

NEUE HEIMAT

Kritische Grenze

Nur mit trickreichen Finanz-Transaktionen halten die Gewerkschaften ihren angeschlagenen Wohnungskonzern über Wasser.

Aus allen Teilen der Republik kamen 88 Bankiers nach Hamburg, um sich an Ort und Stelle über einen wackligen Kunden zu informieren. Zweieinhalb Stunden lang bedrängten sie einen ehemaligen Kollegen mit peinlichen Fragen – Diether Hoffmann, den Chef des gewerkschaftseigenen Bau- und Bodenkonzerns Neue Heimat (NH).

Ob es denn stimme, wollte Hans Rosenkranz von der US-Großbank Manufacturers Hanover Trust wissen, daß Tausende von NH-Wohnungen leer stünden?

Wie hoch exakt die NH verschuldet sei, erkundigte sich Lutz Müller von der Bayerischen Landesbank. Und Wolfgang Trillmich von der Dresdner Bank fragte, ob die Gewerkschaften auch für die NH-Risiken im Ausland geradestünden.

Hoffmann gab nur zögernd Auskunft, oft wich er den Fragen aus.

Mal lenkte der Gewerkschaftsmanager die Bankiers mit Floskeln ab: „Wir gehen davon aus, daß die entstandenen Schwierigkeiten in absehbarer Zeit gemeistert werden können.“ Mal verlegte sich der NH-Chef auch aufs Bitten: „Wir brauchen die gute Zusammenarbeit mit Ihnen. Darum möchte ich Sie noch einmal sehr herzlich bitten.“

Daß sich Hoffmann vor seinen Kreditgebern nach wie vor schwertut, hat seinen Grund. Zwei Jahre nach der Affäre um den Hamburger Gewerkschaftskonzern steckt die Neue Heimat noch immer tief in der Krise. Seit 1981 waren in dem größten Wohnungsbau-Unter-

nehmen Europas bis Herbst 1983 Verluste von insgesamt 2,1 Milliarden Mark aufgelaufen.

Ein Ende der Krise ist nicht absehbar.

Als im Februar 1982 der NH-Vorstandsvorsitzende Albert Vietor über dunkle Privatgeschäfte stürzte (SPIEGEL 6/1982), fand sein Nachfolger Diether Hoffmann, zuvor Vorstandssprecher der gewerkschaftseigenen Bank für Gemeinwirtschaft, einen Trümmerhaufen vor. Auch unter dem Sanierer Hoffmann häufte sich im vergangenen Jahr ein Minus von weit über 500 Millionen Mark an. Nur durch Notverkäufe konnte der Verlust geschmälert werden.

Rund sieben Milliarden Mark Kredite lasten auf der NH-Gruppe, die nur einen Bruchteil der Zinsen erwirtschaften kann. Zwar rechnen die Neue-Heimat-Manager gegen die Schuldenlast ihren umfangreichen Immobilienbesitz auf. Doch um halbwegs akzeptable Preise zu erzielen, müßte der Konzern Häuser und Grundstücke vorsichtig über viele Jahre hinweg verkaufen. So viel Zeit aber hat Hoffmann nicht.



Neue-Heimat-Chef Hoffmann
Peinliche Fragen von 88 Bankiers

Schwer angeschlagen ist vor allem die privatwirtschaftlich geführte Neue Heimat Städtebau (NHS), die sich besonders im Ausland mit Hotelpalästen, Luxus-Appartements und Landkäufen verspekuliert hat. Übel geht es aber auch dem Kernstück des Bau-Imperiums, der Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH (NHG).

Dort türmte sich im vergangenen Jahr ein Verlust von 471 Millionen Mark auf. Nur weil die Gewerkschaftsfirma von ihren über 300 000 Sozialwohnungen etwa 12 500 abstieß, konnte sie den Jahresfehlbetrag auf rund 150 Millionen Mark herunterdrücken.

Das Siechtum der letzten Jahre ließ das Eigenkapital der Gruppe gefährlich zusammenschmelzen: Die Neue Heimat habe hier, räumte Hoffmann vor seinen Gläubigern ein, bereits „die kritische Grenze“ erreicht.

Nur noch 500 Millionen Mark Eigenkapital besitzt die Neue Heimat – das entspricht 2,7 Prozent der Bilanzsumme.

Trotz der miesen Zahlen gibt sich der NH-Chef optimistisch. Der Konzern, verkündete er, habe „hinreichend Kraft, mit den Problemen fertig zu werden“. Nicht ganz – zuvor müßten ihn erst einmal Banken aufpäppeln.

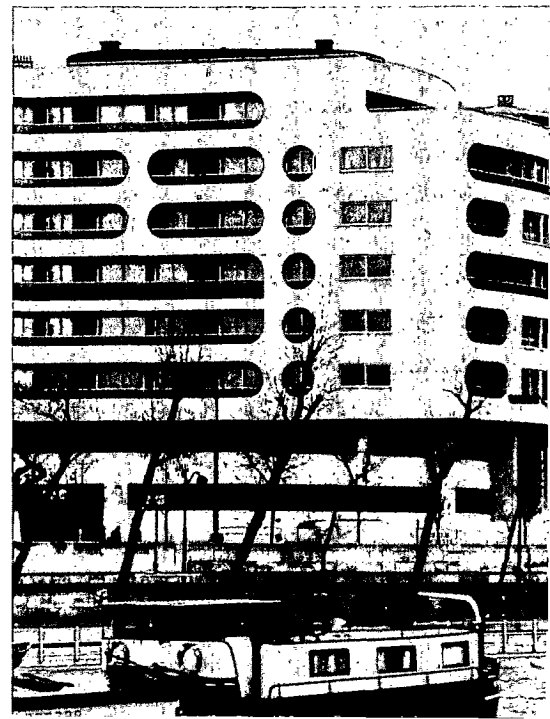
Ob die aber weiterhin Geld spendieren, ist fraglich. In diesem Jahr laufen Kredite über insgesamt 1,13 Milliarden Mark aus. Und es ist keineswegs sicher, daß diese Kredite verlängert werden.

Vor allem die beiden wichtigsten Geldgeber der Neuen Heimat, die Westdeutsche Landesbank (WestLB) und die Bank für Gemeinwirtschaft (BfG), wollen das Risiko verringern. Allein bei der WestLB steht die Neue Heimat mit insgesamt 925 Millionen Mark im Debet.

Die WestLB jedoch muß ihre riskanten Ausleihungen schnellstens verringern. Erst in den letzten Monaten hat die



NH-Verkaufsobjekte Plaza-Hotel, Passy Kennedy: Sieben Milliarden Mark Schulden



Düsseldorfer Staatsbank böse Überraschungen mit faulen Kunden erlebt. Durch Kreditausfälle und Wertberichtigungen bei Großschuldern wie der Leasing-Gruppe DAL und dem zusammengebrochenen Firmen-Imperium des Bochumer Öl-Industriellen Herbert Schnapka (Bomin) hat die WestLB ihren Betriebsgewinn von 1,1 Milliarden Mark im vergangenen Jahr vollständig eingebüßt.

Erst Ende 1983 merkte WestLB-Chef Friedel Neuber plötzlich, daß seine Bank noch vor der BfG auf Platz eins der NH-Gläubigerliste vorgerückt war. Nach den Usancen des Geldgewerbes wäre damit der Landesbank die undankbare Rolle der NH-Hausbank zugefallen.

Neuber lehnte ab und rief sofort einen Krisenstab zusammen, der nun nach Möglichkeiten sucht, Kredite bei der NHG wie bei der NHS abzubauen. Der WestLB war entgangen, daß die BfG schon einige Monate vorher heimlich mit dem Rückzug begonnen hatte – allerdings nicht aus freien Stücken.

Bereits im Frühjahr 1983 hatte die Berliner Bankenaufsicht die Gewerkschaftsbank nachdrücklich darum er sucht, ihre NH-Kredite von insgesamt 1,1 Milliarden Mark zu verringern. Die BfG, meinten die Bankkontrolleure, sei nicht nur bei der Neuen Heimat, sondern bei fast allen Gewerkschaftsunternehmen mit Krediten viel zu großzügig umgegangen und habe damit die gesetzlich erlaubte Höchstgrenze erheblich überschritten.

Nach den Vorschriften des Kreditwesengesetzes nämlich darf ein Geldinstitut höchstens 75 Prozent seines Eigenkapitals an einen Großschuldner – inklusive Tochterfirmen – ausleihen. Da das Grundkapital der BfG einschließlich der offen ausgewiesenen Reserven 1,79 Milliarden Mark beträgt, dürfte die Gewerkschaftsbank demnach nicht mehr als 1,34 Milliarden an einen Schuldner ausleihen.

Für die Bankenaufsicht aber zählen die Gewerkschaftsholding Beteiligungsgesellschaft für Gemeinwirtschaft AG (BGAG) und die von ihr kontrollierten Unternehmen als ein einziger Kreditnehmer. Zur BGAG gehören Firmengruppen wie Deutschlands zweitgrößte Lebensversicherung Volksfürsorge, die Handelskette Coop, die Bausparkasse Beamtenheimstättenwerk – und die Neue Heimat.

Allein die NH-Gruppe, so die Bankenaufsicht, habe das Kreditlimit von 1,34 Milliarden Mark fast erreicht. Insgesamt kamen die Berliner auf ein Kredit-Engagement der BfG für das Beteiligungskonglomerat der Gewerkschaftsholding BGAG von fast 2,5 Milliarden Mark.

Damit das gewerkschaftseigene Geldhaus schnell unter die gesetzlich vorgeschriebene Höchstgrenze rutscht, drängt das Berliner Aufsichtsamt seit Monaten

auf den Abbau der ausgeliehenen Gelder. Schlimmer noch: Die BfG darf, solange sie die gesetzliche Grenze nicht unterschritten hat, keine neuen Gelder mehr für Gewerkschaftsfirmen zur Verfügung stellen.

„Das ist nackte Willkür“, schimpfte letzte Woche Walter Hesselbach. Nach Ansicht des BGAG-Chefs maßt sich das Aufsichtsamt „Kompetenzen an, die es nicht hat“.

Hesselbach und der BfG-Vorstandsvorsitzende Thomas Wegscheider halten die Begründung der Aufseher für abwegig. Sie widersprechen vor allem der Behauptung, bei den von der BGAG gesteuerten Gewerkschaftsfirmen handele es sich um einen einheitlichen Konzernverbund. Tatsächlich seien die Firmen mit ihren voneinander unabhängigen

Um auf das gesetzlich erlaubte Kreditlimit zu kommen, ließen sich Hesselbach und Wegscheider einen weiteren Trick einfallen. Sie wandelten kurzerhand einen Großteil der NHG-Kredite von insgesamt 529 Millionen Mark in Hypotheken-Darlehen um. Weil diese Kredite durch Eintragung ins Grundbuch abgesichert sind, fallen sie nicht unter die 75-Prozent-Klausel; solche Ausleihungen müssen nicht einmal wie normale Kredite der Berliner Aufsicht gemeldet werden.

Für die hochverschuldete Neue Heimat Städtebau, die in Frankfurter Bankenkreisen als so kreditwürdig wie ein polnisches Chemiekombinat gilt, ließ sich die BfG einen besonderen Ausweg einfallen, mit tatkräftigem Beistand des Deutschen Gewerkschaftsbundes.



Neue-Heimat-Kontrolleur Hesselbach: „Das ist nackte Willkür“

gen Vorständen und Aufsichtsgremien völlig selbständig.

Doch aus Angst vor einem öffentlich ausgetragenen Krach mit der staatlichen Bankenaufsicht trat die BfG insgeheim den Rückzug an. Weil sie den Berliner Kontrolleuren versprechen mußte, die Eigenkapitalbasis als Maßstab für ihre Höchstkreditgrenze zu verbreitern, will die Bank aus ihrem stattlichen Gewinn vom letzten Jahr ihre Rücklagen „um mindestens hundert Millionen Mark“ (Hesselbach) aufstocken. Damit hat die BfG mehr Spielraum und kann künftig maximal 1,418 Milliarden Mark an eine einzige Schuldnergruppe ausleihen.

Wenig erfreulich für die 17 Einzelgewerkschaften, die bisher nicht nur mit viel Geld die NH direkt stützen mußten, sondern die nun auch als Eigentümer der BGAG das Nachsehen haben: Sie müssen ein weiteres Jahr auf Gewinnausschüttungen verzichten.

Der DGB kaufte in einer bislang einmaligen Hilfsaktion von der BfG NHS-Kredite in Höhe von 400 Millionen Mark. Der Freundschaftsdeal war nicht nur für die BfG ein Befreiungsschlag.

Denn noch übler in der Klemme als Wegscheiders Bank steckte Hoffmanns Städtebau-Konzern. Um der angeschlagenen NHS den Schuldendienst zu erleichtern, erließ ihr DGB-Chef Ernst Breit einfach den angekauften Kredit.

Weil aber der DGB durch das 400-Millionen-Mark-Geschenk in Bedrängnis geraten wäre, blieb alles in der großen Gewerkschaftsfamilie: Hesselbachs Holding hatte zuvor dem DGB für eine halbe Milliarde Mark den 50-Prozent-Anteil am Beamtenheimstättenwerk abgekauft.

Nur solch kunstvolles Rotieren der Millionen hielt den Bau- und Boden-Moloch am Leben. Auf direkte Geld-

spritzen der Einzelgewerkschaften kann die NH nicht mehr hoffen.

Schon beim ersten Notopfer von 350 Millionen Mark im Jahr 1982 hatten nicht alle mitgezogen. Weil die Gewerkschaft Holz und Kunststoff die Zahlung verweigerte, mußte der DGB einspringen.

So ganz allerdings hat das NH-Management die Hoffnung noch nicht aufgegeben, bei den Gewerkschaften doch noch ein paar Millionen rauszupressen. Weil der Großvermieter bei den Gewerkschaften schwer im Verruf ist, soll Hesselbachs BGAG als Bittsteller auftreten.

Rund 150 Millionen Mark neues Kapital will die Holding bei den Gesellschaftern einsammeln. Damit hätte Hesselbach wieder Spielraum, seinem Kollegen Hoffmann beizuspringen. Und der braucht dringend Luft: Der NH-Chef gerät bei seiner Sanierungsarbeit unter Zeitnot, seit ihn auch noch die ausländischen Banken unter Druck setzen.

Die ausländischen Geldgeber, allen voran die Bank of America, die Chase Manhattan Bank und die Citibank, hatten sich vor wenigen Wochen auf eine gemeinsame Strategie geeinigt. Wenn sie auch nur eine Mark einbüßen sollten, so drohten die Bankiers Hoffmann, würden sie ihre Zusammenarbeit mit seiner Hausbank BfG unverzüglich einstellen.

Damit hatten die Amerikaner zu einem schweren Kaliber gegriffen: Die Gewerkschaftsbank wäre an einem Lebensnerv getroffen. Denn für ihre Devisen-, Börsen- und Kreditgeschäfte ist die BfG wie jede andere Großbank auch auf die Mithilfe des über den gesamten Globus gespannten Filialnetzes der US-Geldkonzerne angewiesen.

Um sich von dem zunehmenden Druck der Banken zu befreien, muß



DGB-Chief Breit
400 Millionen Mark verschenkt

Hoffmann eine drastische Schrumpfkur durchziehen. Deshalb will er 140 000 Wohnungen und ein Drittel des Grundstücksbestandes im Wert von 1,6 Milliarden Mark in den nächsten Jahren zu Geld machen. Bei einem Gewinn von durchschnittlich 20 000 Mark je Wohnung könnten so allein 2,8 Milliarden Mark zusammenkommen.

Doch die Immobilienpreise fallen. Sozialwohnungen im Ruhrgebiet und am Rand von Großstädten sind derzeit nur mit Verlust zu verkaufen; überall in der Bundesrepublik, von Hamburg bis München, stehen rund 5000 NH-Wohnungen leer, bei Warm-Mieten von zehn Mark je Quadratmeter zu teuer. Für sie findet Hoffmann weder Mieter noch Käufer.

Fast 60 Millionen Mark entgehen damit jährlich der NH.

Ebenso schleppend wie der Verkauf der Betonblöcke läßt sich der Abbau der Grundstückshalden an. Denn auch die Nachfrage nach Baugrund hat stark abgenommen. Dafür aber kletterten die Kosten für den von Vietor auf Pump gekauften Boden immer mehr in die Höhe. 1982 mußte die Neue Heimat für ihre „Grundstücksbevorratung“ 128 Millionen Mark aufwenden, im vergangenen Jahr waren es bereits rund 230 Millionen Mark.

Und noch problematischer ist es, im Ausland Wohnungen und Boden zu Geld zu machen. Mit der NH-Städtebau, die überwiegend jenseits der Grenzen aktiv ist, hatte Hoffmanns Vorgänger Vietor fast nur mit geliehenem Geld gebaut. Die „Aufräumarbeiten“ bei der NHS, klagt Hoffmann über die ausweglose Lage, seien kaum zu schaffen.

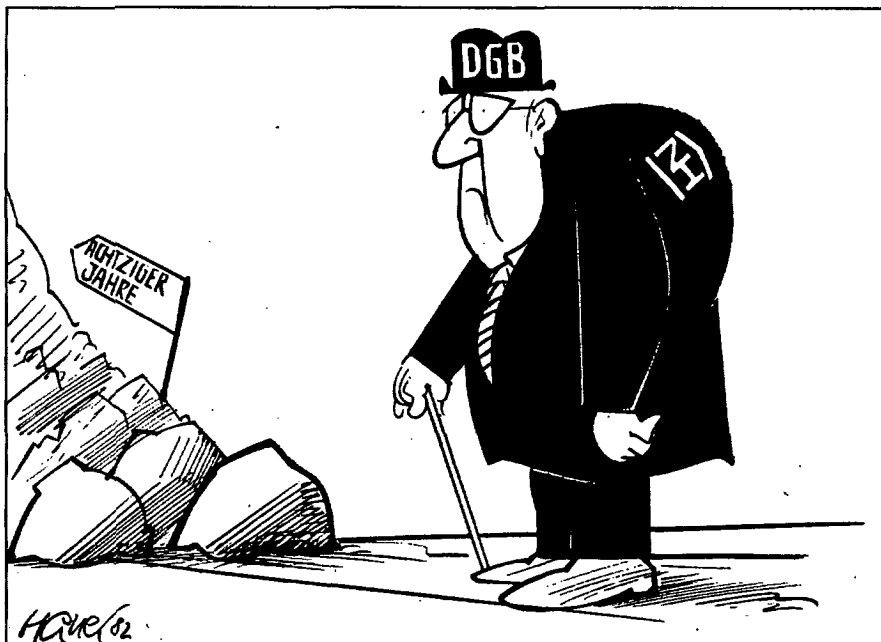
Seit Monaten schon sucht er einen Käufer für den luxuriösen Wohnungsgeschäftskomplex Passy Kennedy in Paris, ebenso wie für ein Luxus-Hotel in Monaco. Lediglich ihren Grundbesitz in Marseille und Toulouse wurde die NHS los. Allein 1982 häufte die französische NH-Tochter 114 Millionen Mark Verluste an.

Nahezu hoffnungslos scheint die Lage in Lateinamerika. In Mexiko hat die NHS so viel Bauland gehortet, daß die Hamburger auf Jahre hinaus nicht wissen, was sie damit anfangen sollen. Am meisten aber machen der NHS dort die Kreditkosten zu schaffen. Zinsen und Tilgung müssen in Dollar gezahlt werden. Weil der Peso seit 1980 um 85 Prozent an Wert verlor, kostet die Rückzahlung ein Mehrfaches der ursprünglich kalkulierten Beträge.

In Schieflage geriet die NHS auch in Brasilien. Für 600 Wohnungen und eine Vielzahl von Grundstücken sucht sie vergeblich nach Käufern. „Wir trauen uns nicht zu sagen“, gestand Hoffmann, „wann Gelder aus Brasilien, Mexiko oder Venezuela zurückfließen.“

Nur hierzulande erzielte die NHS einige Verkaufserfolge. Sie trennte sich von ihrer 50-Prozent-Beteiligung am Hamburger Hotelblock Plaza und wurde den Mannheimer Fernsehturm los. Ende 1982 fand Hoffmann auch einen Käufer für seinen feudalen Büro-Komplex in der Hamburger Innenstadt. Erst kurz vorher war er mit der Belegschaft in die neubaute, 160 Millionen Mark teure NH-Zentrale umgezogen, bald muß er wieder umziehen, als Mieter eines schlichten Büro-Baus.

Wie es nach den hektischen Notverkäufen mit der Neuen Heimat weitergehen soll, ist selbst dem Chef noch nicht ganz klar. „Die berechnete Frage nach einer Fünfjahresplanung“, räumte Hoffmann vor seinen Gläubiger-Bankiers ein, „kann zur Zeit nicht vernünftig beantwortet werden.“



Rheinischer Merkur/Christ und Welt