimieren. Hierfür ist eine Überprüfung der finanziellen, organisatorischen, fachlichen und rechtlichen Leistungsfähigkeit vorzunehmen und zu klären, ob der Dritte über die für das Projekt erforderliche Erfahrung verfügt.⁶³⁴ Wie oben dargelegt, hätte die DIESE eG keinen dieser Nachweise erbringen können. Insbesondere die finanzielle Leistungsfähigkeit war ohne belastbare finanzielle Zusagen in keiner Weise gegeben, hätte also auch nicht nachgewiesen werden können.

In Fällen zeitkritischer Entscheidungen besteht für das Bezirksamt die Möglichkeit, eine bloße Bonitätseinschätzung vorzunehmen. Für eine solche Einschätzung

⁶³⁴ Vgl. Kronisch in Brügelmann, BauGB, Rn. 22 zu § 27a.

müssen gemäß einem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes⁶³⁵, kumulativ folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Erhebliche finanzielle Vorleistungen des Dritten
- Bereits erfolgreich durchgeführte Projekte gleicher Größenordnung durch den Dritten (Referenzen)
- Bestätigungsschreiben einer Bank über jahrzehntelange gute Geschäftskontakte zwischen Bank und Drittem

Der Rechnungshof führte in seinem Bericht dazu aus:

Am 14. Mai 2019, d.h. drei Tage vor der ersten Vorkaufsausübung, teilte ein Mitarbeiter des Bezirksamts dem Baustadtrat per E-Mail mit:

„Ich habe mit Herrn (...) über die Risiken der Vorkaufsausübung zugunsten einer Genossenschaft in Gründung gesprochen. Der wesentliche Punkt ist dabei: Die Gründungsmitglieder haften persönlich, solange die Genossenschaft nicht im Register eingetragen ist (...) Für den Bezirk ergibt sich dasselbe Risiko wie immer bei nichtstädtischen Dritten, dass er in die gesamtschuldnerische Haftung rutscht (§ 27a Abs. 2 Satz 2 BauGB); es empfiehlt sich also, Sicherheiten von Dritten einzufordern.“⁶³⁶

Am 12. August 2019, d.h. am Tag der sechsten (bislang letzten) Vorkaufsausübung, schrieb ein Mitarbeiter des Bezirksamts dem das Bezirksamt beratenden Rechtsanwalt [...] per E-Mail:

„(...) Von Ihnen wüssten wir gern, welcher Prüfaufwand vom Bezirk vernünftigerweise und in der Kürze der Zeit (Zweimonatsfrist) verlangt werden kann, bevor er das Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausübt. Aus dem Bezirksamt

⁶³⁵ BayVGh, Urteil vom 20. April 2011 – 15 N 10.1320 –, BeckRS 2011, 52829

⁶³⁶ I AGH, Bd. 5c, Seite 13 f.

Tempelhof-Schöneberg wurde uns der Kommentar von Kronisch (...) übermittelt (...) Er definiert auch die Wörter 'in der Lage' gem. § 27a BauGB: Hier kommt es auf die Prognose der Gemeinde an, ob der dritte die erforderlichen Voraussetzungen in (u. a.) finanzieller und organisatorischer Hinsicht erfüllt. Die Gemeinde müsse die Bonität des Dritten prüfen. Gerade der letzte Punkt – Bonitätsprüfung – wurde von uns nicht geprüft und wir können das auch gar nicht leisten."⁶³⁷

In diesem Zusammenhang führte der das Bezirksamt beratende Rechtsanwalt in seinem zeitlich nach den Vorkaufsausübungen beauftragten Kurzgutachten „Rechtsfragen der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter in sozialen Erhaltungsgebieten gemäß §§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4, 27a BauGB“ vom 31. Oktober 2019 aus:

*Ist der vorkaufbegünstigte Dritte dagegen eine natürliche oder juristische Person, auf deren Verpflichtungen die Gemeinde keinen unmittelbaren Einfluss nehmen kann, ergeben sich **strengere Prüfungspflichten**. Dies gilt insbesondere dann, wenn der vorkaufsbegünstigte Dritte der Gemeinde bisher nicht bekannt bzw. – im Falle eines Personenzusammenschlusses – die Gründung noch nicht allzu lange zurückreicht und der Dritte in entsprechenden Geschäften dementsprechend unerfahren ist. Die an die Prüfung anzulegenden Maßstäbe der Berliner Bezirke dürften in etwa mit denjenigen übereinstimmen, die auch für die Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit von Vorhabenträgern im Rahmen des Abschlusses von Durchführungsverträgen nach § 12 BauGB gelten. Gefordert werden hier regelmäßig rechtlich und wirtschaftlich belastbare Finanzierungszusagen, nachvollziehbare Finanzierungskonzepte auf der Grundlage von Bankauskünften oder Bestätigungen einer anerkannten Wirtschaftsauskunft. **Im Ausnahmefall kann sich die Beurteilung auch auf Indizien stützen.** Dies gilt etwa dann, wenn der Dritte dem Bezirk bereits bekannt ist und in der Vergangenheit gezeigt hat, dass er finanziell in der Lage ist, vergleichbare Projekte zu realisieren.⁶³⁸*

⁶³⁷ | AGH, Bd. 5c, Seite 14.

⁶³⁸ | AGH, Bd. 5c, Seite 15.

Die Vorgenossenschaft bzw. die DIESE eG hat vor den Vorkaufsausübungen keine finanzierungsrelevanten Erklärungen von Kredit- oder Zuschussgebern zu den Akten gereicht. Das Bezirksamt hat solche Erklärungen auch nicht angefordert oder ihr Fehlen beanstandet. Insbesondere sind die in der Pressemitteilung Nr. 177 des Bezirksamts vom 9. August 2019 genannten „Finanzierungszusagen der GLS-Bank und der IBB“ nicht aktenkundig.

Auch Nachweise über Sicherheiten und zu ihren Vermögensverhältnissen hat die Vorgenossenschaft bzw. die DIESE eG zur Vorkaufsausübung nicht vorgelegt; ebenso wenig hat das Bezirksamt sie angefordert oder ihr Fehlen beanstandet.⁶³⁹

Das Bezirksamt war somit personell nicht in der Lage eine ordnungsgemäße Bonitätseinschätzung vorzunehmen. Es versuchte es aber auch nicht mal. Darin liegt ein weiteres schwerwiegendes Versäumnis des Baustadtrats. Ein Rechtsgutachten zu den fragwürdigen Geschäften wurde erst nach Ausübung der Vorkaufsrechte und damit viel zu spät beauftragt.

Weiterhin führte der Rechnungshof aus:

Bei den beiden Vorkaufsausübungen zugunsten der Vorgenossenschaft (Boxhagener Str. 32 am 17. Mai 2019 und Forster Str. 1 am 27. Mai 2019) lagen dem Bezirksamt keine Erkenntnisse dazu vor, ob und aus welchen Mitteln die Vorgenossenschaft die Kaufpreise i.H.v. 7 Mio. € bzw. 1,67 Mio. €, jeweils zzgl. Hoher Nebenkosten, bezahlen wollte. Finanzierungszusagen, insbesondere die in der Pressemitteilung Nr. 177 des Bezirksamts genannten Zusagen der GLS-Bank und der IBB, sind nicht aktenkundig. Entgegen dem Hinweis des Mitarbeiters vom 14. Mai 2019 wurden auch keine Sicherheiten abgefordert.

Zwar wurde die Vorgenossenschaft nicht Partei der Beurkundungen mit den Verkäufern der Grundstücke Boxhagener Str. 32 (10. Juli 2019) und Forster Str. 1 (12.

⁶³⁹ | AGH, Bd. 5c, Seite 15.

August 2019). Allerdings waren die Grundstückskaufverträge bereits mit den Vorkaufsausübungen im Mai 2019 zustande gekommen, sodass ab diesem Zeitpunkt gemäß § 28a Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BezVG das Land Berlin gesamtschuldnerisch mit der Vorgenossenschaft haftete. **Die Vorgenossenschaft verfügte im Zeitpunkt der Vorkaufsausübungen über kein Vermögen; Zeichnungen und Einzahlungen waren nicht nachgewiesen.** Die Gründungsmitglieder hafteten dabei im Innenverhältnis zur Vorgenossenschaft unbeschränkt mit ihrem Vermögen.⁶⁴⁰ Das war dem Bezirksamt ausweislich der internen E-Mail vom 14. Mai 2019 bekannt. Das Bezirksamt hat sich mit den Vermögensverhältnissen der Vorgenossenschaft, der Gründungsmitglieder und dem sowohl für sie als auch für das Land bestehenden Haftungsrisiko trotzdem nicht befasst. Der Gründungsprozess konnte nicht zwingend als erfolgreich unterstellt werden, zumal die zeitintensive Gründungsprüfung durch den Prüfverband der Genossenschaften im Zeitpunkt der ersten beiden Vorkaufsausübungen noch als bevorstehend angenommen werden musste.

Bei den übrigen vier Vorkaufsausübungen bezüglich der Grundstücke Krossenerstr. 36 (7. Juni 2019), Rigaer Str. 101 (24. Juni 2019), Holteistr. 19/19A (24. Juli 2019) und Heckmannufer 8 (12. August 2019) zugunsten der DIESE eG hatte das Bezirksamt ebenfalls keine Erkenntnisse, ob die Genossenschaft die Kaufpreise (4,16 Mio €/4,97 Mio €/5,95 Mio. €/ 3,3 Mio. €) jeweils zzgl. Hoher Nebenkosten zahlen konnte. Dies gilt unabhängig davon, dass die DIESE eG in den erstgenannten drei Fällen noch nicht als DIESE eG, sondern als Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG firmierte und richtigerweise in den bescheiden zumindest unter Hinweis auf die damals rechtsgültige Firma hätte bezeichnet werden müssen. Wie die IBB im Zusammenhang mit dem Antrag der DIESE eG auf Genossenschaftsförderung im November 2019 vermerkte, betrug die Bilanzsumme der Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG ausweislich des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 3.000 EUR bei einem Jahresfehlbetrag von 1.500 EUR. **Die DIESE eG hatte somit im Zeitpunkt der Vorkaufsausübungen praktisch kein eigenes Vermögen.**

⁶⁴⁰ BGH, Urteil vom 10. Dezember 2001 – II ZR 89/01 –, DStR 2002, Seite 556 ff.

Dass die Kaufpreise der ersten drei Häuser (Boxhagener Str. 32, Forster Str. 1, Krossener Str. 36) bei Fälligkeit mit Hilfe einer Zwischenfinanzierung der GLS-Bank bezahlt werden konnten, ist als nachträgliches Indiz der finanziellen Leistungsfähigkeit ungeeignet, denn die finanzielle Leistungsfähigkeit muss vor der Vorkaufsausübung geprüft werden. Die Finanzierungszusage der GLS-Bank war zudem nicht aktenkundig, und sie hätte ohnehin nicht den Nachweis einer langfristigen Finanzierung erbracht.⁶⁴¹

Damit ist klar: das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hätte ohne vorherige Prüfung das Vorkaufsrecht zugunsten der DIESE eG nicht ausüben dürfen. Die Ausübung stellt einen groben Verstoß gegen die Voraussetzungen des § 27a BauGB dar und hat zu einem unvorhersehbaren Risiko für das Land Berlin und somit für den Berliner Steuerzahler geführt.

Hinsichtlich der Frage, ob das Bezirksamt die Finanzierungsplanung der DIESE eG überprüft hat, führte der Rechnungshof Berlin in seinem Bericht folgendes aus:

Nach den Akten des Bezirksamts hat weder der Senator für Finanzen noch seine Verwaltung dem Bezirksstadtrat in Aussicht gestellt, dass die sowohl vor dem Senatsbeschluss (23. Juli 2019) als auch vor dem Hauptausschuss-Beschluss (7. August 2019) liegenden ersten vier Vorkaufsfälle (Boxhagener Str. 32, Forster Str. 1, Krossener Str. 36, Rigaer Str. 101) rückwirkend bezuschusst werden sollen. [...] Eine rückwirkende Bezuschussung wäre auch unzulässig gewesen: Selbst, wenn man eine rückwirkende Anpassung des Haushaltsplans durch den Hauptausschuss für zulässig ansieht (§ 4a SIWANA-ErrichtungsG), gilt dies mit Blick auf Art. 88 VvB und § 37 Abs. 1 LHO allerdings nicht für bereits begangene Verstöße der Verwaltung gegen den bis dahin bestehenden Haushaltsplan. Beide Vorschriften befassen sich mit dem Notbewilligungsrecht im Fall über- und außerplanmäßiger Ausgaben. Eine rückwirkende Legitimation würde die engen Restriktionen dieser Vorschriften umgehen. Trotz der rückwirkenden Inkraftsetzung entfalten somit die Änderungen

⁶⁴¹ | AGH, Bd. 5c, Seite 17 f.

im Haushaltsplan ihre Ermächtigungswirkung gegenüber der Verwaltung (§ 3 Abs. 1 LHO) erst ab Beschlussfassung^{642, 643}

Zudem merkte der Bericht des Rechnungshofs von Berlin an:

Das Bezirksamt hat in sämtlichen sechs Fällen die in den Objektplanungen enthaltene Investitionsplanung nicht hinreichend geprüft, obwohl nach den u. a. mit hohem Instandsetzungsbedarf begründeten Absagen durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften Anlass hierzu bestanden hätte.⁶⁴⁴

Hinsichtlich der von der DIESE eG vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnungen lautete das Prüfungsergebnis des Rechnungshofes wie folgt:

Die DIESE eG legte dem Bezirksamt für die ersten vier Häuser (Boxhagener Str. 32, Forster Str. 1, Krossener Str. 36, Rigaer Str. 101) vor der jeweiligen Vorkaufsausübung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung (im Fall Rigaer Str. 101 eine Übersicht „Netto-Kalt-Mieten“, welche zudem das Bezugsgrundstück nicht nannte) vor, die für die ersten fünf Jahre jährliche Steigerungen der Nettokaltmiete i.H.v. 4 % im nicht geförderten Bereich vorsah.⁶⁴⁵

Dies lag um das Doppelte über den Mietsteigerungs-Möglichkeiten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Angesichts der Information der Koalition zum Berliner Mietengesetz vom 4. Juni 2019 und des Eckpunktebeschlusses des Senats vom 18. Juni 2019 musste der Baustadtrat spätestens zum Zeitpunkt der dritten Vorkaufsausübung (Krossener Str. 38 am 7. Juni 2019) zudem davon ausgehen, dass die Mieten für die ersten fünf Jahre gesetzlich eingefroren werden würden. Damit war die Wirtschaftlichkeitsberechnung in einem entscheidenden Punkt unplausibel, ohne

⁶⁴² Scheller in Scheller (Hrsg.), Kommentar zum Haushaltsrecht, Stand: Lfg. 71, Rn. 39 zu § 33 BHO.

⁶⁴³ I AGH, Bd. 5c, Seite 22 f.

⁶⁴⁴ I AGH, Bd. 5c, Seite 26.

⁶⁴⁵ I AGH, Bd. 5c, Seite 27 f.

*dass das Bezirksamt dies bei seiner Entscheidung über die Vorkaufsrechtsausübung berücksichtigt hätte.*⁶⁴⁶

b) Ausschluss finanziellen Risikos bei Aufhebung des Bescheids

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat ausweislich einer Pressemitteilung die Auffassung vertreten, dass der Vorkaufsausübungsbescheid bei Zahlungsschwierigkeiten der DIESE eG rückwirkend hätte aufgehoben werden können und somit nie ein finanzielles Risiko für den Landeshaushalt bestand.⁶⁴⁷

Dazu führte der Rechnungshof von Berlin aus:

*Aus § 49 Abs. 1 und 2 VwVfG ergibt sich, dass der Widerruf eines rechtmäßigen Verwaltungsakts nur mit Wirkung für die Zukunft in Betracht kommt. Der Wissenschaftliche Parlamentsdienst des Abgeordnetenhauses von Berlin hat in seinem Gutachten „zu einer Reihe von Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch durch die Berliner Bezirke“ vom 14. April 2020 die Möglichkeit des Widerrufs von rechtmäßigen Vorkaufsbescheiden allerdings grundsätzlich verneint.*⁶⁴⁸

Das Bezirksamt hat sich vor den Vorkaufsausübungen intern nicht durch das Rechtsamt zu der komplexen Frage der Aufhebbarkeit von Vorkaufsbescheiden und möglichen Entschädigungsfolgen juristisch beraten lassen. Eine rechtanwaltliche Beratung in dieser Frage vor den Vorkaufsausübungen erfolgte ebenfalls nicht.

Die Beratungsnotwendigkeit musste sich für das Bezirksamt aufdrängen, denn durch die Verzahnung von öffentlichem (Vorkaufsbescheid) und Zivilrecht (Grundstückskaufvertrag) stellen sich bei der Entscheidung über den Widerruf des

⁶⁴⁶ I AGH, Bd. 5c, Seite 29.

⁶⁴⁷ Pressemitteilung Nr. 177 vom 9. August 2019 <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.836110.php> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁶⁴⁸ I AGH, Bd. 5c, Seite 30.

Bescheides offensichtlich komplizierte Fragen, sie sich von rein öffentlich-rechtlich geprägten Sachverhalten stark unterscheiden.⁶⁴⁹

Insgesamt ist die in der E-Mail des Baustadtrats an den Senator für Finanzen vom 21. Mai 2019 formulierte Meinung, die Vorkaufsbescheide seien ohne finanzielles Risiko aufhebbar, nach dem haushaltsrechtlichen Grundsatz der wirtschaftlichen und sparsamen Verwaltung unvertretbar.⁶⁵⁰

Zeuge Schmidt als Baustadtrat Friedrichshain-Kreuzbergs vertritt zwei Jahre nach den Vorkommnissen in Interviews immer noch eine „andere Auffassung“⁶⁵¹ als die des Rechnungshofs und als die des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes des Abgeordnetenhaus von Berlin⁶⁵². Diese fortgesetzte Haltung ist nicht nur unverständlich, man kann darin auch einen bewussten Verstoß gegen seinen Amtseid und die Rechtsbindung der Verwaltung sehen.

c) Einbindung des Bezirksamtes, des Rechtsamts und des Haushaltsbeauftragten

Zur Einbindung des Bezirksamtes schrieb der Rechnungshof von Berlin folgendes:

Gemäß § 40 Abs. 3 Satz 1 LHO bedürfen Maßnahmen bezirklicher Abteilungen, die zu erkennbaren Einnahmемinderungen oder zusätzlichen Ausgaben im laufenden Haushaltsjahr führen können, der Einwilligung des Bezirksamtes, wenn sie von grundsätzlicher und erheblicher finanzieller Bedeutung sind. Das Beteiligungserfordernis dient dazu, Haushaltsrisiken zu vermeiden.⁶⁵³

⁶⁴⁹ I AGH, Bd. 5c, Seite 32 f.

⁶⁵⁰ I AGH, Bd. 5c, Seite 33.

⁶⁵¹ Interview mit Baustadtrat Schmidt im Tagesspiegel vom 18. Juli 2021
<https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-baustadtrat-florian-schmidt-es-ist-fuenf-nach-zwoelf-in-der-wohnungspolitik/27432334.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁶⁵² Gutachten zu einer Reihe von Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch durch die Berliner Bezirke vom 14. April 2020 -
[https://www.parlament-berlin.de/C1257B55002B290D/vwContentByKey/W2BP6CQC342WEBSDE/\\$File/20200414-Gutachten-Vorkaufsrecht-Bezirke-BauGB.pdf](https://www.parlament-berlin.de/C1257B55002B290D/vwContentByKey/W2BP6CQC342WEBSDE/$File/20200414-Gutachten-Vorkaufsrecht-Bezirke-BauGB.pdf) (zuletzt abgerufen am 13. August 2021)

⁶⁵³ I AGH, Bd. 5c, Seite 34.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Maßnahmen von grundsätzlicher und von erheblicher finanzieller Bedeutung. Die grundsätzliche Bedeutung folgt aus einer atypischen, in mehreren Fällen bestehenden Fallkonstellation: Das Bezirksamt übt Vorkaufsrechte erstmals zugunsten eines Dritten aus, der als juristische Person noch nicht eingetragen ist (Vorgenossenschaft) bzw. bislang nicht als Wohnungsgenossenschaft tätig war (Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG). Die erhebliche finanzielle Bedeutung ergibt sich aus den in allen sechs Verkaufsfällen im einstelligen Millionen-Euro-Bereich liegenden Erwerbskosten, der nicht nachgewiesenen finanziellen Leistungsfähigkeit des Dritten und der gesamtschuldnerischen Haftung des Landes.⁶⁵⁴

Trotz dieses enormen Haushaltsrisikos wurde das Bezirksamt vor Ausübung der Vorkaufsrechte zugunsten der DIESE eG nicht beteiligt, was einen Verstoß gegen § 40 Abs. 3 Satz 1 LHO darstellt.

Hinsichtlich der Einbindung des Beauftragten für den Haushalt führte der Rechnungshof aus:

Die Vorkaufsausübung zugunsten eines Dritten ist eine Maßnahme von finanzieller Bedeutung im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 2 LHO. Denn aus der mit der Vorkaufsrechtsausübung zwingend verbundenen gesamtschuldnerischen Haftung für die Kaufpreiszahlung können sich erhebliche finanzielle Folgen für Berlin ergeben. [...] Die fehlende Beteiligung der Beauftragten für den Haushalt bei den Vorkaufsausübungen zugunsten der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG stellt einen Verstoß gegen § 9 LHO dar. Wäre die Beauftragte für den Haushalt eingebunden worden, hätten die möglichen finanziellen Folgen der beabsichtigten Vorkaufsausübungen geprüft und erkannt werden können. Die Beauftragte für den Haushalt hätte einer Vorkaufsausübung zugunsten der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG verwaltungsintern widersprechen (vgl. Nr. 6.4 AV § 9 LHO) und – ggf. in

⁶⁵⁴ I AGH, Bd. 5c, Seite 35.

Zusammenwirken mit der Senatsverwaltung für Finanzen – auf eine unterhaushalterischen Gesichtspunkten bedenkenfreie Lösung dringen können.⁶⁵⁵

Zur Einbindung des Rechtsamts merkte der Rechnungshof schließlich an:

Die fehlenden Beteiligungen des Rechtsamts vor den Vorkaufsausübungen zugunsten der DIESE eG verstoßen gegen § 5 Abs. 7 GGO I. Denn bei den Vorkaufsausübungen handelte es sich um Angelegenheiten von erheblicher und grundsätzlicher rechtlicher Bedeutung, weil angesichts der besonderen Umstände einer erst in Gründung befindlichen Genossenschaft ohne nennenswertes Eigenkapital eine atypische Fallkonstellation vorlag. Diese erlabte gerade nicht die Einschätzung, es bestehe gar kein bzw. nur ein geringes finanzielles Risiko für den Bezirk. Dies gilt besonders im vorliegenden Fall, wo der Bezirk bei sechs Grundstückskäufen gesamtschuldnerisch mit der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG, die ihre finanzielle Leistungsfähigkeit nicht nachgewiesen hatte, haftete.

Nach § 5 Abs. 7 GGO I wäre es deshalb erforderlich gewesen, das Rechtsamt frühzeitig in die Vorkaufsausübungen zugunsten der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG einzubinden. Die Beratung durch den vom Bezirksamt beauftragten externen Rechtsanwalt kann die im Einzelfall wegen der erheblichen und grundsätzlichen Bedeutung erforderliche Beteiligung des bezirklichen Rechtsamts nicht ersetzen. Denn anders als einem beauftragten Rechtsanwalt obliegt es dem Rechtsamt, von Amts wegen drauf hinzuwirken, dass die Organe des Bezirks recht- und gesetzmäßig handeln. Durch die pflichtwidrig unterlassene Beteiligung des Rechtsamts wurde die gesetzlich vorgesehene und aufbauorganisatorisch verankerte Kontrollaufgabe des zu diesem Zweck bezirksübergreifend einheitlich bei den Bezirksbürgermeisterinnen und –meistern angesiedelten Rechtsamts unterlaufen. Das Rechtsamt konnte mangels Kenntnis der Vorkaufsfälle seiner Beratungspflicht nicht nachkommen.⁶⁵⁶

⁶⁵⁵ I AGH, Bd. 5c, Seite 39.

⁶⁵⁶ I AGH, Bd. 5c, Seite 41 f.

Zeuge Schmidt hat gegen alle Beteiligungserfordernisse verstoßen. Er selbst entschied darüber, Millionenrisiken zu Lasten der Berliner Steuerzahler einzugehen und nahm auf diese Weise den Senat in politische Geiselhaft. Um die Regierungskoalition zu retten, konnte dieser letztlich gar nicht anders handeln, als die DIESE eG zu retten. Andernfalls hätten nicht nur Millionen aus der Landeskasse an die Immobilienverkäufer gezahlt werden müssen. Die politisch gedeckte Vorkaufspolitik der Grünen in den Bezirken wäre politisch gescheitert und die Frage nach dem Fortbestand der Koalition hätte im Raum gestanden. Warum die Bezirksbürgermeisterin und Zeugin Herrmann trotz seiner erheblichen Verfehlungen nicht gegen Florian Schmidt eingeschritten ist und wie es trotz der gravierenden Rechtsverstöße sein kann, dass der Baustadtrat bis heute im Amt ist, ist wohl nur aus grüner Sicht zu erklären.

2. Saft- und kraftlos – Die Rolle der Bezirksaufsicht

Die Berliner Bezirke unterliegen bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben der Bezirksaufsicht gem. §§ 9 ff. Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG). Die Aufsicht prüft demnach die Einhaltung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Nach § 11 AZG kann die Bezirksaufsicht rechtswidrige Beschlüsse und Anordnungen bezirklicher Organe aufheben oder verlangen, dass sie rückgängig gemacht werden. Zudem besteht gem. § 12 AZG ein Recht bezirkliche Organe anzuweisen Beschlüsse zu fassen oder Anordnungen zu treffen. Außerdem besteht nach § 13 AZG die Möglichkeit, getroffene Maßnahmen selbst rückgängig zu machen.

Das AZG gestattet der Bezirksaufsicht somit auf dem Papier eine Vielzahl an Eingriffsmöglichkeiten. Sie ist ansässig bei der Senatsverwaltung für Inneres und Sport, untersteht somit Innensenator Andreas Geisel. Dieser war am 13. Mai 2021 als Zeuge im Untersuchungsausschuss geladen und gab Auskunft über die Rolle der Bezirksaufsicht.

Zeuge Geisel gab an, dass die Bezirksaufsicht in Berlin nur wenig Ressourcen zur Verfügung hätte. Ganz konkret bestünde die Bezirksaufsicht (für alle zwölf Berliner

Bezirke) aus einer Volljuristin.⁶⁵⁷ Dies würde im Rahmen der Selbstverwaltung der Berliner Bezirke auch ausreichen⁶⁵⁸, so Zeuge Sen Geisel. In der Regel würde man den Rechnungshof von Berlin prüfen lassen und dessen Einschätzung übernehmen, da dieser über weitaus größere Ressourcen verfüge.⁶⁵⁹

Zeuge Geisel vertraute somit auf die Richtigkeit der Voten des Rechnungshofes von Berlin, anders als die Koalitionsparteien und insbesondere die Grünen, die den Prüfbericht stets anzweifelte sowie andere Auffassungen vertraten.

Zudem bezeichnete er die Ausübung der Vorkaufsrechte diplomatisch als einen ungewöhnlichen Vorgang. Er hätte es wohl selbst nicht so gemacht.⁶⁶⁰ Die Bezirke hätten sich „nicht rechtskonform, man kann auch rechtswidrig an einigen Stellen sagen“⁶⁶¹, verhalten.

Trotzdem begnügte sich die Bezirksaufsicht mit internen Veränderungen des Bezirks bei der Entscheidungsfindung. Die Rechtsverstöße, die Zeuge Sen Geisel im Rahmen seiner Vernehmung am 13. April 2021 noch erwähnte, stellten sich am Ende auf einmal als doch nicht so gravierend dar. Dass die Bezirksaufsicht trotz der deutlichen Kritik des Rechnungshofes an der politischen Praxis in Friedrichshain-Kreuzberg so handelte, ist nur mit politischen Vorgaben zu erklären.

In jedem Fall bleibt aber festzustellen: die Bezirksaufsicht in Berlin ist personell drastisch unterbesetzt. Sie stützt sich bei ihren Prüfungen auf Dritte, hier namentlich den Rechnungshof von Berlin, und ist offenbar nicht frei von politischer Einflussnahme. Das stellt ihre Funktion jedoch in Frage. Die Bezirksaufsicht sollte wie in anderen Bundesländern die Kommunalaufsicht politisch neutral als schlagkräftige und unabhängige Kontrollbehörde fungieren, nicht als verlängerter Arm und Spielball rot-rot-grüner Interessen.

⁶⁵⁷ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 11.

⁶⁵⁸ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 11.

⁶⁵⁹ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 9.

⁶⁶⁰ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 19.

⁶⁶¹ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 22.

3. Die Rolle der Staatsanwaltschaft – „Ermittlungen“ im Leerlauf

Berlins Justiz ist überlastet. Obwohl die Anzahl der Strafverfahren ununterbrochen steigt, werden immer mehr Verfahren eingestellt und es kommt selten zu einer Anklage.⁶⁶²

So war es auch im Fall DIESE eG. Die Zeugin von Münster, von Beruf Rechtsanwältin, erstattete 2019 in Folge der in der öffentlichen Berichterstattung dargestellten Rechtsverstöße und Millionen-Risiken für die Berliner Steuerzahler mehrere Strafanzeigen gegen die Beteiligten (u. a. die Zeugen Schmidt und Landwehr).

Verschiedene Ausschussmitglieder der Koalition beriefen sich bei ihrer Verteidigung der dubiosen Immobiliengeschäfte der DIESE eG stets darauf, dass die Staatsanwaltschaft die eingeleiteten Ermittlungen eingestellt habe und sahen damit als erwiesen an, dass alle Beteiligten ordnungsgemäß gehandelt hätten. Das Urteil des Rechnungshofs von Berlin wurde gleichzeitig diskreditiert.

Art und Umfang der staatsanwaltlichen Ermittlungen spielten im Urteil der Koalitionsvertreter allerdings keine Rolle. Die Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft Berlin erfolgte ausweislich der dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten ohne jede Tatsachenermittlung. Lediglich die Schriftsätze der Strafanzeigen sowie die anwaltliche Stellungnahme eines Beschuldigten wurden bei den Ermittlungen berücksichtigt. Insbesondere wurden keine Akten oder Unterlagen angefordert oder eingesehen, um rechtlich zu bewertende Tatsachen feststellen zu können.

Richtigerweise ist festzustellen, dass Wirtschaftskriminalität grundsätzlich komplexe Straftatbestände umfasst und bei der Erfassung eines so komplexen Wirtschaftskrimis wie dem Fall DIESE eG Ressourcen gebunden werden, die der

⁶⁶² In Berlin werden immer mehr Verfahren eingestellt – Berliner Zeitung vom 3. Februar 2020 <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/in-berlin-werden-immer-mehr-verfahren-eingestellt-li.6050> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

Staatsanwaltschaft oft nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Die Einstellung von Ermittlungsverfahren liegt insofern aus Gründen der Verfahrensökonomie nahe. Dass die Einstellung des Verfahrens ohne jede Einsicht in die Akten allerdings kaum als Freispruch gedeutet werden kann, liegt auf der Hand. Zumal der Untersuchungsausschuss aus der Aktenlage möglicherweise strafrechtlich relevante Vorgänge herausarbeiten konnte, von denen die Öffentlichkeit und damit die Staatsanwaltschaft mangels eigener Tatsachenermittlung gar keine Kenntnis haben konnte.

Der Verdacht politischer Hintergründe für die Einstellung der Ermittlungen liegt nicht fern. Dirk Behrendt ist Justizsenator und ebenso wie Zeuge Schmidt Mitglied der Grünen im Kreisverband Friedrichshain-Kreuzberg. Es kann somit gar nicht in Dirk Behrendts Interesse sein, seinen Parteil Freunden kurz vor der Abgeordnetenhauswahl 2021 Ermittlungsverfahren und Prozesse zu bereiten. Schließlich gilt Zeuge Schmidt als eine der prominentesten Galionsfiguren der Berliner Grünen.

Die Einstellung der staatsanwaltlichen Ermittlungen gem. § 170 Abs. 2 StPO ist somit weder rechtlich noch politisch als Freispruch zu werten, wie es von der Koalition zu suggerieren versucht wird. Im Gegenteil wirft die unterlassene Tatsachenermittlung angesichts der Schwere der Vorwürfe eher zusätzliche Fragen auf.

V. Was nicht passt, wird passend gemacht - Sonderbehandlung der DIESE eG

Die DIESE eG wurde gegründet mit der Zielsetzung, in Erhaltungsgebieten zum Verkauf stehende Bestandswohngebäude im Rahmen kommunaler Vorkaufsrechte zu erwerben. Zum Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung und damit Eingehung der Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung verfügte die DIESE eG in keiner ihrer diversen Rechtsformen über die finanziellen Mittel, um die Kaufpreiszahlung zu bewerkstelligen.

Die Protagonisten der Genossenschaft planten mit Förderdarlehen gemäß den Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrages zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens sowie mit nicht rückzahlbaren Landeszuschüssen in Millionenhöhe.

1. Verfrühte Vorkäufe, Bewilligungsbescheid fehlte

Die Umsetzung der Finanzierung der Vorkäufe weist eine problematische Besonderheit auf: abweichend von der Regel wurde erst nach Vertragsunterzeichnung der Beginn der finanziellen Unterstützung durch Landesmittel beantragt und schließlich auch bewilligt. Die DIESE eG hatte für sämtliche Vorhaben eine Förderung für den Bestandserwerb beantragt. Der Bewilligungsausschuss hatte bereits dem regelwidrigen sogenannten „vorgezogenen Maßnahmebeginn“ zugestimmt.

In einem Vermerk der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 3. Juli 2019 schrieb der Mitarbeiter M:

im Regelfall sind bei öffentlich geförderten Maßnahmen die Bewilligung bzw. der Erhalt des Bewilligungsbescheids abzuwarten, bevor mit der Maßnahme begonnen werden kann. Die Kaufvertragsunterzeichnung vor Bewilligung ist daher eigentlich nicht im Sinne des Fördergebers. Im vorliegenden Fall ist der Bestandserwerb die zu fördernde Maßnahme selbst, so dass fraglich ist, ob der vorzeitige Maßnahmebeginn überhaupt greift und eine Förderung nach Unterzeichnung des Kaufvertrages gewährt werden kann. [...] Die Genossenschaft hat deutlich gemacht, dass sie auf die öffentliche Förderung angewiesen ist, um die Vorhaben zum Bestandserwerb durchzuführen. Sollte die Finanzierung nicht gesichert werden können, ist bei Vorkaufsrechten allgemein folgendes zu berücksichtigen: [...] Die Gemeinde darf das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten nur ausüben, „wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist“. [...] „In der Lage“ zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung

des Grundstücks ist der Begünstigte gemäß Brügelmann/Kronisch BauGB § 27a Rn. 22 (mit weiteren Verweisen auf die Rechtsprechung), [...] „wenn er die dazu erforderlichen Voraussetzungen v. a. in finanzieller, organisatorischer, fachlicher und rechtlicher Hinsicht erfüllt und die nötige Erfahrung besitzt. [...] Die Gemeinde ist dabei zur Prüfung insbesondere der finanziellen Leistungsfähigkeit des Dritten im Sinne einer Bonitätsprüfung berechtigt und verpflichtet (...); ihr obliegt es, den entsprechenden Nachweis (z. B. durch rechtlich und wirtschaftlich belastbare Finanzierungszusagen von Banken, Bürgschaftserklärungen und Fördermittelzusagen) zu verlangen, soweit die Eignung und Leistungsfähigkeit des Begünstigten (z. B. auf Grund bereits durchgeführter Vorhaben oder im Hinblick auf die Person) nicht offenkundig ist. [...]“⁶⁶³

Es liegt daher nahe, dass ein Ausübungsbescheid rechtswidrig ist, wenn der Bezirk das Vorkaufsrecht ausübt, ohne sich zuvor von der finanziellen Leistungsfähigkeit des Dritten ein ausreichendes Bild zu machen oder sogar positiv weiß, dass die finanzielle Leistungsfähigkeit nicht gegeben bzw. die Finanzierung des Kaufpreises nicht gesichert ist.

Ebenfalls am 3. Juli schrieb Mitarbeiter M eine E-Mail an seinen Referatsleiter, den Zeugen Böttcher:

[...] heißt das eigentlich: wir fördern – wegen vorzeitigem Maßnahmebeginn – auch nach Kaufvertragsunterzeichnung? Wäre ja ein weitgehender Beginn [...]“⁶⁶⁴

Worauf der Zeuge Böttcher mit *Ja, allerdings erfolgt der KV-Abschluss auf eigenes Risiko*⁶⁶⁵ antwortete.

⁶⁶³ VII SenStadtWohn, Bd. 1, Blatt 153.

⁶⁶⁴ VII SenStadtWohn, Bd. 1, Blatt 172.

⁶⁶⁵ VII SenStadtWohn, Bd. 1, Blatt 172.

Dieser Mailverkehr zeigt, dass die DIESE eG sich ohne jedwede Absprache mit der Senatsebene bereits verpflichtet hatte und es mindestens ein unüblicher Vorgang ist, Fördergelder rückwirkend auszuschütten.

2. Landeszuschuss voreilig eingepreist

Die Genossenschaft erbat neben Förderdarlehen der IBB für Genossenschaften auch einen Zuschuss des Landes. Bei der Boxhagener Straße sollte der Zuschuss beispielsweise 800 Tsd. Euro betragen.

In einer Stellungnahme des Referatsleiters S der Senatsverwaltung für Finanzen heißt es u. a.:

Anhand der beiliegenden Investitionsrechnung für die Boxhagener Straße wurde der Realitätscheck durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Wirtschaftlichkeit äußerst knapp, die unterstellten Prämissen müssen eintreten. In der Berechnung ist ein möglicher Mietendeckel noch nicht berücksichtigt. Die Genossenschaft hofft auf eine Ausnahme.

Bestandteil der Finanzierung ist auch ein hoher Anteil von Genossenschaftsanteilen. Jeder Mieter muss Anteile von ca. 22.000,00 € zeichnen, die beiden Gewerbemieter je 50.000,00 €.

Nach Rücksprache mit II Lip ist nach den derzeitigen Vorgaben des Abgeordnetenhauses eine Finanzierung des Zuschusses aus SIWANA nicht möglich. Der Eigenkapitalzuschuss ist nur für die städtischen Wohnungsbaugenossenschaften vorgesehen. Es bedarf einer Anpassung des Titels auch für Genossenschaften (Senatsabgeordnetenhaus Vorlage wird derzeit vorbereitet). Der nächste Hauptausschuss ist erst am 5.8., der Ankauf der Boxhagener Str. steht aber unmittelbar bevor. Nach Auffassung von II Lip ist ein

Vorgriff auf eine Änderung des Titels durch den Hauptausschuss nicht möglich. SenSW prüft, ob das Förderdarlehen nicht deshalb erhöht werden kann.⁶⁶⁶

Die gesetzliche Grundlage, um überhaupt einen Zuschuss aus Landesmitteln gewähren zu können, wurde erst am 7. August 2019 durch Beschluss im Hauptausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses beschlossen.⁶⁶⁷ Ein Beschluss, der häufig als „Lex DIESE eG“ bezeichnet wird. In besagter Ausschusssitzung meldete sich der Abgeordnete Schneider (SPD), wie folgt zu Wort:

Ich versuche einmal, mich zu mäßigen, aber das ist jetzt für mich nicht so einfach. – Wenn ich es richtig verstanden habe – so hat es die Kollegin gerade zu verstehen gegeben –, gibt es im Hintergrund Deals über vier Grundstücke. Da will ich jetzt eine klare Antwort vom Senat haben, ob dem Abgeordnetenhaus hiermit zugemutet wird, ein Gesetz zu ändern, damit vier Grundstücke bezahlt werden können, die schon gedealt sind. Das will ich vom Senat wissen! Ich beantrage dazu auch ein Wortprotokoll. Das hätte ich dann auch gerne vorher gewusst, dass wir hier nicht etwa eine Strategie verfolgen, sondern vier eingefädelte Deals gesetzlich absichern. Ansonsten bin ich über diesen Vorgang nicht hinreichend informiert, um hier zu entscheiden. So etwas macht mich richtig sauer.⁶⁶⁸

Zu diesem Zeitpunkt hatte die DIESE eG bereits fünfmal das Vorkaufsrecht ausgeübt und einen Zuschuss in Höhe von 10 % aus Landesmitteln einkalkuliert, obwohl es hierfür bis zum 7. August 2019 eben keine rechtliche Grundlage gab.

⁶⁶⁶ VI SenFin, Bd. 1, Seite 169 ff.

⁶⁶⁷ Beschlussprotokoll der 49. Sitzung des Hauptausschusses vom 7. August 2019, Seite 45 <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/protokoll/h18-049-bp.pdf> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁶⁶⁸ Wortprotokoll der 49. Sitzung des Hauptausschusses vom 7. August 2019, Seite 26 <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/protokoll/h18-049-wp.pdf> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

3. Förderdarlehen

Wie oben erwähnt, wurde im August 2019 Strafanzeige aufgrund der fragwürdigen Vorgänge rund um die DIESE eG erstattet. Der Eingangsstempel bei der Berliner Staatsanwaltschaft weist als Eingangsdatum den 15. August 2019 aus.⁶⁶⁹

Ausweislich der Akte der Staatsanwaltschaft handelte es sich bis zu diesem Zeitpunkt um die erste Strafanzeige in Verbindung mit der DIESE eG.

Mit E-Mail vom 16. August 2019 schrieb der Zeuge Sen Dr. Kollatz an die Zeugen Sen Lompscher und StS Scheel folgende E-Mail:

*Sehr geehrte Frau Senatorin, sehr geehrter Herr Staatssekretär,
in Sachen DIESE eG müssen wir noch einiges klären:*

- es ist davon auszugehen, dass bereits Strafanzeigen und Strafanträge gestellt sind (von uns unbekannten Dritten)*
- insofern kommt es bei beiden Förderprogrammen auf eine rechtliche Klärung (zumindestens auch) an*
- rechtliche Abgrenzungspunkte könnten sein*
 - a) der Zeitpunkt, an dem die Anträge bei SenFin eingereicht wurden für SIWA bzw. Genossenschaftsförderung bei SenSW*
 - b) der Zeitpunkt, an dem der Vorkauf ausgeübt wurde (vermutlich werden die Strafanzeigen argumentieren, dass die Ausübung des Vorkaufs eine rechtliche Verpflichtung bedeutet)*
 - c) der Zeitpunkt, an dem beim Förderprogramm SenSW festgelegt wurde, dass der Antragstellung nicht mehr die Ausübung des VK-Rechts (Maßnahmebeginn) entgegensteht*
- je nach Wahl des Abgrenzungspunkts sind vermutlich zwei, drei oder sechs (?) Vorgänge betroffen.*

⁶⁶⁹ X StA, Bd. 1, darin: Bd. I, Seite 1.

-nach allen drei Abgrenzungen wären aber solche Vorkäufe wie dieser Tage in T-S ausgeübt, antragsfähig.

Im Sinne „guter Verwaltung“ müsste für die Zukunft geklärt werden, was wir für die Förderprogramme verlangen, bevor ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

Wissen wir schon, wie die IBB die Vorgänge beurteilt? Da SenFin gesagt hat, dass wir uns an die Beurteilung anlehnen, würde eine negative Beurteilung der IBB nach sich ziehen, dass es auch keine SIWA-Mittel gibt. Jedenfalls sollten wir einheitlich in beiden Förderprogrammen, was die wirtschaftliche Beurteilung betrifft, agieren.

Nennen die Bezirke (vornehmlich vermutlich F-K) in ihren Vorkaufsrechtsverfügungen die Frist, in der sie vom Vorkauf zurücktreten können?

Die Klärung eilt, danke.⁶⁷⁰

Der Finanzsenator nahm in dieser E-Mail Bezug auf die in der Strafanzeige formulierten Vorwürfe. Er hatte somit offenbar schon einen Tag nach Zugang der Strafanzeige konkrete Kenntnis über die einzelnen Anschuldigungen und konnte umgehend damit beginnen, vor deren öffentlicher Bekanntmachung eine Verteidigungsstrategie zu entwickeln. Es ist ein bemerkenswerter Vorgang, dass ein Senator binnen eines Tages umfassende Kenntnis über eine Strafanzeige gegen Dritte hat. Es bekräftigt den Verdacht massiver politischer Einflussnahme.

Auf eine Nachricht der DIESE eG zur beantragten Förderung antwortete der Zeuge Böttcher mit E-Mail vom 27. August 2019 wie folgt:

[...] Das Gremium hat beschlossen, Ihnen – nach Prüfung der WB durch die IBB – maximal 14 Mio € Darlehen aus der Genossenschaftsförderung für den Erwerb der beantragten Häuser zur Verfügung zu stellen (exklusive Geschäftsanteilsdarlehen). Dies ist allerdings nicht gleichzusetzen mit einem Beschluss des

⁶⁷⁰ VII SenStadtWohn, Bd. 1, Blatt 426.

Bewilligungsausschusses, sondern einer Rahmenbedingung bei der Programmaufnahme Ihrer Vorhaben. [...] Da ich davon ausgehe, dass die Gleditzstraße nicht durch die Genossenschaftsförderung unterstützt werden kann, da sie bereits größtenteils gebundener sozialer Wohnraum ist, verbleiben maximal 14 Mio € Darlehen für 6 Ankaußfälle.⁶⁷¹

Zunächst war die IBB damit beauftragt, die Kalkulationen für die Objekte durchzuführen. Mit E-Mail vom 8. Oktober 2019 schrieb die Zeugin Palwizat, an die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen und Finanzen wie folgt:

[...] absprachegemäß haben wir jetzt die Kalkulation für die ersten drei Objekte Boxhagener Str., Krossener Str. und Forster Str. fertiggestellt. Zusätzlich haben wir die Differenzen in den Kalkulationen zwischen der Diese und uns herausgearbeitet und dies als jeweilige Erläuterung ebenfalls beigelegt. Im Ergebnis sind alle drei Objekte nach unseren Kalkulationen und bislang abgestimmten Kostenansätzen nicht tragfähig.⁶⁷²

Das Mitglied im Bewilligungsausschuss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, B, schrieb am 15. November 2019:

Der Mietendeckel sieht keine Möglichkeit für freiwillige Mieterhöhungen vor. Vor Inkrafttreten ausgesprochene Zustimmungen sind rückabzuwickeln. Ich sehe bei erster Durchsicht eine Bewilligung am Mittwoch nur auf Anweisung.⁶⁷³

In einer Vorlage des Bewilligungsausschusses vom 20. November 2019 über die Bewilligung öffentlicher Darlehen im Rahmen der Genossenschaftsförderung heißt es dann sogar:

⁶⁷¹ V IBB, Bd. 1b, Seite 26.

⁶⁷² V IBB, Bd. 1b, Seite 33.

⁶⁷³ VII SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 612.

Für die Beurteilung der Förderfähigkeit ist eine Gesamtbetrachtung der DIESE eG erforderlich. Unter den derzeitigen Voraussetzungen ist diese nicht gegeben. Es stellt sich sogar die Frage, ob eine Insolvenzantragspflicht der Genossenschaft vorliegt.⁶⁷⁴

Es erging folgender Beschluss:

Der Bewilligungsausschuss stellt die Entscheidung über die beantragten Bewilligungen öffentlicher Förderdarlehen für die drei Objekte zurück.⁶⁷⁵

Im Fazit der Sitzung des Bewilligungsausschusses vom 20. November 2019 heißt es zudem:

Die Fördervoraussetzungen gemäß den „Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrages zur Förderung genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Berlin 2018“ sind nur bedingt gegeben:

Nach Abwägung aller dargestellten Risiken empfehlen wir die Ablehnung der Bewilligung der beantragten Förderdarlehen.

Im Fokus steht hierbei der Schutz der Genossen bzw. der Mieter, die sich an der Genossenschaft durch Erwerb von Anteilen beteiligen. Die rechtliche und wirtschaftliche Unklarheit für die beiden Objekte 6 und 7 in Kombination mit der Unwirtschaftlichkeit der Objekte 4 und 5 gefährden aus unserer Sicht die Gesamtwirtschaftlichkeit der DIESE eG und damit letztendlich die Anteile der Genossen bzw. Mieter.⁶⁷⁶

In einer Aktennotiz vom 22. November 2019 schrieb die IBB Abteilungsleiterin und Zeugin Palwizat zum Titel „Zusammenfassung IBB Einschätzung zur DIESE eG in

⁶⁷⁴ V IBB, Bd. 8, Seite 10.

⁶⁷⁵ V IBB, Bd. 8, Seite 10.

⁶⁷⁶ V IBB, Bd. 8, Seite 50.

Hinblick auf die wirtschaftliche Gesamtsituation Genossenschaftsförderung Bestandserwerb" folgendes:

[...] Uns liegen zu den einzelnen Objekten nicht alle für eine umfassende Beurteilung der Wirtschaftlichkeit notwendigen Informationen vor. Unabhängig davon ist auf Basis der vorliegenden Informationen für die 5 erstgenannten Objekte eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt worden, die für das erste Jahr einen kumulierten Fehlbetrag von 63.000,00 € und für das 10. Jahr einen von rund 918.000,00 € ausweist.

Darüber hinaus ist fraglich, ob die DIESE eG die Richtlinien der oben genannten Förderung einhalten können, so z. B. hinsichtlich der Bereitstellung des notwendigen Eigenkapitals.⁶⁷⁷

Auf Seite 2 des Schreibens folgt eine Stellungnahme Recht:

Auf Basis der Sachverhaltsdarstellung lässt sich das Risiko einer möglichen Beihilfe zur Insolvenzverschleppung in der Tat nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausschließen. [...] Wir haben auf Basis unserer Erkenntnisse zur Unwirtschaftlichkeit einiger Objekte der eG die starke Vermutung, dass die Genossenschaft derzeit massive Zahlungsschwierigkeiten hat und möglicherweise insolvenzreif ist, und dass die vom Land in Aussicht gestellten Mittel hieran nichts ändern würden. Da wir davon ausgehen müssen, dass die Genossenschaft nach der Kreditbewilligung erst recht keinen Insolvenzantrag stellen würde, ist es nicht fernliegend, uns zu unterstellen, dass wir zumindest billigend in Kauf nehmen, dass die eG weiterhin aktiv am Rechtsverkehr teilnehmen und zum Nachteil ihrer Geschäftspartner auch künftig nicht erfüllbare Verbindlichkeiten eingehen wird. Ein solcher bedingter Vorsatz, bei dem es uns auf den strafrechtlichen Erfolgseintritt

⁶⁷⁷ V IBB, Bd. 8, Seite 12.

zwar nicht ankommt, wir diesen jedoch sehenden Auges in Kauf nehmen, reicht für die Annahme einer strafrechtlichen Beihilfe bereits aus.⁶⁷⁸

Am 27. November 2019 erstellte Zeugin Palwizat eine interne Vorlage zur DIESE eG im Hinblick auf die wirtschaftliche Gesamtsituation:

[...] In der Sitzung des Bewilligungsausschusses am 20.11.2019 wurde die Vorlage zur Bewilligung von Förderdarlehen im Rahmen der Genossenschaftsförderung Bestandserwerb zugunsten der DIESE eG über insgesamt 12.971.000,00 € für 3 von 7 Objekten zurückgestellt. Hintergrund war die von der IBB nach banküblichen und risikostategiekonformen Bewertungskriterien aufgestellte Wirtschaftlichkeitsberechnung, die keine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit auswies. ...

Zwischenzeitlich hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) eigene neue Berechnungen erstellt und uns gebeten, diese zu plausibilisieren und auf dieser Basis eine neue Bewilligungsausschussvorlage am 26.11.2019 abends in Umlauf zu geben. Die finalen Berechnungen erreichten uns am 26.11.2019 um 17:13 Uhr.

Prüfergebnis:

In Änderung der Vorlage vom 20.11.2019 soll nunmehr für 5 von 7 Objekten die Förderung mit Förderdarlehen im Rahmen der Genossenschaftsförderung (Bestandserwerb) beantragt werden. Damit sollen Förderdarlehen in Höhe von insgesamt 22 Mio. EUR bewilligt und wie folgt verteilt werden.⁶⁷⁹

⁶⁷⁸ V IBB, Bd. 8, Seite 13.

⁶⁷⁹ V IBB, Bd. 1b, Seite 76.

Es folgt eine Risikoeinschätzung der IBB⁶⁸⁰:

Ansatz IBB	Ansatz neu Senatsverwaltung	Risikoeinschätzung/Bemerkung
Maximale Förderdarlehen für die DIESE eG im Rahmen des von der Jury in Aussicht gestellten Volumens von max. 14 Mio EUR und entsprechend des bestehenden Fördertopfes von insgesamt 20 Mio. EUR	Förderdarlehen in Höhe von 22 Mio. EUR.	Eine Einschätzung, inwiefern kurzfristig tatsächlich diese Mittel zur Verfügung gestellt werden können, ist derzeit nicht möglich. Ein geänderter Beschluss der Jury als Voraussetzung für eine Bewilligung liegt nicht vor. Eine Deckungszusage des Landes , auf dessen Basis bewilligt werden kann, muss zur Bewilligung vorliegen.
Gleditschstr. ohne Förderung nach der RL, da bereits sozialer Wohnungsbau	7,9 Mio. EUR Förderdarlehen für die Gleditschstr.	Die Bewilligung von Förderdarlehen für die Gleditschstraße verstößt gegen die Genossenschaftsrichtlinie 2.3. nach der die Wohnungen zur Bezugsfertigkeit keiner Zweckbindung unterliegen dürfen. Eine Bestätigung seitens des Landes , dass hiervon abgewichen werden soll , muss zur Bewilligung vorliegen. Lt. mündlicher Aussage von SenSW soll dazu eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen werden, deren Inhalt und Zulässigkeit wir nicht kennen.

⁶⁸⁰ V IBB, Bd. 1b, Seite 77.

Instandhaltungskosten entsprechend der Erfahrungswerte der IBB zu 21,35 € /m² Wohnfläche p.a.	Instandhaltungskosten analog der durchschnittlichen laufenden Instandhaltungskosten der städtischen Gesellschaften mit 15,60 € /m² Wohnfläche p.a.	Die detaillierten baulichen Zustände der Objekte sind uns nicht bekannt . Aufgrund des Baualters der Objekte ist unklar, ob sich die Objekte in einem gleichen Zustand wie die Objekte der städtischen Gesellschaften befinden.
Prolongation nach 10 Jahren zu 6% Annuität (4,5%Zinsen, 1,5 % Tilgung)	Prolongation nach 10 Jahren zu 4% Annuität (2,5%Zinsen, 1,5 % Tilgung)	Der Ansatz ist entsprechend der Risikostrategie der IBB und analog der Neubauförderung erfolgt. Es wird um eine Bestätigung des Landes gebeten, dass der Ansatz der Annuität entsprechend des Landes zu 4% gewünscht wird.
Mieterträge wurden nach den IST- Mieten angesetzt, für die ersten 5 Jahre eingefroren (Mietendeckel), danach wurden Mietsteigerungen von 2% p.a. unterstellt.	Mieterträge ebenfalls nach den Ist- Mieten, jedoch ab 2022 mit Steigerung um 1,3% für den freifinanzierten Teil. Ab 2025 BGB- Erhöhung von max. 15% in 3 Jahren bis OVM. Annahme SenSW: OVM wächst mit 2,5%.	Die Steigerungsmöglichkeit ist nach MietenWoG durch eine neue Rechtsverordnung der Senatsverwaltung möglich, solange die festgelegten Mietobergrenzen nicht überschritten werden. Annahme OVM: Wenn Mietendeckel die Mieten weitestgehend einfriert, ist keine Steigerung um 2,5 % möglich. Diese Einschätzung ist risikobehaftet und kann unsererseits nicht plausibilisiert werden.

Nach der Risikobewertung der IBB erfolgt folgender Vermerk:

Wir bitten um schriftliche Bestätigung seitens der Senatsverwaltung als Richtliniengeber, dass bei den oben dargestellten Sachverhalten von der Richtlinie abgewichen werden kann.⁶⁸¹

Es folgen weitere Auszüge aus dem Vermerk über die wirtschaftliche Gesamtsituation:

[...] Die Mietentwicklung der freifinanzierten WE ab 2022 mit Erhöhungen um 1,3 % sind unzulässig, da die Ist-Miete (8,72 €) weit über der OVM (7,81) liegt – dies entspricht im Jahre 2022 zu hohen Mieterträgen von 18.715,35 € p.a.

[...] II. Erkenntnisse zu der wirtschaftlichen Situation der DIESE eG:

Informationen zum Unternehmen über die Objektunterlagen hinaus liegen uns nicht vor. Wir haben aus der Presse vernommen, dass es Probleme bei der Zahlungsfähigkeit der DIESE eG gibt. Ein Insolvenzantrag der DIESE eG liegt bis heute nicht vor. Für ein Objekt (Rigaer Str. 101) der DIESE eG wird derzeit das Vorkaufsrecht rückabgewickelt.

Diese Sachverhalte lassen vermuten, dass die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft eingeschränkt sein könnte.

Die IBB wird zur Beurteilung der wirtschaftlichen Situation der DIESE eG nicht aktiv werden.

Wir bitten daher um schriftliche Bestätigung durch das Land als Treugeber der Fördermittel, dass seitens der IBB, abweichend von der Förderpraxis, keine Aussage zur Bonität des Fördernehmers erforderlich ist.

⁶⁸¹ V IBB, Bd. 1b, Seite 77.

[...] Der Bewilligungsausschuss darf nur Mittel bewilligen und damit zur Verfügung stellen, über die tatsächlich auch verfügt werden kann. Nach den neusten Berechnungen sind Förderdarlehen allein für die DIESE eG von insgesamt 22 Mio. EUR erforderlich – diese Summe liegt bereits über den insgesamt derzeit zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln von 20 Mio. EUR (abzüglich bereits zugesagter Mittel in einem Neubauvorhaben). [...] Sofern die vorstehend genannten Punkte seitens des Landes bzw. der Senatsverwaltung schriftlich erklärt werden, kann auf Basis des Vermerkes zeitnah eine Vorlage für den Bewilligungsausschuss erstellt werden. Die Vorlage wird u. a. folgende Mindestauflagen zur Auszahlung enthalten:

- Nachweis der geschlossenen Finanzierung/Fremdfinanzierung*
- eingezahltes Eigenkapital in Höhe von 10 %*

Eine Prüfung der Geschlossenheit der Gesamtfinanzierung durch die IBB konnte mangels vorliegender Information zur Wirtschaftlichkeit der Objekte und zur Bonität der Genossenschaft bis jetzt und wird auch bis hin zur erfüllenden Auszahlung der Fördermittel nicht erfolgen.

Wegen der Abweichung von der üblichen Förderpraxis und den Richtlinien bitten wir, die IBB als Treuhänder in diesem speziellen Fall formell freizustellen und die erforderlichen Bestätigungen schriftlich abzugeben.⁶⁸²

Aufgrund des Vermerkes der IBB vom 27. November 2019 rief Zeuge StS Scheel den Zeugen Böttcher am Morgen des 28. November 2019 an und bat um Erstellung eines Schreibens bis 9:30 Uhr auf einem gemeinsamen Kopfbogen der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen, Finanzen und Wirtschaft, Energie und Betriebe.⁶⁸³ Unterschreiben sollten jeweils die Senatorinnen Lompscher und Pop bzw. der Senator Dr. Kollatz.⁶⁸⁴

⁶⁸² V IBB, Bd. 1b, Seite 78 f.

⁶⁸³ SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 718.

⁶⁸⁴ SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 718.

In der soeben zitierten E-Mail teilte Zeuge Böttcher seinem Mitarbeiter M zudem mit:

Wir legen ein Begleitvermerk mit meinen in der E-Mail von heute Nacht formulierten Bedenken, den Auflagen und den vorgeschlagenen Auflagen von SenFin bei, damit die Leitung weiß, welches Risiko mit einer Unterschrift verbunden ist.⁶⁸⁵

In dem von Zeuge StS Scheel beauftragten, von den Senatoren zu unterzeichnenden Schreiben an den Vorstand der Investitionsbank Berlin heißt es:

*Sehr geehrter Herr Dr. Allerkamp,
sehr geehrte Frau Krisilion,*

unter Bezugnahme auf Ihren Vermerk zur DIESE eG mit Hinblick auf die wirtschaftliche Gesamtsituation Genossenschaftsförderung Bestandserwerb vom 27.11.2019 geben wir für das Land Berlin folgende Erklärungen ab:

Wir sind in unserer Funktion als Fördermittelgeber und Treugeber der zu bewilligenden Mittel damit einverstanden, dass im vorliegenden Fall

-von Ziffer 2.3 der Genossenschaftsrichtlinie (keine Zweckbindung zur Bezugsfertigkeit) abgewichen wird

-die IBB entgegen der üblichen Bewilligungspraxis im vorliegenden Fall keine Aussage zur wirtschaftlichen Situation der Kreditnehmerin treffen wird, da sie keine Bonitätsprüfung und lediglich eine summarische Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeit ihrer Objekte durchgeführt hat und bis zur Auszahlung auch keine weiteren Prüfungshandlungen vornehmen wird und

-bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung hinsichtlich der Instandhaltungskosten, der Konditionen der Anschlussfinanzierung und der Prognose der künftigen Mieterträge,

⁶⁸⁵ SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 718.

die von den Beteiligten Senatsverwaltungen ermittelten Werte zugrunde gelegt werden.

Daneben bestätigen wir Ihnen, dass die Prüfung einer eventuellen beihilferechtlichen Überkompensation von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (oder einer anderen Stelle des Landes) durchgeführt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Ramona Pop, Dr. Matthias Kollatz, Katrin Lompscher⁶⁸⁶

Zeuge Böttcher erstellte zu diesem Schreiben in der Nacht (!) vom 27. November auf den 28. November 2019 einen Begleitvermerk mit dem Namen „Förderung der DIESE eG – Begleitvermerk zum Schreiben der Senatsverwaltung SW, Fin und WEB an den Vorstand der IBB vom 28.11.2019“. Darin heißt es:

Aus folgenden Gründen rät das Referat IV A von einer Förderung der DIESE eG ab:

- die Bonitätsprüfung der IBB kann durch den Fachbereich IV A 2 nicht ersetzt werden*
- die voraussichtlichen Instandhaltungs-Investitionen sind unbekannt*
- es liegt keine Freistellung der DIESE eG für die Aufhebung des Vorkaufsrechtsbescheids für die Rigaer Str. 101 durch das BA Fr'hain-Kreuzberg vor*
- es ist bislang nur Eigenkapital in homöopathischer Höhe eingezahlt*
- die Mieten in den Objekten Boxhagener Str. und Holteistraße liegen über der nach Mietendeckel-GE zulässigen Obergrenze von 6,45 €/m², d.h. es kann zu Mietabsenkungen kommen, die nicht in den WB abgebildet sind und die Ertragslage der DIESE eG verschlechtern*
- bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen liegt eine Ungleichbehandlung zu anderen Fördernehmern vor, da für die DIESE eG weitaus günstigere Annahmen als im Bewilligungsausschuss üblich getroffen wurden*

⁶⁸⁶ SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 721.

- *in der Gleditschstraße Sozialer Wohnungsbau erneut gefördert wird bzw. die Verlängerung der Belegungsrechte erst ab 2024 eintreten wird*
- *Zweifel an der in § 11 WoFG geforderten Zuverlässigkeit des Fördernehmers bestehen, da Herr Landwehr in kurzen Abständen immer wieder neue Finanzierungspläne eingereicht hat und in der Abendschau vom 24.11.2019 sagte, dass alles solide durchfinanziert sei, um zwei Tage später in einer E-Mail an den Fachbereich zuzugeben, dass er in den WB's noch Fehler entdeckt habe, die das Ergebnis wesentlich beeinflussen*
- *die GLS Bank einen Tag vor Beurkundung der Gleditschstraße die Finanzierungszusage zurückzog und bislang – nach ersten Kreditzusage – nur ein unverbindliches Angebot an die DIESE eG zur weiteren Finanzierung vorgelegt hat; die geschlossene Finanzierung ist somit nicht nachgewiesen*
- *in einer eventuellen Bewilligung so viele Auflagen formuliert werden müssen, dass diese wahrscheinlich nicht bis zum nächsten Montag zu erfüllen sind (nach einer Tagesspiegelmeldung von 27.11.2019 wird der Kaufpreis für die Holteistraße am nächsten Montag, den 2.12.2019, fällig)⁶⁸⁷*

Gleichwohl wurde noch am 28. November 2019 das Schreiben von allen drei Senatsverwaltungen durch ihre Staatssekretäre und nicht wie ursprünglich geplant, durch die Senatoren selbst unterzeichnet.⁶⁸⁸

Daraufhin folgte eine Umlaufvorlage für den Bewilligungsausschuss vom 29. November 2019. Darin heißt es u. a.:

Es sind die nachstehend aufgeführten neuen Erkenntnisse bzw. Änderungen in dieser Vorlage berücksichtigt worden:

- *bislang wurden seitens der Jury Förderdarlehen für die Objekte der DIESE eG in Höhe von bis zu maximal 14.000,00 € für alle Objekte in Aussicht gestellt. Nach den neuen Berechnungen von SenSW werden jedoch 22.000,00 € benötigt. Mit Schreiben*

⁶⁸⁷ SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 723.

⁶⁸⁸ SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 732 f.

vom 29.11.2019 wurden der IBB die benötigten Deckungsmittel zur Verfügung gestellt.

-Das Objekt Gleditschstraße ist bereits ein öffentlich geförderter Sozialer Wohnungsbau (WP 1981)

Der Bindungszeitraum für 28 der 36 Wohnungen in dem Objekt endet erst zum 31.12.2023.

Hierzu bestätigt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 28.11.2019, dass trotzdem eine Förderung im Rahmen der Genossenschaftsförderung Bestandserwerb möglich ist. ...

Die erneuten Berechnungen zur Objektwirtschaftlichkeit für die aufgeführten 5 Objekte wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erstellt – die folgenden Parameter wurden zwischen den beiden Senatsverwaltungen untereinander abgestimmt:

- Die Ansätze für die Instandhaltungskosten wurden auf anfänglich 15,60 €/m² Wohnfläche reduziert, mit einer weiteren Steigerung von 2 % p.a.

- Die Prolongation nach 10 Jahren wurde mit einer Annuität von 4 % p. a. (2,5 % Zinsen p. a. und 1,5 % Tilgung p. a.) gerechnet.

- Fremdfinanzierung über die GLS Bank wurden zu bereits in Darlehensverträgen vereinbarten Konditionen übernommen bzw. in Aussicht gestellte Finanzierungen zu den Konditionen 1,75 % Zinsen p. a. und mindestens 0,8 % p.a. Tilgung angesetzt.

- Die Mieteinnahmen und die Mietentwicklungen wurden derart berücksichtigt, dass ebenfalls Ist-Mieten gelten, jedoch ab 2022 mit Steigerung um 1,3 % p. a. für den freifinanzierten Teil gerechnet wird. Ab 2025 ist eine nach BGB zulässige Erhöhung von maximal 15 % in 3 Jahren bis zur OVM berücksichtigt. Ferner wird von SenSW unterstellt, dass die OVM um 2,5 % p. a. ansteigt.

[...] Entgegen der üblichen Bewilligungspraxis wird die IBB in diesem Fall keine Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Kreditnehmerin treffen, da sie keine Bonitätsprüfung durchführen konnte. Die Geschlossenheit der

Gesamtfinanzierung ist für die IBB mangels vorliegender Informationen nicht erkennbar.

Votum IBB:

Die IBB enthält sich der Stimme.

Vor erfüllender Auszahlung der Förderdarlehen durch die IBB und des Landeszuschusses durch SenFin sind folgende Nachweise zu erbringen:

- 1. Es ist der Nachweis über das jeweilige Eigenkapital von mindestens 10 % zu erbringen. Hierzu wurde zwischen den Senatsverwaltungen abgestimmt, dass hier für die Zeichnung der Genossenschaftsanteile durch die Mieter/Genossen anhand einer Zeichnungsliste über die verbindlich gezeichneten Genossenschaftsanteile nachzuweisen ist.*
- 2. Die Fremdfinanzierungen sind durch die DIESE eG anhand verbindlicher Darlehenszusagen für sämtliche Vor- und Langfristfinanzierung zu den in den anliegenden Berechnung berücksichtigten Konditionen nachzuweisen.*
- 3. Dies gilt ausdrücklich für die Zwischenfinanzierung der Genossenschaftsförderung für das Objekt Gleditschstraße (7.900.000 €), da die Auszahlung des Förderdarlehens erst ab 2024 vorgesehen ist. Ein entsprechender Darlehensvertrag ist durch die DIESE eG einzureichen.*
- 4. Die Forderung für das Objekt Holteistraße 19, 19a aus dem Kaufvertrag müssen (ggf. über kurzfristige GLS Zwischenfinanzierung) beglichen und die Vollstreckung vermieden sein. Ein entsprechender Nachweis ist durch die DIESE eG zu erbringen.*
- 5. Aufgrund der Gewährung der Landeszuschüsse durch SenFin sind Belegungsrechte und ein Vorkaufsrecht des Landes in den Grundbüchern einzutragen. Ausreichend ist die Beibringung einer Notarbestätigung seitens der DIESE eG mit dem Inhalt, dass der Eintragung der Belegungsrechte und des Vorkaufsrechtes entsprechend eines von den SenFin zu entwerfenden Zuwendungsbescheides nicht entgegensteht.*

6. Die banküblichen Bedingungen aus den noch abzuschließenden Förderdarlehensverträgen (Schuldurkunde, Versicherungsnachweis u. a.) sind zu erfüllen.

7. Eine Freistellungserklärung seitens des zuständigen Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, dass die DIESE eG für sämtliche Verpflichtungen, die aus der Ausübung des Vorkaufsrechtes und des beurkundeten Kaufvertrages bei der Rigaer Str. resultieren, freigestellt ist und diese vom Land übernommen werden (keine weiteren Verpflichtungen der DIESE eG). Ein Rückgriff auf die DIESE eG muss ausgeschlossen sein.⁶⁸⁹

Mit Schreiben vom 2. Dezember 2019 richtete die IBB folgendes Schreiben an die DIESE eG:

[...] der Bewilligungsausschuss hat am 29.11.2019/2.12.2019 der Gewährung von Förderdarlehen in Höhe von insg. 22.000.000,00 EUR zugestimmt. [...] Die Bewilligung der Förderdarlehen erfolgte unter der aufschiebenden Bedingung, dass vor Darlehenszusage ein Nachweis über die Bewilligung der weiteren Landeszuschüsse über insgesamt 1.460.000 EUR (für Objekte Heckmannufer und Gleditschstr.) durch die Senatsverwaltung für Finanzen vorliegt.

*Vor erfüllender Auszahlung der Förderdarlehen durch die IBB und des Landeszuschusses durch die Senatsverwaltung für Finanzen sind folgende Nachweise zu erbringen.*⁶⁹⁰

In einer weiteren Umlaufvorlage des Bewilligungsausschusses vom 19. Dezember 2019 heißt es wie folgt:

Daneben hat sich durch die geänderten Finanzierungsparameter (zusätzliche Zwischenfinanzierung erforderlich, Aufnahme eines Darlehens bei einem Dritten

⁶⁸⁹ V IBB, Bd. 8, Seite 101 ff.

⁶⁹⁰ V IBB, Bd. 1b, Seite 83 ff.

inklusive fälliger Strafzinsen) die Wirtschaftlichkeit gemäß den Berechnungen der SenSW (Anlage 1) deutlich verschlechtert und weist in den ersten 6 Jahren eine kumulierte Unterdeckung von 846 TEUR aus. Wie diese Deckungslücke geschlossen werden soll, ist uns derzeit nicht bekannt.

[...] Ergänzend informieren wir über den aktuellen Stand der Auflagenerfüllung:

1. EK-Nachweis: Die DIESE eG hat eine Zeichnungsliste (Excel-basiert) mit Stand per 9.12.2019 eingereicht. Demnach haben 257 Mitglieder Genossenschaftsanteile in Höhe von gesamt 3.262.700 EUR gezeichnet. Daneben liegt eine weitere Absichtserklärung zur Zeichnung von Anteilen im Wert von 1.200.000 EUR durch eine Gesellschaft vor. Tatsächliche Einzahlungen liegen derzeit in Höhe von 199.600 EUR vor. Gemäß Auflage des Bewilligungsausschusses ist die Zeichnungsliste über die verbindliche gezeichneten Genossenschaftsanteile in Höhe von 4.400.000 EUR ausreichend.

2. Objekt Rigaer Str. 101: Gefordert wurde eine Freistellungserklärung seitens der zuständigen Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, dass die DIESE eG für sämtliche Verpflichtungen, die aus der Ausübung des Vorkaufsrechtes und des beurkundeten Kaufvertrages bei der Rigaer Str. resultieren, freigestellt ist und diese vom Bezirk übernommen werden (keine weiteren Verpflichtungen der DIESE eG). Ein Rückgriff auf die DIESE eG muss ausgeschlossen sein.

Eine unterzeichnete Freistellungserklärung des zuständigen BA Friedrichshain-Kreuzberg liegt in Kopie vor (Anlage 2).⁶⁹¹

Im Laufe des Dezembers 2019 stellte sich heraus, dass die Wirtschaftlichkeit der DIESE eG aufgrund ihrer Kostenentwicklung trotz bereits im Vorfeld der Bewilligung der Fördermittel maximal schön gerechneter Rahmenbedingungen weiterhin nicht gegeben war.⁶⁹² Vor diesem Hintergrund rief der Zeuge StS Scheel noch einmal am den 27. Dezember 2019 die Beteiligten seines Hauses zusammen und ließ die Zahlen der DIESE eG wieder einmal neu rechnen, um zu einem positiven Ergebnis zu

⁶⁹¹ V IBB, Bd. 8, Seite 127 ff.

⁶⁹² VII SenStadtWohn, Bd. 7, Blatt 602.

kommen. Wohl um eine weitere Befassung des Bewilligungsausschusses zu umgehen, formulierte er anschließend bemerkenswerte Auflagen für die Auszahlung der 22 Fördermillionen durch die IBB und setzte dazu ein von den Senatsverwaltungen für Finanzen sowie für Wirtschaft, Energie und Betriebe mitzuzeichnendes Schreiben auf. Die Auflagen beinhalteten zum einen noch einmal günstigere Kreditkonditionen mit der GLS Bank, aber insbesondere auch diese Punkte:

3. *Die Kosten zur Abwendung der Zwangsvollstreckung Holteistraße in Höhe von rund 115.000 Euro soll von Dritten übernommen werden (nach Aussage von Herrn Landwehr soll das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die Übernahme der Kosten erklären). Eine entsprechende Bescheinigung ist vorzulegen.*
4. *Zu den Objekten Krossenerstraße und Forsterstraße sind freiwillige Mietanhebungserklärungen der Mieterschaft maximal bis zu den Mietobergrenzen des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (im Gesetzesverfahren) beizubringen [...]*⁶⁹³

Auf welcher Rechtsgrundlage das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg der DIESE eG noch einmal rund 115 Tsd. Euro zur Verfügung stellen sollte, bleibt schleierhaft. Umso bemerkenswerter, dass Florian Schmidt der DIESE eG anschließend tatsächlich einen bedingungslosen „Scheck“ in der vom Zeugen StS Scheel geforderten Höhe ausgestellt hat.⁶⁹⁴

Besonders krass ist aber die Forderung des Zeugen StS Scheel nach zusätzlichen „freiwilligen“ Mieterhöhungen der DIESE-Genossen. Schließlich zählt er zu den Architekten des kurz darauf in Kraft getretenen Berliner „Mietendeckels“ und musste wissen, dass solche Mieterhöhungen dadurch ausgeschlossen und damit rechtswidrig werden sollten. Wie „freiwillig“ Mieterhöhungen sind, von denen die

⁶⁹³ VI SenFin, Bd. 1, Seite 1677 f.

⁶⁹⁴ XIV BZA FK, Bd. 2b, Blatt 431.

Auszahlung der für die DIESE eG überlebensnotwendigen Fördermillionen abhängen, steht noch auf einem anderen Blatt. So wurde aus vermeintlichem Mieterschutz am Ende eine Mieter-Nötigung, zu der später weiter ausgeführt wird.

In einer Umlaufvorlage der IBB vom 14. Januar 2020 heißt es:

Mit Umlaufvorlage des Bewilligungsausschusses vom 19.12.2019 hat die Investitionsbank Berlin im Nachgang der Bewilligung vom 29.11./02.12.2019 folgende Umstände bekannt gegeben und um Kenntnisnahme bzw. Entscheidung gebeten:

- 1. Strafanzeige wegen Insolvenzverschleppung gegen Baustadtrat Florian Schmidt und Werner Landwehr (Vorstand der DIESE eG)*
- 2. Rechtliche Risiken durch die zukünftige Eigentümerstruktur bei Objekten mit Gewerbeteil (weiterer Eigentümer neben der DIESE eG ist bzw. wird die VKR Werkräume UG)*
- 3. Deckungslücke in der Gesamtfinanzierung der DIESE eG gemäß Neukalkulation der Objektwirtschaftlichkeit durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.*

Die Umlaufvorlage vom 19.12.2019 wurde seitens der beteiligten Senatsverwaltungen nicht beschlossen und wird hiermit zurückgezogen. Zwischenzeitlich gibt es weitere neue Erkenntnisse. Die Investitionsbank Berlin beabsichtigt, die o.g. Sachverhalte im Rahmen der abzuschließenden Förderdarlehensverträge wie folgt zu berücksichtigen:

Zu 2. Die VKR Werkräume UG wird in den betreffenden Objekten mit Gewerbeteil als zusätzlicher Förder- und Darlehensnehmer berücksichtigt und gebunden. Es handelt sich dabei um die folgenden drei Objekte:

- Holteistr. 19, 19a*
- Krossener Str. 36*
- Boxhagener Str. 32*

Zu 3. Auf der Grundlage des Schreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Herrn Staatssekretär Sebastian Scheel, vom 08.01.2020 wird davon ausgegangen, dass die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen festgestellte Deckungslücke nicht mehr besteht. Die sich aus dem Schreiben vom 08.01.2020 ergebenden Auflagen werden als weitere Auszahlungsvoraussetzungen in den Förderdarlehensverträgen berücksichtigt.⁶⁹⁵

Am selben Tag schrieb der Mitarbeiter und Volljurist P von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen folgende E-Mail an seinen Referatsleiter, den Zeugen Böttcher, an seinen Kollegen M sowie an den Abteilungsleiter und Mitglied im Bewilligungsausschuss B im CC folgende E-Mail:

Insolvenzverschleppung (§ 15a Abs. 1 und Abs. 4, § 17 Abs. 2 Satz 1 InsO „Zahlungsunfähigkeit ist in der Regel durch eine stichtagsbezogene Gegenüberstellung der zu diesem Zeitpunkt fälligen Verbindlichkeiten einerseits und der zu ihrer Tilgung vorhandenen oder kurzfristig herbeizuschaffenden Mittel andererseits festzustellen.“

[...] setzt Fälligkeit von Forderungen, zu deren vollständiger Erfüllung der Schuldner wegen Zahlungsunfähigkeit zum Fälligkeitszeitpunkt — oder innerhalb angemessener Zeit nicht mehr in der Lage ist, im insolvenzrechtlichen Sinn voraus, dass - über die Fälligkeit im Sinne von § 271 BGB hinaus - die geschuldete Leistung „ernsthaft eingefordert“ wird. [...] Damit dürfte eine Insolvenzverschleppung bereits gegeben sein., denn der Gläubiger der Holteistraße hatte doch den fälligen KP gefordert oder? War es nicht deren Anwalt mit der Strafanzeige? Zudem kommt mit Ausübung des Vorkaufsrechts der Kaufvertrag zu Stande (§ 27 a Abs. 2 S. 1 BauGB), sollte die DIESE eG in diesem Zeitpunkt nicht zahlungsfähig gewesen sein, könnte ein Eingehungsbetrug vorliegen, strafbar nach § 263 StGB.⁶⁹⁶

⁶⁹⁵ V IBB, Bd. 8, Seite 130 f.

⁶⁹⁶ VII SenStadtWohn, Bd. 3, Blatt 1023.

In einer weiteren E-Mail vom 15. Januar 2020 des Mitarbeiters P heißt es dann:

[...] Nach § 15a Abs. 1. InsO haben die Mitglieder des Vertretungsorgans oder die Abwickler ohne schuldhaftes Zögern, spätestens aber drei Wochen nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung, einen Eröffnungsantrag zu stellen, soweit eine juristische Person zahlungsunfähig oder überschuldet wird.

Nach § 17 Abs. 2 5. 1 InsO ist der Schuldner zahlungsunfähig, wenn er nicht in der Lage ist, die fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen.

Nach § 19 Abs. 2 S. 1 InsO liegt Überschuldung vor, wenn das Vermögen des Schuldners die bestehenden Verbindlichkeiten nicht mehr deckt. es sei denn, die Fortführung des Unternehmens ist nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich.

Auch die drohende Zahlungsunfähigkeit ist Eröffnungsgrund für das Insolvenzverfahren. Nach § 18 Abs. 2 InsO droht der Schuldner zahlungsunfähig zu werden, wenn er voraussichtlich nicht in der Lage sein wird, die bestehenden Zahlungspflichten im Zeitpunkt der Fälligkeit zu erfüllen.

[...] Nach meiner Kenntnis waren beispielsweise sowohl die Verbindlichkeiten aus dem Verkauf Rigaer Straße sowie Holteistraße fällig und wurden von den Gläubigern im Sinne des vorstehend Gesagtem ernsthaft eingefordert (Drohung mit Zwangsvollstreckung). Die genauen Daten (Anfang/Mitte November?) kenne ich nicht. Sodass ich den Stichtag nicht genau bestimmen kann. In diesem maßgeblichen Zeitpunkt jedenfalls dürfte nach meinem Kenntnisstand daher eine Gegenüberstellung der verfügbaren (m. E. also der tatsächlich vorhanden und damit nicht beantragten, politisch in Aussicht gestellten usw.) Mittel der DIESE eG und fälligen Forderungen ergeben, dass damit ,sowohl eine Zahlungsunfähigkeit als auch Überschuldung im Sinne der Insolvenzordnung vorlag. Das Gesetz schreibt zudem vor (§ 15a Abs. 1 InsO), dass ein Insolvenzantrag ohne schuldhaftes Zögern, spätestens aber drei Wochen nach Eintritt des Insolvenzgrundes zu stellen ist. Nach meiner Kenntnis hatte die DIESE eG in diesem Zeitrahmen die benötigten Mittel nicht

aufgebracht. Eine Insolvenzverschleppung dürfte damit wohl wahrscheinlich vorgelegen haben.

[...] Ich bin kein Ökonom oder BWLer, aber auch hier ist mein Kenntnisstand, dass von einer auf Dauer wirtschaftlich gesunden Gesellschaft, welche absehbar ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommt, nicht gesprochen werden kann. Dieses kann ich als Jurist aber nicht beurteilen.⁶⁹⁷

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich nach Aktenlage auch bei den Mitarbeitern der zuständigen Verwaltung der Eindruck verfestigt hat, dass die DIESE eG zahlungsunfähig war und mit einiger Wahrscheinlichkeit eine Insolvenzverschleppung vorlag. Es darf bezweifelt werden, dass die Staatsanwaltschaft in Kenntnis dieser Aktenlage die entsprechenden Strafverfahren (s.o.) ohne weiteres eingestellt hätte – übrigens auch hinsichtlich der politisch Beteiligten. Beihilfe zur Insolvenzverschleppung ist schließlich keine Kleinigkeit, sondern ebenfalls eine Straftat. Die Förderkredite hätten somit nach unserer Auffassung schon aus rechtlichen Gründen nicht gewährt werden dürfen. Von den finanziellen Risiken angesichts der wackeligen Gesamtkonstruktion ganz zu schweigen.

Es bleibt abzuwarten, wie es mit der DIESE eG weitergeht. Seit Herbst 2020 befindet sie sich in einer von der IBB begleiteten „Intensivbetreuung“. In einer am 8. Oktober 2020 von der Zeugin Palwizat unterzeichneten Beschlussvorlage heißt es:

Teil der geschlossenen Finanzierung sind zu erbringende Eigenmittel i.H.v. 4,4 MIO EUR. Bisher sind davon rd. 50% eingezahlt worden. Es bestehen Zweifel daran, dass der Fehlbetrag zeitnah gedeckt werden kann. Spätestens mit Kürzung der Förderdarlehen wegen nicht geleisteten Erwerbs- und Instandsetzungskosten drohen Liquiditätsprobleme.⁶⁹⁸

⁶⁹⁷ VII SenStadtWohn, Bd. 3, Blatt 1056.

⁶⁹⁸ V IBB, Bd. 7, Seite 85.

Am 26. Januar 2021, kurz vor Ende des Untersuchungszeitraums, heißt es in einem von der Zeugin Palwizat und dem Mitarbeiter L gefertigten Protokoll:

Es wurde daher der Verbleib des Engagements in der Intensivbetreuung bis zunächst Ende Juli 2021 (=Fälligkeit der Verpfändung für das Heckmannufer i.H.v. 710 TEUR) vereinbart.

Im Mai 2021 werden weitere Unterlagen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Genossenschaft (aktuelle Zeichnungsliste, BWA etc) durch [...] angefordert.⁶⁹⁹

Die massive Schieflage der DIESE eG wird somit die Mitglieder des Bewilligungsausschusses und insbesondere die IBB noch eine Weile beschäftigen.

4. Abweichen von den Förderrichtlinien

Der Berliner Senat hat erkennbar alles darangesetzt, das absehbare Scheitern der DIESE eG abzuwenden. Es wurde an buchstäblich allen Stellschrauben gedreht. Maßgeblich beteiligt war daran Zeuge StS Scheel, der unermüdlich an Gesprächen beteiligt war, um die Voraussetzungen für die Auszahlung der 22 Förder-Millionen so zu manipulieren, dass die IBB das Geld schlussendlich auszahlen musste.

Doch mit den drohenden Ermittlungen der Staatsanwaltschaft und der im Raum stehenden Zahlungsunfähigkeit der DIESE eG, kamen der IBB zunehmende Zweifel. Die ständigen Nachreichungen und Korrekturen von bereits eingereichten Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch den Zeugen Landwehr trübten den Gesamteindruck immer mehr und führten dazu, dass die IBB, deren Einschätzung als Bank immer eine enorme Tragweite hatte, kein belastbares Urteil mehr bilden konnte, das mit dem politischen Willen in Einklang zu bringen gewesen wäre. Sie bat um Freistellung von Vornahme der üblichen Prüfungshandlungen und kündigte an, sich im Bewilligungsausschuss zu enthalten. Ein höchst ungewöhnlicher Vorgang, wie der Zeuge Böttcher im Untersuchungsausschuss bestätigte.⁷⁰⁰ Auch

⁶⁹⁹ V IBB, Bd. 7, Seite 37.

⁷⁰⁰ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 5.

die aus der Senatsverwaltung für Finanzen kommenden Mitglieder des Bewilligungsausschusses stimmten der Förderung im Ergebnis zu, obwohl sie im Normalfall aufgrund ihrer Expertise regelmäßig auf die Empfehlungen der IBB vertrauten. Kurz gesagt: hier wurde durch Senatsmitglieder ein fragwürdiges Projekt durchgeboxt, das unter normalen Bedingungen niemals gefördert worden wäre.

5. Mieterschutz bleibt auf der Strecke

a) Mietendeckel stellt Finanzkonzept in Frage

Die DIESE eG rechnete bei den nicht geförderten Wohnungen in den ersten 5 Jahren mit jährlichen Mietsteigerungen von 4 %.⁷⁰¹ Dies lag um das doppelte über den Mietsteigerungsmöglichkeiten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Angesichts der Informationen der Koalition zur Berliner Mietengesetz vom 4. Juni 2019 und des Eckpunktebeschlusses des Senates vom 18. Juni 2019 mussten die DIESE eG und erst recht die politischen Beteiligten spätestens zum Zeitpunkt der 3. Vorkaufsausübung (Krossener Str. 36 am 7. Juni 2019) davon ausgehen, dass die Mieten für die ersten 5 Jahre gesetzlich eingefroren werden sollten. Sämtliche Wirtschaftlichkeitsberechnungen der DIESE eG erfolgten aber ohne Berücksichtigung dieses Faktors. Die DIESE eG hoffte offenbar auf eine Ausnahme oder einen Härteantrag. Woher sie diese zweifelhafte Gewissheit nahm, bleibt schleierhaft. Eine entsprechende Zusage für eine weitere Sonderbehandlung auch in Sachen Mietendeckel wurde ihr jedenfalls laut Aktenlage nicht gegeben.

Im November 2020 kam es dann zum Eklat. Zeuge Landwehr schrieb am 15. November 2019 eine E-Mail an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

⁷⁰¹ Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021. Seite 9.

[...] wir bitten wir um eine kurze Bestätigung, dass die DIESE eG unter die Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 2 MietenWoG Berlin fällt, da es sich bei allen Häusern der DIESE eG um Wohnraum handelt, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten (Förderdarlehen der IBB und Zuschuss SenFin) gewährt wurden, die u.a. auch zur Instandsetzung und Sanierung benötigt werden und die Wohnungen einer Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegen.⁷⁰²

Nach einer hitzigen Diskussion der Zeugen Böttcher und Landwehr stellte ersterer folgendes fest:

[...] im Vorfeld der Bewilligung der Förderdarlehen hat es unzählige Besprechungen, Telefonate und Emails gegeben in denen u.a. die Regelungen zu den Mietpreis- und Belegungsbindungen sehr häufig erläutert wurden und auch Gegenstand der Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu den einzelnen Objekten waren. Zudem sind die Förderverträge eindeutig formuliert. [...] Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ich Ihnen keine Ihrer vorformulierten Bestätigungen geben kann. Sie haben sich bewusst durch Förderverträge gebunden und dafür Darlehen des Landes Berlin erhalten.⁷⁰³

Ende November 2020 veröffentlichte der Tagesspiegel Checkpoint ein Schreiben vom 26. November 2020 der DIESE eG an die Mieter in der es hieß, dass sich für sie durch das MietenWoG Berlin nichts ändert.⁷⁰⁴ Der Checkpoint stellte zudem im gleichen Artikel fest, dass der als Miethai verschriene Nachbar die Mieten gesenkt hatte, während die vom Land Berlin bezuschusste „gemeinwohlorientierte“ Genossenschaft für eine Beibehaltung der aktuellen Mieten plädierte. Der

⁷⁰² VII SenStadtWohn, Bd. 15a, Blatt 319.

⁷⁰³ VII SenStadtWohn, Bd. 15a, Blatt 316.

⁷⁰⁴ DIESE eG senkt Miete nicht – Checkpoint vom 30. November 2020

https://checkpoint.tagesspiegel.de/langmeldung/4UtpJWaeuwYJtfdwHbQ4S4?utm_source=twitter&utm_medium=tweet&utm_campaign=diese-eg-senkt-mieten-nicht-trotz-deckel (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

zwischenzeitlich zum Stadtentwicklungssenator ernannte Zeuge Scheel sah sich damals zur einer Klarstellung gezwungen:

Die „Diese e.G.“ ist nicht vom Mietendeckel ausgenommen. Meine Verwaltung hat den Vorstand aufgefordert, die Mieterinnen und Mieter umgehend über die zulässige Höchstmiete zu informieren bzw. entsprechende Senkungen vorzunehmen.⁷⁰⁵

Das bedeutet: ohne diese Klarstellung von Zeuge Sen Scheel hätten Mieter der Genossenschaft, die sich im Recht sah, vermutlich weiterhin die bisherige, nicht die gedeckelte Miete zahlen müssen. Im Gegensatz zu anderen Vermietern, die die Mietforderung entsprechend abzusenken gezwungen waren. Offensichtlich passte es Zeuge Landwehr gar nicht, dass sein bereits auf Kante genähtes Finanzierungskonzept mit noch weniger Einnahmen umgehen musste als gedacht. Nachdem das Bundesverfassungsgericht am 15. April 2021 den Mietendeckel für nichtig erklärte, forderte die DIESE eG umgehend ausstehende Mieten ein⁷⁰⁶, während große Wohnungsbaugesellschaften, wie Vonovia⁷⁰⁷, ihren Mietern entgegenkamen und auf Nachforderungen verzichteten.

b) „freiwillige“ Mieterhöhungen

Für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Systems DIESE eG war es essentiell, dass möglichst viele Genossen „freiwillige“ Mieterhöhungserklärungen unterzeichnen, um die vom Bund verabschiedete Mietpreisbremse zu umgehen. Ohne diese „freiwilligen“ Mieterhöhungen wäre die Genossenschaft wirtschaftlich nicht tragfähig gewesen. Nachfolgende Tabelle zeigt die Mieterhöhungen in einigen Wohnungen auf:

⁷⁰⁵ Mietendeckel gilt auch für Senats-Genossenschaft! – B.Z. vom 5. Dezember 2020 https://checkpoint.tagesspiegel.de/langmeldung/4UtpJWaeuwYJtfdwBq4S4?utm_source=twitter&utm_medium=tweet&utm_campaign=diese-eg-senkt-mieten-nicht-trotz-deckel (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁷⁰⁶ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 57.

⁷⁰⁷ Pressemeldung von Vonovia vom 15. April 2021 https://eqs-cockpit.com/cgi-bin/fncIs.ssp?fn=redirect&url=1a9ed98d3086c137a2a05ca1e721546e&application_id=1185100&site_id=news_data&application_name=news (zuletzt abgerufen am 29. Juli 2021).

Freiwillige Mieterhöhungen von November/Dezember 2019 auf Januar 2020⁷⁰⁸

Mieter	Objekt	Erhöhung in %
S	Forster Str. 1	37,4
S	Forster Str. 1	50,8
H	Forster Str. 1	41,9
L	Forster Str. 1	41,9
L	Forster Str. 1	42,9
H	Forster Str. 1	13,9
A	Forster Str. 1	41,6
M	Forster Str. 1	14
S	Krossener Str. 36	36,7
B	Krossener Str. 36	2,1
S	Krossener Str. 36	14,3
W	Krossener Str. 36	24,8
L	Krossener Str. 36	34,6
S	Krossener Str. 36	19,3
B	Krossener Str. 36	16,7
M	Krossener Str. 36	28,7
B	Krossener Str. 36	41,7

Anhand der Tabelle ist ersichtlich, dass die „freiwilligen“ Mieterhöhungen die rechtlich eigentlich zulässigen Mieterhöhungen um ein Vielfaches übersteigen. Mieterhöhungen iHv. max. 2% p.a. sind rechtlich verbindliche Vorgaben für Vermieter. Es bleibt fraglich, warum so viele Mieter zu Mietsteigerungen um teilweise 30-50% bereit waren, obwohl sie unter normalen Umständen deutlich günstiger hätten wohnen können.

c) Finanzielle Risiken der Genossen

Wie schon an verschiedenen Stellen herausgestellt, tragen das finanzielle Hauptrisiko im Falle des Scheiterns der DIESE eG deren Genossen bzw. die Mieterinnen und Mieter. Eine ungünstige Entwicklung kann bis zum Totalverlust ihrer Genossenschaftsanteile führen.⁷⁰⁹ Nur die Einlage eines politisch bestens

⁷⁰⁸ XIV BZA FK, Bd. 7b, Bl. 546 ff.

⁷⁰⁹ DIESE eG Beitritts- und Beteiligungserklärung <https://diese-eg.de/wp-content/uploads/2020/09/2020-09-01-Beitrittserklaerung-Diese.pdf> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

vernetzten Immobilienunternehmers scheint gesichert. Er hat sich in einer mit der DIESE eG geschlossenen Treuhandvereinbarung abgesichert. Darin heißt es:

Die Genossenschaft wird für den Fall, dass ein Dritter die Einzahlung der 11.999 Anteile gerichtlich einfordert, vor Einzahlung zur Sicherung dieser Übertragungserklärung eine Grundsschuld über 800.000 € auf dem Objekt Boxhagener Str. 32 und 400.000 € auf dem Objekt Forster Str. 1 an rangbereiter Stelle zu Gunsten der GLS Bank eintragen lassen, die diese treuhänderisch zum Zwecke der Erfüllung der hier getroffenen Vereinbarung hält.⁷¹⁰

Auch hier wird deutlich, dass durch die treuhänderische Verwaltung der GLS Bank die tatsächlichen Verhältnisse verschleiert werden.

VI. Vom Retter zum Intensivpatienten – Zahlungsunfähigkeit der DIESE eG

Im Herbst 2019 zeichneten sich zunehmende Probleme bei der DIESE eG ab. Zeugen Landwehr, im Vorstand der DIESE eG, blieb Beurkundungsterminen zum Objekt Holteistr. 19-19a ohne Begründung fern und unterzeichnete erst, nachdem der Genossenschaft rechtliche Schritte angedroht worden waren.⁷¹¹ Als dann zum 30. Oktober 2019 der Kaufpreis fällig wurde und die DIESE eG den Betrag nicht überwies, erreichten die Verkäufer der Holteistr. 19-19a einen Vollstreckungstitel in Höhe von rund 6 Mio. Euro. Da bis Ende November 2019 die Fördergelder nicht bewilligt wurden, da weiterhin Zweifel an den Wirtschaftlichkeitsberechnungen der DIESE eG bestanden, blieben die vom Zeugen Landwehr rechtsgrundlos erhofften Fördergelder aus - was unmittelbar zu erheblichen Zahlungsschwierigkeiten bei der DIESE eG führte. Nur aufgrund der Übernahme der Rigaer Str. 101 durch die Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG sowie eine Zwischenfinanzierung in Höhe von 6,55 Mio. Euro⁷¹² durch den gleichen, eng mit den Grünen verbundenen

⁷¹⁰ V IBB, Bd. 6, Seite 106.

⁷¹¹ Verkäufer fordert sechs Millionen Euro von Genossen – Tagesspiegel vom 20. November 2019 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/diese-eg-droht-zwangsvollstreckung-verkaeuer-fordert-sechs-millionen-euro-von-genossen/25251304.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁷¹² XIV BZA FK, Bd. 2b, Blatt 367, Seite 394.

Immobilienunternehmer, der auch den Löwenanteil der Genossenschaftsanteile gezeichnet hat, konnte sich die DIESE eG finanziell über Wasser halten.

VII. Scheinkapital statt Eigenkapital – Möglicher Subventionsbetrug?

1. Unterdeckung

In einem Vermerk zu einer Sitzung des Bewilligungsausschusses vom 14. Oktober 2020, knapp ein Jahr nach Förderbewilligung, ist folgendes zu lesen:

Die Fördermittel wurden zur Finanzierung der Kaufpreise mit Erwerbsnebenkosten und anstehender Instandsetzungsmaßnahmen für die erworbenen Objekte gewährt.⁷¹³

Die IBB forderte seinerzeit von der DIESE eG Nachweise für erfolgte Instandsetzungsarbeiten bei einigen Objekten, ohne die die bereitgestellten Fördergelder anteilig hätten gekürzt werden müssen. Am 26. Oktober 2020 bat Zeuge Landwehr in einem Schreiben um Verlängerung der für die Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehen Fristen zum Teil bis zum 30. Juni 2024. Beispielsweise waren Dachausbauten vorgesehen, die mittels der Fördergelder vorgenommen werden sollte. Dennoch fanden die geförderten Instandsetzungsmaßnahmen in weiten Teilen bis zum Ende des Untersuchungszeitraums offenbar nicht statt.

Es stellt sich deshalb die Frage, was denn mit den ausschließlich für die Instandsetzung ausgezahlten Fördermitteln passiert sei bzw. wie sie stattdessen verwendet wurden.

⁷¹³ V IBB, Bd. 8, Seite 142.

2. Zweckentfremdung der Mittel

Die Senatsverwaltung für Finanzen ging ab dem 23. Dezember 2020 der Frage nach, ob in Zusammenhang mit der anzunehmenden Zweckentfremdung von Fördermitteln ein Subventionsbetrug gem. § 264 Abs. 1 Nr. 2 StGB begangen wurde. So heißt es in dem Schreiben:

[...] Im Hinblick auf die vermutete Zweckentfremdung von Beträgen aus den Förderdarlehen von Instandhaltungsmaßnahmen zum Ersatz des Eigenkapitals rege ich dringend an zu prüfen, ob hier Anhaltspunkte für den Verdacht eines Subventionsbetrugs nach § 264 Abs. 1 Nr. 2 StGB vorliegen.⁷¹⁴

Diese Prüfungen fanden dann spiegelbildlich bei der Senatsverwaltung für Finanzen sowie bei der IBB statt. Im Ergebnis kamen beide Beteiligten zur Einschätzung, dass sich ein Verdacht gem. § 264 Abs. 1 Nr. 2 StGB nicht bestätigt. Zwar handele es sich bei den öffentlichen Fördermitteln um Subventionen im Sinne des Subventionsgesetzes, trotz der Hinweise auf eine zweckfremde Verwendung der für Instandsetzungsmaßnahmen bestimmten Subventionen als Ersatz für nicht vorhandenes Eigenkapital⁷¹⁵ wurde allerdings kein Anlass für eine Anzeige gesehen.⁷¹⁶ Auch dieses erstaunliche Prüfungsergebnis passt zum erkennbaren politischen Willen, ein Scheitern des Projekts DIESE eG unter allen Umständen zu verhindern. Man stelle sich vor, die Staatsanwaltschaft hätte Kenntnis vom möglichen Subventionsbetrug erhalten und kurz vor den Wahlen zum Abgeordnetenhaus Ermittlungen dazu eingeleitet. Ein politischer GAU für Rot-Rot-Grün.

Eine essentielle Norm des Subventionsgesetzes (SubvG) wurde dabei nicht berücksichtigt. In § 6 Subventionsgesetz heißt es:

⁷¹⁴ V IBB, Bd. 8, Seite 170.

⁷¹⁵ VIII GLS, Bd. 2, Nr. 17 wirtschaftliche Verhältnisse, Seite 8.

⁷¹⁶ VI SenFin, Bd. 4, Seite 222 f.

„Gerichte und Behörden von Bund, Ländern und kommunalen Trägern der öffentlichen Verwaltung haben Tatsachen, die sie dienstlich erfahren und die den Verdacht eines Subventionsbetrugs begründen, den Strafverfolgungsbehörden mitzuteilen.“

Trotz Kenntniserlangung und Prüfung in der Senatsverwaltung für Finanzen und der IBB ist eine Übermittlung des Verdachts an die Staatsanwaltschaft Berlin bis zum Ende des Untersuchungszeitraums nicht erfolgt. Damit unterlaufen die Beteiligten den § 6 SubvG. Denn ohne begründeten Verdacht wäre eine mögliche Strafbarkeit nie geprüft worden. Die Staatsanwaltschaft Berlin hätte hiervon Kenntnis erhalten müssen.

VIII. Die handelnden Personen

1. Das System Florian Schmidt – Mehr grüner Trump als Robin Hood

Zeuge Schmidt war zur 4. Sitzung am 16. März 2021 geladen. Er kam in Begleitung seines Rechtsanwalts E. Hinsichtlich der immer wieder festzustellenden Verflechtung von Florian Schmidt, DIESE eG und Herrn Bestgen ist übrigens festzuhalten, dass alle drei sich der gleichen Rechtsanwaltskanzlei bedient haben, wenn es darum ging, die parlamentarische Aufklärung zu behindern. So schickte Rechtsanwalt E im Namen der DIESE eG dem CDU-Abgeordneten Stefan Evers am 13. Juni 2021 ein Unterlassungsbegehren, mit dem er ihn unter Androhung einer Vertragsstrafe iHv. 10 Tsd. Euro aufforderte, bestimmte Äußerungen in Zusammenhang mit der DIESE eG nicht zu wiederholen.⁷¹⁷ Das Manöver lief zwar ins Leere, weil der Abgeordnete sich nicht unter Druck setzen ließ und auch keine falschen Aussagen getroffen hatte. Es drängt sich aber die Frage auf, wie die DIESE eG in der Lage ist, sich für ihre Belange durchgängig einen durchaus prominenten

⁷¹⁷ Diese eG geht mit Anwälten gegen Aussagen von Abgeordneten vor – Tagesspiegel vom 14. Juni 2021 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/umstrittene-berliner-genossenschaft-diese-eg-geht-mit-anwaelten-gegen-aussagen-von-abgeordneten-vor/27286008.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

Star-Anwalt zu leisten, während das Geld ansonsten an allen Ecken und Enden knapp ist.

Im Rahmen der Vernehmung verlas Zeuge Schmidt zunächst eine Erklärung in der er die Vorwürfe gegen ihn und das Bezirksamt zurückwies und sein Verhalten mit der angespannten Wohnungslage in Berlin rechtfertigte. Danach verweigerte er nach § 24 Abs. 2 UntAG die Aussage, da gegen ihn diesbezüglich ein Ermittlungsverfahren eröffnete wurde, welches zwar nach § 170 Abs. 2 StPO eingestellt wurden, ihn aber nicht freisprach.

Anhand der uns im Untersuchungsausschuss zur Verfügung gestellten Unterlagen lassen sich aber eine Reihe von Verfehlungen des Zeugen Schmidt aufzeigen und bewerten.

a) Mieterorganisationen als verlängerter Arm des Grünen-Bezirksamts

Zeuge Schmidt lässt sich politisch regelmäßig von Organisationen unterstützen, die finanziell vom Bezirksamt abhängig sind. Beispielsweise die AKS Gemeinwohl, die an der Gründung der DIESE eG einen maßgeblichen Anteil hatte und sich auf ihrer Seite wie folgt präsentiert:

- *Wollt Ihr Euer (Miets-)Haus langfristig schützen?*
- *Sucht Ihr gemeinwohlorientierte Käufer*innen?*
- *Steht Ihr im Kontakt zur Eigentümer*in oder wurdet gerade über ein Vorkaufsrecht informiert?*
- *Habt Ihr Fragen zu Finanzierung und weiteren Arbeitsschritten?*⁷¹⁸

Eine schriftliche Anfrage ergab, dass gemäß Leistungsvertrag zwischen dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die AKS Gemeinwohl für den Zeitraum 22. Oktober 2018 bis 13. Dezember 2019 einen Betrag von 182.578 Euro netto für alle

⁷¹⁸ AKS Gemeinwohl Berlin – <https://aks.gemeinwohl.berlin/angebote/h%C3%A4user-mieterinnen/> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

zu erbringenden Leistungen erhält.⁷¹⁹ Dabei kam heraus, dass ein Teammitglied der AKS insbesondere bei der Entstehung der DIESE eG engagiert war und in Vertretung der AKS die Mieterinitiativen unterstützt hat. Dieses Mitglied ist nun in eigenem Interesse und nicht in Vertretung der AKS Gemeinwohl Mitglied des Aufsichtsrats der DIESE eG.⁷²⁰

b) Aktenmanipulation

Am 7. Januar 2020 schrieb der Büroleiter des Zeugen Schmidt, W, folgende E-Mail an Mitarbeiter des Bezirksamts:

*Liebe Kolleg*innen, gestern in den Regelrunden wurde besprochen, dass folgende Dokumente erstellt werden sollen. Am besten bis Freitag:*

- 1. Ein zweiter Vermerk von Herrn Schmidt, der chronologisch an den ersten anschließt*
- 2. Eine überarbeitete Chronologie*
- 3. Ein FAQ*
- 4. Die Excel-Tabelle, die Herr Tanevski bereits gefertigt hat mit dem verschiedenen Schritten pro Haus (Ausübung, Beurkundung, Kaufpreiszahlung, usw.)*
- 5. Eine Art Executive Summary, der vielleicht auf weitergabefähig an die Presse wäre.⁷²¹*

Am 10. Januar 2020 sah die BVV-Fraktion der SPD Friedrichshain-Kreuzberg Akten beim Bezirksamts zur DIESE eG ein und stellte fest, dass Aktenteile gänzlich fehlen würden. Zeuge Schmidt gab später zu, dass die Akten verändert wurden, um einer angeblichen Instrumentalisierung durch CDU und FDP vorzubeugen.⁷²²

⁷¹⁹ Drucksache 18/20763, Seite 3.

⁷²⁰ Drucksache 18/20763, Seite 5.

⁷²¹ XIV BZA FK, Bd. 31, Akteneinsicht 37/20, Blatt 14.

⁷²² Pressemitteilung der SPD Friedrichshain-Kreuzberg vom 17. Januar 2020 <https://spd-friedrichshain-kreuzberg.de/2020/01/17/baustadtrat-schmidt-gibt-aktenmanipulation-zu/> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

Diese Beurteilung stand dem Zeugen Schmidt nicht zu. Es ist das Recht jeder BVV-Fraktion politische Verfehlungen auf Bezirksebene zu prüfen, zu kritisieren und öffentlich zu machen. Trotz dieses Zugeständnisses sah seine Parteifreundin, Zeugin Herrmann, wieder einmal keinen Anlass ein Disziplinarverfahren gegen ihren Baustadtrat einzuleiten und begründete dies mit der fehlenden Nachweisbarkeit einer bewussten politischen Manipulation. Zeugin Herrmann macht sich mit ihrem Vorgehen zur Mittäterin.

c) Freiwillige Kostenübernahme zu Lasten des Bezirks

In Zusammenhang mit der offenkundigen Zahlungsunfähigkeit der DIESE eG Ende 2019 musste es schnell gehen. Die Genossenschaft konnte das Objekt Rigaer Str. 101 nicht bezahlen und binnen kürzester Zeit musste eine andere Genossenschaft gefunden werden, um die Insolvenz der DIESE eG abzuwenden. Tatsächlich war es aber zu diesem Zeitpunkt für eine Abwendung der Insolvenz eigentlich schon zu spät. Denn Zeuge Landwehr hätte fristgerecht einen Insolvenzantrag stellen müssen, als er bemerkte, dass er nicht mehr zahlen kann.

Zum Glück für alle Beteiligten zeigte die Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG Bereitschaft das Objekt Rigaer Str. 101 zu übernehmen. Sie lehnte jedoch die Zahlung jedweder aus der Nachbeurkundung des Kaufvertrags oder den Nebenkosten entstandenen Beträgen ab. Die Am Ostseeplatz eG erwartete für diese Kosten iHv. 100.141,65 Euro vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg eine Freistellungserklärung, die ihnen der Zeuge Schmidt am 7. April 2020 zusicherte.⁷²³ Die Am Ostseeplatz eG forderte den Betrag am 15. April 2020 ein, Zeuge Schmidt stimmte der Überweisung am 28. April 2020 zu.⁷²⁴ Auch die Notarkosten für die Nachbeurkundung iHv. 29.238,66 Euro musste das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg tragen.⁷²⁵

⁷²³ XIV BZA FK, Bd. 8, Blatt 237 f.

⁷²⁴ XIV BZA FK, Bd. 8, Blatt 300.

⁷²⁵ VI SenFin, Bd. 3, Seite 130.

Im Rahmen der Abwendung der Zwangsvollstreckung musste das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ebenfalls tätig werden. So machte der Zeuge StS Scheel wie oben bereits ausgeführt eine Kostenübernahme in erheblicher Höhe durch Dritte für die DIESE eG zur Auflage für die Auszahlung der Fördermittel. Zeuge Schmidt schrieb dann am 19. Februar 2020 an die DIESE eG:

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verpflichtet sich hiermit gegenüber der DIESE eG unwiderruflich, die in [...] der Vereinbarung vom 06.12.2019 benannten „Verbindlichkeiten“ der DIESE eG und VKR Werkräume UG in der Höhe von insgesamt 111.404,79 € im Einzelnen bestehend aus:

- a) Zinsen in Höhe von 76.494,00 €,*
- b) Honorarnoten des Rechtsanwalts des Verkäufers vom 13.11.2019 in Höhe von 30.287,76 € und vom 28.11.2019 über 4.623,03 €.*

An die DIESE eG innerhalb von zwei Monaten nach Zugang einer schriftlichen Anforderung der DIESE eG bei dem Bezirksstadtrat für Planen, Bauen und Facility Management des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg auszusahlen.⁷²⁶

Eine Rechtsgrundlage für die Übernahme dieser Kosten zugunsten eines privaten Unternehmens ist nicht ersichtlich. Der Verdacht der Haushaltsuntreue liegt jedenfalls nahe.

d) Falschaussage über weitere Zuwendung an die DIESE eG

Die DIESE eG beantragte mit Schreiben vom 1. Juli 2019 eine Zuwendung aus Bezirksmitteln des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Am selbigen Tage erließ Florian Schmidt einen Zuwendungsbescheid an die DIESE eG, in dem stand:

Zuwendungsbescheid

Vorhaben: Aufbau Gemeinwohl orientierter Immobilienstrukturen in Berlin

⁷²⁶ XIV BZA FK, Bd. 2b, Blatt 431.

Ihr Antrag vom: 1.7.2019

*Sehr geehrter Herr Landwehr,
auf Ihren o.g. Antrag bewillige ich Ihnen gemäß den §§ 23, 44
Landeshaushaltsordnung (LHO) von Berlin in der zum Bewilligungszeitpunkt
gültigen Fassung im Rahmen der Förderung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg
für besondere Vorhaben der Stadtentwicklung für die Zeit vom 1.7.2019 bis zum
31.12.2019*

*eine Zuwendung im Rahmen einer institutionellen Förderung als
Fehlbedarfsfinanzierung bis zur Höhe von 20.000,00 € an den zuwendungsfähigen
Gesamtausgaben in Höhe von 22.000,00 €.*

*Die Zuwendung ist zweckgebunden und darf nur für die Aufgaben ihrer Institutionen
im Rahmen des Vorhabens „Aufbau Gemeinwohl orientierter Immobilienstrukturen
in Berlin“ eingesetzt werden. Der mit Ihrem Antrag eingereichte Kosten- und
Finanzierungsplan vom 1.7.2019 wird hiermit für verbindlich erklärt und Anlage
dieses Bescheides.⁷²⁷*

Der Betrag in Höhe von 20 Tsd. Euro wurde am 19. November 2019 ausgezahlt.⁷²⁸

Im Zusammenhang mit dieser Zahlung traf der Zeuge Schmidt später in seiner Antwort auf eine (schriftliche) Anfrage der Bezirksverordneten Heihsel vom 1. August die falsche Aussage, dass eine Förderung der DIESE eG aus Bezirksmitteln nicht erfolgt sei.⁷²⁹

2. Werner Landwehr – Mit allen Wassern gewaschen

Zeuge Landwehr war zur 3. Sitzung am 2. März 2021 geladen. Er berief sich gleich zu Beginn auf sein Auskunftsverweigerungsrecht gem. § 24 Abs. 2 UntAG, da gegen ihn

⁷²⁷ XIV BZA FK, Bd. 17, Blatt 39 ff.

⁷²⁸ XIV BZA FK, Bd. 17, Blatt 69.

⁷²⁹ SA/320/V, Kleine Anfrage Antwort vom 1. August 2019, Seite 3.

diesbezüglich ein Ermittlungsverfahren eröffnet wurde, welches zwar nach § 170 Abs. 2 StPO eingestellt wurden, ihn aber nicht freisprach.

Zeuge Landwehr handelte im Laufe der Zeit buchstäblich auf allen Seiten des Tisches. Als Regionalleiter der GLS Bank Berlin verantwortete er genau den Bereich, von dessen ausgesprochen großzügigen Krediten anschließend die DIESE eG profitierte. Als Mitglied des sogenannten „Beurteilungsgremiums“ des Senats im Rahmen der Genossenschaftsförderung hat er auf dessen Seite daran mitgewirkt, den politischen Boden für die später fließenden Fördergelder zu bereiten.⁷³⁰ Als Vorstand der Genossenschaft Forum Kreuzberg eG gab er der ebenfalls von ihm als Vorstand vertretenen DIESE eG außerdem eine bemerkenswerte finanzielle Starthilfe in sechsstelliger Höhe.⁷³¹

Anhand der Aktenlage und von Zeugenaussagen ließen sich trotz seiner Aussageverweigerung eine Reihe von Verfehlungen des Zeugen Landwehr festmachen.

a) Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen dienten sowohl dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg als auch der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als Indikator für die finanzielle Tragfähigkeit der DIESE eG. Während der Prüfung durch den Bewilligungsausschuss wurden diese dann wiederholt vom Zeugen Landwehr angepasst, da die IBB sie nicht als tragfähig befand.

Auch der zuständige Referatsleiter bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Zeuge Böttcher, sah die Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Zeugen Landwehr sehr kritisch. So beschwerte er sich in einem Vermerk vom 28. November 2019 über den Zeugen und mahnt zur Vorsicht:

⁷³⁰ I AGH, Bd. 4, Rote Nummer 2679 E, Seite 13.

⁷³¹ 400.000 Euro von Genossenschaft zu Genossenschaft – Tagesspiegel vom 23. August 2019 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/diese-eg-leiht-sich-geld-400-000-euro-von-genossenschaft-zu-genossenschaft/24932336.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

Zweifel an der in § 11 WoFG geforderten Zuverlässigkeit des Fördernehmers bestehen, da Herr Landwehr in kurzen Abständen immer wieder neue Finanzierungspläne eingereicht hat und in der Abendschau vom 24.11.2019 sagte, dass alles solide durchfinanziert sei, um zwei Tage später in einer E-Mail an den Fachbereich zuzugeben, dass er in den WB's noch Fehler entdeckt habe, die das Ergebnis wesentlich beeinflussen.⁷³²

Zeuge Landwehr redete somit die Berechnungen schön, um die DIESE eG in ein positives Licht zu rücken. Dass damit die Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht besser werden würden, müsste auch dem Zeugen Landwehr zum Zeitpunkt des Interviews klar gewesen sein.

b) Möglicher Eingehungsbetrug und mutmaßliche Insolvenzverschleppung

Da Zeuge Landwehr im Namen der DIESE eG Verpflichtungserklärungen und Kaufverträge unterzeichnete, ohne über die dafür erforderlichen Mittel zu verfügen, kommt eine Strafbarkeit wegen Eingehungsbetrug in Betracht. Ihm war bewusst, dass die DIESE eG die hohen Kaufpreise nicht eigenständig erbringen können würde und dass die Gründungsmitglieder der DIESE eG in Gründung im Falle einer Zahlungsunfähigkeit als GbR persönlich haften müssten.

Auch eine Insolvenzverschleppung steht nach den Mutmaßungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Raum, da er trotz der offenkundigen Zahlungsunfähigkeit der DIESE eG keinen Insolvenzantrag stellte.⁷³³

c) Möglicher Subventionsbetrug

Als Vorstand und Hauptverantwortlicher der DIESE eG trägt Zeuge Landwehr die Verantwortung für die anzunehmende Zweckentfremdung von Fördermitteln. Sofern sich die unter VII. beschriebenen Vorwürfe bestätigen, wäre der Zeuge Landwehr daran maßgeblich beteiligt. Darüber hinaus trägt die im Folgenden dargestellte

⁷³² VII SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 723.

⁷³³ VII SenStadtWohn, Bd. 3, Blatt 1023; VII SenStadtWohn, Bd. 3, Blatt 1056.

Vereinbarung über das Scheinkapital der DIESE eG seine Unterschrift. Auch darin könnte ein Eingehungs- oder Subventionsbetrug zu sehen sein. Die endgültige strafrechtliche Bewertung der Vorgänge haben andere Stellen vorzunehmen.

3. Thomas Bestgen – Grüner Lieblingsspekulant

Herr Bestgen gilt als der Lieblingsinvestor des rot-rot-grünen Berliner Senats und insbesondere der Grünen, auf deren Parteitag er zuletzt sogar sprach⁷³⁴. Anfang Juni 2021 erreichten mehrere Vorwürfe gegen ihn die Berliner Presse⁷³⁵, die er bis heute bestreitet, ihn aber nachhaltig in schrägem Licht erscheinen lassen. In welcher Weise Herr Bestgen im Fall DIESE eG seine Finger im Spiel hatte, soll nachfolgend erläutert werden.

Herr Bestgen bzw. seine Unternehmen haben die DIESE eG immer wieder unterstützt. Millionen-Kredite zur Rettung der DIESE eG⁷³⁶, die Zeichnung eines Löwenanteils der Genossenschaftsanteile⁷³⁷ unter fragwürdigen Umständen sowie ein ausgesprochen großzügiges Darlehen an die Genossenschaft Am Ostseeplatz eG für den Kauf des Objekts Rigaer Str. 101⁷³⁸ werfen die Frage auf, warum der ansonsten auf lukrative Investments bedachte Geschäftsmann hier erhebliche Verlustrisiken ohne nennenswerte Aussicht auf Gewinn eingegangen ist.

Es ist auffällig, dass Florian Schmidt mit Herrn Bestgen höchstpersönlich die Finanzierung der DIESE eG verhandelt hat.⁷³⁹ Angesichts der Abhängigkeit des Herrn Bestgen bzw. seiner Unternehmen von Genehmigungen des Bezirksamts

⁷³⁴ Berlins Lieblingsinvestor und ein Verdacht – Welt vom 3. Juni 2021
<https://www.welt.de/politik/deutschland/plus231544627/Vorwuerfe-gegen-Berliner-Immobilieninvestor-Bestgen.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁷³⁵ siehe Fußnote 114.

⁷³⁶ XIV BZA FK, Bd. 2b, Blatt 367, Seite 394.

⁷³⁷ V IBB, Bd. 6, Seite 106 f.

⁷³⁸ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 72.

⁷³⁹ XIV BZA FK Bd. 7a, Blatt 261.

Friedrichshain-Kreuzberg an anderer Stelle⁷⁴⁰ ein mindestens fragwürdiger Umstand.

a) Zeichnung von Genossenschaftsanteilen in Höhe von 1,2 Mio. Euro

Wie oben schon ausgeführt, blieben die gezeichneten Genossenschaftsanteile der DIESE eG in der kritischen Phase Ende 2019 weit hinter den Hoffnungen der Beteiligten zurück und drohten die Auszahlung der Fördermillionen zu gefährden. Ein „weißer Ritter“ musste her.

Am 3. Dezember 2019 schrieb die UTB Beteiligungsgesellschaft mbH, Columbiadamm 25, 10965 Berlin an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zu Händen Bezirksstadtrat Florian Schmidt:

Sehr geehrter Herr Florian Schmidt,

gerne kommen wir auf unser Schreiben vom 28. November 2019 zurück. Nach dem nunmehr erfreulicherweise der Bewilligungsbescheid der IBB vorliegt und die Auszahlungsvoraussetzungen dazu benannt sind, gebe ich gerne folgende weitere Bestätigung ab:

Wir sind Willens und in der Lage und garantieren hiermit, die erforderlichen Eigenmittel bis zu einer Höhe von 1,2 Mio EUR der DIESE eG als Genossenschaftsanteile zu zeichnen und die Barmittel der DIESE eG innerhalb von 48 Stunden nach Zahlungsaufforderung zur Verfügung zu stellen. [...]

Dipl.-Kaufm. Thomas Bestgen Geschäftsführer⁷⁴¹

⁷⁴⁰ Der Turm der Doppelmoral – Focus vom 20. März 2021
https://www.focus.de/politik/deutschland/immobilien-der-turm-der-doppelmoral_id_13100199.html
(zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁷⁴¹ V IBB, Bd. 1b, Seite 98.

Dieses Schreiben sollte gegenüber Senat und IBB als Nachweis dafür dienen, dass die noch offene Lücke in der Gesamtfinanzierung geschlossen sei und wurde auch an die entsprechenden Stellen weitergeleitet.

Zwischen Herrn Bestgen und Zeuge Schmidt galt allerdings folgende Vereinbarung vom 28. November 2019:

Sehr geehrter Herr Florian Schmidt,

wie besprochen, benötigt die DIESE eG Unterstützung bei der Erfüllung des Eigenkapitalnachweises für die Kaufpreisbelegung des Grundstücks Holteistraße.

Wir sind bereit, die erforderlichen Eigenmittel bis zu einer Höhe von 600.000,00 € der DIESE eG zur Verfügung zu stellen. Ich garantiere hiermit die Überweisung an die DIESE eG innerhalb von 48 Stunden nach Zahlungsaufforderung. Hier stellen wir uns eine Rückführung bis 01.04.2020 durch die Genossenschaftsmitglieder vor.

Gerne bestätigen wir Ihnen auch unser heutiges Telefonat, dass wir weitere 1.400.000,00 € zur Verfügung stellen können. Hier benötigen wir eine Rückführung bis zum 30.12.2019. [...]

Dipl.-Kaufm. Thomas Bestgen Geschäftsführer⁷⁴²

Von dieser geplanten Rückführung der Mittel war gegenüber der IBB oder dem Senat nicht die Rede, sie blieb offenbar bis zu kritischen Nachfragen der IBB ein Geheimnis zwischen Florian Schmidt, Thomas Bestgen und der DIESE eG. Kein Wunder, denn so erscheint das Engagement des Thomas Bestgen mehr wie eine Darlehensgewährung als eine Zuführung von Eigenkapital.

⁷⁴² XIV BZA FK, Bd. 7a, Blatt 262.

Zur Erinnerung: der Senat hatte die Voraussetzungen für die Auszahlung der 22 Millionen Euro Förderkredite an die DIESE eG drastisch abgesenkt, um ihre Rettung zu ermöglichen. So sollte als Eigenkapitalnachweis die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen ausreichen in der Annahme, das Geld werde zügig im Nachgang auf dem Konto der DIESE eG eingehen. Diese entweder naive oder politisch gewollte Blauäugigkeit des Senats wussten Zeuge Landwehr, Florian Schmidt und Herr Bestgen sich gezielt zunutze zu machen. So zeichnete der Zeuge tatsächlich 12.000 Genossenschaftsanteile in Höhe von insgesamt 1,2 Mio. Euro, wollte diese aber offenbar nie wirklich einzahlen. Offenbar ohne jede Kenntnis der beteiligten Senatsverwaltungen sowie der IBB vereinbarte er am 24. Februar 2020 mit der DIESE eG eine (lange geheim gehaltene) Treuhandvereinbarung, der zufolge die Einzahlung des Geldes für 11.999 Anteile auf Dauer gestundet und niemals fällig gestellt werden sollten:

Das Mitglied ist bereit der Genossenschaft zu helfen, das für deren Finanzierungsvorhaben erforderliche Eigenkapital in Höhe von 4,4 Mio. aufzubringen. Dazu wird das Mitglied eine übliche Beitritts- und Beteiligungserklärung der Genossenschaft für 12.000 Anteile bzw. den Zeichnungsbetrag von 1.200.000 € abgeben. Die dort und in der Satzung geregelten Sachverhalte gelten unbenommen von dieser hier getroffenen Vereinbarung in vollem Umfang. Gleichwohl handeln beide Vertragsparteien einvernehmlich ausschließlich in der Absicht, dass bis auf den Pflichtanteil die weiteren 11.999 Anteile gestundet und nicht fällig gestellt werden. Die Beteiligung, bis auf 1 verbleibenden Anteil, ist so bald als möglich auf dem Wege der Übertragung abzulösen.⁷⁴³

Für den Fall, dass im Fall einer Insolvenz Dritte das Geld bei Herrn Bestgen einklagen sollten, wurde eine zusätzliche Sicherungsvereinbarung getroffen:

⁷⁴³ V IBB, Bd. 6, Seite 106.

Die Genossenschaft wird für den Fall, dass ein Dritter die Einzahlung der 11.999 Anteile gerichtlich einfordert, vor Einzahlung zur Sicherung dieser Übertragungserklärung eine Grundschuld über 800.000 € auf dem Objekt Boxhagener Str. 32 und 400.000 € auf dem Objekt Forster Str. 1 an rangbereiter Stelle zu Gunsten der GLS Bank eintragen lassen, die diese treuhänderisch zum Zwecke der Erfüllung der hier getroffenen Vereinbarung hält.⁷⁴⁴

Als Eigenkapital der DIESE eG hätten diese letztlich nur zum Schein gezeichneten 1,2 Mio. Euro nach unserer Auffassung nie gewertet werden dürfen. Die gesamte Luftbuchung diene offenbar allein dem Zweck, dem Senat und der IBB vorzugaukeln, es gäbe ausreichend gezeichnete Anteile für Genossenschaftsanteile in Höhe von insgesamt 4,4 Millionen Euro.

Die Treuhandvereinbarung blieb lange geheim. Wann die IBB oder eine der Senatsverwaltungen davon Kenntnis erlangt hat, konnten wir anhand der Unterlagen und der Zeugenbefragungen lange nicht feststellen. Sie flog aber wohl durch die Aufmerksamkeit der Zeugin Palwizat von der IBB auf. Diese schrieb am 8. Juni 2020 an den Zeugen Landwehr per E-Mail:

[...] Mich verwundert in diesem Zusammenhang die Angabe des Zeichnungsstandes ohne die UTB – nach der letzten Zeichnungsliste, die auch Grundlage für die Zahlungsfreigabe der Förderdarlehen war, ist die UTB mit 12.000 Genossenschaftsanteilen (entspricht 1.200.000 EUR) berücksichtigt. Ebenso liegt die unterzeichnete Beitrittserklärung der UTB vor. Bitte lassen Sie uns zwecks Prüfung eine komplette Zeichnungsliste mit dem aktuellen Stand analog der Aufstellung vom 24.02.2020 zukommen.⁷⁴⁵

⁷⁴⁴ V IBB, Bd. 6, Seite 106.

⁷⁴⁵ V IBB, Bd. 6, Seite 109.

Bei der von der Zeugin Palwizat erwähnten Beitrittserklärung handelte es sich jedoch nicht um die Treuhandvereinbarung. Zeuge Landwehr antwortete am 20. Juni 2020, knapp zwei Wochen später, wie folgt:

[...] Zur Zeichnung von 1.200.000 durch UTB ist anzumerken, dass diese planmäßig durch Übertragungen bis auf 1 Anteil ersetzt werden sollen. Davon sind bis zum aktuellen Datum bereits Übertragungen in Höhe von 154.200 € erfolgt. Dieser Sachverhalt ist im internen Reporting der DIESE eG sehr wichtig und hat sicher zu Ihren anliegenden Nachfragen geführt.⁷⁴⁶

Diese Erläuterung des Zeugen Landwehr lässt vermuten, dass zumindest die IBB über die Treuhandvereinbarung bisher keine Kenntnis hatte. Denn ansonsten wäre eine Erklärung des Vorgangs hinfällig gewesen.

Der Abschlussbericht bewertete diesen Umstand wie folgt:

Bei ihrer Vernehmung durch den Untersuchungsausschuss sagte die Zeugin Palwizat aus, dass ihr die Vereinbarung zwischen der DIESE eG und Thomas Bestgen/UTB zum Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehens nicht bekannt gewesen sei.⁷⁴⁷ Auch wenn die genannte Vereinbarung der IBB laut Aussage der Zeugin Palwizat zum Zeitpunkt der Auszahlung der Darlehen nicht bekannt war, so beanstandete die IBB sie nach ihrem Bekanntwerden nicht.⁷⁴⁸

In einer Stellungnahme zu den vertraulichen Beweisdokumenten vom 13. Juli 2021 schrieb die IBB dazu eine Klarstellung:

Richtigerweise hat die IBB erst im Juni 2020 Kenntnis darüber erhalten, dass die gezeichneten Anteile von Herrn Bestgen durch weitere Zeichnungen ersetzt werden sollen. Zeitliche Aspekte und die genaue Umsetzung waren zu dem Zeitpunkt nicht

⁷⁴⁶ V IBB, Bd. 6, Seite. 121.

⁷⁴⁷ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 25. Mai 2021, Seite 89 f.

⁷⁴⁸ Abschlussbericht, Seite 114.

*bekannt. Der konkrete Inhalt der Vereinbarung vom 24.02.2020 war der IBB erst nach Übersendung am 05.02.2021 bekannt.*⁷⁴⁹

Inwiefern die fragwürdige Gefälligkeit des Herrn Bestgen für die DIESE eG in Form einer faktisch nur fingierten Anteilszeichnung auch strafrechtlich relevant ist (Eingehungs- oder Subventionsbetrug), werden die zuständigen Behörden zu klären haben.

b) Grüner Lieblingsspekulant

Wie oben bereits ausgeführt, ist Herr Bestgen Florian Schmidt und der DIESE eG in vielerlei Hinsicht sehr zu Diensten gewesen. Die Übertragung des Objekts Rigaer Str. 101 an die Am Ostseeplatz eG zur Rettung der DIESE eG war nur durch einen großzügigen Kredit von ihm möglich.⁷⁵⁰ Auch an anderen Stellen hielt Herr Bestgen die DIESE eG durch Zwischenfinanzierungen finanziell über Wasser.⁷⁵¹ Man darf mangels anderer plausibler Motivation davon ausgehen, dass sich dieses Engagement von Herrn Bestgen politisch für seine Unternehmungen auszahlt. Zumindest würde das seinen Antrieb für die Zeichnung der Genossenschaftsanteile plausibel erklären. Denn warum sonst sollte ein Investor einer am Rande der Zahlungsunfähigkeit stehenden Genossenschaft mit Millionenbeträgen beispringen? Schließlich hatte er als lediglich investierendes Mitglied der Genossenschaft nicht mal ein Stimmrecht. Auch die gewährten Kredite sind höchst risikoreich.

Da es im Fall DIESE eG auch um das politische Überleben des Zeugen Schmidt ging, ist eines jedenfalls klar: mit seinem Engagement dürfte sich Herr Bestgen die Sympathie des Baustadtrats Friedrichshain-Kreuzbergs auf Dauer gesichert haben. Schon heute wundern sich manche über das Entgegenkommen des Bezirks bei der

⁷⁴⁹ Stellungnahme der IBB vom 13. Juli 2021, Seite 3.

⁷⁵⁰ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 72.

⁷⁵¹ XIV BZA FK, Bd. 2b, Blatt 367, Seite 394; V IBB Bd. 6, Seite 106 f.

Umsetzung der Pläne von Herrn Bestgen für ein Hochhaus in der Nähe des Potsdamer Platzes.⁷⁵² Ein Schelm, wer Böses dabei denkt.

c) UTB und D.V.I.

Herr Bestgen ist Geschäftsführer verschiedenster UTB Gesellschaften, sowie der Jula GmbH. Diese Gesellschaften spielten nicht nur eine bedeutende Rolle bei der Rettung der DIESE eG, sondern gehören zu großen Teilen zur D.V.I.

Der Focus veröffentlichte am 20. März 2021 einen Artikel zur Verbindung zwischen der UTB des Herrn Bestgens sowie der D.V.I. Darin heißt es:

Die UTB und ihr fantastisches Turmbauprojekt ist mit einem Hunderte Millionen schweren Immobilienkonzern verbandelt, der in Berlin fast 4000 Mietwohnungen kommerzialisiert. Einem Konzern also von der Art, wie sie linke Berliner Politiker vom Schlage Schmidts gern enteignen würden. Es handelt sich um die „D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltungs GmbH“, die in ihrem jüngsten, am 13. Oktober 2020 hinterlegten Jahresabschlussbericht eine 50-prozentige Beteiligung an der UTB Construction & Development von Thomas Bestgen dokumentiert. FOCUS-Anfragen, ob die Beteiligung unverändert zu 50 Prozent besteht, beantworten UTB und D.V.I. mit Nein, wollen zum aktuellen Stand aber keine Angaben machen. Fakt ist: Das Grundstück für das Hochhaus hat die UTB von einer D.V.I.-Tochtergesellschaft erworben.⁷⁵³

Der ursprüngliche Eigentümer des Baufeldes vom Wohnhochhaus war die Schöneberger Straße 21a GmbH, die laut Unternehmensregister (Registernummer 12122) zu 100% eine Tochter der D.V.I. ist. Aus dem Unternehmensregister ist auch zu

⁷⁵² Die Spur der Millionen – Tagesspiegel vom 11. Januar 2020
<https://www.tagesspiegel.de/berlin/causa-der-diese-eg-wird-neu-verhandelt-die-spur-der-millions/25421932.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁷⁵³ Der Turm der Doppelmoral – Focus vom 20. März 2021
https://www.focus.de/politik/deutschland/immobilien-der-turm-der-doppelmoral_id_13100199.html (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

entnehmen, dass die UTB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH sowie die Julia GmbH zu 67% bzw. zu 49%⁷⁵⁴ der D.V.I. gehören.

Es fällt auf, dass die D.V.I. viele Anteile an den von Herrn Bestgen geführten Unternehmen innehat. Die D.V.I. ist ein großer Immobilienkonzern, der nach dem Willen der Stadtaktivisten rund um den Zeugen Schmidt nach einem erfolgreichen Volksentscheid enteignet werden soll. Bei der Rettung der DIESE eG war die indirekte Beteiligung eines von Linken und Grünen verachteten Immobilienkonzerns jedoch auf einmal kein Problem mehr. Frei nach dem Motto: Wasser predigen und Wein trinken.

d) Weigerung zur Aktenherausgabe

In Zusammenhang mit der Ausschussarbeit bestand seitens der Oppositionsfraktionen ein Interesse Herrn Bestgen als Zeugen zu vernehmen, da er unmittelbar an der Finanzierung der Diese eG beteiligt war. Aus Zeitgründen und der Mehrheitsverhältnisse im Ausschuss wegen kam es nicht mehr dazu. Auf Wunsch der Koalitionsfraktionen wurden in der letzten Sitzung am 8. Juni 2021 stattdessen die Zeuginnen Herrmann und Lautenbach gehört, die kaum zur Wahrheitsfindung beitragen konnten.

Im Zuge der Beweissichtung stieg um so mehr das Interesse an den Aktenbeständen der von Herrn Bestgen vertretenen UTB, da Dokumente wie die oben zitierte Treuhandvereinbarung gefunden wurden, die jedenfalls zum Zeitpunkt der Fördermittelauszahlung den beteiligten Behörden nicht bekannt waren. Die Beweismittel wurden daher am 1. Juni 2021 bei der UTB beantragt. Dem Ausschuss kam es dabei gerade nicht auf die den beteiligten Behörden, wie der IBB, bereits bekannten Unterlagen an, sondern vor allem auf jene, die bis heute nicht bekannt waren. Dazu gehören mögliche weitere Vereinbarungen zwischen UTB und DIESE eG, interne E-Mails und Vermerke.

⁷⁵⁴ V IBB, Bd. 6, Seite 93.

Am 22. Juni 2021 verweigerte die UTB die Herausgabe der beantragten Akten durch ein Schreiben des im Fall DIESE eG äußerst engagierten Rechtsanwalts E.⁷⁵⁵

Nachdem die UTB nach letztmaliger Aufforderung dem Begehren nicht nachkam, beantragte der Ausschuss am 12. Juli 2021 beim Landgericht Berlin die Beschlagnahme sämtlicher Unterlagen sowie die Durchsuchung der Geschäftsräume der UTB. Bedauerlicherweise konnte dieses Verfahren nicht bis zu dem aus Zeitgründen erforderlichen Abschluss der Beweisaufnahme durch den Ausschuss abgeschlossen werden.

Am 5. August 2021 teilte ein Richter des Landgerichts in einem Schreiben mit, der Antrag habe in seiner vorliegenden Form keine Aussicht auf Erfolg. Rechtsanwalt E hatte gegenüber dem Gericht zuvor argumentiert, dass es keine weiteren Unterlagen geben würde, da sich Herr Bestgen und Zeuge Landwehr jahrzehntelang kennen würden und daher aufgrund der Kurzfristigkeit der Finanzierung keine weiteren Schriftstücke erstellt wurden. Überprüfen ließ sich diese Aussage naturgemäß nicht. Umso erstaunlicher ist die Sichtweise des Landgerichts, die der Ausschuss ausdrücklich nicht teilt. Das wurde dem Landgericht in der Erwiderung des Ausschusses auch mitgeteilt, es fehlte allerdings die Zeit, das Verfahren weiter zu betreiben.

Obwohl das Schreiben des Landgerichts Berlin keine Abweisung des Antrags bedeutete, schrieb Herr Bestgen am 5. August 2021 in einer zumindest bis zum Stichtag 13. August 2021 auf seiner Homepage verfügbaren Erklärung folgendes:

Die vom Untersuchungsausschuss geforderten Unterlagen wurden diesem bereits von der IBB zur Verfügung gestellt. Weder ergeben diese Unterlagen neue Erkenntnisse, noch wurde irgendeine Information zurückgehalten. Das hat das

⁷⁵⁵ Opposition will Unternehmer zur Herausgabe von Akten zur „DIESE eG“ zwingen – Tagesspiegel vom 5. Juli 2021 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/umstrittene-berliner-genossenschaft-opposition-will-unternehmer-zur-herausgabe-von-akten-zur-diese-eg-zwingen/27391300.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

*Landgericht Berlin ebenso gesehen und die Klage auf Herausgabe und Beschlagnahme von Unterlagen sowie Durchsuchung unserer Geschäftsräume am 5.8.2021 abgewiesen, da keine hinreichenden Begründungen nachgewiesen werden konnten.*⁷⁵⁶

Im Hinblick auf die in den Fokus geratene Treuhandvereinbarung zwischen Herrn Bestgen und der DIESE eG nahm er in dieser Erklärung wie folgt Stellung:

*Es gibt keine „geheim gehaltene Vereinbarung“ mit der Genossenschaft DIESE eG! Richtig ist, dass die UTB Anteile in Höhe von 1,2 Millionen Euro als Eigenkapitalnachweis zeichnete, für die eine Garantieerklärung abgegeben wurde, d.h. das Geld dann als Liquidität bereitgestellt wird, wenn es angefordert wird. Um Anteile zeichnen zu können, ist eine Mitgliedschaft in einer Genossenschaft notwendig. Deshalb wurde die UTB Mitglied der DIESE eG, zeichnete einen Anteil in Höhe von 100 Euro und zahlte diesen Betrag auch, da erst dann die Mitgliedschaft wirksam wurde. Daher ist die Aussage falsch, dass die Auszahlung der restlichen Anteile gestundet wurde.*⁷⁵⁷

Dieser Teil der Erklärung steht im eklatanten Widerspruch zum Wortlaut der besagten Treuhandvereinbarung, in der wörtlich steht: ***dass bis auf den Pflichtanteil die weiteren 11.999 Anteile gestundet und nicht fällig gestellt werden.***⁷⁵⁸

Aufgrund der Verhinderungs- und Verschleierungstaktik des Herrn Bestgens sowie dem aus zeitlichen Gründen unvermeidlichen Ende der Beweisaufnahme in der letzten Sitzung am 10. August 2021 kann deshalb nur gemutmaßt werden, dass es weitere Absprachen zwischen Herrn Bestgen, der DIESE eG und möglicherweise politischen Beteiligten gegeben haben muss.

⁷⁵⁶ Erklärung in Sachen DIESE eG vom 5. August 2021 https://utb-berlin.de/erklaerung_diese_eg/ (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁷⁵⁷ siehe Fußnote 136.

⁷⁵⁸ V IBB, Bd. 6, Seite 106.

4. Staatssekretär Scheel rechnet sich die Welt, wie sie ihm gefällt

Zeuge Scheel war als damaliger Staatssekretär von Beginn an im Projekt DIESE eG involviert. Dennoch bleibt es fraglich, wie ein Staatssekretär, der sich in ranghöchster Position durchgehend für die DIESE eG eingesetzt und sie verteidigt hat, nichts von der „Scheinkapital“-Vereinbarung zwischen der Genossenschaft und ihrem privaten Finanzier wusste. Wurde er bewusst getäuscht? Wurde ihm die Treuhandvereinbarung vorenthalten? Diese Fragen konnte der Zeuge nicht beantworten.

Zu den wundersamen Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Wirtschaftlichkeit der DIESE eG wurde oben bereits ausgeführt. So schrieb Zeugin Palwizat in einem Vermerk vom 27. November 2019:

Zwischenzeitlich hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) eigene neue Berechnungen erstellt und uns gebeten, diese zu plausibilisieren und auf dieser Basis eine neue Bewilligungsausschussvorlage am 26.11.2019 abends in Umlauf zu geben. Die finalen Berechnungen erreichten uns am 26.11.2019 um 17:13.⁷⁵⁹

Obwohl die IBB die Berechnungen vom Zeugen StS Scheel nicht plausibilisieren konnte, blieben die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aufgestellten Annahmen bestehen. Es ist schleierhaft, wie ein Staatssekretär trotz vieler Warnungen seitens des Abteilungsleiters, des Referatsleiters, mehrerer Mitarbeiter und der IBB seine Berechnungen zum Maßstab nahm. Aber wie auch beim Zeugen Schmidt, scheint hier der politische Aktivismus den Sachverstand der eigenen Experten gänzlich zu überstrahlen.

⁷⁵⁹ V IBB, Bd. 1b, Seite 76.

5. Finanzsenator Dr. Kollatz – Millionenvergabe bei geheimen Treffen?

Zeuge Sen Dr. Kollatz hatte im Jahr 2019 mehrere unregelmäßige Treffen mit der Zeugin Sen Lompscher sowie mehrerer linker und grüner Baustadträte (u. a. dem Zeugen Schmidt), um die aktuelle Wohnungssituation zu thematisieren. Er erinnerte sich an ein Treffen außerhalb von Bürogebäuden der Senatsverwaltungen, bei dem ein Kaffee konsumiert wurde.⁷⁶⁰ Auch die Ausweitung der Vorkaufsrechte zugunsten von Dritten wurde besprochen, detailliert konnte er sich jedoch nicht mehr an die Themen erinnern.⁷⁶¹ Es wurden jedenfalls keinerlei Protokolle angefertigt, die dem Untersuchungsausschuss bei der Aufklärung geholfen hätten.

Es ist ein bemerkenswerter Vorgang, wenn bei einem solchen Spitzentreffen auf Senatsebene weder Absprachen noch sonst irgendwelche Inhalte dokumentiert werden. Es stellt sich die Frage, warum diese inoffiziellen Termine überhaupt notwendig waren und warum Ergebnisse offenbar nicht nach außen dringen durften.

Dadurch stand zwischen Florian Schmidt und Senator Dr. Kollatz öffentlich stets Aussage gegen Aussage, ob Zuschüsse versprochen wurden oder nicht. Anhand der Unterlagen der Senatsverwaltung für Finanzen konnte folgendes skizziert werden.

Am 21. Mai 2019 schrieb Zeuge Schmidt eine E-Mail an den Zeugen Sen Dr. Kollatz:

*Sehr geehrter Herr Senator Dr. Kollatz, bei mehreren Gesprächen haben Sie die Möglichkeit benannt, dass Genossenschaften die in das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten eintreten Zuschüsse in Höhe von 10% des Kaufpreises erhalten, wenn im Gegenzug Belegungsbindungen vereinbart werden.*⁷⁶²

⁷⁶⁰ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 55.

⁷⁶¹ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 42.

⁷⁶² VI SenFin, Bd. 1, Seite 109.

Am 22. Mai 2019 schrieb ein Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen unter Berufung auf das Schreiben von Florian Schmidt folgendes:

*[...] Angeblich hat Sen hier schon einen 10%igen Zuschuss zugesagt, wir wissen von nichts, und die SIWANA-Mittel sind ja nur für WBGen vorgesehen.*⁷⁶³

Eine Kollegin schreibt am selben Tag ihrem Vorgesetzten R:

*Der HA hat zuletzt über die maßnahmenscharfe Belegung zu SIWANA V am 27.03.19 entschieden. Damit können Genossenschaften, die in das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten eintreten, keine Zuschüsse (unabhängig in welcher Höhe) aus SIWANA III oder V erhalten. Auch dann nicht, wenn im Gegenzug Belegungsbindungen vereinbart werden.*⁷⁶⁴

Die Mitarbeiter erkannten demnach sofort, dass die vom Zeugen Schmidt erwähnte Zuschussmöglichkeit ohne Beschluss des Hauptausschusses nicht für Genossenschaften in Betracht käme.

Zeuge Sen Dr. Kollatz sagte aus, dass aus den Treffen nicht hätte abgeleitet werden können, dass dort eine Entscheidung getroffen worden sei.⁷⁶⁵ Auch hätte dies jedem ins Auge springen müssen.⁷⁶⁶

Offenbar gingen die Protagonisten der DIESE eG, namentlich die Zeugen Landwehr und Schmidt trotzdem durchgehend von einer Zusicherung aus, weshalb dieser Zuschuss in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der DIESE eG bereits einkalkuliert wurde.

Offenbar war es eine politisch motivierte Entscheidung des Senators, sich allein auf die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen zu verlassen, damit Bedingungen für

⁷⁶³ VI SenFin, Bd. 1, Seite 107.

⁷⁶⁴ VI SenFin, Bd. 1, Seite 112.

⁷⁶⁵ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 41.

⁷⁶⁶ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 41.

Fördergelder erfüllt werden. Üblich und notwendig wäre es gewesen, Eigenkapital in Höhe von 10% tatsächlich auf Konten der DIESE eG einzuzahlen. Allerdings gab es genügend Warnhinweise, dass die Finanzen der DIESE eG hierfür nicht ausreichend sind.

Zum Stichtag 9. Dezember 2019, kurz nach Bewilligung der Förderung, waren von den einzuzahlenden 4,4 Mio. Euro knapp 3,3 Mio. Euro gezeichnet, aber nur ein Bruchteil davon eingezahlt.⁷⁶⁷ Es waren also nicht genug Anteile gezeichnet und noch viel weniger Anteile eingezahlt. Dies lässt vermuten, dass die Anteilszeichner niemals vorhatten, das Eigenkapital zeitnah einzuzahlen. Hier ist die Treuhandvereinbarung mit Herrn Bestgen vermutlich nur der krasseste Fall. Auch wurden bei einigen Genossen der DIESE eG Stundungen über Jahre abgeschlossen, um zumindest die Zeichnungen nachweisen zu können. Die Förderung hätte somit nie bewilligt werden dürfen.

In einem Vermerk vom 19. Oktober 2020, zu diesem Zeitpunkt fehlten noch 2,1 Mio. Euro auf den Konten der DIESE eG⁷⁶⁸, merkte Zeuge Sen Dr. Kollatz an:

Eine – auch von mir – gelernte Lektion ist, dass die Zeichnung des Kapitals nicht ausreicht. Es wurde in Gesprächen immer von DIESE eG sowie dem Bezirk vorgetragen, dass das Geld zeitnah komme.⁷⁶⁹

In der Stellungnahme dieses Vermerks heißt es:

Die DIESE eG ist offenbar nicht in der Lage, das Eigenkapital in der festgelegten Höhe beizubringen. Die DIESE eG kann damit eine wesentliche Auflage des Förderbescheids nicht erfüllen. Die noch offenen Zahlungen sind zum einen von einer Vielzahl von genossen (teilweise jahrelange Ratenzahlungsvereinbarungen über 20 € im Monat) zu erbringen. Zum anderen scheint die Zeichnung des Investors

⁷⁶⁷ V IBB, Bd. 8, Seite 129.

⁷⁶⁸ VI SenFin, Bd. 4, Seite 17.

⁷⁶⁹ VI SenFin, Bd. 4, Seite 16.

Bestgen, der sich bereit erklärt hat, 1,2 Mio. € in die Genossenschaft einzubringen, nicht umsetzbar zu sein. Herr Bestgen hat bislang nur 100 € (!) Pflichtanteil eingezahlt. In dem Gespräch mit der IBB ließ Herr Landwehr wenig Bereitschaft erkennen, Herrn Bestgen, notfalls auf dem Klageweg, in Anspruch zu nehmen. Es stellt sich die Frage, ob die Bereitschaft zur Einzahlung von 1,2 Mio. tatsächlich jemals bestand. [...] Die DIESE eG hat massiv gegen die Förderverträge verstoßen, es liegt in Höhe von bis zu 2,7 Mio. € eine zweckwidrige Verwendung der Fördermittel vor. Erschwerend kommt hinzu, dass die zweckwidrige Verwendung nicht angezeigt, sondern erst durch Nachfragen der IBB aufgedeckt wurde.⁷⁷⁰

Einer der Gründe, weswegen das Geld nie auf den Konten der DIESE eG einging, war die zwischen Zeuge Landwehr und Herrn Bestgen am 24. Februar 2020 geschlossene mehrfach erwähnte Treuhandvereinbarung.⁷⁷¹

Zum Stichtag 4. Februar 2021, über ein Jahr nach Förderbewilligung, fehlen bei der DIESE eG immer noch erhebliche Teile des Eigenkapitals.⁷⁷²

IX. Schlussbemerkungen – Millionenrisiken für Berlins Steuerzahler

Der Fall DIESE eG und insbesondere die Art und Weise, wie hier aus politischen Motiven alle geltenden Maßstäbe für öffentliche Förderung außer Kraft gesetzt wurden, wirft ein Schlaglicht auf das Selbstverständnis des rot-rot-grünen Senats. Der Zweck heiligt die Mittel, Transparenz ist unerwünscht.

Leider konnten die Zeugenvernehmungen im Untersuchungsausschuss nur bedingt zur Wahrheitsfindung beitragen. Die Fronten waren verhärtet, die Senatoren bemüht, die Verantwortung weit von sich zu halten. Die maßgeblich beteiligten Zeugen, Werner Landwehr und Florian Schmidt, verweigerten die Aussage.

⁷⁷⁰ VI SenFin, Bd. 4, Seite 17 f.

⁷⁷¹ V IBB, Bd. 6, Seite 106 f.

⁷⁷² V IBB, Bd. 6, Seite 182.

Glücklicherweise ist dieses Sondervotum nicht auf die Zeugenvernehmungen angewiesen. Allein die dem Untersuchungsausschuss inzwischen vorliegenden Unterlagen offenbaren ein unerhörtes Ausmaß an Trickereien und Selbstbedienung.

Die Arbeit des Rechnungshofes von Berlin ist hier in jeder Hinsicht positiv hervorzuheben. Umso bedauerlicher ist es, dass die Koalitionsparteien durchgehend versuchten die Arbeit und die Positionen des Rechnungshofes als juristische Einzelmeinung zu diskreditieren.

Hinsichtlich der Verfehlungen des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, maßgeblich durch den grünen Baustadtrat Florian Schmidt, wurde der Abschlussbericht durch die Koalitionsparteien mehrheitlich dahingehend geändert, als dass es sich bei den Verfehlungen lediglich um „Verfahrensmängel“ gehandelt habe. Das dürfte die Untertreibung des Jahrhunderts sein. Fraglich ist, warum die Koalitionsfraktionen Warnungen im detaillierten Prüfbericht des Rechnungshofes übergehen, denn von „Verfahrensmängeln“ kann bei der vorsätzlichen Umgehung der Kriterien für die Ausübung von Vorkaufsrechten nicht die Rede sein. In seiner Schlussfolgerung kommt der Rechnungshof von Berlin zu folgendem Ergebnis:

Das Bezirksamt hat in allen sechs Fällen das Vorkaufsrecht ausgeübt, obwohl ihm keine Nachweise für die finanzielle Leistungsfähigkeit der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG vorlagen. [...] Das Bezirksamt hat in fünf von sechs Fällen das Vorkaufsrecht ausgeübt, obwohl die Finanzierungsplanung der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG eine gesetzlich noch nicht geregelte Zuschussförderung vorsah. [...] Das Bezirksamt hat in allen sechs Fällen das Vorkaufsrecht ausgeübt, obwohl weder der in der Investitionsplanung angesetzte Sanierungsbedarf hinreichend geklärt war noch die Möglichkeiten der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG, einen etwaigen Mehrbedarf zu bewältigen. [...] Das Bezirksamt hat zumindest in zwei von sechs Fällen das Vorkaufsrecht ausgeübt, obwohl die betreffenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG

jährliche Mietsteigerungen bei den nicht geförderten Wohnungen von 4 % vorsahen. Dieser Wert war sowohl im Hinblick auf die mögliche Mietensteigerung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als auch auf den zu diesem Zeitpunkt politisch bereits beschlossenen sog. Mietendeckel unrealistisch hoch. [...] Das Bezirksamt hat die Vorkaufsrechte in der unzutreffenden Annahme ausgeübt, die Vorkaufsbescheide ließen sich ohne finanzielles Risiko widerrufen. Eine Beratung durch das Rechtsamt hat es nicht eingeholt. Es hat damit angesichts der durch die Vorkaufsausübungen begründeten gesamtschuldnerischen Kaufpreishaftung des Landes i.H.v. insgesamt 27.050.000 EUR zzgl. Nebenkosten ein erhebliches Risiko der Inanspruchnahme geschaffen. [...] Die Einwilligung des Bezirksamts in die einzelnen Vorkaufsausübungen wurde nicht eingeholt. [...] Das Bezirksamt hat die Beauftragte für den Haushalt nicht an den Vorkaufsausübungen beteiligt. [...] Das Bezirksamt hat das bezirkliche Rechtsamt nicht in die Vorkaufsausübungen eingebunden.⁷⁷³

Der Vorwurf einer schweren Pflichtverletzung im Amt lastet damit weiter auf Grünen-Stadtrat Florian Schmidt. Denn er hat die DIESE eG offenbar nie ernsthaft geprüft bzw. nie prüfen wollen. Es steht fest, dass er niemals ein Vorkaufsrecht für sie hätte ausüben dürfen. Dass als Konsequenz aus der Prüfung des Rechnungshofes nun bei der Ausübung von Vorkaufsrechten ein gemeinsamer Bezirksamtsbeschluss erforderlich ist⁷⁷⁴, die Beteiligungserfordernisse verbessert wurden und Florian Schmidt als alleiniger Entscheider entmachtet wurde, ist die richtige Entscheidung.

So wie die Auffassungen des Rechnungshofes von Berlin durch die Koalitionsparteien diskreditiert wurden, wurde die Einstellungen der Ermittlungen seitens der Staatsanwaltschaft Berlin stets hochgehalten. Nicht überraschend, denn der Rechnungshof von Berlin ist eine unabhängige, neutrale dem Gesetz

⁷⁷³ | AGH, Bd. 5c, Seite 7 f.

⁷⁷⁴ Zeugin Herrmann, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 21.

unterstehende Institution, die Staatsanwaltschaft Berlin untersteht hingegen dem grünen Justizsenator Dirk Behrendt.

Angesichts ihrer mehr als wackligen Finanzierung steht die DIESE eG auch weiterhin auf tönernen Füßen. Die Millionenrisiken für die Genossen bzw. Mieterinnen und Mieter bleiben bestehen. Es ist davon auszugehen, dass die DIESE eG auch in Zukunft nur mit weiteren öffentlichen Zuschüssen zu retten ist.

Die fortgesetzte Verharmlosung des Falls DIESE eG durch die Koalitionsfraktionen lässt befürchten, dass hier nur die Spitze eines tief reichenden Eisbergs rot-rot-grünen Machtmissbrauchs untersucht werden konnte.

X. Empfehlungen

Aus den Erkenntnissen des Untersuchungsausschusses ergeben sich folgende Empfehlungen:

1. Genossenschaften als Dritterwerber

Das kommunale Vorkaufsrecht wird von uns weder grundsätzlich kritisiert noch als Instrument in Frage gestellt. Im Gegenteil hat die CDU/CSU-geführte Bundesregierung es gerade erst im Zuge der Novellierung des BauGB gestärkt. Genossenschaften können und sollen als begünstigte Dritte unter Beachtung von Recht und Gesetz als Dritterwerber bei Vorkaufsrechtsausübungen eintreten dürfen. Dass das auch funktionieren kann, sieht man an anderen, wirtschaftlich funktionierenden Genossenschaften in Berlin. Es muss zukünftig durch geeignete Vorgaben sichergestellt sein, dass kein Bezirksamt aus offensichtlich parteipolitischen Erwägungen heraus bestimmte Gesellschaften oder politische Seilschaften beim Erwerb bevorzugt und mit öffentlichen Zuschüssen und Fördergeldern absichert. Die Kriterien bei der Vergabe von Fördermitteln müssen transparent sein und eine Wiederholung des Falls DIESE eG für die Zukunft wirksam ausschließen.

2. Reform der Bezirksaufsicht

Die Bezirksaufsicht des Landes Berlin besteht aktuell aus einer Mitarbeiterin und ist im Referat I A der Innenverwaltung eingegliedert. Sie ist damit völlig unterbesetzt. Der Fall DIESE eG führt vor Augen, dass eine grundlegende Reform der Bezirksaufsicht dringend angezeigt ist. In ihrer gegenwärtigen Aufstellung ist die Bezirksaufsicht nicht mehr als ein zahnloser Papiertiger. Wir empfehlen, die Bezirksaufsicht analog der Kommunalaufsicht anderer Bundesländer zu stärken. Es sollte außerdem geprüft werden, sie mit disziplinarischen Kompetenzen auszustatten. Die Untätigkeit der Bezirksbürgermeisterin von Friedrichshain-Kreuzberg gegenüber ihrem Parteifreund Florian Schmidt belegt, wie ungeeignet die heutige Struktur zur Sicherstellung einer rechtmäßigen Verwaltung in Berlin ist.

3. Konsequente Anwendung von § 6 SubvG

Subventionsbetrug ist eine schwere Straftat, die der Erschleichung von staatlichen Förderungen dient.

In § 6 Subventionsgesetz heißt es:

Gerichte und Behörden von Bund, Ländern und kommunalen Trägern der öffentlichen Verwaltung haben Tatsachen, die sie dienstlich erfahren und die den Verdacht eines Subventionsbetrugs begründen, den Strafverfolgungsbehörden mitzuteilen.

Trotz Kenntniserlangung und Prüfung in den jeweiligen Senatsverwaltungen ist eine Übermittlung des Verdachts an die Staatsanwaltschaft bis zum Ende des Untersuchungszeitraums nicht erfolgt. Die konsequente Anwendung dieser Meldepflicht muss zur Vermeidung von Subventionsskandalen wie dem Fall DIESE eG zukünftig fest in den Abläufen der betroffenen Verwaltungen etabliert werden.

4. Weitere Prüfung des Rechnungshofs

Rechnungshof-Direktor und Zeuge Finkel hatte in seiner Aussage am 16. Februar 2021 angekündigt, dass die DIESE eG weiterhin einer laufenden Prüfung⁷⁷⁵ unterzogen werde, die möglicherweise weitere Verfehlungen ans Licht bringen werde. Es ist aus unserer Sicht insbesondere zu wünschen, dass der Rechnungshof die Erkenntnisse des Untersuchungsausschusses zum Anlass nimmt, die Umstände der öffentlichen Förderung der DIESE eG durch den rot-rot-grünen Senat gründlich zu überprüfen.

5. Wiederaufnahme der staatsanwaltlichen Ermittlungen

Bei der Berliner Staatsanwaltschaft werden viele Verfahren mangels hinreichenden Tatverdachts eingestellt. Das hat offenbar auch mit personeller Überforderung zu tun, gerade bei komplexen Gebieten wie der Wirtschaftskriminalität. Eine Stärkung der Staatsanwaltschaft zur Durchsetzung einer rechtmäßigen Verwaltung in Berlin ist deshalb dringend geboten. Das im Fall DIESE eG die Einstellung ohne Tatsachenermittlung erfolgte, bleibt unverständlich und darf sich in vergleichbaren Fällen nicht wiederholen. Eine ordnungsgemäße Ermittlungstätigkeit der Staatsanwaltschaft Berlin wäre wünschenswert. Die Erkenntnisse des Untersuchungsausschusses sollten dazu führen, dass insbesondere Ermittlungen zur Frage des möglichen Subventionsbetrugs aufgenommen werden.

6. Unabhängige beihilferechtliche Überprüfung

Eine schlüssige beihilferechtliche Überprüfung der in so einzigartiger Weise gewährten Finanzhilfen für die DIESE eG konnte den vorliegenden Akten nicht entnommen werden. Ob diese Überprüfung ordnungsgemäß stattgefunden hat, ließ sich somit nicht klar feststellen. Wir regen deshalb dringend an, die zahlreichen beihilferechtlichen Fragen in Zusammenhang mit dem Fall DIESE eG von einer politisch unabhängigen Stelle gründlich prüfen zu lassen.

⁷⁷⁵ Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 45.

7. Unabhängige Überprüfung der Verpflichtungen

Die DIESE eG hat sich vor Ausübung der Vorkaufsrechte im Rahmen von Verpflichtungserklärungen sowie im Rahmen der Förderverträge verpflichtet, bestimmte Mietobergrenzen einzuhalten. Aufgrund der festgestellten schwierigen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der freiwilligen Mieterhöhungen und der Diskussion um die Ausnahme vom Mietendeckel ist es erforderlich, dass die DIESE eG regelmäßig von einer unabhängigen Stelle auf Einhaltung ihrer eingegangenen Verpflichtungen überprüft wird.

8. Veröffentlichung der Jahresabschlüsse der DIESE eG im Bundesanzeiger

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hatte im Herbst 2019 an alle Rechtsaufsichten für Genossenschaftliche Prüfverbände bundesweit eine Beschwerde weitergeleitet, wonach die DIESE eG, vormals als „Projektgesellschaft Stadtbad Lichtenberg eG“ firmierend, entgegen § 339 Abs. 1 HGB seit 2014 keinen Jahresabschluss im Bundesanzeiger veröffentlicht hat.⁷⁷⁶ Zwar wurden die Jahresabschlüsse 2014 bis 2015 inzwischen veröffentlicht, gleichwohl wurde gerade der in den Untersuchungszeitraum fallende Jahresabschluss 2019 bis zum Stichtag 13. August 2021 nicht öffentlich gemacht, obwohl die DIESE eG knapp 25 Millionen Euro öffentliche Fördermittel erhalten hat. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und damit die zuständige Senatorin Pop hat die Rechtspflicht, auf den Prüfverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften einzuwirken, diesen Vorwurf zu prüfen.

9. Untersuchungsausschussgesetz

Das Untersuchungsausschussgesetz sollte dringend dahingehend geändert werden, dass Personen, die als Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fraktionen in Untersuchungsausschüssen benannt sind, nicht durch unstatthafte Zeugenbenennungen an ihrer Arbeit im Ausschuss gehindert werden. Soweit ein ernsthaftes Erkenntnisinteresse an ihrer Befragung besteht, ist diese zur

⁷⁷⁶ XII SenWiEnBe, Bd. 3, Blatt 38.

Sicherstellung der Arbeitsfähigkeit der betroffenen Fraktion ohne Zeitverzug vorzunehmen und die Zeugenvernehmung unverzüglich abzuschließen. Was in diesem Zusammenhang insbesondere von der grünen Fraktion im Untersuchungsausschuss zu erleben war, überschreitet nach unserer Auffassung die Grenze zum Rechtsmissbrauch und darf zukünftig nicht toleriert werden.

B. Sondervotum der AfD-Fraktion

Zusammenfassung, Schlussfolgerungen und Empfehlungen der AfD-Fraktion

1. Berliner Mittelschicht in der finanziellen „Schraubzwinge“

Infolge der Masseneinwanderung stiegen in Berlin die Mieten. Gestiegene Nachfrage bei fast gleichbleibendem Angebot führte zu höheren Mietpreisen. Berlin wuchs von 2011 bis 2019 jährlich um 40.000 bis 45.000 Menschen pro Jahr, ohne dass ausreichend neue Wohnungen gebaut wurden.

Noch stärker als die Mieten stiegen die Kaufpreise für Wohnungen. Trotz der gestiegenen Mieten reichen die Mieteinnahmen nicht aus, um die Kaufpreise für Berliner Immobilien aus den Mieteinnahmen zu erwirtschaften. Ursächlich sind weltweit tätige Investoren, die Berliner Wohnungen als „Betongold“ nutzen oder an andere verkaufen. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass Investoren, die Häuser in Berlin erwarben, bestehende Mietverhältnis beendeten, um höhere Mieten durchsetzen zu können. Dies alles sind Auswirkungen der durch die EZB betriebene Geldvermehrung im Zuge der Eurorettung, die nun die Berliner Bürger trifft.

Seit dem Wegfall der Deutschen Mark ist der Normalbürger auf dem globalisierten Immobilienmarkt weniger als bisher konkurrenzfähig. Die Mittelschicht ist auch aufgrund der Steuern auf Weltrekordniveau oft nicht finanzstark genug, um selbstgenutztes Wohnungseigentum zu erwerben. Zudem wird sie durch eigentumsfeindliche Politik vom Erwerb abgehalten. Steigende Mieten und Negativzinsen fressen das notwendige Eigenkapital auf.

Viele Berliner sitzen daher ohne Ausweg in der Mietenfalle. Um den Druck zu lindern, den die steigenden Mieten unerbittlich auf die Berliner Mittelschicht ausüben, suchen die politischen Parteien ihren Präferenzen entsprechende Lösungen.

2. Unterlassene Hilfeleistung

Rot-Rot-Grün unterließ es, die Mittelschicht zum Erwerb selbstgenutzter Eigentumswohnungen zu ermuntern. Statt landeseigene Grundstücke für den Bau von Eigentumswohnung bereitzustellen, ließ Rot-Rot-Grün Mietwohnungen von staatlichen Gesellschaften und Unterkünfte für Flüchtlinge errichten. Die Ausweitungen von Milieuschutzgebieten und das Umwandlungsverbot, bereits von SPD und CDU initiiert, führten zur Verknappung des Angebots an Eigentumswohnungen und schaden der Mittelschicht, die Wohneigentum erwerben will. Die Grunderwerbsteuer liegt mit sechs Prozent vergleichsweise hoch. Gesetze wie das faktische Ferienwohnungsverbot und die allgemeine Stimmungsmache gegen Investoren tun ihr übriges.

Rot-Rot-Grün geht auch nicht gegen die Masseneinwanderung vor. Statt abzuschieben, setzte Rot-Rot-Grün sogar Anreize für illegale Einwanderer, sodass diese sich in Berlin ansiedeln. Dies verknappt den Wohnraum und führt zu höheren Mieten – die Unterbringungskosten müssen zudem vom Steuerzahler getragen werden.

3. So reagierte der Senat unter Rot-Rot-Grün

a) Mietendeckel – „Es wird schon gutgehen...“

Das Bundesverfassungsgericht hat am 15. April 2021 den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt. Der „Mietendeckel“ war eine Vorschrift zur Preisregulierung – Mieten wurden „eingefroren“ oder „abgesenkt“. Das Scheitern des Mietendeckels stand nicht von vornherein fest. Die Wahrscheinlichkeit des Scheiterns stand jedoch allen Beteiligten von Anfang an vor Augen. Viele Berliner müssen jetzt für dieses fehlgeschlagene rot-rot-grüne Manöver bitter bezahlen.

b) Bebauung von „grünen Innenhöfen“ in Plattenbaugebieten

Um die Wohnungsnot zu lindern, lässt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durch landeseigene Unternehmen u.a. die Plattenbaugebiete im Osten Berlins verdichten und „grüne Innenhöfe“ bebauen. Die Lebensverhältnisse der Bewohner verschlechtern sich dadurch einschneidend und dauerhaft.

c) „Wohnraumversorgung“ bringt gezielte Zerstörung der Stadtteile in den Plattenbaugebieten

Derzeit verändert Rot-Rot-Grün radikal die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den Plattenbauvierteln – zulasten der Deutschen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen schloss Kooperationsvereinbarungen mit den staatlichen Wohnungsunternehmen, die bewirken, dass systematisch Ausländer in den Plattenbauvierteln des Berliner Ostens angesiedelt werden. Dieser staatlich gelenkte Prozess erfolgt im Rahmen der „Wohnraumversorgung“, über den die staatlichen Wohnungsunternehmen jährlich stolze Erfolgsmeldungen berichten.

d) „Milieuschutzgebiete“ mit doppelten Maßstäben

Die Bezirke Berlins schufen im innerstädtischen Bereich insgesamt 69 (in Worten: neunundsechzig) sogenannte „Milieuschutzgebiete“, d.h. die Berliner Bezirke erließen 69 Satzungen „zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ nach § 172 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Damit ein Bezirk ein „Milieuschutzgebiet“ einrichten kann, d.h. eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erlassen kann, muss eine „Verdrängung der Wohnbevölkerung“ festgestellt sein.

Ins Auge stechen dabei die doppelten Maßstäbe. Nach Ansicht des rot-grünen Milieus ist es selbstverständlich, seine eigenen Lebensverhältnisse in der Innenstadt (viele Rot- und Grünwähler) auf Steuerzahlerkosten zu erhalten. Dass Rot-Rot-Grün zur gleichen Zeit die sozialen Milieus in den Plattenbaugebieten (viele Blauwähler) durch die „Wohnraumversorgung“ zerstört, dringt dem rot-grünen Milieu überhaupt nicht ins Bewusstsein.

3. Ausübung des Vorkaufsrechts durch Bezirke

In den Milieuschutzgebieten hat der Bezirk ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB, wenn ein Grundstückseigentümer sein Grundstück verkauft. Macht der Bezirk von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch, kann der Bezirk einen Dritten bestimmen, der statt des Käufers einen Vertrag mit dem Verkäufer abschließt.

Das Vorkaufsrecht werde genutzt, um die „Gentrifizierungs- oder Veränderungsprozesse ... zu verlangsamen“, so die Zeugin Pätzold, die als Stadtplanerin beim Deutschen Institut für Urbanistik tätig ist.⁷⁷⁷ Dies geschieht folgendermaßen: Bevor der Bezirk den Käufer aus dem Vertrag „kickt“, bietet der Bezirk dem Käufer an, auf die Anwendung des Vorkaufsrechts zu verzichten, wenn der Käufer mit dem Bezirk eine „Abwendungsvereinbarung“ schließt. Vereinbart werden im Wesentlichen Mietpreisgrenzen, Belegungsrechte (das Recht des Bezirkes, die Mieter auszuwählen) und der Verzicht auf eine Eigenbedarfsnutzung. Viele Grundstückskäufer ließen sich auf Abwendungsvereinbarungen ein, um das angestrebte Grundstück zu kaufen, denn diese Verträge gelten lediglich mehrere Jahre.

Wegen der hohen Kaufpreise fanden die Bezirke niemanden, zu dessen Gunsten sie das Vorkaufsrecht hätten ausüben konnten. Übt ein Bezirk sein Vorkaufsrecht aus, muss er auch einen Dritten benennen, zu dessen Gunsten der Bezirk das Vorkaufsrecht. Die Bezirke dürfen jedoch ausschließlich Genossenschaften oder landeseigene Wohnungsunternehmen als Dritte in den Kaufvertrag über das Hausgrundstück einbinden.

Ein landeseigenes Wohnungsunternehmen wird einen Kaufvertrag anstelle des ursprünglichen Käufers allerdings nur dann abschließen, wenn es sich um eine sinnvolle Investition handelt. Ebendies ist jedoch in Berlin ziemlich schwierig. Die Grundstückspreise sind zu hoch. Reihenweise sagten die landeseigenen Gesellschaften den Erwerb der angebotenen Grundstücke ab.

Den Marktteilnehmern blieb nicht lange verborgen, dass die Bezirke ihre Vorkaufsrechte faktisch nicht ausüben konnten. Die Drohung der Bezirke, andernfalls ein Vorkaufsrecht auszuüben, verfiel nicht mehr. Die Käufer weigerten sich, auf Abwendungsvereinbarungen einzugehen. Die Gentrifizierung der innerstädtischen Bezirke ging weiter.

4. Probleme mit der Diese eG

Weil niemand bereit war, sich vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg als Käufer benennen zu lassen, griffen Lokalpolitiker und Bauunternehmer den Plan auf, eine solche Rechtsperson selbst zu initiieren. Diese neu geschaffene Rechtsperson war die „Diese EG“. Die Beteiligten hatten geplant, das Land Berlin solle den Erwerb der Hausgrundstücke durch die „Diese EG“ finanziell fördern, sodass die Kaufverträge wirtschaftlich sind, weil die „Diese EG“ staatliche Förderung zusätzlich zu den Einnahmen aus der Vermietung erhält.

⁷⁷⁷ Zeugin Pätzold, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 5

Problematisch für die Beteiligten war dabei, dass Vorkaufsrechte innerhalb von zwei Monaten ausgeübt werden müssen – diese bundesrechtliche Hürde konnte das Bezirksamt nicht umgehen. Zwei Monate sind wenig Zeit, um eine Rechtsperson zu erschaffen und dieser eine staatliche Förderung für ein andernfalls unwirtschaftliches Grundstücksgeschäft zu gewähren, insbesondere wenn die Rechtsgrundlage für die Förderung ebenfalls noch geschaffen werden mussten.

Es kam, wie es kommen musste. Die „Diese EG“ konnte nicht zahlen. Der von der „Diese EG“ eingegangene Kaufvertrag für das Objekt Rigaer Str. 101 wurde rückabgewickelt. Durch die Rückabwicklung entstanden Kosten für Makler, Notar und Grundbuchamt, die vom Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg getragen werden. Des Weiteren wurde ein Rechtsstreit im einstweiligen Verfahren geführt.

Im Zusammenhang mit dem Objekt Holteistr. 19-19a musste eine Zwischenfinanzierung herangezogen werden und eine entsprechende Vereinbarung mit dem Kaufpreisgläubiger getroffen werden. Auch dadurch entstanden Kosten. Lakonisch beschrieb der Rechnungshof von Berlin im Jahresbericht 2020 die Praxis in Friedrichshain-Kreuzberg:

„Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat zwischen Mai und August 2019 in sechs Fällen sein in sozialen Erhaltungsgebieten bestehendes Vorkaufsrecht zugunsten einer Genossenschaft ausgeübt. Dabei hat es die Vorgaben des Baugesetzbuchs zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit von Dritten missachtet. Die Vorkaufsausübungen begründeten eine gesamtschuldnerische Haftung des Bezirks von mehr als 27 Mio. €, die mit einem außerordentlich hohen Eintrittsrisiko behaftet war. Die vom Bezirksamt im Zusammenhang mit den Vorkaufsausübungen geleisteten und voraussichtlich noch zu leistenden Zahlungen liegen bei 270.000 €.“⁷⁷⁸

Weiter geht aus dem Bericht des Rechnungshofs sinngemäß Folgendes hervor:

Bezirksstadtrat Florian Schmidt hat die Vorkaufsrechte entgegen den Vorgaben des Baugesetzbuches zur Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit des Dritten ausgeübt⁷⁷⁹ und damit einen Vermögensschaden zu Lasten des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg verursacht.⁷⁸⁰

Bezirksstadtrat Florian Schmidt ging unzutreffenderweise davon aus, dass die Vorkaufsausübungsbescheide jederzeit ohne finanzielle Nachteile aufgehoben werden könnten.⁷⁸¹

Der Einwand, die gesamtschuldnerische Kaufpreishaftung sei kein Risiko, weil im Gegenzug Eigentumsrechte übertragen wurden, trägt nicht, denn Schadens- und Ausgleichsansprüche gegen das Bezirksamt sind jedenfalls nicht ausgeschlossen.

⁷⁷⁸ IV RhvB Bd. 36, Jahresbericht 2020, Seite 176

⁷⁷⁹ ebenda, Seite 178

⁷⁸⁰ ebenda, Seite 182

⁷⁸¹ ebenda, Seite 181

Bezirksstadtrat Florian Schmidt verletzte seine Pflicht, indem er das Rechtsamt und den Beauftragten für den Haushalt nicht einbezog, als er über das Vorkaufsrecht entschied, denn dies sei eine Angelegenheit von grundsätzlicher rechtlicher Bedeutung im Sinne des § 5 Abs. 7 GGO.

Bezirksstadtrat Florian Schmidt hätte vor der Ausübung des Vorkaufsrechts darauf achten müssen, dass die Diese EG eine schlüssige Finanzierungsplanung vorlegt. Daran fehlte es hier. Zum Zeitpunkt der Ausübung der ersten fünf Vorkaufsrechte hätte der noch nicht geregelte Zuschussbaustein nicht in die Finanzierungsplanung der Diese eG aufgenommen werden dürfen.

Es habe an der Zustimmung des Hauptausschusses gefehlt. Es habe auch keine verbindliche Zusicherung der Finanzverwaltung vorgelegen.

Auf anwaltlichen Rat beantwortete Bezirksstadtrat Florian Schmidt keine Frage der Ausschussmitglieder.

5. „Diese EG“ darf nicht sterben – Was nicht passt, wird passend gemacht

Das Problem der fehlenden Wirtschaftlichkeit stellte sich ein zweites Mal: Um staatliche Förderung für den Erwerb der Hausgrundstücke zu erhalten, muss der Erwerb wirtschaftlich sein, so die Parameter der staatlichen Förderbank IBB.

Die „Diese eG“ hat ihre Wirtschaftlichkeitsberechnung nach der Ausübung des Vorkaufsrechts mehrfach geändert. Nach der zunächst vorgelegten Berechnung war der Erwerb der Häuser wirtschaftlich nicht tragbar. Berechnungen der Senatsverwaltung wiesen die wirtschaftliche Tragfähigkeit erst nach, nachdem die Fördersumme erhöht war.

Weil Rot-Rot-Grün der Treugeber der Steuermittel war, mit denen der Erwerb der Hausgrundstücke gefördert werden sollte, konnte Rot-Rot-Grün selbst Abhilfe schaffen. Die Anforderungen an die staatliche Förderung wurden so tief gesenkt, bis der Antragssteller die Anforderungen erfüllen konnte. „Nach unserer Einschätzung, IBB, war das nicht der Fall, weil unsere Erkenntnisse dann eben waren, dass die Wirtschaftlichkeit der Objekte nicht gegeben war, aber in dem Einzelfall sind dann eben Parameter anders angewendet worden – das ist legitim –, und dann konnte eben dieses Ergebnis entsprechend dargestellt werden, sagte der Zeuge Dr. Allerkamp, Vorstandsvorsitzender der IBB.⁷⁸²

Problematisch wirkt dabei, dass zum Nachweis des Eigenkapitals der Genossenschaft bereits die Zeichnung der Genossenschaftsanteile als ausreichend galt, und nicht der Nachweis der Einzahlung selbst, wie die Zeugin Palwizat, Abteilungsleiterin bei der IBB, aussagte.⁷⁸³ Entsprechend wurde die „Diese EG“ niemals auf die finanzielle Leistungsfähigkeit geprüft wurde, wie der Zeuge Finkel, Direktor des Rechnungshofes von Berlin, berichtete.⁷⁸⁴

⁷⁸² Zeuge Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11. Mai 2021, Seite 14

⁷⁸³ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 89

⁷⁸⁴ Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 8

Das Vorkaufsrecht wurde in der Vergangenheit bislang nicht ausgeübt, weil das Geld für die Finanzierung fehlte, so der Zeuge Dr. Kollatz, Senator für Finanzen.⁷⁸⁵ Augenscheinlich wurden die Schleusen jetzt geöffnet und Steuergelder für unwirtschaftliche Projekte von Genossenschaften bereitgestellt.

6. Die unerschrockene Rechtsanwältin Sandra von Münster

Der Untersuchungsausschuss über die Diese eG wäre nicht zustande gekommen ohne die Initiative der Rechtsanwältin Sandra von Münster. Die Zeugin von Münster hatte durch das Stellen von Strafanzeigen und die Unterrichtung verschiedener Stellen über ihre Strafanzeigen vor der Einsetzung des Untersuchungsausschusses das öffentliche Interesse geweckt.

Die Bezirksaufsicht wurde erst aufgrund der Bezirksaufsichtsbeschwerde von Rechtsanwältin Sandra von Münster gegenüber dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg tätig.

Das Ermittlungsverfahren gegen Bezirksstadtrat Florian Schmidt hatte eine Staatsanwältin eingestellt, mit der Begründung, die Prüfungsergebnisse des Landesrechnungshofes allein genügen nicht, eine Pflichtverletzung strafrechtlich relevanten Grades zu begründen, wie aus der Beschwerde von Rechtsanwältin von Münster gegen die Einstellung des Verfahrens zu entnehmen ist. Der Bezirksstadtrat Florian Schmidt habe die baurechtlichen Vorschriften allenfalls mit mangelnder Sorgfalt geprüft, sei die Begründung der Einstellung gewesen.

7. Empfehlungen: mehr Eigentum und mehr Neubau

Staatliche Regulierung und Subventionen bewirken oft das Gegenteil dessen, was sie bewirken sollen. In Berlin wird der Wohnraum durch die eigentumsfeindliche Politik des Senats und die illegale Masseneinwanderung verknappt. Die Lösung kann nicht in noch mehr Verboten und Steuern bestehen. Baukosten müsse ebenso sinken wie die Grunderwerbsteuer.

Im Falle von Vorkaufsausübungen muss sichergestellt sein, dass etablierte Genossenschaften oder landeseigene Wohnungsbaugesellschaften begünstigt werden. Lehnen sie ab, so muss umso genauer geprüft werden, ob das Projekt wirtschaftlich tragfähig ist. Falls nicht, so verbietet ein sorgsamer Umgang mit den Steuergeldern eine Investition in das entsprechende Objekt.

Es muss sichergestellt werden, dass Fördertöpfe nicht nur von einer einzigen (finanzschwachen) Genossenschaft geplündert werden können, weil die Richtlinien so zugeschnitten sind, dass andere Organisationen nicht zum Zuge kommen. In den Bezirksämtern ist sicherzustellen, dass es klare Zuständigkeiten gibt. Das gilt auch für die Rechtsaufsicht des Senats.

⁷⁸⁵ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April, 2021, Seite 37

C. Sondervotum der Fraktion der FDP



Sondervotum der Fraktion der FDP

zum 4. Untersuchungsausschuss des Abgeordnetenhauses von Berlin

– 18. Wahlperiode –

zur Aufklärung der Ursachen, Konsequenzen und Verantwortung für finanzielle Risiken des Landes Berlin in Zusammenhang mit spekulativen Immobiliengeschäften der DIESE eG und deren öffentlicher Förderung

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen	307
1. Stellungnahme zum Abschlussbericht	307
2. Wesentlicher Inhalt und Ergebnisse des Untersuchungsausschusses	307
3. Sondervotum im Überblick	309
II. Hintergründe	311
1. Wohnungsmarkt in Berlin	311
2. Das Deutsche Mietrecht	311
3. Milieuschutzgebiete	311
4. Vorkaufsrecht	312
a. Rechtliche Grundlagen des Vorkaufsrechts	312
b. Ablauf bis zur Ausübung des Vorkaufsrechts	313
c. Haftung	314
d. Wohnungsbaugesellschaften	315
e. Verfahren der bezirklichen Vorkaufsrechtsausübung in Berlin	315
f. Möglichkeit des Widerrufs	316
III. Entstehung der DIESE eGes	319
1. Vorhaben	319
2. Gründung	319
3. Personalien, Zusammenhänge und Absprachen	320
IV. Finanzierung der DIESE eG	324
1. Öffentliche Zuschüsse	324
2. Öffentliche Förderung	325
a. Antragsverfahren	325
b. Vorgezogener Maßnahmenbeginn	326
c. Rolle der IBB	327
d. Versuch der Herstellung der Wirtschaftlichkeit der DIESE eG	327
e. Problematik bei der Holteistraße 19, 19a und Rigaer Straße 101	328
i. Holteistraße 19, 19a	329
ii. Rigaer Straße 101	330
f. Wirtschaftlichkeitsherstellung der DIESE eG	332
i. Eigenkapital	333
ii. Freistellung der IBB	335
iii. Freiwillige Mieterhöhungen	337

g. Förderzusage	337
h. Verwendungsprüfung	338
V. Überprüfungen und Ermittlungen gegen die DIESE eG	339
1. Rechnungshof	339
2. Bezirksaufsicht	340
3. Staatsanwaltschaft	342
4. IBB	343
5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	344
6. Senatsverwaltung für Finanzen	345
VI. Kritik	346
VII. Fazit	347
VIII. Empfehlungen	348

I. Vorbemerkungen

1. Stellungnahme zum Abschlussbericht

Der Abschlussbericht zum 4. Untersuchungsausschuss DIESE eG gibt die Vorgänge und Abläufe um die DIESE eG insgesamt zutreffend wieder. Er erklärt tatsächliche und juristische Umstände überwiegend umfassend und gründlich.

Die Schwerpunktsetzung verfälscht jedoch an einigen Stellen das Bild der Vorkommnisse und spiegelt die Hintergründe nicht im wahren Lichte wieder. Insbesondere werden die Ergebnisse des Rechnungshofes teilweise übergangen oder als widerlegt dargestellt und dessen Einschätzungen, Positionen und Fachlichkeit nicht angemessen gewürdigt.

Der 4. Abschnitt, Zusammenfassung und Schlussfolgerungen, kann nach den Erkenntnissen aus dem Untersuchungsausschuss nicht nachvollzogen werden und muss korrigiert werden. Es scheint, als sehe die rot-rot-grüne Koalition zwar kleinere Missgeschicke im Zusammenhang mit der DIESE eG, verpackt das Ergebnis aber als gute Arbeit und Glücksfall für das Land Berlin. Offenbar gehen die Wahrnehmungen von Koalition und Opposition derart auseinander, dass man meinen könnte, die Fraktionen hätten nicht dieselben Zeugen gehört und Akten gelesen.

Das Fazit, der Ausschuss habe keine Rechtsverstöße feststellen können, ist letztlich schlichtweg falsch.

2. Wesentlicher Inhalt und Ergebnisse des Untersuchungsausschusses

Laut Bericht wurden durch den Untersuchungsausschuss zwar einzelne Fehler der politisch Verantwortlichen aufgedeckt, diese jedoch gleichzeitig auch politisch gerechtfertigt und mit dem Versprechen der Besserung für erledigt erklärt. Der Zweck heiligt im rot-rot-grünen Senat Berlins die Mittel. Das Bestehen eines finanziellen Risikos für das Land Berlin wird bis heute verneint. Dieses Ergebnis erscheint bereits nach den Feststellungen des Rechnungshofes vermessen.

Der Zeuge Finkel, Direktor des Rechnungshofes von Berlin, selbst 20 Jahre lang Richter, gab in seiner Vernehmung einleitend einen groben Überblick über die Prüfung des Rechnungshofes und dessen Ergebnisse:

***Zeuge Finkel:** „Wir haben sechsmal die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten der DIESE eG uns angeguckt. Das war in sechs Fällen in Friedrichshain-Kreuzberg passiert, einmal in Tempelhof-Schöneberg. Wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass in keinem der Fälle die finanzielle Leistungsfähigkeit der DIESE eG überprüft worden ist; das ist aber eine Voraussetzung nach § 27a Abs. 1 Nr.1 Baugesetzbuch. Wir sind des Weiteren zu dem Ergebnis gekommen, dass auch in fachlicher Hinsicht die Prüfungen nicht immer vollständig waren. So war die Finanzierungsplanung – – Man kann sie höflich ausgedrückt fehlerhaft nennen, weil, es wurde immer mit einem*

Zuschuss des Landes Berlin gerechnet; den gab es aber zum Zeitpunkt der Vorkaufsausübung in fünf Fällen überhaupt nicht, den gab es erst später. Dann war auch die Investitionsplanung in vielen Fällen äußerst fehlerhaft. Dort haben wir uns insbesondere angeguckt die Berechnung der Sanierungskosten, wo man feststellen konnte, dass keine Grundlage dafür offensichtlich vorhanden war, wie die Sanierungskosten berechnet worden sind, was sich ja auch dann im Fall der Rigaer Straße bewahrheitet hat. Und wir haben uns auch [...] einen Teil der Wirtschaftlichkeitsberechnung angeguckt. Dort ist unter anderem aufgefallen, dass, obwohl ja Mietspiegel und alles im Raume stand zu dem Zeitpunkt, in vier Häusern eine Mietsteigerung von 4 Prozent jährlich mitberechnet wurde, und das über die ersten fünf Jahre. Wenn man bedenkt, dass der Schnitt normalerweise so 2 Prozent maximal in Berlin liegt und dann eigentlich noch der Mietspiegel mit einer Nullsteigerung im Haus stand, hat das natürlich nicht zu einer wirklich guten Wirtschaftlichkeitsberechnung geführt aus unserer Sicht. Des Weiteren haben wir uns angeguckt, ob die wichtigsten Personen im Bezirksamt mit beteiligt worden sind, also sprich der Beauftragte des Haushalts und das Rechtsamt, und das ist auch in keinem Fall geschehen.“⁷⁸⁶

Er stellte damit überblicksartig bereits einzelne Verfehlungen handelnder Personen im Zusammenhang mit der Ausübung der Vorkaufsrechte dar.

Die Rettung der DIESE eG, anders können die Vorgänge in den beteiligten Senatsverwaltungen nicht bezeichnet werden, knüpft hier nahtlos an. Senator Dr. Kollatz beschrieb dies anschaulich:

Zeuge Senator Dr. Kollatz: „Da startet ein Flugzeug und während es fliegt, kümmert man sich dann um die Landebahn.“⁷⁸⁷

Dieses Bildnis zeigt insbesondere, dass man sich sowohl bei der DIESE eG als auch speziell im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg darauf verlassen hatte, dass schon irgendjemand eine „Landebahn“ bauen würde. Dies taten die beteiligten Senatorinnen und Senatoren, sowie Staatssekretärinnen und Staatssekretäre dann auch, teilweise auf fragwürdige Art und Weise.

Unterschiedliche Akteure spielten von den Anfängen der DIESE eG im Mai 2019 bis zur Einsetzung des Untersuchungsausschusses Anfang 2021 und darüber hinaus verschiedene Rollen, welche vom Untersuchungsausschuss hinterfragt wurden.

Akten, unter anderem der IBB, der Senatsverwaltungen für Finanzen (SenFin), für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), für Wirtschaft, Energie und Betriebe (SenWEB) und für Inneres (SenInn), Akten der DIESE eG, des Rechnungshofes oder des Prüfungsverbandes der kleinen und mittelständischen Genossenschaften, sowie die Vernehmung von Zeugen aus unterschiedlichen Bereichen, vervollständigten das Puzzle der Causa DIESE eG für den Untersuchungsausschuss über mehr als ein halbes Jahr hinweg zu einem großen Ganzen.

Es ergab sich ein Bild unzähliger Zufälle, Inkompetenzen, Unwissenheit, Missverständnissen und Aktionismus, das die Durchsetzung eines politischen Willens entgegen aller Hinweise

⁷⁸⁶ Wortprotokoll vom 16.02.2021, S. 9.

⁷⁸⁷ Wortprotokoll vom 01.06.2021, S. 21.

und Widerstände widerspiegelte. Dazu wurden für den Einzelfall der DIESE eG zahlreiche Ausnahmen gewährt und Sonderwege beschritten, sowie Gesetze und Regeln bis an den Rand der Legalität gedehnt. Gleichzeitig wurden detaillierte Verträge geschlossen und Abmachungen getroffen, bei denen bis heute nicht klar ist, ob sie auf allen Ebenen bekannt waren und verstanden wurden oder einzelne Akteure die Unwissenheit der anderen ausgenutzt haben.

Die Einsetzung des Untersuchungsausschusses war daher die logische und richtige Konsequenz, um die Umstände aufzuklären. Risiken für das Land Berlin mussten nochmals eruiert werden, um Vorgänge dieser Art für die Zukunft zu unterbinden.

3. Sondervotum im Überblick

Das Sondervotum der Fraktion der FDP soll ergänzend zum Ausschussbericht auf die Zufälle und außergewöhnlichen Umstände im Zusammenhang mit der DIESE eG aufmerksam machen.

Es soll aufgezeigt werden, dass gerade das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg aber auch die Senatsverwaltungen zahllose Male, sowohl von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf der Verwaltungsebene, als auch von Rechtsanwälten, Notaren und sogar vom Landgericht Berlin auf die Rechts- und Faktenlage hingewiesen wurden.

Senator Geisel fand als Bezirksaufsicht ebenfalls deutliche Worte:

***Zeuge Senator Geisel:** „Ich habe formuliert, dass es nicht rechtskonform war – ja. Man kann auch rechtswidrig sagen an einigen Punkten – ja.“⁷⁸⁸*

Es soll im Folgenden zunächst kurz auf das Vorkaufsrecht allgemein eingegangen werden. Weiterhin wird die Ansicht einzelner Akteure (und der Koalition), der Bezirk könne einen Vorkaufsbescheid ohne Weiteres widerrufen, weshalb für das Land Berlin nie ein finanzielles Risiko bestanden habe, widerlegt.

Sodann werden die Entstehung der DIESE eG, die pikante Zusammensetzung der Personalien und deren Verflechtungen dargestellt.

Es wird dargelegt, dass und warum besonders die Ausübung des Vorkaufsrechts für die „DIESE eG in Gründung“ für die Genossinnen und Genossen ein Hochrisikogeschäft war und nicht nur ihre Einlagen im Feuer standen.

Die Finanzierung der Vorkäufe durch die DIESE eG war nicht gesichert, obwohl dies eine Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist. Die grünen Bezirksstadträte Florian Schmidt (Friedrichshain-Kreuzberg) und Jörn Oltmann (Tempelhof-Schöneberg) rechneten mit nicht existenten Finanzierungsbausteinen und setzten mit der DIESE eG fragwürdige Parameter, wie z.B. freiwillige Mieterhöhungen, an.

⁷⁸⁸ Wortprotokoll vom 13.04.2021, S. 22.

Um die Wirtschaftlichkeit der DIESE eG herzustellen, wurde von den üblichen Parametern dann auch durch die Senatsverwaltungen erheblich abgewichen. So genügte letztlich etwa, statt eines tatsächlich existierenden Eigenkapitals, die Vorlage einer Zeichnungsliste, also Absichtserklärungen der Genossinnen und Genossen, Anteile einzuzahlen.

Dieser Sonderweg wurde im Hintergrund unmittelbar mit für die Senatsverwaltungen unbekannten Verträgen zwischen der DIESE eG und dem Projektentwickler Thomas Bestgen (UTB) genährt.⁷⁸⁹

Gleichzeitig wurde das Fördervolumen der gesamten Genossenschaftsförderung für die DIESE eG aufgebraucht und sogar aufgestockt. Nachdem die zunächst für die DIESE eG vorgesehenen 14 Mio. € nicht ausreichten, wurde der Gesamtfördertopf von 20 Mio. € zur Grundlage, welcher dann nochmals auf 22 Mio. € erhöht wurde.

Die IBB als landeseigene Förderbank Berlins, musste im Auftrag von SenSW immer neue Berechnungen, mit immer weicher werdenden Zahlen durchführen, bis sie sich letztlich nicht mehr im Stande sah, die Wünsche der Senatsverwaltung zu erfüllen und sich von der Prüfung freistellen ließ.⁷⁹⁰

Als das Thema Insolvenz im Raum stand, verfasste die IBB dazu eine Stellungnahme, welche eine Mitarbeiterin bei ihrer Befragung erklärte:

Zeugin Palwizat: „Im Kern hat die beinhaltet, dass so, wie die Gesamtwirtschaftlichkeit mit der ersten BewA-Vorlage [Bewilligungsausschuss] dargestellt war, nicht gegeben ist, und die Frage nach gegebenenfalls Insolvenz im Raume steht, wir das aber noch mal beleuchtet haben, und sofern das Land das Vorhaben mit ausreichend Mitteln ausstattet, dann kein Anhaltspunkt mehr dafür gegeben ist.“⁷⁹¹

Die Lösung ging also dahin, die DIESE eG mit so viel Kapital auszustatten, bis eine mögliche Insolvenz ausgeräumt sein würde.

Auf diesem Wege kann allerdings jede Insolvenz abgewandt werden und es stellte sich nicht nur an dieser Stelle die Frage nach der Gleichbehandlung gemäß Art. 3 unseres Grundgesetzes.

Würde die Koalition in Zukunft auch andere potenzielle Käufer von Immobilien mit Millionen von Steuergeldern vor der Insolvenz retten (soweit diese in das politische Bild des rot-rot-grünen Senats passten)? Würden die aufgeweichten Parameter für die Förderung nun bei jeder Genossenschaft angewandt?

Konkrete Antworten auf diese Fragen blieben, von der die Prozesse um die DIESE eG vehement verteidigende Koalition, bis heute aus.

Es bleibt zu hoffen, dass sich die Befürchtungen um die Zahlungsfähigkeit der DIESE eG nicht bestätigen.

⁷⁸⁹ V IBB Band 6, S. 106; Zeuge Kollatz, Wortprotokoll vom 01.06.2021, S. 35; Zeuge Scheel, Wortprotokoll vom 01.06.2021, S. 6.

⁷⁹⁰ V IBB Band 8, Diese eG – Gesamtunterlagen_BewA.pdf, S. 102.

⁷⁹¹ Wortprotokoll vom 25.05.2021, S.65.

II. Hintergründe

1. Wohnungsmarkt in Berlin

Deutschland ist ein Mieterinnen- und Mieterland. Ungefähr die Hälfte der Menschen wohnt in unserem Land zur Miete. Damit belegt Deutschland europaweit den vorletzten Platz.⁷⁹² In Berlin jedoch liegt der Anteil mit 85 % weit über dem Durchschnitt.⁷⁹³

Der Wohnungsmarkt ist in Berlin zunehmend angespannt. Dies spricht für die Attraktivität der Stadt als Lebens- und Wirtschaftsstandort. Das Gut „Bezahlbarer Wohnraum“ wird knapper. Gerade alte Häuser werden in schwer sanierungsbedürftigem Zustand zu hohen Kaufpreisen verkauft. Angebot und Nachfrage sind aus dem Gleichgewicht geraten.

Um dem entgegenzuwirken, setzt der Senat auf unterschiedliche Eingriffsmittel, welche die Berlinerinnen und Berliner mehr oder weniger schützen. Es werden (verfassungswidrige⁷⁹⁴) Mietendeckel beschlossen und Rufe nach Enteignungen lauter. Die Bezirke bedienen sich seit geraumer Zeit außerdem dem kommunalen/bezirklichen Vorkaufsrecht, welches im Fokus des 4. Untersuchungsausschusses stand.

2. Das Deutsche Mietrecht

Mieter genießen in Deutschland einen sehr hohen Schutz. Mieterhöhungen ins Unermessliche oder die Umwandlung von Miete in Eigentum sind nicht ohne weiteres möglich. Am wichtigsten jedoch erscheint es noch einmal festzustellen: Kauf bricht nicht Miete (§ 566 BGB). Ein Eigentümerwechsel bedeutet nicht das Ende eines Mietvertrages und es bedeutet auch nicht, dass jeder neue Vermieter seine Mieter hinauswirft und Sanierungen über den Grad der Vernunft durchführt.

3. Milieuschutzgebiete

Um die angesiedelte Wohnbevölkerung vor Verdrängung zu schützen, wurden in vielen Teilen Berlins sogenannte Milieuschutzgebiete eingerichtet. Der Milieuschutz ist ausdrücklich kein Mieterschutzinstrument sondern soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wahren.

Innerhalb dieser Gebiete wird staatlich stark regulierend eingegriffen. Dabei werden insbesondere sogenannten „Luxussanierungen“, wobei bereits der Anbau eines Fahrstuhls, eines Balkons oder die Herstellung von Barrierefreiheit als solche zählen, und der Umwandlung von Mietwohnungen in Wohneigentum, sehr enge Grenzen gesetzt.

⁷⁹² <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/>, Zugriff: 20.07.2021.

⁷⁹³ Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz, Wohnraummietrecht – Kleiner Leitfaden – S. 3

⁷⁹⁴ Beschluss vom 25.03.2021 2 BvF 1/20.

4. Vorkaufsrecht

Das Vorkaufsrecht ermöglicht es einer Person in einen bestehenden Kaufvertrag gegenüber dem Verkäufer oder der Verkäuferin als neuer Käufer bzw. neue Käuferin einzutreten ohne, dass es der Zustimmung der Verkäuferin oder des Verkäufers bedarf. So hat beispielsweise auch ein Mieter oder eine Mieterin ein Vorkaufsrecht gegenüber dem Vermieter oder der Vermieterin, wenn die Wohnung verkauft werden soll (§ 577 Abs. 1 BGB).

Aber auch die Gemeinde bzw. der Bezirk hat die Möglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen in den bestehenden Kaufvertrag einzutreten.

Das Vorkaufsrecht, wie auch der Milieuschutz, ist kein Mieterschutzinstrument, sondern soll ebenfalls die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wahren.

Dies wurde dem Untersuchungsausschuss von der Zeugin Ricarda Pätzold bereits in der zweiten Sitzung erklärt. Sie ist als Stadtplanerin im Deutschen Institut für Urbanistik tätig und trat als Sachverständige auf, welche zum Vorkaufsrecht referierte:

***Zeugin Pätzold:** „...hier wird im Prinzip ein Gebiet geschützt. [...] Man schützt also nicht den einzelnen Haushalt, sondern man schützt Bevölkerungszusammensetzung, im Prinzip die Ausstattung oder die Lage des Gebietes.“⁷⁹⁵*

Es kommt also auch insbesondere nicht auf die Einkommenssituationen der Mieter an. Diese werden vor Ausübung des Vorkaufsrechts nicht überprüft.

a. Rechtliche Grundlagen des Vorkaufsrechts

Das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß §§ 24 ff BauGB, darf gemäß § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt und keine Ausschlussgründe vorliegen. Es wird angenommen, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ausübung des Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten (immer) rechtfertigt, da dem Ziel der Erhaltungssatzung so nähergekommen werden kann, weshalb insbesondere in diesen Gebieten das Vorkaufsrecht zum Tragen kommt.⁷⁹⁶

Dabei besteht die Möglichkeit, das Vorkaufsrecht für die Gemeinde bzw. den Bezirk selbst auszuüben, sodass das Eigentum zunächst auf diesen übergeht. Dann trifft den Bezirk eine Veräußerungspflicht nach § 89 BauGB, weshalb sodann ein Dritter als Käufer gesucht werden muss.

Gemäß § 27a BauGB ist die Ausübung des Vorkaufsrechts auch direkt zugunsten Dritter möglich. In diesem Fall wird das Vorkaufsrecht für einen kaufwilligen Dritten ausgeübt, der oder die das Hausgrundstück kauft und nach den staatlichen Vorgaben bewirtschaftet.

⁷⁹⁵ Wortprotokoll vom 02.03.2021, S. 24.

⁷⁹⁶ Wortprotokoll vom 02.03.2021, S. 4.

b. Ablauf bis zur Ausübung des Vorkaufsrechts

Haben sich der Verkäufer oder die Verkäuferin mit der ursprünglichen Käuferin bzw. dem ursprünglichen Käufer geeinigt, gilt bei Immobilienkaufverträgen die Pflicht, den Kaufvertrag notariell beurkunden zu lassen. Oftmals ist es auch die Notarin oder der Notar, welche/r beim zuständigen Bezirksamt ein sogenanntes Negativzeugnis, also die Bestätigung des Bezirks, dass dieser das Vorkaufsrecht nicht ausüben werde, beantragt. Ab dieser Mitteilung läuft eine zweimonatige Frist für den Bezirk, bis zu deren Ablauf das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann. Der Bezirk kann der Käuferin bzw. dem Käufer den Vorkauf androhen und versuchen, mit ihr / ihm eine Abwendungsvereinbarung zu schließen. Dabei handelt es sich um eine Liste staatlicher Einschränkungen, die über die Vorgaben des Milieuschutzgebietes hinaus die Käuferin bzw. den Käufer verpflichtet, u.a. nur die nötigsten Sanierungen durchzuführen und die Mieten nur äußerst zurückhaltend bis gar nicht anzupassen.

Unterschreibt die Käuferin bzw. der Käufer diese Abwendungsvereinbarung nicht und will der Bezirk das Vorkaufsrecht ausüben, muss er dies entweder innerhalb der Frist für sich selbst tun oder er findet einen willigen und geeigneten Dritten, der die Immobilie (unter den Vorgaben der Abwendungsvereinbarung) bewirtschaftet. Der oder die Dritte stellt regelmäßig Wirtschaftlichkeitsberechnungen zur Immobilie an und erteilt dem Bezirk eine Zu- oder Absage. Der Bezirk hat die Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Rahmen der Leistungsfähigkeit des oder der Dritten zu überprüfen. Die oder der Dritte muss gemäß § 27 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB innerhalb angemessener Frist in der Lage sein, die mit dem Vorkaufsrecht bezweckte Verwendung auszuüben und sich dazu verpflichten.

Ist der Bezirk von der Leistungsfähigkeit überzeugt, kann er das Vorkaufsrecht zugunsten des oder der Dritten ausüben. Ansonsten ist er unverzüglich verpflichtet das Negativzeugnis auszustellen.

Bereits hier fehlt es dem Landesgesetzgeber an einer hinreichenden Detailierung und Definition.

Die grünen Bezirksstadträte Florian Schmidt (Friedrichshain-Kreuzberg) und Jörn Oltmann (Tempelhof-Schöneberg) waren überzeugt, dass die Definition von „in der Lage sein“ im Sinne des § 27 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die fachliche Eignung des oder der Dritten bedeute, so genügte dem Zeugen Oltmann, dass der Vorstandsvorsitzende der DIESE eG, Werner Landwehr, zuvor bei der GLS-Bank tätig war und statt echtem Eigenkapital, hielt er die Vorlage von Absichtserklärungen der Mieterinnen und Mieter als Eigenkapitalnachweis für ausreichend.⁷⁹⁷

Von dieser Anschauung rückte er trotz des Rechnungshofberichts und aller dazu bekannter Kritik nicht ab. Und auch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg wiederholte in seiner Stellungnahme zu den Prüfungsbemerkungen des Rechnungshofes, dass es die Meinung des Rechnungshofs nicht teile.⁷⁹⁸

⁷⁹⁷ Vgl. Zeuge Oltmann, Wortprotokoll vom 16.03.2021, S. 14.

⁷⁹⁸ Stellungnahme des Bezirksamts zum Rechnungshofbericht 2020, Rn. 318.

Der Rechnungshof hatte dazu einen klaren und nachvollziehbaren Standpunkt:

„Der Dritte ist „in der Lage“, wenn er die dazu erforderlichen Voraussetzungen vor allem in finanzieller, organisatorischer, fachlicher und rechtlicher Hinsicht erfüllt und über die nötige Erfahrung verfügt. Dabei ist die Gemeinde zur Prüfung insbesondere der finanziellen Leistungsfähigkeit des Dritten im Sinne einer Bonitätsprüfung berechtigt und verpflichtet; ihr obliegt es, den entsprechenden Nachweis (z. B. rechtlich und wirtschaftlich belastbare Finanzierungszusagen von Banken, Bürgschaftserklärungen und Fördermittelzusagen) zu verlangen, soweit die Eignung und Leistungsfähigkeit des Dritten (z. B. aufgrund bereits durchgeführter Vorhaben oder im Hinblick auf die Person) nicht offenkundig ist.“⁷⁹⁹

Weiter heißt es entsprechend:

„In den Vorkaufsbescheiden wird bestätigt, die Genossenschaft sei „finanziell in der Lage, das Grundstück dauerhaft entsprechend dem Erhaltensziel zu verwenden“. Tatsächlich hatte sich aber das Bezirksamt in keinem einzigen Fall vor Ausübung des Vorkaufsrechts finanzierungsrelevante Erklärungen etwaiger Kredit- oder Zuschussgeber von der Genossenschaft vorlegen lassen. Auch Nachweise über Sicherheiten und zu den Vermögensverhältnissen der Genossenschaft ließ sich das Bezirksamt nicht von der Genossenschaft vorlegen, bevor es die Vorkaufsrechte ausübte. Entgegen der Pressemitteilung Nr. 177 des Bezirksamts vom 9. August 2019 waren im Zeitpunkt der Vorkaufsausübungen keine Finanzierungszusagen kreditgebender Banken aktenkundig. Ein bezirksamtsinterner Hinweis vom 24. Mai 2019: „Die Finanzierung muss im Vorfeld geklärt werden.“ blieb ohne erkennbare Reaktion.“⁸⁰⁰

c. Haftung

Mit Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter, begibt sich der Bezirk gemäß § 27 a Abs. 2 S. 2 BauGB in eine gesamtschuldnerische Haftung (§ 421 BGB). Sollte also der oder die Dritte den Kaufpreis nicht aufbringen können, haftet der Bezirk vollständig und ohne weiteren Rechtsakt auf die gesamte Kaufsumme.

Dies bietet der Verkäuferin oder dem Verkäufer die Rechtssicherheit, dass der vereinbarte Kaufpreis so oder so fristgerecht gezahlt wird. Die Verkäuferin oder der Verkäufer könnte aber auch von Anfang an die gesamte Summe vom Bezirk fordern. Denn anders als etwa bei der Bürgschaft (§ 765 ff. BGB), steht es der Verkäuferin bzw. dem Verkäufer bei der gesamtschuldnerischen Haftung frei, von wem er oder sie den Kaufpreis fordert.

Eigentümer bzw. Eigentümerin wird dennoch der oder die Dritte, denn nur zwischen ihm/ihr und der Verkäuferin bzw. dem Verkäufer besteht der wirksame Kaufvertrag.

⁷⁹⁹ Bericht des Rechnungshofs von Berlin 2020, Rn. 302, m.w.V.

⁸⁰⁰ Bericht des Rechnungshofs von Berlin 2020, Rn. 303.

d. Wohnungsbaugesellschaften

Das Vorkaufsrecht wird in Berlin in der Regel für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften ausgeübt. Die Ausübung von Vorkaufsrechten zugunsten einer nicht landeseigenen Genossenschaft gab es in Berlin bis zum Untersuchungsgegenstand der DIESE eG nicht.

e. Verfahren der bezirklichen Vorkaufsrechtsausübung in Berlin

Das Vorkaufsrecht kommt in vielen deutschen Städten wie z.B. in Hamburg und München mit klaren Regeln und der Beteiligung unterschiedlicher Stellen zum Einsatz.

In Berlin haben die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Senatsverwaltung für Finanzen im Juli 2017 ein Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch entwickelt.

Hier werden Zuständigkeiten und Verfahren geregelt. Es wird dargestellt wie vorzugehen ist, wenn ein Kaufvertrag im Bezirksamt zur Freizeichnung, also zur Beantragung des Negativzeugnisses, eingereicht wird:

***Zeugin Pätzold:** „[...] –, und dann beginnt diese Prüfung [...] mit den verschiedenen Institutionen, die da beteiligt werden [...]“⁸⁰¹*

Nach dem Berliner Konzept ist der Erlass des Ausübungsbescheides des Vorkaufs (§ 38 Abs. 2 BezVG) grundsätzlich von dem für die „Serviceeinheit Facility – Management“ zuständigen Mitglied des Bezirksamts durchzuführen. Dagegen kann für die sozialen Erhaltungsgebiete durch Beschluss des Bezirksamtes eine abweichende Zuständigkeit insbesondere dann festgelegt werden, wenn das Grundstück – wie im Regelfall – nicht in das Bezirksvermögen übergehen soll. Dann soll das Stadtentwicklungsamt zuständig sein. Wegen des Umfangs möglicher negativer Rechtsfolgen wie Schadenersatzforderungen, Prozesskosten etc. wird laut Konzept empfohlen, in jedem Einzelfall einen Bezirksamtsbeschluss herbeizuführen. Zeitnah sollten die Senatsverwaltung für Finanzen und Stadtentwicklung und Wohnung über den Vorgang informiert werden. Insbesondere wenn anzunehmen ist, dass ein Rechtsbehelf eingelegt wird, kann die Senatsverwaltung für Finanzen die Prozessführung übernehmen.⁸⁰²

Während die Konzepte in München oder Hamburg eindeutige und verpflichtende Regeln aufstellen, ist das Berliner Konzept überwiegend im Konjunktiv formuliert und öffnete damit den unkontrollierten Vorkaufsausübungen um die DIESE eG Tür und Tor.

Denn anders als die Zeugin Pätzold es beschrieb, beteiligten die Bezirksstadträte keine weitere Institution, insbesondere weder das Rechtsamt noch bezirkliche Haushaltsbeauftragte, mit der Prüfung des Vorkaufsrechts.

Dies bestätigte auch Bezirksstadtrat Florian Schmidt:

***Zeuge Schmidt:** „...die Beteiligung des Bezirksamtskollegiums oder des Rechtsamts [wurde] nicht erwogen.“⁸⁰³*

⁸⁰¹ Wortprotokoll 02.03.2021, S. 7.

⁸⁰² Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin - „Zuständigkeit und Informationsempfehlung“, Teil 1, II. 1.1.

⁸⁰³ Wortprotokoll vom 16.03.2021, S. 51.

f. Möglichkeit des Widerrufs

Die Bezirksstadträte übten die Vorkaufsrechte außerdem in dem Glauben aus, das Vorkaufsrecht ohne bzw. mit sehr geringen rechtlichen oder finanziellen Konsequenzen widerrufen zu können.

Vor dem Hintergrund, dass sie die haushaltsrechtlichen Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten haben, handelt es sich hierbei insbesondere angesichts der Prüfung des Rechnungshofes um eine eklatante Fehleinschätzung.

Gemäß Art. 20 III GG ist die vollziehende Gewalt an Gesetz und Recht gebunden. Die Senatsverwaltungen selbst haben sich verwaltungsrechtlich in ihrem „Konzept über die Ausübung des Vorkaufsrechts“ auferlegt, Vorkaufsbescheide nicht unter einen Vorbehalt zu stellen.

Der Widerruf ist gemäß § 36 Abs. 2 Nr. 3 Verwaltungsverfahrensgesetz ein Vorbehalt.

Das Berliner Konzept regelt:

„Die Ausübung des Vorkaufsrechtes kann nicht unter Vorbehalte gestellt werden. Die Finanzierung des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises muss gesichert sein.“⁸⁰⁴

Die Bezirksstadträte haben die Ausübung des Vorkaufsrechts entgegen des durch die Senatsverwaltungen gegebenen Konzepts unter den Vorbehalt des Widerrufs gestellt.

Dies würde dem Staat mehr Rechte einräumen als einer Privatperson, welche sich nicht ohne Weiteres aus einem Vertrag lösen kann, nur weil sie den Kaufpreis nicht begleichen kann.

Die Aufhebung des öffentlich-rechtlichen Bescheides hätte ohnehin keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Wirksamkeit des privatrechtlichen Kaufvertrages. Dieser besteht trotz des Widerrufs eines Bescheides weiterhin, denn es ist ein unabhängiger Vertrag.

Der Bezirk bzw. das Land kann sich nicht aus der Haftung nehmen. Der oder die Dritte und das Land haften gesamtschuldnerisch. Kann der oder die Dritte nicht zahlen, zahlt das Land. Es war von Anfang an ein Irrglaube, ohne finanzielles Risiko Vorkaufsrechte ausüben zu können.

Nicht nur der Zeuge Oltmann blieb bis zu seiner Vernehmung am 16.03.2021 bei der Überzeugung:

***Zeuge Oltmann:** „Ich würde grundsätzlich aber davon ausgehen, dass unter bestimmten Voraussetzungen uns auch weiterhin ein Widerrufsvorbehalt möglich ist.“⁸⁰⁵*

Baustadtrat Florian Schmidt hatte dies bis zu seiner Zeugenvernehmung am selben Tag ebenfalls nicht verinnerlicht, denn er erklärte in seinem Statement:

***Zeuge Schmidt:** „... ein haushälterisches Risiko im Rahmen der gesamtschuldnerischen Haftung bestand nur geringfügig... [...] Ein finanzielles Risiko*

⁸⁰⁴ Unterpunkt I.4.7 des Konzepts für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin.

⁸⁰⁵ Wortprotokoll vom 16.03.2021, S. 35.

*von 27 Millionen Euro für das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg bestand nicht, da [...] eine Rückabwicklung der Vorkaufsausübungen möglich war [...]*⁸⁰⁶

Die Zeugin und grüne Bezirksbürgermeisterin Monika Herrmann blieb bis zu ihrer Vernehmung am 08.06.2021 genauso bei ihrer Meinung und legte dar, dass es ihr gerade darauf ankam, dass der Vorkaufsbescheid unter den Vorbehalt des Widerrufs gestellt wurde:

Zeugin Herrmann: *„Und hier im Fall der DIESE eG war das für uns im Bezirksamt, und auch für mich persönlich, der wichtige Satz, nämlich, dass man zurücktreten kann und dadurch keine Risiken für den Bezirk entstehen. Da, das habe ich vorhin gesagt, hat der Rechnungshof eine andere Position.“*⁸⁰⁷

Über den juristischen Irrweg um Widerruf und gesamtschuldnerische Haftung wurde jedenfalls das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg nicht erst vom Rechnungshof und nicht nur einmal fachmännisch aufgeklärt:

Nachdem das Bezirksamt im Fall der Holteistraße 19, 19a den Widerruf angedroht hatte und darum bat, dass die Verkäuferin vom Kaufvertrag zurücktreten möge, erklärte der Rechtsanwalt der Verkäuferin dem Bezirksamt im November 2019, dass ein Rücktritt nicht beabsichtigt sei und wies auf die gesamtschuldnerische Haftung hin. Die Aufhebung des Vorkaufsbescheides habe jedenfalls keinen Einfluss auf den Kaufvertrag:

*„Im konkreten Fall der mangelnden Zahlungsunfähigkeit entfaltet der § 27 a Abs. 3 Satz 2 BauGB eine normative Sperrwirkung (lex specialis derogat legi generali) gegenüber den allgemeinen Vorschriften über die Rücknahme und den Widerruf von Verwaltungsakten und statuiert damit ein ‚Primat der Zweckerfüllung‘.“*⁸⁰⁸

Der Widerruf ist in diesem Fall also gesperrt und damit juristisch ausgeschlossen.

Auch das Landgericht Berlin (Az.: 32 O 289/19), welches später in dem Fall eingeschaltet wurde, ließ es sich im März 2020 nicht nehmen, in einem dem Bezirk bzw. der Justizkasse die Kosten des Rechtsstreits auferlegenden Beschluss zu erklären, wann ein Kaufpreis fällig ist und dass der Verkäufer diesen in diesem Zeitpunkt bis zur vollständigen Zahlung wahlweise vom Käufer (DIESE eG) oder vom Bezirk fordern kann.⁸⁰⁹

Im Fall der Rigaer Straße 101 klärte der Rechtsanwalt der Verkäuferin im Dezember 2019 das Bezirksamt über die Rechtswidrigkeit des Widerrufs eines Vorkaufsbescheides auf:

„So geht das Gesetz ganz offensichtlich davon aus, dass ein bestandskräftiger Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts endgültige privatrechtsgestaltende Wirkung hat. Ein Hinweis darauf, dass die Gemeinde sich nach Eintritt der Bestandskraft noch einseitig von dem Geschäft wieder lösen können soll, ist dem Gesetz an keiner Stelle zu entnehmen. Im Gegenteil: Das Gesetz macht deutlich, dass der entstandene Vertrag auch und gerade dann wirksam bleiben soll, wenn der

⁸⁰⁶ Wortprotokoll vom 16.03.2021, S. 51, 53.

⁸⁰⁷ Wortprotokoll vom 08.06.2021, S. 22.

⁸⁰⁸ XIV BZA FK Band 2b, S. 333-335.

⁸⁰⁹ XIV BZA FK Band 2b, S. 433 ff.

Drittbegünstigte – wie hier – Schwierigkeiten hat, den Kaufpreis zu belegen. Exakt für diesen Fall hat der Gesetzgeber § 27 a Absatz 2 Satz 2 BauGB geschaffen, wonach die Gemeinde „für die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nebst dem Begünstigten als Gesamtschuldnerin“ haftet. Wenn die Gemeinde also das Vorkaufsrecht zugunsten eines Drittbegünstigten ausübt, muss sie im Fall der fehlenden Leistungsfähigkeit für den Kaufpreis mit einstehen.“⁸¹⁰

Selbst ein Notar, welcher zur Aufklärung dahingehend nicht verpflichtet wäre, legte dem Bezirksamt Friedrichshain – Kreuzberg zunächst die Aufgaben eines Notars dar und erklärte, wann die Fälligkeitsvoraussetzungen eines Kaufpreises vorliegen und dass er in diesem Fall die Vollstreckungsurkunde an den Verkäufer herausgeben werde. Er wies außerdem darauf hin, dass

„rechtlich bereits zweifelhaft ist, ob der Widerruf eines Verwaltungsaktes mit rechtsgestaltender Wirkung mit Wirkung für die Vergangenheit möglich ist [...]“⁸¹¹

und dass

„die Diese eG [...] eine selbstständige rechtliche Verpflichtung eingegangen ist.“⁸¹²

Offenbar konnte, entsprechend der Aussage von Bezirksbürgermeisterin Herrmann (s.o.), selbst der Rechnungshof mit seiner überragenden juristischen Expertise, auf den sich auch die Bezirksaufsicht unter Senator Geisel verlässt und bezieht, nicht überzeugen.

Senator Geisel: *„...das Bezirksaufsichtsverfahren [wollte] die Expertise des Rechnungshofes in den zu klärenden Fragen nutzen..., weil die Expertise des Rechnungshofes an dieser Stelle von herausragender Bedeutung war... Ich muss auch sagen, dass die Ressourcen des Rechnungshofes für eine sach- und fachgerechte Prüfung dieses Vorgangs wesentlich umfangreicher sind als die Ressourcen der Senatsinnenverwaltung.“⁸¹³*

Der Rechnungshof von Berlin fand nicht nur für das Nichteinschalten des Rechtsamtes durch die Bezirksstadträte klare Worte, sondern ebenso für die Idee einen Vorkaufsbescheid ohne Risiko widerrufen zu können:

„Insgesamt ist die vorschnelle und im Ergebnis unzutreffende Einnahme des Standpunktes, die Vorkaufsbescheide seien ohne finanzielles Risiko aufhebbar, ohne eine entsprechende vorherige Prüfung durch das Rechtsamt mit einer wirtschaftlichen und sparsamen Verwaltung unvereinbar. Das Bezirksamt hätte seine Vorkaufsentscheidungen auf gesicherte, unter Einbeziehung des Rechtsamts gewonnene juristische Erkenntnisse stützen müssen und das Vorkaufsrecht ohne solche Erkenntnisse nicht ausüben dürfen.“⁸¹⁴

⁸¹⁰ XIV BZA FK Band 5b, S. 401-404.

⁸¹¹ XIV BZA FK Band 9, S. 26 f.

⁸¹² XIV BZA FK Band 9, S. 26 f.

⁸¹³ Wortprotokoll vom 13.04.2021, S. 5.

⁸¹⁴ Bericht des Rechnungshofs von Berlin 2020, Rn. 310.

III. Entstehung der DIESE eG

1. Vorhaben

Die Gründung einer Genossenschaft ist eine Möglichkeit sich selbst zu organisieren und gemeinsam aktiv zu werden. So ist es begrüßenswert, wenn Mieterinnen und Mieter sich zu einer Genossenschaft zusammenschließen und als Genossinnen und Genossen ihr Wohnhaus erwerben oder ein neues Wohnhaus bauen. Dies wird richtigerweise auch staatlich unterstützt, indem unter anderem unter gewissen Voraussetzungen zinslose Darlehen und Zuschüsse gewährt werden.

2. Gründung

Deutlich zu kurz kommt im Abschlussbericht die Entstehungsgeschichte der DIESE eG und die rechtliche Einordnung der Phasen, blieb dies doch im Untersuchungsausschuss unaufgeklärt.

Auf Initiative von Friedrichshain-Kreuzbergs Baustadtrat Florian Schmidt fanden sich Anfang Mai 2019 verschiedene Akteure zusammen und organisierten die Gründung einer Genossenschaft mit dem kurzen Namen „DIESE eG“, weil „Diese Genossenschaft“ die Aufgabe der Übernahme von Häusern aus Vorkaufsrechtsausübungen wahrnehmen sollte.⁸¹⁵ Zeitweise (ab Mai 2019) bestand die Vorgenossenschaft „DIESE eG in Gründung“ (Diese eG i.G.). Dann kam es zu einer Verschmelzung mit bzw. Umfirmierung der „Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG“ in DIESE eG.

Wie und warum dies so gehandhabt wurde und was mit der „DIESE eG in Gründung“ passiert ist, konnte dem Untersuchungsausschuss selbst die Genossin, Mitbegründerin und Verwaltungsratsmitglied der DIESE eG, Cindy Lautenbach, bei ihrer Befragung nicht erklären.⁸¹⁶

Die Unterscheidung der einzelnen Phasen der Gründung der DIESE eG sind jedoch von größter Bedeutung. Denn insbesondere in haftungsrechtlicher Hinsicht macht es einen entscheidenden Unterschied. Eine „in Gründung“ befindliche Genossenschaft ist nicht im Genossenschaftsregister eingetragen und wird rechtlich wie eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) behandelt, also ein Zusammenschluss von Privatpersonen. Das heißt, alle Mitglieder haften mit ihrem gesamten Privatvermögen auf die Erfüllung eingegangener Verbindlichkeiten.

Auf eine dahingehende Frage antwortete auch der Direktor des Rechnungshofes, Stefan Finkel ohne Umschweife:

Zeuge Finkel: „Das ist relativ simpel: Es gab die DIESE eG in Gründung, da haften dann die Gründungsmitglieder.“⁸¹⁷

Auch bestätigte er, dass sie persönlich und in vollem Umfang haften.⁸¹⁸

⁸¹⁵ VII SenSW Band I, S. 1.

⁸¹⁶ Wortprotokoll vom 08.06.2021, S. 69.

⁸¹⁷ Wortprotokoll vom 16.02.2021, S. 37.

⁸¹⁸ Wie vor.

Ob die Genossinnen und Genossen tatsächlich darüber aufgeklärt waren und ob den Vorständen selbst so bewusst war, dass sie Verträge in Millionenhöhe unterschrieben, für die sie persönlich haften, konnte nicht aufgeklärt werden.

Die DIESE eG wurde am 01.08.2019 in das Genossenschaftsregister eingetragen. Ab diesem Zeitpunkt hafteten die Genossinnen und Genossen entsprechend der Satzung der Diese eG „nur noch“ in Höhe ihrer Einlage.

Bis zu diesem Zeitpunkt wurde das Vorkaufsrecht für die DIESE eG i.G., teilweise „firmierend als Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG“, bereits drei Mal ausgeübt. Für die ersten drei Hauskäufe hafteten neben dem Land Berlin die Genossinnen und Genossen entsprechend bis in die Privatsolvenz mit ihrem Hab und Gut.

Trotz zwischenzeitlicher Umfirmierung der „Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG“ in „DIESE eG“, wurde auch das vierte Vorkaufsrecht, im Fall der Rigaer Straße 101, für die „DIESE eG i.G.“ ausgeübt, was später noch von Bedeutung sein wird.⁸¹⁹

3. Personalien, Zusammenhänge und Absprachen

Die personellen Zusammensetzungen und Verbindungen der DIESE eG waren immer wieder von Interesse für den Untersuchungsausschuss.

Das Vorstandsmitglied Werner Landwehr etwa war zuvor Niederlassungsleiter bei der GLS-Bank mit dem Schwerpunkt Kreditgeschäft tätig.⁸²⁰ Die GLS-Bank wurde zur umfangreich kreditgebenden Bank der DIESE eG.

Gleichzeitig war Werner Landwehr Mitglied im Bewilligungsausschuss (BewA). Der Bewilligungsausschuss ist das Gremium, welches unter der federführenden Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen über die Förderung der DIESE eG entschied. Mitglied des Gremiums war auch der damalige Staatssekretär und heutige Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel. Das Ausscheiden Werner Landwehrs aus dem Bewilligungsausschuss wurde am 19.08.2019 bekanntgegeben.⁸²¹ Zu diesem Zeitpunkt waren bereits sämtliche (sieben) Vorkaufsrechte zugunsten der DIESE eG (i.G.) ausgeübt.

Werner Landwehr verweigerte dem Untersuchungsausschuss, wie nach ihm auch Florian Schmidt, in seiner Vernehmung die Auskunft gemäß § 24 Abs. 2 Berliner Untersuchungsausschussgesetz. Beide verlasen lediglich ein Statement.

Ein weiterer Akteur im Zusammenhang mit der DIESE eG war Dr. Matthias Schindler. Nachdem am 08.08.2019 der Tagesspiegel „Der Stadtrat, die Senatorin und der Stasi-Offizier“ titelte, in welchem neben der Feststellung, dass immer mehr Politikerinnen und Politiker der Partei die LINKE in die Genossenschaft eintraten, unter anderem die Rolle und Vergangenheit von Dr. Schindler, des ehemaligen Stasi-Offiziers und Geschäftsführers des „Neuen Deutschland“ (ehemals Zentralorgan der SED), im Zusammenhang mit der DIESE eG durchleuchtet wurde, wurden auch die Senatsverwaltungen hier aufmerksam.

⁸¹⁹ XIV BZA FK Band 5a, S. 115.

⁸²⁰ Wortprotokoll vom 02.03.2021, S. 41.

⁸²¹ VII SenSW Band I, S. 412.

So sandte ein Mitarbeiter aus SenFin an den Vorstand der DIESE eG:

„...aufgrund des heutigen Artikels im Tagesspiegel zu den Mitgliedern der Genossenschaft, rate ich Ihnen, eine Pressemitteilung zu verfassen. Wir gehen davon aus, dass Herr Schindler auf der konstituierenden Sitzung der Diese eG nur als ehemaliger Vorstand teilgenommen hat (und deshalb im Teilnehmerverzeichnis zur Sitzung auftaucht). Ich hatte Sie auch in einer Besprechung vor einiger Zeit so verstanden, dass alle alten Mitglieder (damit auch Herr Schindler) ausgeschieden seien.“⁸²²

Werner Landwehr erklärte daraufhin, dass Herr Dr. Schindler zwar in keinem Organ der DIESE eG vertreten sei, jedoch weiterhin Mitglied der Genossenschaft sei.⁸²³

Auch innerhalb der Senatsverwaltungen wurde die Angelegenheit weiter diskutiert. So formulierte derselbe Mitarbeiter an einen Mitarbeiter aus SenSW:

„Da Herr Schindler ja anscheinend weiterhin Mitglied der Diese eG ist, sollte evtl. bei der Prüfung der Einnahmeseite intensiver der Frage nachgegangen werden, woher das Geld kommt. Sonst haben wir das Thema Geldwäsche permanent am Bein. Vielleicht können Sie das bei Gelegenheit mit der IBB besprechen. Der Geldwäsche muss die Bank meiner Erinnerung schon allein aus bankaufsichtsrechtlichen Gründen nachgehen.“⁸²⁴

Die Prüfungen dahingehend schienen im Sande verlaufen zu sein. Weitere Unterlagen existieren dazu nicht.

Auch die ehemalige Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Katrin Lompscher, war Mitglied der Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG, verließ diese jedoch bereits vor den Anfängen der DIESE eG.⁸²⁵

Die „Am Ostseeplatz eG“ ersetzte im Fall der Rigaer Straße 101 die DIESE eG als Käuferin, als sie den Kaufpreis nicht aufbringen konnte. Aufsichtsratsvorsitzende der Am Ostseeplatz eG ist Jutta Kalepky, ehemals für die Grünen Baustadträtin von Friedrichshain-Kreuzberg.

Der Vorstandsvorsitzender der Am Ostseeplatz eG, Richard Schmitz, erklärte dem Untersuchungsausschuss auf die Frage, ob er Florian Schmidt und Werner Landwehr kenne, weitere Zusammenhänge:

Zeuge Schmitz: *„Ja, kenne ich beide, klar. Florian Schmidt habe ich persönlich, glaube ich, kennen gelernt über die Gründungsgruppe des CLT, Community Land Trust; [...] Das ist eine Bewegung von unten in Kreuzberg, wo es darum geht, einen Community Land Trust, einen kommunalen Wohnungstrust zu gründen. Das ist eine Gründungsgruppe, da war ich Teil. [...] Da saß Florian Schmidt ab und zu mit in der*

⁸²² VII SenSW Band I, S. 256 f.

⁸²³ Wie vor.

⁸²⁴ Wie vor.

⁸²⁵ Wortprotokoll vom 13.04.2021, S. 49.

Runde. Der hat das auch teilweise mitinitiiert, wenn ich mich recht entsinne, weiß ich aber nicht ganz genau.

Und Werner Landwehr kenne ich natürlich schon ewig als – – kennen gelernt 2004, glaube ich, als – – damals noch über die GLS.“⁸²⁶

Auch Werner Landwehr war bei der CLT involviert,

Zeuge Schmitz: „...wo wir dann jeweils als Finanzierungsexperte – würde ich mal sagen – geladen waren, um der Grassroots-Bewegung zu erklären, wie man wirtschaftlich arbeitet.“⁸²⁷

Auf die Frage, inwieweit er den Projektentwickler Thomas Bestgen kenne, welcher die DIESE eG ebenfalls unterstützt hatte, erklärte er:

Zeuge Schmitz: „Oh, den kenne ich schon sehr lange. Das ist mein Studienfreund. Wir haben zusammen studiert, ich Volkswirtschaftslehre und er Betriebswirtschaftslehre, und haben viel zusammengearbeitet auch. Er ist auch mein Berater sozusagen. [...] Ich war Mitarbeiter beim Bestgen, [...] nach dem Studium [...] ein oder zwei Jahre[...].“⁸²⁸

Im Zusammenhang mit der Übernahme der Rigaer Straße 101 habe es hier auch diverse Telefongespräche zwischen den Zeugen Richard Schmitz, Florian Schmidt, Thomas Bestgen und Werner Landwehr gegeben.⁸²⁹ Vermerke dazu waren in den Akten nicht auffindbar.

Thomas Bestgen ist Gründer der UTB – Projektmanagement- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH und äußerst aktiv in der Berliner Baubranche.

Senatorin Lompscher a.D. erinnert sich an weitere Projekte mit Thomas Bestgen:

Zeugin Lompscher: „Thomas Bestgen ist mir bekannt als einer der Projektverantwortlichen eines der Stadtquartiere, die die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ausgerufen hat, Insel Gartenfeld. Die wurde zum Beispiel mal besucht im Rahmen eines Bezirkstermins des Senats. Da habe ich ihn persönlich getroffen, und wenn ich mich recht entsinne, war es auch mal Thema im Steuerungsausschuss Wohnungsbau, gab es mal ein Thema, was ihn betrifft, und da ist er mal zu einem Tagesordnungspunkt gekommen.“⁸³⁰

Neben der Tatsache, dass Thomas Bestgen die DIESE eG auf vielfältige Art und Weise unterstützt, baut er parallel in Friedrichshain-Kreuzberg unter anderem ein Holzhochau.

⁸²⁶ Wortprotokoll vom 02.03.2021, S. 46 f.

⁸²⁷ Wortprotokoll vom 02.03.2021, S. 63.

⁸²⁸ Wortprotokoll vom 02.03.2021, S. 52.

⁸²⁹ Wortprotokoll vom 02.03.2021, S. 71.

⁸³⁰ Wortprotokoll vom 13.04.2021, S. 64.

Dazu äußerte sich der SPD-Ausschussvorsitzende des Stadtplanungsausschusses (BVV - Friedrichshain-Kreuzberg) John Dahl auf der Internetseite der SPD Friedrichshain-Kreuzberg, in einem Interview vom 11.02.2021 und fasst die Vorgänge treffend zusammen:

„Da kommen wir zu einem brisanten Punkt: Thomas „Tom“ Bestgen, der das Hochhausprojekt vorantreibt, hat im vergangenen Jahr die Diese eG mit einem Kredit vor der Zahlungsunfähigkeit gerettet. Und damit indirekt auch Baustadtrat Florian Schmidt geholfen, die Affäre um die Diese eG zu überstehen. Bestgen weist jeden Zusammenhang zurück, an dem Projekt sei schon vor Schmidts Amtsantritt gearbeitet worden. Konnte er dich überzeugen?“

Nicht wirklich. Das ist schon ein beachtlicher Zufall. Die Frage ist aber auch gar nicht, ob da früher schon mal was geplant wurde, sondern ob der politische Widerstand, der solchen Plänen normalerweise entgegenschlagen würde, an dieser Stelle eingedampft wurde. Da sehe ich schon einen offensichtlichen Zusammenhang. Wir haben ja auch andere Vorhaben im Bezirk, wo Herr Bestgen über Herrn Schmidt reingelotst wurde, etwa bei der Bockbierbrauerei. Man kennt sich, man versteht sich und man hilft sich wo man kann.“⁸³¹

Letzteres ist ein Eindruck, der im gesamten Zeitraum des Untersuchungsausschusses immer wieder mitschwang. Als Thomas Bestgen auf dem Grünen Berliner Parteitag im März 2021 als Gastredner auftrat, wurde dieses Bild entsprechend abgerundet.

Auch auf der Verwaltungsebene gab es neben den genannten Zusammenhängen weitere intransparente Absprachen.

So berichtete Finanzsenator Dr. Matthias Kollatz von Zusammenkünften mehrerer Stadträte und der Senatorin Katrin Lompscher a.D., in denen unter anderem Fördermaßnahmen und der politische Wille der Beteiligten zum Thema Vorkaufsrechte besprochen wurden⁸³²:

Senator Dr. Kollatz: *„Das ist ein informelles Format und zu der Regelmäßigkeit müssen Sie, glaube ich, dann auch andere fragen. Es ist sozusagen so, es hat diese informellen Treffen nach meiner Kenntnis regelmäßig unregelmäßig gegeben.“⁸³³*
„[...] Also, eines dieser Treffen hat auf jeden Fall außerhalb von Büroräumen stattgefunden, und dabei wurde ein Kaffee konsumiert.“⁸³⁴

Es stellte sich die Frage nach der Dokumentation derartiger Treffen, da hier nur Amtsträgerinnen und Amtsträger teilgenommen haben⁸³⁵ und offenbar Vermerke nicht gefertigt wurden.

Da dieses Vorgehen trotz Dokumentationspflicht zur Vorbereitung für politische Entscheidungen vom Finanzsenator für gut und richtig befunden wurde⁸³⁶, blieb hier allein der bittere Beigeschmack und die Erkenntnis, dass die dem Untersuchungsausschuss

⁸³¹ <https://spd-friedrichshain-kreuzberg.de/2021/02/11/der-einzige-der-von-dem-hochhaus-projekt-wirklich-profitieren-wird-ist-herr-bestgen-spd-fraktion/> Zugriff: 19.07.2021

⁸³² Wortprotokoll vom 27.04.2021, S. 43.

⁸³³ Wortprotokoll vom 27.04.2021, S. 41.

⁸³⁴ Wortprotokoll vom 27.04.2021, S. 55.

⁸³⁵ Wortprotokoll vom 27.04.2021, S. 65.

⁸³⁶ Wortprotokoll vom 27.04.2021, S. 64.

vorgelegten Akten nur einen Bruchteil der Geschehnisse und Absprachen wiedergeben können, weil Dokumentationspflichten und Vermerke stiefmütterlich behandelt wurden. Insbesondere die Diskussionen um eventuelle Absprachen mit Thomas Bestgen hätten, um jedem Verdacht der Interessenvermengung vorzubeugen, mit besonderer Sorgfalt dokumentiert werden müssen, ist dieser doch als Projektentwickler gerade auch in Friedrichshain-Kreuzberg auf baurechtliche Genehmigungen des Bezirks und gegebenenfalls Stellungnahmen des Stadtrates Florian Schmidt angewiesen. Selbst die Bezirksbürgermeisterin Friedrichshain-Kreuzbergs, Monika Herrmann, stellte fest:

***Zeugin Herrmann:** „...es ist nicht üblich, dass wir Fundraising machen.“⁸³⁷*

IV. Finanzierung der DIESE eG

Die DIESE eG stützte ihre Finanzierung zunächst auf fünf Säulen: Öffentliche Zuschüsse, Eigenkapital, Öffentliche Darlehen, Bankdarlehen und Nachbarschaftsfonds. Erläuterungen dazu sind umfassend und zutreffend im Abschlussbericht des Untersuchungsausschusses enthalten, dennoch müssen einzelne Punkte noch einmal beleuchtet werden. Denn nachdem sieben Mal in Folge innerhalb von 12 Wochen für die ebenso junge, sich teils noch in Gründung befindliche Genossenschaft das Vorkaufsrecht ausgeübt wurde, begannen die Probleme mit der Finanzierung, denn auch sämtliche kommunale Wohnungsbaugesellschaften hatten die Käufe wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit der Objekte abgelehnt.

1. Öffentliche Zuschüsse

Noch einmal hervorzuheben ist, dass zu den Zeitpunkten der ersten fünf Vorkaufsrechtsausübungen zugunsten der DIESE eG (i.G.) öffentliche Zuschüsse für Genossenschaften nicht vorgesehen waren und schlicht nicht existierten. Sowohl die DIESE eG als auch die involvierten Baustadträte bezogen diese aber in ihre Berechnungen ein. Senator Dr. Kollatz hatte lediglich die Absicht erklärt, sich für die Möglichkeit der Bezuschussung bei Genossenschaften stark zu machen.⁸³⁸ Dabei handelt es sich um Eigenkapitalzuschüsse bis maximal 10%, die nicht zurückgezahlt werden müssen. Einziges Risiko ist hier, dass der Zuschussnehmer die Gelder zweckentfremdet.⁸³⁹ Auf die Frage, ob Baustadtrat Schmidt vor dem Beschluss des Hauptausschusses mit Zuschüssen hätte rechnen dürfen, antwortete der Senator knapp:

***Zeuge Senator Dr. Kollatz:** „Nein.“⁸⁴⁰*

Insbesondere schien man aber davon auszugehen, dass auch eine rückwirkende Bezuschussung möglich sei. Dass also die Vorkaufsrechte ausgeübt werden können und auch für diese noch ein Zuschuss gezahlt werden könne.

⁸³⁷ Wortprotokoll vom 08.06.2021, S. 24.

⁸³⁸ Vgl. VII SenSW Band I, S. 30 f.

⁸³⁹ Wortprotokoll vom 01.06.2021, S. 14.

⁸⁴⁰ Wortprotokoll vom 27.04.2021, S. 41.

Zeuge Senator Dr. Kollatz: „...die Erwartungshaltung: Das wird schon irgendwie alles rückwärtsgehen –, die ist, mal vorsichtig ausgedrückt, mutig, also, die ist nicht gedeckt durch das, was ich oder andere gesagt haben. Wie gesagt, wir haben inständig darauf hingewirkt und haben immer gesagt: Wenn ihr keine anderen Mittel habt oder nicht ohne Zuschussmittel auskommt, glauben wir, dass Vorkaufsrechte nicht ausgeübt werden sollten, bevor nicht die Beschlüsse da sind, weil wir die Finanzmittel nicht zusagen können.“⁸⁴¹

Vom Abgeordnetenhaus wurden letztlich nur Mittel für die Häuser freigegeben, für die die Vorkäufe erst nach dem entsprechenden Beschluss getätigt wurden.
Dies sollte jedoch das Konstrukt DIESE eG nicht zusammenbrechen lassen:

Zeuge Senator Scheel: „Dementsprechend ist dann sozusagen dieser Finanzierungsbaustein, der eben von 10 Prozent ausging, aufgrund dessen, dass es nur noch zwei Objekte gab, die diese Zuschussförderung erfahren konnten, weitestgehend weggebrochen und machte sozusagen eine Kompensation oder die Erhöhung der Förderintensität im anderen Bereich notwendig.“⁸⁴²

In diesem Zusammenhang hatte Senator Dr. Kollatz dennoch eine Erklärung bzgl. des Zeitfaktors:

Zeuge Senator Dr. Kollatz: „...einen Teil der Verzögerungen kann ich nur daraus erklären oder mir erklären als Person, dass es einige gab, die gesagt haben: Na ja, wenn wir lange genug quengeln, wird es die Zuschussförderung rückwärts geben. – Das war eben nicht der Fall.“⁸⁴³

2. Öffentliche Förderung

Neben den zuständigen Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen, Finanzen und Wirtschaft und Betriebe, spielte die IBB eine große - nicht aber die entscheidende - Rolle bzgl. der Ausreichung von Geldern an die DIESE eG. Denn kurz von der endgültigen Entscheidung zur Förderung ließ sie sich in diesem speziellen Fall befreien und enthielt sich bei der Abstimmung.

a. Antragsverfahren

Die DIESE eG war auf öffentliche Förderung angewiesen. Der Zeuge Dr. Jürgen Allerkamp, Vorstandsvorsitzender der IBB beschrieb dem Untersuchungsausschuss den Ablauf des Antragsverfahrens für öffentliche Fördermittel im Wohnungssektor:

Zeuge Dr. Allerkamp: „Die Genossenschaftsförderung ist derzeit noch als sogenannter Projektaufruf konzipiert. Interessierte Genossenschaften wenden sich

⁸⁴¹ Wortprotokoll vom 27.04.2021, S. 45.

⁸⁴² Wortprotokoll vom 11.05.2021, S. 63.

⁸⁴³ Wortprotokoll vom 01.06.2021, S. 15.

zunächst an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [...] und stellen dort ihr Projekt vor. Die Verwaltung prüft dann die mögliche Höhe der Förderung, erstellt ein kurzes Exposé für das sogenannte Beurteilungsgremium. Dieses besteht aus Vertretern der Wohnungswirtschaft, aus dem genossenschaftlichen Sektor, einer Architektin, einem Vertreter oder, genauer gesagt, einer Vertreterin der IBB. Die Leitung hat der jeweilige Staatssekretär aus SenStadt, und das Beurteilungsgremium prüft das Vorhaben auf grundsätzliche Eignung, so offenbar auch in diesem Falle, und dann auch auf Umsetzung des genossenschaftlichen Wohnens. Und wenn das erfolgt ist, dann erfolgt die Aufnahme in ein Förderprogramm durch SenStadt, und das ist aber noch keine Förderbewilligung für diesen Einzelfall, sondern nur eine grundsätzliche Aufnahme in das Programm, und erst dann kommt die IBB zum Tragen. Sie kümmert sich dann um die Aufbereitung, um die Bearbeitung, um die Prüfung, Bewilligung, Bescheidung und dann am Schluss um die Auszahlung der Treuhandmittel.“⁸⁴⁴

b. Vorgezogener Maßnahmenbeginn

Die Vorkaufsrechte wurden zugunsten der Diese eG (i.G.) ausgeübt und Kaufverträge unterschrieben, noch bevor ein Antrag positiv beschieden wurde. Die „Maßnahmen“ (Häuserkauf) hatten also schon begonnen, bevor der Fördergeber sich mit diesen beschäftigen konnte. Dies war nicht im Sinne des Fördergebers.⁸⁴⁵

***Zeuge Senator Scheel:** „...der Regelfall ist ja, dass eine Maßnahme – – quasi erst die Förderzusage da sein darf und dann der Beginn der Maßnahme erfolgt. Und deshalb brauchte es auch diesen Antrag auf vorgezogenen Maßnahmenbeginn, das heißt, dass in diesen Fällen die Maßnahme schon begonnen hatte und trotzdem eine Förderung geprüft und auch bewilligt werden kann.“⁸⁴⁶*

Mitarbeiter aus SenSW sahen bereits an dieser Stelle (Vermerk vom 03.07.2019) Schadensersatzklagen auf den Bezirk zurollen, denn es war nicht klar, ob eine Förderung in diesem Stadium überhaupt noch möglich war. Dabei wurde auf die entsprechende Verwaltungsvorschrift verwiesen, die einen „vorgezogenen Maßnahmenbeginn“ grundsätzlich nicht vorsah.⁸⁴⁷

Hier wurde zugleich festgehalten:

„Es liegt nahe, dass ein Ausübungsbescheid rechtswidrig ist, wenn ein Bezirk das Vorkaufsrecht ausübt, ohne sich zuvor von der finanziellen Leistungsfähigkeit des Dritten ein ausreichendes Bild zu machen oder sogar positiv weiß, dass eine finanzielle Leistungsfähigkeit nicht gegeben bzw. die Finanzierung des Kaufpreises nicht gesichert ist.“⁸⁴⁸

⁸⁴⁴ Wortprotokoll vom 11.05.2021, S. 3.

⁸⁴⁵ VII SenSW Band I, S. 153.

⁸⁴⁶ Wortprotokoll vom 11.05.2021, S. 76.

⁸⁴⁷ VII SenSW Band I, S. 153 f.

⁸⁴⁸ VII SenSW Band I, S. 153 f.

Nach und nach wurde der vorgezogene Maßnahmenbeginn für die Vorkaufsrechtsausübungen durch den Bewilligungsausschuss unter der Leitung von SenSW gebilligt⁸⁴⁹ und die Rettung der DIESE eG begann.

c. Rolle der IBB

Die IBB hat eine Zwitterstellung inne. Sie agiert einerseits als Bank, andererseits behördenähnlich.⁸⁵⁰ Im ersten Fall arbeitet die IBB mit eigenen Finanzmitteln, im zweiten Fall treuhänderisch mit Landesmitteln. Letzteres ist insbesondere bei der Wohnraumförderung einschlägig, entsprechend bei der Antragstellung der DIESE eG.

Zeuge Dr. Allerkamp: „Da die Mittel nicht Mittel der IBB sind, die vergeben worden sind, besteht hier kein Ausfallrisiko oder, wie der Terminus hier heißt, kein Adressausfallrisiko der Investitionsbank Berlin.“⁸⁵¹

Es handelt sich bei den ausgekehrten Geldern mithin nicht um Bankenkredite sondern um Gelder des Landes Berlin. Aus diesem Grund prüfte Anfang 2020 auch der Rechnungshof von Berlin und nicht die Bundesbank oder BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungen) den Fall, obwohl auch diese sich zeitweise dafür interessiert hatten.⁸⁵²

Grundsätzlich führt die IBB im Falle der Genossenschaftsförderung die Wirtschaftlichkeitsberechnungen im Auftrag von SenSW durch. So begann auch diese Prüfung nach den üblichen Kriterien.

d. Versuch der Herstellung der Wirtschaftlichkeit der DIESE eG

Über Monate hinweg beauftragte SenSW die IBB mit immer neuen Werten und Annahmen zu kalkulieren, um die Wirtschaftlichkeit der DIESE eG herzustellen.⁸⁵³ Gleichzeitig kamen von der IBB immer wieder Absagen und die Feststellung, dass die DIESE eG bzw. die Objekte nicht tragfähig seien.⁸⁵⁴

Die Vorgehensweise der Senatsverwaltungen spiegelt sich etwa in einer E-Mail eines Mitarbeiters von SenFin an Werner Landwehr 07.11.2019 wieder, nachdem die GLS-Bank die Finanzierung des Hauses in der Gleditschstraße verneint hatte⁸⁵⁵:

„...im Moment versuchen wir das Vorkaufsrecht für die Gleditschstraße zu retten. Deshalb bitte keine Kommunikation nach außen.“⁸⁵⁶

⁸⁴⁹ Vgl. Wortprotokoll vom 01.05.2021 S. 51, SenSW Band I, S. 140.

⁸⁵⁰ Vgl. Wortprotokoll vom 11.05.2021, S. 2 f.

⁸⁵¹ Wortprotokoll vom 11.05.2021, S. 32 f.

⁸⁵² VII SenSW Band III, S. 1117.

⁸⁵³ VII SenSW Band I, S. 242.

⁸⁵⁴ VII SenSW Band II, S. 517 f.

⁸⁵⁵ VII SenSW Band II, S. 582 f.

⁸⁵⁶ Wie vor.

Auch der damalige Staatssekretär Scheel wurde regelmäßig von seinen Mitarbeitern per E-Mail informiert. Über Monate hinweg entsprach der Inhalt in etwa dem Folgenden (E-Mail vom 07.11.2019):

„Vor dem Hintergrund dieser Unklarheiten kann ich heute keine Förderzusage aussprechen, da die wirtschaftliche Gesamtsituation der DIESE eG unklar ist.“⁸⁵⁷

Sodann wurden die „Stellschrauben“ gelockert. So schrieb der Zeuge Böttcher an den heutigen Senator Scheel in einer weiteren E-Mail (15.11.2019):

„Weiter unten in der Tabelle hat die IBB die erbetenen Stellschrauben aufgeführt:

- Geringere Bewirtschaftungskosten*
- Geringere Anschlusskonditionen für die Darlehen nach 10 Jahren*

Durch diese optimistischeren Annahmen – die der BewA bei keinem Objekt oder Eigentümer ansetzt – werden die roten Zahlen etwas heller, jedoch verbleibt die Unterdeckung.

Herr Landwehr kommt zu einem besseren Ergebnis, da er für die Forster Straße mit freiwilligen Mieterhöhungen rechnet.

Zusatzrisiko: Eventuelle Schadensersatzforderungen aus geplatzten Kaufverträgen...“⁸⁵⁸

Die DIESE eG ging in ihren Berechnungen unter anderem von freiwilligen Mieterhöhungen aus, um die Wirtschaftlichkeit der Objekte darstellen zu können.⁸⁵⁹ Hier stellt sich die Frage, inwieweit der Zweck des Vorkaufsrechts, der Schutz vor Verdrängung wegen zu hoher Mieten, überhaupt erreicht werden kann, wenn Bestandsmieten zur Finanzierung erheblich erhöht werden müssen und dies von den Initiatoren im Sinne der Wirtschaftlichkeit auch genauso eingeplant ist. Die Diskussion fand ein jähes Ende in Anbetracht des herannahenden Mietendeckels. Ein Mitarbeiter machte den heutigen Senator Scheel und den Zeugen Böttcher aufmerksam (15.11.2019):

„Der Mietendeckel sieht keine Möglichkeit für freiwillige Mieterhöhungen vor. Vor Inkrafttreten ausgesprochene Zustimmungen sind rückabzuwickeln. Ich sehe bei erster Durchsicht eine Bewilligung am Mittwoch nur auf Anweisung.“⁸⁶⁰

e. Problematik bei der Holteistraße 19, 19a und Rigaer Straße 101

Ab Ende November 2019 gerieten sowohl die DIESE eG als auch die Senatsverwaltungen zunehmend unter Druck. Die Verkäuferinnen und Verkäufer der Häuser warteten auf Kaufpreiszahlungen. Vollstreckbare Ausfertigungen wurden ausgegeben, Eilanträge bei Gericht gestellt und Klagen eingereicht.

Die Vorkäufe der Holteistraße 19, 19a und Rigaer Straße 101 werden im Abschlussbericht zurecht gesondert beleuchtet.⁸⁶¹ Hier soll insbesondere die Vorgehensweise des Baustadtrates Florian Schmidt noch einmal hervorgehoben werden.

⁸⁵⁷ VII SenSW Band II, S. 583.

⁸⁵⁸ VII SenSW Band II, S. 605.

⁸⁵⁹ VII SenSW Band I, S. 1.

⁸⁶⁰ VII SenSW Band II S. 612.

i. Holteistraße 19, 19a

Nachdem das Vorkaufsrecht für das Haus in der Holteistraße 19, 19a im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ausgeübt wurde und der Kaufvertrag mit der DIESE eG unterschrieben war, ließ sich das Bezirksamt mit der weiteren Bearbeitung zunächst Zeit und drohte der Verkäuferin dann den Widerruf des Vorkaufsbescheides in der Annahme an, dass sich auch der Kaufvertrag wieder auflösen würde. Gleichzeitig wurde der Verkäuferin nahegelegt, selbst vom Vertrag zurückzutreten mit der Begründung:

„Nach derzeitigem Kenntnisstand kann sie [die Diese eG] [...] den Kaufpreis nicht aufbringen.“⁸⁶²

Der Rechtsanwalt der Verkäuferin schaltete die Bezirksaufsicht ein.⁸⁶³

Am 25.11.2019 erklärte der Rechtsanwalt der Verkäuferin dem Bezirksamt, dass die Verkäuferin nicht beabsichtige vom Kaufvertrag zurückzutreten und wies auf die gesamtschuldnerische Haftung des Landes Berlin hin. Außerdem erklärte er, dass die Aufhebung des Vorkaufsbescheides keinen Einfluss auf den Kaufvertrag habe.⁸⁶⁴

Nach mehrfachen Zahlungsaufforderungen des Rechtsanwalts, sowohl an die DIESE eG als auch an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, wurde das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg auf den Kaufpreis in Höhe von 5.950.000,00 € verklagt.⁸⁶⁵

Zeitlich kurz danach fand sich in den Akten ein Darlehensvertrag vom 06.12.2019 zwischen der DIESE eG und der Jula GmbH über 6.550.000 €⁸⁶⁶. Die Jula GmbH ist Thomas Bestgen zuzuordnen. Sie besteht zu jeweils 50 % aus der UTB Beteiligungsgesellschaft mbH und der D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltungs-GmbH.⁸⁶⁷ Vermerke oder Protokolle dazu, wie dieser Vertrag zustande gekommen ist, waren in den dem Untersuchungsausschuss vorgelegten Akten nicht auffindbar. Aufgrund dieser großzügigen Zwischenfinanzierung und einer Kostenübernahmeerklärung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg bzgl. der Kosten der Zwangsvollstreckung in Höhe von 115.000 €⁸⁶⁸, konnte die DIESE eG gerettet werden.

Die Klage wurde für erledigt erklärt und die Justizkasse übernahm gemäß § 2 Abs. 1 S.1 Gerichts- und Notarkostengesetz rund 70.000 € Gerichtskosten für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.⁸⁶⁹

⁸⁶¹ Abschlussbericht Abschnitt III. C.

⁸⁶² XIV BZA FK Band 2b, S. 330.

⁸⁶³ XIV BZA FK Band 2b, S. 339 f.

⁸⁶⁴ Wie vor.

⁸⁶⁵ XIV BZA FK Band 2b, S. 354-360. (Gerichtliches Aktenzeichen: 32 O 289/19)

⁸⁶⁶ XIV BZA FK Band 2b, S. 395 f.

⁸⁶⁷ V IBB Band 6, S. 129 f.

⁸⁶⁸ XIV BZA FK Band 2b, S. 430 f.

⁸⁶⁹ XIV BZA FK Band 2b, S. 448.

ii. Rigaer Straße 101

Der Vorkaufsbescheid der Rigaer Straße 101 wurde trotz der Tatsache, dass die „DIESE eG in Gründung“ zu diesem Zeitpunkt bereits mit der „Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG“ verschmolzen war und in „DIESE eG“ umfirmiert war, für die „DIESE eG i.G.“ ausgeübt.

Als es zu Schwierigkeiten bzgl. der Kaufpreiszahlung kam, hatte Werner Landwehr der IBB bereits Ende November mehrere Vorschläge vorgestellt, wie mit der Rigaer Straße verfahren werden könne. Dabei stach besonders die „Notfall-Strategie“ hervor:

„Es bleibt bei der Aufhebung des Bescheides wegen Rechtsunwirksamkeit, wobei darauf verwiesen wird, dass der Bescheid zu Gunsten eines anderen Dritterwerbers (DIESE eG i.Gr.) ausgeübt wurde und der Nachbeurkundungsvertrag mit einer Gesellschaft erfolgte, die selber nicht Drittbegünstigte war (DIESE eG).“⁸⁷⁰

Auf die Vorschläge gab es laut Akten keine erkennbaren Reaktionen. Aufgrund der Auskunftsverweigerung der beiden entscheidenden Personen Werner Landwehr und Florian Schmidt, konnte nicht aufgeklärt werden, ob dieses „Hintertürchen“ bewusst offengehalten, oder das Vorkaufsrecht versehentlich für eine falsche Rechtspersönlichkeit ausgeübt wurde.

Das Argument dafür, dass die DIESE eG die Rigaer Straße 101 doch nicht übernehmen „konnte“, war der angeblich extrem hohe Sanierungsstau und die fehlende Bereitschaft von Mieterinnen und Mietern, Genossenschaftsanteile zu zeichnen.⁸⁷¹

Die „Am Ostseeplatz eG“ erklärte sich im Sinne genossenschaftlicher Hilfe bereit, die Rigaer Straße 101 zu übernehmen.

Die „Am Ostseeplatz eG“ wurde im Jahr 2000 gegründet. Im Jahr 2002 erwarb sie ihren ersten Bestand mit Fördermitteln der sozialen Stadterneuerung. 2007 kam es zu weiteren Käufen. Heute gehören rund 600 Wohneinheiten zur „Am Ostseeplatz eG“ und die Genossenschaft ist stabil.⁸⁷²

Der Vergleich zur DIESE eG zeigt bereits, dass eine Genossenschaft wachsen muss und Zeit braucht. Allein zwischen Gründung und Ersterwerb lagen bei der „Am Ostseeplatz eG“ zwei Jahre.

Baustadtrat Schmidt wollte den Vorkaufsbescheid der Rigaer Straße 101 zu Gunsten der „Am Ostseeplatz eG“ abändern.

Dazu schrieb er dem Rechtsanwalt der Verkäuferin am 05.12.2019:

„...um diesen Weg zu ermöglichen, schlage ich ein Stillhalteabkommen bis zum 20.12.2019 vor. Für den Bezirk wäre erforderlich, dass Ihre Mandantin gegenüber dem Notar [...] unwiderruflich erklärt, dass sie bis einschließlich 20.12.2019 darauf verzichtet, die Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung [...] zu beantragen. Im Gegenzug würde der Bezirk zusichern, den Vorkaufsbescheid vom 24.06.2019 bis zum 20.12.2019 nicht aufzuheben. Falls Sie diesem Stillhalteabkommen nicht bis morgen, Freitag, 6.12.2019 10:00 Uhr zustimmen und die Erklärung gegenüber dem

⁸⁷⁰ VII SenSW Band II, S. 616 f.

⁸⁷¹ XIV BZA FK, Band 9, S. 20, S. 2 von 6, Band 5a, S. 40.

⁸⁷² Vgl. Wortprotokoll Richard Schmitz vom 02.03.2021 S. 46.

Notar abgeben, sind wir morgen, am Freitag, gezwungen, den Vorkaufsbescheid vom 24.06.2019 zu widerrufen.“⁸⁷³

Der Rechtsanwalt der Verkäuferin erteilte dem Bezirksstadtrat für die Verkäuferin eine Absage, welche sich jedoch gleichzeitig zu einer gütlichen Einigung bereit erklärte. Dennoch wurde ergänzt:

*„Sollte allerdings tatsächlich morgen ein Aufhebungsbescheid ergehen, haben wir den Auftrag, ab Montag die Vollstreckung einzuleiten.“*⁸⁷⁴

Am Folgetag widerrief Bezirksstadtrat Schmidt den Vorkaufsbescheid mit der Begründung, dass für die Sanierung von ca. 930.000,00 € auszugehen sei und der dafür vorsorglich kalkulierte Betrag von 420.000,00 € nicht ausreiche.⁸⁷⁵ Der Bezirk stellte die DIESE eG von sämtlichen Ansprüchen gegen sie im Zusammenhang mit der Rigaer Straße 101 frei.⁸⁷⁶ Der Rechtsanwalt der Verkäuferin legte gegen Widerrufsbescheid Widerspruch ein.

Gleichzeitig versuchte das Bezirksamt den betrauten Notar von der Ausreichung der vollstreckbaren Ausfertigung abzuhalten. Am 06.12.2019 kündigte Bezirksstadtrat Schmidt diesem an, wirtschaftliche Schäden des Bezirks bei diesem geltend zu machen, die Vollstreckung sei wegen des Widerrufs unzulässig:

„Sollte dennoch eine Vollstreckung gegen die DIESE eG stattfinden und sie aus diesem Grunde gegebenenfalls Insolvenz beantragen müssen, entstünde ein erheblicher Schaden für das Wohl der Allgemeinheit. Denn die DIESE eG ist in weiteren sechs Fällen, in denen das Vorkaufsrecht [...] zu ihren Gunsten ausgeübt wurde, mit der Wahrung des Wohls der Allgemeinheit beauftragt.

*Darüber hinaus entstünde dem Bezirk unter Umständen aufgrund der gemäß § 27 a Abs. 2 S. 2 BauGB angeordneten gesamtschuldnerischen Haftung auch ein beträchtlicher wirtschaftlicher Schaden, weil damit die Durchsetzung eines Innenausgleichsanspruches nach § 426 Abs. 1 BGB gefährdet bzw. unmöglich würde. Obwohl dies sicherlich überflüssig sein dürfte, weise ich darauf hin, dass, sofern Sie gleichwohl eine vollstreckbare Ausfertigung erteilen sollte, der Bezirk alle daraus resultierenden wirtschaftlichen Schäden bei Ihnen geltend machen müsste.“*⁸⁷⁷

Der Notar reagierte gelassen und teilte der DIESE eG mit Schreiben vom 09.12.2019 mit, dass die Fälligkeitsvoraussetzungen vorlägen und gab die vollstreckbare Ausfertigung für die Zwangsvollstreckung am selben Tag heraus.⁸⁷⁸

Der Rechtsanwalt der Verkäuferin stellte einen Eilantrag bei Gericht und legte dar, dass der Widerruf dem Gesetz widerspricht (s.o.) und der Bezirk gesamtschuldnerisch vollständig für die Verpflichtungen der DIESE eG einzustehen hat.⁸⁷⁹ Das Bezirksamt hob daraufhin den Widerruf des Vorkaufsbescheides wieder auf und änderte den Vorkaufsbescheid zugunsten der „Am Ostseeplatz eG“ ab.⁸⁸⁰

⁸⁷³ XIV BZA FK, Band 5b, nicht paginiert, zwischen S. 276 und 277.

⁸⁷⁴ XIV BZA FK, Band 5b, S. 282.

⁸⁷⁵ Vgl. XIV BZA FK, Band 5b, S. 284 f.

⁸⁷⁶ Vgl. XIV BZA FK, Band 5b, S. 473.

⁸⁷⁷ XIV BZA FK, Band 9, S. 15.

⁸⁷⁸ Vgl. XIV BZA FK, Band 5b, S. 403.

⁸⁷⁹ Vgl. XIV BZA FK, Band 5b, S. 401 - 404.

⁸⁸⁰ Vgl. XIV BZA FK, Band 5b, S. 335.

Parallel wurde der Bezirk von dem beteiligten Makler auf Zahlung von 354.858,00 € verklagt.⁸⁸¹ Diese Summe wurde später von der „Am Ostseeplatz eG“ übernommen, sodass sich auch diese Klage erledigte.⁸⁸²

Die Ausführungen legen nahe, dass die juristische Beratung des Baustadtrates Schmidt entweder mangelhaft war oder er sich gar nicht beraten lassen hat. Ob die DIESE eG zwischenzeitlich einer Insolvenzantragspflicht unterlag, konnte nicht abschließend geklärt werden. Jedenfalls konnte sie den Kaufpreis offenbar nicht aufbringen.

Die „Am Ostseeplatz eG“ stellte sich dagegen als souveräner Partner dar:

***Zeuge Schmitz:** „Wir haben als WBG „Am Ostseeplatz“ – da bin ich Vorstand – die Rigaer Straße 101 erworben. Kaufvertragstermin war der 23. Dezember 2019. Wir haben den Kauf vorbereitet. Wir haben eine Finanzierungszusage eingeholt vor Kauf bei der GLS-Bank. Und die Finanzierung ist so gestrickt, dass wir zehn Jahre lang das gut, auskömmlich betreiben können, das Haus, nachhaltig und mieterfreundlich. Wir haben dann im Jahre 2020 saniert. Die Sanierung ist fertig, das Haus ist komplett vermietet. Wir haben rund 250 000 Euro Sanierungskosten ausgegeben, hatten 400 000 kalkuliert. Das ist für uns ein üblicher Hauskauf. Einige Mieter sind Mitglied geworden bei uns; sie mussten das nicht, sind sie freiwillig geworden, haben Genossenschaftsanteile gezeichnet. – Im Grunde für uns ein üblicher Erwerb einer mieternahen Privatisierung.“⁸⁸³*

Dies zeigt auch, dass es sich bei dem Bezug auf zu hohe Sanierungskosten augenscheinlich nur um einen Vorwand handelte, die Rigaer Straße nicht übernehmen zu müssen.

f. Wirtschaftlichkeitsherstellung der DIESE eG

Für die Prüfung der Wirtschaftlichkeit im Falle der DIESE eG wurde eine Neubewertung der Parameter durchgeführt. Zu diesen Parametern gehören insbesondere die Instandhaltungskosten, der Prolongationszinssatz und das Eigenkapital.⁸⁸⁴

Die IBB wies kurz vor der Förderentscheidung Ende November noch einmal auf die Unwirtschaftlichkeit der DIESE eG hin:

*„Nach Abwägung aller dargestellten Risiken empfehlen wir die Ablehnung der Bewilligung der beantragten Förderdarlehen.
Im Fokus steht hierbei der Schutz der Genossen bzw. Mieter, die sich an der Genossenschaft durch den Erwerb von Anteilen beteiligen. Die rechtliche und wirtschaftliche Unklarheit [...] gefährden aus unserer Sicht die Gesamtwirtschaftlichkeit der DIESE eG und damit letztlich die Anteile der Genossen bzw. Mieter.“⁸⁸⁵*

⁸⁸¹ Vgl. XIV BZA FK, Band 5b, S. 427.

⁸⁸² Vgl. XIV BZA FK, Band 5b, S. 458.

⁸⁸³ Wortprotokoll vom 02.03.2021 S. 44.

⁸⁸⁴ Vgl. Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll, 7. Sitzung, 11.05.2021, Seite 14 und 16.

⁸⁸⁵ V IBB Band 8, S. 50.

Auch eventuelle insolvenzrechtliche Schwierigkeiten wurden angebracht. Eine Lösung sah man allerdings in der Ausstattung der DIESE eG

„mit so ausreichend Kapital [...], dass eine Insolvenzreife [...] positiv ausgeschlossen werden kann...“⁸⁸⁶

Zu diesem Zeitpunkt wurde noch mit 14 Mio. €Fördersumme und 10% Landeszuschuss für fünf Objekte gerechnet, sowie mit einem Prolongationszins von 4% statt ursprünglich 6% und 15,50 €Bewirtschaftungskosten statt rund 21,00 €⁸⁸⁷ SenSW ergänzte die Berechnungen mit dem Hinweis, dass die Rechnung hoch volatil sei:

„Sobald nur an einer Ecke die Annahmen nicht zutreffen sollte oder sich etwas Unvorhergesehenes ereignen sollte, gibt es keinerlei Rücklagen der DIESE eG!!!“⁸⁸⁸

Eine SenSW-interne E-Mail vom 22. November 2019 spiegelt die Vorgehensweise bzgl. der finanziellen Ausstattung der DIESE eG wider, um eine Insolvenz zu verhindern:

„Ich rechne weiter und setze wie gewünscht die Finanzierungs- und Landeskonditionen objektspezifisch so an, dass alle Objekte eine positive Wirtschaftlichkeit und eine 2% EK-Rendite aufweisen.“⁸⁸⁹

Doch auch als der gesamte Genossenschaftsfördertopf von 20 Mio. € für die DIESE eG verrechnet wurde, war keine positive Wirtschaftlichkeit zu errechnen und selbst eine Erhöhung auf 22 Mio. €erreichte eine solche zunächst nicht.⁸⁹⁰

Dies obwohl in einzelnen Berechnungsüberlegungen auch wieder freiwillige Mieterhöhungen in Betracht gezogen wurden.⁸⁹¹

i. Eigenkapital

Voraussetzung für den Erhalt öffentlicher zinsloser Darlehen war die Eigenkapitalunterlegung von 10% der Kaufpreise. Als absehbar war, dass die DIESE eG nicht in der Lage sein würde, dies zu erreichen, wurde das Problem in diesem ungewöhnlichen Fall kurzerhand gelöst und es kam zum entscheidenden Zugeständnis an die DIESE eG. Zeuge Böttcher, Mitarbeiter aus SenSW, klärte auf:

Zeuge Böttcher: *„Stimmt, das ist noch ein Punkt, der natürlich auch noch unter die Kategorie fällt Abweichung vom üblichen Vorgehen [...]. Also der Normalfall oder, sagen wir, wenn ich wieder das Übliche zitieren darf, das Übliche ist halt, dass 10 Prozent eingezahltes Eigenkapital nachgewiesen werden. Hier gab es durch die*

⁸⁸⁶ VII SenSW Band II S. 644.

⁸⁸⁷ VII SenSW Band II S.661 f.

⁸⁸⁸ Wie vor.

⁸⁸⁹ VII SenSW Band II S. 658.

⁸⁹⁰ VII SenSW Band II, S. 693, Wortprotokoll vom 25.05.2021 S. 22 f.

⁸⁹¹ VII SenSW Band II, S. 694.

Hausleitung von Finanzen und durch meine Hausleitung die Entscheidung, dass das gezeichnete Eigenkapital ausreicht..“⁸⁹²

Senator Dr. Kollatz: *„Das ist eine Ausnahme, und wenn Sie so wollen auch ein besonderes Entgegenkommen an die DIESE eG.“⁸⁹³*

Die Zeugin Palwizat, Mitarbeiterin der IBB, schrieb im zeitlichen Zusammenhang mit der Entscheidung für das „Entgegenkommen“ eine E-Mail an ihre Vorgesetzte:

„Der Nachweis des eingezahlten EKs ist jetzt in der Zeichnungsliste gemündet. Dazu gibt es eine Abstimmung beider Hausleitungen.[...] Nach unserer Einschätzung können wir hier nicht mehr gegenhalten, auch wenn es uns nicht gefällt. Es ist aus unserer Sicht eine politische Anweisung [...]“.⁸⁹⁴

Dieses „Entgegenkommen“ der Senatsverwaltungen veranlasste den Projektentwickler Thomas Bestgen, die DIESE eG ein weiteres Mal zu stützen:

Bezirksstadtrat Florian Schmidt, der die Vorgänge um die Förderung der Diese eG über den gesamten Zeitraum forciert hatte,⁸⁹⁵ erhielt von diesem mit Schreiben vom 03.12.2019 folgende Erklärung:

*„Sehr geehrter Herr Florian Schmidt,
[...] Nachdem nun erfreulicherweise der Bewilligungsbescheid der IBB vorliegt und die Auszahlungsvoraussetzungen dazu benannt sind, gebe ich gerne folgende weitere Bestätigung ab:
Wir sind willens und in der Lage und garantieren hiermit, die erforderlichen Eigenmittel bis zu einer Höhe von 1.200.000 EUR der DIESE eG als Genossenschaftsanteile zu zeichnen und die Barmittel der DIESE eG innerhalb von 48 Stunden nach Zahlungsaufforderung zur Verfügung zu stellen.“⁸⁹⁶*

In einer Vereinbarung vom 24.02.2020 über ein Übertragungsversprechen mit treuhänderischer Sicherungsabrede zwischen Thomas Bestgen bzw. der UTB Beteiligungsgesellschaft mbH und der DIESE eG wurden die Konditionen der Anteilszeichnung definiert:

„§ 1 Erklärung zum Beitritt und zur Beteiligung

Das Mitglied ist bereit der Genossenschaft zu helfen, das für deren Finanzierungsvorhaben erforderliche Eigenkapital in Höhe von 4,4 Mio. aufzubringen. Dazu wird das Mitglied eine übliche Beitritts- und Beteiligungserklärung der Genossenschaft für 12.000 Anteile bzw. den Zeichnungsbetrag von 1.200.000 EUR abgeben. [...] Gleichwohl handeln beide Vertragsparteien einvernehmlich ausschließlich in der Absicht, dass bis auf den Pflichtanteil die weiteren 11.999 Anteile gestundet und nicht fällig gestellt werden.

⁸⁹² Wortprotokoll vom 25.05.2021, S. 22.

⁸⁹³ Wortprotokoll vom 01.06.2021, S. 28.

⁸⁹⁴ V IBB Band 6, S. 556.

⁸⁹⁵ VII SenSW Band I, S. 28 f., 30, 173f.; Band II S. 445, 542, 724 f. usw.

⁸⁹⁶ V IBB, Band 1b, S. 98.

Die Beteiligung, bis auf 1 verbleibenden Anteil, ist so bald wie möglich auf dem Wege der Übertragung abzulösen.“⁸⁹⁷

Das Vorhaben Thomas Bestgens bestand mithin nicht darin, jemals 1,2 Mio. € Genossenschaftsanteile einzuzahlen. Es wurde lediglich die von den Senatsverwaltungen geschaffene Möglichkeit genutzt, nur gezeichnete Anteile als Eigenkapitalnachweis zu akzeptieren.

Alle neuen Zeichnungen der DIESE eG sollten so lange zur Ablösung der Anteile von Thomas Bestgen bzw. der UTB dienen, bis sämtliche 11.900 Anteile übertragen sein würden.⁸⁹⁸

Für den Fall, dass ein *Dritter* die Einzahlung der 11.999 Anteile *gerichtlich* einfordern würde, wurde festgelegt, dass entsprechende Grundschulden für einzelne Objekte einzutragen wären.⁸⁹⁹

Vermerke oder Aktennotizen, wie dieser Vertrag zustande gekommen ist, existieren nicht oder wurden dem Untersuchungsausschuss nicht vorgelegt.

Der IBB war die Abmachung, nach der 1,2 Mio. € Eigenkapital tatsächlich gar nicht eingezahlt werden sollten, im Zeitpunkt der Auszahlung der Mittel nicht bekannt.⁹⁰⁰ Der Vertrag wurde erst im Februar 2020 geschlossen. Im Juni 2020 informierte Werner Landwehr die IBB darüber.

Konsequenzen folgten daraus nicht. Das Vorgehen der Beteiligten wurde offenbar toleriert.

Der Umlaufvorlage für den Bewilligungsausschuss vom 09. Dezember 2020 ist der Hinweis zu entnehmen, dass es der Genossenschaft bis dahin nicht gelungen war, eine geschlossene Gesamtfinanzierung darzustellen. Die von der UTB/Thomas Bestgen gezeichneten Anteile in Höhe von 1,2 Mio. EUR seien noch nicht vollständig eingezahlt. Nach damaligem Stand seien erst 500.100 EUR eingezahlt worden.⁹⁰¹

ii. Freistellung der IBB

Nachdem nun von der DIESE eG nicht einmal mehr Eigenkapital eingezahlt werden musste, ließ die IBB die Senatsverwaltungen am 28.11.2019 unter Bezugnahme eines „*Vermerks zur DIESE eG im Hinblick auf die wirtschaftliche Gesamtsituation Genossenschaftsförderung Bestandserwerb*“ - offiziell erklären, dass:

- „von Ziffer 2.3 der Genossenschaftsrichtlinie (keine Zweckbindung zur Bezugsfertigkeit) abgewichen wird,
- Die IBB entgegen der üblichen Bewilligungspraxis im vorliegenden Fall keine Aussage zur wirtschaftlichen Situation der Kreditnehmerin treffen wird, da sie keine Bonitätsprüfung und lediglich eine summarische Plausibilisierung der

⁸⁹⁷ V IBB, Band 6, S. 106.

⁸⁹⁸ Wie vor.

⁸⁹⁹ Wie vor.

⁹⁰⁰ Wortprotokoll, 25. Mai 2021, Seite 89 f.

⁹⁰¹ V IBB, Band 8, S. 167.

Wirtschaftlichkeit ihrer Objekte durchgeführt hat und bis zur Auszahlung auch keine weiteren Prüfungshandlungen vornehmen wird und

- *Bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung hinsichtlich der Instandhaltungskosten, der Konditionen der Anschlussfinanzierung und der Prognose der künftigen Mieterträge die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ermittelten Werte zugrunde gelegt werden.*“⁹⁰²

Die IBB sicherte sich einmal mehr ab, dass bei der DIESE eG weder die übliche Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt, noch die üblichen Parameter angesetzt werden sollten.

Dr. Allerkamp als Vorstandsvorsitzender der IBB, erklärte dies in seiner Vernehmung:

Zeuge Dr. Allerkamp: „Im Rahmen der Tätigkeit als Bank gelten natürlich ganz hammerhart und klar bankaufsichtsrechtliche Kriterien, ohne Wenn und Aber. Im Rahmen der Dienstleistung für das Land Berlin gibt es Richtlinien des Landes. An die halten wir uns, aber selbstverständlich kann der Richtliniengeber auch im einen oder anderen Detail oder auch grundsätzlich seine Richtlinie auch kassieren und durch eine neue ersetzen. Dann haben wir neue Rahmenbedingungen. Oder er kann in einem Einzelfall dann auch mal die Richtlinien suspendieren und sagen: Das ist zwar die Richtlinie, aber in diesem Fall machen wir es halt so, weil das für uns legitim und politisch eben eine vernünftige Entscheidung ist!“⁹⁰³

Die IBB sicherte zu, nach Eingang der erbetenen Bestätigungen einen BewA-Beschluss im Interesse des Landes umzusetzen und sich der Stimme zu enthalten.⁹⁰⁴

Auch dies wurde dem Untersuchungsausschuss durch den Vorstandsvorsitzenden erklärt:

Zeuge Dr. Allerkamp: „Wir verstehen uns als Dienstleister des Landes und Umsetzer von politischem Willen in die Praxis. Die einen sind gewählt und regieren und brauchen natürlich dazu einerseits die Senatsverwaltungen und unter anderem entsprechende Unternehmen, und die IBB ist da das Förderinstrument des Landes Berlin. Insofern ist unsere grundsätzliche Aufgabenstellung dann auch, politischen Willen real umzusetzen. In den Fällen, wo das den Förderbedingungen entspricht, fällt das besonders leicht, und in den Fällen, wo das den originären Förderbedingungen nicht entspricht, können wir das natürlich nicht tun, aber wenn dann der Souverän oder die Regierung, in diesem Falle vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dann auch einen bestimmten politischen Willen umsetzen möchte – dazu ist sie auch demokratisch legitimiert –, dann wollen wir uns auch nicht in den Weg stellen und stimmen dann nicht mit Nein, sondern dann enthalten wir uns. Das sind aber auch Fälle, die relativ selten vorkommen. Ich kenne jetzt nicht die Anzahl der Enthaltungen der IBB im Bewilligungsausschuss. Das ist also eher die Ausnahme als die Regel, und dieser Fall liegt hier vor.“⁹⁰⁵

⁹⁰² VII SenSW Band II, S. 732 f.

⁹⁰³ Wortprotokoll vom 11.05.2021 S. 13.

⁹⁰⁴ V IBB Band 4b, S. 139

⁹⁰⁵ Wortprotokoll vom 11.05.2021, S. 11.

Er bestätigte auch noch einmal, dass der Fall der DIESE eG nicht hätte richtlinienkonform beschieden werden können.⁹⁰⁶

Zeuge Dr. Allerkamp: „...und dann der Richtliniengeber den Fall an sich gezogen hat legitimerweise und hier dann entsprechend einzelne Parameter gesetzt hat und so zu einer neuen Setzung für die IBB gekommen ist.“⁹⁰⁷

iii. Freiwillige Mieterhöhungen

Die zunächst ausgeschlossenen Mieterhöhungen kamen wieder zur Sprache, als Mieten Ende November 2020 wegen des in Kraft tretenden Mietendeckels (Mieten WoG Bln) abgesenkt werden mussten.

Zeuge Senator Scheel: „Hier (...) war es offensichtlich notwendig oder wurde zumindest angeboten, dass bei zwei Objekten eine solche freiwillige Mieterhöhung stattfindet.“⁹⁰⁸

Die Genossin und Verwaltungsratsmitglied der DIESE eG, Zeugin Lautenbach, bestätigte, dass es freiwillige Mieterhöhungen gegeben habe.⁹⁰⁹ Sie bestätigte auch, dass es im Zuge des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts mit dem Ergebnis der Verfassungswidrigkeit⁹¹⁰ des Mietendeckels, auch bei der DIESE eG Mietnachzahlungen gegeben habe.⁹¹¹

Von freiwilligen Mieterhöhungen kann auch bei der regelmäßig in Aussicht gestellten der Gefahr „renditegetriebenen Geschäftsmodellen zum Opfer zu fallen“⁹¹², kaum die Rede sein.

g. Förderzusage

Einen Tag vor der Entscheidung bzgl. der Förderung der DIESE eG legten auch Mitarbeiter aus SenSW ihre Bedenken noch einmal dar. Als Begleitvermerk zur Freistellung der IBB wurde ausdrücklich von der Förderung der DIESE eG abgeraten und Gründe gegen die Förderung vorgelegt:⁹¹³

Es wurde unter anderem darauf hingewiesen, dass

- die Bonitätsprüfung der IBB durch den damit betrauten Fachbereich in SenSW nicht ersetzt werden könne,
- Eigenkapital bis dato nur in homöopathischer Höhe eingezahlt wurde,
- die voraussichtlichen Instandhaltungs-Investitionen unbekannt seien,

⁹⁰⁶ Wortprotokoll vom 11.05.2021, S. 31.

⁹⁰⁷ Wortprotokoll vom 11.05.2021, S. 31.

⁹⁰⁸ Wortprotokoll vom 01.06.2021, S. 56.

⁹⁰⁹ Wortprotokoll vom 08.06.2021, S. 56 f.

⁹¹⁰ Beschluss vom 25.03.2021, 2 BvF 1/20.

⁹¹¹ Wortprotokoll vom 08.06.2021 S. 57.

⁹¹² Zeuge Florian Schmidt, Wortprotokoll vom 16.03.2021, S. 52.

⁹¹³ VII SenSW Band II, S. 720.

- die Mieten in einzelnen Häusern über der durch den Mietendeckel zulässigen Obergrenze lägen und es zu Mietabsenkungen kommen könnte, die nicht in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen abgebildet seien sowie
- die Ertragslage der DIESE eG verschlechtern würden.

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen eine Ungleichbehandlung zu anderen Fördernehmern vorliege, da für die DIESE eG weitaus günstigere Annahmen als im Bewilligungsausschuss üblich sind getroffen wurden. Es wurden weiterhin Zweifel an der in § 11 WoFG geforderten Zuverlässigkeit des Fördernehmers geäußert, da Herr Landwehr in kurzen Abständen immer wieder neue Finanzierungspläne eingereicht hatte und in der Abendschau vom 24.11.2019 sagte, dass alles solide durchfinanziert sei, um zwei Tage später in einer E-Mail an den Fachbereich zuzugeben, dass er in den Wirtschaftsberechnungen noch Fehler entdeckt habe, die das Ergebnis wesentlich beeinflussten.⁹¹⁴

Weitere Punkte waren gelistet, die jedoch die Staatssekretärinnen und Staatssekretäre, sowie weiteren Vertreterinnen und Vertretern im Bewilligungsausschuss nicht davon abhielten, am 02.12.2019 eine Förderzusage in Höhe von 22 Mio. € für die DIESE eG auszusprechen.⁹¹⁵

h. Verwendungsprüfung

Die Einhaltung der Förderverträge werden von der IBB überwacht. So muss der Fördernehmer etwa nach einer gewissen Frist einen Nachweis über die Verwendung der Mittel bringen.⁹¹⁶

***Zeugin Palwizat:** „Innerhalb des Förderdarlehens sind gewisse Beträge für Erwerbskosten und Instandhaltungskosten mitgenehmigt worden, und die galt es dann auch zu überprüfen zu den entsprechenden Zeiträumen.“⁹¹⁷*

Die Zeugin erklärte weiter, inwieweit im Fall der DIESE eG eingegriffen werden musste und dass es erneut zu Ausnahmen kam:

***Zeugin Palwizat:** [...] waren Anpassungen erforderlich, weil die Erwerbskosten zum Teil nicht in der Art und Weise angefallen sind wie gedacht, und deswegen wurde das Darlehen auch entsprechend reduziert. [...] und es gab eine längere Frist für die Einreichung der Instandhaltungskosten.“⁹¹⁸*

Weil die DIESE eG noch nicht mit den Instandhaltungsmaßnahmen begonnen hatte, wurde der dafür vorgesehene Förderbetrag bis zur Durchführung der Maßnahmen zugunsten der IBB verpfändet und die Frist zum Nachweis der Verwendung der Mittel bis zum 30.06.2024 verlängert.⁹¹⁹

⁹¹⁴ VII SenSW Band II, S. 720.

⁹¹⁵ VII SenSW Band III, S. 829.

⁹¹⁶ Vgl. Zeuge Böttcher, Wortprotokoll vom 25.05.2021, S. 32.

⁹¹⁷ Wortprotokoll vom 25.05.2021, S. 68.

⁹¹⁸ Wie vor.

⁹¹⁹ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 01.06.2021, S. 46.

Die DIESE eG wurde frühzeitig in die Intensivbetreuung überführt:

***Zeugin Palwizat:** „In die Intensivbetreuung kommen eben Engagements, die stärker überwacht werden. Wir haben bei der DIESE eben, wie vorhin auch schon angesprochen, noch nicht eine geschlossene Finanzierung in Hinblick auf das Eigenkapital, was noch nicht komplett eingezahlt ist. Insofern haben wir den einfach stärker im Fokus, wobei der Vorgang DIESE sowieso sehr prägnant ist.“⁹²⁰*

Die Intensivbetreuung kann längstens ein Jahr andauern.⁹²¹ Nach einer Engagementanalyse der IBB vom 11.01.2021 waren die Prognosen für die DIESE eG schlecht:

„Nach jetzigem Stand droht spätestens zum Juli 2021 die Zahlungsunfähigkeit, sofern es nicht gelingt, das notwendige Eigenkapital zu beschaffen. [...] Das Engagement verbleibt zunächst bis Ende Juli 2021 [...] in der Intensivbetreuung[...].“⁹²²

Ob sich diese Prognose erfüllt, liegt nicht innerhalb des Untersuchungszeitraumes und auch nach Fertigstellung des Abschlussberichtes, sodass abzuwarten bleibt, ob sich die DIESE eG etablieren kann und sich die Anstrengungen der Akteure der DIESE eG, der beteiligten Bezirksämter, Thomas Bestgens, der beteiligten Senatsverwaltungen und der IBB auszahlen.

V. Überprüfungen und Ermittlungen gegen die DIESE eG

Nachdem die ersten Auskunftersuche zu den Vorgängen um die DIESE eG (unter anderem auch aus dem Abgeordnetenhaus von Berlin) bei den Senatsverwaltungen eingingen, schrieb ein Mitarbeiter am 20.01.2020 aus SenSW an mehrere Kollegen, unter Weiterleitung eines Auskunftersuchens, nur einen kurzen aber prägnanten Satz:

„Es geht los.“⁹²³

Neben dem Rechnungshof und der Bezirksaufsicht haben sowohl SenSW, SenFin und die IBB als auch schließlich die Staatsanwaltschaft und Generalstaatsanwaltschaft die Vorgänge um die DIESE eG beleuchtet. Auch dies wurde im Abschlussbericht umfangreich dargestellt. Die dortigen Ausführungen sind jedoch teilweise unzutreffend in Kontext und Sachverhalt eingeordnet, sodass an dieser Stelle Einzelheiten klargestellt werden müssen.

1. Rechnungshof

Der Rechnungshof von Berlin hat die Ausübungen der Vorläufe zugunsten der DIESE eG in seinem Jahresbericht 2020 umfassend, gründlich und nachvollziehbar gerügt. Doch die

⁹²⁰ Wortprotokoll vom 25.05.2021 S. 79.

⁹²¹ Vgl. Zeugin Palwizat, Wortprotokoll vom 25.05.2021, S. 80.

⁹²² V IBB Band 6, S. 426.

⁹²³ VII SenSW, Band III, S. 1119.

beteiligten Amtsträgerinnen und Amtsträger der Bezirksämter widersprachen einigen Feststellungen des Rechnungshofes, im Gegensatz zur Senatsebene, bis zu ihren Vernehmungen.⁹²⁴ Von sämtlichen Beteiligten - aber insbesondere denen der Bezirksebene - wurde wiederholt besonders positiv hervorgehoben, dass nunmehr das Verfahren um das Vorkaufsrecht in den Bezirksämtern geändert wurde.⁹²⁵

An dieser Stelle sei noch einmal festgehalten, dass SenSW und SenFin bereits im Juli 2017 ein Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin verabschiedet haben. Die Beteiligten hätten sich schlicht an dieses halten können und müssen. Bei ordnungsgemäßer Anwendung des Konzepts wären die nachfolgenden bezirklichen Entscheidungen so nicht getroffen worden bzw. hätten so nicht getroffen werden können. Die beteiligten Senatoren stellten sich begrüßenswerter Weise hinter den Rechnungshof:

Senator Scheel: „Der Rechnungshof hat das begutachtet, und ich komme auch zu keinem anderen Ergebnis. Natürlich hätte eine solche Vorkaufsrechtsausübung zugunsten einer Konstruktion, die keine gesicherte Finanzierung hatte, nicht erfolgen dürfen.“⁹²⁶

Senator Dr. Kollatz: „Ich halte die Betrachtung des Rechnungshofs für zielführend. Ich habe dem nicht viel hinzuzufügen.“⁹²⁷

2. Bezirksaufsicht

Auch die Bezirksaufsicht, welche bei der Senatsverwaltung für Inneres angesiedelt ist, stellte Ermittlungen an. Sie kontrolliert die Rechtmäßigkeit des bezirklichen Verwaltungshandelns. Nachdem die Bezirksaufsicht auf die Vorgänge in den beteiligten Bezirken aufmerksam wurde, forderte sie bei diesen Akten an. Aufgrund der Akten aus dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, wurde das Bezirksaufsichtsverfahren eingeleitet.⁹²⁸

Innensenator Geisel klärte den Untersuchungsausschuss über das Verfahren auf. Bemerkenswert ist, dass lediglich eine Person in der Innenverwaltung tatsächlich die Arbeit der Bezirksaufsicht koordiniert und ausführt.⁹²⁹ Ob diese eine Personalstelle ausreicht, selbst vor dem Hintergrund der Selbstverwaltung der Bezirke, um zu überwachen, ob sich die Bezirke an Recht und Gesetz halten, insbesondere in Fällen in denen diese das ganze Land in die Haftung bringen (Vorkauf), erscheint äußerst fragwürdig.

Im Bezirksaufsichtsverfahren werden Stellungnahmen der beteiligten Senatsverwaltungen angefordert und zusammengetragen.⁹³⁰

Zeuge Senator Geisel: „Und aus den Expertisen dieser Senatsverwaltungen wird dann ein entsprechendes Ergebnis der Bezirksaufsicht zusammengetragen. Das heißt aber auch, die Zusammenfassung erfolgt jetzt nicht allein durch die Senatsverwaltung für Inneres und Sport, sondern wir machen dann einen Textvorschlag, der ins

⁹²⁴ Vgl. Zeuge Oltmann, Wortprotokoll vom 13.03.2021, S.13.

⁹²⁵ Vgl. Zeugin Herrmann, Wortprotokoll vom 08.06.2021, S. 21; Zeuge Oltmann, Wortprotokoll vom 13.03.2021, S. 14, Stellungnahme des Senats zum Rechnungshofbericht 2020, T 323.

⁹²⁶ Wortprotokoll vom 01.06.2021, S. 84.

⁹²⁷ Wortprotokoll vom 27.04.2021, S. 48.

⁹²⁸ Vgl. Zeuge Geisel, Wortprotokoll vom 13.04.2021, S. 21.

⁹²⁹ Vgl. Zeuge Geisel, Wortprotokoll vom 13.04.2021, S. 11.

⁹³⁰ Vgl. Zeuge Geisel, Wortprotokoll vom 13.04.2021, S. 8.

Mitzeichnungsverfahren der anderen betroffenen Senatsverwaltungen geht. Insofern ist dann das Ergebnis der Bezirksaufsicht ein Ergebnis des Kollegialorgans Senat. Also es gibt keine alleinige Beschlussfassung der Innenverwaltung.“⁹³¹

Das Verfahren lässt ein Über-Unterordnungsverhältnis der Aufsicht über die Beaufsichtigten vermissen. Grade in Fällen wie bei der DIESE eG, wo die im Nachgang um Auskunft gebetenen Senatsverwaltungen SenSW und SenFin beteiligt waren, welche hier sogar den größten Anteil an der Rettung der DIESE eG hatten, erscheint die Neutralität der Auskünfte zweifelhaft.

Als der Rechnungshof seine Untersuchungen zur DIESE eG begann, unterbrach die Bezirksaufsicht wegen der umfassenderen Expertise des Rechnungshofes ihre Arbeit.⁹³² Entsprechend stützt sich das bisherige Ergebnis des Bezirksaufsichtsverfahren auf die Feststellungen des Rechnungshofes und decken sich überwiegend mit diesen.

Die von dem Rechtsanwalt der Verkäuferin des Hauses in der Holteistraße eingelegte Bezirksaufsichtsbeschwerde aus Oktober 2019 (s.o.) fand sich in den Akten von SenInnen wieder. Auch hier wurde die Bezirksaufsicht aufgefordert sicherzustellen, dass sich der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg rechtmäßig verhalten möge.⁹³³ Da sich die Angelegenheit dann von selbst erledigte (s.o.), wurde das Verfahren gegen den Bezirk ohne Maßnahmen im Mai 2021 eingestellt.⁹³⁴

Eine bereits innerhalb der Bezirksverordneten vorgeworfene Aktenmanipulation wurde durch die Bezirksaufsicht nicht weiter geahndet:

***Zeuge Senator Geisel:** „Nach meiner Erinnerung war das mit der Frage der vorgelegten Akten so, dass das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg den Bezirksverordneten die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung gestellt hat in paginierter Form, in nummerierter Form und dass diese Akten offenbar nicht vollständig waren. Das ist von der Bezirksaufsicht untersucht und beanstandet worden, und nach meiner Erinnerung hat dann das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die Akten dann in vollständiger Form vorgelegt und hat eingeräumt, dass das Verfahren nicht in Ordnung war. Insofern sind jetzt dann bezirksaufsichtliche Maßnahmen nicht notwendig gewesen, weil nach der Überprüfung das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg selber zu der Erkenntnis gelangte, dass es nicht in Ordnung war, unvollständige Unterlagen der Bezirksverordnetenversammlung vorzulegen.“⁹³⁵*

Die Prüfung der Bezirksaufsicht war zum Zeitpunkt der Vernehmung des Zeugen Senators Geisel noch nicht abgeschlossen. Es ist aber davon auszugehen, dass die freiwillig durch die Bezirksämter „geänderten Verfahren“ (s.o.) zur Ausübung der Vorkaufsrechte die einzigen „Konsequenzen“ bleiben.⁹³⁶

⁹³¹ Wortprotokoll vom 13.04.2021, S. 8.

⁹³² Vgl. Zeuge Geisel, Wortprotokoll vom 13. April 2021, S. 5.

⁹³³ XV SenInnDS, Band 4, S. 2 ff.

⁹³⁴ XV SenInnDS, Band 4 S. 146.

⁹³⁵ Wortprotokoll vom 13.04.2021, S. 10.

⁹³⁶ Vgl. Zeuge Geisel, Wortprotokoll vom 13.04.2021, S. 6.

3. Staatsanwaltschaft

Die Staatsanwaltschaft hatte unter anderem mögliche Rechtsverstöße des Baustadtrates Florian Schmidt und Werner Landwehr geprüft. Dabei standen unter anderem Haushaltsuntreue, Betrug und Insolvenzverschleppung im Raum.

Sämtliche Verfahren wurden eingestellt. Die Begründung der Einstellung erscheint im Kontext zwar plausibel aber bezeichnend:

„Nach dem Ergebnis der hiesigen Ermittlungen ist nicht zu widerlegen, dass jedenfalls ausreichend Anhaltspunkte bestanden, um eine positive Prognoseentscheidung zu treffen.“⁹³⁷

Das erscheint fragwürdig, wenn eine positive Prognoseentscheidung auch dann getroffen wird, wenn nicht existente Finanzierungsbausteine einberechnet werden und Eigenkapital nur in homöopathischen Höhen vorhanden ist (s.o.).

„Gegen die Annahme eines tatbestandlichen Vorsatzes bezüglich eines Vermögensnachteils spricht (...), dass der Beschuldigte Schmidt von der Möglichkeit des Widerrufs der Vorkaufsbescheide ohne finanzielles Risiko ausging.“⁹³⁸

Die Feststellung mag zunächst plausibel klingen. Im Rahmen des geordneten Verwaltungshandelns hätte sich der Baustadtrat Schmidt, gerade wegen des juristischen Neulands, intensiver und sorgfältiger juristischer Vorprüfung bedienen und das interne Rechtsamt einbeziehen müssen.

Die Generalstaatsanwaltschaft bestätigte die Einstellungen der Verfahren durch die Staatsanwaltschaft nachvollziehbar.

Sowohl Florian Schmidt als auch Werner Landwehr, verweigerten wegen der gegen sie geführten Ermittlungsverfahren die Aussage vor dem Untersuchungsausschuss. Beide begründeten dies umfassend.

Beide Zeugen berichteten von gegen sie gestellte Strafanzeigen und betonten deren Einstellung, erklärten aber auch, dass sie die Wiederaufnahme der Verfahren fürchteten:

Zeuge Schmidt: *„[...]Daraus folgend droht mir wegen des Untersuchungsgegenstandes dieses Ausschusses weiterhin ein mögliches Strafverfahren mit entsprechenden Untersuchungen. [...] Mein gutes Recht ist es, insoweit umfassend die Auskunft zu verweigern. [...]“⁹³⁹*

Zeuge Landwehr: *„[...] Mir wurde in Bezug auf diese Genossenschaft und meine Tätigkeit für sie vorgeworfen, mich verschiedener Straftaten – Betrug, Untreue, Insolvenzverschleppung – strafbar gemacht zu haben. Alle Fragen zu der Entwicklung der DIESE eG, zu ihren Vermögensverhältnissen, zu den Mietpreisen, zur Kommunikation mit ihren Mitgliedern etc. können zu möglichen Antworten führen, mit*

⁹³⁷ X StA, Bd. 1, darin: Band II, S. 146.

⁹³⁸ X StA, Bd. 1, darin: Band II, S. 147 f.

⁹³⁹ Wortprotokoll vom 16.03.2021, S. 55.

denen ich mich belasten und mich der Gefahr erneuter straf- oder ordnungswidrigkeiten-rechtlicher Verfolgung aussetzen könnte.[...]“⁹⁴⁰

Der Wissenschaftliche Parlamentsdienst des Abgeordnetenhauses bestätigte am 07.04.2021 das Auskunftsverweigerungsrecht der beiden Hauptakteure im Fall DIESE eG.

Es bleibt zu beachten, dass der Staatsanwaltschaft bei ihrer Prüfung nicht sämtliche Akten zum Fall DIESE eG vorlagen, diese, jedenfalls aus SenSW, auch nicht angefordert hat und entsprechend davon auszugehen ist, dass ihr bei ihrer Prüfung nicht dieselben Informationen zur Verfügung standen, wie dem Untersuchungsausschuss.⁹⁴¹

4. IBB

Die IBB stellte sich Ende November die Frage, ob sie sich gegebenenfalls selbst der Beihilfe zur Insolvenzverschleppung strafbar gemacht haben könnte (Aktennotiz vom 22.11.2021):

„Auf Basis der Sachverhaltsdarstellung lässt sich das Risiko einer möglichen Beihilfe zur Insolvenzverschleppung in der Tat nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausschließen. [...]

Problematisch ist jedoch, dass die IBB die durch den Bewilligungsausschuss bewilligten Mittel auszahlen würde, so dass vorliegend auch eine Beihilfe durch aktives Tun in Betracht kommen könnte.

Wir haben auf Basis unserer Erkenntnisse zur Unwirtschaftlichkeit einiger Objekte der eG die Starke Vermutung, dass die Genossenschaft derzeit massive Zahlungsschwierigkeiten hat und möglicherweise insolvenzreif ist, und dass die vom Land in Aussicht gestellten Mittel hieran nichts ändern würden. Da wir davon ausgehen müssen, dass die Genossenschaft nach der Kreditbewilligung- erst Recht keinen Insolvenzantrag stellen würde, ist es nicht fernliegend, uns zu unterstellen, dass wir zumindest billigend in Kauf nehmen, dass die eG weiterhin aktiv am Rechtsverkehr teilnehmen und zum Nachteil ihrer Geschäftspartner auch künftig nicht erfüllbare Verbindlichkeiten eingehen wird. Ein solcher bedingter Vorsatz, bei dem es uns auf den strafrechtlichen Erfolgseintritt zwar nicht ankommt, wir diesen jedoch sehenden Auges in Kauf nehmen, reicht für die Annahme einer strafrechtlichen Beihilfe bereits aus.“⁹⁴²

Entsprechend ging die Empfehlung dahin, zunächst eingehend eine mögliche Insolvenzantragspflicht prüfen zu lassen.

„Alternativ könnte das Land Berlin die Genossenschaft mit so ausreichend Kapital ausstatten, dass eine Insolvenzreife ebenfalls positiv ausgeschlossen werden könne...“⁹⁴³

⁹⁴⁰ Wortprotokoll vom 02.03.2021, S. 39.

⁹⁴¹ Vgl. Zeuge Böttcher, Wortprotokoll vom 25.05.2021, S. 51.

⁹⁴² V IBB, Band 8, S. 13.

⁹⁴³ Wie vor.

Kurz darauf wurden die Berechnungen des Förderdarlehens auf 22 Mio. € erhöht.⁹⁴⁴
Das Vorliegen einer Insolvenzsituation wurde nach Rücksprache mit SenFin sodann nicht mehr angenommen.⁹⁴⁵

Weiterhin stand auch Subventionsbetrug nach § 264 Abs. 1 Nr. 2 StGB im Raum, weil davon auszugehen war, dass Mittel, statt für Instandsetzungen, als Eigenkapital verwandt wurden.⁹⁴⁶

So schrieb ein Mitarbeiter am 23.12.2019 aus SenSW an den heutigen Senator Scheel:

„H. Landwehr sieht die Lösung offenbar in der Verwendung von für die Sanierung eingeplanter Mittel. Weder IBB noch der Fachbereich IVA können das mittragen.“⁹⁴⁷

Ein Jahr später, Ende Dezember 2020, kam der Vorwurf des Subventionsbetruges wieder zutage und ein Mitarbeiter aus SenFin riet dringend zur Prüfung.⁹⁴⁸

Die Tatbestandsvoraussetzungen wurden von der IBB im Januar 2021 letztlich jedoch unter anderem mit der Begründung verneint, dass

„...die jeweiligen Kaufpreise deutlich höher als die gewährten Förderdarlehen [seien]“⁹⁴⁹

Gleichzeitig sollten die Förderdarlehen in Höhe der Minderkosten bei den Erwerbsnebenkosten sowie den Instandsetzungsmaßnahmen gekürzt werden, sofern diese im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung nicht in voller Höhe nachgewiesen werden können.⁹⁵⁰ Grundsätzlich ist nach sechs Monaten der Nachweis „aller entstandenen und beglichenen Erwerbs- und Instandsetzungskosten einzureichen“. Da diese Frist unrealistisch erschien, standen zunächst zwölf Monate im Gespräch.⁹⁵¹ Letztlich wurde die Frist um über drei Jahre bis zum 30.06.2024 verlängert.⁹⁵²

5. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Senator Scheel erklärte in seiner Vernehmung, dass eine strafrechtliche Prüfung in seinem Hause nicht stattgefunden habe.⁹⁵³

Auf der Arbeitsebene wurde eine Strafbarkeit jedoch durchaus in Betracht gezogen.
Ein Mitarbeiter und Jurist aus SenSW hatte am 14.01.2020 in einer E-Mail juristische Kommentare und gerichtliche Urteile zitiert und sodann subsumiert:

⁹⁴⁴ VII SenSW Band II, S. 692 ff.

⁹⁴⁵ Zeuge Dr. Allerkamp, Wortprotokoll vom 11.05.2021, S. 46.

⁹⁴⁶ VI SenFin, Band 4, S. 222., Vgl. VI SenFin Band 4, S. 181.

⁹⁴⁷ VII SenSW Band III, S. 916 f.

⁹⁴⁸ VI SenFin, Band 4, S. 180.

⁹⁴⁹ VI SenFin, Band 4, S. 222 f.

⁹⁵⁰ Wie vor.

⁹⁵¹ VII SenSW Band III S. 1061.

⁹⁵² VI SenFin, Band 4, S. 222 f.

⁹⁵³ Zeuge Scheel, Wortprotokoll vom 01.06.2021, S.72.

„Damit dürfte eine Insolvenzverschleppung bereits gegeben sein, denn der Gläubiger der Holteistraße hatte doch den fälligen KP gefordert oder? War es nicht deren Anwalt mit der Strafanzeige? Zudem kommt mit Ausübung des Vorkaufsrechts der Kaufvertrag zu Stande (§ 27 a Abs. 2 S. 1 BauGB), sollte die Diese eG in diesem Zeitpunkt nicht zahlungsfähig gewesen sein, könnte ein Eingehungsbetrug vorliegen, strafbar nach § 263 StGB.“⁹⁵⁴

In einer weiteren E-Mail vom 15.01.2020 kam er zum folgenden Ergebnis:

„Im maßgeblichen Zeitpunkt der Strafanzeige lag jedoch nach meiner Prüfung wohl eine Insolvenzreife (Die Frist nach 15a InsO ist zudem lange verstrichen) vor.“⁹⁵⁵

Die daraus folgende Konsequenz wurde folgendermaßen formuliert:

„...Des Weiteren kann der Fachbereich insbesondere nicht abschließend und belastbar beurteilen, ob die vorliegende Kenntnis der Strafanzeige und Abweichung vom üblichen Bewilligungsverfahren haushaltsrechtliche, ggf. strafrechtliche oder bankenaufsichtsrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen könnte und kommt somit zu dem Schluss, [...] [dass] eine abschließende Entscheidung diesbezüglich insoweit rechtzeitig nur noch auf höchster politischer Ebene erfolgen [kann].“⁹⁵⁶

6. Senatsverwaltung für Finanzen

Auch die Senatsverwaltung für Finanzen prüfte mögliche Strafbarkeiten, insbesondere Subventionsbetrug und Insolvenzverschleppung, kam aber zum Ergebnis, dass diese nicht gegeben seien.⁹⁵⁷

Eine Insolvenzverschleppung wurde Ende 2019 mit dem Hinweis ausgeräumt, dass die Genossenschaft bislang zwar keine Gesamtwirtschaftlichkeit habe abbilden können, dies aber nach nunmehr angestellten finalen Berechnungen möglich sei.⁹⁵⁸ Vor diesem Hintergrund war eine Förderung für SenSW „vertretbar“.⁹⁵⁹

Ende 2020 wies ein Mitarbeiter auf SenFin darauf hin, dass der Eindruck entstanden sei,

„...dass die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft trotz des fehlenden Eigenkapitals dadurch erreicht wird, dass die bereits ausgezahlten Darlehensmittel zur Zwischenfinanzierung des nicht eingezahlten Eigenkapitals zweckentfremdet werden.“⁹⁶⁰

⁹⁵⁴ VII SenSW Band III, S. 1023.

⁹⁵⁵ VII SenSW Band III, S. 1056.

⁹⁵⁶ VII SenSW Band III, S. 1060.

⁹⁵⁷ VI SenFin, Band 1, S. 1468 ff.

⁹⁵⁸ VI SenFin, Band 1, S. 1468 f.

⁹⁵⁹ VI SenFin, Band 1, S. 1471.

⁹⁶⁰ VI SenFin, Band 4, S. 226.

Anfang 2021 wurde der Subventionsbetrug aus dem Grund verneint, dass die Ankaufspreise der Häuser die Förderdarlehen überstiegen.⁹⁶¹

VI. Kritik

Das bezirkliche Vorkaufsrecht ist eine besonders teure und ineffiziente Maßnahme im Zusammenhang mit dem angespannten Wohnungsmarkt in Berlin. Es schützt weder die Mieterinnen und Mieter, noch die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Es wird vor Ausübung nicht überprüft, ob die Mieterinnen und Mieter eines Hauses überhaupt schutzbedürftig sind bzw. eine schützenswerte Sozialstruktur gegeben ist oder leistungsstarke Mieterinnen und Mieter mit Millionen unterstützt werden. Zuziehende – auch innerhalb der Stadt Umziehende – werden ausgeschlossen und benachteiligt.

Weil der Staat als potenzieller Käufer auftritt, treibt er die Preise weiter in die Höhe. Die Ausübung des bezirklichen Vorkaufsrechts stellt einen Eingriff in die Privatautonomie dar. Denn grundsätzlich soll sich im Privatrecht ein jeder seinen Vertragspartner bzw. -Partnerin aussuchen dürfen. Solange der Kaufpreis beim Dazwischentreten eines oder einer Dritten erhalten bleibt, wird dies im Zweifel aber ohne Belang sein. Da jedoch auch Preislimitierungen nicht mehr nur im Gespräch sind, kann diese Sicherheit auch nicht mehr gegeben werden.

Die Preislimitierung, das Haus für den „Verkehrswert“ zu kaufen, kommt einer Enteignung gleich, wenn dieser unter dem ausgehandelten Wert im Kaufvertrag liegt, hätte doch der ursprüngliche Käufer oder die ursprüngliche Käuferin den vereinbarten Kaufpreis gezahlt. Außerdem unterliegen Wertgutachten erheblichen Schwankungen, wie auch das Landgericht Berlin feststellte:

*„Schon die Verkehrswertschätzungen von Grundstücken durch Sachverständige können leicht um deutlich mehr als 10 % voneinander abweichen, [...] Dieser Umstand belegt, dass selbst Fachleute den Wert von Grundstücken auf der Grundlage einer wissenschaftlichen Schätzung erheblich unterschiedlich bewerten können,...“*⁹⁶²

Weiter droht die Substanz der oftmals alten Häuser ungebremst zu erodieren. Investitionen und Sanierungen werden auf das Nötigste heruntergefahren. Dies bedeutet für die Mieterin und den Mieter nicht nur höhere Heizkosten, sondern betrifft auch die Klimaschutzziele, welche so konterkariert werden. Selbst die Schaffung von Barrierefreiheit fällt unter eine sogenannte „Luxussanierung“ und ist trotz steigender Altersdurchschnitte nur in Ausnahmen zulässig.

Genossinnen und Genossen müssen vollständig aufgeklärt sein und insbesondere keine bezirklichen Vorkäufe für Vor-Genossenschaften ausgeübt werden, haften sie in diesem Falle doch mit ihrem gesamten Privatvermögen, was nicht in ihrem Interesse sein kann.

⁹⁶¹ VI SenFin Band 4, S. 219 ff.

⁹⁶² LG Berlin, Kammer für Baulandsachen, 26.04.2017, Az.: O 2/15 Baul.

An diese allgemeinen Kritikpunkte schließt sich das ebenfalls kritisch zu betrachtende „Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch in Berlin“ an. Dieses macht im Gegensatz etwa zu den Vorschriften in München und Hamburg keine klaren Vorgaben, welche Stellen wann und wie einzubeziehen sind. Das Konzept gibt lediglich „Empfehlungen“ und zeigt Möglichkeiten auf, welche Stellen einbezogen werden können. Pflichten bestehen danach wenige.

VII. Fazit

Unabhängig von der politischen Frage, ob das Vorkaufsrecht überhaupt ein geeignetes Instrument für das Bundesland Berlin sein kann, hat es sich in den konkreten Anwendungsfällen des Untersuchungsauftrags als kaum taugliches Lösungsmodell für betroffene Mieterinnen und Mieter offenbart. Der Effekt wird durch regelwidriges und verwaltungsfremdes Führungsverhalten der bezirklichen Verantwortungsebenen in sehr unglücklicher Weise verstärkt und offenbart damit insgesamt die mangelhaft ausgeprägte Ergebnisfähigkeit und Führungsverantwortung auf der Ebene der bezirklichen Stadträte, insbesondere in Friedrichshain-Kreuzberg.

Besonders fatal ist, dass angesichts nicht existierender Vorerfahrungen, mit diesen Instrumentarien nicht zurückhaltender bei der Ausübung der Vorkaufsrechte zugunsten der DIESE eG (i.G.) verfahren wurde.

***Zeuge Senator Scheel:** „Das war schon nicht frei von Risiken, und insofern wäre es, glaube ich, klug gewesen, wenn man die Fragen, die anstanden, erst mal geklärt hätte, und nicht gleich – ich sage mal: – nach der ersten die zweite, dritte, vierte, fünfte, sechste und siebte Ausübung vollzogen hätte.“⁹⁶³*

Allein der grüne Bezirksstadtrat Florian Schmidt sah in der DIESE eG eine „greifbare Lösungsmöglichkeit“⁹⁶⁴ und schreibt der DIESE eG „impulsgebende Charakter“⁹⁶⁵ zu. Impulsgebend ist der Fall DIESE eG ohne Zweifel. Impulse wie die grundsätzliche Einhaltung von Regeln und transparentes Verwaltungshandeln, die Herbeiführung von Bezirksamtsbeschlüssen bei Vorkaufsrechtsausübungen, die Einbeziehung des Rechtsamtes, die Ausübung von Vorkaufsrechten mit gesicherter Finanzierung und entsprechendem Eigenkapital, die Dokumentation von Absprachen durch Vermerke, insbesondere wenn Dritte als Geldgeber beteiligt sind, sowie eine durchgängige Paginierung von Akten wären positive Lerneffekte welche durch die DIESE eG wünschenswerterweise „impulsgebend“ angestoßen wurden.

⁹⁶³ Wortprotokoll vom 11.05.2021, S. 57.

⁹⁶⁴ Wortprotokoll vom 16.03.2021, S. 52.

⁹⁶⁵ Wortprotokoll vom 16.03.2021, S. 53.

Auch Senator Dr. Kollatz äußerte Wünsche für die Zukunft:

Zeuge Senator Dr. Kollatz: „...dass es wichtig ist für die Zukunft, dass auch alle Beteiligten dieses Thema, dass es irgendwie Basisregeln gibt, die auch einzuhalten sind, dass das, glaube ich, eine wichtige Erkenntnis wäre.“

Und die Hoffnung bleibt, dass sich Senatsverwaltungen in Zukunft nicht mehr dafür hergeben, Projekte eigenmächtig und aktionistisch handelnder Personen mit Steuergeldern zu retten. Denn Florian Schmidt und weitere Akteure haben die Senatsverwaltungen in eine Situation gebracht, in der ihnen kaum eine Wahl blieb: Entweder Zuschüsse und Darlehen würden gewährt - und Berlin zahlt oder die gesamtschuldnerische Haftung würde greifen - und Berlin zahlt.

Es ist davon auszugehen, dass die Senatorinnen und Senatoren dies erkannt haben und das in diesem Augenblick für sie kleinere Übel gewählt haben.

Zeuge Senator Scheel: „Wir haben eine Situation vorgefunden und nicht eine Situation produziert, und wir mussten dann nur mit dem Ergebnis dieser Situation umgehen, dass da eine Genossenschaft gegründet war als neue Gründung, die mit sieben Objekten aus Vorkaufsrechten – oder damals waren es noch fünf, glaube ich, am Anfang – – irgendwie das tragfähig zu machen. Das war sozusagen das eigentliche Ziel, und das haben wir auch erreicht durch Förderung.“⁹⁶⁶

Der Zweck heiligt offenbar die Mittel und insbesondere Florian Schmidt ist hierzu im Zweifel beinahe jedes Mittel recht, was auch in anderen Zusammenhängen ersichtlich wurde - Stichwort „Rigaer Straße 94“.⁹⁶⁷

Entsprechend versuchte auch Senator Dr. Kollatz eine „Landebahn“⁹⁶⁸ für die gestartete Genossenschaft zu bauen. Es bleibt zu hoffen, dass diese zum Wohle der betroffenen Genossinnen und Genossen ausreichend stabil ist.

VIII. Empfehlungen

Die Praxis des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter ist in Berlin (zumindest zeitlich befristet) auszusetzen, um das bisher vorliegende Konzept zur Nutzung der Vorkaufsrechte umfassend mit dem Ziel zu überarbeiten, ein regeltreues Verwaltungshandeln auf bezirklicher Ebene gewährleisten zu können. Insbesondere sind individuelle, bezirkliche Auslegungsmöglichkeiten aufzulösen, eine stärkere Bindung zum Haushaltsrecht herzustellen sowie insgesamt der fakultative Charakter der Regelung massiv zurückzubauen. In diesem Zusammenhang zeigt sich, dass die Bezirksaufsicht – neben der sowieso angezeigten Neujustierung von Fach- und Rechtsaufsichten gegenüber den Bezirken - zwingend zu stärken ist.

⁹⁶⁶ Wortprotokoll vom 11.05.2021 S. 70 f.

⁹⁶⁷ Berliner Zeitung vom 11.03.2021 <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/innensenator-geisel-florian-schmidt-hat-gewaltdrohungen-nachgegeben-li.145255>, Zugriff: 20.07.2021

⁹⁶⁸ Wortprotokoll vom 01.06.2021 S. 21.

Wenn künftig das bezirkliche Vorkaufsrecht, wegen gegebener politischer Mehrheiten, überhaupt als geeignetes wohnungspolitisches Instrumentarium erachtet werden sollte, ist generell eine geänderte Verwaltungspraxis und Vorgehensweise zu wählen, bei der u.a. der jeweilig handelnde Bezirk

- a) die Objekte zunächst eigenständig (und ausschließlich für einen befristeten Zeitraum) erwirbt und dabei seine eigene Liquidität gegenüber Parlament und Öffentlichkeit vorab nachweisen muss, sodann
- b) in einem nachprüfaren und transparenten Verfahren eine Weiterveräußerung zugunsten Dritter aufgesetzt wird (bei der Kaufinteressentinnen und Kaufinteressenten sowie der Öffentlichkeit weitgehend Informationstransparenz gegeben wird) und dabei auch
- c) die Grundsätze für Integrität im Verwaltungshandeln auf adäquate Weise Eingang in den Verfahrensablauf finden. Dazu zählen ein Mehr-Augen-Prinzip, die Transparenz der Entscheidungsfindung durch genaue, verfahrensbegleitende Dokumentation und Vorgangskontrolle sowie die organisatorische Trennung zumindest von fachlicher und fiskalischer Entscheidung über einen möglichen Vorkauf.

Auch ungeachtet der vorherigen Ausführungen (insbesondere im Abschnitt Finanzierung) zeigt sich zudem, dass die Durchführungspraxis von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen erhebliches Verbesserungspotenzial aufweist. Aus hiesiger Sicht tragen insbesondere das dynamische Anpassen von Teilergebnissen, der Wechsel von Zuständigkeiten im Verlauf der Berechnungen oder nicht nachvollziehbare Änderungen in der Berechnungsmethodik (u.a. durch nachträgliche Änderung von Zinssätzen) dazu bei, dass die mit der Durchführung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen verbundenen Ziele und Absichten nach Vorgabe der Landeshaushaltsordnung nicht erreicht werden können. Auf der Basis solcher Berechnungen kann es den Entscheidungsträgern auf bezirklicher und/oder Landesebene nicht möglich sein, wirtschaftlich zu handeln und die öffentliche Verwendung von Steuermitteln für bezirkliche Vorkaufsrechte zu rechtfertigen. Der Sorgfaltspflicht kann mit den gegebenen Verfahren nicht nachgekommen werden.

Empfohlen wird daher die Einrichtung einer landesweiten Kompetenzstelle, die die ordnungsgemäße Durchführung von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen eng begleitet und die Einhaltung von Durchführungshinweisen bei Wirtschaftlichkeitsberechnungen fachlich kontrolliert, ehe sie Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern Vorschläge unterbreitet.

Im Fortgang des Untersuchungsausschusses hat sich zudem der Eindruck verstärkt, dass die Aufgabenwahrnehmung auf der Ebene der Bezirksstadträte sowohl mit Blick auf die Ergebnisfähigkeit und -verantwortung sowie bei Führungsfähigkeit und -verantwortung von und in bezirklichen Verwaltungsprozessen zum Teil mangelhaft ausgeprägt ist. Es wird daher dringend empfohlen, den Zugang zu diesen Ämtern, ihre disziplinarische Aufhängung, Unterstellung und ihre Anordnungsbefugnisse in besonders kritischer Weise intensiv zu untersuchen und ggf. neu auszuprägen. In jedem Fall besteht ein dringendes Erfordernis, diese

Führungskräfteebene durch geeignete Fort- und Weiterbildung intensiv auf ihre Aufgabenstellung vorzubereiten und zu begleiten.

Auf Basis der Aktenanalyse, der Aufbereitung vorliegender Beweismittel sowie weiterer Quellen, wirkte es außer dem so, als hätten auch Personen außerhalb des öffentlichen Dienstes, die keine Amtsträgerinnen und Amtsträger bei Bezirksamt oder Senatsverwaltung sind, bei der Vorbereitung und Ausführung des bezirklichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter in erheblicher Weise Einfluss genommen oder sogar mitgewirkt. Es hatte teilweise den Anschein, dass diese Personen als „verlängerter Arm“ des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg mindestens beratend auftraten. Für solche Fälle wird dringend empfohlen, den Bezirksamtern aufzuerlegen, diese Personen förmlich auf die Einhaltung von Rechten und Pflichten zu verpflichten, die Beteiligung namentlich in geeigneter Weise anzuzeigen sowie die Personen über mögliche rechtliche und strafrechtliche Folgen ihres Tuns zu belehren. Zudem sollte die Hinzuziehung solcher Personen engen Grenzen unterliegen und nur unter Anlegung eines strengen Maßstabs ermöglicht werden.

Nur durch solche Belehrungs-, Dokumentations- und Transparenzpflichten ist überhaupt ein gangbarer Weg zu beschreiten. So kann auch dem Eindruck von in diesem Fall „links-grünem Bauhilz“, intransparenten Systemen oder von auf Gegenseitigkeit beruhenden (nicht-hinnehmbaren) Hilfeleistungen und Gefälligkeiten entgegenwirkt werden. Außerdem werden die Neutralität, Rechtsförmigkeit und Unabhängigkeit der Verwaltung gestärkt.

Schließlich wird empfohlen, die Stellung der IBB auch als Dienstleisterin für das Land in der Weise zu stabilisieren, dass tiefgreifende politische Einflussnahmen entgegen jeder wirtschaftlichen Tragbarkeit unterbunden werden. Hier ist ggf. eine Stärkung der Unabhängigkeit der IBB anzudenken.

Insgesamt muss aber der Fokus auf der Erleichterung des Baurechts, der Entbürokratisierung und Digitalisierung der Verwaltung liegen.

Wohnraum kann allein durch schnellen Neubau geschaffen werden. Auch die ebenso unbürokratische Möglichkeit des Dachgeschossausbaus, sowie Aufbau auf Flachbauten, müssen vorangetrieben werden. Hand in Hand geht damit der Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel für schnelle Wege ins Umland.

Menschen müssen bei der Schaffung von Eigentum gezielt unterstützt werden, etwa durch Mietkauf und der Nutzung des Vorkaufsrechts durch die Mieterinnen und Mieter selbst.

Die Genossinnen und Genossen bringen teilweise Genossenschaftsanteile auf, welche in der Höhe auch eine Anzahlung für eine Eigentumswohnung darstellen könnten. Die Schaffung von Eigentum ist die sicherste Altersvorsorge und sollte daher im Vordergrund stehen. Denn auch der Bau von Eigentumswohnungen bleibt ein elementarer und unverzichtbarer Baustein zur Entlastung des überhitzten Wohnungsmarktes.