

Gut getarnt im Dickicht der Firmen

Neue Heimat: Die dunklen Geschäfte von Viotor und Genossen

In der Amtsstube des hamburgischen Notars Wolf Harm erschienen vier ehrbare Kaufleute, um ein nicht ganz so ehrenhaftes Geschäft zu besiegeln.

Zwei von ihnen waren Bankiers: Ernst Wölbern, persönlich haftender Gesellschafter des Bankhauses Wölbern, sowie sein Sohn Claus, ebenfalls haftender Gesellschafter des kleinen hanseatischen Instituts. Gefragt war diesmal nicht ihr Rat in Geld- und Kreditgeschäften, sondern nur ihr guter Name.

Die beiden Bankiers nämlich wurden Strohmänner: Sie fungierten, so hielt es der Notar fest, als Treuhänder in der Wölbern Hausbau Gesellschaft.

Die Herren, die sich hinter den Wölberns versteckten, waren die beiden anderen vor dem Notar Erschienenen: Diplom-Architekt Georg Bamberg sowie Diplom-Volkswirt Wolfgang Vormbrock. Und der Chef der beiden, der sich

durch Vollmacht vertreten ließ: Albert Viotor, Vorstandsvorsitzender des Baukonzerns Neue Heimat (NH).

Viotor, Vormbrock sowie Bamberg – damals beide Geschäftsführer der Neue Heimat Nord – und der alte Wölbern gründeten die Wölbern Hausbau Gesellschaft. „Die Vertragschließenden“, protokollierte Notar Harm, „kommen dahin überein, daß nach außen hin die Gesellschafter Viotor, Bamberg und Vormbrock nicht als Gesellschafter in Erscheinung treten.“

Dafür waren die beiden Treuhänder da, die Wölberns. Nur verdienen wollten sie alle.

Gegenstand der Gesellschaft, so hielt der Notar weiter fest, sei der „Erwerb von Grundvermögen, seine Bebauung und Verwaltung sowie alle damit zusam-

menhängenden Geschäfte“. Davon verstanden die drei heimlichen Gesellschafter aus Europas größtem Baukonzern ja genug – und alle drei saßen bei der Neuen Heimat an der richtigen Stelle, um für erfolgreiches Wirken der Wölbern Hausbau Gesellschaft sorgen zu können.

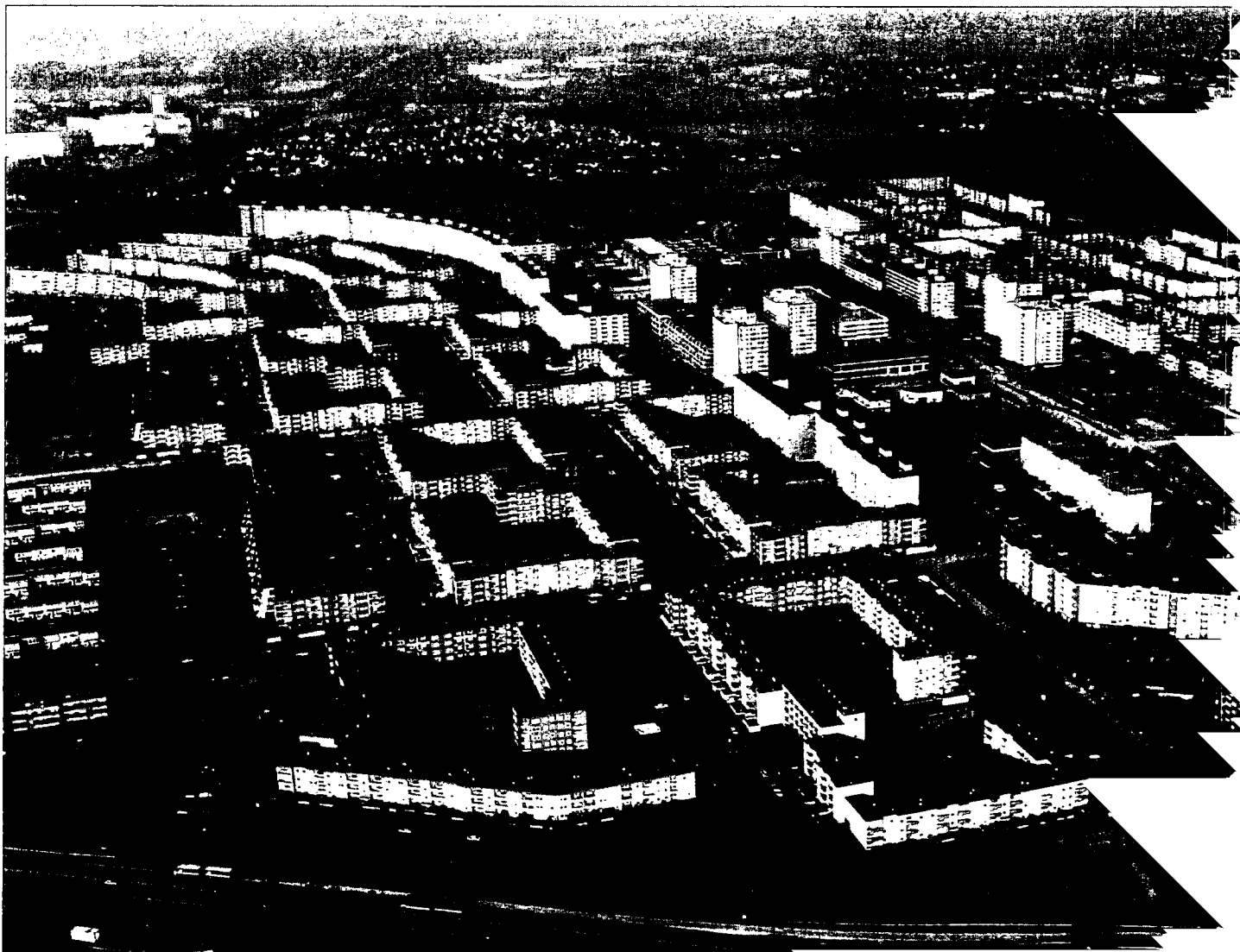
Der Termin beim Notar war am 3. August 1967. Der Gesellschaftsvertrag wurde „auf unbestimmte Zeit geschlossen“ und konnte „erstmalig auf den 31. Dezember 1980 gekündigt werden“.

Inzwischen hat sich vieles verändert. Die Wölbern Hausbau hat tüchtig Wohnungen gebaut, Bankier Ernst Wölbern ist längst tot, sein Sohn Claus aus dem Bankhaus Wölbern ausgeschieden.

Viotor, Vormbrock (heute Vorstandsmitglied) und Bamberg (heute Generalbevollmächtigter) indes machen das, was sie immer gemacht haben und nebenbei

* Freigegeben durch Luftamt Hamburg lfd. Nr. 79/82.

Neue-Heimat-Siedlung Hamburg-Mümmelmannsberg*: „Die Vertragschließenden kommen überein, nach außen hin nicht als



Geschäfte, bei denen sie vor allem an ihr eigenes Wohl dachten.

Vietor ist gewiß einer der erfolgreichsten deutschen Manager. Daß seine erstaunlichsten Leistungen eher im privaten Bereich zu finden sind, wird andere sicher mehr stören als ihn selbst.

Er wird im Mai 60, und er scheint ungebrochen. „Die paar Jahre bis zum Pensionsalter“, meint der Vorsitzende, „mach’ ich auf jeden Fall noch.“

„König Albert“ nennen ihn manche seiner Mitarbeiter, und in der Tat – wie ein Souverän hat er seine Position im mächtigen Baukonzern genutzt, um ein standesgemäßes Vermögen anzuhäufen. Für viele seiner führenden Männer, die ihm nacheiferten, ist genug dabei abgefallen.

Schwierig war das nicht. Denn wer Tag für Tag mit Immobilien zu tun hat, der weiß, wo es Grundstücke günstig gibt und wo das Bauen lohnt. Wer ein paar hunderttausend Wohnungen verwaltet, der kann den Mietern leicht etwas verkaufen.

Daß solche Geschäfte unter Ausschluß der Öffentlichkeit laufen müssen, ist klar. Denn mit dem hohen Anspruch, den Vietor und seine Kollegen als Lenker eines gemeinnützigen Unternehmens zu vertreten haben, sind sie nicht vereinbar. Der Schluß lag nahe: Wollten Vie-

Gesellschafter in Erscheinung zu treten“



Neue-Heimat-Chef Vietor: „Ich habe Notstände zu beseitigen“

tor und seine Manager bei ihren privaten Geschäften saubere Hände behalten, mußten sie Handschuhe anziehen.

So versteckten sich Albert Vietor und einige seiner führenden Mitarbeiter hinter Strohmännern. In Tarnfirmen nutzten sie das Wissen und die Beziehungen, über die sie als Manager des Gewerkschaftskonzerns verfügten.

Die Wölbern Hausbau Gesellschaft verhalf Vietor, Vormbrock, Bamberg und dem NH-Finanzchef Harro Iden, der wenig später hinzukam, zu privatem Immobilienbesitz, vor allem in Hamburg. In Berlin mehrten Vorstandsmitglieder und andere Führungskräfte der Neuen Heimat ihr Vermögen, indem sie als Bauherren in Gesellschaften auftraten, die von dem gemeinnützigen Unternehmen initiiert und betreut wurden.

In beiden Fällen gaben die Steuerzahler etwas dazu: Die Wohnungsbauherren machten so viele Kosten als Verluste in ihrer Steuererklärung geltend, daß sie öfter so gut wie keine Einkommensteuer zahlten.

* Vor der NH-Zentrale in Hamburg.

Bei anderen getarnten Operationen ging es nicht um Immobilien und Steuervorteile, sondern schlicht um Bargeld.

Beispielsweise beim Handel mit Fernwärme. Klamheimlich gründeten Spitzenkräfte des gemeinnützigen Baukonzerns schon Anfang der sechziger Jahre eine Strohmänn-Firma, die Tausenden von Mietern der Neuen Heimat Wärme verkauft – ein sicheres Geschäft.

Mit dieser Gesellschaft, der tele-therm, haben sich des öfteren Mieter-Initiativen herumgeschlagen. Sie klagen über zu hohe Tarife und undurchsichtige Heizkosten-Abrechnungen.

Sie wissen bis heute nicht, daß führende Manager der Neuen Heimat privat auch an der Heizung mitverdienen.

Für den tele-therm-Strohmänn zahlte sich die Zusammenarbeit mit Vietor und einigen seiner Vorstandskollegen noch in anderer Weise aus: Die NH-Manager verkauften ihm ihre Hälfte einer lukrativen Antennenfirma, die sie bis dahin gemeinsam mit tele-therm betrieben hatten.

Diese Gesellschaft baut und wartet Gemeinschaftsantennen in Wohnblö-



NH-Manager Vormbrock
„Ich mache das, was man mir sagt“

ken der Neuen Heimat. Eine lohnende Aufgabe: Gewinne fließen so sicher, wie die „Tagesschau“ um 20 Uhr beginnt.

Das Erstaunlichste an diesem Versteckspiel ist die Tatsache, daß es so lange Jahre ungestört ablief.

Eine ganze Reihe von Geschäftspartnern – wie die Wölberns – haben die Tarnmanöver gekannt. Dutzende von Mitarbeitern in der Neuen Heimat werden davon gewußt haben, weitere Dutzende müssen gehäutet haben, in welchem Stil und welchem Umfang die Führung über das Unternehmen verdiente.

Hunderte von Beiräten, Gutachtern, Bankiers und Politikern müssen besser informiert gewesen sein als jeder Mieter am Mümmelmannsberg. Haben sie nie nachgefragt?

Und die vielen Aufsichtsräte – haben sie alle nichts gewußt oder vermutet? Auch der Vorsitzende des Aufsichtsrates, der DGB-Chef Heinz Oskar Vetter, nicht? Oder warum sagte Aufsichtsrat Walter Hesselbach nichts, langjähriger Chef der gewerkschaftseigenen Bank für Gemeinwirtschaft? Hat er nichts gewußt?

Die Neue Heimat gehört dem Deutschen Gewerkschaftsbund (DGB) und seinen Einzelgewerkschaften. In den Aufsichtsräten des Wohnungsunternehmens Neue Heimat (NH) oder der Schwestergesellschaft Neue Heimat Städtebau (NHS) sitzen die führenden Vertreter der Gewerkschaften: DGB-Chef Heinz Oskar Vetter als Vorsitzender und Männer wie Eugen Loderer (IG Metall), Heinz Kluncker (ÖTV), Günter Döding (Nahrung/Genuß/Gaststätten) oder Walter Hesselbach von der Ge-

werkschafts-Holding Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG.

Die Neue Heimat ist im Wohnungsbau-Bereich ein gemeinnütziges Unternehmen. Die meisten Steuern entfallen, an Gewinn dürfen nur vier Prozent auf das eingezahlte Eigenkapital ausgeschüttet werden. Aber den hohen Anspruch, den der Gewerkschaftskonzern daraus herleitet, hat Vieter verspielt.

Als „Alternative zu privaten Unternehmen“, wie der DGB 1979 formulierte, ist der Konzern nicht mehr zu verstehen. Die Sozialwohnungen der Neuen Heimat sind nicht besser oder billiger als die anderer Unternehmen auch. Die Stadtsanierung läuft nicht reibungsloser. Nur das Management ist ganz anders.

Und natürlich: Der DGB ist ein kräftiger Schutzschild. Jede Kritik an ihm



NH-Manager Iden
Immobilien in Hamburg und Berlin

selbst oder den Praktiken des Konzerns hat Vieter bislang immer als Angriff auf die Gewerkschaften zu deuten verstanden.

„Die Entwicklung der Gemeinwirtschaft, wie der gemeinnützigen Unternehmen und damit auch der NH“, dozierte Vieters Vertrauter und NH-Direktor Johann Wolfgang Werner 1979, „ist die Entwicklung von Gegenmacht gegen bereits installierte Macht und damit eine Schutzmaßnahme der die freiheitliche Demokratie verteidigenden Kräfte.“ Der Vieter hat sein Großes Bundesverdienstkreuz schon zu Recht bekommen.

Die Gegenmacht zum Schutz unserer Demokratie – das ist ein Koloß, der die Wohnungsnot nach dem Kriege lindern half, der längst aber sein Ziel aus den Augen verloren hat. Der Konzern soll nach den Vorstellungen des DGB „beispielhaft sozial- und gesellschaftspolitische Forderungen der Gewerkschaften“ verwirklichen. Aber die guten Beispiele können die wachsenden Zweifel an der Unternehmenspolitik nicht beseitigen.

Seit ihrer Gründung hat die Neue Heimat in Deutschland mehr als eine halbe Million Wohnungen errichtet. Sie schuf ganze Stadtteile neu – Hamburg-Mümmelmannsberg mit 1618, Frankfurt-Nordweststadt mit 2100 Wohnungen, Wiesbaden-Dotzheim mit 2300, München-Neuperlach mit 6000.

Heute verwaltet das Unternehmen fast 420 000 Wohnungen, davon 320 000 als Eigentümer, und mehrere tausend gewerbliche Objekte, etwa Einkaufszentren. Sie besitzt allein in der Bundesrepublik Grundstücke im Wert von schätzungsweise zwei Milliarden Mark.

Das Gewerkschaftsunternehmen baut Groß-Kliniken wie in Aachen, Kongreßzentren wie in Berlin oder Hamburg, Rathäuser und Schulzentren quer durch die Bundesrepublik, Luxushotels in Berlin und Monaco, Ferienwohnungen in Italien und Venezuela.

Der Konzern – entstanden aus einer Selbsthilfeorganisation der Arbeiter – ist mit rund 150 Einzelfirmen so verschachtelt, daß selbst die Eigentümer – die Gewerkschaften – das verwirrende Gebilde kaum noch durchschauen. Mit 5700 Beschäftigten in aller Welt macht die Gruppe Neue Heimat rund 6,5 Milliarden Mark Umsatz.

Albert Vieter ist seit fast vier Jahrzehnten dabei. Kurz nach Kriegsende fing er bei der Neuen Heimat in Kassel an, 1954 war er bereits Vorstandsmitglied in Hamburg, 1963 Vorstandsvorsitzender des Konzerns.

Mit einem Glas in der Hand, einer Havanna zwischen den Fingern, wirkt er leutselig, umgänglich, kumpelhaft – Arbeiter unter Arbeitern. Aber in Geschäftliches läßt er sich nicht gern dreinreden. Herr im Haus ist auch in einer Firma, in der sich fast alle duzen, nur einer.

Albert Vieter ist ein Manager ganz besonderer Art. Er dirigiert nicht einfach nur einen gewaltigen Konzern – er hat eine Berufung. „Es ist doch keineswegs so“, meint Vieter, „daß ich frei handeln kann wie ein freier Unternehmer. Ich will das auch nicht. Ich habe Notstände zu beseitigen.“

Geglückt ist ihm das bislang nur sehr unvollständig. In vielen Wohnblocks der Neuen Heimat staut sich seit Jahren Zorn über die Praktiken des Vermieters – über drastische Mieterhöhungen, mangelhafte Instandhaltung, undurchsichtige Heizkosten-Abrechnungen.

Viele Beton-Siedlungen des Gewerkschafts-Unternehmens, gerade erst wenige Jahre alt, drohen zu den Slums der achtziger und neunziger Jahre zu werden. Die soziale Struktur der Großwohnanlagen, erklärte Vieters Vorstandskollege Vormbrock 1978 auf einer Vorstandssitzung, sei seine größte Sorge. Wenn die Probleme nicht entschärft würden, gebe es „möglicherweise eines Tages eine Katastrophe“.

Über ihr persönliches Schicksal müssen sich Vormbrock und andere NH-

Manager kaum Gedanken machen. Ihr Einkommen zwingt sie auch nicht zu heimlichen Nebengeschäften.

Vietor bekommt derzeit gut eine halbe Million (524 000) Mark an Gehalt und Tantieme – aus zwei Jobs: Er ist Vorstandsvorsitzender der gemeinnützigen Neuen Heimat und der streng gewinnorientierten Neue Heimat Städtebau.

Fast alle Vorstandsmitglieder, Direktoren und Geschäftsführer haben zwei Arbeitsverträge und beziehen Gehalt von beiden Gesellschaften. Vietors Stellvertreter Harro Iden kommt so auf ein reguläres Einkommen von jährlich etwa 440 000 Mark, den übrigen Vorstandskollegen werden jeweils rund 360 000 Mark pro Jahr überwiesen.

Dabei sind die Vergütungen für andere Posten (Aufsichtsrat, Beirat) nicht mitgezählt. So war etwa Vormbrock – neben seiner Tätigkeit in den beiden Unternehmen NH und NHS – in einem Jahr in zehn Aufsichtsräten und sieben Beiräten vertreten.

Für manchen Posten – etwa im Beirat der NHS Berlin oder NHS Bremen – bekam Vormbrock ganze 112 Mark im Jahr. Für sein Wirken im Aufsichtsrat der Hamburger Gaswerke wurden ihm 200 Mark gezahlt, im Aufsichtsrat der NH Berlin 224 Mark. Mitgenommen hat er alles.

Andere Tätigkeiten, so insbesondere in den Aufsichtsräten der verschiedenen NH-Regionalgesellschaften, brachten jeweils ein paar tausend Mark jährlich ein. Alles in allem addierten sich Vormbrocks Einkünfte aus selbständiger Arbeit im Jahre 1978 auf 48 839 Mark – das Honorar für einen Vortrag vor dem Bundeskriminalamt (495 Mark) eingeschlossen.

Hinzu kamen für Vormbrock, Vietor und andere die Einkünfte aus ihren Nebengeschäften. Und damit sie möglichst wenig – oder gar keine – Steuern zahlten, legten sie sich immer mehr Wohnungen und Häuser zu.

„Vorstandsmitglieder der NH“, hielt Vormbrock – er hat eine ausgeprägte Neigung zum Schriftlichen – in einem „Vermerk“ am 4. April 1979 fest, „haben grundsätzlich nicht die Genehmigung, bei Eigentumswohnungen als Bauherr aufzutreten.“ Das habe sich „auch in einem Gespräch, das ich am 2. April mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Heinz Oskar Vetter, führen konnte“, bestätigt.

Gleichwohl haben Vormbrock, Vietor und andere Vorstandsmitglieder der Neuen Heimat privat auch Eigentumswohnungen gebaut.

Der Fall Wölbern zeigt, wie gründlich die Manager der Neuen Heimat arbeiten, wenn sie Geschäfte machen, über die sie nicht reden möchten.

Das Bankhaus Wölbern & Co. ist ein kleines unauffälliges Institut in Hamburgs Mönckebergstraße, in der vierten Etage eines Geschäftshauses. Es versteht

Wölbern Hausbau-Gesellschaft

Hamburg, den 12. 9. 1968

An die
Geschäftsführung
NEUE HEIMAT
Gemeinnützige Wohnungs- und
Siedlungsgesellschaft mbH

z.Hd. von Herrn Vietor

2000 Hamburg 22

Lübecker Str. 1

Betreff
Bauvorhaben der Wölbern Hausbau-Gesellschaft

Sehr geehrter Herr Vietor,

die Wölbern Hausbau-Gesellschaft bemüht sich, verschiedene Bauprojekte, insbesondere Wohnungsbauvorhaben, privat aufzuziehen und insbesondere die Finanzierung dieser Vorhaben sicherzustellen. Auch in technischer Hinsicht stehen uns Hilfskräfte durchaus zur Verfügung. Indessen können wir uns natürlich für die relativ wenigen Projekte keinen vollständig ausreichenden technischen Apparat aufbauen, sondern sind vielmehr auf die Partnerschaft von Architekten oder Wohnungsunternehmen angewiesen.

Wir erlauben uns daher die Anfrage, ob es der NEUE HEIMAT bzw. ihrer jeweils zuständigen Tochtergesellschaft möglich ist, bei solchen Vorhaben für uns eine vornehmlich technische Teilbetreuung zu übernehmen. Sollte dies grundsätzlich möglich sein, denken wir dann durchaus an eine ausschließliche Partnerschaft mit der NEUE HEIMAT, d.h. daß sämtliche Vorhaben der Wölbern Hausbau-Gesellschaft bis auf weiteres der NEUE HEIMAT zur Teilbetreuung angeboten würden.

- 2 -

Da wir die kaufmännischen Leistungen im grossen und ganzen selbst erbringen und von den technischen Leistungen einen – jeweils abzusprechenden – Teil, der sich auf rd. 40-50 % belaufen dürfte, würden wir vorschlagen, als Betreuungsgebühr pauschal 3 % zu vereinbaren.

Ihren gefl. Rückäusserung entgegengehend, verbleiben wir

mit freundlichem Gruss



Wölbern-Schreiben an Vietor: Gelungenes Manöver

sich heute als Universalbank, allerdings ohne das Mengengeschäft, also etwa Gehalts- oder Sparkonten für Schalterkundenschaft.

Die Bilanzsumme, 1956 noch 20 Millionen Mark, ist inzwischen auf etwa 250 Millionen Mark angewachsen. Das Geschäftsvolumen: gut 312 Millionen Mark.

Traditionell finanziert das Bankhaus Wölbern den Export. Es ist vor allem im Kreditgeschäft mit der mittelständischen Wirtschaft tätig und pflegt die Vermögensberatung.

„Für eine Vielzahl privater Investoren“, so wirbt das Institut, „verwalten wir über besondere Treuhandgesellschaften deren Kapitaleinlagen bei Fondsgesellschaften unterschiedlicher Objekte im In- und Ausland.“ Die Objekte sind vor allem Schiffe und Immobilien.

Bankier Ernst Wölbern war ein guter Freund Albert Vietors.

Als die Wölberns sich am 3. August 1967 mit den NH-Managern bei Notar Harm trafen, um die Wölbern Hausbau

Eingang

17. SEP. 1968

Sekretariat-VV

an GF-Nord

ist heute gegen den Übertrag
des derartigen Betr. Verf.
keine Bedenken

17. SEP. 1968

Gesellschaft zu gründen, waren die Einzelheiten der geplanten Zusammenarbeit längst klar. „Alle vier Gesellschafter“, protokollierte der Notar, „sind zu gleichen Teilen an der Gesellschaft beteiligt, so daß nunmehr nach außen der Gesellschafter Dr. Ernst Wölbern zu zwei Vierteln, intern jedoch nur zu einem Viertel beteiligt ist und daß Claus Wölbern nach außen mit zwei Vierteln, intern jedoch nicht an der Gesellschaft beteiligt ist.“

Nach außen also gehörte die neue Gesellschaft allein den Wölberns, tatsächlich aber waren Vietor, Vormbrock und Bamberg über ihre Strohmannen zu 75 Prozent – jeder mit einem Viertel – beteiligt.

Ein paar Monate später – am 6. Februar 1968 – kam ein weiterer heimlicher Gesellschafter dazu: Harro Iden, Finanzchef der Neuen Heimat und heute Stellvertreter des Vorstandsvorsitzenden. Jeder war nun mit einem Fünftel dabei.

Die Wölbern Hausbau errichtete im Laufe der nächsten Jahre eine Reihe von Häusern in Hamburg, darunter mehrere in Mümmelmannsberg, dem neuen

Stadtteil, den die Neue Heimat im Osten der Stadt schuf. So kamen vier NH-Spitzenmänner zu Wohnungen in einer der umstrittensten Neubau-Siedlungen Hamburgs, einer von der Sorte, die nach Vormbrocks Befürchtung bald zu einem neuen Slum werden könnte.

Im Grundbuch waren die wirklichen Eigentümer von Häusern in der Paul-Klee-Straße, der Kandinskyallee und Godenwind natürlich – wie geplant – nicht zu erkennen. Dort wurden in der Rubrik Eigentümer zunächst Dr. Ernst Arnold Wölbern und Claus Paul Hinrich Wölbern eingetragen, „als Gesellschafter der unter der Bezeichnung Wölbern Hausbau Gesellschaft bestehenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts“.

Die Wohnungen am Mümmelmannsberg versprachen offenbar trotz ständiger Auseinandersetzungen mit den Mietern eine so gute Rendite, daß sich dann ein Versicherungsunternehmen für die Anlage interessierte. Vor gut zwei Jahren verkaufte die Wölbern Hausbau an die R + V Lebensversicherung a. G. in Wiesbaden.

Von Anfang an widmeten sich der Chef der Neuen Heimat und seine Experten besonders intensiv ihrer heimlichen Tochter, die für sie anschaffte. Da die Wölbern Hausbau weder hinreichend Kapital noch in Gestalt der beiden Bankiers erfahrene Fachkräfte besaß, konnten die Experten im Hintergrund in der Tat auch nichts dem Zufall überlassen.

Am 12. September 1968 schrieb die Wölbern Hausbau Gesellschaft an die „Geschäftsführung der Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, z. Hd. von Herrn Vietor“. Sie bemühe sich, hieß es da, verschiedene Bauprojekte privat aufzu ziehen, könne sich jedoch „keinen vollständig ausreichenden technischen Apparat aufbauen“ und sei daher auf die Partnerschaft von Architekten oder Wohnungsunternehmen angewiesen.

„Wir erlauben uns daher die Anfrage“, ging es weiter im Text, „ob es der NEUE HEIMAT bzw. ihrer jeweils zuständigen Tochtergesellschaft möglich ist, bei solchen Vorhaben für uns eine vornehmlich technische Teilbetreuung zu übernehmen. Sollte dies grundsätzlich möglich sein, denken wir dann durchaus an eine ausschließliche Partnerschaft mit der NEUE HEIMAT, d. h. daß sämtliche Vorhaben der Wölbern Hausbau Gesellschaft bis auf weiteres der NEUE HEIMAT zur Teilbetreuung angeboten würden.“

Dafür wollte Wölbern Hausbau auch „als Betreuungsgebühr pauschal 3 %“ zahlen – ein Freundschaftspreis.

Die höfliche Anfrage wurde positiv beantwortet. Noch am gleichen Tage, an dem das Schreiben bei ihm einging, schickte Vietor es mit einem handschriftlichen Vermerk auf den Dienstweg: „An GF-Nord, ich habe gegen den Abschluß eines derartigen Betr.-Vertrages keine Bedenken.“

Ein gelungenes Manöver: Der Drahtzieher der Wölbern Hausbau schreibt an sich selbst (diesmal in der Rolle des Baukonzernchefs) und schlägt vor, daß die Neue Heimat alle Bauprojekte der Wölbern Hausbau betreut. Der Konzernchef stimmt zu. Er teilt dem Geschäftsführer Nord mit, er möge doch einen Vertrag mit der Wölbern Hausbau machen.

Der Geschäftsführer Nord hatte auch keine Bedenken: Es handelte sich um den Kollegen Vormbrock, einen der Mitbegründer und Gesellschafter der Wölbern Hausbau.

Bei so reibungslosem Management konnte nichts schiefgehen. Die Wölbern Hausbau war auf der Gewinnerstraße.

Von Ernst Wölbern, der die Gesellschaft nach außen zu vertreten hatte, war in all den Jahren wenig zu hören. Dafür war das Wirken der Vietor und Vormbrock um so stärker zu spüren.

So hatte die Wölbern Hausbau im Jahre 1968 eine Immobilie im Hamburger Stadtteil Winterhude erworben, das Grundstück Maria-Louisen-Straße 46–

Die Gruppe Neue Heimat

besteht aus zwei Konzernen: der *Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH* (NH) und der *Neue Heimat Städtebau GmbH* (NHS). Die Geschäftsführungen, unter Vorsitz Albert Vietors, sind identisch.

Die *Neue Heimat* (NH), die fast 80 Prozent des Gruppenumsatzes macht, ist mit 28 gemeinnützigen Gesellschaften in allen Bundesländern und in West-Berlin vertreten. Dazu gehören große NH-Firmen wie Neue Heimat Nord (Hamburg), Neue Heimat Südwest (Frankfurt) oder Neue Heimat Bayern, aber auch kleinere regionale Gesellschaften wie die Gesellschaft für Landsiedlung mbH (Kiel), oder die Wohnungsbaugemeinschaft Lüneburg.

Die *Neue Heimat Städtebau* (NHS) baut als nicht gemeinnütziges Unternehmen Kongreßzentren, Hotels, Rathäuser, Verwaltungsgebäude, Einkaufszentren und andere kommunale oder gewerbliche Einrichtungen. Die NHS ist mit Niederlassungen in den Bundesländern vertreten.

Daneben regiert die NHS zahlreiche Gesellschaften mit Sonderaufgaben, unter anderem:

- ▷ Neue Heimat Kommunal Gesellschaft zum Bau öffentlicher und sozialer Einrichtungen mbH,
- ▷ GVG Grundstücksfinanz- und Verwaltungsgesellschaft mbH,
- ▷ Medioplan Krankenhausplanungs-gesellschaft mbH,

- ▷ Begebau Beratungsgesellschaft für Gewerbebau,
- ▷ Neue Heimat Fertighaus Vertriebsgesellschaft mbH,
- ▷ VBV Versicherungs-Betreuungs- und Vermittlungsgesellschaft mbH,
- ▷ baudata Gesellschaft für bau- und wohnungswirtschaftliche Datenverarbeitung mbH.

Im Inland gehören zur NHS weiter 46 sogenannte Vermögensträgergesellschaften. Das sind beispielsweise Bauträger oder Grundstücksverwaltungsfirmer, oft für einzelne Objekte. Beteiligt ist die NHS auch an Gesellschaften wie der Berufsbildungswerk Gemeinnützige Bildungseinrichtung des DGB GmbH oder der acon Gesellschaft für Werbung und Kommunikation GmbH.

Alles in allem sind es im Inland rund 60 NHS-Gesellschaften.

Die NHS-Tochter Neue Heimat International (NHI) ist Holdinggesellschaft für die internationalen Beteiligungen der Unternehmensgruppe. In Europa ist die NHS am stärksten – mit einem guten Dutzend Gesellschaften – in Frankreich engagiert. Darüber hinaus lenkt sie mehrere Dutzend Firmen in Österreich, Belgien, Italien, Luxemburg, Monaco und der Schweiz, baut, unter anderem, in Venezuela, Brasilien und Mexiko.

Auslandsbeteiligungen insgesamt: 60 bis 70 Gesellschaften.



Geschäftspartner Vietor, Hesselbach: Den Strohmann schnell gefunden

48. Im Frühjahr 1968 begann die Gesellschaft auf diesem Grundstück mit dem Bau eines Mietshauses. Doch dann entdeckten Vietor und seine Kollegen, daß es wohl lohnender sei, Eigentumswohnungen zu errichten und diese zu verkaufen.

So entschlossen sich die NH-Manager, ihr Baugeschäft neu zu organisieren und, vor allem, die Gewinne anders zu verteilen.

Auf Wunsch der stillen Gesellschafter Vietor, Iden, Bamberg und Vormbrock wurden Grundstück und Bauvorhaben Maria-Louisen-Straße 46-48 aus der Wölbern Hausbau Gesellschaft herausgelöst. Die Partner der bisherigen Firma gründeten ein neues Unternehmen, die Wölbern Hausbau Gesellschaft II. Sie sollte Vietor und seinen Teilhabern mehr einbringen.

In einer „Vereinbarung“ vom 5. Januar 1972 hielten die Gesellschafter der Wölbern Hausbau die neue Gewinnverteilung fest. Wegen der „unterschiedlichen Leistungen der Gesellschafter beim Aufbau und Vertrieb der Eigentumswohnungen“, hieß es in dieser Vereinbarung, sollten „Direktor Vietor, Dr. Iden, Dipl.-Arch. Bamberg, Dipl.-Volksw. Vormbrock“ aus dem Überschuß beim Verkauf der Wohnungen jeweils 21 Prozent bekommen.

Das war für die vier vom Konzern je ein Prozent mehr als ihr Anteil an der Wölbern Hausbau I. Der Wölbern-Anteil sackte demzufolge von 20 auf 16 Prozent.

Die erste Wölbern Hausbau arbeitete inzwischen weiter wie geplant. Die stillen Gesellschafter dachten sich Bauprojekte aus, trugen ihre Pläne der Neuen Heimat an und ließen sie von ihr betreuen.

So arbeiteten zahllose Kollegen in der Neuen Heimat, ohne es zu wissen, an manchem Projekt mit, das vor allem der privaten Vermögensbildung ihrer obersten Vorgesetzten diente. Andere dagegen wußten besser Bescheid.

Jan Becker beispielsweise, für das Vertragswesen zuständiger Direktor der Neuen Heimat, war über die Vorgänge um die Wölbern Hausbau Gesellschaft informiert. Er hatte die rechtlichen Feinheiten zu prüfen.

Becker war jedenfalls mit gutem Rat zur Stelle, als wegen eines ungeplanten Ereignisses lästige Schwierigkeiten drohten: Treuhänder Ernst Wölbern starb am

29. Juli 1976, und die hinterbliebenen Gesellschafter der Wölbern Hausbau wurden unruhig.

Denn nun wurde ja die Firma nach außen nur noch von einem Gesellschafter, nämlich Claus Wölbern, repräsentiert. Das Bürgerliche Gesetzbuch aber, so erkannte Jurist Becker sofort, läßt in solchen Fällen eine Ein-Mann-Gesellschaft nicht zu.

Es mußte schnell gehandelt werden, damit die Gesellschaft weiter bestehen konnte. Da die verbliebenen vier Gesellschafter überdies den Kreis der Beteiligten nicht erweitern wollten, guckten sie einen der ihren aus: Architekt Bamberg, der sich bis dahin hinter Claus Wölbern versteckt hatte, wurde nun ein Gesellschafter, der nach außen als solcher erkennbar war.

Bamberg spielte den Strohmann für seinen Chef Vietor (bis dato von Ernst Wölbern vertreten), die Kollegen Vormbrock und Iden vertrauten weiter ihrem Treuhänder Claus Wölbern. Der erbte überdies den Gesellschaftsanteil seines Vaters, so daß nun alle Gesellschafter mit einem Fünftel an der Hausbau Gesellschaft beteiligt waren.

Damit auch alles seine Ordnung hatte, wurden anschließend die Grundbücher berichtigt. Statt des alten Wölbern wurde Georg Bamberg (neben Claus Wölbern) als Eigentümer eingetragen.

Ernst Wölbern hatte schon einmal Erfahrungen im Grundstücksgeschäft und mit Experten der Neuen Heimat gesammelt – 1961 in München.

Damals suchte Diplom-Kaufmann Gustav-Adolf Blum für seine neu gegründete Terrafinanz Terrain- und Wohnungsbau-Gesellschaft einen kapitalkräftigen Partner. Blum hatte zuvor für die Neue Heimat Bayern als Grundstücksreferent



Wölbern-Objekt*: Die Gewinne neu verteilt

* In Hamburg Maria-Louisen-Straße 46/48.

gearbeitet. Der Münchner Immobilienfachmann fand seinen Geldgeber in dem Hamburger Bankier und Vietor-Freund Ernst Wölbern. Der beteiligte sich mit 1,2 Millionen Mark an Blums Terrafinanz. Weitere Kommanditisten waren Blum selbst und der Hamburger Kaufmann Norbert Plett mit je 100 000 Mark.

Wölbern und Plett stiegen im Laufe der Jahre aus. Heute gehört die Gesellschaft je zur Hälfte dem ehemaligen NH-Grundstücksreferenten Blum und Ludwig Geigenberger, bis 1972 Chef der Neue Heimat Bayern.

Eines der größten und lohnendsten Immobiliengeschäfte machte die Terrafinanz mit der Neuen Heimat. Sie akquirierte Grundstücke in Neuperlach, wo der Gewerkschaftskonzern schließlich 6000 Wohnungen baute.

Auch in Berlin hatte das kleine Bankhaus Wölbern über eine Tochtergesellschaft zu tun. Dort war es, auf Vorschlag der Neuen Heimat, bei einem der größten Projekte der letzten Jahre dabei – dem Bau des Steigenberger Hotels in der Rankestraße.

Planung und Baubetreuung des Hotels (fast 400 Zimmer) lagen bei der Neue Heimat Städtebau. Bauherr war eine Kommanditgesellschaft; das Kapital besorgte unter anderem die Hansische Treuhand AG, eine Tochtergesellschaft des Bankhauses Wölbern.

Nach dem Tode seines Vaters blieb auch Claus Wölbern nicht mehr lange bei der Bank, die seinen Namen trägt. Persönlich haftender Gesellschafter ist er seit 1979 nicht mehr, als die Slavenburg's Bank (Rotterdam)** sich beim Bankhaus Wölbern einkaufte; im vergangenen Jahr schied er auch als Kommanditist aus.

Claus Wölbern – im März wird er 53 – ist weiter im Bauträgergeschäft tätig. Er arbeitet inzwischen beim Bankhaus Robert Meyerding in Hamburg.

Für die Manager der Neuen Heimat hat sich die Zusammenarbeit mit Strohmannern wie Wölbern und das Grundstücksgeschäft allemal gelohnt. Immobilien haben sie mehr, als ihre Erben verjubeln können. „Etwas zusätzliche finanzielle Bedürfnisse im Alter, sowohl der Ehefrau als auch des Ehemannes“, formulierte NH-Vorstand Wolfgang Vormbrock im Entwurf eines Ehevertrages***, „werden als ausreichend gedeckt angesehen durch Erträge aus Grundbesitz“.

Welchen Gewinn der Erwerb von Immobilien schon bisher brachte, läßt einer von Vormbrocks letzten Einkommensteuer-Bescheiden – der für 1978 – erraten. Damals verdiente Vormbrock bei der Neuen Heimat 284 767 Mark, hinzu kamen 48 839 Mark aus seinen verschiedenen Aufsichts- und Beiratsposten. Alles in allem hatte das Ehepaar Vormbrock Jahreseinkünfte von 404 057 Mark.

Da ginge üblicherweise mehr als die Hälfte an Steuern weg. Aber der NH-

Manager besaß eine Reihe von Immobilien, darunter die in Hamburg-Mümmelmannsberg und mehrere Wohnungen in Berlin, für die er steuerlich Verluste geltend machte, insgesamt 356 587 Mark. So ging die Rechnung mit dem Fiskus zu seinen Gunsten auf.

Das Finanzamt Wandsbek stellte eine Einkommensteuerschuld von 4712 Mark fest. Da die Vormbrocks im Laufe des Jahres, insbesondere über den Lohnsteuerabzug, bereits 153 117 Mark gezahlt hatten, ergab sich eine Differenz von 148 405 Mark – die hatte der tüchtige Immobilienfachmann noch aus der Staatskasse zu bekommen.

Wolfgang Vormbrock ist Sozialdemokrat, vierundzwanzig Stunden nach Verabschiedung des Godesberger Programms, erzählt er, sei er in die Partei eingetreten. „Und wenn die SPD die freie Marktwirtschaft aufgibt“, prophe-

Dazu gehört die Kommanditgesellschaft tele-therm (Lübeck) Gesellschaft für Fernwärme mbH & Co., die zusammen mit weiteren tele-therm-Gesellschaften Zehntausende von Wohnungen und zahlreiche Gewerbebauten der Neuen Heimat beheizt.

Tele-therm ist nicht der einzige Wärmelieferant der Neuen Heimat. Vielfach bestehen Verträge mit kommunalen Unternehmen, etwa in Frankfurt, wo zum Teil mit Gas, zum Teil mit Abwärme einer Müllverbrennungsanlage (Nordweststadt) geheizt wird.

In Heidelberg werden Neue-Heimat-Mieter ebenfalls mit Abwärme versorgt. In Berlin-Spandau wird die Rudolf-Wissel-Siedlung (780 Wohnungen) mit Strom beheizt.

Aber mit rund 180 Heizwerken im gesamten Bundesgebiet ist tele-therm bei der Neuen Heimat gut im Geschäft.



Vietor-Eigenheim in Wedel*: Erstaunliche Leistung im privaten Bereich

zeit der Gewerkschafts-Manager, „dann bin ich am nächsten Tag wieder raus.“

Auch Vormbrocks Chef weiß die Vorzüge der Marktwirtschaft zu schätzen; er braucht sich wegen etwaiger Bedürfnisse im Alter erst recht nicht zu grämen.

Vietor, so erzählen Mitarbeiter der Neuen Heimat, besitze – neben seinen Villen im schleswig-holsteinischen Wedel und im Tessin – Hunderte von Wohnungen. Gezählt hat sie keiner, doch Dutzende zumindest sind nachweisbar.

Noch schwerer sind die Gewinne zu schätzen, die Vietor und einige seiner Kollegen aus anderen Geschäften zogen, bei denen sie sich hinter Strohmannern verbargen.

* Freigegeben durch Luftamt Hamburg lfd. Nr 78/82.

**Slavenburg's wurde inzwischen (1981) mehrheitlich von der staatlichen französischen Bank Crédit Lyonnais übernommen.

***Vormbrock lebt von seiner Frau Rosemarie getrennt.

Und das hat einen einleuchtenden Grund.

Albert Vietor nämlich, Vorstandsvorsitzender der Neuen Heimat, hat nicht nur bei der Gründung der Fernwärme-Firma mitgewirkt – er hat auch, wie andere führende Männer des gemeinnützigen Unternehmens, persönlich an der Wärme mitverdient.

Das begann Anfang der sechziger Jahre. Die Neue Heimat plante damals in verschiedenen Städten große Siedlungen. Dort sollten Tausende von Wohnungen preiswert und umweltfreundlich mit Fernwärme geheizt werden.

Die Versorgung mit Fernwärme sollte eine private Firma übernehmen. Bei dieser privaten Firma wollte der Chef des gemeinnützigen Wohnungsbaukonzerns dabei sein.

Der Einfall war ebenso schlicht wie erfolgversprechend: Die Neue Heimat



Viotor-Eigenheim bei Ascona: Bauherr mit hohen Ansprüchen



Golfer Viotor
Ein Manager besonderer Art

kassiert die Mieten, ihre Chefs bekommen das Heizgeld.

Da Viotor und Genossen klar war, daß ihr Plan in der Öffentlichkeit nicht auf das rechte Verständnis stoßen würde, mußten sie das Geschäft tarnen: Sie versteckten sich hinter einem Treuhänder.

Den Strohmänn für das Wärmege-schäft brauchte Viotor nicht lange zu suchen. Das machte Karl Maximilian Eberhardt, ein ehemaliger Angestellter der Neuen Heimat. Eberhardt hatte, so erzählt er, 1953 seinen Job als Nachrich-

tenredakteur bei der SPD-Zeitung „Hamburger Echo“ aufgegeben und sich bei der Neuen Heimat verdingt. Dort besorgte er die Öffentlichkeitsarbeit, wurde bald zum Leiter der volkswirtschaftlichen Abteilung befördert und gewann, als Leiter des Vorstandsbüros, das Vertrauen des Vorsitzenden.

Sechs Jahre später verließ Eberhardt den Konzern. „Am 31. Dezember 1959“, so erinnert er sich, „beschloß ich, unternehmerisch tätig zu werden.“ Er begann seine Unternehmerlaufbahn mit der kleinen Im- und Exportfirma Franz A. Pabelick.

Erfolg stellte sich ein, als – 1963 – Freund Viotor Vorstandsvorsitzender wurde und ihm das Geschäft mit der Fernwärme antrug.

Viotor, der dabei mit Geld und Rat hinter ihm stand, war indes nicht sein einziger Partner bei der neuen Firma tele-therm. Zehn weitere verdiente Genossen sollten an dem vielversprechenden Geschäft partizipieren.

Die Liste der „Treugeber“, die Eberhardts gute Dienste als Strohmänn in Anspruch nahmen, ist beeindruckend. Unter der Leitung des Vorstandsvorsitzenden der Neuen Heimat – er war der „Bevollmächtigte der Treugeber“ – hatten sich Spitzenmanager der Hamburger Zentrale und die mächtigsten Regionalfürsten zusammengetan:

- ▷ Walter Beyn, damals stellvertretender Vorsitzender, 1977 pensioniert,
- ▷ Willi Ginhold, Vorstandsmitglied, 1979 pensioniert,
- ▷ Harro Iden, Vorstandsmitglied, heute Viotors Stellvertreter,
- ▷ Wolfgang Vormbrock, Geschäftsführer der Neue Heimat Nord, seit 1970 Vorstandsmitglied,
- ▷ Herbert Ritze, Vorstandsmitglied, 1967 gestorben,

- ▷ Ludwig Geigenberger, Vorsitzender der Geschäftsführung der Neue Heimat Bayern, 1972 ausgeschieden,
- ▷ Heinz Feicht, Geschäftsführer der Neue Heimat Bayern,
- ▷ Rudi Löwe, Geschäftsführer der Neue Heimat Hessen, später Vorstandsmitglied, 1976 ausgeschieden,
- ▷ Georg Bamberg, Geschäftsführer der Neue Heimat Nord, heute Generalbevollmächtigter des Konzerns, der regelmäßig an Vorstandssitzungen teilnimmt.

Der elfte Treugeber war ein Experte in Geldgeschäften: Walter Hesselbach, damals Vorstandsvorsitzender der gewerkschaftseigenen Bank für Gemeinwirtschaft (BfG) und einflußreichster Mann im Aufsichtsrat der Neuen Heimat. Hesselbach ist heute Chef der Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG, die als Holding alle Gewerkschaftsunternehmen lenkt.

Ein Spitzenmanager fehlte damals noch in der Treugeber-Runde: Paul Seitz, Architektur-Professor, technischer Leiter der Unternehmensgruppe und Geschäftsführer der Neue Heimat Kommunal. 1969, als Seitz in den Vorstand aufrückte, wurde auch er in die Wärme-Mannschaft aufgenommen. Für ihn mußte Vormbrock Platz machen.

Viotor-Intimus Vormbrock („Ich mache das, was man mir sagt“, schrieb er einmal an Viotor) sollte für seinen Verzicht entschädigt werden. Er durfte bei einigen anderen Geschäften mitverdienen und machte im Konzern Karriere.

Im Sommer 1966 schlossen Viotor und die zehn heimlichen Mitverdiener einen Vertrag zur Gründung der „Kommanditgesellschaft tele-therm (Lübeck) Gesellschaft für Fernwärme m.b.H. & Co.“. An dieser Firma beteiligten sich die elf – über Strohmänn Eberhardt – als Kommanditisten.

Die Kommanditgesellschaft wurde am 2. August 1967 ins Handelsregister beim Amtsgericht Lübeck eingetragen. Kommanditisten waren, laut Eintrag: Maria Theresia Eberhardt mit einer Einlage von 3750 Mark und Ehemann Karl Maximilian selbst mit 41 250 Mark.

Diese 41 250 Mark – das war der Anteil, den Eberhardt treuhänderisch für den Elfer-Rat der Neuen Heimat einbrachte.

Persönlich haftender Gesellschafter der KG war – wie zumeist bei derartigen Firmenkonstruktionen – eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung: die tele-therm (Lübeck) Gesellschaft für Fernwärme m.b.H. Einziger Gesellschafter und Geschäftsführer, jedenfalls laut Handelsregister: Karl Maximilian Eberhardt.

Geschäftszweck der tele-therm ist die „Errichtung und der Betrieb von Block- und Fernheiz-Zentralen sowie alle mittelbar und unmittelbar damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte“. Das war genau das, was Viotor brauchte:

Was sein Strohmann in der Kommanditgesellschaft zu tun hatte, regelte der Treuhandvertrag, den die elf Gewerkschaftsmanager und Eberhardt 1966 schlossen. „Der Treuhänder ist verpflichtet“, so heißt es dort im Paragraphen eins, „bei der Ausübung der ihm treuhänderisch übertragenen Rechte das Interesse der Treugeber zu wahren und entsprechend den Weisungen der Treugeber zu verfahren, insbesondere in Gesellschafterversammlungen abzustimmen.“

Was Eberhardt mit den anfallenden Gewinnen zu machen hatte, bestimmte Paragraph zwei: „Der Treuhänder hat alle Rechte und Pflichten der Treugeber für diese wahrzunehmen. Er ist ihnen rechnungslegungspflichtig. Etwa bestehende Überschüsse aus dem Treuhandanteil hat er unverzüglich an die Treugeber zurückzugeben.“



NH-Manager Geigenberger, Feicht (1976): Beim Fernwärme-Geschäft dabei

Dank der Fürsorge, die Spitzenmanager des großen Konzerns Neue Heimat der kleinen Firma (Stammkapital der tele-therm GmbH: 20 000 Mark) angedeihen ließen, konnte die tele-therm über Auftragsmangel nie klagen. Und die Preise für ihre Wärmelieferungen konnten gar nicht hoch genug sein.

Mieter der Neuen Heimat fürchteten, ihre preiswerten Sozialwohnungen aufgeben zu müssen, weil sie die hohen Heizkosten nicht mehr aufbringen konnten. „tele-therm“, urteilt der Lübecker Kriminalbeamte und tele-therm-Zwangskunde Kurt Bierfreund, „heizt die Mieter aus den Wohnungen raus.“

Eberhardt hat jahrelang eine ganze Reihe von tele-therm-Firmen dirigiert. Und sie alle lieferten Fernwärme für die stetig wachsende Zahl von Wohnblöcken der Neuen Heimat. Schon 1964 gründete der ehemalige Journalist in Berlin eine

tele-therm GmbH, die sich – 1965 und 1968 – an zwei Kommanditgesellschaften beteiligte. In Hamburg entstanden Firmen und in Hannover, in Frankfurt wie in Freiburg, in Lübeck wie in Ludwigsburg.

Die Rechtsverhältnisse waren stets die gleichen. Immer war Eberhardt der Gesellschafter, immer war außer ihm selbst die Kauffrau Maria Theresia Eberhardt an den Kommanditgesellschaften beteiligt.

Da wird die Führung einer Firma zum Vergnügen. Wie Eberhardt das machte, zeigt das Protokoll einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung der tele-therm (Lübeck) GmbH.

„Unter Verzicht auf alle Rechts- und Formvorschriften“, wie es im Protokoll heißt, traten am 23. Oktober 1974 die entscheidenden Leute der Gesellschaft

machte die Zusage von einer Bürgschaft der NHS abhängig. Die wurde gewährt, ehe der Vorstand sie beschlossen hatte.

Im Vorstandsprotokoll vom 29. Januar 1979 heißt es dazu: „Aufgrund der Beschlußvorlage des Kollegen Dr. Iden vom 19. 1. 1979 beschloß der Vorstand einstimmig, die abgegebene Bürgschaft der NHS Hamburg für einen Kredit der tele-therm (Lübeck) gegenüber der BfG zu genehmigen.“

Zum Jahresende 1980 löste Eberhardt einige seiner tele-therm-Gesellschaften auf. Er schachtelte seine Firmen neu.

So erloschen beispielsweise die beiden Berliner Kommanditgesellschaften. Kommanditisten waren in einem Fall Karl Maximilian Eberhardt mit einer Einlage von 139 503 Mark und die Firma Franz A. Pabelick und Co. (15 288 Mark). Bei der zweiten Gesellschaft waren es ebenfalls Eberhardt (117 000 Mark), die Kommanditgesellschaft tele-therm GmbH & Co. Hamburg (12 000 Mark) und die Firma Franz A. Pabelick (18 000 Mark).

Auch die Kommanditgesellschaft tele-therm (Lübeck) erlosch, im November 1980. Das ging so:

Eberhardt übertrug seine Kommanditeinlage von 41 250 Mark, die er 1967 als Strohmann für die Manager der Neuen Heimat eingebracht hatte, auf die tele-therm GmbH Hamburg (Gesellschafter und Geschäftsführer: Eberhardt). Damit war die Hamburger GmbH Kommanditistin in der Lübecker Kommanditgesellschaft.

Dann übertrug die Kommanditistin Franz A. Pabelick ihre Kommanditbeteiligung auf die Hamburger tele-therm GmbH. Schließlich brachte die Lübecker GmbH ihre Beteiligung ebenfalls in die Hamburger GmbH ein.

Obwohl Eberhardt seine Bedeutung und die seiner Firma gern herunterspielt, ist tele-therm einer der wichtigsten Geschäftspartner des Baukonzerns. Und einer der rätselhaftesten.

Die Neue Heimat spricht – beispielsweise in Geschäftsberichten – von ihrem Partner überhaupt nicht, allenfalls wird tele-therm in Schreiben an die Mieter beiläufig erwähnt. In Freiburg arbeitet tele-therm in einem Block der Neuen Heimat in der Auwaldstraße. In Frankfurt sind beide Firmen unter derselben Adresse zu finden, im Plaza-Bau an der Hamburger Allee 2, aber selbst leitende Angestellte scheinen sie dort kaum zu kennen: Das sei irgendeine private Firma aus Hamburg, mit der die Neue Heimat wenig zu tun habe . . .

In Berlin argwöhnten Mieter, daß die Neue Heimat oder einige ihrer Mitarbeiter irgendwie an dem Fernwärme-Unternehmen beteiligt seien. Die Berliner Filiale des Baukonzerns dementierte energisch: Die intensive Zusammenarbeit sei allein deshalb notwendig, weil die Neue Heimat sonst überfordert sei.

Mit Bedacht werden die Mieter der Neuen Heimat über die Heizungsfirma

zusammen. Und das waren erstens der Geschäftsführer der tele-therm, Karl Maximilian Eberhardt, und zweitens der Gesellschafter Karl Maximilian Eberhardt.

Die Versammelten beschlossen, zwei zusätzliche Geschäftsführer zu ernennen. Beginn der Veranstaltung: 10.15 Uhr, Ende: 10.30 Uhr. Für die Richtigkeit zeichnete Eberhardts Steuerberater Günther Löbbermann.

Reibungslos und unauffällig ging es auch zu, wenn tele-therm Geld brauchte. So beschloß der NHS-Vorstand am 8. November 1978, die NHS-Beteiligung (76,47 Prozent) an einer einträglichen Tochtergesellschaft, der Union Baubedarfs-GmbH, zu verkaufen – an Eberhardts tele-therm (Lübeck) GmbH.

Für „die Finanzierung des Kaufpreisteilbetrages“ von 24 Millionen Mark bewilligte die Bank für Gemeinwirtschaft (BfG) einen „Sonderbuchkredit“. Sie

im unklaren gelassen. Die Heiz-Abrechnung schickt ihnen der Vermieter, alle Anfragen sind an ihn zu richten.

Und Eberhardt selbst möchte, kein Wunder, wenig zur Aufklärung beitragen. „Wir wurden schon für eine Tochterfirma der Esso gehalten oder eine Tochter der Shell, auch schon mal für eine Gesellschaft der Neuen Heimat. Alles Unsinn.“ Von Vietor spricht Eberhardt nicht.

Karl Maximilian Eberhardt hat es leicht mit seinem großen Partner: Der sorgt dafür, daß er in Ruhe seinen Geschäften nachgehen kann. Eine Hand wärmt die zweite.

Wo die tele-therm heizt, muß der Sozialmieter der Neuen Heimat neben seinem Mietkontrakt auch einen Vertrag mit der Heizungsfirma unterschreiben. Gern läßt dann die tele-therm den Wärmepreis „aus Vereinfachungsgründen zusammen mit der Miete“ von der Neuen Heimat eintreiben. Sie kann sich dabei stets darauf verlassen, daß dies auch mit Nachdruck geschieht.

Etwa in Lübeck-Buntekuh. Dort verklagte die Neue Heimat einen Mieter, weil der eine Heizkosten-Nachforderung nicht begleichen wollte. Sie verlor den Prozeß.

Anderen tele-therm-Gegnern drohte die Neue Heimat mit Rausschmiß. Wenn er seine Fernwärme-Rechnung nicht unverzüglich bezahle, so wurde einem Lübecker Sozialmieter bedeutet, müsse er mit „Räumungsklagverfahren“ rechnen.

Erneut gab es 1981 Krach, als die Heizkostenabrechnung vom vergangenen Jahr kam.

Mieter protestierten beim Eigentümer ihrer Wohnanlage. Die Neue Heimat, so



NH-Siedlung Lübeck-Buntekuh: „Tele-therm heizt die Mieter raus“

forderte der Mieterbeirat, sollte sich endlich von der Heizungsfirma trennen, mit der es dauernd Streit wegen hoher Kosten und undurchschaubarer Rechnungen gab.

Die Neue Heimat übertrug schließlich, im Sommer letzten Jahres, das Inkasso auf eine andere Firma. Geheizt wird weiter von tele-therm.

So ist der Ärger für die Betroffenen nicht zu Ende. Etwa 700 Mieter in Buntekuh weigern sich seitdem, Nachforderungen des Wärmelieferanten tele-therm – bis zu 2000 Mark – zu begleichen. „Ich will endlich wissen“, begründete der Rentner Karl-Heinz Sturm aus der Fregattenstraße seine renitente Haltung, „wieviel Öl die verbraucht haben.“

Er weiß es bis heute nicht.

Was die Mieter so verärgerte, hat Vietor nicht gestört: die hohen Heizkosten. Tele-therm verbrennt überwiegend billiges Schweröl und verkauft die Wärme teuer.

Derzeit müssen beispielsweise Sozialmieter in der Hamburger Kandinskyallee für Warmwasser und Heizung monatlich 2,19 Mark pro Quadratmeter Wohnfläche zahlen – für eine Vierzimmer-Wohnung 232 Mark. Mit einer kräftigen Nachforderung ist zu rechnen.

Mieter der Neuen Heimat in Berlin-Kreuzberg haben errechnet, daß ihre Wärmeversorgung unter vergleichbaren Siedlungen in Berlin am teuersten ist. Tele-therm liegt nach dieser Berechnung im Schnitt gut 30 Prozent über den Heizkosten in anderen Wohnbauten, etwa der Märkischen Scholle oder der Wohnbautengesellschaft Stadt und Land.

Dabei hat Vietors Wohnungsbaukonzern sich nie gescheut, seinem Heizpartner einen Teil der Kosten abzunehmen.

Die Neue Heimat zieht nicht nur das Geld ein, sondern übernimmt bisweilen auch sogenannte Anschlußbeiträge.

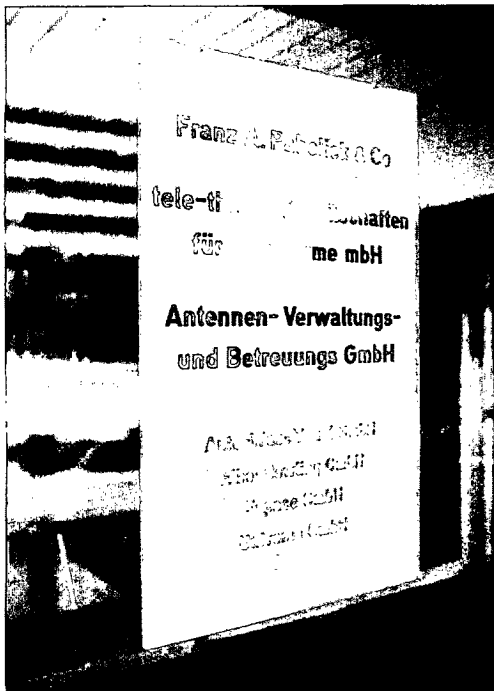
Beim Bau der Heizanlage Reinbek beispielsweise verpflichtete sich die Neue Heimat Nord, über einen Zeitraum von 25 Jahren (von 1968 an) verlorene Zuschüsse an die tele-therm zu zahlen. Auch die Heizanlage am Mehringplatz in Berlin wurde über einen Anschlußbeitrag in Höhe von 1,5 Millionen Mark mitfinanziert.

Aber nicht allein die hohen Tarife verärgern die Endabnehmer der Fernwärme – es ist auch die Art, in der die tele-therm (und mit ihr die Neue Heimat) ihnen die Rechnung präsentiert.

Eine exakte Abrechnung legt die Firma allenfalls der Neuen Heimat vor. Den Mietern werden, beispielsweise in Lübeck oder Hamburg, nur Durchschnittspreise für die eingekauften Öl-mengen sowie der gesamte Verbrauch der Wohnblocks mitgeteilt. Sie erfahren weder, welche Mengen zu welchem Preis gebunkert wurden noch den Ölverbrauch des sie versorgenden Heizwerkes.

Und sie können, wie sich herausgestellt hat, nicht einmal den Apparatenträumen, die den Wärmeverbrauch messen sollen. In der Lübecker Karavellenstraße arbeitete im Heizwerk jahrelang ein Zähler, der die durchgeflossene Warmwassermenge – so ergab sich vor dem Amtsgericht Lübeck – kaum je exakt registrierte; die Differenzen zum wahren Verbrauch machten bis zu 48 Prozent aus.

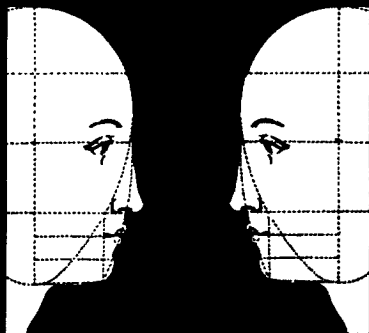
Wenn Mieter nachfragen, wie denn ihre Heizkostenrechnungen zu verstehen seien, dann bekommen sie von den Experten der Neuen Heimat nichtssagende oder verworrene Antworten. Die Unterlagen seien leider in Hamburg, wurden Mieter in Berlin abgewiesen. Und einige Lübecker fühlten sich nur veralbert, als



Eberhardt-Firmen*: Alle unter einem Dach

* Kapstadt-Ring 10 in Hamburg.

sprechen
kommunizieren
überzeugen



Rhetorik und Dialektik

Zwei analytische Trainingsseminare

Ziel des Seminars „Rhetorik“ ist es, die Teilnehmer sicherer und befähigt im öffentlichen Auftreten zu machen. Gelehrt werden unter anderem Sprachästhetik und Redepsychologie sowie die Fähigkeit, das eigene Wissen gezielt und erfolgreich auf andere zu übertragen.

Im Seminar „Dialektik“ wird das Denken und Argumentieren in These und Antithese geübt, um das Durchsetzungsvermögen in Streitgesprächen, Kreuzfeuerinterviews und beruflichen Streßsituationen zu stärken. Voraussetzung für die Teilnahme sind überdurchschnittliche Sprachbeherrschung sowie der Besuch eines Rhetorik-Seminars.

Referent und Seminarleiter: Dr. phil. Baldur Kirchner, freiberuflicher Dozent der Rhetorik, Dialektik, Homiletik.

Termine:

Seminar „Rhetorik“: 25. – 27. Februar 1982, 6. – 8. Mai 1982, 7. – 9. Oktober 1982.

Seminar „Dialektik“: 2. – 4. Dezember 1982.
Veranstaltungsort: Atlantis Sheraton Hotel, Zürich.

Teilnahmegebühr je Seminar: DM 1800,–
Sonderpreis durch manager magazin.

Organisation und Durchführung: ZIS – Zürcher Institut für Spezialseminare, Postfach 1, CH-8034 Zürich, Tel. (0041) 252 10 51/73.

Veranstalter: manager magazin Verlagsgesellschaft mbH, Marketingabteilung, Postfach 1110 60, 2000 Hamburg 11, Tel. (040) 30 07 534. Ausführliche Unterlagen und Anmeldungen: ZIS und manager magazin.

manager
Forum für Unternehmer und Führungskräfte

ihnen ihr Vermieter statt einleuchtender Erläuterungen einen Wust verwirrender Formeln nebst sechs Seiten Berechnungshinweisen anbot (siehe Faksimile).

Das Verwirrspiel hat offenbar Methode. Die meisten Mieter gaben angesichts solcher Zahlenspiele auf. Sie begriffen allenfalls, daß die Formeln Preisgleitklauseln darstellen, die den tele-therm-Lenkern automatisch steigende Gewinne garantieren.

Grundpreis, Arbeitspreis sowie Meß- und Abrechnungsgebühr sind Basiswerte aus dem Jahr 1966. Sie werden alljährlich angehoben. Die Steigerungsraten werden bestimmt von den Index-Veränderungen der industriellen Erzeugerpreise, des Lohn tariffs des Handwerks für Heizung und Lüftung, des Lohn tariffs der chemischen Industrie, des Listenpreises für schweres Heizöl zuzüglich Fracht und des Strompreises.

Und wenn der willige Mieter alles genau berechnet hat, weiß er immer noch nicht, wie teuer sein Heizwerk um die Ecke nun wirklich arbeitet.

Die tele-therm trieb schließlich die Heizungskosten so hoch, daß beispielsweise in Lübeck viele Mieter nicht mehr mitmachen. Im Sommer vergangenen Jahres wollten immer mehr die hohen Nachforderungen nicht begleichen.

Da wurde, wie zuvor schon die Neue Heimat, auch die tele-therm rabiat. Sie pickte sich 15 Mieter nach den Anfangsbuchstaben ihrer Namen heraus, um in allen Abteilungen des Amtsgerichts Lübeck eine Grundsatzentscheidung zu erzwingen. Doch Vietors Partner erlebte eine böse Blamage.

„Für das Geld heize ich ja ein ganzes Einfamilienhaus“, staunte ein Richter, als er die Heizkosten-Rechnung für eine bescheidene Sozialwohnung sah. „Das verstehe ich auch nicht“, erklärte ein anderer, als ihm eine tele-therm-Abrechnung vorgelegt wurde.

Die Richter monierten die Preisgleitklauseln, die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Wärmefirma und die Berechnungsweise. Es könne, urteilte etwa die 13. Abteilung des Lübecker Amtsgerichts, „nicht davon ausgegangen werden, daß die abgegebene Energie korrekt ermittelt ist“.

Tele-therm verlor alle 15 Prozesse.

In Hamburg mußte die tele-therm ebenfalls eine Schlappe wegstecken, als die

Neue Heimat einen Mieter verklagte. „Da die Abrechnung nicht ordnungsgemäß ist“, entschied im November vergangenen Jahres das Amtsgericht zugunsten des Mieters, „ist der Nachzahlungsbetrag nicht fällig.“

Tele-therm-Chef Eberhardt und sein Geschäftsführer Michael Sanders weigern sich freilich trotz dieser für sie vernichtenden Urteile nach wie vor, den Gerichten ihre Kalkulation zu offenbaren. Statt dessen legten sie in Lübeck Berufung ein.

Wenn die nächste Instanz nicht zu ihren Gunsten entscheide, so drohten die tele-therm-Bosse in einem Schriftsatz, dann werde die Firma „in absehbarer Zeit den Konkursantrag nicht vermeiden können“.

Den getäuschten und ergrimmten Mietern wär's wohl recht – dann heizt eben ein anderer, schlimmer kann es kaum werden. Vietor und sein Vorstand allerdings werden ihren Partner Eberhardt, der so viel von ihren Geschäften weiß, kaum verkommen lassen.

Denn Vietors Strohmann ist nicht nur Gesellschafter und Geschäftsführer der Heizungsfirma tele-therm und ihrer regionalen Ableger: Er ist die zentrale Figur in einem Dickicht von Firmen, die alle mit der Neuen Heimat Geschäfte machen.

Am Kapstadtring 10 in Hamburgs City Nord sind sie alle unter einem Dach. Von dort dirigiert Eberhardt sein Firmen-Sammelsurium mit 86 Angestellten.

Rechnungsbeispiel für das Abrechnungsjahr 1979/80
(siehe hierzu auch Punkt D. dieses Schreibens)

- Modellwohnung 100 m² Berechnungsfläche und 25 Striche am Wärmesammler -

a. allgemeiner Index der Erzeugerpreise lt. Stat. Bundesamt
1966 (Febr.) = 95,1
1980 (Febr.) = 151,5

b. Lohn der Heizungs- und Lüftungsbranche gemäß Tarifabschluß
1966 (April) = 4,50 DM/Stunde
1980 (März) = 12,19 DM/Stunde

c. Lohn für die chemische Industrie gemäß Tarifabschluß
1966 (März) = 3,48 DM/Stunde
1980 (März) = 10,99 DM/Stunde

d. Basisgrundpreis für Räume 1966 = DM 3,30 + 0,15 Stromanteil pro m² Berechnungsfläche und Jahr. Der Stromanteil ist nicht gleitend.

e. Basisgrundpreis für Brauchwassererwärmung 1966 = DM 1,21 pro m² Berechnungsfläche und Jahr.

f. Basis für Meß- und Abrechnungsgebühr 1966 = DM 23,-- pro Wohneinheit.

g. Basis für Arbeitspreis: 1966 = DM 12,91/MWh bei einem Ölpreis von DM 9,-/90% und einem Strompreis von 12,7 Pf./kWh. Pro m² Wärmesammler wurde 1966 DM 1,65 in Rechnung gestellt.

Formel für d.

$$G_{ph} = 3,30 \times (0,65 + 0,1 \times \frac{151,5}{95,1}) + 0,15 \times \frac{12,19}{4,50} + 0,1 \times \frac{10,99}{3,48}$$

$$= 3,30 \times (0,65 + 0,1598 + 0,4252 + 0,3043)$$

$$= 3,30 \times 1,5493 = 5,11$$

$$5,11 \times 0,15 \text{ Stromanteil}$$

$$= 5,26 \text{ pro m}^2 \text{ und Jahr}$$

$$\text{monatlicher Anteil} = \frac{5,26}{12} = \text{DM } 0,43833/\text{M}$$

Formel für e.

$$G_{ph} = 1,21 \times (0,65 + 0,1 \times \frac{151,5}{95,1}) + 0,15 \times \frac{12,19}{4,50} + 0,1 \times \frac{10,99}{3,48}$$

$$= 1,21 \times (0,65 + 0,1598 + 0,4252 + 0,3043)$$

$$= 1,21 \times 1,5493$$

$$= 1,87 \text{ pro m}^2 \text{ und Jahr}$$

$$\text{monatlicher Anteil} = \frac{1,87}{12} = \text{DM } 0,15583/\text{M}$$

Heizkosten-Erläuterung: Mieter fühlten sich veralbert



NH-Siedlung in Berlin*: Hohe Tarife, undurchsichtige Abrechnungen

Da ist zum Beispiel die Firma Franz A. Pabelick, zunächst eine Offene Handelsgesellschaft, dann (von 1980 an) eine GmbH. Alleinige Geschäftsinhaberin war anfangs die Kauffrau Maria Theresia Eberhardt, geborene Pabelick. Doch in Wahrheit bestimmte schon längst der Gatte Karl Maximilian über die Firma.

Der hatte sich nämlich 1962 von seiner Ehefrau eine Generalvollmacht unterschreiben lassen. „Diese Vollmacht“, so erklärte Frau Eberhardt vor dem Notar, „soll durch meinen Tod nicht erlöschen.“

Womit die Im- und Exportfirma Franz A. Pabelick damals handelte, möchte Eberhardt heute nicht mehr sagen: „Was halt in einer Firma so anfällt.“ Mit Handel habe jedenfalls die Pabelick GmbH nichts mehr zu tun.

Die Firma Pabelick ist inzwischen eine Art Allzweck-Gesellschaft, die Eberhardt für seine diversen Unternehmenskonstruktionen benutzt. Sie ist heute Mehrheitsgesellschafter der Hamburger tele-therm.

Beteiligt war sie auch an der Kommanditgesellschaft Universa Ladenbetriebs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co., einer Firma, die in Siedlungen der Neuen Heimat Supermärkte oder andere kommerzielle Unternehmen einrichten hilft. In der Universa steckte wiederum auch die tele-therm.

Bei der Kommanditgesellschaft Fapaco Tankstellen Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. – ebenfalls Kapstadtring 10 – war Eberhardts zen-

trale Firma (Pabelick) bis 1980 dabei. Die Fapaco zieht Gewinne aus „Nutzungsentschädigungen“, die ihr die Mineralölkonzerne zahlen, wenn sie in Neue-Heimat-Siedlungen Tankstellen betreiben.

Wie bei tele-therm spielte Eberhardt persönlich auch hier die Strohmann-Rolle, diesmal nicht für elf – wie bei tele-therm – sondern für zehn Kommanditisten.

Am Kapstadtring 10 gedieh schließlich noch ein anderes Unternehmen zur vollen Zufriedenheit der Beteiligten: die Antennen-Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft mbH (AVB).

Das Antennenunternehmen arbeitet nach dem gleichen Schema wie die Heizungsfirma: Wo die Neue Heimat baut, darf die AVB häufig die Gemeinschaftsantennen für Fernseh- und Rundfunkempfang einrichten und von den Mietern die monatliche Nutzungsgebühr verlangen. Und wie bei tele-therm sorgt auch bei der AVB eine Preisgleitklausel dafür, daß die Sozialmieter von Jahr zu Jahr mehr zahlen müssen.

Der Vorstandsvorsitzende der Neuen Heimat hat sich schon frühzeitig persönlich um die Antennen-Firma gekümmert. Zunächst erwog Vietor, das Bankhaus Wölbern an der AVB zu beteiligen, jene Bank, deren damalige Inhaber ihm so trefflich bei seinen privaten Immobiliengeschäften zu Diensten waren.

Dann aber, im Sommer 1971, hatte Vietor eine bessere Idee: Statt des Bankhauses Wölbern sollte eine Tochtergesellschaft der Neuen Heimat ins Antennengeschäft einsteigen, die GVG Grund-

stücksfinanz- und Verwaltungsgesellschaft mbH. Die gehört zum Bereich der nicht gemeinnützigen Neue Heimat Städtebau und darf soviel Gewinn machen, wie sie herausholen kann.

Im Dezember 1971 erwarb die GVG die Hälfte der AVB-Anteile. Die andere Hälfte des Stammkapitals, das die GVG von 20 000 auf 250 000 Mark aufstockte, hielt die tele-therm des Vietor-Partners Eberhardt, die bis dahin allein Gesellschafterin war.

So kam Eberhardts AVB mit Geld von der Neuen Heimat erst einmal zum notwendigen Startkapital für das große Geschäft. Dann brachten Vietors Experten das Unternehmen in Schwung.

Die kleine Antennenfirma – bis 1971 von einem Mann geführt – bekam nicht nur zwei weitere Geschäftsführer, sondern obendrauf acht Berater. Dazu gehörten die NH-Vorstände Ginhold und Seitz, der Geschäftsführer der Neue Heimat Nord, Bamberg und der Münchner NH-Manager Feicht, die sich früher alle bei Eberhardts tele-therm heimlich beteiligt hatten.

Beraterverträge bekamen ferner Vorstandsmitglied Friedrich Riegels, ein Stuttgarter (Paul Knoblauch) und ein Berliner (Günther Lippik) NH-Manager sowie der Steuerberater Günther Löbbermann.

Ganz wohl war ihnen dabei offenbar nicht. Aktenvermerk des NH-Juristen Horst Bach: „Ich habe noch einmal mit Herrn Löbbermann gesprochen, der mir zugesagt hat, die einzelnen Beiratsmitglieder zu veranlassen, daß sie das GV-

* Am Mehringplatz in Kreuzberg.



Geehrter Victor*

„Die paar Jahre mache ich noch“

Protokoll vom 1. 3. 1972 und das Schreiben der AVB vom 29. 3. 72 aus ihren Akten herausnehmen. Aus den Akten der Gesellschaft ist es bereits entfernt.“

Gemeint waren das Protokoll einer Gesellschafterversammlung, auf der über die „Beratungsverträge“ beschlossen wurde, und ein Schreiben Eberhardts, in dem er die Berater von ihrer neuen Aufgabe unterrichtete: „Wir haben die Ehre, Ihnen mitzuteilen ...“.

Für die Berater selbst war es beruhigend zu wissen, daß diese Unterlagen verschwanden. So konnte bei der Neuen Heimat Bayern beispielsweise niemand ahnen, daß ihr Geschäftsführer Heinz Feicht AVB-Berater war. Denn ausgerechnet Feicht, so erinnern sich Mitarbeiter, pflegte ständig über die teure Antennenfirma zu nörgeln.

In Freiburg setzten sich Mieter gegen die AVB zur Wehr – mit Erfolg. Ihr Bundestagsabgeordneter half mit.

Die Neue Heimat wollte in Freiburg-Landwasser (960 Wohnungen), wo sich die Mieter bereits durch überdurchschnittlich hohe tele-therm-Heizkosten geschöpft fühlten, angeblich veraltete Antennen abbauen und dafür eine AVB-Großantenne installieren lassen – rund 400 000 Mark teuer, auf Kosten der Mieter.

Eine Mieter-Initiative stoppte das Projekt. Meist aber setzte sich die AVB durch, zielstrebig gefördert von der Hamburger Zentrale der Neuen Heimat.

Dort widmete sich mit erstaunlicher Emsigkeit eine ganze Reihe von Führungskräften dem Antennengeschäft. Das schien zeitweilig die wichtigste Aufgabe der Unternehmensspitze in der Lübecker Straße 1 zu sein: In Europas

größtem Wohnungsbaukonzern kümmerte sich die halbe Vorstandsmannschaft um die Installation und Wartung von Antennen.

Da wollten zum Beispiel ahnungslose Regionalmanager Aufträge an die preiswertesten Anbieter vergeben: Die Siedlung Hamburg-Mümmelmannsberg sollte nicht von der AVB mit Antennen ausgerüstet werden. Sofort griff der Vorstand ein.

Gleich fünf Spitzenkräfte, Victor eingeschlossen, wurden damit befaßt, den ärgerlichen Fehler der Kollegen zu korrigieren. Nach Rücksprache mit dem Finanzvorstand schrieben zwei Vorstandsmitglieder – Rolf Dehnkamp vom Ressort Betriebswirtschaft und Willi Ginhold, damals zuständig für Verwaltung – an die „lieben Kollegen“ von der Neue Heimat Nord.

Die hätten, bemängelten Dehnkamp und Ginhold in ihrem Drei-Seiten-Brief

Nord, „das Angebot der AVB auch für die weiteren Bauabschnitte in der Wohnanlage Mümmelmannsberg einzuholen.“

So kam, kein Wunder, die Antennen-Verwaltungs- und Betreuungsgesellschaft prächtig ins Geschäft. Die AVB verdiente gut. Doch dann passierte etwas Erstaunliches.

Als das Antennengeschäft mit einem Jahresgewinn von mehr als einer Million Mark so richtig lukrativ wurde, ließ Victor Ende 1978 die einträgliche Konzernbeteiligung verkaufen.

Der Käufer war – über die Firma Pabelick – Karl Maximilian Eberhardt.

Nach dem notariellen Kaufvertrag vom 15. Dezember 1978 trat die NHS-Tochter GVG ihren Geschäftsanteil von 125 000 Mark (50 Prozent) „zu einem Kaufpreis von DM 7 425 000 zuzüglich DM 575 000 pauschale Gewinnausschüttung für 1978 an Pabelick“ ab – mithin



Verärgerte Mieter*: Streit um die Heizkosten

(Kopie an den Vorstandsvorsitzenden), bei ihrer Kalkulation „die erforderliche Sorgfalt vermissen“ lassen. Das habe ein weiteres Vorstandsmitglied festgestellt.

Der hochdotierte Spitzenmanager Vormbrock hatte getan, was normalerweise Aufgabe eines Sachbearbeiters ist – nämlich „die Angemessenheit der von der AVB erhobenen Gebühren durch Einholung von Konkurrenzangeboten zu überprüfen“.

Und Vormbrock rechnete vor, daß ja eigentlich doch die AVB das preisgünstigste Angebot vorgelegt hätte. „Wir empfehlen Ihnen daher dringend“, schrieben Dehnkamp und Ginhold an die Geschäftsführer der Neue Heimat

mußte die Antennenfirma allein im Jahr 1978 einen Profit von 1 150 000 Mark eingebracht haben.

„Ich bin kein Millionär“, behauptet Eberhardt gern. Deshalb konnte er die acht Millionen wohl auch nur in zwei Jahresraten zahlen.

Wie auch immer: Von der Heizungsanlage im Keller bis zur Fernsehantenne auf dem Dach – überall da, wo der Kauf- oder Strohmann Eberhardt im Spiel ist, sind die Mieter die Dummen.

Victor und seine Spitzenmanager sind dagegen mit Eberhardt gut zurechtgekommen. Im Konzern ging es weniger gut: Allein die gemeinnützige Neue Heimat, so errechneten Unternehmensberater, machte von 1973 bis 1980 einen „operativen Gesamtverlust von 529 Millionen Mark“.

* Verleihung des Großen Bundesverdienstkreuzes durch Bundesbauminister Lauritzen 1972 (o.), Protestveranstaltung gegen tele-therm in Lübeck-Buntekuh 1980 (u.).