

Jost Aé  
Rudolf-Petershagen-Allee 11  
17489 Greifswald

22. Juli 2008

Tel.: 03834 / 50 11 63  
0173 / 91 28 972

Innenministerium MV  
Abt. II 3 Kommunalangelegenheiten  
Arsenal am Pfaffenteich  
Karl-Marx-Straße 1  
19048 Schwerin

## EINGABE

Betreff: Veräußerung eines Minderheitsanteils (49,9%) an der WVG durch die  
Universitäts- und Hanstestadt Greifswald

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihnen obliegt als der für die UHGW zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde, die obige (siehe Betreff) vom Greifswalder Oberbürgermeister Dr. A. König unterschriebene und von der Bürgerschaft beschlossene Transaktion zu beanstanden und ggf. aufzuheben. Ich darf davon ausgehen, dass die entsprechenden Rechtsvorschriften nicht nur dazu geschaffen wurden, dem Recht allein formal Geltung zu verschaffen, sondern auch rechtlich Raum zu eröffnen, Schaden von den Kommunen und ihren Bürgern, von Land und Bund abzuwenden.

Zu den formalen Formverletzungen unter denen der Bürgerschaftsbeschluss zustande kam wurde und wird in anderen Eingaben die Rede sein. Ich möchte mich hier auf weitere Umstände des letztendlichen Zustandekommens der relevanten Beschlussfassung vom 8. Juli 2008 und inhaltliche Fragen beschränken, von denen ich hoffe, dass Sie sie in Ihren Entscheidungsprozess einbeziehen.

### I. Transparenz und Terminierung

Entgegen dem Versprechen der Verwaltung, von Anfang an bei der Beratung des Anteilsverkaufs größtmögliche Transparenz herzustellen, die allein eine verantwortungsvolle, seriöse Entscheidungsfindung für die Mitglieder der Bürgerschaft und die notwendige Zeit für die Beratung in den Fraktionen ermöglicht, wurde von Anfang an die größtmögliche Geheimhaltung über die wesentlichen Fakten der Bieterangebote durchgesetzt.

Erst genau eine Woche vor der beabsichtigten Beschlussfassung in der Bürgerschaft, am 23. Juni, wurde allen Mitgliedern der Bürgerschaft die Gelegenheit geboten, die Anzahl der ausgewählten Bieter, deren Namen, die prozentuale Höhe des zu erwerben beabsichtigten Anteils und die jeweilige Kaufpreishöhe zur Kenntnis zu nehmen. Der Termin für diese „Bieterpräsentation“ wurde auf 14.00 Uhr anberaumt – ein für im Beruf stehende ehrenamtliche Bürgerschaftsabgeordnete äußerst unfreundlicher Zeitpunkt. Ab dem 24. Juni lagen die Kaufverträge und einige ausgewählte Anlagen in der Bürgerschaftskanzlei zur Einsicht aus. Die

Gesellschaftsverträge wurden uns als „Entwurf“ der Bieter (Anlage zur Beschlussvorlage vom 23. 6. 08) mitgeliefert.

Am 30. Juni wurde dann für alle in nichtöffentlicher Sitzung die Mieterpräsentation wiederholt. Am 1. Juli wurde zu einer weiteren nicht-öffentlichen Sitzung (quasi Sondersitzung) intern eingeladen.

Am 23. Juni wurde nicht, wie in der Einladung zur ersten Mieterpräsentation angekündigt, vom Hauptausschuss (Lenkungsausschuss für den Anteilsverkauf) eine Empfehlung für einen der Bieter gegeben – mit dem Ergebnis, dass es für die Bürgerschaftssitzung am 8. Juli (Einladung vom 1. Juli) keine eindeutige Beschlussvorlage gab, auf deren Erörterung sich die Mitglieder der Bürgerschaft hätten konzentrieren können. Erst in der Sitzung am 8. Juli gab die Verwaltung bekannt, welchem Bieter sie den Vorzug gibt.

Das Taktieren der Verwaltung und des vom Oberbürgermeister geleiteten Lenkungsausschusses in dieser Frage könnte man wohlmeinend als großzügige Geste gegenüber der Bürgerschaft werten, ihr frei die Entscheidung zwischen zwei Angeboten zu überlassen.

Ich tendiere aber zu einer anderen Deutung: Die Verwaltung und die Fraktionen der eindeutigen Befürworter eines Verkaufs wollten vor allem absichern, dass überhaupt verkauft wird, egal an welchen Bieter. Deshalb wurden die erheblichen Unterschiede der Angebote kleingeredet und erst in letzter Minute den Abgeordneten eine „Entscheidungshilfe“ angeboten (intern natürlich längst abgesprochen). Dieses Vorgehen halte ich für ausgesprochen verantwortungslos.

**Sowohl die lange Aufrechterhaltung der Intransparenz des Bieterverfahrens durch die Terminierung der Offenlegung von (im Übrigen vorläufigen und unvollständigen) Unterlagen als auch die späte Bekundung der Verwaltung, welchen Bieter sie bevozugt, verstößt gegen § 71 Abs. (4). Dadurch werden die Möglichkeiten der Mitglieder der Bürgerschaft, verantwortungsvoll mit zu entscheiden, erheblich eingeschränkt [§22 Abs. (1) und Abs. (3) Punkt 10.]**

## II. Zeitdruck

Sehr geehrte Damen und Herren, wenn Sie im Zuge Genehmigung sich die verschiedenen Verträge und Anlagen (im Original) vorlegen lassen und gewissenhaft durcharbeiten, werden sie nachvollziehen, dass es für ein Mitglied eines Laienparlamentes nicht zu bewerkstelligen ist, sich innerhalb von vierzehn Tagen (und, das nur nebenbei, gleichzeitig stattfindender Fußball-EM) ernsthaft und abschließend mit dem Vertragswerk vertraut zu machen, und dann, um zu vergleichen, sich noch mit dem zweiten auseinanderzusetzen, Erkundigungen einzuholen und so weiter und so fort...

Die Erzeugung von Zeitdruck gehört zum gängigen Privatisierungsarsenal. Die Sitzungen wurden so zeitnah anberaumt mit der Begründung, die Bieter seien nur noch vierzehn Tage an ihre Angebote gebunden.

Diesen Stress hat aber die Verwaltung durch ihr Zögern (s. o.), sich für einen Bieter zu entscheiden, selbst zu verantworten – sie hätte vor der Beschlussfassung unterschreiben können. Die Verträge wären geschlossen und wie vereinbart gültig unter der aufschiebenden Bedingung der Zustimmung der Bürgerschaft (Frist vier

Monate). Eine Rechtsaufsichtsbehörde sollte diese Art und Weise des gewählten Weges nicht billigen!

### III. Alternativen - Untersuchung nachhaltiger Wirtschaftlichkeit

Wie bei 85% von 40 000 durch den Bundesrechnungshof (s. a. Anlage 1) untersuchten finanzwirksamen Maßnahmen gab es auch **in der Greifswalder Verwaltung keine Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen** zum WVG-Anteilsverkauf. Im Kommunalreport des DStGB wird, auch für Greifswald zutreffend, referiert: „Die Behörden, die keine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorgenommen hatten führten zumeist zur Begründung an, sie hätten die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme durch die Auswahl des wirtschaftlichen Angebotes in einem Vergabeverfahren sichergestellt. Dabei verkannten sie jedoch, dass die Ausschreibung einer Leistung in aller Regel voraussetzt, dass die Verwaltung sich bereits zuvor für eine unter mehreren Handlungsmöglichkeiten entschieden hat. Gerade eine solche Entscheidung erfordert aber eine nachvollziehbare Bewertung der Wirtschaftlichkeit aller zur Verfügung stehenden Alternativen...“

In zahlreichen Fällen räumten die befragten Behörden ein, Entscheidungen über finanzwirksame Maßnahmen **bewusst ohne** vorangegangene Wirtschaftlichkeitsuntersuchung getroffen zu haben. Zur Begründung führten sie aus, dass **wegen politischer Vorgaben**, bestehender Sachzwänge oder ‚offenkundiger Wirtschaftlichkeit‘ ohnehin keine sinnvolle Alternative zum beabsichtigten Vorgehen erkennbar gewesen sei. Bei näherer Betrachtung der zugrunde liegenden Fälle stellte der BRH zumeist fest, dass **durchaus wirtschaftliche Alternativen** bestanden, die die Behörden vor ihrer Entscheidung in Betracht hätten ziehen müssen.“

Die Alternativlosigkeit wurde von der Verwaltung bis zuletzt lediglich behauptet und durch die oben von mir beschriebene Durchführung des Verfahrens bis einschließlich 8. Juli 2008 sowie eine vertrauliche „Stellungnahme der Verwaltung“, die am 7. Juli per E-Mail verteilt wurde demonstriert.

Dabei gibt es durchaus **realistische Alternativen**, wie noch die am 8. Juli überstimmte Beschlussvorlage der Fraktion Grüne/OK zeigt. Dies sollte von einer Rechtsaufsichtsbehörde nicht hingenommen werden!

### IV. 49,9% Anteilsverkauf

Die Alternativlosigkeit zum 49,9%igen Anteilsverkauf wurde ebenfalls lediglich behauptet. Als eigentliches und ursprüngliches Ziel wurde stets der Schuldenabbau bemüht, der auch mit 24,9% erreicht würde – und eben auch alternativ nachhaltig durch „eigene Kraft“. Der jetzt erzielte Verkaufspreis geht weit darüber hinaus und ist gewachsenen Begehrlichkeiten in der Verwaltung und bei den Befürwortern in den Fraktionen geschuldet.

Es scheint mit der **KWG** nicht ernsthaft um eine 24,9%-Lösung verhandelt worden zu sein, denn (siehe Anlage 2) die KWG tätigt durchaus Anteilskäufe, die in diese Richtung gehen.

## V. § 74 der Kommunalverfassung

Die Erfüllung der Aufgabe der UHGW, „eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung...“ zu garantieren wird durch den Anteilsverkauf erheblich beeinträchtigt. Auch wenn der Gesellschaftsvertrag in § 2 Abs. 1. dies als Zweck der Gesellschaft für sich reklamiert, kann man schon in Abs. 4. und 5. leicht die Widersprüche erkenne, die zu erheblichen Komplikationen und Mehrkosten für die Stadt führen werden. (Schon hier wird die fehlende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für Überraschungen sorgen.) Anzunehmen, dass die KWG als neue Mitgesellschafterin sich verhalten wird, wie ein verantwortungsvolles kommunales Wohnungsunternehmen, wäre fahrlässig naiv. Die Absichten der KWG lassen sich leicht erkennen aus Verlautbarungen ihrer Vertreter an anderem Ort (s. a. Anlage 2).

## VI. Beherrschender Einfluss

Regelungen im Vertragswerk, die einen beherrschenden Einfluss der UHGW erkennen ließen, sucht man vergeblich. Im Gegenteil: Die festgeschriebene **geforderte Einstimmigkeit** der u.a. zwei Geschäftsführer birgt im Ernstfall großes Konfliktpotential. Dieser Ernstfall wird eine stetige Begleitung der permanenten „berechtigten“ Renditeerwartungen des Investors sein. Dann kann u. U. z. B. der Gesellschaftszweck laut § 21 Abs. 2.f. durch die Gesellschafterversammlung geändert werden (s. auch V.). Die angebliche Sicherung des beherrschenden Einflusses der Stadt war aber eines der Hauptargumente der Verwaltung, Abgeordnete der Bürgerschaft zur Zustimmung zum Verkauf zu bewegen. Falls die Verwaltung in diesem Punkt sich nicht selbst täuschte, täuschte sie zumindest die Mitglieder Bürgerschaft.

## VII. Wirtschaftlichkeit

Schuldentilgung durch Verkauf von Anteilen eines gut aufgestellten Unternehmens der öffentlichen Daseinsfürsorge, das zukünftig erhebliche Beträge u. a. aus Eigenkapitalverzinsung an die Stadt abzuführen in der Lage wäre, ist auf Dauer die **teuerste Lösung**, und damit in Hinsicht auf die Gestaltungsmöglichkeiten zukünftiger Kommunalpolitik unverantwortlich (s. a. Anlage 3). Es wurde von Verwaltungsseite immer wieder großzügig vorgerechnet, was die Stadt an Zinszahlungen in den nächsten Jahren spart, nie aber, was der Stadt auf unabsehbare Zeit an Einnahmen verlustig geht. Hier macht sich das Fehlen einer seriösen Wirtschaftlichkeitsprüfung deutlich bemerkbar. Sie war nicht gewollt, da mit größter Wahrscheinlichkeit die Absurdität dieser Transaktion zu Tage getreten wäre.

Die ebenfalls nicht mit Zahlen belegten vagen Hoffnungen auf „Know how“ und Effizienzgewinne haben zudem den bösen Charme, dass sie der Stadt zusätzlich zum Verlust an Einnahmen erhebliche Mehrausgaben bescheren werden - durch **Kaufkraftverlust** der Bevölkerung, **höhere Sozialtransfers** usw.

## VIII. Der Mitgeschafter – die Investoren

Davon auszugehen, dass die KWG Kommunale Wohnen ein kommunefreundliches Unternehmen sei, ist naiv und gefährlich. Sie hat allerdings die kommunale Wohnungswirtschaft als ein rentierliches Betätigungsfeld entdeckt und wirbt damit, „als verlässlicher Partner von Kommunen wahrgenommen“ zu werden (s. a. Anlage 4). Unschwer ist bei näherem Hinsehen zu erkennen, dass diese Wahrnehmung trügt. Übersetzt man die Sprache der Börse (s. Anlage 4) , so versteht man: mit der WVG hat die KWG ein Schnäppchen gemacht! Zu Deutsch – es wurde, auch bei enger wirtschaftlicher Betrachtungsweise, **unter Wert verkauft** (das wäre unter VII. nachzutragen)! Und wenn man weiter liest, kann man verstehen, wohin die Reise gehen soll!

Zudem: ein Blick in Herkunft und Geschichte der KWV, die nicht ohne die ihrer Geldgeber zu denken ist, kann die sich spontan anbietenden Bedenken nicht zerstreuen sondern nur verstärken (s. Anlage 5)!

Sehr geehrte Damen und Herren,  
ich hoffe, dass sich Ihnen aus meinem Schreiben die Gründe erschließen, nach denen m. E. sowohl eine Verweigerung der Genehmigung des Anteilsverkaufs als auch eine Beanstandung des diesbezüglichen Beschlusses der Greifswalder Bürgerschaft vom 8. Juli 2008 sich zwingend ergeben.

Hochachtungsvoll und mit den besten Grüßen –

Jost Aé

Anlagen:

- 1) BRH kritisiert
- 2) Bericht der Hauptversammlung 2007
- 3) Pressemitteilung VdW Bayern (2006)
- 4) KWG Kommunale Wohnen kaufen
- 5) Warum KWG – Informationen zur KWG AG