

Schlussbericht

des Untersuchungsausschusses

zur Aufklärung der Vorgänge, die bei der Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern mbH (LWS) zu bisher bekannt gewordenen Verlusten von annähernd 400 Millionen DM geführt haben (Drs. 14/1971)

Inhaltsverzeichnis:

A. Verfahrensablauf	1 – 17
1. Untersuchungsauftrag	1 – 9
2. Zusammensetzung	9
3. Mitarbeiter und Beauftragte	10
4. Sitzungen	10
5. Beweiserhebung	11
5.1. Akten, Unterlagen, schriftliche Auskünfte	11
5.2. Zeugen	14
5.3. Schriftliche Zeugenaussagen	17
B. Materieller Teil Untersuchungsergebnisse	17 – 36
I. Die Verluste der LWS seit 1988	17
II. Die Änderung der Geschäftspolitik 1990/91 – Ausweitung des Bauträgergeschäfts und Einstieg in den Gewerbebau	18
III. Änderung der Gesellschafteranteile seit 1993	21
IV. Verantwortlichkeit der Geschäftsführung der LWS	23
V. Verantwortlichkeit des Aufsichtsrates der LWS	24
VI. Verantwortlichkeit der Gesellschafter der LWS	26
VII. Verantwortlichkeit der Bayerischen Staatsregierung	30
VIII. Sanierungskonzepte und unternehmerische Maßnahmen	34
IX. Geschäftspraktiken und Geschäftspartner der LWS – Verlustobjekte von besonderer Bedeutung	35
X. Unterrichtung des Bayerischen Landtags und des Bayerischen Ministerpräsidenten	35
Minderheitenbericht	36

A: Verfahrensablauf

1. Untersuchungsauftrag

Der Bayerische Landtag hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.10.1999 auf Antrag der Abgeordneten Schmidt Renate, Maget, Prof. Dr. Gantzer u.a. und Fraktion SPD, Paulig, Kellner, Köhler Elisabeth u.a. und Fraktion BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN (Drs. 14/1833, 14/1923) gemäß Art. 25 Bayerische Verfassung, Art. 1 Gesetz über die Untersuchungsausschüsse des Bayerischen Landtags (UAG) den Untersuchungsausschuss eingesetzt und wie folgt beschlossen:

Einsetzung eines Untersuchungsausschusses zur Aufklärung der Vorgänge, die bei der Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern mbH (LWS) zu bisher bekannt gewordenen Verlusten von annähernd 400 Millionen DM geführt haben

Mit der Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zum 01.01.1990 entfielen für die LWS sowohl die steuerlichen Vergünstigungen als auch die damit verbundenen unternehmerischen Beschränkungen.

Wie der Bayerische Oberste Rechnungshof (ORH) in seinem Bericht ausführt, reagierte die LWS hierauf mit einem neuen Unternehmenskonzept, durch das der „gewinnorientierte Trägerbau zum wesentlichen Geschäftsfeld ausgebaut und immer stärker auf gewerbliche Immobilien ausgedehnt wurde“. Aufgrund der beherrschenden Gesellschafterstellung des Freistaates Bayern sei aber die Durchsetzung dieses Unternehmenskonzepts ohne die Billigung der aufsichtführenden Staatsministerien nicht möglich gewesen. Mit der Aufsicht über die LWS waren die Staatsministerien des Innern und der Finanzen bis 1993 betraut.

Die neue Geschäftspolitik führte bisher zu Verlusten von annähernd 400 Millionen DM.

Der Freistaat Bayern war bis zum 31.12.1993 mit einem Anteil von 58,5 % unmittelbarer Mehrheitsgesellschafter der LWS. Seit dem 01.01.1994 blieb der Freistaat über die Landesanstalt für Aufbaufinanzierung - Gesellschaft für Vermögensverwaltung (LfA-GV), deren Muttergesellschaft LfA zu 100 % im Eigentum des Freistaates steht, und über die Bayerische Landesbank, an der er zu 50 % Anteile hält, an der LWS beteiligt. Neben einer Beteiligung der SchmidtBank AG in Höhe von 9 % halten LfA-GV und Bayerische Landesbank heute zusammen 91 % der Anteile an der LWS.

Es besteht demnach ein öffentliches Interesse, die Vorgänge, Fehlentwicklungen und Verantwortlichkeiten für die Verluste seit 1988 umfassend aufzuklären. Insbesondere ist zu untersuchen, inwieweit Repräsentanten des Freistaates Bayern Verantwortung tragen.

Zu diesem Zweck wird ein Untersuchungsausschuss eingesetzt.

Von besonderem Interesse sind dabei folgende Themenkomplexe:

- I. Die Verluste der LWS
- II. Die Änderung der Geschäftspolitik 1990/91 – Ausweitung des Bauträgergeschäfts und Einstieg in den Gewerbebau
- III. Änderung der Gesellschafteranteile seit 1993
- IV. Verantwortlichkeit der Geschäftsführung der LWS
- V. Verantwortlichkeit des Aufsichtsrates der LWS
- VI. Verantwortlichkeit der Gesellschafter der LWS
- VII. Verantwortlichkeit der Bayerischen Staatsregierung
- VIII. Sanierungskonzepte und unternehmerische Maßnahmen
- IX. Geschäftspraktiken und Geschäftspartner der LWS – Verlustobjekte von besonderer Bedeutung
- X. Unterrichtung des Bayerischen Landtags und des Bayerischen Ministerpräsidenten

Der Untersuchungsausschuss soll hierzu folgende Fragen klären:

I. Die Verluste der LWS seit 1988

1. Wie hoch sind bis heute die Verluste bei der LWS?
2. Welche weiteren Verluste sind für die Zukunft zu erwarten?
3. Wurden Subventionen seit 1988 des Bundes oder der Länder an die LWS geleistet?
4. Falls ja: wann, auf welcher Grundlage, von welcher staatlichen Stelle, in welcher Höhe und für welche Projekte?
5. Wie hoch sind die durch die Verluste der LWS bedingten Steuerausfälle für die öffentlichen Haushalte?
6. Inwieweit sind von den Verlusten der LWS die Gesellschafter und daraus resultierend der Haushalt des Freistaates betroffen?
7. Inwieweit haben Einzelpersonen oder juristische Personen bei Geschäften mit der LWS über die marktüblichen Gewinnspannen hinaus profitiert?
8. Welchen Inhalts waren die Ergebnisabführungsverträge der LWS mit ihren Tochtergesellschaften und wie hoch waren die Beträge im Einzelnen, die jährlich seit 1988 von den Tochtergesellschaften abgeführt wurden?
9. Wie wirkte sich dies auf die Leistungsfähigkeit der Tochtergesellschaften aus?

II. Die Änderung der Geschäftspolitik 1990/91 – Ausweitung des Bauträgergeschäfts und Einstieg in den Gewerbebau

1. Wie stellte sich die wirtschaftliche Situation der LWS von 1980 bis 1990 dar, insbesondere im Hinblick auf die Ertragslage in den einzelnen Geschäftsbereichen?
2. Wie sah das neue Unternehmenskonzept von 1990 aus, das eine Ausweitung der LWS-Geschäftstätigkeit im Bauträgerbereich vorsah?
3. Was war der Anlass, die bisherige Geschäftspolitik zu ändern?
4. Wer hat wann das Unternehmenskonzept initiiert und erstellt, das im April 1990 vom Aufsichtsrat gebilligt und im Juni 1990 von der Gesellschafterversammlung beschlossen wurde?
5. Gab es Bedenken seitens der staatlichen Vertreter, der bayerischen Staatsministerien, der Aufsichtsratsmitglieder oder der Geschäftsführung im Hinblick auf die im Unternehmenskonzept vorgesehene Neuausrichtung der Gesellschaft – insbesondere bezüglich der Vereinbarkeit des neuen Konzepts mit gesetzlichen Vorschriften?
6. Wurde die gesetzliche Lage, im besonderen Art. 65 Abs. 1 Nr. 1 BayHO, demzufolge der Staat eine Beteiligung an einem privatrechtlichen Unternehmen nur dann eingehen oder aufrechterhalten soll, wenn ein unmittelbares, wichtiges Interesse des Staates vorliegt und sich der vom Staat angestrebte Zweck nicht ebenso gut oder besser auf andere Weise erreichen lässt, bei dieser Entscheidung berücksichtigt?
7. Welche Zuständigkeiten bestanden für das StMF und das StMI hinsichtlich der LWS?
8. Fand im Vorfeld der Verhandlungen mit dem StMF eine Markt- und Bedarfsanalyse statt, derzufolge ein tatsächliches wohnungspolitisches Interesse des Staates an einer Ausweitung der Geschäftstätigkeit der LWS feststellbar war? Falls nein, weshalb nicht?
9. Trifft es zu, dass die LWS bereits 1990 wirtschaftlich am Boden gewesen sei, wie anlässlich einer Zeugenvernehmung ihres Geschäftsführers, Dr. Dirk Usadel, vor dem Gauweiler-Untersuchungsausschuss am 24. April 1994 behauptet wurde?
10. Weshalb wurde das Bauträgergeschäft vom StMI als Instrument zur Gewinnerzielung angesehen, obwohl dieser Bereich für die LWS der Stellungnahme des StMF vom 5. Februar 1991 zufolge schon in der Vergangenheit defizitär war?
11. Weshalb hielt das StMI die LWS angesichts ihrer strukturellen, personellen und wirtschaftlichen Situation für geeignet, den Bauträgerbereich auszubauen, während das StMF mit Schreiben vom 5. Februar 1991 feststellte, dass die LWS schon wegen ihrer Betriebsstruktur in diesem Tätigkeitsfeld im Wettbewerb mit privaten Unternehmen nicht bestehen könne?

12. Wurden die unter anderem im Schreiben vom 22. Juli 1991 zum Ausdruck gebrachten Warnungen des damaligen Staatsministers der Finanzen, Dr. Georg Frhr. von Waldenfels, wonach das Bauträgergeschäft und der Grundstückshandel riskant seien und die LWS bei rückläufiger Konjunktur in erhebliche Schwierigkeiten bringen könnten, bei den Überlegungen im StMI berücksichtigt? Gegebenenfalls, weshalb nicht?
13. Aus welchen Gründen und gegebenenfalls auf wessen Rat hin blieb der damalige Staatsminister des Innern, Dr. Edmund Stoiber, bei seiner Einschätzung, wie sie im Schreiben vom 12. August 1991 deutlich wird?
14. Was hat den damaligen Staatsminister des Innern, Dr. Edmund Stoiber, insbesondere veranlasst, in seinem Schreiben vom 12. August 1991 zu der Einschätzung zu gelangen, die strukturellen Probleme der LWS seien „teils schon gelöst und teils auf dem Weg der Lösung“, während das StMF solche strukturellen Probleme mit Schreiben vom 5. Februar 1991 konstatiert hatte?
15. Was waren die Beweggründe des damaligen Staatsministers des Innern, Dr. Edmund Stoiber, die LWS-Geschäftstätigkeit im Bauträgerbereich zu befürworten?
16. Welche Umstände führten dazu, dass sich das StMI mit seiner Haltung zur Geschäftstätigkeit im Bauträgerbereich gegenüber den wiederholten Warnungen des StMF durchsetzen konnte?
17. Welche Umstände führten dazu, dass der damalige Staatsminister der Finanzen, Dr. Georg Frhr. von Waldenfels, mit Schreiben vom 15. Oktober 1991 seine Bedenken zurückstellte?
18. Gab es andere Pläne zur Neuordnung der LWS und falls ja, welche?

III. Änderung der Gesellschafteranteile seit 1993

A) *Das Tauschgeschäft DASA-Anteile gegen die staatliche LWS-Beteiligung*

1. In welcher Form hielt der Freistaat seine DASA-Anteile in Höhe von 8,58 %?
2. Weshalb sollte dieser Anteil verkauft werden?
3. Weshalb erhielt im Rahmen der Privatisierung des DASA-Anteils die LfA die Beteiligung des Freistaates an der LWS?
4. Wer hatte die Idee für dieses Tauschgeschäft? Wer konzipierte es und wer setzte es durch?
5. Gab es Bedenken seitens der LfA hinsichtlich des Tauschgeschäftes? Welchen Inhalts waren gegebenenfalls diese Bedenken und weshalb wurden sie gegebenenfalls zurückgestellt?
6. Wie hoch waren die Bewertungen der Tauschobjekte zum damaligen Zeitpunkt und wie hoch war der vom Freistaat geleistete „Spitzenausgleich“?

7. Wer gab an wen das Wertgutachten zum Tausch der Anteile in Auftrag?
8. Wie lautete dieser Auftrag?
9. Wann wurde das Gutachten erstellt?
10. Was sagte das Wertgutachten aus, insbesondere hinsichtlich der Gewinnerwartung der LWS?
11. Welche Auskünfte erteilten Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafter den Gutachtern?
12. Entspricht es den Tatsachen, dass die Bautätigkeit der LWS 1993 ausgeweitet wurde, um die Wertigkeit der Gesellschaftsanteile als Tauschobjekt zu steigern und/oder wurden sonstige Maßnahmen zur Wertsteigerung ergriffen?

B) *Die Übernahme der Bundesanteile durch die Bayerische Landesbank*

1. Wirkten die staatlichen Vertreter im Verwaltungsrat der Bayerischen Landesbank auf eine Übernahme der Bundesanteile an der LWS in Höhe von 25,08 % im August 1998 hin? Gegebenenfalls, inwieweit und weshalb?
2. Wie hoch war der Kaufpreis und wie hoch war der damalige tatsächliche Wert der verkauften Bundesanteile?

C) *Der Einstieg der SchmidtBank als LWS-Gesellschafterin*

1. Veranlasste der Verwaltungsrat der LfA den Verkauf von 9 % der Anteile an der LWS seitens ihrer Tochtergesellschaft LfA-GV an die SchmidtBank AG? Gegebenenfalls, inwiefern und weshalb?
2. Besteht eine vertragliche Vereinbarung oder eine sonstige Zusage, wonach seitens der SchmidtBank keine Realisierung der stillen Reserven im Wohnungsbestand der LWS erfolgen darf?
3. War es für den Verkauf der Anteile an die SchmidtBank von Bedeutung, dass 10 % der SchmidtBank-Aktien von der LfA gehalten werden?
4. Weshalb und zu welchem Preis kaufte die SchmidtBank Anteile an einem zu diesem Zeitpunkt bereits hoch verschuldeten Unternehmen?
5. Weshalb erwarb die SchmidtBank gerade 9 % der LWS-Anteile?

IV. Verantwortlichkeit der Geschäftsführung der LWS

1. Weshalb war die Überprüfung der LWS durch den ORH nur eingeschränkt möglich?
2. Was unternahm die Geschäftsführung, um die Missstände im operativen Geschäft seit 1990 zu beseitigen?

3. Über welche Erfahrung und Kompetenz verfügten die einzelnen Geschäftsführer im Immobilien- und Bauträgerbereich?
4. Weshalb gelang es der Geschäftsführung nicht, bis Anfang 1999 eine funktionierende Kostenrechnung aufzubauen?
5. Wer war für die Kalkulationen seit 1988 verantwortlich? Waren diese zu optimistisch?
6. Fanden Nachkalkulationen und Liquiditätskontrollen statt? Gegebenenfalls, in welcher Form?
7. Weshalb hat die LWS 1997 ihre Rechtsabteilung aufgelöst?
8. Wer wurde danach von der LWS mit der juristischen Beratung beauftragt und welche Honorare wurden im Einzelnen hierfür gezahlt?
9. Welche Auswirkungen hatte diese Entscheidung auf die Kostenentwicklung im Unternehmen?
10. Weshalb gründete die Geschäftsführung am 04.02.1998 in Chemnitz und am 11.02.1998 in Dresden neue Filialen, zu deren Zweck auch die Übernahme von Bauträgeraufgaben gehört?
11. Hat die Geschäftsführung die Kontrollgremien über die Risiko- und Ertragslage sowie den Stand der laufenden Projekte der Gesellschaft hinreichend und zutreffend informiert? Gegebenenfalls, weshalb nicht?
12. Laut ORH hätte nähere Informationen über die Verlustobjekte möglicherweise ein von der LWS erstellter „Risikoordner“ enthalten, der jedoch bei Anforderung durch den ORH laut Mitteilung der Geschäftsführung nicht mehr auffindbar war. Wurde dieser „Risikoordner“ überhaupt geführt? Wenn ja, wer hat ihn geführt, was war der Inhalt des „Risikoordners“, wie erklärt sich die Geschäftsführung das plötzliche Verschwinden dieser Unterlagen und was wurde unternommen, ihn wieder zu finden?

V. Verantwortlichkeit des Aufsichtsrates der LWS

1. Welche Beschlüsse wurden seit 1990 von Aufsichtsrat und Grundstücksausschuss gefasst?
2. Hat der Aufsichtsrat jemals geprüft, ob die Geschäftstätigkeit der LWS im Einklang mit gesetzlichen Vorschriften steht, insbesondere mit Art. 65 Abs. 1 Nr. 1 BayHO?
3. Ließen die Aufsichtsräte eine Expansion des Trägergeschäfts der LWS zu? Gegebenenfalls, inwieweit und weshalb?
4. Was unternahmen die Aufsichtsräte, um das öffentliche Interesse an einer wirtschaftlichen und sparsamen Geschäftspolitik der LWS durchzusetzen und die vom ORH gerügten gravierenden Missstände im operativen Geschäft der LWS-Geschäftsführung, insbesondere die fehlende Kostenrechnung, zu beseitigen?

5. Aus welchen Gründen wurde im Mai 1992 vom Grundstücksausschuss des Aufsichtsrates die zur Risikobegrenzung im Trägergeschäft seit 1985 geltende sog. „1/3-Regelung“ aufgehoben, nach der bei Eigentumsmaßnahmen der LWS Baufreigaben grundsätzlich erst erfolgen durften, wenn etwa ein Drittel der vorgesehenen Einheiten veräußert oder fest platziert war?
6. Gab es Bedenken innerhalb des Aufsichtsrates gegen die Außerkraftsetzung dieser wichtigen Sicherheitsaufgabe?
7. Wurde die Auferlegung einer erhöhten Informationspflicht seitens der Geschäftsführung gegenüber dem Grundstücksausschuss des Aufsichtsrates als adäquater Kontrollmechanismus für die erhebliche Kompetenzerweiterung der Geschäftsführung angesehen, die fortan in eigener Verantwortung den Baubeginn von Eigentumsmaßnahmen freigeben durfte? Weshalb und von wem?
8. Wer vom Aufsichtsrat verteidigte wann und weshalb die Geschäftsführung gegen kritische Äußerungen gegenüber der Geschäftsführung und im Hinblick auf das Auskunftsbegehren über die tatsächliche Ertrags- und Risikolage der Gesellschaft durch die Vertreter der LfA-GV?
9. Aus welchen Gründen lehnte der Aufsichtsrat ein an ihn gerichtetes Angebot der Geschäftsführung vom Februar 1995 ab, stärker in Einzelentscheidungen der LWS mit eingebunden zu werden – dies vor dem Hintergrund einer sich abzeichnenden negativen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in den neuen Ländern?
10. Wann und wie detailliert wurde der Aufsichtsrat über die auflaufenden Verluste informiert und wann wurde ihm bewusst, dass das Unternehmen in eine bedrohliche Schieflage geraten war?
11. Welche Konsequenzen zog der Aufsichtsrat hieraus?
12. Genehmigte der Aufsichtsrat im November 1995, dass Objekte mit Mietgarantien verkauft werden können? Wurde der Aufsichtsrat darüber informiert, dass insbesondere Objekte in den neuen Ländern mit Mietgarantien veräußert wurden? Gegebenenfalls inwieweit und in welcher Höhe?
13. Gab es Pläne, die LWS z.B. mit der „Bayerischen Landessiedlung GmbH“ (BLS) zu fusionieren, um damit Verluste aufzufangen?
14. In welcher Form und wann hat der Aufsichtsrat die Gesellschafter über Fehlentwicklungen bei der LWS informiert?
15. Welches Sanierungskonzept wird derzeit vom Aufsichtsrat verfolgt?

VI. Verantwortlichkeit der Gesellschafter der LWS

1. Welche Beschlüsse wurden seit 1990 von der Gesellschafterversammlung gefasst?

2. Haben die Gesellschafter jemals geprüft, ob die Geschäftstätigkeit der LWS im Einklang mit gesetzlichen Vorschriften steht, insbesondere mit Art. 65 Abs. 1 Nr. 1 BayHO?
 3. Ließen die Gesellschafter eine Expansion der LWS-Geschäftstätigkeit auf das Trägergeschäft zu? Gegebenenfalls, weshalb und in welchem Maße?
 4. Unterstützten die Verwaltungsräte der Gesellschafter auch dann noch den eingeschlagenen Kurs der LWS, als sich die Risiken und Verluste im Bauträgergeschäft bereits deutlich abzeichneten?
 5. Was haben die Gesellschafter getan, um das öffentliche Interesse an einer wirtschaftlichen und sparsamen Geschäftspolitik der LWS durchzusetzen und die vom ORH festgestellten gravierenden Missstände im Management der LWS zu beseitigen?
 6. Inwieweit nahm die Gesellschafterversammlung, deren Stellung durch die Satzungsänderung vom 27.12.1993 und die damit verbundene Einführung einer „doppelten Zustimmungspflicht“ von Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung nachhaltig gestärkt wurde, ihre dadurch gesteigerte Kontrollmöglichkeit wahr?
 7. Kam es infolge der von der interministeriellen Kontrollarbeitsgruppe festgestellten Verflechtung von Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlung zu einer gegenseitigen Einflussnahme?
 8. In welchem Umfang fanden gemeinsame Beratung und Entscheidungsfindung von Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung statt?
 9. Gab es eine zureichende und zutreffende Unterrichtung der Gesellschafter über die tatsächliche Ertrags- und Risikolage der LWS durch deren Geschäftsführung? Gegebenenfalls, weshalb nicht? Gegebenenfalls, weshalb tolerierten die Gesellschafter dies?
 10. Welche Kredite und Darlehen, in welcher Höhe, wann und zu welchen Konditionen vergaben die Gesellschafter LfA und Bayerische Landesbank an die LWS seit 1988?
 11. Wann und in welcher Form haben sich der Verwaltungsrat der LfA und der Kreditausschuss der Bayerischen Landesbank mit der Kreditvergabe an die LWS befasst?
 12. Wer gehörte im Einzelnen diesen Gremien an?
 13. Welche Informationen lagen der Kreditgewährung jeweils zugrunde?
 14. Wie sahen im Vergleich zu den von LfA und Bayerischer Landesbank gewährten Krediten die marktüblichen Konditionen aus?
 15. Bestanden im Rahmen dieser Kreditvergabe Interessenkonflikte zwischen den Gesellschaftern untereinander oder zwischen den Gesellschaftern und der LWS?
 16. Sind Regressansprüche gegen Geschäftsführer, Aufsichtsräte und Wirtschaftsprüfer geltend gemacht worden?
Falls ja, von welcher Seite, gegen wen und in welcher Höhe?
Falls nein, weshalb nicht?
- A) *Verantwortlichkeit bei der LfA*
1. Inwieweit und wann wurde die LfA, insbesondere die ihren Gremien angehörenden Kabinettsmitglieder, über die Geschäftstätigkeit bei der LWS und die Kreditvergaben an die LWS informiert?
 2. Wirkten die Gremien der LfA nicht auf eine Auswechslung der Geschäftsführung der LWS hin, nachdem die LfA-GV kurz nach Übernahme der LWS-Anteile laut ORH-Bericht selbst der Ansicht war, dass ein hinreichender Immobilien- und Bausachverstand in der Geschäftsführung der LWS fehlte? Gegebenenfalls, weshalb nicht?
 3. Weshalb nahmen am 16.03.1995 die übrigen LWS-Gesellschafter und der Vorsitzende des Aufsichtsrates ihre Zustimmung zur Ablösung des Geschäftsführers Dr. Usadel wieder zurück?
 4. Welche Gründe gab es für die Weiterbeschäftigung Dr. Usadels?
 5. Weshalb wurde insbesondere Geschäftsführer Dr. Dirk Usadel erst zum 31.12.1995 abgelöst, obwohl die LfA-GV schon kurze Zeit nach Übernahme der Anteilsmehrheit an der LWS eine solche Ablösung für angezeigt hielt?
 6. Was unternahmen die Gremien der LfA, als am 16.03.1995 die übrigen LWS-Gesellschafter und der Aufsichtsratsvorsitzende Alfred Sauter ihre ursprüngliche Zustimmung zur Ablösung Dr. Usadels zurückgenommen hatten?
 7. Welche Unternehmensberatungsgesellschaft wurde im Mai 1994 gegen Honorar eigens von der LfA-GV zur Suche und Vorauswahl qualifizierter Kandidaten für die Position eines Sprechers der Geschäftsleitung der LWS beauftragt?
 8. Nach welchen Kriterien fanden Suche und Vorauswahl statt?
 9. Wie viele Kandidaten kamen hierbei in die engere Auswahl und wer wurde am 03.03.1995 einstimmig als qualifizierter Immobilienfachmann für die Position des Sprechers der Geschäftsleitung der LWS ausgewählt?
 10. Welche Vorbehalte bestanden von Seiten des Aufsichtsratsvorsitzenden Sauter gegen den bereits nominierten Kandidaten, die dieser mit Schreiben vom 10.05.1995 als Grund dafür nannte, nicht länger für die Position zur Verfügung zu stehen?

11. Weshalb betrieben die Gremien der LfA, nachdem der bisherige Kandidat seinen Verzicht erklärt hatte, nicht die Fortsetzung der Suche oder griffen auf die anderen in der engeren Wahl befindlichen Bewerber zurück?
12. Wurde Ministerpräsident Dr. Stoiber mit den unter den Fragen 3 bis 11 dieses Komplexes thematisierten Vorgängen befasst und nahm er gegebenenfalls persönlich Einfluss? Gegebenenfalls, inwieweit?
13. Hat der Ministerpräsident erklärt, nur zu Beginn der neunziger Jahre hinsichtlich der Neuausrichtung der LWS-Geschäftspolitik Einfluss genommen zu haben? Wie hat er sich dazu geäußert?
14. Wurde Dr. Stoiber darüber hinaus mit geschäftspolitischen und personellen Entscheidungen bei der LWS befasst und nahm er persönlich Einfluss? Gegebenenfalls, inwieweit?

B) *Verantwortlichkeit bei der Bayerischen Landesbank*

1. Wurde die Bayerische Landesbank, insbesondere die ihren Gremien angehörenden Kabinettsmitglieder, über die Geschäftstätigkeit bei der LWS und die Kreditvergaben an die LWS informiert? Gegenfalls, inwieweit?
2. Ließen es die Gremien der Bayerischen Landesbank zu, dass diese als Hausbank der LWS statt einer Objektfinanzierung eine globale Unternehmensfinanzierung durchführte? Gegebenenfalls, weshalb? Entsprach dies den branchenüblichen Gepflogenheiten?
3. Welche Rolle spielte die Bayerische Landesbank im Hinblick auf die Weiterbeschäftigung des von ihr ausgeliehenen Geschäftsführers Dr. Dirk Usadel?
4. Inwieweit unterstützte die Bayerische Landesbank die LfA-GV bei deren Bemühungen, Informationsdefizite zwischen LWS-Management und Kontrollgremien zu beseitigen und auf eine Auswechslung der Geschäftsführung hinzuwirken?
5. Wie haben die direkt von der Bayerischen Landesbank in den Aufsichtsrat der LWS entsandten Vertreter die vorstehenden Fragen 1 bis 4 beurteilt? Inwieweit wurden sie hiervon informiert bzw. ließen die globale Unternehmensfinanzierung zu?

VII. **Verantwortlichkeit der Bayerischen Staatsregierung**

A) *Verantwortlichkeit des StMF*

1. Wer hat seit 1988 die Staatsaufsicht als Staatsbeauftragter im StMF für LfA und Bayerische Landesbank innegehabt?
2. Was hat der Staatsbeauftragte hinsichtlich der LWS unternommen, welche Berichte und Stellungnahmen hat er verfasst, und wem wurden sie zugeleitet?
3. Was hat das StMF 1997 veranlasst, zu einer positiven Prognose für die Entwicklung der LWS zu gelangen?

4. Wer hat diese Stellungnahme verfasst?
5. Hat das StMF jemals geprüft, ob die Geschäftstätigkeit der LWS im Einklang mit gesetzlichen Vorschriften steht, insbesondere mit Art. 65 Abs. 1 Nr. 1 BayHO?
6. Das StMF wollte mit Schreiben vom 15. Oktober 1991 eine dreijährige Beobachtungsphase hinsichtlich des Bauträgergeschäfts der LWS gewähren. Hat es nach dieser Frist regulierend eingegriffen? Gegebenenfalls, weshalb nicht?
7. Wurden Berichte während dieser Beobachtungsphase angefertigt und falls ja, von wem, wann und welchen Inhalts?
8. Wer erhielt die Berichte?
9. Welche Informationen erhielt das StMF nach Ablauf der Beobachtungsphase?
10. Welche Konsequenzen zog das StMF hieraus?
11. Zu welchen Bewertungen kam das StMF hinsichtlich der auflaufenden Verluste bei der LWS in den Jahren 1994 bis 1998?
12. Was unternahmen die damaligen Staatsminister der Finanzen, Dr. Georg Frhr. von Waldenfels und Erwin Huber, um weitere Verluste der LWS zu verhindern?
13. Weshalb und von wem wurde Ministerialdirigent Rometsch mit der Leitung der Kontroll-Arbeitsgruppe betraut?
14. Worauf sind die unterschiedlichen Bewertungen des StMF für den ORH-Bericht und für den Bericht der Kontroll-Arbeitsgruppe zurückzuführen?

B) *Verantwortlichkeit des StMI*

1. Hat das StMI jemals geprüft, ob die Geschäftstätigkeit der LWS im Einklang mit gesetzlichen Vorschriften, insbesondere mit Art. 65 Abs. 1 Nr. 1 BayHO steht?
2. Inwieweit hat der damalige Staatsminister des Innern, Dr. Edmund Stoiber, die weitere Entwicklung der LWS ab 1991 verfolgt?
3. Zu welchen Bewertungen kam das StMI hinsichtlich der auflaufenden Verluste bei der LWS in den Jahren 1994 bis 1998?

C) *Verantwortlichkeit der Staatskanzlei*

1. Hat die Staatskanzlei jemals geprüft, ob die Geschäftstätigkeit der LWS im Einklang mit gesetzlichen Vorschriften steht, insbesondere mit Art. 65 Abs. 1 Nr. 1 BayHO?
2. Hat die Staatskanzlei bei der Befassung mit der LWS das Ressortprinzip der Ministerien beachtet?
3. Wer hat sich wann seit 1988 in der Staatskanzlei mit der LWS befasst und welche Vermerke sind dort erstellt worden?

4. In welcher Funktion, auf welcher Rechtsgrundlage und mit welchem Auftrag wurde Dr. Otto Seidl mit dem Sondergutachten beauftragt?
5. Wie hoch war sein Honorar, auf welcher Grundlage wurde es berechnet und aus welchem Haushaltstitel wurde es finanziert?
6. Wurde in der Staatskanzlei eine Sondergruppe für Dr. Seidl eingerichtet?

D) Befassung des Kabinetts mit der LWS

1. Wann und in welcher Form befasste sich das Kabinett Streibl mit der LWS?
2. Wann und in welcher Form befasste sich das Kabinett Stoiber mit der LWS?
3. Wie lautet der Ministerratsbeschluss vom 31.08.1994?
4. Welche Ziele wurden mit dem Ministerratsbeschluss verfolgt?
5. In welchem Verhältnis stand der Beschluss zur wenige Jahre zuvor erfolgten Ausweitung der Geschäftstätigkeit der LWS im Bauträgerbereich?
6. Welche Konsequenzen ergaben sich aus dem Ministerratsbeschluss für Aufsichtsgremien und Geschäftsführung der LWS?
7. Welche Konsequenzen ergaben sich für die Aufsichtsgremien der Gesellschafter der LWS?
8. Welches System des Controlling bzw. der Wiedervorlage war mit dem Kabinettsbeschluss verbunden?

VIII. Sanierungskonzepte und unternehmerische Maßnahmen

1. Wurden nach den ersten auflaufenden Verlusten bei der LWS als Reaktion hierauf Sanierungskonzepte entwickelt oder wurden unternehmerische Maßnahmen ergriffen?
2. Falls ja, in welcher Form hat hierfür die Geschäftsführung der LWS Initiativen ergriffen?
3. In welcher Form hat hierfür der Aufsichtsrat der LWS Initiativen ergriffen?
4. In welcher Form haben hierfür die Gesellschafter der LWS Initiativen ergriffen?
5. In welcher Form hat hierfür die Bayerische Staatsregierung Initiativen ergriffen?
6. Was beinhaltet das Reorganisationskonzept für die LWS, das vom StMF nach Kritik des ORH 1988 erarbeitet wurde?
7. Wer war für die Umsetzung verantwortlich und welche Maßnahmen wurden getroffen?

8. Wurden Sanierungskonzepte oder unternehmerische Maßnahmen zur Behebung der Verluste seit 1988 umgesetzt? Falls ja, inwieweit und falls nein, weshalb nicht?

IX. Geschäftspraktiken und Geschäftspartner der LWS – Verlustobjekte von besonderer Bedeutung

A 1) Wie viele und welche Projekte wurden von der LWS seit 1990 durchgeführt?

A 2) Welche Projekte haben mit Verlust abgeschlossen?

B. Der ORH nennt in seinem Bericht folgende Verlustobjekte als von besonderer Bedeutung:

- Nürnberg / Bärenschanze
- Kempten / Laetitia
- Zwickau / Am Kornmarkt
- Plauen / Straßberger Tor
- Chemnitz / Schlosskarree

Auf diese Objekte, aber darüber hinaus auf alle Verlustobjekte der LWS mit einem Bauvolumen von mehr als 5 Millionen DM seit 1990 beziehen sich folgende Fragen:

B 1) Projektplanung

1. Wer war für die Planung und Durchführung der Projekte der LWS verantwortlich?
2. Welche Planer wurden eingesetzt?
3. Wie hoch war deren Honorar und auf welcher Grundlage erfolgte die Berechnung?
4. Welche vertraglichen Vereinbarungen wurden im Einzelnen getroffen?
5. Welche Gutachter wurden bei der Planung der Projekte herangezogen?
6. Wie hoch war deren Honorar und auf welcher Grundlage erfolgte die Berechnung?
7. Welche vertraglichen Vereinbarungen wurden im Einzelnen getroffen?

B 2) Grundstückskauf

1. Wie erfolgte grundsätzlich und im Einzelnen die Grundstücksbeschaffung?
2. Wer waren die Eigentümer der an die LWS veräußerten Grundstücke?
3. Weshalb wurden gerade diese Grundstücke ausgewählt? Welche Kriterien wurden bei der Auswahl der Grundstücke herangezogen (Lage, Preis, Verkehrsanbindung, Erschließung) und wie wurden sie bei der Entscheidung jeweils gewichtet?

4. Welche Vermittler und Makler wurden eingeschaltet?
5. Wie hoch war deren Honorar und auf welcher Grundlage erfolgte die Berechnung?
6. Bei welchen Notaren wurden die Grundstücksgeschäfte jeweils notariell beurkundet?
7. Wie lange standen die Grundstücke vor dem Erwerb zum Verkauf?
8. Wie hoch war der Kaufpreis im Vergleich zum damaligen Marktpreis für ein vergleichbares Grundstück?

B 3) Auftragsvergabe

1. Nach welchen Richtlinien wurden die Projekte ausgeschrieben?
2. Wie viele Angebote sind jeweils eingegangen und wie sah das Submissionsergebnis aus?
3. Welche Nachlässe wurden dabei ausgehandelt?
4. Zu welchen Konditionen wurden die Aufträge vergeben und in welchem Verhältnis stehen diese zu damals marktüblichen Konditionen?
5. Welche Baufirmen wurden von der LWS mit der Realisierung der Bauprojekte beauftragt und wer war bei den Vertragsverhandlungen jeweils beteiligt?

B 4) Vertrieb und Vermarktung

1. Welche Vermarktungsstrategien wurden verfolgt?
2. Wie wurde der Vertrieb der einzelnen Projekte organisiert?
3. Wer war im Einzelnen mit dem Vertrieb und der Vermarktung beauftragt und wie hoch waren die dadurch entstandenen Kosten?
4. An wen wurden für Vertriebs-, Vermittler- und Maklertätigkeit und Beratung Honorare und Provisionen geleistet und wie hoch waren sie?
5. Wer waren die Käufer und Mieter der einzelnen Geschäftsobjekte der LWS?
6. Wie hoch waren die Preise für die Verkäufe der einzelnen Geschäftsobjekte der LWS und wie sehen deren jeweilige vertragliche Bestimmungen aus?
7. Welcher Mietzins wurde im Einzelnen vereinbart?
8. Wie hoch waren im Einzelnen die von der LWS gewährten Mietgarantien und wie lange ist deren Laufzeit?
9. Kam es bei Vertrieb und Vermarktung zu Geschäften privater Natur zwischen der LWS und ihren Angestellten, Mitgliedern ihres Aufsichtsrates bzw. Mitgliedern der Gremien ihrer Gesellschafter LfA und Bayerische Landesbank?

10. Wie setzte sich die von der Bayerischen Landesbank eingesetzte Verwertungsgesellschaft zusammen und was hat sie erreicht?

B 5) Zusatzfragen für einzelne Verlustobjekte

a) Nürnberg / Bärenschanze

1. Wann wurden die Grundstücke gekauft und weshalb zu diesem Zeitpunkt?
2. Begannen die Planungen für das Projekt bereits vor der Umsetzung des neuen Unternehmenskonzepts?
3. Wenn ja, auf welcher Grundlage?
4. Weshalb wurden Grundstücke in dieser Größenordnung gekauft, obwohl auch nach Einschätzung der LWS selbst klar war, dass sie das Projekt nicht allein durchführen konnte?
5. Aus welchen Gründen wurde die Zahl der Pkw-Stellplätze gegenüber der ursprünglichen Planung erheblich verringert?
6. Aus welchen Gründen entschied die LWS allein in die Realisierung des Projekts einzusteigen? Gab es Warnungen einer anderen Bauträgersgesellschaft?
7. Inwieweit war der Aufsichtsrat mit vorstehenden Entscheidungen befasst?

b) Kempten / Laetitia

1. Aus welchen Gründen wurde das Projekt von der LWS selbständig durchgeführt? Gab es Warnungen einer anderen Bauträgersgesellschaft?
2. Wie begründete die Geschäftsführung den Baubeginn auf eigenes Risiko?
3. Welche Anteile des Projekts waren bei Baubeginn verkauft?

c) Günzburg

1. Hat der Bauträger für das Projekt Günzburg Konkurs beantragt?
2. Wurde die LWS durch den Konkurs geschädigt?

d) Zwickau / Am Kornmarkt

1. Weshalb kam es zu der Entscheidung, die Zahl der Tiefgaragenplätze von 180 auf 80 zu reduzieren?
2. Was hat die Stadt Zwickau veranlasst, entgegen der Stellplatz-Satzung eine Baugenehmigung zu erteilen?
3. Weshalb vergab die LWS den Bauauftrag lediglich mündlich und an welchen Generalunternehmer?
4. Welche Kosten sind durch die daraus folgende Rechtsunsicherheit entstanden?

e) Plauen / Straßberger Tor

1. Weshalb wurde mit dem Bau im Mai 1994 begonnen, obwohl die Baufreigabe erst im Oktober 1994 erfolgte?
2. Was veranlasste die LWS, ein laut ORH-Bericht völlig unverkäufliches Hotel mit katastrophaler Verkehrsanbindung an die Innenstadt zu errichten, das nach Einschätzung des Franchisegebers „Holiday Inn“ ein „eher düsteres als einladendes Bild in einer fast toten Umgebung“ erwecke?
3. Inwieweit und weshalb gibt es Bestrebungen, das Hotel zu schließen und in ein betreutes Alten- und Bedürftigenwohnheim umzuwandeln? Ist die Lage des Objekts nach Einschätzung der LWS für alte und bedürftige Menschen besser geeignet?
4. Die Geschäftsführung sieht laut ORH die Situation in Plauen als äußerst dramatisch an. Wie hoch sind die in Zusammenhang mit diesem Projekt zu erwartenden weiteren Verluste?

f) Chemnitz / Schlosskarree

1. Wann hat die Geschäftsführung beschlossen, sich an der Ausschreibung in Chemnitz zu beteiligen?
2. War zu diesem Zeitpunkt bereits das neue Unternehmenskonzept vom Aufsichtsrat genehmigt?
3. Welche Vertriebsgesellschaft wurde eingeschaltet?
4. Was wurde mit dieser vertraglich vereinbart?
5. Wie viele Investoren wurden der Geschäftsführung von der Vertriebsgesellschaft vor Baubeginn und danach genannt?
6. Wie gestalteten sich die genauen Umstände des Verkaufs an Herrn Ohoven und weshalb wurde dieser kurzfristig gegenüber der Colonia-Versicherung bevorzugt?
7. Wie aus dem vom Ministerpräsidenten in Auftrag gegebenen Sondergutachten von Dr. Otto Seidl hervorgeht, wurde Herr Ohoven durch LWS-Geschäftsführer Becker über den Stand der Verhandlungen mit der Colonia-Versicherung informiert. Geschah dies aufgrund einer Aufforderung seitens staatlicher Vertreter im Aufsichtsrat der LWS, durch staatliche Vertreter bei den Gesellschaftern oder von sonstiger Seite?
8. Erging von staatlichen Vertretern im Aufsichtsrat der LWS, seitens der Gesellschafter oder von sonstiger Seite die Aufforderung an den mit dem Verkauf befassten LWS-Geschäftsführer Becker, an Herrn Ohoven zu veräußern?

C. *Bezüglich der weiteren Projekte der LWS mit einem Bauvolumen von mehr als 5 Millionen DM und der Verlustobjekte mit einem Bauvolumen von weniger als 5 Millionen DM sind die obigen Fragen B2 Ziffern 2, 4 und 8 und B4 Ziffern 2, 4, 5 und 9 zu beantworten.*

X. Unterrichtung des Bayerischen Landtags und des Bayerischen Ministerpräsidenten

1. Weshalb gelangte die Staatsregierung bei ihrem Bericht am 13.05.1997 vor dem Haushaltsausschuss des Landtags zu einer optimistischen Prognose und stellte gute Zukunftschancen für die LWS in Aussicht, obwohl wenige Tage zuvor, am 29. April 1997, das Vorstandsmitglied des LWS-Gesellschafters, Bayerische Landesbank, Dr. Klaus Rauscher, im Aufsichtsrat der LWS bereits festgestellt hatte, „dass sich die LWS auf der Intensivstation“ befinde?
2. Welches Ministerium erstellte federführend die Berichte an den Landtag? Wurde das Ressortprinzip beachtet?
3. Weshalb korrigierte die Staatsregierung ihre Einschätzung nicht in der Folgezeit?
4. Weshalb wurde angesichts der gravierenden Verlustentwicklung bei der LWS dem Landtag kein weiterer Bericht vorgelegt?
5. Wurde Dr. Stoiber durch seine Kabinettskollegen im Aufsichtsrat der LWS, im Verwaltungsrat der Bayerischen Landesbank und im Verwaltungsrat der LfA über die Vorgänge innerhalb der LWS und deren wirtschaftliche Schieflage informiert? Gegebenenfalls, inwieweit und wann?
6. Wurde Dr. Stoiber auf sonstige Weise, z.B. von Mitarbeitern einzelner Ministerien oder der Staatskanzlei, über die Geschäftsentwicklung und die Verluste bei der LWS informiert? Gegebenenfalls, inwieweit und wann?

2. Zusammensetzung des Untersuchungsausschusses

Der Bayerische Landtag hat gemäß Art. 4 UAG folgende Abgeordnete zu Mitgliedern des Untersuchungsausschusses bestellt:

CSU

Mitglieder:

Dr. Otmar Bernhard
Georg Grabner
Jürgen Heike
Thomas Kreuzer
Dr. Jürgen Vocke

Stellvertreterinnen bzw. Stellvertreter:

Petra Guttenberger
Joachim Haedke
Alexander König
Engelbert Kupka
Max Strehle

SPD

Mitglieder:

Prof. Dr. Peter Paul Gantzer
Johannes Strasser

Stellvertreterin bzw. Stellvertreter:

Dr. Hildegard Kronawitter
Franz Maget

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Mitglied:

Emma Kellner

Stellvertreter:

Dr. Martin Runge

Zum **Vorsitzenden** wird der Abgeordnete Dr. Otmar Bernhard, zum **stellvertretenden Vorsitzenden** der Abgeordnete Prof. Dr. Peter Paul Gantzer bestellt.

3. Mitarbeiter und Beauftragte

Als Sekretariat stand dem Untersuchungsausschuss das Referat A IV – Juristischer Ausschussdienst – des Landtagsamtes (Leitung: Ltd. Ministerialrat Dr. Reinhard Gremer) zur Verfügung. Die Sitzungsniederschriften wurden vom stenografischen Dienst erstellt.

Als Beauftragte im Sinne des Art. 24 Abs. 2 Bayerische Verfassung nahmen

a) für die Bayerische Staatskanzlei

Herr Ministerialrat Wolfgang Klug, stellv. Herr Oberregierungsrat Andreas Pütz

b) für das Bayerische Staatsministerium der Finanzen

Herr Ministerialrat Dr. Alexander Diczuhn, stellv. Herr Oberregierungsrat Markus Putz bzw. stellv. Frau Oberregierungsrätin Karin Hruschka

c) für das Bayerische Staatsministerium des Innern

Herr Oberregierungsrat Matthias Seyfried, stellv. Frau Oberregierungsrätin Ulrike Frowein,

d) für das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie

Herr Regierungsdirektor Dr. Günther Graf, stellv. Regierungsrätin z. A. Ilka Bürger

teil.

An den Arbeiten des Untersuchungsausschusses waren ferner Fraktionsmitarbeiter bzw. Mitarbeiter von Mitgliedern des UA beteiligt:

seitens der CSU-Fraktion

– Herr Markus Schöne

seitens der SPD-Fraktion

– Herr Christian Vorländer

– Herr Dr. Thomas Gans

– Frau Ruth Waldmann

– Herr Harald Zeidler

seitens der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

– Herr Christoph Hau

– Herr Martin Centmayer

Im Hinblick auf die Tätigkeit der Fraktionsmitarbeiter fasste der Untersuchungsausschuss in seiner Sitzung am 30.11.1999 folgenden Beschluss:

„Die von den Fraktionen benannten Mitarbeiter erhalten Zutritt zu den nichtöffentlichen und geheimen Sitzungen des Untersuchungsausschusses sowie Zugang zu den Akten des Untersuchungsausschusses, auch soweit sie – ohne Verschlussachen zu sein – unter Geheimhaltung gestellt sind, unter der Voraussetzung, dass eine Verpflichtung zur Geheimniswahrung gem. § 335 b Abs. 2 Nr. 2 StGB zur Wahrung von Privat-, Betriebs-, Geschäfts- oder Steuergeheimnissen durchgeführt worden ist.“

Die von den Fraktionen benannten Mitarbeiter wurden durch das Landtagsamt zur Geheimhaltung verpflichtet, nämlich dazu verpflichtet, die ihnen zugänglich gemachten Gegenstände und Nachrichten geheim zu halten und über ihren Inhalt Verschwiegenheit zu bewahren.

4. Sitzungen

Der Untersuchungsausschuss führte seine Beratungen und Untersuchungen in 20 Sitzungen durch und zwar am

30.11.1999	15.02.2000	11.04.2000	26.09.2000
18.01.2000	29.02.2000	16.05.2000	16.10.2000
25.01.2000	14.03.2000	23.05.2000	19.10.2000
01.02.2000	21.03.2000	27.06.2000	25.10.2000
08.02.2000	04.04.2000	04.07.2000	03.04.2001

Die Beweisaufnahme wurde in der Sitzung am 25.10.2000 beendet. Die Beweismittel, die aufgrund der Beschlüsse vom 25.10.2000 vorgelegt wurden, wurden verwertet. Der Bericht für die Vollversammlung des Bayerischen Landtags wurde in der Sitzung am 3. 4. 2001 beschlossen.

Die Verfahrensberatungen wurden entsprechend Art. 9 Abs. 3 UAG unter Ausschluss der Öffentlichkeit durchgeführt.

Die Beweiserhebungen wurden bis auf einige Ausnahmen in öffentlicher Sitzung durchgeführt.

5. Beweiserhebung

Die am 25.10.2000 abgeschlossene Beweisaufnahme wurde wie folgt durchgeführt:

5.1. Akten, Unterlagen, schriftliche Auskünfte

Aufgrund der im Folgenden genannten Beschlüsse vom 30.11.1999, 1.2.2000, 8.2.2000, 15.2.2000, 21.3.2000, 4.7.2000, 16.10.2000, 25.10.2000 wurden dem UA Akten und Unterlagen vorgelegt und schriftliche Auskünfte erteilt:

Beschluss vom 30.11.1999

„Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag (Drs. 14/1971) durch Beiziehung folgender Akten:

1. Bilanzen und Jahresabschlüsse der LWS seit 1988
2. Protokolle und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung seit 1988, der Sitzungen des Aufsichtsrates, des Grundstücksausschusses und, soweit vorhanden, der Geschäftsführung seit 1988
3. Bericht des Bayer. Obersten Rechnungshofs über die Prüfung der Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft vom 20. August 1999
4. Protokolle über die Sitzungen des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen des Bayer. Landtags vom 27. Juli 1999 und vom 09. September 1999.
5. Stellungnahme der Staatsregierung vom 9. September 1999 zum Fragenkatalog der Abgeordneten Franz Maget und Johannes Strasser vom 20. Juli 1999 (V-VV9205-26/132-40332)
6. Berichte von 1988 bis 1996 der Dt. Baurevision und ab 1997 der KPMG über die Tochterunternehmen der LWS (Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Franken GmbH, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Niederbayern und Oberpfalz GmbH, Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Oberbayern und Schwaben GmbH)
7. Ergebnisabführungsverträge zwischen LWS und ihrer Tochterunternehmen in ihrer jeweiligen Fassung seit 1988
8. Gutachten der Bayer. Staatskanzlei zur Prüfung der Umsetzung des Beschlusses der Bayer. Staatsregierung vom 31. August 1994 zur Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern mbH (LWS)

9. Sondergutachten von Dr. Otto Seidl bezüglich der als verlustträchtig angesehenen Veräußerung von Immobilienbesitz in Chemnitz der Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH im Dezember 1996
10. Bericht der Kontroll-Arbeitsgruppe des Bayer. Staatsministeriums der Finanzen und des Bayer. Staatsministeriums des Innern zur Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern GmbH
11. Gutachten der Unternehmensberatung Dr. Seebauer u. Partner, 1988.“

Beschluss vom 01.02.2000:

„Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag (Drs. 14/1971) durch Beiziehung folgender Akten:

1. Prüfbericht des ORH über die LWS aus dem Jahr 1989 für 1988
2. Schriftliche Stellungnahme der LWS zu dem o.g. Bericht
3. Ergebnisbericht des Bundesrechnungshofs, welcher durch den o.g. ORH-Bericht angeregt wurde
4. Stellungnahme des Bundesbauministers, welche durch den Bundesrechnungshofbericht angeregt wurde.“

Beschluss vom 08.02.2000:

„Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag (Drs. 14/1971) durch Beiziehung folgender Akten:

1. Unternehmenskonzept 1987 zur Reorganisation der LWS
2. Antrag der Abg. Lödermann u. a. (Drs. 13/5268) vom 27.06.1996 und das Protokoll über die Beratungen des Ausschusses für den Staatshaushalt und Finanzfragen hierüber vom 01.10.1996
3. Antrag der Abg. Köhler u.a. (Drs. 13/7791) und das Protokoll über die Beratungen des Ausschusses für den Staatshaushalt und Finanzfragen hierüber vom 13.05.1997.“

Beschluss vom 15.02.2000:

„Es wird Beweis erhoben durch Beiziehung folgender Unterlagen:

1. Bewertungsgutachten der Deutschen Baurevision AG und C & L Treuarbeit
2. Bewertungsgutachten der KPMG Deutsche Treuhandgesellschaft und BDO Deutsche Warentreuhand
3. Die Antwort des StMF zur schriftlichen Anfrage von Herrn Dr. Kaiser vom 06.09.1999 betreffend die Rolle der LfA als Mehrheitsgesellschafterin der Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (LWS)
4. Schreiben des StMF vom 23.12.1993 an die LWS betreffend Änderung des Gesellschaftsvertrages

5. Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, Dr. Wolf vom 11.12.1990 an das StMI, MD Dr. Waltner“.

Beschluss vom 21.03.2000:

„Es wird Beweis erhoben durch Beiziehung der Akten des Bayer. Staatsministeriums der Finanzen und des Bayer. Staatsministeriums des Innern über die Gespräche betreffend die unternehmerische Neuorientierung der LWS am 10.12.1990 und 07.01.1991 und über die Unterrichtung der Gesellschafter durch die Wirtschaftsprüfer über die ermittelten Werte betreffend DASA und LWS.“

Beschluss vom 04.07.2000:

„Es wird Beweis erhoben zum Untersuchungsauftrag (Drs. 14/1971) durch Beiziehung des Berichts des Bundesrechnungshofes zur Veräußerung des Anteils des Bundes an der LWS.“

Beschluss vom 16.10.2000:

„Es wird Beweis erhoben zu VII A 1 des Untersuchungsauftrags (Drs. 14/1971) durch Beiziehung einer Übersicht des Staatsministeriums der Finanzen über die Staatsbeauftragten bei der Landesbank und Landesanstalt für Aufbaufinanzierung.“

Beschluss vom 25.10.2000:

„Es wird Beweis erhoben zu dem Untersuchungsauftrag auf Drucksache 14/1971 durch Beiziehung eventueller Akten des Bayerischen Staatsministeriums des Innern zur Rechnungsprüfung des Obersten Rechnungshofes der LWS im Jahre 1988.“

Der Untersuchungsausschuss erhielt aufgrund dieser Beschlüsse ca. 80 Akten. Die Akten standen allen Mitgliedern des Untersuchungsausschusses als Beweismittel zur Verfügung. Soweit von der herausgebenden Stelle Geheimhaltung verlangt worden war – das war zu einem geringen Teil der Akten im Hinblick auf Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse oder sonstige schützenswerte Interessen Dritter der Fall – wurden sie vom Untersuchungsausschuss gemäß Art. 9 Abs. 2 UAG der Geheimhaltung unterworfen. Der Untersuchungsausschuss hatte am 30.11.1999 allgemein einen Geheimhaltungsbeschluss gefasst wie folgt:

„Die zum Beschluss des Untersuchungsausschusses vom 30.11.1999 vorgelegten Akten werden der Geheimhaltung unterworfen, soweit dies zum Schutz von Privat-, Betriebs-, Geschäftsgeheimnissen oder von Steuergeheimnissen von der Stelle verlangt wird, die die Akten dem Untersuchungsausschuss übermittelt, wobei sich der Ausschuss vorbehält, den Geheimhaltungsbeschluss aufzuheben.“

Zu einigen Akten wurde anfänglich in den Sitzungen des Untersuchungsausschusses Bericht erstattet.

Im Einzelnen wurden folgende Akten dem Untersuchungsausschuss übermittelt:

1. Vom Bayerischen Landtag (Landtagsamt):

- Antrag Drs. 13/5268 vom 27.06.1996 und Protokoll des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen (HA) vom 01. und 02.10.1996
- Antrag Drs. 13/7791 vom 09.04.1997 und Protokoll HA vom 13.05.1997
- Antwort des Staatsministeriums der Finanzen vom 23.01.2000 zur schriftlichen Anfrage des Herrn Abg. Dr. Heinz Kaiser vom 06.09.1999 betr. die Rolle der LfA als Mehrheitsgesellschafterin der LWS
- Stellungnahme des Staatsministeriums der Finanzen – Aktenzeichen V – VV 9205 – 26/132 – 40332, zum Fragenkatalog der Abg. Maget und Strasser vom 20.07.1999 zur LWS
- Protokolle der Sitzungen des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen vom 29.07.1999 samt Anlagen und vom 09.09.1999

2. Von Seiten der bayerischen Behörden:

a) Vom Bayer. Staatsministerium der Finanzen

- Die dem Staatsministerium der Finanzen vorliegenden Bilanzen und Jahresabschlüsse der LWS seit 1988 (drei Aktenordner)
- Die von der LWS vorgelegten Protokolle und Beschlüsse der Sitzungen des Aufsichtsrats (ein Aktenordner)
- Die dem Staatsministerium der Finanzen vorliegenden Protokolle über die Sitzungen der Gesellschafterversammlung von 1988 bis 1993 (ein schmaler Aktenordner bzw. Schnellhefter)
- Die von der LWS vorgelegten Ergebnisabführungsverträge zwischen der LWS und ihren Tochterunternehmen (ein Schnellhefter)
- Bericht der Kontroll-Arbeitsgruppe des Bayer. Staatsministeriums der Finanzen und des Bayer. Staatsministeriums des Innern zur Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern mbH vom 03.09.1999 (mit Anlagen)
- Abschlussbericht der Unternehmensberatung Seebauer & Partner zur Sanierungsumsetzung der LWS (Spiralbindung bzw. Schnellhefter)
- Niederschriften der 104. und 112. Aufsichtsratsitzung in der LWS
- Protokolle über die Sitzungen der Gesellschafterversammlung von 1989 bis 1998 (ein Aktenordner)

- Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Oberbayern und Schwaben GmbH (Jahresabschlüsse 1988 mit 1998)
 - Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Franken GmbH (Jahresabschlüsse 1988 mit 1998)
 - Berichte über die Prüfung des Jahresabschlusses der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Niederbayern – Oberpfalz (Jahresabschlüsse 1988 mit 1998)
 - Niederschriften über Sitzungen des Grundstücksausschusses der LWS; Beschlüsse der Geschäftsführung und Beschlüsse des Grundstücksausschusses (ein Aktenordner)
 - Schreiben des Bayer. Staatsministeriums der Finanzen vom 23.12.1993 (AZ. 15 – VV 9605 – 2/102 – 82649) an die LWS Bayern GmbH betreffend Änderungen des Gesellschaftsvertrages
 - Schreiben des Bayer. Staatsministeriums der Finanzen vom 12.09.1994 (AZ. 15 – VV 9600 – 11/63 – 56922) an die LWS Bayern GmbH und die Bayer. Landessiedlung GmbH betr. Konzept vertiefter Zusammenarbeit der beiden GmbH's
 - Stellungnahme der Geschäftsführung der LWS zu den Prüfungsfeststellungen des Bayerischen Obersten Rechnungshofes vom 18.11.1988
 - Fortschreibung des Unternehmenskonzepts der LWS (Anlage 4 zur 79. Aufsichtsratssitzung vom 06.04.1990)
 - Protokolle über Besprechungen der Geschäftsführer und der erweiterten Geschäftsführung
 - 17 Aktenordner der LWS
 - Auszug aus vorgenannten 17 Ordnern betreffend Restrukturierung der LWS
 - Gutachten der Deutschen Baurevision AG und der C & L Treuarbeit Deutsche Revision AG zum Gesamtwert der LWS zum 31.12.1993 vom 2.2.1994
 - Bewertungsgutachten der KPMG Deutsche Treuhandgesellschaft und BDO Deutsche Warentreuhand AG vom 22.12.1993 zum Gesamtwert der DASA zum 31.12.1991
 - Schreiben des Bayer. Staatsministeriums der Finanzen vom 11.12.1990 an das StMI, MD Dr. Waltner
 - Schreiben des Bayer. Staatsministeriums der Finanzen vom 31.03.2000 zur Stellung der Staatsbeauftragten der LWS
 - Unterlagen des Bayer. Staatsministeriums der Finanzen:
 - * zu den Gesprächen betr. die unternehmerische Neuorientierung der LWS am 10.12.1990 und 07.01.1991 und
 - * über die Unterrichtung der Gesellschafter durch die Wirtschaftsprüfer über die ermittelten Werte betreffend DASA und LWS
 - Übersicht des Bayer. Staatsministeriums der Finanzen über die Staatsbeauftragten bei der Bayer. Landesbank und bei der Bayer. Landesanstalt für Aufbaufinanzierung
- b) Von der Bayerischen Staatskanzlei:
- Gutachten vom 24.08.1999 der Rechtsabteilung der Bayerischen Staatskanzlei zur Prüfung der Umsetzung des Beschlusses der Bayerischen Staatsregierung vom 31. August 1994 zur LWS Bayern GmbH
 - Sondergutachten vom 05.09.1999 bezüglich der als verlustträchtig angesehenen Veräußerung von Immobilienbesitz in Chemnitz durch die LWS im Dezember 1996, erstattet im Auftrag des Bayer. Ministerpräsidenten von Dr. Otto Seidl, Vizepräsident des Bundesverfassungsgerichts a.D., mit Nachtrag vom 08.10.1999
 - Anlagenband zu oben genannten Sondergutachten
 - Auflistung der Mitglieder des Kreditausschusses der LaBa seit 1988
- c) Vom Bayerischen Staatsministerium des Innern:
- Unterlagen des Staatsministeriums des Innern zu den Gesprächen betr. die unternehmerische Neuorientierung der LWS am 10.12.1990 und 07.01.1991.
 - Stellungnahme der Geschäftsführung der LWS vom Januar 1989 zu den Prüfungsfeststellungen des ORH vom 28.11.1988.
- d) Vom Bayer. Obersten Rechnungshof:
- Bericht des Bayer. Obersten Rechnungshofs über die Prüfung der LWS vom 20.08.1999
 - Prüfungsmitteilungen des ORH vom 28.11.1988 über die in 1988 durchgeführte örtliche Prüfung bei der LWS (bezieht sich auf die Geschäftsjahre bis einschließlich 1986)
3. Aus dem Bereich des Bundes
- a) Vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen:
- Stellungnahme des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 11. Mai 1989.

b) Vom Bundesrechnungshof:

- Schreiben des Bundesrechnungshofes vom 9.12.1988 betreffend Prüfungsmittelung des Bayerischen Obersten Rechnungshofes vom 28.11.1988 („Freistaat Bayern als Gesellschafter der LWS“).
- Auszugsweiser Bericht nach § 88 Abs. 2 BHO zur Veräußerung der Anteile des Bundes an der LWS vom 24.05.2000

4. Sonstige:

- Der Zeuge Lehner (Bayer. Landesbank) übergab dem Untersuchungsausschuss eine
 - Aufstellung über die Kreditzusagen der Bayer. Landesbank ab 1989 für die LWS Bayern GmbH
 - Aufstellung der Kredit-Ausschuss-Beschlüsse der Bayer. Landesbank 1975 bis 1999 betr. LWS
- Der Zeuge Dr. Peter Gauweiler übermittelte dem Untersuchungsausschuss
 - Schreiben des Herrn Staatssekretär Dr. Gauweiler an Herrn Ministerpräsidenten Dr. h.c. Streibl vom 20.06.1989
 - Schreiben des Bayerischen Ministerpräsidenten Dr. h.c. Streibl an den Bayerischen Staatsminister der Finanzen, Herrn Tandler, vom 31.07.1989 (Abdruck)
 - Schreiben des Bayerischen Ministerpräsidenten Dr. h.c. Streibl an den Bayerischen Staatsminister des Innern, Herrn Dr. Stoiber, vom 31.07.1989 (Abdruck)
 - Schreiben des Bayerischen Ministerpräsidenten Dr. h.c. Streibl an Herrn Staatssekretär Dr. Gauweiler vom 31.07.1989
 - Schreiben des Herrn Abg. Dr. Gauweiler an den Bayerischen Staatsminister der Finanzen, Herrn Prof. Dr. Falthäuser, vom 28.07.1999
 - Schreiben des Herrn Abg. Dr. Gauweiler an den Bayerischen Staatsminister des Innern, Herrn Dr. Beckstein, vom 03.09.1999

jeweils in Ablichtung.

Herr Staatsminister Dr. Otto Wiesheu ließ aufgrund einer anlässlich seiner Zeugeneinvernahme am 19.10.2000 geäußerten Bitte eine Liste der Vorsitzenden und der Mitglieder des Verwaltungsrates der LfA von 1988 bis heute (vgl. Ziffer VI 12 des Untersuchungsauftrages) durch das Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie übermitteln.

5.2. Zeugen

Aufgrund entsprechender Beweisbeschlüsse hat der Untersuchungsausschuss 47 Personen nach Belehrung über die strafrechtlichen Folgen einer eidlichen oder uneidlichen Falschaussage und – soweit erforderlich – unter Hinweis auf eventuelle Auskunftsverweigerungsrechte und Aussagebeschränkungen als Zeugen vernommen.

Soweit für die als Zeugen vernommenen früheren oder jetzigen Mitglieder der Bayerischen Staatsregierung oder Beamten oder Mitglieder des Vorstandes oder Verwaltungsrats der Bayerischen Landesbank oder Mitglieder des Vorstandes oder Verwaltungsrates der Landesanstalt für Aufbaufinanzierung (LfA) Aussagegenehmigungen erforderlich waren, lagen diese vor.

Im Einzelnen wurden die Zeugen wie folgt einvernommen:

Zeuge:	Datum:
Herr Anton Bachhäubl (Geschäftsführer THG) zu den Fragen IX B 4 10, B 5 e3, gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	27.06.2000
Frau Sibylle Bartels-Hetzler (Wirtschaftsprüferin, KPMG Deutsche Treuhand-Gesellschaft-AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft) zu den Fragen I 1, 2, 5, 8 und 9 gemäß UA-Beschluss vom 30.11.1999	08.02.2000
Herr Dr. Kurt Bechtold (Leiter Ref. Beteiligungspolitik StK) zu den Fragen VII C 1–3 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	16.05.2000
Herr Wilhelm Belschner (Geschäftsführer THG) zu den Fragen IX B 4 10, B 5 e3 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	27.06.2000
Herr Konrad Bergmeister (Wirtschaftsprüfer, Deut. Baurevision AG) zu den Fragen I 1, 2, 5, 8 und 9 gemäß UA-Beschluss vom 30.11.1999 sowie zu III A 7, 8, 9, 10, 11 gemäß UA-Beschluss vom 15.02.2000	25.01.2000 14.03.2000
Herr Staatsminister Reinhold Bocklet zur Frage V 13 gemäß UA-Beschluss vom 04.07.2000	16.10.2000
Herr Helmut Braun (Geschäftsführer Axa Colonia) zu den Fragen IX B 5 f 6 gemäß UA-Beschluss vom 27.06.2000	04.07.2000

Herr Dr. Joachim Eckert (Ltd. Ministerialrat im Bayer. StMF) zu Frage I 6 gemäß UA-Beschluss vom 30.11.1999 sowie zu III A 1, 2, 3 gemäß UA-Beschluss vom 15.02.2000 und zu VII A 3, 4, 11, 14; X 2, 4 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	25.01.2000 29.02.2000 27.06.2000	Herr Staatsminister Erwin Huber zu den Fragen VI 2, 4, 5, 9, 11, 12; VI B 1, B 2; VII A 3 bis A 5, A 11, A 12; VII C 1 bis C 6; VII D 2 bis D 8; X 3, 5, 6 gemäß UA-Beschluss vom 04.07.2000	19.10.2000
Herr Adolf Eiber (Wirtschaftsprüfer, C & L Treuarbeit) zu den Fragen III A 7–11 gemäß UA-Beschluss vom 15.02.2000	21.03.2000	Herr Staatssekretär a.D. Dr. Herbert Huber zu den Fragen II 10 bis 12, 16; V 2 bis 7; VIII 6 bis 8; IX B 5) a 7; X 5, 6 gemäß UA-Beschluss vom 04.07.2000	26.09.2000
Herr Gerhard Faltermeier (ehem. Geschäftsführer LWS) zu den Fragen V 10, VI 9, VIII 1, 2, 8 sowie zu IX B 1–4, 5a, 1–6, 5 b 1–3, 5 d, 5 e, 5 f 1–5 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	16.05.2000 23.05.2000	Herr Dieter Kappelsberger (ehem. Geschäftsführer der LWS) zu den Fragen IV 1–9, 11, 12 gemäß UA-Beschluss vom 21.03.2000 sowie zu VIII 1, 2, 8, IX B 4 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	04.04.2000 23.05.2000
Herr Staatsminister Prof. Dr. Kurt Falthäuser zu den Fragen VII A 13, A 14; VII C 1 bis C 3; VII D 2 bis D 4; X 3, 5, 6 gemäß UA-Beschluss vom 04.07.2000	25.10.2000	Herr Hans-Werner Klotz (Leiter der Rechtsabt. der Bayer. Staatskanzlei) zu den Fragen VII C 4, 5, 6 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	11.04.2000
Herr Ernst Fichtel (Bayer. Landesbank) zu den Fragen VI 6, 7, 9 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	23.05.2000	Herr Detlef Köhler (Bayer. ORH) zu der Frage IV 1 gemäß UA-Beschluss vom 21.03.2000	04.04.2000
Herr Staatsminister a.D. Dr. Peter Gauweiler zu den Fragen II 3 bis 6, 8 bis 10; IV 3; V 2 bis 4; VII D 1, 2; VIII 6 bis 8; IX B 5) f 6; X 5, 6 gemäß UA-Beschluss vom 04.07.2000	26.09.2000	Herr Dr. Reimar Köhler (ehem. Geschäftsführer der LWS) zu den Fragen II 1, 6, 7, 9 und 18 gemäß UA-Beschluss vom 08.02.2000	15.02.2000
Herr Prof. Dr. Dieter Gutekunst (MDirig. a.D. im Bayer. StMI) zu den Fragen I 3, 4 gemäß UA-Beschluss vom 30.11.1999 sowie zu II 1–18 gemäß UA-Beschluss vom 25.01.2000 und zu VI A 4, 5, VII B 3, IX B 2) 1 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	25.01.2000 01.02.2000 27.06.2000	Herr Wolfgang König (Wirtschaftsprüfer, KPMG) zu den Fragen III A 7, 8, 9, 11 gemäß UA-Beschluss vom 15.02.2000	21.03.2000
Herr Egfried Hanfstaengl (ehem. Aufsichtsratsmitglied der LWS) zu den Fragen II 1, 5, 6, 7, 9 und 16 gemäß UA-Beschluss vom 08.02.2000	15.02.2000	Herr Helmut Kohlenbach (Bundesbauministerium) zu den Fragen VI 6, 7, 9 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	23.05.2000
Herr Klaus Herzog (MR im StMF) zu den Fragen III A 3, 4, 8 gemäß UA-Beschluss vom 15.02.2000 sowie zu VI 2, VII A) 3, 4 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	29.02.2000 11.04.2000	Herr Dr. Ulrich Kühn (ehem. Staatsbeauftragter des StMF) zu den Fragen II 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 17 und 18 gemäß UA-Beschluss vom 08.02.2000 sowie zu VII A 2 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	15.02.2000 11.04.2000
		Herr Alfred Lehner (Bayer. Landesbank) zu den Fragen V 5, 6, 7, VI B 5 gemäß UA-Beschluss vom 21.03.2000 sowie zu VI 10, 11, 13 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	16.05.2000

Herr Harry Liebke (ehem. Geschäftsführer der LWS) zu den Fragen II 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 und 18 gemäß UA-Beschluss vom 25.01.2000	08.02.2000	Herr Gerd Rometsch (MDirig. im StMF) zu Frage VII A 14 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	11.04.2000
Herr Heinz-Michael Meier (ehem. Bayer. Landesbank) zu den Fragen VI 6, 7, 9, A 3, 4 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	04.07.2000	Herr Staatsminister a.D. Alfred Sauter zu den Fragen III A 2, A 3; IV 3, 4, 11; V 2 bis 4, 8 bis 14; VI 2 bis 10, 15, 16; VI A 1, A 3 bis A 5, A 10, A 12, A 14; VI B 1, B 3; VII B 1 bis B 3, D 1 bis D 8; VIII 1 bis 8; IX B 5) a 7, IX B 5) f 6 bis 8; X 1 bis 6 gemäß UA-Beschluss vom 04.07.2000	16.10.2000
Herr Dirk Müller (ehem. Geschäftsführer der LWS) zu den Fragen V 10, VI 9, VIII 1, 2, 8, IX B 4 1–10, B 5 c 2, f 6–8 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	04.07.2000	Herr Heinrich Schmidhuber (Vorsitzender des Aufsichtsrats der LWS) zu den Fragen I 1, 2 und 8 gemäß UA-Beschluss vom 30.11.1999	18.01.2000
Herr Mario Ohoven zu den Fragen IX B 5) f 6 gemäß UA-Beschluss vom 23.05.2000	26.09.2000	Herr Franz Josef Schwarzmann (ehem. Landesanstalt für Aufbaufinanzierung) zu den Fragen III A 3–12, C 1, C 3 gemäß UA-Beschluss vom 15.02.2000 sowie zu VIII 1, 2, 8, IX B 4 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	14.03.2000 27.06.2000
Herr Dr. Rupert Pfeffer (Landesanstalt für Aufbaufinanzierung) zu den Fragen III A 3–12, C 1, 3 gemäß UA-Beschluss vom 29.02.2000 sowie zu VI A 1, 2 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	14.03.2000 11.04.2000	Herr Ministerpräsident Dr. Edmund Stoiber zu den Fragen II 3, 5, bis 18; III A 2; VI A 12 bis A 14; VII B 1, B 2; VII C 1 bis C 6; VII D 1 bis D 8; X 5, 6 gemäß UA-Beschluss vom 04.07.2000	25.10.2000
Herr Gerd Popp (Geschäftsführer der Gemeinnützigen Woh- nungsgesellschaften Niederbayern, Oberbayern und Schwaben mbH und der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Franken mbH) zu den Fragen I 8 und 9 gemäß UA-Beschluss vom 30.11.1999	01.02.2000	Herr Johann Thurnhuber (Vorsitzender des Betriebsrates der LWS) zu den Fragen I 1, 2 und 9 gemäß UA-Beschluss vom 30.11.1999	01.02.2000
Herr Ernst Rädler (LfA-GV) zu den Fragen III A 5, 6, C 1, 2, 3, 5 gemäß UA-Beschluss vom 15.02.2000 sowie zu VI 4, 6, 7, 10, 13, 15, A 2, 3, 5–9, 11 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	29.02.2000 11.04.2000	Herr Dr. Dirk Usadel (ehem. Geschäftsführer der LWS) zu den Fragen II 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9 und 18 gemäß UA-Beschluss vom 25.01.2000	08.02.2000
Herr Dr. Klaus Rauscher (ehem. Vorsitzender des Aufsichtsrats der LWS) zu den Fragen I 1, 2, 8 und 9 gemäß UA-Beschluss vom 30.11.1999 sowie zu III B1, 2 gemäß UA-Beschluss vom 15.02.2000 und zu V 3, 4, 10, 11, 14, VI 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 15, 16, B 5 gemäß UA-Beschluss vom 21.03.2000	18.01.2000 04.04.2000	(Im weiteren Verlauf machte der Zeuge von seinem Auskunftsverweigerungsrecht Ge- brauch, sodass zu den Komplexen, zu denen der UA am 15.02., 21.03. und 04.04.2000 die Vernehmung des Zeugen beschlossen hatte, seine Vernehmung nicht mehr stattfand.)	
Herr Heinrich Rinderle (Ministerialrat im Bayer. StMF) zu den Fragen I 6 gemäß UA-Beschluss vom 30.11.1999 sowie zu II 3, 5, 16 und 17 gemäß UA-Beschluss vom 25.01.2000 und zu VI 2 gemäß UA-Beschluss vom 04.04.2000	25.01.2000 15.02.2000 11.04.2000	Herr Dr. Horst Vogt (Geschäftsführer der LWS) zu den Fragen I 1, 2, 3, 4, 8 und 9 gemäß UA-Beschluss vom 30.11.1999	18.01.2000
		Herr Staatsminister a.D. Dr. Georg Freiherr von Waldenfels zu den Fragen II 5 bis 7, 9, 16 bis 18; VI 2, 4, 5; VII A 5 bis A 12; VII D 1 bis D 8; X 5, 6 gemäß UA-Beschluss vom 04.07.2000	19.10.2000

Herr Dr. Georg Waltner (MD im StMI) 15.02.2000
zu den Fragen II 5, 10 u. 12
gemäß UA-Beschluss vom 25.01.2000

Herr Staatsminister Dr. Otto Wiesheu 19.10.2000
zu den Fragen VI 2 bis 5, 9, 11, 12; VI A 1,
A 2, A 6, A 11, A 12; X 5, 6
gemäß UA-Beschluss vom 04.07.2000

Herr Dr. Dietrich Wolf (ehem. AChief StMF) 21.03.2000
zu den Fragen II 5, 6, 7, 16, 17
gemäß UA-Beschluss vom 25.01.2000
sowie zu III A 2, 3, 4
gemäß UA-Beschluss vom 15.02.2000

Die Zeugen wurden fast ausnahmslos in öffentlicher Sitzung vernommen, abgesehen von einigen wenigen Fällen, in denen Zeugen wegen zu wahrer Geschäfts-, Betriebs- oder Privatgeheimnissen in geheimer Sitzung vernommen worden sind. Sämtliche Zeugen blieben unbeeidigt.

Bei der Einvernahme des Wirtschaftsprüfers Konrad Bergmeister war als dessen Beistand Rechtsanwalt Dr. Sven Thomas, Düsseldorf, zugegen. Bei der Vernehmung der Wirtschaftsprüferin Sibylle Bartels-Hetzler war als deren Beistand Rechtsanwalt Wolfgang Dingfelder, München, zugegen.

5.3. Schriftliche Zeugenaussagen

Die ehemaligen Geschäftsführer der LWS Christian Stern und Alfred Becker haben die an sie gerichteten Fragen schriftlich beantwortet. Eine unmittelbare Zeugeneinvernahme hat insoweit nicht stattgefunden.

Im Falle des Herrn Stern wurde diese Verfahrensweise akzeptiert, um die im Wege der Zeugenentschädigung zu übernehmenden Kosten möglichst gering zu halten; die hohen Kosten für den Flug von den USA nach München, für Hotel und mehrtägigen Verdienstausschlag sollten so vermieden werden. Im Falle des Herrn Becker wurde diese Verfahrensweise akzeptiert, um zu vermeiden, dass Herr Becker unter Berufung auf sein Auskunftsverweigerungsrecht nach § 55 StPO Auskünfte zur Sache verweigert. Die schriftliche Stellungnahme des Herrn Stern vom 12.04.2000 zu den Fragen IV 1–12; V 10; VI 9; VIII 1, 2, 8; IX B4) des Untersuchungsauftrages sowie die von den Rechtsanwälten Dr. Wahl und Partner GbR, München – Nürnberg übermittelte schriftliche Stellungnahme des Herrn Becker vom 18.05.2000 zu den Fragen V 10; VI 9; VIII 1, 2, 8; IX B1), B2), B3), B4), B5) des Untersuchungsauftrages dienen somit dem Untersuchungsausschuss als Beweismittel.

B: Materieller Teil

I. Die Verluste der LWS seit 1988

Frage 1:

Wie hoch sind bis heute die Verluste bei der LWS?

Frage 2:

Welche weiteren Verluste sind für die Zukunft zu erwarten?

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die beiden Fragen gemeinsam beantwortet.

Die Bilanzen der LWS weisen seit 1995 Verluste aus, die vor allem auch auf Drohverlusten und Wertberichtigungen beruhen. Von 1995 bis 1998 summieren sich die Jahresfehlbeträge auf 253,8 Mio DM; ohne Berücksichtigung des Beteiligungsergebnisses beträgt der Verlust seit 1994 367,1 Mio DM.

Zum Zeitpunkt der Beweiserhebung lag der Jahresabschluss für 1999 noch nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass im Jahr 1999 mit einem weiteren Verlust zu rechnen ist, der in erster Linie auf Wertberichtigungen, Abwertungen und Rückstellungsdotierungen beruht. Mit Berücksichtigung des Beteiligungsergebnisses kann für 1999 mit einem Verlust in Höhe von 100 bis 130 Mio DM gerechnet werden.

Aussagen über die Folgejahre sind mit erheblichen Prognoserisiken behaftet; zum Zeitpunkt der Beweiserhebung wird davon ausgegangen, dass mit weiteren Verlusten nicht zu rechnen ist.

Frage 3:

Wurden Subventionen seit 1988 des Bundes oder der Länder an die LWS geleistet?

Frage 4:

Falls ja: Wann, auf welcher Grundlage, von welcher staatlichen Stelle, in welcher Höhe und für welche Projekte?

Fragen 3 und 4 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die LWS-Muttergesellschaft hat grundsätzlich keine Subventionen bekommen. In einem Fall hat die LWS einen Zuschuss in Höhe von 200 000 DM für den städtebaulichen Wettbewerb „Kornmarkt“ in Zwickau erhalten.

Frage 5:

Wie hoch sind die durch die Verluste der LWS bedingten Steuerausfälle für die öffentlichen Haushalte?

Die Verluste der LWS haben zu keinem unmittelbaren Steuerausfall geführt. Teilwertabschreibungen bei den Muttergesellschaften LfA und Landesbank sind grundsätzlich möglich, können aber nicht beziffert werden.

Frage 6:

Inwieweit sind von den Verlusten der LWS die Gesellschafter und daraus resultierend der Haushalt des Freistaats betroffen?

Die beiden Gesellschafterbanken haben im Jahr 1998 auf Forderungen in Höhe von 130 Mio DM verzichtet und 20 Mio DM Barkapital zugeführt. Für die Landesbank waren dies entsprechend ihrem Anteil von 41,5 % rd. 62 Mio DM. Für die LfA-GV bedeutete dies entsprechend ihrem Anteil in Höhe von 58,5 % ein Engagement in Höhe von rd. 88 Mio DM.

Nachdem die Landesbank im Jahr 1998 wie in den Vorjahren die Dividendenkontinuität gewahrt hat und eine Dividende von 7 % an ihre Eigentümer bezahlt hat, kann davon ausgegangen werden, dass die Wertberichtigungen für die LWS die Dividendenhöhe nicht berührt haben. Der bayerische Staatshaushalt als Dividendenempfänger ist daher bislang von den Verlusten der LWS nicht betroffen.

Die LfA-GV hat auf ihre Wertansätze auf die Beteiligung an der LWS Abschreibungen von insgesamt 90,5 Mio DM vorgenommen. Im Jahr 1997 waren es 20,5 Mio DM, 1998 70 Mio DM. Diese Verluste schlugen nicht auf die Bilanz der LfA durch, weil die LfA-GV in ihrem Beteiligungsportfolio stille Reserven hatte, die ausreichend waren, um die Verluste abzudecken. Für den Zeitraum bis einschließlich 1998 waren der Gewinn und damit die Gewinnabführung der LfA an den bayerischen Staatshaushalt von den Verlusten der LWS nicht berührt.

Frage 7:

Inwieweit haben Einzelpersonen oder juristische Personen bei Geschäften mit der LWS über die marktüblichen Gewinnspannen hinaus profitiert?

Die gezahlten Provisionen bzw. Vergünstigungen für Mitarbeiter bewegten sich im marktüblichen Rahmen.

Frage 8:

Welchen Inhalts waren die Ergebnisabführungsverträge der LWS mit ihren Tochter-Gesellschaften und wie hoch waren die Beträge im Einzelnen, die jährlich seit 1988 von den Tochter-Gesellschaften abgeführt wurden?

Frage 9:

Wie wirkte sich dies auf die Leistungsfähigkeit der Tochter-Gesellschaften aus?

Die Fragen 8 und 9 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Zur Verwirklichung der wohnungspolitischen Aufgaben bestehen drei Tochterunternehmen der LWS. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus werden von den Tochter-Gesellschaften als Bauherrinnen und von der LWS als Baubetreuerin neue Wohnanlagen errichtet. Mit der LWS besteht jeweils ein Gewinnabführungsvertrag. Er garantiert den Minderheitsgesellschaftern eine Nettoausschüttung von 7,51 % auf den Nennwert der Geschäftsanteile. Die Ergebnisabführungsverträge haben vor allem den Zweck, die

steuerlichen Verluste der Töchter mit den steuerlichen Gewinnen der LWS zu saldieren bzw. umgekehrt und daraus Steuervorteile zu ziehen. Die Töchter liefern ihre Gewinne ab und können etwa in gleicher Höhe von der LWS zinslos diese Mittel für Maßnahmen des Wohnungsneubaus, der Bestandserhaltung und -verbesserung zurückerhalten als Eigenkapitalersatz; durch die Rückflüsse wurde die Leistungsfähigkeit nicht beeinträchtigt.

Zum Zeitpunkt der entsprechenden Beweiserhebung waren aufgrund der Abführungsverträge seit 1988 163,4 Mio DM an die LWS geflossen.

Hinsichtlich der jährlichen Beträge im Einzelnen, die seit 1988 von den Tochtergesellschaften abgeführt wurden, wird auf die dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten verwiesen.

II. Die Änderung der Geschäftspolitik 1990/91 – Ausweitung des Bauträgergeschäfts und Einstieg in den Gewerbebau

Frage 1:

Wie stellte sich die wirtschaftliche Situation der LWS von 1980 bis 1990 dar, insbesondere im Hinblick auf die Ertragslage in den einzelnen Geschäftsbereichen?

Im Dienstleistungssektor, d.h. vor allem der Betreuung der Tochtergesellschaften, Stadtsanierung, Stadtentwicklung und Betreuung der Stadtbau bestand 1980 eine Unterdeckung von 174 000 DM. Diese Unterdeckung hat sich kontinuierlich bis zum Jahr 1989 auf 3.188.000 DM erhöht.

Im Trägerbau hat die LWS in den Jahren 1980 bis einschließlich 1983 ein Plus von jeweils rd. 2,1 bis 2,3 Millionen DM erzielt. Ab dem Jahr 1984 wurden im Trägerbereich rote Zahlen geschrieben:

1984:	2,8 Mio,
1985:	1,5 Mio,
1986:	2,6 Mio,
1987:	2,3 Mio,
1988:	0,825 Mio,
1989:	1,59 Mio DM.

Frage 2:

Wie sah das neue Unternehmenskonzept von 1990 aus, das eine Ausweitung der LWS-Geschäftstätigkeit im Bauträgerbereich vorsah?

Nach dem Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eröffneten sich neue Möglichkeiten für unternehmerische Tätigkeiten. Das Unternehmenskonzept von 1990 sah stärkere Aktivitäten im Bereich Wohnungsbau und begleitenden Gewerbebau vor. Die Bereiche Bauträgermaßnahmen, Generalübernehmerschaft, Grundstücksankäufe und Grundstücksverkäufe sollten auch als Instrument zur Gewinnerzielung dienen.

Frage 3:

Was war der Anlass, die bisherige Geschäftspolitik zu ändern?

Der Anlass war zum einen der Wegfall der Gemeinnützigkeit und die unternehmensstrategische Entscheidung, sich aufgrund des Wohnungsmangels am Markt verstärkt im Bauträgergeschäft zu engagieren und in den neuen Ländern Aufbauhilfe zu leisten; zum anderen sollten im Hinblick auf die unbefriedigende Ertragslage der LWS durch den verstärkten Einstieg in das Bauträgergeschäft Gewinne erzielt werden.

Frage 4:

Wer hat wann das Unternehmenskonzept initiiert und erstellt, das im April 1990 vom Aufsichtsrat gebilligt und im Juni 1990 von der Gesellschafterversammlung beschlossen wurde?

Vor dem Hintergrund der o.g. Gründe wurde das Unternehmenskonzept von der damaligen Geschäftsführung erstellt.

Frage 5:

Gab es Bedenken seitens der staatlichen Vertreter, der bayerischen Staatsministerien, der Aufsichtsratsmitglieder oder der Geschäftsführung im Hinblick auf die im Unternehmenskonzept vorgesehene Neuausrichtung der Gesellschaft – insbesondere bezüglich der Vereinbarkeit des neuen Konzepts mit gesetzlichen Vorschriften?

Das Unternehmenskonzept sollte den Gesellschaftszweck der LWS nicht verändern, sondern neu akzentuieren; sämtliche Maßnahmen bewegten sich innerhalb des Gesellschaftsvertrages. Zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Unternehmenskonzepts waren keine Bedenken der genannten Personen bzw. Gremien bekannt.

In der Folgezeit traten Differenzen zwischen Finanz- und Innenministerium auf. Das Finanzministerium war der Meinung, dass sich die LWS wegen unternehmensstruktureller Probleme aus dem operativen Geschäft zurückziehen und sich im Wesentlichen auf die Verwaltung und den Ausbau des Wohnungsbestandes der Tochtergesellschaften konzentrieren sollte. Das Bauträgergeschäft und der Grundstückshandel, aus dem die LWS bisher die Überschüsse erzielte, seien riskant und könnten die LWS bei rückläufiger Konjunktur in erhebliche Schwierigkeiten bringen. Die Oberste Baubehörde im Innenministerium vertrat demgegenüber die Auffassung, dass die LWS im Trägergeschäft, und zwar im Wohnungsbau und im begleitenden Gewerbebau, bleiben sollte. Die Wohnungspolitik brauche ein Unternehmen, das bereit sei, dem Wohnungsmangel mit abzuwehren und im staatlichen Auftrag neue Formen des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus und der Wohnungsbauförderung zu erproben. Außerdem bestünde ein hohes wohnungspolitisches Interesse daran, dass die LWS in Sachsen und Thüringen Aufbauhilfe leiste und gute Beispiele des Wohnungsbaus schaffe.

Frage 6:

Wurde die gesetzliche Lage, im Besonderen in Artikel 65 Abs.1 Nr. 1 BayHO, demzufolge der Staat eine Beteiligung an einem privatrechtlichen Unternehmen nur dann eingehen oder aufrecht erhalten soll, wenn ein unmittelbares,

wichtiges Interesse des Staates vorliegt und sich der vom Staat angestrebte Zweck nicht ebenso gut oder besser auf andere Weise erreichen lässt, bei dieser Entscheidung berücksichtigt?

Alle Beteiligten gingen aufgrund des herrschenden Wohnungsmangels und den infrastrukturellen Schwierigkeiten in den neuen Ländern von dem Vorliegen eines wichtigen Staatsinteresses im Sinne des Art. 65 BayHO a. F. aus. Der Bayerische Oberste Rechnungshof, der die Jahresabschlüsse der LWS erhalten hat, hat damals keinen Hinweis auf Art. 65 BayHO a. F. gegeben.

Frage 7:

Welche Zuständigkeiten bestanden für das StMF und das StMI hinsichtlich der LWS?

Nach der Geschäftsverteilung der Staatsregierung war das StMF vorrangig für die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte und die Abstimmung mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden zuständig, die fachlichen Belange der Wohnungsbau- und Städtebaupolitik wurden vor allem von der Obersten Baubehörde im StMI wahrgenommen.

Die Staatsaufsicht und die unmittelbaren Beteiligungsrechte endeten mit Ablauf des 31.12.1993.

Frage 8:

Fand im Vorfeld der Verhandlungen mit dem StMF eine Markt- und Bedarfsanalyse statt, demzufolge ein tatsächliches wohnungspolitisches Interesse des Staates an einer Ausweitung der Geschäftstätigkeit der LWS feststellbar war? Falls nein, weshalb nicht?

Eine konkrete, schriftliche Markt- und Bedarfsanalyse wurde nicht erstellt.

Eine solche erschien den Beteiligten vor dem Hintergrund des Wohnungsmangels Anfang der 90er-Jahre auch nicht als erforderlich.

Frage 9:

Trifft es zu, dass die LWS bereits 1990 wirtschaftlich am Boden gewesen sei, wie anlässlich einer Zeugenvernehmung ihres Geschäftsführers, Dr. Dirk Usadel, vor dem Gauweiler-Untersuchungsausschuss am 24. April 1994 behauptet wurde?

Die Ertragslage der LWS war in den 80er-Jahren überwiegend unbefriedigend, 1989 wurde ein Verlust von 1,5 Mio DM ausgewiesen. Illiquidität lag jedoch zu keinem Zeitpunkt vor. Zudem muss gesehen werden, dass die LWS bis zum Wegfall der Gemeinnützigkeit zum 01.01.1990 nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet war.

Frage 10:

Weshalb wurde das Bauträgergeschäft vom StMI als Instrument der Gewinnerzielung angesehen, obwohl dieser Bereich für die LWS der Stellungnahme des StMF vom 5. Februar 1991 zufolge schon in der Vergangenheit defizitär war?

Anfang der 90er-Jahre herrschte am Wohnungsmarkt aufgrund der starken Zuwanderung nach Bayern und des Zusammenbruchs der ehemaligen DDR eine stark angespannte Situation. Die Bewältigung des Wohnungsmangels war das beherrschende politische Thema. Zur Bewältigung der Probleme wurde vom StMI ein umfassendes politisches Rahmenprogramm aufgelegt, (z.B. verstärkte Baulandausweisung durch die Kommunen, Novellierung der BayBO, Nachverdichtung durch Dachgeschossausbau, Erprobung der Holzsystembauweise, experimenteller Wohnungsbau sowie durch das Modellvorhaben kostengünstiger Wohnungsbau etc.). Wesentliches Ziel des StMI war es, in Bayern selbst durch günstige, demonstrative Bauvorhaben die Baukosten zu senken. Daneben sollten die neuen Länder im Rahmen der Aufbauhilfe Ost auch im Wohnungsbau unterstützt werden. Die LWS als Organ staatlicher Wohnungsbaupolitik erschien der OBB im StMI dazu sowohl geeignet als auch verpflichtet. Aufgrund der Neuberufung der Geschäftsführung und der von dieser und dem StMF als Reaktion auf die ORH-Prüfungsmittelungen von 1988 eingeführten rationelleren Unternehmensführung ging das StMI davon aus, dass die Defizite der Vergangenheit vermieden werden könnten.

Frage 11:

Weshalb hielt das StMI die LWS angesichts ihrer strukturellen, personellen und wirtschaftlichen Situation für geeignet, den Baurägerbereich auszubauen, während das StMF mit Schreiben vom 5. Februar 1991 feststellte, dass die LWS schon wegen ihrer Betriebsstruktur in diesem Tätigkeitsfeld im Wettbewerb mit privaten Unternehmen nicht bestehen könne?

Nach Auffassung des StMI war durch die strukturellen Veränderungen in der LWS und die neue Geschäftsführung sichergestellt, dass die Anforderungen im Baurägerbereich gemeistert werden konnten. An der Kompetenz des neuen Geschäftsführers Dr. Usadel zur Umsetzung des Unternehmenskonzeptes bestand damals aus der Sicht des StMI kein Zweifel.

Frage 12:

Wurden die unter anderem im Schreiben vom 22. Juli 1991 zum Ausdruck gekommenen Warnungen des damaligen Staatsministers der Finanzen, Dr. Georg Frhr. von Waldenfels, wonach das Baurägergeschäft und der Grundstücks-handel riskant seien und die LWS bei rückläufiger Konjunktur in erhebliche Schwierigkeiten bringen könnten, bei den Überlegungen im StMI berücksichtigt? Gegebenfalls, weshalb nicht?

Die Warnungen des StMF vor den Risiken des Immobilienmarktes wurden im StMI berücksichtigt: Zur Risikominimierung legte das StMI mit Schreiben vom 22.01.1991 fest, dass der LWS nur der sog. „begleitende Gewerbebau“ zum Wohnungsbau erlaubt sein sollte, nicht aber die reine Grundstücksmakerei. Unter Berücksichtigung dieser Beschränkung war die OBB im StMI überzeugt, dass das Risiko gering und beherrschbar sei.

Die Entscheidungsfindung im StMI war nicht von einer politischen Vorgabe des damaligen Innenministers Dr. Stoiber determiniert. Die Entscheidung wurde von der Fachabteilung vorbereitet und der politischen Spitze mit der Bitte um Billigung zugeleitet.

Frage 13:

Aus welchen Gründen und gegebenenfalls, auf wessen Rat hin blieb der damalige Staatsminister des Innern, Dr. Edmund Stoiber, bei seiner Einschätzung, wie sie im Schreiben vom 12. August 1991 deutlich wird?

Frage 15:

Was waren die Beweggründe des damaligen Staatsministers des Innern, Dr. Edmund Stoiber, die LWS-Geschäftstätigkeit im Baurägerbereich zu befürworten?

Die Fragen 13 und 15 werden aufgrund des unmittelbaren Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Beibehaltung der 1990 geänderten Unternehmenspolitik wurde im StMI von allen Entscheidungsträgern befürwortet. Die im Trägerbau erwarteten Gewinne sollten zur Bewältigung der Engpässe auf dem Wohnungsmarkt in Bayern eingesetzt werden. Darüber hinaus sollte die LWS als Organ staatlicher Wohnungsbaupolitik im Rahmen der Aufbauhilfe Ost nutzbar gemacht werden. Die Kompetenz der neuen Geschäftsführung unter Dr. Usadel wurde zum damaligen Zeitpunkt nicht in Zweifel gezogen. Die Ursachen der Verluste – Missmanagement, Zusammenbruch des Immobilienmarktes im Osten und Schwächung des Marktes im Westen – waren zum damaligen Entscheidungszeitpunkt nicht vorhersehbar.

Frage 14:

Was hat den damaligen Staatsminister des Innern, Dr. Edmund Stoiber, insbesondere veranlasst, in seinem Schreiben vom 12. August 1991 zu der Einschätzung zu gelangen, die strukturellen Probleme der LWS seien „teils schon gelöst und teils auf dem Weg der Lösung“, während das StMF solche strukturellen Probleme mit Schreiben vom 5. Februar 1991 konstatiert hatte?

Das Schreiben vom 12. August 1992 bezog sich auf den vorausgegangenen Schriftwechsel der Ministerialdirektoren Dr. Waltner und Dr. Wolf. In dem Schreiben von Dr. Waltner vom 22.01.1991 ist die Einschätzung der Fachabteilung der OBB und des Amtschefs des StMI ausführlich dargelegt.

Das StMI vertraute darauf, dass die durch das StMF auf der Basis der ORH-Prüfungsmittelungen von 1988 realisierte, rationellere Unternehmensführung die Bewältigung der Probleme ermöglichte und eine ausreichende Geschäftsgrundlage für die Geschäftstätigkeit der LWS sei.

Frage 16:

Welche Umstände führten dazu, dass sich das StMI mit seiner Haltung zur Geschäftstätigkeit im Baurägerbereich gegenüber den wiederholten Warnungen des StMF durchsetzen konnte?

Frage 17:

Welche Umstände führten dazu, dass der damalige Staatsminister der Finanzen, Dr. Georg Frhr. von Waldenfels, mit Schreiben vom 15. Oktober 1991 seine Bedenken zurückstellte?

Die Fragen 16 und 17 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Nachdem die Verhandlungen auf Beamtenenebene zu keiner Einigung geführt haben, kamen die Staatsminister der Finanzen und des Innern, Dr. v. Waldenfels und Dr. Stoiber zu dem Ergebnis, dass die wohnungsbaupolitischen Argumente vor dem Hintergrund der angespannten Situation am Wohnungsmarkt und der erforderlichen Aufbauhilfe für die neuen Länder den konservativen fiskalischen Ansatz des StMF zur Konsolidierung der LWS überwogen. Der damalige Finanzminister ging davon aus, dass auch das Kabinett dies so sehen würde.

Frage 18:

Gab es andere Pläne zur Neuordnung der LWS und falls ja, welche?

Zur Neuordnung der LWS wurden verschiedene Ansätze diskutiert: Der damalige Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Gauweiler schlug eine Änderung der Gesellschaft durch verstärkte Einbeziehung der Bayerischen Landesbank als in der Praxis wirtschaftlich erfahrenere Gesellschafterin vor; zudem sollte die staatliche Beteiligung von Wohnungsgesellschaften insgesamt durch Fusionierung der LWS mit einem der Wohnungsunternehmen gestrafft werden. Das StMF befürwortete unter dem Eindruck der ORH-Prüfungsmittelungen vom 28.11.1988 die Konsolidierung der LWS unter Aufgabe des Bauträgergeschäftes und Beschränkung auf wenige Kernaufgaben, wie die Verwaltung des Wohnungsbestandes der Tochtergesellschaften, den sozialen Wohnungsbau und die Städtebauförderung.

Die OBB im StMI favorisierte die Schaffung eines starken Organs staatlicher Wohnungspolitik; dabei wurde neben einer möglichen Fusion von LWS und BLS oder anderen staatlichen Baugesellschaften auch die StadiBau in die Überlegungen einbezogen.

III. Änderung der Gesellschafteranteile seit 1993

A. Das Tauschgeschäft DASA-Anteile gegen die staatliche LWS-Beteiligung

Frage 1:

In welcher Form hielt der Freistaat seine DASA-Anteile in Höhe von 8,58 %?

Die Beteiligung des Freistaates Bayern an der DASA wurde mit Tauschvertrag vom 14.12.1992 begründet, in dessen Vollzug der Freistaat seine Anteile an der vormaligen Messerschmitt-Bölkow-Blohm GmbH (MBB) gegen Anteile an der DASA in Höhe von 10 % des Grundkapitals tauschte. Der Anteil wurde über die zu diesem Zweck gegründete

Bayerische Beteiligungsgesellschaft für Luft- und Raumfahrtwerte (BLR) GmbH gehalten, an der der Freistaat Bayern, die LfA und LfA-GV beteiligt waren. Da der Freistaat Bayern an einer kurz darauf erfolgten Kapitalerhöhung nicht teilgenommen hat, sanken seine mittelbaren Anteile an der DASA auf insgesamt 8,58 %.

Frage 2:

Weshalb sollte dieser Anteil verkauft werden?

Die Veräußerung der DASA-Anteile erfolgte im Rahmen der verstärkten Privatisierungspolitik der Staatsregierung nach dem Motto „nicht besitzen, sondern gestalten“. Sie war der Abschluss der Bemühungen, die Deutsche Luft- und Raumfahrtindustrie neu zu strukturieren und unter eine industrielle Führung und Verantwortung zu stellen. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Tausches der MBB-Anteile gegen die DASA-Beteiligung auch ein Andienungsrecht mit Daimler-Benz vereinbart, das den Freistaat Bayern berechtigte, seine Anteile an Daimler-Benz zu verkaufen und damit in die alleinige Verantwortung zu entlassen. Die Form des Andienungsrechtes wurde statt eines sofortigen Verkaufs gewählt, um auf einige zu diesem Zeitpunkt noch offene Punkte wie Standorte und Arbeitsplätze Einfluss nehmen zu können. Der spätere Verkauf war jedoch von Anfang an sicher. Das Andienungsrecht, das bis zum 31.12.1995 lief, wurde am 27.7.1993 mit Wirkung zum 31.12.1993 ausgeübt.

Frage 3:

Weshalb erhielt im Rahmen der Privatisierung des DASA-Anteils die LfA die Beteiligung des Freistaates Bayern an der LWS?

Ein großer Anteil der staatlichen Beteiligung an der DASA wurde durch die LfA gehalten. Ein Verkauf dieser Anteile durch die LfA selbst hätte zur Folge gehabt, dass gegebenenfalls, ein steuerpflichtiger Gewinn entstanden und der verbleibende Erlös für den Freistaat Bayern nicht unmittelbar verfügbar gewesen wäre. Um dies zu vermeiden, tauschte der Freistaat Bayern seine Beteiligung an der LWS gegen die Anteile der LfA-GV an der DASA.

Frage 4:

Wer hatte die Idee für diese Tauschgeschäfte? Wer konzipierte sie und wer setzte sie durch?

Das Konzept eines Tausches wurde auf der Arbeitsebene des für die Verwaltung der Beteiligungen zuständigen StMF entwickelt und von der Spitze des Ministeriums sowie vom Ministerrat gebilligt.

Frage 5:

Gab es Bedenken seitens der LfA hinsichtlich des Tauschgeschäftes? Welchen Inhalts waren gegebenenfalls, Bedenken und weshalb wurden sie gegebenenfalls, zurückgestellt?

Die LfA stand dem Tausch zurückhaltend gegenüber. Es bestand jedoch kein Zweifel daran, dass es sich bei dem Tausch um ein ausgeglichenes Geschäft handelte und die beiden Gesellschaften einen einander entsprechenden Wert besaßen.

Frage 6:

Wie hoch waren die Bewertungen der Tauschobjekte zum damaligen Zeitpunkt und wie hoch war der vom Freistaat geleistete Spitzenausgleich?

Der Wert der zum Tausch anstehenden Anteile des Freistaats Bayern an der LWS betrug zum damaligen Zeitpunkt nach den Tauschgutachten rund 284 Mio DM. Der Anteil der LfA-GV an der DASA wurde mit rund 290 Mio DM bewertet. Dementsprechend wurde ein Spitzenausgleich in Höhe von knapp 6 Mio DM festgesetzt.

Frage 7:

Wer gab an wen das Wertgutachten zum Tausch der Anteile in Auftrag?

Mit der Feststellung des Gesamtwertes der LWS wurde die Dt. Baurevision, die auch der Abschlussprüfer der LWS war, und zusätzlich die C & L Treuarbeit beauftragt. Der inhaltlich durch das StMF vorformulierte Auftrag wurde durch die Geschäftsführung der LWS erteilt.

Den Auftrag zur (gemeinschaftlichen) Begutachtung des Gesamtwertes der DASA erteilte einerseits die Daimler-Benz AG an die KPMG und andererseits der Freistaat Bayern an die BDO Dt. Warentreuhand.

Frage 8:

Wie lautet dieser Auftrag?

Die Aufträge lauteten, den jeweiligen Gesamtwert der LWS bzw. der DASA zu ermitteln.

Frage 9:

Wann wurde das Gutachten erstellt?

Die Gutachten wurden in der Zeit zwischen November 1993 und Februar 1994 erstellt. Die wesentlichen Erkenntnisse der Untersuchungen lagen jedoch auftragsgemäß bereits Ende Dezember 1993 vor und wurden den Parteien umgehend mitgeteilt.

Frage 10:

Was sagte das Wertgutachten aus, insbesondere hinsichtlich der Gewinnerwartung der LWS?

Das Wertgutachten ermittelte für die LWS einen Gesamtwert von 486 Mio DM, der sich aus dem anteiligen Wert der Beteiligungsgesellschaften der LWS und aus dem Eigengeschäft der LWS (ca. 30 Mio DM) zusammensetzte. Es wurden Verkaufsüberschüsse von 10 bis 12 Mio DM p.a. erwartet. Unter Berücksichtigung von Vertriebskosten und Zinsmehraufwendungen ergab sich damit eine Gewinnerwartung von 3 bis 4 Mio DM p.a.

Frage 11:

Welche Auskünfte erteilten Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschafter den Gutachtern?

Ausgangspunkt für die Erstellung der Gutachten waren die gesamten Unterlagen der Gesellschaften, insbesondere die Prüfungsberichte der Wirtschaftsprüfungsgesellschaften.

Ergänzende Fragen wurden mit der Geschäftsführung der LWS bzw. dem Vorstand der DASA sowie mit verschiedenen Mitarbeitern erörtert.

Frage 12:

Entspricht es den Tatsachen, dass die Bautätigkeit der LWS 1993 ausgeweitet wurde, um die Werthaltigkeit der Gesellschafteranteile als Tauschobjekt zu steigern und/oder wurden sonstige Maßnahmen zur Wertsteigerung ergriffen?

Nein.

B. Die Übernahme der Bundesanteile durch die Bayerische Landesbank

Frage 1:

Wirkten die staatlichen Vertreter im Verwaltungsrat der Bayer. Landesbank auf eine Übernahme der Bundesanteile an der LWS in Höhe von 25,08 % im August 1998 hin? Gegebenenfalls, inwieweit und weshalb?

Im Rahmen des Sanierungspakets war eine Fülle von Kapitalmaßnahmen zu realisieren, für die der Bund nicht bereit war, zusätzliche Haushaltsmittel bereitzustellen; vielmehr entsprach es der damaligen generellen Linie der alten Bundesregierung, Wohnungsbestände zu privatisieren.

Die Bayerische Landesbank wollte nicht zuletzt aufgrund ihrer Know-hows im Bausektor die unternehmerische Führung bei der LWS erlangen.

Frage 2:

Wie hoch war der Kaufpreis und wie hoch war der damalige tatsächliche Wert der verkauften Bundesanteile?

Nach längeren Verhandlungen wurde ein Kaufpreis von 25 Millionen DM vereinbart. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Kaufpreis in etwa dem damaligen Wert der Bundesanteile entsprach; vom Bundesrechnungshof wurde attestiert, dass der erzielte Verkaufserlös im Bereich des Vertretbaren lag (Bericht des BRH zur Veräußerung der Bundesanteile an der LWS vom 24.05.2000).

C. Der Einstieg der SchmidtBank als LWS-Gesellschafterin

Frage 1:

Veranlasste der Verwaltungsrat der LfA den Verkauf von 9 % der Anteile an der LWS seitens ihrer Tochtergesellschaft LfA-GV an die SchmidtBank AG? Gegebenenfalls, inwiefern und weshalb?

Frage 2:

Besteht eine vertragliche Vereinbarung oder eine sonstige Zusage, wonach seitens der SchmidtBank keine Realisierung der stillen Reserven im Wohnungsbestand der LWS erfolgen darf?

Die Fragen 1 und 2 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Tausch bzw. der Verkauf des Gesellschaftsanteils der LfA-GV an der LWS in Höhe von 9 %-Punkten an die SchmidtBank erfolgte ausschließlich aus banktechnischen Gründen. Infolge der Änderung der Vorschriften des Kreditwesengesetzes zum 1.1.1999 wurden seitens der LfA-GV die zulässigen Grenzen im Bereich Großkredit überschritten, sodass die Handlungsfähigkeit der LfA im Bereich LWS eingeschränkt bzw. nahezu auf null reduziert war. Um den Status als Mehrheitsgesellschafter zu verlieren, wurden 9 % der Anteile an die SchmidtBank veräußert. Dieser Lösungsvorschlag wurde dem Verwaltungsrat zur Billigung vorgelegt. Eine Einflussnahme des Verwaltungsrates im Vorfeld hat nicht stattgefunden.

Erkenntnisse hinsichtlich einer vertraglichen Vereinbarung oder einer sonstigen Zusage, wonach seitens der SchmidtBank keine Realisierung der stillen Reserven im Wohnungsbestand der LWS erfolgen durfte, liegen nicht vor.

Frage 3:

War es für den Verkauf der Anteile an die SchmidtBank von Bedeutung, dass 10 % der SchmidtBank-Aktien von der LfA gehalten werden?

Zunächst wurde ein Verkauf an den Freistaat Bayern in Betracht gezogen, der jedoch mangels des erforderlichen Haushaltsansatzes nicht durchgeführt werden konnte. Daraufhin wurde das Geschäft mit der SchmidtBank abgewickelt, mit der ein sehr gutes partnerschaftliches Verhältnis bestand. Die Beteiligung der LfA an der SchmidtBank hat hierauf keinen Einfluss gehabt.

Frage 4:

Weshalb und zu welchem Preis kaufte die SchmidtBank Anteile an einem zu diesem Zeitpunkt bereits hoch verschuldeten Unternehmen?

Die SchmidtBank hat die Anteile zum Buchwert mit einer Garantievergütung erworben. Durch das Geschäft, das keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeiten hatte, half die SchmidtBank der LfA aus einem durch die Änderung des Kreditwesengesetzes entstandenen Konflikt.

Frage 5:

Weshalb erwarb die SchmidtBank gerade 9 % der LWS-Anteile?

9 % der LWS-Anteile entsprachen genau dem Wert, den die LfA veräußern musste, um ihre Mehrheitsbeteiligung an der LWS aufzugeben.

IV. Verantwortlichkeit der Geschäftsführung der LWS

Frage 1:

Weshalb war die Überprüfung der LWS durch den ORH nur eingeschränkt möglich?

Infolge der Sitzverlagerung der LWS Anfang 1998 von München nach Nürnberg war ein Teil der für die Prüfung erforderlichen Unterlagen vorübergehend nicht zugänglich

bzw. nicht hinreichend aufbereitet; die Geschäftsführung stand für Auskünfte zur Verfügung.

Frage 2:

Was unternahm die Geschäftsführung, um die Missstände im operativen Geschäft seit 1990 zu beseitigen?

Die Geschäftsführung hat in der Folgezeit verschiedene Sanierungsmaßnahmen in Angriff genommen, die teilweise wegen Änderungen der Geschäftspolitik, teilweise wegen personeller Änderungen bis Ende der 90er-Jahre nicht zum gewünschten Erfolg führten (vgl. V 11).

Frage 3:

Über welche Erfahrung und Kompetenz verfügten die einzelnen Geschäftsführer im Immobilien- und Bauträgerbereich?

Dr. Usadel war zuvor bei der Landesbank/Bayerngrund tätig und hier im Wesentlichen mit Grundstücksankauf für die Gemeinden und Projektentwicklung befasst; aufgrund der erfolgreichen Sanierung der Bayerngrund schien er für die Tätigkeit als Geschäftsführer der LWS besonders qualifiziert. Dipl.-Ing. Liebke war als technischer Geschäftsführer der LWS tätig, die Herren Becker und Faltermeier wurden vor allem aufgrund ihrer vorherigen Tätigkeit und ihrer damit erworbenen Kenntnisse als Mitarbeiter der LWS für die Geschäftsführung ausgewählt. Dr. Miehler war aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit in der Steuerabteilung des StMF ein ausgewiesener Steuerexperte, Herr Müller, zuvor Mitarbeiter bei der LfA war für den Aufbau/die Verbesserung des Rechnungswesens der LWS eingestellt worden und als Fachmann für Controlling und Rechnungswesen qualifiziert. Herr Stern war zuvor als Unternehmensberater tätig und geschäftsführender Partner der MAB Management BeratungsAG. Als ehemaliger stellv. Vorstandsvorsitzender der LfA wurde Herr Schwarzmann zum Geschäftsführer der LWS ernannt, Herr Kappelsberger war zuvor als Leiter der Zweigstelle Würzburg tätig. Herr Vogt war bis Mitte 1998 in einem Hypothekenkonzern, zum Schluss als Vorstandssprecher der Heimstatt-Bausparkasse tätig und hat dort in Sachen Sanierung besondere Kenntnisse erlangt; seit Mitte März 1999 hat er eine Professurvertretung an der Fachhochschule München inne.

Frage 4:

Weshalb gelang es der Geschäftsführung nicht, bis Anfang 1999 eine funktionierende Kostenrechnung aufzubauen?

Die Mangelhaftigkeit der Kostenrechnung wurde bereits in der 77. Aufsichtsratssitzung am 27.07.1989 festgestellt. Wiederholt wurden Mängel der Mechanismen und vorhandenen Instrumente des Rechnungswesens gerügt und teilweise auch Verbesserungen mit Unterstützung verschiedener externer Berater angegangen. Infolge der immer wieder positiven Einschätzung der Geschäftsführung und der Testate der Wirtschaftsprüfer war lange nicht erkannt worden, dass die LWS selbst mit Unterstützung externer Berater nicht in der Lage war – nicht zuletzt auch aufgrund von Personalfuktuation und der Neuausrichtung Anfang 1997 – den Mangel des betrieblichen Rechnungswesens zu beheben.

Frage 5:

Wer war für die Kalkulationen seit 1988 verantwortlich? Waren diese zu optimistisch?

Verantwortlich für die Kalkulationen waren die jeweiligen Projektleiter in Verbindung mit den entsprechenden Zweigstellenleitern. Die Geschäftsführung hat es insbesondere vor dem Hintergrund der auflaufenden Verluste versäumt, Kontrolldefizite im Bauträgergeschäft zu beseitigen. Es hat sich herausgestellt, dass die Kalkulationen der Projekte unzutreffend waren, indem die Baukosten zu niedrig angesetzt wurden, während im Gegenzug die erzielbaren Erlöse, insbesondere durch falsche Marktprognosen und unzureichende Standort- und Bedarfsanalysen erheblich überschätzt wurden.

Frage 6:

Fanden Nachkalkulationen und Liquiditätskontrollen statt? Gegebenenfalls, in welcher Form?

Vierteljährlich wurden die Kalkulationen angepasst; die Kalkulationen wurden bezüglich der jeweiligen Projekte mit den Projektleitern und der Geschäftsführung besprochen und erläutert. Auch Nachkalkulationen waren sie zu optimistisch. Liquiditätskontrollen fanden insofern statt, als sich die Geschäftsführung wöchentlich die Geldpositionen der LWS zusammenstellen ließ und vierteljährlich Finanzbedarfsermittlungen über die einzelnen Projekte vorgenommen wurden.

Frage 7:

Weshalb hat die LWS 1997 ihre Rechtsabteilung aufgelöst?

Mit der Auflösung der Rechtsabteilung und dem Outsourcing sollte eine Aufgabendoppelprüfung beseitigt und Kosten eingespart werden.

Frage 8:

Wer wurde danach von der LWS mit der juristischen Beratung beauftragt und welche Honorare wurden im Einzelnen hierfür gezahlt?

Die Grundbetreuung der Niederlassungen und Töchter wurde regional ansässigen Rechtsanwälten übertragen. Zudem wurden die Generalverträge mit den großen Rechtsanwaltsbüros aufgelöst. Es wurden nach Auskunft der damaligen Geschäftsführung immer nur marktübliche Honorare bezahlt.

Frage 9:

Welche Auswirkungen hatte diese Entscheidung auf die Kostenentwicklung im Unternehmen?

Die Entscheidung hatte eine positive Auswirkung auf die Kostenentwicklung des Unternehmens; es wurden Kosten eingespart und eine bessere Effizienz erreicht.

Frage 10:

Weshalb gründete die Geschäftsführung am 04.02.1998 in Chemnitz und am 11.02.1998 in Dresden neue Filialen, zu

deren Zweck auch die Übernahme von Bauträgeraufgaben gehört?

Die Filialen in Chemnitz und Dresden wurden eröffnet, um Marktpotenziale in der jeweiligen Region erschließen zu können.

Frage 11:

Hat die Geschäftsführung die Kontrollgremien über die Risiko- und Ertragslage sowie den Stand der laufenden Projekte der Gesellschaft hinreichend und zutreffend informiert? Gegebenenfalls, weshalb nicht?

Die Geschäftsführung unterrichtete die Kontrollgremien regelmäßig über die wirtschaftliche Lage und bedeutsame in Aussicht genommene Projekte der LWS. Der Aufsichtsrat und die Gesellschafter wurden durch die Geschäftsführung aber nur in unzureichendem Maße bzw. zeitlich verzögert über das Bauträgergeschäft informiert. Insbesondere die Risiken der einzelnen Projekte wurden dabei sehr moderat dargestellt. Die vorgetragenen Einschätzungen erwiesen sich im Nachhinein häufig als unzutreffend.

Frage 12:

Lt. ORH hätten nähere Informationen über die Verlustobjekte möglicherweise ein von der LWS erstellter „Risikoordner“ enthalten, der jedoch bei Anforderung durch den ORH lt. Mitteilung der Geschäftsführung nicht mehr auffindbar war. Wurde dieser „Risikoordner“ überhaupt geführt? Wenn ja, wer hat ihn geführt, was war der Inhalt des „Risikoordners“, wie erklärt sich die Geschäftsführung das plötzliche Verschwinden dieser Unterlagen und was wurde unternommen, ihn wieder zu finden?

Der „Risikoprojekt-Ordner“ enthielt Analysen über die einzelnen Risikoprojekte. Nach dem Umzug der LWS von München nach Nürnberg war der „Risikoordner“ nicht mehr auffindbar. Die enthaltene Datenbasis musste nochmals erarbeitet werden; ein neuer „Risikoprojekt-Ordner“ wurde nicht mehr erstellt.

V. Verantwortlichkeit des Aufsichtsrates der LWS

Frage 1:

Welche Beschlüsse wurden seit 1990 vom Aufsichtsrat und Grundstücksausschuss gefasst?

Zur Beantwortung der Frage wird auf die dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten Bezug genommen.

Frage 2:

Hat der Aufsichtsrat jemals geprüft, ob die Geschäftstätigkeit der LWS im Einklang mit gesetzlichen Vorschriften steht, insbesondere mit Art. 65 Abs.1 Nr. 1 BayHO?

Implizit gingen alle Beteiligten aufgrund des herrschenden Wohnungsmangels und den infrastrukturellen Schwierigkeiten in den neuen Ländern von dem Vorliegen eines wichtigen Staatsinteresses im Sinne von Art. 65 BayHO

a. F. aus. Auch der Bayerische Oberste Rechnungshof, der die Jahresabschlüsse der LWS erhalten hat, hat damals keinen Hinweis auf Art. 65 BayHO a. F. gegeben.

Frage 3:

Ließen die Aufsichtsräte eine Expansion des Trägergeschäfts der LWS zu? Gegebenenfalls, inwieweit und weshalb?

Im Aufsichtsrat bestand Einvernehmen über die neue Unternehmensstrategie (vgl. II 2, 3). Die Ausweitung erfolgte mit der Maßgabe, dass man nicht allgemein in den Gewerbebau gehen sollte, sondern nur soweit er mit dem Wohnungsbau verbunden war.

Der gefasste Aufsichtsratsbeschluss erfolgte ausdrücklich auf der Basis des im Gesellschaftsvertrag festgelegten Gesellschaftszwecks. Ziel war weiterhin die Verfolgung staatlicher Interessen, nicht der Wettbewerb mit privaten Unternehmen.

Frage 4:

Was unternahmen die Aufsichtsräte, um das öffentliche Interesse an einer wirtschaftlichen und sparsamen Geschäftspolitik der LWS durchzusetzen und die vom ORH gerügten gravierenden Missstände im operativen Geschäft der LWS-Geschäftsführung, insbesondere die fehlende Kostenrechnung, zu beseitigen?

Der Aufsichtsrat hat versucht, durch wiederholtes Auswechseln der Geschäftsführung, Austausch der Wirtschaftsprüfer, durch Erarbeitung eines Strategiepapiers, durch Heranziehung externer Berater sowie durch Einführung zusätzlicher Kontrollinstrumentarien die Defizite im operativen Geschäft zu beseitigen. Korrekturmaßnahmen wurden nicht zuletzt aufgrund der positiven Prognosen der Geschäftsführung und der Testate durch die Wirtschaftsprüfer nicht nachhaltig genug eingefordert bzw. deren Umsetzung überwacht.

Im Zeitraum 1997/1998 wurde die unternehmerische Führung der LWS durch die Bayer. Landesbank übernommen, die Kapitalverhältnisse der LWS durch Forderungsverzicht der Gesellschafter und Bareinlage verbessert, die Geschäftsorgane neu strukturiert, ein funktionierendes Rechnungswesen aufgebaut; das neue Unternehmenskonzept der LWS sah den Rückzug aus dem Bauträgergeschäft und den intensivierten Einstieg ins risikoarme Dienstleistungsgeschäft vor; die THG Immobilien – Management und Projektentwicklungs GmbH wurde mit der Vermarktung der „Problemfälle“ beauftragt.

Frage 5:

Aus welchen Gründen wurde im Mai 1992 vom Grundstücksausschuss des Aufsichtsrates die zur Risikobegrenzung im Trägergeschäft seit 1985 geltende sog. „1/3-Regelung“ aufgehoben, nach der bei Eigentumsmaßnahmen der LWS Baufreigaben grundsätzlich erst erfolgen durften, wenn etwa ein Drittel der vorgesehenen Einheiten veräußert oder fest platziert war?

Die sog. „1/3-Regelung“ wurde auf Anregung der Geschäftsführung aufgehoben, nachdem die Gesellschaft keinen Vorrat mehr an Wohnungen hatte und bei den Käufern die Tendenz bestand, Kaufentscheidungen erst zu treffen, wenn der Rohbau steht; außerdem war die Grundstücksbevorratung aufgrund des damaligen hohen Zinsniveaus sehr teuer. Durch die Aufhebung der 1/3-Regelung sollte daher die Zeit zwischen Grundstücksankauf und Baubeginn verkürzt werden. Die Aufhebung der Regelung erfolgte mit der Auflage, dass vierteljährlich über den Abverkauf sowie über die noch vorhandenen Einheiten zu berichten war sowie mit der Auflage, dass vor Baubeginn jeweils die Stellungnahme entweder der Landesimmobiliengesellschaft oder einer anderen Vertriebsgesellschaft über die Absatzchancen in dem jeweiligen Gebiet eingeholt werden musste.

Frage 6:

Gab es Bedenken innerhalb des Aufsichtsrates gegen die Außerkraftsetzung dieser wichtigen Sicherheitsauflage?

Die damaligen Aufsichtsratsmitglieder waren der Ansicht, dass die zusätzlichen Auflagen eine ausreichende Absicherung darstellen würden.

Frage 7:

Wurde die Auferlegung einer erhöhten Informationspflicht seitens der Geschäftsführung gegenüber dem Grundstücksausschuss des Aufsichtsrates als adäquater Kontrollmechanismus für die erhebliche Kompetenzerweiterung der Geschäftsführung angesehen, die fortan in eigener Verantwortung den Baubeginn von Eigentumsmaßnahmen freigeben durfte? Weshalb und von wem?

Zur Beantwortung wird auf die Ausführungen zu den Fragen 5 und 6 verwiesen.

Frage 8:

Wer vom Aufsichtsrat verteidigte wann und weshalb die Geschäftsführung gegen kritische Äußerungen gegenüber der Geschäftsführung und im Hinblick auf das Auskunftsbegehren über die tatsächliche Ertrags- und Risikolage der Gesellschaft durch die Vertreter der LfA-GV?

Anhaltspunkte hierfür haben sich bei der Beweiserhebung nicht ergeben.

Frage 9:

Aus welchen Gründen lehnte der Aufsichtsrat ein an ihn gerichtetes Angebot der Geschäftsführung vom Februar 1997 ab, stärker in Einzelentscheidungen der LWS mit eingebunden zu werden – dies vor dem Hintergrund einer sich abzeichnenden negativen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in den neuen Ländern?

Die Rückdelegation auf den Aufsichtsrat wurde abgelehnt, da die Geschäftsführung für das operative Geschäft zuständig war und bleiben sollte. Eine Rückdelegation hätte die Grenzen zwischen der operativen Tätigkeit der Geschäftsführung und der Überwachungstätigkeit des Aufsichtsrates verwischt.

Frage 10:

Wann und wie detailliert wurde der Aufsichtsrat über die auflaufenden Verluste informiert und wann wurde ihm bewusst, dass das Unternehmen in eine bedrohliche Schieflage geraten war?

Der Aufsichtsrat wurde durch die Geschäftsführung regelmäßig in halbjährlichen Sitzungen und durch Quartalsberichte informiert. Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat wiederholt neue Zahlen zur aktuellen Lage der LWS genannt. Erkennbar wurden die gravierenden Verluste für den Aufsichtsrat der LWS erstmals 1996.

Frage 11:

Welche Konsequenzen zog der Aufsichtsrat hieraus?

Nach der 95. Aufsichtsratssitzung am 22.05.1996 wurde eine Arbeitsgruppe unter Vorsitz des stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Schwarzmann, eingesetzt, die auf einer Klausurtagung ein Thesenpapier zur strategischen Zielsetzung erarbeitete. Des Weiteren wurde die St. Gallener Managementberatung MAB AG mit der Erstellung eines Gutachtens zur Lage der LWS beauftragt. In Zusammenarbeit mit der MAB AG hat die oben genannte Arbeitsgruppe am 25. und 26. Juli 1996 die 1. Sitzung des Strategie-Workshops abgehalten. Hier ging es insbesondere darum, Stärken und Schwächen der LWS zu definieren und ein überzeugendes Leistungsprofil zu entwickeln. Die St. Gallener Managementberatung MAB AG hatte in einer Studie festgestellt, dass die LWS das Potenzial habe, „einen operativen Jahresgewinn in Höhe von mindestens 10 Mio DM zu erwirtschaften. Hierzu müsse sie jedoch die strategischen und strukturellen Problemfelder raschestmöglich in den Griff bekommen“. Herr Stern von der MAB AG wurde beauftragt, dies unverzüglich umzusetzen. Die Vertriebsanstrengungen wurden intensiviert. Des Weiteren wurde ein Lenkungsausschuss gebildet und Herr Stern damit beauftragt, ein Konzept zur Restrukturierung der LWS vorzulegen. Bei der 98. Aufsichtsratssitzung am 20.03.1997 hat Herr Stern dieses Konzept dann vorgestellt. Ende 1997 kam es zur Trennung von den Geschäftsführern Müller und Becker.

Übergangsweise ist dann Herr Schwarzmann von der LfA in die Geschäftsführung eingetreten. Der damalige Aufsichtsratsvorsitzende Sauter hat angeordnet, dass von einem weiteren geplanten Großprojekt in Augsburg Abstand zu nehmen ist. Ein möglicher Baubeginn wurde davon abhängig gemacht, dass 50 % der jeweiligen Einheiten bereits verkauft sein müssen.

Im Laufe des Jahres 1997 wurde außerdem anstelle des bisherigen Abschlussprüfers die KPMG zum neuen Wirtschaftsprüfer bestellt.

Frage 12:

Genehmigte der Aufsichtsrat im November 1995, dass Objekte mit Mietgarantien verkauft werden können? Wurde der Aufsichtsrat darüber informiert, dass besonders Objekte in den neuen Ländern mit Mietgarantien veräußert wurden? Gegebenenfalls, inwieweit und in welcher Höhe?

Ende 1995 ging man davon aus, dass Gewerbeflächen ohne Übernahme einer Mietgarantie kaum noch zu vermarkten waren. Da hierüber möglicherweise kurzfristige Entscheidungen getroffen werden mussten, wurde die Verantwortung für die Gewährung von Mietgarantien grundsätzlich vom Aufsichtsrat auf den Grundstücksausschuss übertragen, um eine zügige Vermarktung der Objekte zu gewährleisten (94. Sitzung des Aufsichtsrats vom 23.11.1995).

Frage 13:

Gab es Pläne, die LWS z.B. mit der „Bayer. Landessiedlung GmbH (BLS)“ zu fusionieren, um damit Verluste aufzufangen?

Im Rahmen der Privatisierungspolitik der Staatsregierung gab es Überlegungen, die LWS mit der BLS zu fusionieren, mit dem Ziel der Bildung einer Landesentwicklungsgesellschaft unter gleichzeitiger Nutzung von Synergieeffekten. Da die Überlegungen zu einem Zeitpunkt stattgefunden haben, als die LWS noch Gewinne erwirtschaftete, ging es bei der geplanten Fusion nicht darum, Verluste der LWS aufzufangen.

Frage 14:

In welcher Form und wann hat der Aufsichtsrat die Gesellschafter über Fehlentwicklungen bei der LWS informiert?

Die Gesellschafter besaßen grundsätzlich dieselben Informationen wie der Aufsichtsrat, da in der Regel gemeinsame Sitzungen von Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung stattgefunden haben.

Frage 15:

Welches Sanierungskonzept wird derzeit vom Aufsichtsrat verfolgt?

Nach Übernahme des LfA-Anteils durch die Landesbank wird die Sanierung und Umstrukturierung der LWS im Landesbankkonzern auf der Basis von drei Kernelementen durchgeführt: konsequente Abwicklung der Altlastenobjekte, Sicherung des Wohnungsbestandes (Mieterschutz) und Überprüfung der übrigen Geschäftsfelder.

VI. Verantwortlichkeit der Gesellschafter der LWS

Frage 1:

Welche Beschlüsse wurden seit 1990 von der Gesellschafterversammlung gefasst?

Zur Beantwortung der Frage wird auf die dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten Bezug genommen.

Frage 2:

Haben die Gesellschafter jemals geprüft, ob die Geschäftstätigkeit der LWS im Einklang mit gesetzlichen Vorschriften steht, insbesondere mit Art. 65 Abs.1 Nr. 1 BayHO?

Alle Beteiligten gingen aufgrund des herrschenden Wohnungsmangels und den infrastrukturellen Schwierigkeiten

in den neuen Ländern vom Vorliegen eines wichtigen Staatsinteresses im Sinne von Art. 65 BayHO a. F. aus. Auch der Bayer. Oberste Rechnungshof, der die Jahresabschlüsse der LWS erhalten hat, hat damals keinen Hinweis auf Art. 65 BayHO a. F. gegeben.

Frage 3:

Ließen die Gesellschafter eine Expansion der LWS-Geschäftstätigkeit auf das Trägergeschäft der LWS zu? Gegebenenfalls, weshalb und in welchem Maße?

Das neue Unternehmenskonzept, das eine Ausweitung der Tätigkeit der LWS auch im Bauträgerbereich vorsah, ist vom Aufsichtsrat einstimmig genehmigt worden. In der Folgezeit äußerte das FM gegenüber dem IM Bedenken gegen die Ausweitung, stellte diese jedoch nach längerer Diskussion zurück.

Frage 4:

Unterstützten die Verwaltungsräte der Gesellschafter auch dann noch den eingeschlagenen Kurs der LWS, als sich die Risiken und Verluste im Bauträgergeschäft bereits deutlich abzeichneten?

Als sich die Verluste und Risiken deutlich abzeichneten, wurden sofort verschiedene Sanierungsmaßnahmen in die Wege geleitet und aufgrund dessen eine positive Zukunft prognostiziert. Das Sanierungskonzept – also nicht mehr der ursprünglich eingeschlagene Kurs – wurde unterstützt.

Frage 5:

Was haben die Gesellschafter getan, um das öffentliche Interesse an einer wirtschaftlichen und sparsamen Geschäftspolitik der LWS durchzusetzen und die vom ORH festgestellten gravierenden Missstände im Management der LWS zu beseitigen?

Nachdem im März 1996 ein erheblicher Wertberichtigungsbedarf erkennbar wurde, wurde dies zum Anlass für sofortiges Handeln genommen. Auf Vorschlag des Zeugen Schwarzmann wurde im Mai 1996 eine Arbeitsgruppe der Gesellschafter zur Erarbeitung von strategischen Überlegungen zur künftigen Ausrichtung der LWS eingerichtet. Die Geschäftsführung erhielt den Auftrag, Themenkreise abzustecken. Mitte 1996 wurde eine Unternehmensberatungsfirma beauftragt, die LWS bei der Erarbeitung der künftigen Unternehmensstrategie zu begleiten. Mit Zustimmung der Gremien zum neuen Unternehmenskonzept im März 1997 wurde die Strategie verabschiedet, keinen Gewerbebau mehr zu errichten und die Tätigkeit der LWS auf ihre Kernkompetenzen zu beschränken.

Im Herbst 1997 wurde eine weitere Beratungsgesellschaft beauftragt.

Am 12.12.1997 beschlossen Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung sich von zwei Geschäftsführern zu trennen.

Nach erneutem Verlust in 1997 haben die Landesbank und die LfA-GV im April 1998 nochmals die Beratungen wegen strategischer, organisatorischer und finanzieller Maßnahmen forciert; eine Beratungsgesellschaft wurde mit der Implementierung eines effektiven Controllingsystems be-

auftragt. Im August 1998 wurden Kapitalmaßnahmen in der Größenordnung von rd. 150 Mio DM und die Verkleinerung des Aufsichtsrats beschlossen. Im Oktober 1998 kamen die Gesellschafter zur endgültigen Einsicht, dass die LWS den Turnaround nicht schaffen wird und beauftragten eine Umsetzungsfirma mit der Abwicklung der „Problemprojekte“.

Im Dezember 1998 wurde nochmals ein Beratungsunternehmen beauftragt mit der Untersuchung der Unternehmensstrategie. Seit 1999 wird das Unternehmen Schritt für Schritt umgebaut und auf seine Kernkompetenzen zurückgefahren.

Frage 6:

Inwieweit nahm die Gesellschafterversammlung, deren Stellung durch die Satzungsänderung vom 27.12.1993 und die damit verbundene Einführung einer „doppelten Zustimmungspflicht“ von Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung nachhaltig gestärkt wurde, ihre dadurch gestiegenen Kontrollaufgaben wahr?

Ziel der Einführung des „doppelten Stimmrechts“, das nur für bestimmte Rechtsgeschäfte galt, war keine zusätzliche Kontrolle durch die Gesellschafterversammlung. Vielmehr sollte der neuen Hauptgesellschafterin LfA-GV, die im zwölfköpfigen Aufsichtsrat nur mit zwei (bzw. drei) Sitzen vertreten war, die Möglichkeit eröffnet werden, ihre Rechte entsprechend ihrem Anteil wahrnehmen zu können.

Frage 7:

Kam es infolge der von der interministeriellen Kontrollarbeitsgruppe festgestellten Verflechtung von Aufsichtsratsitzungen und Gesellschafterversammlungen zu einer gegenseitigen Einflussnahme?

Frage 8:

In welchem Umfang fanden gemeinsame Beratung und Entscheidungsfindung von Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung statt?

Die Fragen 7 und 8 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Gremien hatten aus arbeitsökonomischen Gründen in wesentlichen Bereichen in der Regel gemeinsame Sitzungen. Zu gegenseitigen Einflussnahmen ist es dabei nicht gekommen.

Frage 9:

Gab es eine zureichende und zutreffende Unterrichtung der Gesellschafter über die tatsächliche Ertrags- und Risikolage der LWS durch deren Geschäftsführung? Gegebenenfalls, weshalb nicht? Gegebenenfalls, weshalb tolerierten die Gesellschafter dies?

Die Gesellschafter wurden wie der Aufsichtsrat fortlaufend über die Lage der Gesellschaft, wie sie sich zum damaligen Zeitpunkt darstellte, informiert (vgl. auch IV 11). In den entsprechenden Gremiensitzungen wurde über die Risiko- und Ertragslage, sowie den Stand der laufenden Projekte informiert.

Frage 10:

Welche Kredite und Darlehen, in welcher Höhe, wann und zu welchen Konditionen vergaben die Gesellschafter LfA und Bayer. Landesbank an die LWS seit 1988?

Zur Beantwortung wird auf die dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten verwiesen.

Frage 11:

Wann und in welcher Form haben sich der Verwaltungsrat der LfA und der Kreditausschuss der Bayer. Landesbank mit der Kreditvergabe an die LWS befasst?

1. Verwaltungsrat der LfA:

Die Kreditvorlagen wurden durch den Verwaltungsrat der LfA genehmigt. Diesem haben ausführliche und nach dem Kreditwesengesetz ausreichende Unterlagen vorgelegen. Außerdem wurden dem Verwaltungsrat Situationsberichte vorgelegt, die trotz der schwierigen Situation der LWS stets eine positive Prognose enthielten.

2. Kreditausschuss der Bayer. Landesbank

Der Kreditausschuss der Landesbank beschäftigte sich regelmäßig im Rahmen von Kreditneugeschäften, Prolongationen und Erhöhungen sowie in neuer Zeit im Zusammenhang mit dem Erwerb der Bundesanteile und Kapitalmaßnahmen mit dem Thema LWS. Die jeweiligen Beschlussvorlagen für den Kreditausschuss enthielten die erforderlichen Informationen zur jeweils aktuellen Geschäftsentwicklung.

Frage 12:

Wer gehörte im Einzelnen diesen Gremien an?

Hierzu wird auf die von der Bayerischen Staatskanzlei bzw. vom Staatsministerium der Finanzen übermittelten Übersichten bzw. Auflistungen verwiesen.

Frage 13:

Welche Informationen lagen der Kreditgewährung jeweils zugrunde?

Den Kreditgewährungen lagen regelmäßig folgende Informationen bzw. Unterlagen zugrunde: Jahresabschlüsse, Wirtschaftsprüfungsberichte, Geschäftsberichte, Kalkulationen der einzelnen Projekte – dabei wurden die auflaufenden Kosten je Projekt und die jeweiligen Verkäufe aufgliedert nach verkauften Einheiten und geflossenen Käuferzahlungen regelmäßig abgefragt – Jahresplanrechnungen, Wirtschafts- und Finanzpläne, Quartalsberichte entsprechend § 18 KWG.

Frage 14:

Wie sahen im Vergleich zu den von LfA und Bayer. Landesbank gewährten Krediten die marktüblichen Konditionen aus?

Es handelte sich hierbei um Gesellschafterdarlehen (vgl. B 2). Ein Vergleich mit der Marktüblichkeit ist daher nicht möglich.

Frage 15:

Bestanden im Rahmen dieser Kreditvergabe Interessenskonflikte zwischen den Gesellschaftern untereinander oder zwischen den Gesellschaftern und der LWS?

Man hat sich bei der Kreditvergabe darauf verständigt, Kredite entsprechend den Gesellschafteranteilen zu vergeben.

Frage 16:

Sind Regressansprüche gegen Geschäftsführer, Aufsichtsräte und Wirtschaftsprüfer geltend gemacht worden? Falls ja, von welcher Seite, gegen wen und in welcher Höhe? Falls nein, weshalb nicht?

Die Organe der LWS haben die Frage einer Haftung bereits durch Rechtsanwälte bzw. intern prüfen lassen. Diese Untersuchungen haben ergeben, dass auf der Grundlage der bis dahin bekannten Tatsachen, insbesondere aufgrund der erteilten Entlastungen sowie der geschlossenen Abfindungsvergleiche, die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hätte. Die Haftungsfrage wird jedoch nochmals überprüft; die Prüfung dauert derzeit noch an.

A. Verantwortlichkeit bei der LfA*Frage 1:*

Inwieweit und wann wurde die LfA, insbesondere die ihren Gremien angehörenden Kabinettsmitglieder, über die Geschäftstätigkeit bei der LWS und die Kreditvergaben an die LWS informiert?

Der Verwaltungsrat erhielt jährlich einen Bericht über die Beteiligung LWS; zudem erfolgte eine Befassung im Zusammenhang mit Kreditvergaben.

Frage 2:

Wirkten die Gremien der LfA nicht auf eine Auswechslung der Geschäftsführung der LWS hin, nachdem die LfA-GV kurz nach der Übernahme der LWS-Anteile laut ORH-Bericht selbst der Ansicht war, dass ein hinreichender Immobilien- und Bausachverstand in der Geschäftsführung der LWS fehlte? Gegebenenfalls, weshalb nicht?

Die LfA-GV hat sehr schnell bestehende Defizite in der Geschäftsführung erkannt und sich entschlossen, Veränderungen herbeizuführen. Im Mai 1994 hat die LfA-GV ein renommiertes Personalberatungsunternehmen mit der Suche nach einem geeigneten Sprecher der Geschäftsführung beauftragt. Am 9.11.1994 einigte man sich mit den übrigen Gesellschaftern, dass Dr. Usadel spätestens im Laufe des Jahres 1995 ausscheiden soll. Die anderen Gesellschafter verzichteten auf eine weitere Beteiligung bei der Auswahl des neuen Geschäftsführers, sodass das weitere Vorgehen nur mit dem damaligen Aufsichtsratsvorsitzenden abzustimmen war. Am 3.3.1995 wurden dem Aufsichtsratsvorsitzenden drei Kandidaten vorgestellt; ein Kandidat wurde einmütig als Favorit angesehen.

Frage 3:

Weshalb nahmen am 16.03.1995 die übrigen LWS-Gesellschafter und der Vorsitzende des Aufsichtsrates ihre Zustimmung zur Ablösung des Geschäftsführers Dr. Usadel wieder zurück?

Frage 4:

Welche Gründe gab es für die Weiterbeschäftigung Dr. Usadels?

Frage 5:

Weshalb wurde insbesondere Dr. Dirk Usadel erst zum 31.12.1995 abgelöst, obwohl die LfA-GV schon kurze Zeit nach Übernahme der Anteilsmehrheit an der LWS eine solche Ablösung für angezeigt hielt?

Die Fragen 3, 4 und 5 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Mitte März 1995 ergab sich aufgrund des Ausscheidens von Geschäftsführer Faltermeier eine neue Situation. Da nach der Satzung immer zwei Geschäftsführer erforderlich sind, wurde Dr. Usadel gebeten, bis Ende 1995 als Geschäftsführer der LWS tätig zu bleiben.

Frage 6:

Was unternahmen die Gremien der LfA, als am 16.3.1995 die übrigen LWS-Gesellschafter und der Aufsichtsratsvorsitzende Alfred Sauter ihre ursprüngliche Zustimmung zur Ablösung Dr. Usadels zurückgenommen hatten?

Der Vorstand der LfA-GV forderte im März sowie im April 1995 zum zweiten bzw. dritten Mal die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zum Zweck der Ab- bzw. Neuberufung der Geschäftsführung.

Frage 7:

Welche Unternehmensberatungsgesellschaft wurde im Mai 1994 gegen Honorar eigens von der LfA-GV zur Suche und Vorauswahl qualifizierter Kandidaten für die Position eines Sprechers der Geschäftsleitung der LWS beauftragt?

Von der LfA-GV wurde Anfang Mai 1994 das renommierte Personalberatungsunternehmen AMROP International MULDER & Partner mit der Suche eines Sprechers der Geschäftsführung beauftragt.

Frage 8:

Nach welchen Kriterien fanden Suche und Vorauswahl statt?

Ziel der LfA-GV war, bis zum Jahresende 1994 einen sachkundigen, immobilien erfahrenen Sprecher der Geschäftsführung zu finden.

Frage 9:

Wie viele Kandidaten kamen hierbei in die engere Auswahl und wer wurde am 03.03.1995 einstimmig als qualifizierter Immobilienfachmann für die Position des Sprechers der Geschäftsleitung der LWS ausgewählt?

Zur Beantwortung wird auf die Ausführungen zu Frage 2 verwiesen.

Frage 10:

Welche Vorbehalte bestanden von Seiten des Aufsichtsratsvorsitzenden Sauter gegen den bereits nominierten Kandidaten, die dieser mit Schreiben vom 10.05.1995 als Grund dafür nannte, nicht länger für die Position zur Verfügung zu stehen?

Der damalige Aufsichtsratsvorsitzende Sauter war verärgert, dass die LfA-GV als neuer Mehrheitsgesellschafter bei der wichtigen Frage der Neubesetzung der Geschäftsführung ohne Absprache mit ihm vorgegangen ist.

Vorbehalte gegen den favorisierten Kandidaten bestanden aber nicht; Herr Sauter hat den Kandidaten allerdings auf die mit dem generellen Gehaltsrahmen für Geschäftsführer nicht in Einklang zu bringenden Gehaltsvorstellungen hingewiesen.

Frage 11:

Weshalb betrieben die Gremien der LfA, nachdem der bisherige Kandidat seinen Verzicht erklärt hatte, nicht die Fortsetzung der Suche oder griffen auf die anderen in der engeren Wahl befindlichen Bewerber zurück?

Die LfA-GV hat weiterhin die Ablösung von Dr. Usadel betrieben. Der Vorstand der LfA-GV forderte dreimal die Einberufung einer Gesellschafterversammlung zum Zweck der Ab- bzw. Neuberufung des Sprechers der Geschäftsführung.

Frage 12:

Wurde Ministerpräsident Dr. Edmund Stoiber mit den unter den Fragen 3–11 dieses Komplexes thematisierten Vorgängen befasst und nahm er gegebenenfalls persönlichen Einfluss? Gegebenenfalls, inwieweit?

Ministerpräsident Dr. Stoiber war mit der Auswahl bzw. Einstellung eines Geschäftsführers bei der LWS nicht befasst. Die Nachfrage des damaligen Aufsichtsratsvorsitzenden Sauter wegen der Gehaltsgrößenordnung für einen Geschäftsführer war vor dem Hintergrund des generellen Ziels der Staatsregierung zu sehen, die Geschäftsführergehälter bei staatlichen und staatsnahen Unternehmen in einem Bezugsrahmen zu halten. Bezüglich der Frage für die Gehälter bei der LWS hat Dr. Stoiber die generelle Anwendbarkeit dieses Grundsatzes auf die LWS bejaht.

Frage 13:

Hat der Ministerpräsident erklärt, nur zu Beginn der neunziger Jahre hinsichtlich der Neuausrichtung der LWS-Geschäftspolitik Einfluss genommen zu haben? Wie hat er sich dazu geäußert?

Frage 14:

Wurde Dr. Stoiber darüber hinaus mit geschäftspolitischen und personellen Entscheidungen bei der LWS befasst und nahm er persönlich Einfluss?

Gegebenenfalls, inwieweit?

Fragen 13 und 14 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Ministerpräsident Dr. Stoiber hat u.a. in der Sitzung des Haushaltsausschusses vom 9.9.1999 ausgeführt, dass er über einzelne Immobiliengeschäfte der LWS nicht informiert war. Nachdem der Aufsichtsrat der LWS das neue Unternehmenskonzept im Jahr 1990 einstimmig beschlossen hat, hat Dr. Stoiber als damaliger Innenminister 1991 an der Intensivierung der Aktivitäten der LWS festgehalten. Dabei ging es aber nicht um die LWS, sondern um die Intensivierung des Wohnungsbaus allgemein. Weitere Einflussnahmen auf die geschäftspolitischen oder personellen Entscheidungen der LWS sind nicht bekannt (siehe auch Frage 12).

B. Verantwortlichkeit bei der Bayerischen Landesbank

Frage 1:

Wurde die Bayerische Landesbank, insbesondere die ihren Gremien angehörenden Kabinettsmitglieder, über die Geschäftstätigkeit bei der LWS und die Kreditvergabe an die LWS informiert? Gegebenenfalls, inwieweit?

Die Bayer. Landesbank war sowohl in der Gesellschaftsversammlung als auch im Aufsichtsrat vertreten. Der Kreditausschuss der Bank beschäftigte sich regelmäßig im Rahmen von Kreditneugeschäften, Prolongationen und Erhöhungen sowie in neuerer Zeit im Zusammenhang mit dem Erwerb der Bundesanteile und Kapitalmaßnahmen mit dem Thema LWS. Die jeweiligen Beschlussvorlagen für den Kreditausschuss enthielten die erforderlichen Informationen zur jeweils aktuellen Geschäftsentwicklung der LWS.

Frage 2:

Ließen es die Gremien der Bayerischen Landesbank zu, dass diese als Hausbank der LWS statt einer Objektfinanzierung eine globale Unternehmensfinanzierung durchführte? Gegebenenfalls, weshalb? Entsprach dies den branchenüblichen Gepflogenheiten?

Globalfinanzierungen sind branchenüblich; seit Anfang der neunziger Jahre waren aber die einzelnen Darlehen immer einzelnen Projekten zugeordnet, sodass jederzeit ersichtlich war, für welche Projekte die Mittel verwendet wurden.

Die unternehmensbezogenen Darlehen an die LWS erfolgten vor dem Hintergrund, dass die LWS hinreichende Sicherheiten bot. Zum anderen dürfen nach § 32 a GmbHG Sicherheiten (wie sie bei einer Objektfinanzierung geleistet werden) in der Krise von den Gesellschaftern ohnehin nicht verwertet werden.

Frage 3:

Welche Rolle spielte die Bayer. Landesbank im Hinblick auf die Weiterbeschäftigung des von ihr ausgeliehenen Geschäftsführers Dr. Dirk Usadel?

Nachdem kein längerfristiger Anstellungsvertrag zwischen der LWS und Dr. Usadel zustande kam, lief der Vertrag mit der Landesbank weiter. Dr. Usadel wurde nach seinem Ausscheiden bei der LWS bei einer Tochtergesellschaft der Landesbank (Deutsche Kreditbank) beschäftigt.

Frage 4:

Inwieweit unterstützte die Bayer. Landesbank die LfA-GV bei deren Bemühungen, Informationsdefizite zwischen LWS-Management und Kontrollgremien zu beseitigen und auf eine Auswechslung der Geschäftsführung hinzuwirken?

Die Bayerische Landesbank unterstützte die LfA-GV in jeder Hinsicht.

Frage 5:

Wie haben die direkt von der Bayer. Landesbank in den Aufsichtsrat der LWS entsandten Vertreter die vorstehenden Fragen 1–4 beurteilt? Inwieweit wurden sie hiervon informiert bzw. ließen die globale Unternehmensfinanzierung zu?

Zur Beantwortung wird auf die Antworten zu den Fragen 1 bis 4 verwiesen.

VII. Verantwortlichkeit der Bayerischen Staatsregierung

A. Verantwortlichkeit des StMF

Frage 1:

Wer hat seit 1988 die Staatsaufsicht als Staatsbeauftragter im StMF für LfA und Bayerische Landesbank innegehabt?

LFA:

Staatsbeauftragte:	vom	bis
MDirig Dr. Majewski	01.02.1982	30.04.1988
MD Hübner	01.07.1988	31.12.1990
LMR Dr. Zeitler	01.01.1991	28.02.1991
MDirig Gantenberg	01.11.1991	30.06.1996
LMR Rometsch	01.09.1996	heute

**Stellvertretende
Staatsbeauftragte:**

	vom	bis
MDirig Dr. Jooss	01.02.1982	31.03.1988
LMR Dr. Wolf	01.07.1988	31.08.1994
MDirig Flaig	01.09.1994	27.10.1998
MR Rinderle	28.10.1998	31.01.2000

Bayerische Landesbank:**Staatsbeauftragte
des Finanzministeriums:**

	vom	bis
MD Hübner	01.07.1979	30.06.1988
MDirig Dr. Rauscher	01.07.1988	20.10.1988
MD Dr. Piller	01.11.1988	31.01.1990
MDirig Dr. Griebel	01.02.1990	31.10.1992
MR Dr. Kühn	01.12.1992	30.11.1993
MR Rinderle	15.07.1993	14.01.2000
LMR Dr. Eckert	15.01.2000	heute

**Stellvertretende Staatsbeauftragte
des Finanzministeriums:**

	vom	bis
MR Dr. Rauscher	01.01.1985	30.06.1988
MR Rädler	01.07.1988	31.03.1991
MR Dr. Kühn	15.04.1991	31.10.1992
MR Dr. Kraul	01.12.1992	12.11.1995
MRin Stenek	01.01.1996	heute

**Staatsbeauftragte
des Innenministeriums:**

	vom	bis
MD Dr. Waltner	01.02.1988	heute

**Stellvertretende Staatsbeauftragte
des Innenministeriums:**

	vom	bis
LMR Kuhn	01.01.1986	30.10.1991
LMR Dr. Molodovsky	01.11.1991	heute

Frage 2:

Was hat der Staatsbeauftragte hinsichtlich der LWS unternommen, welche Berichte und Stellungnahmen hat er verfasst, und wem wurden sie zugeleitet?

Der Staatsbeauftragte der LWS nahm die rechtliche Aufsicht über die LWS wahr. Eine wirtschaftliche Kontrolle oder geschäftspolitische Entscheidungen gehörten dagegen nicht zu seinen Aufgaben. Zur Erfüllung seiner Aufgaben hatte sich der Staatsbeauftragte umfassend über die Vor-

gänge bei der LWS informiert. Hierfür wurden ihm Vermerke und Schreiben des Finanzministeriums, die im Zusammenhang mit der LWS standen, zugeleitet und er wurde über die bedeutsamen Vorgänge unterrichtet. Weiterhin hat der Staatsbeauftragte an den Sitzungen des Aufsichtsrates teilgenommen und die Protokolle der Aufsichtsratssitzungen auf die richtige Wiedergabe des Sitzungsverlaufes und die Vereinbarkeit der gefassten Beschlüsse mit den geltenden Bestimmungen überprüft. Mangels Notwendigkeit wurden keine eigenen Berichte und Stellungnahmen durch den Staatsbeauftragten erstellt.

Frage 3:

Was hat das StMF 1997 veranlasst, zu einer positiven Prognose für die Entwicklung der LWS zu gelangen?

Nachdem der Freistaat Bayern nicht mehr selbst Gesellschafter der LWS war, hat das StMF keine eigenen Prognosen oder Erhebungen mehr angestellt, sondern war auf mittelbare Informationen angewiesen. Trotz der 1995 und 1996 aufgelaufenen Verluste glaubte die Geschäftsführung, durch die eingeleiteten Maßnahmen (Wechsel der Geschäftsführung, Beauftragung einer renommierten Management-Beratungs-Gesellschaft, Entwicklung eines überzeugenden Sanierungskonzeptes) die Weichen für die Sanierung der Gesellschaft gestellt zu haben. Staatssekretär Sauter teilte daher dem Ministerpräsidenten in seinem Schreiben vom 25.3.1997 mit, dass er die LWS aufgrund dieser Maßnahmen für überlebensfähig halte. Da die Wirkungen eines Sanierungskonzeptes frühestens nach zwei bis drei Jahren beurteilt werden können, bestand für das StMF 1997 noch kein Anlass, an seinem Erfolg zu zweifeln.

Frage 4:

Wer hat diese Stellungnahme verfasst?

Die Beantwortung der schriftlichen Anfrage von Frau MdL Rieger vom 25.2.1997 und die Stellungnahme, die der Staatssekretär Alfons Zeller im Haushaltsausschuss am 13.5.1997 abgegeben hat, wurden durch das zuständige Referat im StMF auf der Basis der von der LWS gelieferten Daten vorbereitet.

Frage 5:

Hat das StMF jemals geprüft, ob die Geschäftstätigkeit der LWS im Einklang mit gesetzlichen Vorschriften steht, insbesondere mit Art. 65 Abs.1 Nr. 1 BayHO?

Die LWS nimmt seit ihrer Gründung wohnungs- und siedlungspolitische Aufgaben wahr. Zum Zeitpunkt der Ausweitung der Geschäftspolitik der LWS lag zudem aufgrund der damaligen besonderen Situation, die durch einen erheblichen Wohnungsmangel im Westen geprägt war, die Notwendigkeit staatlichen Handelns auf der Hand. Nach der Wiedervereinigung kam infolge der infrastrukturellen Defizite im Osten ein zusätzlicher Handlungsbedarf im Rahmen der Aufbauhilfe Ost hinzu, der sich ein Unternehmen mit staatlicher Mehrheitsbeteiligung nach Auffassung aller damals Verantwortlichen nicht entziehen konnte. Es bestand daher für das StMF nie ein Zweifel daran, dass die Voraussetzungen des Art. 65 Abs.1 BayHO erfüllt sind.

Frage 6:

Das StMF wollte mit Schreiben vom 15. Oktober 1991 eine dreijährige Beobachtungsphase hinsichtlich des Bauträgergeschäfts der LWS gewähren. Hat es nach dieser Frist regulierend eingegriffen? Gegebenenfalls, weshalb nicht?

Frage 7:

Wurden Berichte während dieser Beobachtungsphase angefertigt und falls ja, von wem, wann und welchen Inhalts?

Frage 8:

Wer erhielt die Berichte?

Die Fragen 6, 7 und 8 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Während der Beobachtungsphase, die dem StMF die Möglichkeit eröffnen sollte, notfalls regulierend einzugreifen, haben mehrere hausinterne Besprechungen stattgefunden. Bis zur Aufgabe der direkten Beteiligung des Freistaats Bayern an der LWS Ende 1993 hat es aber keine alarmierenden Entwicklungen bei der LWS gegeben. Erst nach dem DASA-Tausch wurden die Verluste der LWS Anfang 1996 bekannt. Es bestand somit während des Beobachtungszeitraums kein Anlass für ein Eingreifen des StMF oder die Anfertigung von Berichten.

Frage 9:

Welche Informationen erhielt das StMF nach Ablauf der Beobachtungsphase?

Frage 10:

Welche Konsequenzen zog das StMF hieraus?

Die Fragen 9 und 10 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Nach der Veräußerung der Anteile an der LWS an die LfA oblag dem StMF nur noch die Rechtsaufsicht über die LfA und die Bayerische Landesbank, dagegen nicht mehr über die LWS selbst.

Frage 11:

Zu welchen Bewertungen kam das StMF hinsichtlich der auflaufenden Verluste bei der LWS in den Jahren 1994 bis 1998?

Das StMF hielt die jeweils eingeleiteten Restrukturierungsmaßnahmen für plausibel und ausreichend. Bezüglich der Verluste war das StMF seit 1994 auf mittelbare Informationen angewiesen, die stets eine positive Prognose für die LWS beinhalteten.

Frage 12:

Was unternahmen die damaligen Staatsminister der Finanzen, Dr. Georg Freiherr von Waldenfels und Erwin Huber, um weitere Verluste der LWS zu verhindern?

Bis einschließlich 1994 erzielte die LWS ein positives Ergebnis, sodass ein Eingreifen durch den damaligen Staatsminister der Finanzen, Dr. Georg Frhr. von Waldenfels nicht veranlasst war. Im August 1994 wurde gleichwohl

durch Dr. von Waldenfels eine Ministerratsvorlage vorgelegt, die u.a. eine Eingrenzung des Bauträgergeschäftes vorsah.

Sobald die Schieflage der LWS in 1995 erkennbar wurde, wurden eine Reihe von Maßnahmen für eine Sanierung der Gesellschaft durch die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat eingeleitet. Weitere Maßnahmen durch den Staatsminister der Finanzen, dem ohnehin zu diesem Zeitpunkt nur noch die Rechtsaufsicht über LfA und Bayerische Landesbank oblag, waren nicht veranlasst. Versäumnisse der LfA oder der Bayerischen Landesbank, die aufsichtlich durch das StMF zu würdigen gewesen wären, waren ebenfalls nicht erkennbar (vgl. IV 2, V 11, VI 5).

Frage 13:

Weshalb und von wem wurde Ministerialdirigent Rometsch mit der Leitung der Kontroll-Arbeitsgruppe betraut?

Ministerialdirigent Rometsch wurde von Staatsminister Prof. Dr. Kurt Faltlhauser als Leiter der im StMF für die Verwaltung von Beteiligungen zuständigen Abteilung mit der Leitung der Kontroll-Arbeitsgruppe beauftragt.

Frage 14:

Worauf sind die unterschiedlichen Bewertungen des StMF für den ORH-Bericht und für den Bericht der Kontrollarbeitsgruppe zurückzuführen?

Zwischen dem Bericht der Kontroll-Arbeitsgruppe und der Stellungnahme zu dem ORH-Bericht gibt es keine Bewertungsunterschiede.

B. Verantwortlichkeit des StMI*Frage 1:*

Hat das StMI jemals geprüft, ob die Geschäftstätigkeit der LWS im Einklang mit gesetzlichen Vorschriften, insbesondere mit Art. 65 Abs. 1 Nr. 1 BayHO steht?

Die LWS nimmt seit ihrer Gründung wohnungs- und siedlungspolitische Aufgaben wahr. Zum Zeitpunkt der Ausweitung der Geschäftspolitik der LWS lag zudem aufgrund der damaligen besonderen Situation, die durch einen erheblichen Wohnungsmangel im Westen geprägt war, die Notwendigkeit staatlichen Handelns auf der Hand. Nach der Wiedervereinigung kam infolge der infrastrukturellen Defizite im Osten ein zusätzlicher Handlungsbedarf im Rahmen der Aufbauhilfe Ost hinzu, der sich ein Unternehmen mit staatlicher Mehrheitsbeteiligung nach Auffassung aller damals Verantwortlichen nicht entziehen konnte. Es bestand daher für das StMI nie ein Zweifel daran, dass die Voraussetzungen des Art. 65 Abs.1 BayHO a. F. erfüllt sind.

Frage 2:

Inwieweit hat der damalige Staatsminister des Innern, Dr. Edmund Stoiber, die weitere Entwicklung der LWS ab 1991 verfolgt?

Dr. Stoiber war weder als Innenminister noch als Ministerpräsident in konkrete Einzelprojekte der LWS eingebunden.

Er wurde in den Jahren 1997 und 1998 durch Schreiben des damaligen Aufsichtsratsvorsitzenden der LWS über die Verluste der LWS informiert; das Fazit dieser Schreiben war, dass der Fortbestand der LWS gesichert bzw. eine „schwarze Null“ erreichbar sei. Im Mai 1999 wurde Dr. Stoiber durch den Betriebsrat über die schwierige Lage der LWS unterrichtet.

Frage 3:

Zu welchen Bewertungen kam das StMI hinsichtlich der auflaufenden Verluste bei der LWS in den Jahren 1994 bis 1998?

Die staatliche Aufsicht durch das StMI endete mit Ablauf des 31.12.1993. Zu diesem Zeitpunkt machte die LWS Gewinne.

C. Verantwortlichkeit der Staatskanzlei

Frage 1:

Hat die Staatskanzlei jemals geprüft, ob die Geschäftstätigkeit der LWS im Einklang mit gesetzlichen Vorschriften steht, insbesondere mit Art. 65 Abs. 1 Nr. 1 BayHO?

Für die Prüfung der haushaltsrechtlichen Vorschriften durch die Staatskanzlei bestand kein Anlass; vgl. II 6, VI 2, VII A 5, VII B 1.

Frage 2:

Hat die Staatskanzlei bei der Befassung mit der LWS das Ressortprinzip der Ministerien beachtet?

Das Ressortprinzip wurde bei der Befassung mit der LWS beachtet.

Frage 3:

Wer hat sich wann seit 1988 in der Staatskanzlei mit der LWS befasst und welche Vermerke sind dort erstellt worden?

Zur Beantwortung wird auf das Gutachten der Staatskanzlei zur Prüfung der Umsetzung des Beschlusses der Bayer. Staatsregierung vom 31. August 1994 zur LWS verwiesen.

Frage 4:

In welcher Funktion, auf welcher Grundlage und mit welchem Auftrag wurde Dr. Otto Seidl mit dem Sondergutachten beauftragt?

Auf die Anregung des Obersten Rechnungshofs hin, die Vorgänge in Chemnitz durch einen unabhängigen Gutachter prüfen zu lassen, wurde der ehemalige Vizepräsident des Bundesverfassungsgerichts Dr. Otto Seidl, in praktisch allen Rechtsgebieten eine ausgewiesene Kapazität, mit der Erstellung eines entsprechenden Sondergutachtens beauftragt.

Frage 5:

Wie hoch war sein Honorar, auf welcher Grundlage wurde es berechnet und aus welchem Haushaltstitel wurde es finanziert?

Das Honorar für Herrn Dr. Seidl belief sich auf 20 000 DM; das Honorar wurde aus dem Haushalt der Staatskanzlei für Gutachten bezahlt.

Frage 6:

Wurde in der Staatskanzlei eine Sondergruppe für Dr. Seidl eingerichtet?

Eine Sondergruppe für Herrn Dr. Seidl gab es nicht.

D. Befassung des Kabinetts mit der LWS

Frage 1:

Wann und in welcher Form befasste sich das Kabinett Streibl mit der LWS?

In der Zeit von 1988 bis 1993 befasste sich der Ministerrat nicht mit der LWS.

Frage 2:

Wann und in welcher Form befasste sich das Kabinett Stoiber mit der LWS?

Das Kabinett Stoiber hat sich im Untersuchungszeitraum dreimal mit LWS-Themen befasst.

Ende 1993 stand der Tausch des DASA-Anteils der LfA gegen die Beteiligung des Freistaats an der LWS auf der Tagesordnung des Kabinetts.

Außerdem wurde Ende 1993 im Kabinett die Neuordnung der staatlichen Beteiligungen an Wohnungsunternehmen, insbesondere ein Konzept für eine Vertiefung der Zusammenarbeit von LWS und BLS behandelt.

Im August 1994 und Ende 1997 ging es wiederum um die Möglichkeiten einer Kooperation/Fusion LWS-BLS.

Frage 3:

Wie lautet der Ministerratsbeschluss vom 31.08.1994?

1. Der Ministerrat nimmt den Bericht des Staatsministers der Finanzen zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Staatsminister der Finanzen wird beauftragt, bis zum 01.12.1994 dem Ministerrat unter Beteiligung der Staatsminister des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten über die für die nächsten beiden Jahre geplanten Maßnahmen der Zusammenarbeit und der Privatisierung von LWS und BLS wahrgenommenen Aufgaben zu berichten.

Frage 4:

Welche Ziele wurden mit dem Ministerratsbeschluss verfolgt?

Der Tagesordnungspunkt lautete: „Neuordnung der staatlichen Beteiligung an Wohnungsunternehmen; Konzept für eine weitere Vertiefung der Zusammenarbeit zwischen der Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern mbH (LWS) und der Bayer. Landessiedlungs GmbH (BLS)“.

In erster Linie ging es um die künftige Unternehmensstruktur von LWS und BLS, wobei auch die Privatisierung einzelner Aufgaben oder ganzer Geschäftsbereiche und die Frage der Risikominimierung im Trägerbau angesprochen wurde. Der Kabinettsbeschluss vom 31.08.1994 bedeutete aber keinen sofortigen Ausstieg aus allen Bauträgergeschäften, also keinen Baustopp. Er beinhaltete vielmehr ein Verbot von Spekulationsgeschäften und ein Gebot, die Trägerbaugeschäfte zurückzuführen.

Frage 5:

In welchem Verhältnis stand der Beschluss zur wenige Jahre zuvor erfolgten Ausweitung der Geschäftstätigkeit der LWS im Bauträgerbereich?

Frage 6:

Welche Konsequenzen ergaben sich aus dem Ministerratsbeschluss für Aufsichtsgremien und Geschäftsführung der LWS?

Frage 7:

Welche Konsequenzen ergaben sich für die Aufsichtsgremien der Gesellschafter der LWS?

Die Fragen 5, 6 und 7 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Ein sofortiger Ausstieg aus dem Bauträgergeschäft bzw. ein sofortiger Baustopp bei laufenden Projekten, war weder gewollt noch möglich. Neue Großprojekte wurden in der Folgezeit nicht mehr in Angriff genommen. Der Beschluss war eine Leitlinie für die Staatsbediensteten und die Mitglieder der Staatsregierung.

Frage 8:

Welches System des Controlling bzw. der Wiedervorlage war mit dem Kabinettsbeschluss verbunden?

Der Staatsminister der Finanzen wurde beauftragt, bis zum 1.12.1994 den Ministerrat unter Beteiligung des Innenministers und des Landwirtschaftsministers über die für die nächsten zwei Jahre geplanten Maßnahmen der Zusammenarbeit und der Privatisierung von LWS und BLS wahrgenommenen Aufgaben zu berichten. Da bis Jahresende 1994 kein für das Kabinett entscheidungsreifes Ergebnis vorlag, wurde der Bericht an den Ministerrat verschoben.

VIII. Sanierungskonzepte und unternehmerische Maßnahmen

Frage 1:

Wurden nach den ersten auflaufenden Verlusten bei der LWS als Reaktion hierauf Sanierungskonzepte entwickelt oder wurden unternehmerische Maßnahmen ergriffen?

Hierzu wird auf die Ausführungen zu Fragen IV 2, V 11, VI 5 verwiesen.

Frage 2:

Falls ja, in welcher Form hat hierfür die Geschäftsführung der LWS Initiativen ergriffen?

Hierzu wird auf die Ausführungen zu Fragen IV 2, V 11 verwiesen.

Frage 3:

In welcher Form hat hierfür der Aufsichtsrat der LWS Initiativen ergriffen?

Hierzu wird auf die Ausführungen zu Frage V 11 verwiesen.

Frage 4:

In welcher Form haben hierfür die Gesellschafter der LWS Initiativen ergriffen?

Hierzu wird auf die Beantwortung der Frage VI 5 verwiesen.

Frage 5:

In welcher Form hat hierfür die Bayerische Staatsregierung Initiativen ergriffen?

Für die Bayerische Staatsregierung waren keine unmittelbaren Initiativen veranlasst. StMF und StMWVT haben über ihre Beteiligungen an der LfA bzw. LaBa indirekt mitgewirkt.

Frage 6:

Was beinhaltet das Reorganisationskonzept für die LWS, das vom StMF nach Kritik des ORH 1988 erarbeitet wurde?

Ziel des Reorganisationskonzepts war die Konsolidierung des Unternehmens und die Rückführung auf die wesentlichen Aufgaben, die einem Organ staatlicher Wohnungspolitik zukommen. Das Geschäftsvolumen sollte auf dem Niveau von 1986 stabilisiert werden; der Mitarbeiterstamm sollte von 131 auf 85 bis Ende 1992 abgebaut werden.

Frage 7:

Wer war für die Umsetzung verantwortlich und welche Maßnahmen wurden getroffen?

In erster Linie war die damalige Geschäftsführung für die Umsetzung des Reorganisationskonzepts verantwortlich, die bis Ende 1989 verfolgt wurde (vgl. Frage 6).

Frage 8:

Wurden Sanierungskonzepte oder unternehmerische Maßnahmen zur Behebung der Verluste seit 1988 umgesetzt? Falls ja, inwieweit und falls nein, weshalb nicht?

Zur Beantwortung wird auf die Ausführungen zu den Fragen VI 5 und VIII 6 verwiesen.

IX. Geschäftspraktiken und Geschäftspartner der LWS – Verlustobjekte von besonderer Bedeutung

Zur Beantwortung des Fragenkomplexes IX wird auf die einschlägigen Zeugenaussagen sowie die einschlägigen dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten verwiesen.

X. Unterrichtung des Bayerischen Landtags und des Bayerischen Ministerpräsidenten

Frage 1:

Weshalb gelangte die Staatsregierung bei ihrem Bericht am 13.05.1997 vor dem Haushaltsausschuss des Landtags zu einer optimistischen Prognose und stellte gute Zukunftschancen für die LWS in Aussicht, obwohl wenige Tage zuvor, am 29. April 1997, das Vorstandsmitglied des LWS-Gesellschafters, Bayer. Landesbank, Dr. Klaus Rauscher, im Aufsichtsrat der LWS bereits festgestellt hatte, „dass sich die LWS auf der Intensivstation“ befinde?

Gesellschafter und Aufsichtsrat haben aus der prekären Situation Konsequenzen gezogen. Die Geschäftsführung wurde Ende 1997 wesentlich verändert. Es wurde ein Sanierungskonzept unter dem neuen Hauptgeschäftsführer Stern erarbeitet. Aufgrund dieser Maßnahmen glaubte man, die Weichen für die Sanierung der Gesellschaft gestellt zu haben.

Die Darstellung im Haushaltsausschuss basierte auf einer umfassenden Untersuchung der MAB AG und brachte die übereinstimmende Meinung der Gesellschafter zum Ausdruck.

Frage 2:

Welches Ministerium erstellte federführend die Berichte an den Landtag? Wurde das Ressortprinzip beachtet?

Das Finanzministerium erstellte die Antwort auf die schriftliche Anfrage der Abgeordneten Rieger vom 25.02.1997 aufgrund einer Stellungnahme der LWS in Abstimmung mit der LfA, der Obersten Baubehörde und dem damaligen Aufsichtsratsvorsitzenden Sauter. Das Finanzministerium erstellte die Unterlagen für die Sitzung des Haushaltsausschusses am 13.05.1997. Der damalige Staatssekretär Zeller trug die rechtliche Situation vor, über die Entwicklung und das Umstrukturierungskonzept der LWS berichtete der damalige Aufsichtsratsvorsitzende Sauter.

Das Ressortprinzip wurde beachtet; zuständig für diese Vorgänge war das Finanzministerium bis 1993 aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine unmittelbare staatliche Beteiligung an der LWS gehandelt hat. Ab 1994 war das Finanzministerium weiterhin zuständig, weil es das Aufsichtsministerium bzw. Beteiligungsministerium für den Mehrheitsgesellschafter LfA und für den Gesellschafter Bayerische Landesbank ist.

Aufgrund dieser Zuständigkeit hat das Finanzministerium die entsprechenden Berichte erarbeitet in Abstimmung mit der Obersten Baubehörde.

Frage 3:

Weshalb korrigierte die Staatsregierung ihre Einschätzung nicht in der Folgezeit?

Es bestand ein schlüssig und plausibel erscheinendes Sanierungskonzept, bei dem auch die eingeschalteten Beratungsfirmen gute Aussichten auf Erfolg attestierten. Zum damaligen Zeitpunkt bestand kein Anlass an dem Sanierungskonzept zu zweifeln. Ob ein Konzept greift, kann zudem erst nach einem gewissen Zeitraum beurteilt werden.

Frage 4:

Weshalb wurde angesichts der gravierenden Verlustentwicklung bei der LWS dem Landtag kein weiterer Bericht vorgelegt?

Nach dem Bericht, der im Haushaltsausschuss am 13.05.1997 gegeben worden war, wäre frühestens im Herbst 1998 nach Vorlage des Jahresabschlusses 1997 (Abschluss im August 1998) ein weiterer Bericht an den Landtag möglich gewesen; nachdem die Prüfung des ORH Ende 1998 schon sehr weit fortgeschritten war, wurde von einem weiteren Bericht zunächst Abstand genommen, um dem Schlussbericht des ORH nicht vorzugreifen und weil feststand, dass anlässlich der Rechnungshofsprüfung das Parlament ohnehin ausführlich mit der Geschäftsentwicklung der LWS befasst werden würde.

Mit Schreiben vom 19.7.1999 hat der Staatsminister der Finanzen unmittelbar nach Abgabe der Stellungnahme gegenüber dem ORH die Abgeordneten Ach, Strasser und Kellner über die aktuelle Lage der LWS unterrichtet.

Frage 5:

Wurde Dr. Stoiber durch seine Kabinettskollegen im Aufsichtsrat der LWS, im Verwaltungsrat der Bayerischen Landesbank und im Verwaltungsrat der LfA über die Vorgänge innerhalb der LWS und deren wirtschaftliche Schiefelage informiert? Gegebenenfalls, inwieweit und wann?

Hierzu wird auf die Beantwortung der Frage VII B 2 verwiesen; darüber hinausgehende Unterrichtungen fanden nicht statt.

Frage 6:

Wurde Dr. Stoiber auf sonstige Weise, z.B. von Mitarbeitern einzelner Ministerien oder der Staatskanzlei, über die Geschäftsentwicklung und die Verluste bei der LWS informiert? Gegebenenfalls, inwieweit und wann?

Hierfür haben sich bei der Beweisaufnahme keine Anhaltspunkte ergeben.

München, den 3. April 2001

Dr. Otmar Bernhard

Vorsitzender des Untersuchungsausschusses

Minderheitenbericht

der Abgeordneten Prof. Dr. Gantzer, Strasser SPD

Kellner Bündnis 90/Die Grünen

Die SPD-Fraktion und die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen können sich dem von der Ausschussmehrheit vorgelegten Abschlussbericht nicht anschließen. Im Gegensatz zum Abschlussbericht sind folgende Ergebnisse der Untersuchung festzuhalten.

I. Zustand der LWS vor 1990

1. Desolater Zustand

Bereits vor 1990 befand sich die LWS in einem desolaten Zustand. Das belegen die Protokolle des Aufsichtsrates der LWS Ende der 80er-Jahre. Der damalige Geschäftsführer Reimar Köhler stellte schon 1989 fest, dass sich die LWS seit 30 Jahren innerbetrieblich nicht verändert habe und dringend reorganisiert werden müsse. Die ordentlichen Ertragspositionen waren rückläufig. Gewinne ergaben sich nur noch aus der Auflösung von Rückstellungen und außerordentlichen Erträgen.¹ Gewachsene Organisationsdefizite, mangelnde Qualität der Projektbearbeitung, einschneidender Personalabbau sowie langjährige Differenzen auf Geschäftsführungsebene führten dazu, dass das Unternehmen schlecht auf die neuen Anforderungen vorbereitet war.²

Nach der Übernahme der Geschäftsführung durch Dirk Usadel im Frühjahr 1990 verbesserte sich die Lage der LWS nicht. Das Personal war weder in qualitativer noch in

¹ Vgl. Protokoll der 76. LWS-Aufsichtsratssitzung vom 17.03.1989, S. 6 f.

² Vgl. Protokoll der 78. LWS-Aufsichtsratssitzung vom 17.11.1989, S. 3 f.

quantitativer Hinsicht in der Lage, Aufträge und Aufgaben in der gebotenen Weise abzuwickeln. Die Gesellschaft verfügte nur über ein unzureichendes Berichtswesen, eine Revision war praktisch nicht vorhanden. Darüber hinaus fehlte es an einer Akquisitions- und Marketingstrategie. Diese Umstände waren der Geschäftsführung bekannt und wurden dem Aufsichtsrat offen vorgetragen. Der damalige Aufsichtsratsvorsitzende Peter Gauweiler dankte daher auch am 06.04.1990 der Geschäftsleitung ausdrücklich „für die offene Darstellung der tatsächlichen Verhältnisse“.³

2. Rückgang des Trägergeschäfts

Mit Übernahme des Aufsichtsratsvorsitzes durch Peter Gauweiler war die „Talsole“ für die LWS noch nicht erreicht.⁴ Schon damals wurden im Trägergeschäft Verluste gemacht. Die Erträge aus dem Bau und Verkauf von Trägerbauten gingen stark zurück. „Die Maßnahmen waren entweder falsch kalkuliert oder die Kosten konnten im Zuge der Baudurchführung nicht gehalten werden. Teilweise wurde sicher auch am Markt vorbei produziert, sodass Preise im Nachhinein reduziert werden mussten“, berichtete die LWS-Geschäftsführung.⁵

3. Unzureichendes Controlling

Hinzu kam, dass die LWS über kein funktionierendes Controlling verfügte. Ihr gelang es bis 1998 nicht, eine gerade im Bauträgergeschäft unverzichtbare Kostenkontrolle und ein funktionierendes Berichtswesen aufzubauen. Als Folge daraus ergab sich, dass Projekte viel zu teuer, zu langsam und nicht marktgerecht realisiert wurden.⁶

II. ORH-Bericht 1988

³ Vgl. Protokoll der 79. LWS-Aufsichtsratssitzung vom 06.04.1990, S. 5.

⁴ Vgl. Protokoll der 74. LWS-Aufsichtsratssitzung vom 14.04.1988, S. 4.

Vgl. Protokoll der 76. LWS-Aufsichtsratssitzung vom 17.03.1989, S. 2.

Vgl. Protokoll der 78. LWS-Aufsichtsratssitzung vom 17.11.1989, S. 2.

⁵ Vgl. Protokoll der 77. LWS-Aufsichtsratssitzung vom 27.07.1989, S. 2 f.

⁶ Vgl. Protokoll der 76. LWS-Aufsichtsratssitzung vom 17.03.1989, S. 5.

Vgl. Protokoll der 98. LWS-Aufsichtsratssitzung vom 20.03.1997, S. 9.

Vgl. Zeugenaussage von Dietrich Wolf (Amtschef des StMF) am 21.03.2000: „Es war ja auch schon in den 80er-Jahren immer wieder beklagt worden, dass die LWS nicht das richtige Instrumentarium an Personal hat, nicht richtig ausgerichtet ist, vor allen Dingen ein etwas schwaches Rechnungswesen und Controlling hatte. Und aus diesem Grund hatten wir die Auffassung, dass es für eine so aufgestellte Gesellschaft problematisch sein könnte, in das Bauträgergeschäft zu gehen.“

Vorstehende Feststellungen entsprechen den Prüfungsmitteilungen des ORH vom 28.11.1988, die den desolaten Zustand der LWS belegen und die auch dem Staatsministerium des Innern zuzugingen.

Der Zeuge Edmund Stoiber will nach eigener Aussage diese Prüfungsmitteilungen nicht gekannt haben. Der Wahrheitsgehalt dieser Aussage konnte nicht überprüft werden, da die diesbezüglichen Akten nach Auskunft des Amtschefs des Staatsministeriums des Innern Georg Waltner mit Schreiben vom 28.11.2000 zwischenzeitlich vernichtet wurden. Angeblich handelte es sich um „Akten von untergeordneter Bedeutung“, die einer verkürzten Aussonderungspflicht unterliegen.⁷

Dennoch sei im Hinblick auf die Aktenverliebtheit des Zeugen Stoiber und in Anbetracht dessen, dass die Prüfungsmitteilungen in den ersten Monaten des damals jungen Innenministers beim Innenministerium eingingen, darauf hingewiesen, dass es bedauerlich ist, dass diese Akten geschreddert wurden – und das zu einem Zeitpunkt, als die Verluste der LWS absehbar waren.

III. Änderung der Geschäftspolitik 1990/91

Aufgrund des Wegfalls der Gemeinnützigkeit zum 01.01.1990 kam es im Hinblick auf die Neuausrichtung der Geschäftspolitik zu gravierenden Meinungsverschiedenheiten zwischen den für die LWS zuständigen Staatsministerien des Innern und der Finanzen. Alarmiert durch die Prüfungsmitteilungen des ORH vom 28.11.1988 und die Geschäftsberichte der LWS Ende der 80er-Jahre, die auf einen desolaten Zustand der LWS hinwiesen,⁸ vertrat das StMF die Auffassung, dass sich „die LWS wegen unternehmensstruktureller Probleme aus dem operativen Geschäft zurückziehen und sich im Wesentlichen auf die Verwaltung und den Ausbau des Wohnungsbestandes der Tochtergesellschaften konzentrieren sollte“.⁹ Gerade das operative Geschäft im Bauträgerbereich hatte sich als verlustreich erwiesen.¹⁰ Der ORH bemängelte unzureichende Kostenrechnung, überhöhten Personalstand, organisatorische Mängel und mangelnde Anpassungsprozesse in der LWS.¹¹

Das StMI teilte diese Auffassung nicht.¹² Vielmehr vertrat das StMI die Auffassung, dass die LWS als Instrument der

⁷ Vgl. Schreiben des Amtschefs des StMI Georg Waltner vom 28.11.2000 an den Vorsitzenden des LWS-Untersuchungsausschusses Dr. Otmar Bernhard.

⁸ Vgl. vorstehende Abschnitte I. und II.

⁹ Vgl. Schreiben des Staatsministers der Finanzen Georg v. Waldenfels an den Staatsminister des Innern Edmund Stoiber vom 22.07.1991.

¹⁰ Vgl. Abschnitt I. 2. und Zeugenaussage von Ulrich Kühn (ehem. Staatsbeauftragter des StMF) vom 15.02.2000: „Der Trägerbau war der konkrete Verlustbringer.“

¹¹ Vgl. Prüfungsmitteilung des Bayerischen Obersten Rechnungshofs vom 28.11.1988.

¹² Vgl. Persönliche handschriftliche Anmerkung des Zeugen Edmund Stoiber im o.a. Schreiben: „Die Auffassung teile ich nicht.“

Gewinnerzielung dienen solle.¹³ Dazu solle das (bislang defizitäre) Bauträgergeschäft massiv ausgeweitet werden.¹⁴

Auf Beamtenebene konnte dieser Konflikt nicht beigelegt werden. Der damalige Innenminister Edmund Stoiber ignorierte die Warnungen seines Amtskollegen Georg von Waldenfels und setzte die Ausweitung des risikoreichen Bauträgergeschäfts der LWS durch.¹⁵ Diese grundlegende Fehlentscheidung Stoibers war für die späteren Verluste der LWS in Millionenhöhe ursächlich, da die LWS personell, strukturell und organisatorisch gänzlich ungeeignet war, die politische Vorgabe Stoibers unternehmerisch umzusetzen.¹⁶ Um es zusammenzufassen: Die LWS, bis dahin im Biotop der gemeinnützigen Wohnungsbaunternehmen schwimmend, war den Stürmen der freien Marktwirtschaft im Bauträgergeschäft nicht gewachsen. Dieses nicht zu erkennen, war die erste Fehlleistung des damaligen Innenministers Stoiber. Die Fehlleistungen setzten sich mit der Einsetzung der LfA als Mehrheitsgesellschafterin der LWS fort.¹⁷

IV. Die Mär vom Aufbau Ost

Der Aufbau Ost war nicht der Grund für die Forcierung des Trägerbaus. Ausschlaggebend war vielmehr der Wegfall

¹³ Vgl. Zeugenaussage von Dieter Gutekunst (ehem. MDirig. im StMI) vom 01.02.2000: „Wir haben gerade im begleitenden Gewerbebau im Osten die Möglichkeit gesehen, Gewinn zu schöpfen, der dann wiederum für den Wohnungsbau einsetzbar ist. Es wäre jetzt übertrieben, von einer Goldgrube zu sprechen. Das Denken ging jedoch in diese Richtung. Es bestand die politische Überzeugung, die LWS müsse sich am Aufbau Ost ebenso wie die Landesentwicklungsgesellschaften anderer Länder beteiligen. Darin liege „eine schöne Möglichkeit“ Geld zu schöpfen, das wir in Bayern für den Wohnungsbau gut gebrauchen könnten. Ich habe es jetzt etwas salopp gesagt. So war aber das Denken.“

¹⁴ Vgl. Anlage 4 der AR-Sitzung der LWS am 06.04.1990, Fortschreibung des Unternehmenskonzepts der LWS: „Der Bereich Bauträgermaßnahmen, Generalübernehmerschaft, Grundstücksan- und -verkäufe wird als das Instrument für Gewinnerzielung angesehen, mit der Maßgabe, diesen Bereich zu stärken. [...] Diese Stärkung des Bauträgerbereichs erfolgt in Kenntnis der bekannten Risiken bei einer nachlassenden Konjunktur.“

Dieses Konzept wurde in der AR-Sitzung vom 06.04.1990 unter Vorsitz von StS Peter Gauweiler einstimmig beschlossen.

¹⁵ Vgl. Schreiben des Staatsministers des Innern Edmund Stoiber an den Staatsminister der Finanzen Georg v. Waldenfels vom 12.08.1991: „Deiner Auffassung [...] muss ich entschieden widersprechen. Dabei teile ich schon den Ansatz nicht: Die strukturellen Probleme der LWS sind teils schon gelöst und teils auf dem Weg der Lösung.“

Vgl. Schreiben des Staatsministers der Finanzen v. Waldenfels an den Staatsminister des Innern Stoiber vom 15.10.1991: „Um die Arbeit der LWS nicht durch Unsicherheiten über die künftige Unternehmensstrategie zu belasten, stelle ich diese Bedenken jedenfalls zunächst zurück. Ich hoffe, dass sich deine Auffassung, die strukturellen Probleme der LWS könnten auch ohne erhebliche Einschränkung der Geschäftstätigkeit dauerhaft gelöst werden, als richtig erweisen wird.“

¹⁶ Vgl. Zeugenaussage von Dietrich Wolf (Amtschef des StMF) am 21.03.2000, a.a.O. Vgl. Abschnitte I. und II.

¹⁷ Vgl. Abschnitt V.

der Gemeinnützigkeit zum 01.01.1990 und die sich daraus ergebende Möglichkeit, Gewinne zu erwirtschaften.¹⁸ So wurden Grundstückskäufe für Bauträgermaßnahmen 1990 auch nur im Westen getätigt (Kempten/Lactitia, Nürnberg/Bärenschanze, Günzburg).¹⁹

Der Zusammenbruch des Immobilienmarktes im Osten beschleunigte zwar den Niedergang der LWS, war für ihn jedoch nicht ursächlich, denn gerade die Bauprojekte im Westen erwiesen sich als wesentlich defizitärer. Entscheidend war der personelle und strukturelle Zustand der LWS, durch den deren Niedergang als Wettbewerber auf dem freien Markt vorprogrammiert war.

V. DASA-LWS-Tauschgeschäft

Die Probleme der LWS wurden verschärft, als die in Immobiliengeschäften unerfahrene LfA-GV als Mehrheitsgesellschafterin in die LWS eintrat. Zum Jahreswechsel 1993/94 musste die LfA ihre lukrative Beteiligung an der DASA gegen eine Mehrheitsbeteiligung an der LWS von 58,5% eintauschen, damit Ministerpräsident Stoiber den Beginn der so genannten „Offensive Zukunft Bayern“ finanzieren konnte.²⁰ Die LfA stand dem Tausch ablehnend gegenüber, zumal sie im Immobilien- und Bauträgerbereich über keinerlei Kompetenz verfügte.²¹ Sie stimmte dem Tausch aufgrund der politischen Vorgabe Stoibers in der Regierungserklärung vom 30.06.1993 dennoch zu, zumal

¹⁸ Vgl. Zeugenaussage von Dieter Gutekunst (ehem. MDirig. im StMI) vom 01.02.2000, a.a.O.

Vgl. Zeugenaussage von Dirk Usadel vom 08.02.2000: „Also, noch einmal: 1990, 6. April 1990 ist das Konzept beschlossen worden. Anschließend ging's in die Gesellschafterversammlung. Alle waren der Meinung, dass es richtig ist. Welche Dimension es mal haben wird, insbesondere die Ausweitung nach dem Osten, [...] konnte man zu der Zeit überhaupt noch nicht wissen. Man konnte es zu der Zeit definitiv nicht wissen.“

¹⁹ Vgl. Protokoll der 79. LWS-Aufsichtsratsitzung vom 06.04.1990, S. 3.

Vgl. Protokoll der 80. LWS-Aufsichtsratsitzung vom 27.06.1990, S. 5.

²⁰ Vgl. Zeugenaussage von Alfred Sauter vom 16.10.2000: „Der Verkauf ist wohl deshalb erfolgt, um die Offensive Zukunft Bayern zu finanzieren.“

²¹ Vgl. Zeugenaussage von Rupert Pfeffer (LfA) vom 14.03.2000: „LWS war für uns ein völlig unbeschriebenes Blatt. Die Tätigkeit der LWS lag auch nicht in unserem Aufgabenbereich. Wohnungs- und Städtebau sind in § 3 des LfA-Gesetzes nicht vorgesehen. Das hatte zunächst einmal die Folge, die wir uns schon überlegt haben und die, sagen wir mal, nicht eine allzu große Begeisterung nun bezüglich grad dieses Tauschgegenstandes ausgelöst hat: dass eben wegen der Tätigkeit der LWS die unternehmerische Führung durch die LfA, die normalerweise mit einer 58,5 %-Beteiligung verbunden wäre, eigentlich nicht stattfinden konnte.“

Vgl. Zeugenaussage von Dirk Usadel vom 08.02.2000: „Die LfA ist neu in diese Gesellschaft hineingekommen, das muss man doch ganz klar sehen. Ich glaube nicht, dass die LfA jemals ein vergleichbar großes Unternehmen, noch dazu ein Wohnungsunternehmen, in ihrem Bestand hatte. Und jetzt trafen hier – ich möchte fast sagen – zwei Welten aufeinander.“

ihr bei der LWS ein nachhaltiger Überschuss von 12 Mio. DM p.a. durch ein Bewertungsgutachten in Aussicht gestellt wurde.²²

Bereits im Frühjahr 1994 stellte sich heraus, dass der Tausch für die LfA ein schlechtes Geschäft war. Die in dem Gutachten erwarteten Überschüsse erwiesen sich schon nach wenigen Wochen als unrealistisch.²³ Dies verstärkte den Druck auf die LWS, sich im riskanten Trägergeschäft im noch größeren Umfang zu engagieren.

Tatsächlich hatte die LWS im Trägerbau seit 1990 keinerlei Gewinne erwirtschaftet. Ab 1995 musste sie schwere Verluste im zweistelligen Millionenbereich hinnehmen, sodass ihr Eigenkapital 1996 vollständig aufgezehrt war und bereits 1997 eine Kapitalunterdeckung von 130 Mio. DM entstand.

Dies und der Umstand, dass die LfA trotz ihrer Mehrheitsbeteiligung keinen maßgeblichen Einfluss auf die Unternehmensleitung erhielt,²⁴ führten in der Folge zu erheblichen Meinungsverschiedenheiten und Kompetenzstreitigkeiten zwischen den und innerhalb der Gremien der LWS. Dabei wurde insbesondere um die Neubesetzung der Geschäftsführung gestritten.²⁵ Häufige Personalwechsel in der Geschäftsführung lähmten die LWS nachhaltig.²⁶

²² Vgl. Gutachten der Deutschen Baurevision AG und der C & L Treuarbeit Deutsche Revision AG zum Gesamtwert der LWS zum 31.12.1993 vom 02.02.1994, S. 29.

²³ Vgl. Zeugenaussage von Rupert Pfeffer (LfA) vom 14.03.2000: „Wenn wir im Dezember 1993 gewusst hätten, was wir im Frühjahr 1994 zu wissen begannen, hätten wir diesen Tauschvertrag nicht abgeschlossen. Denn wir haben erkannt innerhalb kurzer Zeit, dass die innere Struktur des Unternehmens LWS und insbesondere die Qualität dieser Geschäftsführung so war, dass sie uns keine Gewähr dafür boten, dass diese Prognosen, unabhängig von der Marktentwicklung, eintreten konnten.“

Vgl. Zeugenaussage von Rupert Pfeffer (LfA) vom 14.03.2000: „In Einzelfällen in dem Gutachten entspricht es sicher nicht in vollem Umfang der handwerklichen Kunst.“

²⁴ Vgl. Zeugenaussage von Rupert Pfeffer (LfA) vom 11.04.2000: „Einmal war ja die übereinstimmende Grundlage unseres Engagements [...], dass aufgrund des Inhalts der Geschäftstätigkeit der LWS hier die unternehmerische Führung sozusagen bei der Obersten Baubehörde lag.“

²⁵ Vgl. Zeugenaussage von Rupert Pfeffer (LfA) vom 11.04.2000: „Es ist richtig, wie Sie sagen, dass diese Erkenntnis, die LWS-Geschäftsführung sei nicht geeignet für die Bewältigung dieses Geschäftszweigs Bauträgergeschäft, bei uns sehr früh sich durchgesetzt hatte, nämlich bereits im Frühjahr 1994. [...] Also, am 03.05.1994 hat der Vorstand der LfA beschlossen, schleunigst eine Personalberatungsfirma mit der Suche nach einem neuen ersten Geschäftsführer zu beauftragen. [...] Zu diesem Zeitpunkt, das heißt also Mitte 1995, war die Beurteilung der LWS-Geschäftsführer bei allen anderen Beteiligten anders als bei uns, [...]. Wir standen mit unserer Beurteilung und unseren Vorschlägen allein. Da ist gar nichts dran zu deuteln.“

²⁶ Vgl. Zeugenaussage von Klaus Rauscher (BLB) vom 4.4.2000: „Die LWS war ja dann zumindest ab '95, '96 ein relativ instabiles Gebilde, sage ich jetzt einmal. Und zwar deshalb: Man hatte ja, ich glaube, bis '95, '96 Herrn Usadel als Geschäftsführer, und dann wechselten die Geschäftsführer ja in häufiger Folge. [...] Auf der Ebene darunter gab es auch häufige Wechsel. Da glaube ich schon, dass einem ordentlichen Rechnungs-

VI. Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat erwies sich im Hinblick auf die Anforderungen im Bauträgergeschäft als Fehlbesetzung. Dieser bestand vornehmlich aus Ministerialbeamten, die über keinerlei einschlägige Kompetenz und Erfahrung verfügten und mit der hinreichenden Wahrnehmung ihrer Kontrollaufgaben überfordert waren.

Die Vernehmung der verschiedenen Aufsichtsräte hat Folgendes ergeben:

- Sie wussten nicht, weswegen sie entsandt wurden („Gnadenentscheidung“ des jeweiligen Ministers).
- Sie hatten keine Bau-Kompetenz.
- Sie bekamen keinen Auftrag vom entsendenden Ministerium.
- Sie bekamen auch keine Weisungen.
- Entscheidungen wurden „von oben an ihnen vorbei“ getroffen.
- Sie mussten keine Rechenschaft ablegen.
- Sie hafteten nicht.
- Sie widersprachen nicht.

Dennoch sind im Aufsichtsrat – und nicht in der Gesellschafterversammlung – alle wesentlichen Entscheidungen gefallen.

Auch die Aufsichtsratsvorsitzenden Gauweiler (20.12.1988 bis 30.10.1990), Huber (16.04.1991 bis 17.06.1993) und Sauter (03.07.1993 bis 14.09.1998) haben nicht angemessen auf die Berichte im Aufsichtsrat reagiert und können daher nicht aus ihrer Mitverantwortung aus dem LWS-Desaster entlassen werden. Insbesondere ist Sauter nicht unschuldig, sondern nur der Unschuldigste von den Schuldigen.

VII. Der Ministerratsbeschluss vom 31.08.1994

Der Ministerratsbeschluss vom 31.08.1994 beinhaltete lediglich einen Berichtsauftrag an das Staatsministerium der Finanzen unter Beteiligung des Staatsministeriums des Innern und für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten über die für die nächsten beiden Jahre geplanten Maßnahmen der Zusammenarbeit und der Privatisierung von LWS und BLS.²⁷ Der Beschluss bedeutete in keiner Weise einen

prüfer, dass dem da die Haare zu Berge stehen, aber das ist nicht immer böser Wille beim Unternehmen, sondern auch Folge dieses häufigen Personalwechsels auf der Führungsebene.“

²⁷ Vgl. Gutachten an den Bayerischen Ministerpräsidenten „Prüfung der Umsetzung des Beschlusses der Bayerischen Staatsregierung vom 31.08.1994 zur Landeswohnungs- und Städtebau-

Ausstieg aus dem Bauträgergeschäft oder sogar einen sofortigen Baustopp. Vielmehr sollten von einer interministeriellen Arbeitsgruppe Vorschläge erarbeitet werden, wie die Gesellschaften LWS und BLS von nicht unternehmensnotwendigen Aufgaben entlastet werden können. Die Vorgabe eines subsidiären und risikovermeidenden Tätigwerdens der LWS im Trägerbau stellte nur eine von mehreren Zielsetzungen für den erst noch zu erarbeitenden Bericht dar.²⁸

Somit hatte der Beschluss keinerlei Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der LWS. Erst 1999 wurde er dahingehend umgedeutet, die Staatsregierung hätte frühzeitig Fehlentwicklungen bei der LWS abzuwenden versucht und die Einschränkung des Trägerbaus beabsichtigt. Hierfür wurde eigens ein in sich widersprüchliches Gutachten von der Staatskanzlei angefertigt, das den Beschluss nachträglich in die von der Staatsregierung gewünschte Richtung interpretierte. Damit konnte Alfred Sauter ein Verstoß gegen den Kabinettsbeschluss vorgeworfen werden, um ihn als den Hauptverantwortlichen der LWS-Affäre darzustellen.²⁹ Dieses Gefälligkeitsgutachten diente dann auch als Argument zur Entlassung von Alfred Sauter als Justizminister.

VIII. Unterrichtung des Bayerischen Landtags

Auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen erfolgte am 13.05.1997 im Haushaltsausschuss ein Bericht der Bayerischen Staatsregierung über die Lage der LWS. Die Bayerische Staatsregierung, vertreten durch die beiden Staatssekretäre Sauter und Zeller, haben den Haushaltsausschuss offensichtlich falsch informiert. Nur wenige Tage zuvor (29.04.1997) war die prekäre Lage der LWS im Aufsichtsrat erörtert worden. Dabei wurde deutlich, dass die LWS faktisch zahlungsunfähig war und Löhne, Gehälter und Rechnungen nur mit Hilfe der Bayerischen Landesbank bezahlen konnte. Nach Ansicht des Aufsichtsratsmitglieds Klaus Rauscher befand sich die LWS zu diesem Zeitpunkt schon „auf der Intensivstation“.³⁰ Das wird durch die Zahlen im Anhang dieses Berichts verdeutlicht. Im Gegensatz hierzu bezeichnete Staatssekretär Sauter im Haushaltsausschuss am 13.05.1997 die LWS als überlebensfähig und bescheinigte ihr, sie hätte das Marktpotenzial, um bald wieder schwarze Zahlen zu schreiben.³¹

gesellschaft Bayern GmbH (LWS)“ vom 24.08.1999, S. 25: „Das StMF hat die Geschäftsführungen von LWS und BLS mit Schreiben vom 12.09.1994 über den Berichtsauftrag der Staatsregierung zum 1. Dezember 1994 unterrichtet.“

Vgl. Protokoll der 17. UA-Sitzung vom 16.10.2000, Vernehmung des Zeugen Alfred Sauter, S. 114 f.

²⁸ Vgl. Gutachten an den Bayerischen Ministerpräsidenten, a.a.O., S. 8.

²⁹ Vgl. ebenda, S. 86.

Vgl. Protokoll des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen vom 09.09.1999, S. 20 f.

³⁰ Vgl. Protokoll der 99. LWS-Aufsichtsratssitzung vom 29.04.1997, S. 7.

³¹ Vgl. Protokoll des Ausschusses für Staatshaushalt und Finanzfragen vom 13.05.1997, S. 17.

In ihrem Bericht vor dem Haushaltsausschuss des Bayerischen Landtags vom 13.05.1997 täuschte die Regierung Stoiber das Parlament, indem sie das wahre Ausmaß der Probleme der LWS verschwieg und die Zukunft der Wohnungsbaugesellschaft schönredete. Die positiven Prognosen hinsichtlich der Geschäftsentwicklung der LWS erwiesen sich als haltlos. Als sich in der Folgezeit abzeichnete, dass sich die Verluste der LWS zum Desaster auswuchsen und sogar den Fortbestand der Gesellschaft gefährdeten, hätte die Bayerische Staatsregierung spätestens jetzt gegenüber dem Bayerischen Landtag umgehend ihre Einschätzung korrigieren müssen.

Selbst nach dem vorläufigen Bericht des Obersten Rechnungshofs vom 01.02.1999, der zu einer vernichtenden Bewertung der Verhältnisse bei der LWS gelangte, und einem an den Ministerpräsidenten Stoiber persönlich gerichteten Brandbrief des Betriebsrats der LWS vom 10.05.1999 blieb die Staatsregierung noch lange Zeit untätig.

IX. Ergebnisse

1. Der Zustand der LWS war schon lange vor 1991 desolat, was durch einen einfachen Telefonanruf beim ORH oder dem Aufsichtsratsvorsitzenden feststellbar gewesen wäre.
2. Die 1991 getroffene Entscheidung, die Geschäftspolitik der LWS zu ändern, war daher falsch.
3. Der Hauptverantwortliche für diese Entscheidung ist der Zeuge Edmund Stoiber, der als damaliger Innenminister die Ausweitung des riskanten Trägergeschäfts gegen die massiven Bedenken des StMF durchsetzte und so der LWS Aufgaben zumutete, die diese nicht erfüllen konnte.
Trotz der Bedenken des StMF ließ Stoiber keine Markt- und Unternehmensanalyse erstellen, die für eine fundierte Entscheidung erforderlich gewesen wäre.³² Als starker Mann im Kabinett Streibl setzte sich Edmund Stoiber über sämtliche Einwände hinweg und forcierte eine massive Ausweitung des Bauträgergeschäfts.³³
4. Hierdurch entstand ein Schaden von über 500.000.000,- DM, der zumindest indirekt vom Steuerzahler zu tragen war.
5. Der Bayerische Landtag ist von der vom Zeugen Stoiber geführten Bayerischen Staatsregierung am 13.05.1997 wissentlich falsch über den Zustand der LWS informiert worden.

³² Vgl. Zeugenaussage von Dieter Gutekunst vom 01.02.2000: „Soweit ich mich erinnern kann, hat es keine konkrete schriftlich abgefasste Analyse gegeben. Der Bedarf und die Marktchancen lagen für das Innenministerium aus der damaligen Sicht auf der Hand. Heute haben wir natürlich eine andere Sicht, wir sind sehr viel klüger.“

Vgl. Protokoll der 5. Sitzung des LWS-Untersuchungsausschusses vom 08.02.2000, S. 29.

³³ Siehe III. Änderung der Geschäftspolitik.

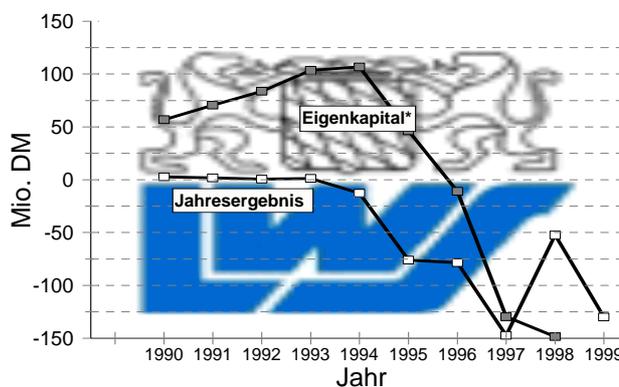
München, den 3.4.2001

**Prof. Dr. Peter Paul Gantzer, Johannes Strasser,
Emma Kellner**

Anhang:

* einschl. Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag.

Unternehmenskennzahlen der LWS



Die Erhöhung des Eigenkapitals bis 1994 spiegelt die Ausweitung der Bautätigkeit und die unrealistisch hohe Bewertung der Bauobjekte in der Bilanz wider. Die rasante Abnahme des Eigenkapitals ab 1994 resultiert daraus, dass Wertberichtigungen vorgenommen werden mussten, Objekte teilweise nur mit hohen Mietgarantien oder erheblichen Preisnachlässen veräußert werden konnten oder gänzlich unverkäuflich waren.

Der kurzzeitige Rückgang der Verluste im Wahljahr 1998 erklärt sich aus einer rückwirkenden Kapitalzuführung der LWS-Gesellschafterinnen in Höhe von 150.000.000,- DM.