

Sondervotum der CDU-Fraktion

zum Abschlussbericht des 4. Untersuchungsausschusses „Diese eG“:

Der Fall „Diese eG“ – ein rot-rot-grüner Wirtschaftskrimi

13. August 2021



*Vorwort des Abgeordneten Stefan Evers,
Obmann der CDU-Fraktion im Untersuchungsausschuss*



Die millionenschwere Polit-Affäre um die Wohnungsgenossenschaft DIESE eG reiht sich ein in die unrühmliche Geschichte Berliner Finanz- und Immobilienskandale. Im Vergleich zum Milliarden-Defizit des Dauerpannen-Flughafens BER mag die finanzielle Dimension der Vorgänge rund um die eng mit Grünen und Linken verbandelte Genossenschaft „bescheiden“ erscheinen. Schließlich geht es bei den dubiosen Immobilien-Vorkäufen des Florian Schmidt zugunsten der DIESE eG „nur“ um sieben Wohnhäuser und knapp 25 Fördermillionen. Doch auch das sind Steuergelder, die dringend an anderer Stelle gebraucht würden. Hinzu kommt die Art und Weise, in der sich die politisch Verantwortlichen über alle Warnungen und geltenden Regeln hinweggesetzt haben. Angesichts der fortgesetzten Versuche, Aufklärungsbemühungen zu behindern und Transparenz zu unterdrücken, war ein parlamentarischer Untersuchungsausschuss unausweichlich.

Der 4. Untersuchungsausschuss dieser Legislaturperiode ist auch der vierte, in dem ich in meiner Zeit als Abgeordneter mitwirken durfte. Ich habe in diesen Ausschüssen einiges erlebt, kann im Ergebnis aber sagen: das Ausmaß, in dem im Fall DIESE eG nicht nur politisch getrickst, getäuscht und manipuliert wurde, ist mir in keinem anderen Untersuchungsausschuss begegnet. Dass die Hauptverantwortlichen des Skandals sich der parlamentarischen Aufarbeitung aus Sorge vor Strafverfolgung verweigert haben, verwundert vor diesem Hintergrund nicht. Im Gegenteil erscheint ihre Sorge mehr als berechtigt angesichts der öffentlich bisher nicht bekannten Vorgänge, die der Untersuchungsausschuss zutage fördern konnte.

Die Geschichte der DIESE eG ist eine Erzählung von politischen Seilschaften, Machtmissbrauch und Rechtsbruch bis in die höchsten Kreise des Senats. Auch wenn es „nur“ um sieben Häuser ging, hätte ein Scheitern des grünen Prestige-Projekts womöglich das Scheitern der rot-rot-grünen Koalition bedeutet. Nur so ist zu erklären, dass trotz der eklatanten Missachtung geltenden Rechts und größter Bedenken aus den Fachverwaltungen die politischen Spitzen aller

drei Koalitionsparteien ihre schützende Hand über Florian Schmidt hielten und bis heute halten. Die enormen Risiken für den Landeshaushalt und vor allem für die Mieterinnen und Mieter der DIESE eG zählten für Akteure wie dem heutigen Stadtentwicklungssenator Sebastian Scheel, Finanzsenator Dr. Matthias Kollatz oder der sich im Ausschuss erschreckend ahnungslos gebenden Senatorin Ramona Pop offenbar in keiner Weise.

Es gibt genügend Hinweise, dass der Fall DIESE eG nur die Spitze eines Eisbergs darstellt. Dass er beispielhaft steht für den moralischen Verfall, der in den rot-rot-grünen Regierungsjahren hinter der Fassade des vermeintlich Guten und Progressiven stattgefunden hat. Die aus linken Kreisen betriebene Heroisierung des Polit-Aktivisten Florian Schmidt als grüner „Robin Hood“ hält dem Licht der parlamentarischen Aufklärung nicht stand. Die populistischen Methoden und die rücksichtslose Selbstbedienungs-Mentalität, mit der hier zu Lasten von Steuerzahlern und auf dem Rücken besorgter Mieterinnen und Mieter Politik betrieben wird, erinnern eher an einen grünen Donald Trump. Umso schlimmer, dass die gesamte Koalition sich hinter einer so zweifelhaften Figur immer wieder versammelt und ernsthafte Konsequenzen bis heute nicht gezogen wurden.

Der Untersuchungsausschuss DIESE eG hat in einem kurzen und konzentrierten Zeitraum von etwa einem halben Jahr die wichtigsten Fragen bearbeitet, die sich aus diesem rot-rot-grünen Wirtschaftskrimi ergeben. Nicht alle ließen sich vollständig beantworten, zumal das Aufklärungsinteresse der Koalitionsfraktionen aus nachvollziehbaren Gründen denkbar gering war. Dennoch liefert das Untersuchungsergebnis reichlich Material und Erkenntnisse für den Berliner Rechnungshof und die Strafverfolgungsbehörden, um die Aufklärungsarbeit fortzusetzen und die Verantwortlichen für den Skandal hoffentlich auch zur Rechenschaft zu ziehen.

Darüber hinaus lassen sich aus dem Untersuchungsergebnis eine Reihe von Empfehlungen ableiten, wie sich eine Wiederholung des Falls DIESE eG für die Zukunft wirksam ausschließen lässt und welche strukturellen Verbesserungen für mehr Transparenz und eine bessere Kontrolle des Handelns von Bezirksämtern und Senatsverwaltungen sorgen können. Auch das ist ein wichtiges und wertvolles Ergebnis unserer Arbeit der vergangenen Monate.

Abschließend danke ich all denen, ohne die dieses Ergebnis nicht möglich geworden wäre. Dazu zählen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Ausschussbüros, die in der knappen Zeit alles darangesetzt haben, den Untersuchungsausschuss arbeitsfähig zu halten. Dem Ausschussvorsitzenden Frank Zimmermann danke ich für die insgesamt faire und konstruktive Sitzungsleitung und Zusammenarbeit. Ein ganz besonderer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der CDU-Fraktion, die sich durch knapp 130 Bände Aktenmaterial gewählt haben, um Licht in das Dunkel dieser facettenreichen Polit-Affäre zu bringen. Darunter auch die Rechtsanwältin Sandra von Münster. Gegen allen Druck, trotz mancher Repression aus der linken Szene und allen Versuchen der Koalition, ihr Ansehen öffentlich zu schädigen: sie hat als engagierte „Rechtsstaats-Aktivistin“ im besten Sinne des Wortes nach ihrer zunächst außerparlamentarischen Aufklärungsarbeit dem Parlament, unserer Fraktion und vor allem den Berlinerinnen und Berlinern durch ihre Mitarbeit wertvolle Dienste erwiesen.

Die Arbeit hat sich gelohnt. Beendet ist sie noch lange nicht.

Inhaltsverzeichnis

I. Kurzzusammenfassung	6
II. Einleitung	8
III. Das System DIESE eG – Selbstbedienung an Steuergeldern	9
IV. Häuserkauf mit leeren Taschen – Ausübung der Vorkäufe ohne Beachtung von Recht und Gesetz	14
1. Risiken durch rechtswidrige Ausübung von Vorkaufsrechten	14
a) Finanzielle Leistungsfähigkeit und Finanzierungsplanung	14
b) Ausschluss finanziellen Risikos bei Aufhebung des Bescheids	20
c) Einbindung des Bezirksamtes, des Rechtsamts und des Haushaltsbeauftragten	22
2. Saft- und kraftlos – Die Rolle der Bezirksaufsicht	24
3. Die Rolle der Staatsanwaltschaft – „Ermittlungen“ im Leerlauf	25
V. Was nicht passt, wird passend gemacht - Sonderbehandlung der DIESE eG	27
1. Verfrühte Vorkäufe, Bewilligungsbescheid fehlte	27
2. Landeszuschuss voreilig eingepreist	29
3. Förderdarlehen	30
4. Abweichen von den Förderrichtlinien	50
5. Mieterschutz bleibt auf der Strecke	51
a) Mietendeckel stellt Finanzkonzept in Frage	51
b) „freiwillige“ Mieterhöhungen	53
c) Finanzielle Risiken der Genossen	54
VI. Vom Retter zum Intensivpatienten – Zahlungsunfähigkeit der DIESE eG	54
VII. Scheinkapital statt Eigenkapital – Möglicher Subventionsbetrug?	55
1. Unterdeckung	55
2. Zweckentfremdung der Mittel	56
VIII. Die handelnden Personen	57
1. Das System Florian Schmidt – Mehr grüner Trumpf als Robin Hood	57
a) Mieterorganisationen als verlängerter Arm des Grünen-Bezirksamts	58
b) Aktenmanipulation	58
c) Freiwillige Kostenübernahme zu Lasten des Bezirks	59
d) Falschaussage über weitere Zuwendung an die DIESE eG	60
2. Werner Landwehr – Mit allen Wassern gewaschen	61

a) Wirtschaftlichkeitsberechnungen	62
b) Möglicher Eingehungsbetrag und mutmaßliche Insolvenzverschleppung	63
c) Möglicher Subventionsbetrug	63
3. Thomas Bestgen – Grüner Lieblingspekulant	63
a) Zeichnung von Genossenschaftsanteilen in Höhe von 1,2 Mio. Euro	64
b) Grüner Lieblingspekulant	68
c) UTB und D.V.I.	69
d) Weigerung zur Aktenherausgabe	70
4. Staatssekretär Scheel rechnet sich die Welt, wie sie ihm gefällt	72
5. Finanzsenator Dr. Kollatz – Millionenvergabe bei geheimen Treffen?	73
IX. Schlussbemerkungen – Millionenrisiken für Berlins Steuerzahler	76
X. Empfehlungen	79
1. Genossenschaften als Dritterwerber	79
2. Reform der Bezirksaufsicht	79
3. Konsequente Anwendung von § 6 SubvG	80
4. Weitere Prüfung des Rechnungshofs	80
5. Wiederaufnahme der staatsanwaltlichen Ermittlungen	80
6. Unabhängige beihilferechtliche Überprüfung	81
7. Unabhängige Überprüfung der Verpflichtungen	81
8. Veröffentlichung der Jahresabschlüsse der DIESE eG im Bundesanzeiger	81
9. Untersuchungsausschussgesetz	82

I. Kurzzusammenfassung

Bei der DIESE eG handelt es sich um eine aus der Mieterschaft heraus gegründete Genossenschaft, die auf den Erwerb von Wohnhäusern im Wege offenkundig rechtswidrig ausgeübter Vorkaufsrechte insbesondere im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gerichtet war. Auffällig geworden ist sie durch ihr höchst fragiles Geschäftsmodell, die nahezu vollständige Abhängigkeit von öffentlichen Fördermitteln und die dubiose Verflechtung der maßgeblichen Akteure mit der grünen und linken Politiklandschaft Berlins. Die fehlende Transparenz der fragwürdigen Immobiliengeschäfte und die Weigerung der Genossenschaft, die Aufklärungsarbeit im Parlamentarischen Untersuchungsausschuss aktiv zu unterstützen, stehen im auffälligen Widerspruch zu dem angeblich „gemeinwohlorientierten“ Handeln ihrer Akteure.

Mit ihrer Aussageverweigerung haben Grünen-Stadtrat Florian Schmidt und Werner Landgraf als Chef der DIESE eG die Untersuchungsarbeit boykottiert. Trotzdem konnte der Untersuchungsausschuss zahlreiche Verstrickungen zwischen der Genossenschaft, dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Senatsvertretern und einem prominenten Vertreter der Berliner Immobilienwirtschaft herausarbeiten. Andererseits sind eine Reihe von Fragen zur umstrittenen Vergabe von Förder-Millionen an die DIESE eG offengeblieben. Angebliche Gedächtnislücken von Zeugen und wiederholte ‚Nebelkerzen‘ der Koalitionsfraktionen haben daran erheblichen Anteil. Eine sorgfältige rechtliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse wäre dringend wünschenswert. Insbesondere sind die im Untersuchungsausschuss zutage geförderten Erkenntnisse zu einem möglichen Subventionsbetrug bzw. einer möglichen Zweckentfremdung von Fördermitteln von der Staatsanwaltschaft nach wie vor ungeprüft.

Das Finanzierungskonzept der DIESE eG war aus unserer Sicht von Anfang an weder seriös noch belastbar. Das zeigte sich insbesondere beim Gezerre um den inzwischen gescheiterten rot-rot-grünen „Mietendeckel“, durch den der DIESE eG eine gravierende finanzielle Schieflage drohte. Nach wie vor besteht ein millionenschweres Haushaltsrisiko für Berlins Steuerzahler, insbesondere aber auch für die Mieter bzw. Mitglieder der Genossenschaft. Dass der grüne Baustadtrat Schmidt mit seinen Immobilien-Deals zugunsten der DIESE eG seine Amtspflichten eklatant verletzt hat, wurde bereits im Vorfeld des Untersuchungsausschusses vom Berliner Rechnungshof deutlich gemacht. Wie tief maßgebliche Akteure des rot-rot-grünen Senats wie der heutige Stadtentwicklungssenator Scheel oder der von der SPD gestellte Finanzsenator in den Skandal verstrickt waren, hat erst die parlamentarische Aufklärungsarbeit ans Tageslicht

gebracht. Wenn die Beteiligten im Senat nicht wider besseren Wissens und gegen alle Warnungen von Verwaltungsmitarbeitern Regeln und Recht gebeugt hätten, dann wäre das waghalsige Konstrukt der DIESE eG von Anfang an gescheitert - und das Land Berlin wäre durch das Handeln eines aktivistisch beseelten Baustadtrats auf einem halben Dutzend überteuerter und unwirtschaftlicher Immobilien sitzen geblieben.

Angesichts der enormen Risiken für die Mieterinnen und Mieter der DIESE eG drängt sich vor diesem Hintergrund der Eindruck auf, dass es bei den fragwürdigen Rettungsmanövern zugunsten der Genossenschaft weniger um „gemeinwohlorientierte“ Wohnungspolitik, als vielmehr um die Rettung der eigenen Koalition ging. Ganz offensichtlich war das grüne Lieblingsprojekt politisch „too big to fail“. Es durfte politisch einfach nicht scheitern. Nur so ist zu erklären, dass Senat und Bezirk mit ihrem Vorgehen und der nahezu unbedingten Millionen-Förderung der DIESE eG andere, tatsächlich gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugenossenschaften benachteiligt hat.

Der Umgang der politisch Verantwortlichen im Fall DIESE eG mit Richtlinien und Regeln, mit Recht und Gesetz, beschädigt das Vertrauen in die Funktionsfähigkeit des Rechtsstaats im rot-rot-grün regierten Berlin. Die Geschichte der DIESE eG hat sich im Untersuchungsausschuss als rot-rot-grüner Wirtschaftskrimi entpuppt. Insbesondere für die Mitglieder und Mieter der Genossenschaft bleibt die DIESE eG angesichts der fortbestehenden Risiken eine tickende Zeitbombe.

In unserem Sondervotum fassen wir wesentliche Untersuchungsergebnisse und Bewertungen zusammen, die sich nicht im Abschlussbericht der rot-rot-grünen Mehrheit des Ausschusses wiederfinden.

II. Einleitung

Seit die DIESE eG im Mai 2019 mit maßgeblicher Unterstützung grüner und linker Politiker gegründet wurde, sorgt sie für Schlagzeilen: schon früh war von rechtswidrigen Alleingängen des Grünen-Baustadtrats Florian Schmidt die Rede, von der Benachteiligung anderer Wohnungsbau-Genossenschaften bei der Genossenschaftsförderung, von dubiosen Verbindungen der DIESE eG zu ehemaligen Stasi-Offizieren mit besten Kontakten in die Immobilienwirtschaft sowie von einer höchst fragwürdigen Vergabe steuerfinanzierter Fördergelder.¹

Im November 2019 war ein letzter Warnschuss nicht zu überhören: der DIESE eG drohte die Insolvenz. Sie hatte sich durch den von Florian Schmidt per kommunalem Vorkauf vermittelten Erwerb von inzwischen sieben Immobilien finanziell völlig verhoben.² Der Senat und überraschend auch ein prominenter Immobilienunternehmer sprangen in der Situation als Retter bei. Der damalige Staatssekretär und heutige Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel (Linke) sowie Finanzsenator Dr. Matthias Kollatz (SPD) sicherten staatliche Förderkredite in Höhe von 22 Mio. Euro zu – allerdings unter Missachtung der geltenden Förderrichtlinien. Darüber hinaus sollten nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von 1,46 Mio. Euro das Überleben der DIESE eG sichern.³ Für die Genossenschaftsförderung waren ursprünglich 20. Mio. Euro pro Jahr vorgesehen. Die DIESE eG allein erhielt somit 110% der im Landeshaushalt vorgesehenen Mittel. Es bahnte sich ein grüner Immobilienskandal an, dessen Ausmaße zur Einsetzung des 4. Parlamentarischen Untersuchungsausschusses führten.

Bis heute sind die langfristigen Folgen dieses Vorgangs ungewiss. Nach Auffassung des Rechnungshofs von Berlin hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg mit der sechsfachen Vorkaufsrechtsausübung zwischen Mai und August 2019 pflichtwidrig gehandelt. Er ist ein nicht zu rechtfertigendes Haushaltsrisiko in Höhe von 27 Mio. Euro eingegangen.⁴

¹ Der Stadtrat, die Senatorin und der Stasi-Offizier – Tagesspiegel vom 8. August 2019
<https://www.tagesspiegel.de/berlin/haeuserkampf-in-berlin-der-stadtrat-die-senatorin-und-der-stasi-offizier/24879866.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

² Verkäufer fordert sechs Millionen Euro von Genossen – Tagesspiegel vom 20. November 2019
<https://www.tagesspiegel.de/berlin/diese-eg-droht-zwangsvollstreckung-verkaeufer-fordert-sechs-millionen-euro-von-genossen/25251304.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

³ V IBB, Bd. 8, Seite 103.

⁴ IV RhvB, Bd. 36, Seite 176.

Bedauerlicherweise hat die rot-rot-grüne Koalition im Untersuchungsausschuss wenig Bereitschaft gezeigt, die Hintergründe der Vorkaufs-Affäre im Interesse der Berlinerinnen und Berliner zu erhellen. Der von den Koalitionsfraktionen gestützte Abschlussbericht des Untersuchungsausschusses bleibt hinter unserem Anspruch parlamentarischer Aufarbeitung zurück. Wir lehnen ihn daher ab. Wir sehen unsere Aufgabe darin, die zahlreichen Verfehlungen des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg, aber insbesondere die politischen Verantwortlichkeiten und Fehlentscheidungen des Senats festzustellen und so transparent wie möglich herauszuarbeiten. Das kommunale Vorkaufsrecht und die vom Abgeordnetenhaus zur Förderung von Genossenschaften bereitgestellten Fördermittel dienen nicht der politischen Selbstbedienung.

III. Das System DIESE eG – Selbstbedienung an Steuergeldern

Florian Schmidt, grüner Baustadtrat von Friedrichshain-Kreuzberg und als Beamter auf Zeit eigentlich Recht und Gesetz verpflichtet, spielt im Fall DIESE eG eine zentrale Rolle. Er hat es zu verantworten, dass das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ungeprüft (!) finanzielle Unterstützung iHv. 340 Tsd. Euro leistete, als die DIESE eG durch Vorkäufe in existenzbedrohende Zahlungsschwierigkeiten geraten war bis hin zu einer Kontopfändung.

Das belegt der Prüfbericht des Rechnungshofs von Berlin vom 22. Juli 2020. Zum Gründungsprozess der DIESE eG heißt es darin:

Die Wohnungsgenossenschaft DIESE eG wurde ausweislich ihrer Satzung mit dem Ziel gegründet, „dem Ausverkauf der Berliner Innenstadtbezirke eine andere Art des Umgangs mit dem Eigentum an urbaner Wohn-, Lebens- und Existenzgrundlage entgegenzusetzen, die den Menschen, die hier leben, den Verbleib sichert und sie nicht verdrängt“.

Die konstituierende Mitgliederversammlung fand am 16. Mai 2019 statt. Das Gründungsverfahren wurde jedoch spätestens seit dem 6. Juni 2019 nicht weiter betrieben. An diesem Tag trat ein Teil der Mitglieder der Vorgenossenschaft der „Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG“ (AG Charlottenburg GnR 757 B) bei. Auf deren Mitgliederversammlung am selben Tag wurden eine neue Satzung und die Namensänderung in DIESE eG beschlossen sowie ein neuer Vorstand bestellt. Die neu gefasste Satzung entsprach der Satzung der am 16. Mai gegründeten Vorgenossenschaft gleichen Firmennamens. Die Beschlüsse wurden am 1. August 2019 im Genossenschaftsregister eingetragen

und am 2. August 2019 bekannt gemacht. Die bezirklichen Ausübungsbescheide bezeichneten in zwei Fällen (Boxhagener Str. 32 und Forster Str. 1 – zudem offenbar irrtümlich auch im Tenor des im Übrigen die DIESE eG nennenden Bescheides zur Rigaer Str. 101) die Vorgenossenschaft als Dritte, in den übrigen vier Fällen die DIESE eG. Die zuvor bezirklicherseits mit dem Dritten abgeschlossenen Verpflichtungsvereinbarungen bezeichneten in drei Fällen (Boxhagener Str. 32, Forster Str. 1 und Krossener Str. 36) die Vorgenossenschaft als Dritte, in den übrigen drei Fällen die DIESE eG. Darüber hinaus trat die Vorgenossenschaft – zumindest gegenüber dem Bezirksamt – nicht mehr in Erscheinung.⁵

Die DIESE eG konnte in den Fällen Rigaer Str. 101 und Holteistr. 19/19A den Kaufpreis bei Fälligkeit nicht zahlen. Im Fall Rigaer Str. 101 veranlasste der Verkäufer deswegen die Zwangsvollstreckung aus dem Kaufvertrag, wodurch es zu einer Kontosperrung bei der DIESE eG im Wege der Vorpfändung kam. Das Grundstück wurde nach Änderung des bezirklichen Vorkaufsbescheids von einer anderen Genossenschaft erworben. Im Fall Holteistr. 19/19A verklagte der Verkäufer das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt, auf Kaufpreiszahlung. Das Grundstück konnte von der DIESE eG mit Hilfe einer privaten Zwischenfinanzierung verspätet bezahlt werden. Im Zusammenhang mit diesen beiden Fällen hat das Bezirksamt Zahlungen geleistet bzw. bestehen Zahlungsverpflichtungen, die nach bezirkseigenen Schätzungen (Stand: 21. Januar 2020) bei ca. 340.000 € liegen.⁶

Die Planung und Gründung der DIESE eG wurde maßgeblich von der eng mit Florian Schmidt verbundenen AKS Gemeinwohl begleitet. Auch die AKS Gemeinwohl erhält öffentliche Gelder von ca. 183 Tsd. Euro im Jahr.⁷ In einer E-Mail vom 14. Mai 2019, also kurz vor dem Gründungstermin und vor Ausübung des ersten Vorkaufsrechts am 17. Mai 2019, verschickte ein AKS-Mitarbeiter eine Warnung:

Gründung DIESE eG

Momentan stehen als Gründungsgenossinnen bereit: Werner Landwehr, EP, JZ, SG. Parallel beantragen WL und JZ (+XY?) Mitgliedschaft in der bestehenden eG von Schindler.

⁵ | AGH, Bd. 5c, Seite 11 f.

⁶ | AGH, Bd. 5c, Seite 9.

⁷ Drucksache 18/20763, Schriftliche Anfrage vom 20. August 2019, Seite 4.

Worst case-Gedanken: Falls die Übernahme der bestehenden eG (von Schindler) scheitern sollte, haften wir für die DIESE eG i. Gr., was ihr Handeln und ihre Rechtsgeschäfte betrifft, als GbR (!). Fallen wir als geeigneter Drittkäufer für die VKR Häuser (z. B. auf Grund von Zahlungsunfähigkeit) aus, gehen die Häuser ohne Abwendungsvereinbarung an die ursprünglichen Käufer (!).⁸

Die „DIESE eG in Gründung“ übernahm also bei drei Vorkaufsrechtsausübungen⁹ die Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises gegenüber dem Verkäufer, ohne selbst über finanzielle Mittel zu verfügen und wie sich noch herausstellen wird, ohne jede Zusage einer öffentlichen Förderung.

Wie in dem Schreiben angedeutet haftete die „DIESE eG in Gründung“ für diese Kaufpreisverpflichtungen als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und somit deren Mitglieder persönlich. Diese verfügten aber ebenfalls nicht über die Millionenbeträge, deren Verpflichtung zur Zahlung die DIESE eG in Gründung eingegangen war.

So heißt es in einer E-Mail von Vorstandsmitglied und Zeugen Landwehr vom 25. Juni 2019, gesendet u.a. an oben erwähnte AKS Gemeinwohl sowie an die Zeugen Schmidt und Lautenbach:

*Liebe Freunde*innen und Organmitglieder,
im Schriftverkehr mit den Notariaten wurde ich hellhörig bei dem Vorschlag, die schnelle Verbindung der beiden Rechtssubjekte „DIESE eG i. Gr. und DIESE eG“ u.a. dadurch herbeizuführen, dass die ursprüngliche Gründungsabsicht aufgegeben wird. Ich habe daher mit RA und Notar AJ aus Bochum, einem profunden Kenner der Wohnszene und langjährigen Aufsichtsratsmitglied der GLS Bank heute Nachmittag lange telefoniert mit dem Ergebnis, dass es nur einen Weg gibt, die zu unseren Gunsten ausgeübten Vorkaufsrechte „zu retten“ und dass der darin besteht, die ursprüngliche Gründungsabsicht jetzt konsequent weiterzuverfolgen und den Verschmelzungsbeschluss protokollarisch als nicht gangbaren Weg wieder aufzuheben.*

Auch AN und Dr. R, Leitende Vorstände beim Prüfungsverband der kleinen und mittleren Genossenschaften, mit denen ich bei den heute telefoniert habe, sehen das so und haben schnelle Unterstützung zugesagt.

⁸ XIV BZA FK, Bd. 7a, Blatt 37.

⁹ Boxhagener Str. 32, Forster Str. 1 und Krossener Str. 36.

Jetzt brauche ich noch euer ok, dass ihr es „völlig in Ordnung“ findet, jetzt gleich in zwei Genossenschaften mit ziemlich ähnlichem Namen Vorstände bzw. Aufsichtsräte zu sein. Das hat nichts mit Ämterhäufung zu tun.

Manöverkritik: Wir hätten das wissen können, aber wir hätten nicht auf die Übernahme warten können, alle drei Häuser wären dann „futsch“ gewesen. Ich bin froh, dass wir es noch gemerkt haben. Wir alle müssen wissen, dass wir uns mit ziemlichen Kräften anlegen und deswegen doppelt aufpassen müssen.

Ich hoffe also, ihr bleibt alle an Bord, auch wenn wir jetzt, wie E wohl sagen würde, „mit 16 Mio im Dispo und der Privathaft“ noch ein paar Tage unterwegs sein dürften. Das passt jedenfalls zu den Außentemperaturen. Bitte zunächst noch vertraulich behandeln. Ich werde mich mit E morgen noch Abstimmen, wie wir kommunizieren wollen.

Motto: „Ich bin zwei Diese!“¹⁰

In einem Schreiben an den Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften eV vom 25. Juni 2019, schrieb Zeuge Landwehr für die „DIESE eG in Gründung“ dann folgendes:

Wie telefonisch kurz dargelegt, steht die am 16. Mai 2019 gegründete „DIESE eG i. Gr.“ vor der Schwierigkeit, dass sie trotz gleicher Satzung und Firma mit der vormals als „Projektgesellschaft Stadtbad Lichtenberg eG“ firmierenden, am 6. Juni 2019 per Mitgliederversammlungsbeschluss als Neufassung der Satzung jetzt als „DIESE eG“ firmierenden Gesellschaft trotz weitgehend gleichen Mitgliedern gleichwohl nicht rechtsidentisch ist.

Dieser Sachverhalt ist insofern schwerwiegend, als zwischen dem 16. Mai 2019 und dem 6. Juni 2019 die „DIESE eG i. Gr.“ drei Verpflichtungserklärungen unterzeichnet hat. Auf Grund dieser Verpflichtungserklärungen hat der Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin dreimal sein Vorkaufsrecht für Häuser zugunsten der DIESE eG i. Gr. ausgeübt. Wegen der fehlenden Rechtsidentität kann aktuell die DIESE eG nicht erzwingen, dass sie als Dritterwerberin in den genannten Fällen eintreten kann, wenn dem die ursprünglichen Vertragspartner nicht zustimmen.

¹⁰ XIV BZA FK, Bd. 7a, Blatt 96.

Das sollte zunächst durch Verschmelzung geheilt werden. Dabei hat sich gezeigt, dass es juristisch nicht möglich ist, eine Vorgründungskapitalgesellschaft, defacto also eine BGB-Gesellschaft, auf eine bestehende Kapitalgesellschaft zu verschmelzen. Auch die Übertragung der Vorgründungsanteile auf die neue DIESE eG oder vergleichbare Wege der Abtretung der Gründungsansprüche bergen alle die Gefahr, dass damit ursprüngliche Gründungsgesellschaft untergeht und damit auch die Dritterwerbsrechte verloren gehen. Jedenfalls haben diese Auffassung bisher alle Juristen, die wir kurzfristig dazu heute befragt haben, geteilt.

Wir haben uns daher entschlossen, den Neugründungsweg für die am 16. Mai 2019 begründete DIESE eG i. Gr. konsequent und nachdrücklich mit möglichst hohem Tempo weiterzuverfolgen, um eine schnelle Eintragung der Genossenschaft im Genossenschaftsregister zu bewirken. Eine Verschmelzung der beiden Genossenschaften kann daher erst nach Eintragung im Genossenschaftsregister erfolgen.

Dabei bitten wir um Ihre schnelle Mithilfe bei der Erstellung des Prüfberichtes für die Gründung. Beigefügt sende ich Ihnen die wichtigsten dafür relevanten Unterlagen.¹¹

Insgesamt gab es also in der Frühphase der DIESE eG drei verschiedene Rechtspersönlichkeiten. Eine „DIESE eG in Gründung“, deren Gründung nie abgeschlossen wurde, zu deren Gunsten aber drei millionenschwere Vorkäufe getätigt wurden. Weitere Vorkaufsrechte wurden zugunsten der damaligen Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG übernommen, an der eine Reihe prominenter Linkspolitiker beteiligt waren und die von einem ehemaligen Stasi-Offizier geführt wurde¹². Diese wurde dann umbenannt zur heutigen DIESE eG. Wie es anschließend gelang, dass alle Immobilien in das Eigentum der heutigen DIESE eG übergegangen sind, konnte im Untersuchungsausschuss nicht geklärt werden. Es entstand im Gegenteil der Eindruck, dass die maßgeblichen Zeugen dieses juristische Ausgangsproblem der DIESE eG nicht durchdrungen hatten.

Unabhängig von der Frage der Rechtspersönlichkeit der insgesamt drei von Vorkäufen begünstigten Dritten („DIESE eG in Gründung“, die ehemalige „Projektgenossenschaft Stadtbad

¹¹ XIV BZA FK, Bd. 7a, Blatt 95.

¹² Der Stadtrat, die Senatorin und der Stasi-Offizier – Tagesspiegel vom 8. August 2019 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/haeuserkampf-in-berlin-der-stadtrat-die-senatorin-und-der-stasi-offizier/24879866.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

Lichtenberg eG“ sowie die finale „DIESE eG“) fehlte es also von Anfang an nicht nur an finanziellen Mitteln, sondern auch an einer geschäftsfähigen und im Rechtsverkehr bewährten Gesellschaft, an die öffentliche Geld überhaupt erst hätten gezahlt werden können. Der Freundeskreis DIESE eG hat die vielfältigen Rechtsfragen bei der Gründung einer Genossenschaft von Anfang an nicht ausreichend bedacht. Eine gründliche Prüfung wäre also umso eher angezeigt gewesen, ehe Bezirksamt und Senat Fördergelder in Millionenhöhe an private Empfänger auszahlen.

IV. Häuserkauf mit leeren Taschen – Ausübung der Vorkäufe ohne Beachtung von Recht und Gesetz

Dass im Fall der DIESE eG in nur vier Monaten so viele rechtswidrige und kostenintensive Entscheidungen getroffen wurden, ist nur aus einer parteipolitischen Motivationslage heraus zu erklären. Der Zeuge Schmidt hat im Untersuchungsausschuss unter Verweis auf eine drohende Strafverfolgung die Aussage verweigert.¹³ Die Unterlagen zum Fall DIESE eG wurden erst drei Monate nach Einsetzung des Untersuchungsausschusses von ihm bzw. dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg übersandt und als nichtöffentlich eingestuft. Deshalb stützen wir uns in der weiteren Betrachtung hauptsächlich auf den Prüfbericht des Rechnungshofs von Berlin.

1. Risiken durch rechtswidrige Ausübung von Vorkaufsrechten

In der 2. Sitzung des Untersuchungsausschusses am 16. Februar 2021 war Zeuge Finkel, Direktor des Rechnungshofes von Berlin vorgeladen. Der Rechnungshof von Berlin hatte die sechsfache Vorkaufsrechtsausübung des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzbergs in einem umfassenden Bericht geprüft und im Ergebnis als rechtswidrig bezeichnet. Die einzelnen Kriterien dieser Einschätzung wollen wir in diesem Teil näher beleuchten.

a) Finanzielle Leistungsfähigkeit und Finanzierungsplanung

Wie bereits festgestellt wurde, waren die verschiedenen DIESE eGs zum Zeitpunkt der Verpflichtung bzw. zum Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübungen nicht in der Lage, die fälligen Kaufpreise zu zahlen. Bei Vorkaufsrechtsausübungen zugunsten Dritter haftet der Aussteller des

¹³ Berliner Affäre um Baugenossenschaften: Baustadtrat Schmidt verweigert Aussage – Berliner Zeitung vom 16. März 2021 <https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/berliner-affeere-um-baugenossenschaften-baustadtrat-schmidt-verweigert-aussage-li.146574> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

Bescheides, hier also das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg bzw. das Land Berlin, sofern der Dritte zur Begleichung seiner Verpflichtungen nicht in der Lage ist. Genau darin besteht das erhebliche Haushaltsrisiko, in der Florian Schmidt die Berliner Steuerzahler gestürzt hat.

Gemäß § 27a Abs. 1 Nr. 1 BauGB muss ein vom kommunalen Vorkaufsrecht begünstigter Dritter zwingend dazu auch „in der Lage“ sein, um das Haftungsrisiko der Kommune zu minimieren. Hierfür ist eine Überprüfung der finanziellen, organisatorischen, fachlichen und rechtlichen Leistungsfähigkeit vorzunehmen und zu klären, ob der Dritte über die für das Projekt erforderliche Erfahrung verfügt.¹⁴ Wie oben dargelegt, hätte die DIESE eG keinen dieser Nachweise erbringen können. Insbesondere die finanzielle Leistungsfähigkeit war ohne belastbare finanzielle Zusagen in keiner Weise gegeben, hätte also auch nicht nachgewiesen werden können.

In Fällen zeitkritischer Entscheidungen besteht für das Bezirksamt die Möglichkeit, eine bloße Bonitätseinschätzung vorzunehmen. Für eine solche Einschätzung müssen gemäß einem Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes¹⁵, kumulativ folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Erhebliche finanzielle Vorleistungen des Dritten
- Bereits erfolgreich durchgeführte Projekte gleicher Größenordnung durch den Dritten (Referenzen)
- Bestätigungsschreiben einer Bank über jahrzehntelange gute Geschäftskontakte zwischen Bank und Drittem

Der Rechnungshof führte in seinem Bericht dazu aus:

Am 14. Mai 2019, d.h drei Tage vor der ersten Vorkaufsausübung, teilte ein Mitarbeiter des Bezirksamts dem Baustadtrat per E-Mail mit:

„Ich habe mit Herrn (...) über die Risiken der Vorkaufsausübung zugunsten einer Genossenschaft in Gründung gesprochen. Der wesentliche Punkt ist dabei: Die Gründungsmitglieder haften persönlich, solange die Genossenschaft nicht im Register eingetragen ist (...) Für den Bezirk ergibt sich dasselbe

¹⁴ Vgl. Kronisch in Brügelmann, BauGB, Rn. 22 zu § 27a.

¹⁵ BayVGH, Urteil vom 20. April 2011 – 15 N 10.1320 –, BeckRS 2011, 52829

Risiko wie immer bei nichtstädtischen Dritten, dass er in die gesamtschuldnerische Haftung rutscht (§ 27a Abs. 2 Satz 2 BauGB); es empfiehlt sich also, Sicherheiten von Dritten einzufordern.“¹⁶

Am 12. August 2019, d.h. am Tag der sechsten (bislang letzten) Vorkaufsausübung, schrieb ein Mitarbeiter des Bezirksamts dem das Bezirksamt beratenden Rechtsanwalt [...] per E-Mail:

„(...) Von Ihnen wüssten wir gern, welcher Prüfaufwand vom Bezirk vernünftigerweise und in der Kürze der Zeit (Zweimonatsfrist) verlangt werden kann, bevor er das Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausübt. Aus dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wurde uns der Kommentar von Kronisch (...) übermittelt (...) Er definiert auch die Wörter ´in der Lage´ gem. § 27a BauGB: Hier kommt es auf die Prognose der Gemeinde an, ob der dritte die erforderlichen Voraussetzungen in (u. a.) finanzieller und organisatorischer Hinsicht erfüllt. Die Gemeinde müsse die Bonität des Dritten prüfen. **Gerade der letzte Punkt – Bonitätsprüfung – wurde von uns nicht geprüft und wir können das auch gar nicht leisten.**“¹⁷

In diesem Zusammenhang führte der das Bezirksamt beratende Rechtsanwalt **in seinem zeitlich nach den Vorkaufsausübungen beauftragten Kurzgutachten** „Rechtsfragen der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter in sozialen Erhaltungsgebieten gemäß §§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4, 27a BauGB“ vom 31. Oktober 2019 aus:

Ist der vorkaufbegünstigte Dritte dagegen eine natürliche oder juristische Person, auf deren Verpflichtungen die Gemeinde keinen unmittelbaren Einfluss nehmen kann, ergeben sich **strengere Prüfungspflichten**. Dies gilt insbesondere dann, wenn der vorkaufbegünstigte Dritte der Gemeinde bisher nicht bekannt bzw. – im Falle eines Personenzusammenschlusses – die Gründung noch nicht allzu lange zurückreicht und der Dritte in entsprechenden Geschäften dementsprechend unerfahren ist. Die an die Prüfung anzulegenden Maßstäbe der Berliner Bezirke dürften in etwa mit denjenigen übereinstimmen, die auch für die Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit von Vorhabenträgern im Rahmen des Abschlusses von Durchführungsverträgen nach § 12 BauGB gelten. Gefordert werden hier regelmäßig rechtlich und wirtschaftlich belastbare Finanzierungszusagen, nachvollziehbare Finanzierungskonzepte auf der Grundlage von Bankauskünften oder Bestätigungen einer anerkannten Wirtschaftsauskunft. **Im Ausnahmefall kann sich die Beurteilung auch auf Indizien**

¹⁶ I AGH, Bd. 5c, Seite 13 f.

¹⁷ I AGH, Bd. 5c, Seite 14.

stützen. Dies gilt etwa dann, wenn der Dritte dem Bezirk bereits bekannt ist und in der Vergangenheit gezeigt hat, dass er finanziell in der Lage ist, vergleichbare Projekte zu realisieren.¹⁸

Die Vorgenossenschaft bzw. die DIESE eG hat vor den Vorkaufsausübungen keine finanzierungsrelevanten Erklärungen von Kredit- oder Zuschussgebern zu den Akten gereicht. Das Bezirksamt hat solche Erklärungen auch nicht angefordert oder ihr Fehlen beanstandet. Insbesondere sind die in der Pressemitteilung Nr. 177 des Bezirksamts vom 9. August 2019 genannten „Finanzierungszusagen der GLS-Bank und der IBB“ nicht aktenkundig.

Auch Nachweise über Sicherheiten und zu ihren Vermögensverhältnissen hat die Vorgenossenschaft bzw. die DIESE eG zur Vorkaufsausübung nicht vorgelegt; ebenso wenig hat das Bezirksamt sie angefordert oder ihr Fehlen beanstandet.¹⁹

Das Bezirksamt war somit personell nicht in der Lage eine ordnungsgemäße Bonitätseinschätzung vorzunehmen. Es versuchte es aber auch nicht mal. Darin liegt ein weiteres schwerwiegendes Versäumnis des Baustadtrats. Ein Rechtsgutachten zu den fragwürdigen Geschäften wurde erst nach Ausübung der Vorkaufsrechte und damit viel zu spät beauftragt.

Weiterhin führte der Rechnungshof aus:

Bei den beiden Vorkaufsausübungen zugunsten der Vorgenossenschaft (Boxhagener Str. 32 am 17. Mai 2019 und Forster Str. 1 am 27. Mai 2019) lagen dem Bezirksamt keine Erkenntnisse dazu vor, ob und aus welchen Mitteln die Vorgenossenschaft die Kaufpreise i.H.v. 7 Mio. € bzw. 1,67 Mio. €, jeweils zzgl. Hoher Nebenkosten, bezahlen wollte. Finanzierungszusagen, insbesondere die in der Pressemitteilung Nr. 177 des Bezirksamts genannten Zusagen der GLS-Bank und der IBB, sind nicht aktenkundig. Entgegen dem Hinweis des Mitarbeiters vom 14. Mai 2019 wurden auch keine Sicherheiten abgefordert.

Zwar wurde die Vorgenossenschaft nicht Partei der Beurkundungen mit den Verkäufern der Grundstücke Boxhagener Str. 32 (10. Juli 2019) und Forster Str. 1 (12. August 2019). Allerdings

¹⁸ | AGH, Bd. 5c, Seite 15.

¹⁹ | AGH, Bd. 5c, Seite 15.

waren die Grundstückskaufverträge bereits mit den Vorkaufsausübungen im Mai 2019 zustande gekommen, sodass ab diesem Zeitpunkt gemäß § 28a Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BezVG das Land Berlin gesamtschuldnerisch mit der Vorgenossenschaft haftete. **Die Vorgenossenschaft verfügte im Zeitpunkt der Vorkaufsausübungen über kein Vermögen; Zeichnungen und Einzahlungen waren nicht nachgewiesen.** Die Gründungsmitglieder hafteten dabei im Innenverhältnis zur Vorgenossenschaft unbeschränkt mit ihrem Vermögen.²⁰ Das war dem Bezirksamt ausweislich der internen E-Mail vom 14. Mai 2019 bekannt. Das Bezirksamt hat sich mit den Vermögensverhältnissen der Vorgenossenschaft, der Gründungsmitglieder und dem sowohl für sie als auch für das Land bestehenden Haftungsrisiko trotzdem nicht befasst. Der Gründungsprozess konnte nicht zwingend als erfolgreich unterstellt werden, zumal die zeitintensive Gründungsprüfung durch den Prüfverband der Genossenschaften im Zeitpunkt der ersten beiden Vorkaufsausübungen noch als bevorstehend angenommen werden musste.

Bei den übrigen vier Vorkaufsausübungen bezüglich der Grundstücke Krossenerstr. 36 (7. Juni 2019), Rigaer Str. 101 (24. Juni 2019), Holteistr. 19/19A (24. Juli 2019) und Heckmannufer 8 (12. August 2019) zugunsten der DIESE eG hatte das Bezirksamt ebenfalls keine Erkenntnisse, ob die Genossenschaft die Kaufpreise (4,16 Mio €/4,97 Mio €/5,95 Mio. €/ 3,3 Mio. €) jeweils zzgl. Hoher Nebenkosten zahlen konnte. Dies gilt unabhängig davon, dass die DIESE eG in den erstgenannten drei Fällen noch nicht als DIESE eG, sondern als Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG firmierte und richtigerweise in den bescheiden zumindest unter Hinweis auf die damals rechtsgültige Firma hätte bezeichnet werden müssen. Wie die IBB im Zusammenhang mit dem Antrag der DIESE eG auf Genossenschaftsförderung im November 2019 vermerkte, betrug die Bilanzsumme der Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG ausweislich des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 3.000 EUR bei einem Jahresfehlbetrag von 1.500 EUR. **Die DIESE eG hatte somit im Zeitpunkt der Vorkaufsausübungen praktisch kein eigenes Vermögen.**

Dass die Kaufpreise der ersten drei Häuser (Boxhagener Str. 32, Forster Str. 1, Krossener Str. 36) bei **Fälligkeit mit Hilfe einer Zwischenfinanzierung der GLS-Bank bezahlt werden konnten, ist als nachträgliches Indiz der finanziellen Leistungsfähigkeit ungeeignet, denn die finanzielle Leistungsfähigkeit muss vor der Vorkaufsausübung geprüft werden.** Die Finanzierungszusage der

²⁰ BGH, Urteil vom 10. Dezember 2001 – II ZR 89/01 –, DStR 2002, Seite 556 ff.

GLS-Bank war zudem nicht aktenkundig, und sie hätte ohnehin nicht den Nachweis einer langfristigen Finanzierung erbracht.²¹

Damit ist klar: das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hätte ohne vorherige Prüfung das Vorkaufsrecht zugunsten der DIESE eG nicht ausüben dürfen. Die Ausübung stellt einen groben Verstoß gegen die Voraussetzungen des § 27a BauGB dar und hat zu einem unvorhersehbaren Risiko für das Land Berlin und somit für den Berliner Steuerzahler geführt.

Hinsichtlich der Frage, ob das Bezirksamt die Finanzierungsplanung der DIESE eG überprüft hat, führte der Rechnungshof Berlin in seinem Bericht folgendes aus:

Nach den Akten des Bezirksamts hat weder der Senator für Finanzen noch seine Verwaltung dem Bezirksstadtrat in Aussicht gestellt, dass die sowohl vor dem Senatsbeschluss (23. Juli 2019) als auch vor dem Hauptausschuss-Beschluss (7. August 2019) liegenden ersten vier Vorkaufsfälle (Boxhagener Str. 32, Forster Str. 1, Krossener Str. 36, Rigaer Str. 101) rückwirkend bezuschusst werden sollen. [...] Eine rückwirkende Bezuschussung wäre auch unzulässig gewesen: Selbst, wenn man eine rückwirkende Anpassung des Haushaltsplans durch den Hauptausschuss für zulässig ansieht (§ 4a SIWANA-ErrichtungsG), gilt dies mit Blick auf Art. 88 VvB und § 37 Abs. 1 LHO allerdings nicht für bereits begangene Verstöße der Verwaltung gegen den bis dahin bestehenden Haushaltsplan. Beide Vorschriften befassen sich mit dem Notbewilligungsrecht im Fall über- und außerplanmäßiger Ausgaben. Eine rückwirkende Legitimation würde die engen Restriktionen dieser Vorschriften umgehen. Trotz der rückwirkenden Inkraftsetzung entfalten somit die Änderungen im Haushaltsplan ihre Ermächtigungswirkung gegenüber der Verwaltung (§ 3 Abs. 1 LHO) erst ab Beschlussfassung^{22, 23}.

Zudem merkte der Bericht des Rechnungshofs von Berlin an:

Das Bezirksamt hat in sämtlichen sechs Fällen die in den Objektplanungen enthaltene Investitionsplanung nicht hinreichend geprüft, obwohl nach den u. a. mit hohem

²¹ I AGH, Bd. 5c, Seite 17 f.

²² Scheller in Scheller (Hrsg.), Kommentar zum Haushaltsrecht, Stand: Lfg. 71, Rn. 39 zu § 33 BHO.

²³ I AGH, Bd. 5c, Seite 22 f.

Instandsetzungsbedarf begründeten Absagen durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften Anlass hierzu bestanden hätte.²⁴

Hinsichtlich der von der DIESE eG vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnungen lautete das Prüfungsergebnis des Rechnungshofes wie folgt:

Die DIESE eG legte dem Bezirksamt für die ersten vier Häuser (Boxhagener Str. 32, Forster Str. 1, Krossener Str. 36, Rigaer Str. 101) vor der jeweiligen Vorkaufsausübung eine Wirtschaftlichkeitsberechnung (im Fall Rigaer Str. 101 eine Übersicht „Netto-Kalt-Mieten“, welche zudem das Bezugsgrundstück nicht nannte) vor, die für die ersten fünf Jahre jährliche Steigerungen der Nettokaltmiete i.H.v. 4 % im nicht geförderten Bereich vorsah.²⁵

*Dies lag um das Doppelte über den Mietsteigerungs-Möglichkeiten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Angesichts der Information der Koalition zum Berliner Mietengesetz vom 4. Juni 2019 und des Eckpunktebeschlusses des Senats vom 18. Juni 2019 musste der Baustadtrat spätestens zum Zeitpunkt der dritten Vorkaufsausübung (Krossener Str. 38 am 7. Juni 2019) zudem davon ausgehen, dass die Mieten für die ersten fünf Jahre gesetzlich eingefroren werden würden. **Damit war die Wirtschaftlichkeitsberechnung in einem entscheidenden Punkt unplausibel, ohne dass das Bezirksamt dies bei seiner Entscheidung über die Vorkaufsrechtsausübung berücksichtigt hätte.**²⁶*

b) Ausschluss finanziellen Risikos bei Aufhebung des Bescheids

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat ausweislich einer Pressemitteilung die Auffassung vertreten, dass der Vorkaufsausübungsbescheid bei Zahlungsschwierigkeiten der DIESE eG rückwirkend hätte aufgehoben werden können und somit nie ein finanzielles Risiko für den Landeshaushalt bestand.²⁷

²⁴ I AGH, Bd. 5c, Seite 26.

²⁵ I AGH, Bd. 5c, Seite 27 f.

²⁶ I AGH, Bd. 5c, Seite 29.

²⁷ Pressemitteilung Nr. 177 vom 9. August 2019 <https://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/aktuelles/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.836110.php> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

Dazu führte der Rechnungshof von Berlin aus:

*Aus § 49 Abs. 1 und 2 VwVfG ergibt sich, dass der Widerruf eines rechtmäßigen Verwaltungsakts nur mit Wirkung für die Zukunft in Betracht kommt. Der Wissenschaftliche Parlamentsdienst des Abgeordnetenhauses von Berlin hat in seinem Gutachten „zu einer Reihe von Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch durch die Berliner Bezirke“ vom 14. April 2020 **die Möglichkeit des Widerrufs von rechtmäßigen Vorkaufsbescheiden allerdings grundsätzlich verneint.**²⁸*

Das Bezirksamt hat sich vor den Vorkaufsausübungen intern nicht durch das Rechtsamt zu der komplexen Frage der Aufhebbarkeit von Vorkaufsbescheiden und möglichen Entschädigungsfolgen juristisch beraten lassen. Eine rechtanwaltliche Beratung in dieser Frage vor den Vorkaufsausübungen erfolgte ebenfalls nicht.

Die Beratungsnotwendigkeit musste sich für das Bezirksamt aufdrängen, denn durch die Verzahnung von öffentlichem (Vorkaufsbescheid) und Zivilrecht (Grundstückskaufvertrag) stellen sich bei der Entscheidung über den Widerruf des Bescheides offensichtlich komplizierte Fragen, sie sich von rein öffentlich-rechtlich geprägten Sachverhalten stark unterscheiden.²⁹

*Insgesamt ist die in der E-Mail des Baustadtrats an den Senator für Finanzen vom 21. Mai 2019 formulierte Meinung, die Vorkaufsbescheide seien ohne finanzielles Risiko aufhebbar, nach dem haushaltsrechtlichen Grundsatz der wirtschaftlichen und sparsamen Verwaltung **unvertretbar.**³⁰*

Zeuge Schmidt als Baustadtrat Friedrichshain-Kreuzbergs vertritt zwei Jahre nach den Vorkommnissen in Interviews immer noch eine „andere Auffassung“³¹ als die des Rechnungshofs und als die des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes des Abgeordnetenhaus von Berlin³².

²⁸ I AGH, Bd. 5c, Seite 30.

²⁹ I AGH, Bd. 5c, Seite 32 f.

³⁰ I AGH, Bd. 5c, Seite 33.

³¹ Interview mit Baustadtrat Schmidt im Tagesspiegel vom 18. Juli 2021

<https://www.tagesspiegel.de/berlin/berliner-baustadtrat-florian-schmidt-es-ist-fuenf-nach-zwoelf-in-der-wohnungspolitik/27432334.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

³² Gutachten zu einer Reihe von Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten nach dem Baugesetzbuch durch die Berliner Bezirke vom 14. April 2020 - [https://www.parlament-berlin.de/C1257B55002B290D/vwContentByKey/W2BP6CQC342WEBSDE/\\$File/20200414-Gutachten-Vorkaufsrecht-Bezirke-BauGB.pdf](https://www.parlament-berlin.de/C1257B55002B290D/vwContentByKey/W2BP6CQC342WEBSDE/$File/20200414-Gutachten-Vorkaufsrecht-Bezirke-BauGB.pdf) (zuletzt abgerufen am 13. August 2021)

Diese fortgesetzte Haltung ist nicht nur unverständlich, man kann darin auch einen bewussten Verstoß gegen seinen Amtseid und die Rechtsbindung der Verwaltung sehen.

c) Einbindung des Bezirksamtes, des Rechtsamts und des Haushaltsbeauftragten

Zur Einbindung des Bezirksamtes schrieb der Rechnungshof von Berlin folgendes:

Gemäß § 40 Abs. 3 Satz 1 LHO bedürfen Maßnahmen bezirklicher Abteilungen, die zu erkennbaren Einnahmемinderungen oder zusätzlichen Ausgaben im laufenden Haushaltsjahr führen können, der Einwilligung des Bezirksamtes, wenn sie von grundsätzlicher und erheblicher finanzieller Bedeutung sind. Das Beteiligungserfordernis dient dazu, Haushaltsrisiken zu vermeiden.³³

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Maßnahmen von grundsätzlicher und von erheblicher finanzieller Bedeutung. Die grundsätzliche Bedeutung folgt aus einer atypischen, in mehreren Fällen bestehenden Fallkonstellation: Das Bezirksamt übt Vorkaufsrechte erstmals zugunsten eines Dritten aus, der als juristische Person noch nicht eingetragen ist (Vorgenossenschaft) bzw. bislang nicht als Wohnungsgenossenschaft tätig war (Projektgenossenschaft Stadtbad Lichtenberg eG). Die erhebliche finanzielle Bedeutung ergibt sich aus den in allen sechs Vorkaufsfällen im einstelligen Millionen-Euro-Bereich liegenden Erwerbskosten, der nicht nachgewiesenen finanziellen Leistungsfähigkeit des Dritten und der gesamtschuldnerischen Haftung des Landes.³⁴

Trotz dieses enormen Haushaltsrisikos wurde das Bezirksamt vor Ausübung der Vorkaufsrechte zugunsten der DIESE eG nicht beteiligt, was einen Verstoß gegen § 40 Abs. 3 Satz 1 LHO darstellt.

Hinsichtlich der Einbindung des Beauftragten für den Haushalt führte der Rechnungshof aus:

*Die Vorkaufsausübung zugunsten eines Dritten ist eine Maßnahme von finanzieller Bedeutung im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 2 LHO. Denn aus der mit der Vorkaufsrechtsausübung zwingend verbundenen gesamtschuldnerischen Haftung für die Kaufpreiszahlung können sich erhebliche finanzielle Folgen für Berlin ergeben. [...] **Die fehlende Beteiligung der Beauftragten für den Haushalt bei den Vorkaufsausübungen zugunsten der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG***

³³ I AGH, Bd. 5c, Seite 34.

³⁴ I AGH, Bd. 5c, Seite 35.

stellt einen Verstoß gegen § 9 LHO dar. Wäre die Beauftragte für den Haushalt eingebunden worden, hätten die möglichen finanziellen Folgen der beabsichtigten Vorkaufsausübungen geprüft und erkannt werden können. Die Beauftragte für den Haushalt hätte einer Vorkaufsausübung zugunsten der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG verwaltungsintern widersprechen (vgl. Nr. 6.4 AV § 9 LHO) und – ggf. in Zusammenwirken mit der Senatsverwaltung für Finanzen – auf eine unter haushalterischen Gesichtspunkten bedenkenfreie Lösung dringen können.³⁵

Zur Einbindung des Rechtsamts merkte der Rechnungshof schließlich an:

Die fehlenden Beteiligungen des Rechtsamts vor den Vorkaufsausübungen zugunsten der DIESE eG verstoßen gegen § 5 Abs. 7 GGO I. Denn bei den Vorkaufsausübungen handelte es sich um Angelegenheiten von erheblicher und grundsätzlicher rechtlicher Bedeutung, weil angesichts der besonderen Umstände einer erst in Gründung befindlichen Genossenschaft ohne nennenswertes Eigenkapital eine atypische Fallkonstellation vorlag. Diese erlabte gerade nicht die Einschätzung, es bestehe gar kein bzw. nur ein geringes finanzielles Risiko für den Bezirk. Dies gilt besonders im vorliegenden Fall, wo der Bezirk bei sechs Grundstückskäufen gesamtschuldnerisch mit der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG, die ihre finanzielle Leistungsfähigkeit nicht nachgewiesen hatte, haftete.

Nach § 5 Abs. 7 GGO I wäre es deshalb erforderlich gewesen, das Rechtsamt frühzeitig in die Vorkaufsausübungen zugunsten der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG einzubinden. Die Beratung durch den vom Bezirksamt beauftragten externen Rechtsanwalt kann die im Einzelfall wegen der erheblichen und grundsätzlichen Bedeutung erforderliche Beteiligung des bezirklichen Rechtsamts nicht ersetzen. Denn anders als einem beauftragten Rechtsanwalt obliegt es dem Rechtsamt, von Amts wegen drauf hinzuwirken, dass die Organe des Bezirks recht- und gesetzmäßig handeln. Durch die pflichtwidrig unterlassene Beteiligung des Rechtsamts wurde die gesetzlich vorgesehene und aufbauorganisatorisch verankerte Kontrollaufgabe des zu diesem Zweck bezirksübergreifend einheitlich bei den Bezirksbürgermeisterinnen und –meistern angesiedelten Rechtsamts unterlaufen. Das Rechtsamt konnte mangels Kenntnis der Vorkaufsfälle seiner Beratungspflicht nicht nachkommen.³⁶

³⁵ I AGH, Bd. 5c, Seite 39.

³⁶ I AGH, Bd. 5c, Seite 41 f.

Zeuge Schmidt hat gegen alle Beteiligungserfordernisse verstoßen. Er selbst entschied darüber, Millionenrisiken zu Lasten der Berliner Steuerzahler einzugehen und nahm auf diese Weise den Senat in politische Geiselnhaft. Um die Regierungskoalition zu retten, konnte dieser letztlich gar nicht anders handeln, als die DIESE eG zu retten. Andernfalls hätten nicht nur Millionen aus der Landeskasse an die Immobilienverkäufer gezahlt werden müssen. Die politisch gedeckte Vorkaufspolitik der Grünen in den Bezirken wäre politisch gescheitert und die Frage nach dem Fortbestand der Koalition hätte im Raum gestanden. Warum die Bezirksbürgermeisterin und Zeugin Herrmann trotz seiner erheblichen Verfehlungen nicht gegen Florian Schmidt eingeschritten ist und wie es trotz der gravierenden Rechtsverstöße sein kann, dass der Baustadtrat bis heute im Amt ist, ist wohl nur aus grüner Sicht zu erklären.

2. Saft- und kraftlos – Die Rolle der Bezirksaufsicht

Die Berliner Bezirke unterliegen bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben der Bezirksaufsicht gem. §§ 9 ff. Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG). Die Aufsicht prüft demnach die Einhaltung von Rechts- und Verwaltungsvorschriften. Nach § 11 AZG kann die Bezirksaufsicht rechtswidrige Beschlüsse und Anordnungen bezirklicher Organe aufheben oder verlangen, dass sie rückgängig gemacht werden. Zudem besteht gem. § 12 AZG ein Recht bezirkliche Organe anzuweisen Beschlüsse zu fassen oder Anordnungen zu treffen. Außerdem besteht nach § 13 AZG die Möglichkeit, getroffene Maßnahmen selbst rückgängig zu machen.

Das AZG gestattet der Bezirksaufsicht somit auf dem Papier eine Vielzahl an Eingriffsmöglichkeiten. Sie ist ansässig bei der Senatsverwaltung für Inneres und Sport, untersteht somit Innensenator Andreas Geisel. Dieser war am 13. Mai 2021 als Zeuge im Untersuchungsausschuss geladen und gab Auskunft über die Rolle der Bezirksaufsicht.

Zeuge Geisel gab an, dass die Bezirksaufsicht in Berlin nur wenig Ressourcen zur Verfügung hätte. Ganz konkret bestünde die Bezirksaufsicht (für alle zwölf Berliner Bezirke) aus einer Volljuristin.³⁷ Dies würde im Rahmen der Selbstverwaltung der Berliner Bezirke auch ausreichen³⁸, so Zeuge Sen Geisel. In der Regel würde man den Rechnungshof von Berlin prüfen

³⁷ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 11.

³⁸ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 11.

lassen und dessen Einschätzung übernehmen, da dieser über weitaus größere Ressourcen verfüge.³⁹

Zeuge Geisel vertraute somit auf die Richtigkeit der Voten des Rechnungshofes von Berlin, anders als die Koalitionsparteien und insbesondere die Grünen, die den Prüfbericht stets anzweifeln sowie andere Auffassungen vertraten.

Zudem bezeichnete er die Ausübung der Vorkaufsrechte diplomatisch als einen ungewöhnlichen Vorgang. Er hätte es wohl selbst nicht so gemacht.⁴⁰ Die Bezirke hätten sich „nicht rechtskonform, man kann auch rechtswidrig an einigen Stellen sagen“⁴¹, verhalten.

Trotzdem begnügte sich die Bezirksaufsicht mit internen Veränderungen des Bezirks bei der Entscheidungsfindung. Die Rechtsverstöße, die Zeuge Sen Geisel im Rahmen seiner Vernehmung am 13. April 2021 noch erwähnte, stellten sich am Ende auf einmal als doch nicht so gravierend dar. Dass die Bezirksaufsicht trotz der deutlichen Kritik des Rechnungshofes an der politischen Praxis in Friedrichshain-Kreuzberg so handelte, ist nur mit politischen Vorgaben zu erklären.

In jedem Fall bleibt aber festzustellen: die Bezirksaufsicht in Berlin ist personell drastisch unterbesetzt. Sie stützt sich bei ihren Prüfungen auf Dritte, hier namentlich den Rechnungshof von Berlin, und ist offenbar nicht frei von politischer Einflussnahme. Das stellt ihre Funktion jedoch in Frage. Die Bezirksaufsicht sollte wie in anderen Bundesländern die Kommunalaufsicht politisch neutral als schlagkräftige und unabhängige Kontrollbehörde fungieren, nicht als verlängerter Arm und Spielball rot-rot-grüner Interessen.

3. Die Rolle der Staatsanwaltschaft – „Ermittlungen“ im Leerlauf

Berlins Justiz ist überlastet. Obwohl die Anzahl der Strafverfahren ununterbrochen steigt, werden immer mehr Verfahren eingestellt und es kommt selten zu einer Anklage.⁴²

³⁹ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 9.

⁴⁰ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 19.

⁴¹ Zeuge Geisel, Wortprotokoll, 5. Sitzung, 13. April 2021, Seite 22.

⁴² In Berlin werden immer mehr Verfahren eingestellt – Berliner Zeitung vom 3. Februar 2020

<https://www.berliner-zeitung.de/mensch-metropole/in-berlin-werden-immer-mehr-verfahren-eingestellt-li.6050> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

So war es auch im Fall DIESE eG. Die Zeugin von Münster, von Beruf Rechtsanwältin, erstattete 2019 in Folge der in der öffentlichen Berichterstattung dargestellten Rechtsverstöße und Millionen-Risiken für die Berliner Steuerzahler mehrere Strafanzeigen gegen die Beteiligten (u. a. die Zeugen Schmidt und Landwehr).

Verschiedene Ausschussmitglieder der Koalition beriefen sich bei ihrer Verteidigung der dubiosen Immobiliengeschäfte der DIESE eG stets darauf, dass die Staatsanwaltschaft die eingeleiteten Ermittlungen eingestellt habe und sahen damit als erwiesen an, dass alle Beteiligten ordnungsgemäß gehandelt hätten. Das Urteil des Rechnungshofs von Berlin wurde gleichzeitig diskreditiert.

Art und Umfang der staatsanwaltlichen Ermittlungen spielten im Urteil der Koalitionsvertreter allerdings keine Rolle. Die Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft Berlin erfolgte ausweislich der dem Untersuchungsausschuss vorliegenden Akten ohne jede Tatsachenermittlung. Lediglich die Schriftsätze der Strafanzeigen sowie die anwaltliche Stellungnahme eines Beschuldigten wurden bei den Ermittlungen berücksichtigt. Insbesondere wurden keine Akten oder Unterlagen angefordert oder eingesehen, um rechtlich zu bewertende Tatsachen feststellen zu können.

Richtigerweise ist festzustellen, dass Wirtschaftskriminalität grundsätzlich komplexe Straftatbestände umfasst und bei der Erfassung eines so komplexen Wirtschaftskrimis wie dem Fall DIESE eG Ressourcen gebunden werden, die der Staatsanwaltschaft oft nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Die Einstellung von Ermittlungsverfahren liegt insofern aus Gründen der Verfahrensökonomie nahe. Dass die Einstellung des Verfahrens ohne jede Einsicht in die Akten allerdings kaum als Freispruch gedeutet werden kann, liegt auf der Hand. Zumal der Untersuchungsausschuss aus der Aktenlage möglicherweise strafrechtlich relevante Vorgänge herausarbeiten konnte, von denen die Öffentlichkeit und damit die Staatsanwaltschaft mangels eigener Tatsachenermittlung gar keine Kenntnis haben konnte.

Der Verdacht politischer Hintergründe für die Einstellung der Ermittlungen liegt nicht fern. Dirk Behrendt ist Justizsenator und ebenso wie Zeuge Schmidt Mitglied der Grünen im Kreisverband Friedrichshain-Kreuzberg. Es kann somit gar nicht in Dirk Behrendts Interesse sein, seinen Parteifreunden kurz vor der Abgeordnetenhauswahl 2021 Ermittlungsverfahren und Prozesse zu

bereiten. Schließlich gilt Zeuge Schmidt als eine der prominentesten Galionsfiguren der Berliner Grünen.

Die Einstellung der staatsanwaltlichen Ermittlungen gem. § 170 Abs. 2 StPO ist somit weder rechtlich noch politisch als Freispruch zu werten, wie es von der Koalition zu suggerieren versucht wird. Im Gegenteil wirft die unterlassene Tatsachenermittlung angesichts der Schwere der Vorwürfe eher zusätzliche Fragen auf.

V. Was nicht passt, wird passend gemacht - Sonderbehandlung der DIESE eG

Die DIESE eG wurde gegründet mit der Zielsetzung, in Erhaltungsgebieten zum Verkauf stehende Bestandswohngebäude im Rahmen kommunaler Vorkaufsrechte zu erwerben. Zum Zeitpunkt der Vorkaufsrechtsausübung und damit Eingehung der Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung verfügte die DIESE eG in keiner ihrer diversen Rechtsformen über die finanziellen Mittel, um die Kaufpreiszahlung zu bewerkstelligen.

Die Protagonisten der Genossenschaft planten mit Förderdarlehen gemäß den Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrages zur Förderung des genossenschaftlichen Wohnens sowie mit nicht rückzahlbaren Landeszuschüssen in Millionenhöhe.

1. Verfrühte Vorkäufe, Bewilligungsbescheid fehlte

Die Umsetzung der Finanzierung der Vorkäufe weist eine problematische Besonderheit auf: abweichend von der Regel wurde erst nach Vertragsunterzeichnung der Beginn der finanziellen Unterstützung durch Landesmittel beantragt und schließlich auch bewilligt. Die DIESE eG hatte für sämtliche Vorhaben eine Förderung für den Bestandserwerb beantragt. Der Bewilligungsausschuss hatte bereits dem regelwidrigen sogenannten „vorgezogenen Maßnahmebeginn“ zugestimmt.

In einem Vermerk der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 3. Juli 2019 schrieb der Mitarbeiter M:

im Regelfall sind bei öffentlich geförderten Maßnahmen die Bewilligung bzw. der Erhalt des Bewilligungsbescheids abzuwarten, bevor mit der Maßnahme begonnen werden kann. Die

Kaufvertragsunterzeichnung vor Bewilligung ist daher eigentlich nicht im Sinne des Fördergebers. Im vorliegenden Fall ist der Bestandserwerb die zu fördernde Maßnahme selbst, so dass fraglich ist, ob der vorzeitige Maßnahmebeginn überhaupt greift und eine Förderung nach Unterzeichnung des Kaufvertrages gewährt werden kann. [...] Die Genossenschaft hat deutlich gemacht, dass sie auf die öffentliche Förderung angewiesen ist, um die Vorhaben zum Bestandserwerb durchzuführen. Sollte die Finanzierung nicht gesichert werden können, ist bei Vorkaufsrechten allgemein folgendes zu berücksichtigen:

[...] Die Gemeinde darf das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten nur ausüben, „wenn der Dritte zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist in der Lage ist“. [...] „In der Lage“ zu der mit der Ausübung des Vorkaufsrechts bezweckten Verwendung des Grundstücks ist der Begünstigte gemäß Brügelmann/Kronisch BauGB § 27a Rn. 22 (mit weiteren Verweisen auf die Rechtsprechung), [...] „wenn er die dazu erforderlichen Voraussetzungen v. a. in finanzieller, organisatorischer, fachlicher und rechtlicher Hinsicht erfüllt und die nötige Erfahrung besitzt. [...] Die Gemeinde ist dabei zur Prüfung insbesondere der finanziellen Leistungsfähigkeit des Dritten im Sinne einer Bonitätsprüfung berechtigt und verpflichtet (...); ihr obliegt es, den entsprechenden Nachweis (z. B. durch rechtlich und wirtschaftlich belastbare Finanzierungszusagen von Banken, Bürgschaftserklärungen und Fördermittelzusagen) zu verlangen, soweit die Eignung und Leistungsfähigkeit des Begünstigten (z. B. auf Grund bereits durchgeführter Vorhaben oder im Hinblick auf die Person) nicht offenkundig ist. [...]⁴³

Es liegt daher nahe, dass ein Ausübungsbescheid rechtswidrig ist, wenn der Bezirk das Vorkaufsrecht ausübt, ohne sich zuvor von der finanziellen Leistungsfähigkeit des Dritten ein ausreichendes Bild zu machen oder sogar positiv weiß, dass die finanzielle Leistungsfähigkeit nicht gegeben bzw. die Finanzierung des Kaufpreises nicht gesichert ist.

Ebenfalls am 3. Juli schrieb Mitarbeiter M eine E-Mail an seinen Referatsleiter, den Zeugen Böttcher:

[...] heißt das eigentlich: wir fördern – wegen vorzeitigem Maßnahmebeginn – auch nach Kaufvertragsunterzeichnung? Wäre ja ein weitgehender Beginn [...]⁴⁴

⁴³ VII SenStadtWohn, Bd. 1, Blatt 153.

⁴⁴ VII SenStadtWohn, Bd. 1, Blatt 172.

Worauf der Zeuge Böttcher mit *Ja, allerdings erfolgt der KV-Abschluss auf eigenes Risiko*⁴⁵ antwortete.

Dieser Mailverkehr zeigt, dass die DIESE eG sich ohne jedwede Absprache mit der Senatsebene bereits verpflichtet hatte und es mindestens ein unüblicher Vorgang ist, Fördergelder rückwirkend auszuschütten.

2. Landeszuschuss voreilig eingepreist

Die Genossenschaft erbat neben Förderdarlehen der IBB für Genossenschaften auch einen Zuschuss des Landes. Bei der Boxhagener Straße sollte der Zuschuss beispielsweise 800 Tsd. Euro betragen.

In einer Stellungnahme des Referatsleiters S der Senatsverwaltung für Finanzen heißt es u. a.:

Anhand der beiliegenden Investitionsrechnung für die Boxhagener Straße wurde der Realitätscheck durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Wirtschaftlichkeit äußerst knapp, die unterstellten Prämissen müssen eintreten. In der Berechnung ist ein möglicher Mietendeckel noch nicht berücksichtigt. Die Genossenschaft hofft auf eine Ausnahme.

Bestandteil der Finanzierung ist auch ein hoher Anteil von Genossenschaftsanteilen. Jeder Mieter muss Anteile von ca. 22.000,00 € zeichnen, die beiden Gewerbemieter je 50.000,00 €.

*Nach Rücksprache mit II Lip ist nach den derzeitigen Vorgaben des Abgeordnetenhauses eine Finanzierung des Zuschusses aus SIWANA nicht möglich. Der Eigenkapitalzuschuss ist nur für die städtischen Wohnungsbaugenossenschaften vorgesehen. Es bedarf einer Anpassung des Titels auch für Genossenschaften (Senatsabgeordnetenhaus Vorlage wird derzeit vorbereitet). Der nächste Hauptausschuss ist erst am 5.8., der Ankauf der Boxhagener Str. steht aber unmittelbar bevor. Nach Auffassung von II Lip ist ein Vorgriff auf eine Änderung des Titels durch den Hauptausschuss nicht möglich. SenSW prüft, ob das Förderdarlehen nicht deshalb erhöht werden kann.*⁴⁶

⁴⁵ VII SenStadtWohn, Bd. 1, Blatt 172.

⁴⁶ VI SenFin, Bd. 1, Seite 169 ff.

Die gesetzliche Grundlage, um überhaupt einen Zuschuss aus Landesmitteln gewähren zu können, wurde erst am 7. August 2019 durch Beschluss im Hauptausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses beschlossen.⁴⁷ Ein Beschluss, der häufig als „Lex DIESE eG“ bezeichnet wird. In besagter Ausschusssitzung meldete sich der Abgeordnete Schneider (SPD), wie folgt zu Wort:

Ich versuche einmal, mich zu mäßigen, aber das ist jetzt für mich nicht so einfach. – Wenn ich es richtig verstanden habe – so hat es die Kollegin gerade zu verstehen gegeben –, gibt es im Hintergrund Deals über vier Grundstücke. Da will ich jetzt eine klare Antwort vom Senat haben, ob dem Abgeordnetenhaus hiermit zugemutet wird, ein Gesetz zu ändern, damit vier Grundstücke bezahlt werden können, die schon gedealt sind. Das will ich vom Senat wissen! Ich beantrage dazu auch ein Wortprotokoll. Das hätte ich dann auch gerne vorher gewusst, dass wir hier nicht etwa eine Strategie verfolgen, sondern vier eingefädelte Deals gesetzlich absichern. Ansonsten bin ich über diesen Vorgang nicht hinreichend informiert, um hier zu entscheiden. So etwas macht mich richtig sauer.⁴⁸

Zu diesem Zeitpunkt hatte die DIESE eG bereits fünfmal das Vorkaufsrecht ausgeübt und einen Zuschuss in Höhe von 10 % aus Landesmitteln einkalkuliert, obwohl es hierfür bis zum 7. August 2019 eben keine rechtliche Grundlage gab.

3. Förderdarlehen

Wie oben erwähnt, wurde im August 2019 Strafanzeige aufgrund der fragwürdigen Vorgänge rund um die DIESE eG erstattet. Der Eingangsstempel bei der Berliner Staatsanwaltschaft weist als Eingangsdatum den 15. August 2019 aus.⁴⁹

Ausweislich der Akte der Staatsanwaltschaft handelte es sich bis zu diesem Zeitpunkt um die erste Strafanzeige in Verbindung mit der DIESE eG.

⁴⁷ Beschlussprotokoll der 49. Sitzung des Hauptausschusses vom 7. August 2019, Seite 45 <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/protokoll/h18-049-bp.pdf> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁴⁸ Wortprotokoll der 49. Sitzung des Hauptausschusses vom 7. August 2019, Seite 26 <https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/protokoll/h18-049-wp.pdf> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁴⁹ X StA, Bd. 1, darin: Bd. I, Seite 1.

Mit E-Mail vom 16. August 2019 schrieb der Zeuge Sen Dr. Kollatz an die Zeugen Sen Lompscher und StS Scheel folgende E-Mail:

*Sehr geehrte Frau Senatorin, sehr geehrter Herr Staatssekretär,
in Sachen DIESE eG müssen wir noch einiges klären:*

-es ist davon auszugehen, dass bereits Strafanzeigen und Strafanträge gestellt sind (von uns unbekanntem Dritten)

-insofern kommt es bei beiden Förderprogrammen auf eine rechtliche Klärung (zumindestens auch) an

-rechtliche Abgrenzungspunkte könnten sein

a) der Zeitpunkt, an dem die Anträge bei SenFin eingereicht wurden für SIWA bzw. Genossenschaftsförderung bei SenSW

b) der Zeitpunkt, an dem der Vorkauf ausgeübt wurde (vermutlich werden die Strafanzeigen argumentieren, dass die Ausübung des Vorkaufs eine rechtliche Verpflichtung bedeutet)

c) der Zeitpunkt, an dem beim Förderprogramm SenSW festgelegt wurde, dass der Antragstellung nicht mehr die Ausübung des VK-Rechts (Maßnahmebeginn) entgegensteht

-je nach Wahl des Abgrenzungspunkts sind vermutlich zwei, drei oder sechs (?) Vorgänge betroffen.

-nach allen drei Abgrenzungen wären aber solche Vorkäufe wie dieser Tage in T-S ausgeübt, antragsfähig.

Im Sinne „guter Verwaltung“ müsste für die Zukunft geklärt werden, was wir für die Förderprogramme verlangen, bevor ein Vorkaufsrecht ausgeübt wird.

Wissen wir schon, wie die IBB die Vorgänge beurteilt? Da SenFin gesagt hat, dass wir uns an die Beurteilung anlehnen, würde eine negative Beurteilung der IBB nach sich ziehen, dass es auch keine SIWA-Mittel gibt. Jedenfalls sollten wir einheitlich in beiden Förderprogrammen, was die wirtschaftliche Beurteilung betrifft, agieren.

Nennen die Bezirke (vornehmlich vermutlich F-K) in ihren Vorkaufsrechtsverfügungen die Frist, in der sie vom Vorkauf zurücktreten können?

Die Klärung eilt, danke.⁵⁰

⁵⁰ VII SenStadtWohn, Bd. 1, Blatt 426.

Der Finanzsenator nahm in dieser E-Mail Bezug auf die in der Strafanzeige formulierten Vorwürfe. Er hatte somit offenbar schon einen Tag nach Zugang der Strafanzeige konkrete Kenntnis über die einzelnen Anschuldigungen und konnte umgehend damit beginnen, vor deren öffentlicher Bekanntmachung eine Verteidigungsstrategie zu entwickeln. Es ist ein bemerkenswerter Vorgang, dass ein Senator binnen eines Tages umfassende Kenntnis über eine Strafanzeige gegen Dritte hat. Es bekräftigt den Verdacht massiver politischer Einflussnahme.

Auf eine Nachricht der DIESE eG zur beantragten Förderung antwortete der Zeuge Böttcher mit E-Mail vom 27. August 2019 wie folgt:

[...] Das Gremium hat beschlossen, Ihnen – nach Prüfung der WB durch die IBB – maximal 14 Mio € Darlehen aus der Genossenschaftsförderung für den Erwerb der beantragten Häuser zur Verfügung zu stellen (exklusive Geschäftsanteildarlehen). Dies ist allerdings nicht gleichzusetzen mit einem Beschluss des Bewilligungsausschusses, sondern einer Rahmenbedingung bei der Programmaufnahme Ihrer Vorhaben. [...] Da ich davon ausgehe, dass die Gleditzstraße nicht durch die Genossenschaftsförderung unterstützt werden kann, da sie bereits größtenteils gebundener sozialer Wohnraum ist, verbleiben maximal 14 Mio € Darlehen für 6 Ankaufsfälle.⁵¹

Zunächst war die IBB damit beauftragt, die Kalkulationen für die Objekte durchzuführen. Mit E-Mail vom 8. Oktober 2019 schrieb die Zeugin Palwizat, an die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen und Finanzen wie folgt:

[...] absprachegemäß haben wir jetzt die Kalkulation für die ersten drei Objekte Boxhagener Str., Krossener Str. und Forster Str. fertiggestellt. Zusätzlich haben wir die Differenzen in den Kalkulationen zwischen der Diese und uns herausgearbeitet und dies als jeweilige Erläuterung ebenfalls beigefügt. Im Ergebnis sind alle drei Objekte nach unseren Kalkulationen und bislang abgestimmten Kostenansätzen nicht tragfähig.⁵²

⁵¹ V IBB, Bd. 1b, Seite 26.

⁵² V IBB, Bd. 1b, Seite 33.

Das Mitglied im Bewilligungsausschuss der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, B, schrieb am 15. November 2019:

Der Mietendeckel sieht keine Möglichkeit für freiwillige Mieterhöhungen vor. Vor Inkrafttreten ausgesprochene Zustimmungen sind rückabzuwickeln. Ich sehe bei erster Durchsicht eine Bewilligung am Mittwoch nur auf Anweisung.⁵³

In einer Vorlage des Bewilligungsausschusses vom 20. November 2019 über die Bewilligung öffentlicher Darlehen im Rahmen der Genossenschaftsförderung heißt es dann sogar:

Für die Beurteilung der Förderfähigkeit ist eine Gesamtbetrachtung der DIESE eG erforderlich. Unter den derzeitigen Voraussetzungen ist diese nicht gegeben. Es stellt sich sogar die Frage, ob eine Insolvenzantragspflicht der Genossenschaft vorliegt.⁵⁴

Es erging folgender Beschluss:

Der Bewilligungsausschuss stellt die Entscheidung über die beantragten Bewilligungen öffentlicher Förderdarlehen für die drei Objekte zurück.⁵⁵

Im Fazit der Sitzung des Bewilligungsausschusses vom 20. November 2019 heißt es zudem:

Die Fördervoraussetzungen gemäß den „Verwaltungsvorschriften für die Durchführung eines Projektauftrages zur Förderung genossenschaftlichen Wohnungsbaus in Berlin 2018“ sind nur bedingt gegeben:

Nach Abwägung aller dargestellten Risiken empfehlen wir die Ablehnung der Bewilligung der beantragten Förderdarlehen.

Im Fokus steht hierbei der Schutz der Genossen bzw. der Mieter, die sich an der Genossenschaft durch Erwerb von Anteilen beteiligen. Die rechtliche und wirtschaftliche Unklarheit für die beiden Objekte

⁵³ VII SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 612.

⁵⁴ V IBB, Bd. 8, Seite 10.

⁵⁵ V IBB, Bd. 8, Seite 10.

6 und 7 in Kombination mit der Unwirtschaftlichkeit der Objekte 4 und 5 gefährden aus unserer Sicht die Gesamtwirtschaftlichkeit der DIESE eG und damit letztendlich die Anteile der Genossen bzw. Mieter.⁵⁶

In einer Aktennotiz vom 22. November 2019 schrieb die IBB Abteilungsleiterin und Zeugin Palwizat zum Titel „Zusammenfassung IBB Einschätzung zur DIESE eG in Hinblick auf die wirtschaftliche Gesamtsituation Genossenschaftsförderung Bestandserwerb“ folgendes:

[...] Uns liegen zu den einzelnen Objekten nicht alle für eine umfassende Beurteilung der Wirtschaftlichkeit notwendigen Informationen vor. Unabhängig davon ist auf Basis der vorliegenden Informationen für die 5 erstgenannten Objekte eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt worden, die für das erste Jahr einen kumulierten Fehlbetrag von 63.000,00 € und für das 10 Jahr einen von rund 918.000,00 € ausweist.

Darüber hinaus ist fraglich, ob die DIESE eG die Richtlinien der oben genannten Förderung wird einhalten können, so z. B. hinsichtlich der Bereitstellung des notwendigen Eigenkapitals.⁵⁷

Auf Seite 2 des Schreibens folgt eine Stellungnahme Recht:

Auf Basis der Sachverhaltsdarstellung lässt sich das Risiko einer möglichen Beihilfe zur Insolvenzverschleppung in der Tat nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausschließen. [...] Wir haben auf Basis unserer Erkenntnisse zur Unwirtschaftlichkeit einiger Objekte der eG die starke Vermutung, dass die Genossenschaft derzeit massive Zahlungsschwierigkeiten hat und möglicherweise insolvenzreif ist, und dass die vom Land in Aussicht gestellten Mittel hieran nichts ändern würden. Da wir davon ausgehen müssen, dass die Genossenschaft nach der Kreditbewilligung erst recht keinen Insolvenzantrag stellen würde, ist es nicht fernliegend, uns zu unterstellen, dass wir zumindest billigend in Kauf nehmen, dass die eG weiterhin aktiv am Rechtsverkehr teilnehmen und zum Nachteil ihrer Geschäftspartner auch künftig nicht erfüllbare Verbindlichkeiten eingehen wird. Ein solcher bedingter Vorsatz, bei dem es uns auf den strafrechtlichen Erfolgseintritt zwar nicht ankommt, wir

⁵⁶ V IBB, Bd. 8, Seite 50.

⁵⁷ V IBB, Bd. 8, Seite 12.

diesen jedoch sehenden Auges in Kauf nehmen, reicht für die Annahme einer strafrechtlichen Beihilfe bereits aus.⁵⁸

Am 27. November 2019 erstellte Zeugin Palwizat eine interne Vorlage zur DIESE eG im Hinblick auf die wirtschaftliche Gesamtsituation:

[...] In der Sitzung des Bewilligungsausschusses am 20.11.2019 wurde die Vorlage zur Bewilligung von Förderdarlehen im Rahmen der Genossenschaftsförderung Bestandserwerb zugunsten der DIESE eG über insgesamt 12.971.000,00 € für 3 von 7 Objekten zurückgestellt. Hintergrund war die von der IBB nach banküblichen und risikostategiekonformen Bewertungskriterien aufgestellte Wirtschaftlichkeitsberechnung, die keine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit auswies. ...

Zwischenzeitlich hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) eigene neue Berechnungen erstellt und uns gebeten, diese zu plausibilisieren und auf dieser Basis eine neue Bewilligungsausschussvorlage am 26.11.2019 abends in Umlauf zu geben. Die finalen Berechnungen erreichten uns am 26.11.2019 um 17:13 Uhr.

Prüfergebnis:

In Änderung der Vorlage vom 20.11.2019 soll nunmehr für 5 von 7 Objekten die Förderung mit Förderdarlehen im Rahmen der Genossenschaftsförderung (Bestandserwerb) beantragt werden. Damit sollen Förderdarlehen in Höhe von insgesamt 22 Mio. EUR bewilligt und wie folgt verteilt werden.⁵⁹

⁵⁸ V IBB, Bd. 8, Seite 13.

⁵⁹ V IBB, Bd. 1b, Seite 76.

Es folgt eine Risikoeinschätzung der IBB⁶⁰:

Ansatz IBB	Ansatz neu Senatsverwaltung	Risikoeinschätzung/Bemerkung
<p>Maximale Förderdarlehen für die DIESE eG im Rahmen des von der Jury in Aussicht gestellten Volumens von max. 14 Mio EUR und entsprechend des bestehenden Fördertopfes von insgesamt 20 Mio. EUR</p>	<p>Förderdarlehen in Höhe von 22 Mio. EUR.</p>	<p>Eine Einschätzung, inwiefern kurzfristig tatsächlich diese Mittel zur Verfügung gestellt werden können, ist derzeit nicht möglich. Ein geänderter Beschluss der Jury als Voraussetzung für eine Bewilligung liegt nicht vor. Eine Deckungszusage des Landes, auf dessen Basis bewilligt werden kann, muss zur Bewilligung vorliegen.</p>
<p>Gleditschstr. ohne Förderung nach der RL, da bereits sozialer Wohnungsbau</p>	<p>7,9 Mio. EUR Förderdarlehen für die Gleditschstr.</p>	<p>Die Bewilligung von Förderdarlehen für die Gleditschstraße verstößt gegen die Genossenschaftsrichtlinie 2.3. nach der die Wohnungen zur Bezugsfertigkeit keiner Zweckbindung unterliegen dürfen. Eine Bestätigung seitens des Landes, dass hiervon abgewichen werden soll, muss zur Bewilligung vorliegen. Lt. mündlicher Aussage von SenSW soll dazu eine Kooperationsvereinbarung abgeschlossen werden, deren</p>

⁶⁰ V IBB, Bd. 1b, Seite 77.

		Inhalt und Zulässigkeit wir nicht kennen.
Instandhaltungskosten entsprechend der Erfahrungswerte der IBB zu 21,35 € /m² Wohnfläche p.a.	Instandhaltungskosten analog der durchschnittlichen laufenden Instandhaltungskosten der städtischen Gesellschaften mit 15,60 € /m² Wohnfläche p.a.	Die detaillierten baulichen Zustände der Objekte sind uns nicht bekannt . Aufgrund des Baualters der Objekte ist unklar, ob sich die Objekte in einem gleichen Zustand wie die Objekte der städtischen Gesellschaften befinden.
Prolongation nach 10 Jahren zu 6% Annuität (4,5%Zinsen, 1,5 % Tilgung)	Prolongation nach 10 Jahren zu 4% Annuität (2,5%Zinsen, 1,5 % Tilgung)	Der Ansatz ist entsprechend der Risikostrategie der IBB und analog der Neubauförderung erfolgt. Es wird um eine Bestätigung des Landes gebeten, dass der Ansatz der Annuität entsprechend des Landes zu 4% gewünscht wird.
Mieterträge wurden nach den IST- Mieten angesetzt, für die ersten 5 Jahre eingefroren (Mietendeckel), danach wurden Mietsteigerungen von 2% p.a. unterstellt.	Mieterträge ebenfalls nach den Ist- Mieten, jedoch ab 2022 mit Steigerung um 1,3% für den freifinanzierten Teil. Ab 2025 BGB- Erhöhung von max. 15% in 3 Jahren bis OVM. Annahme SenSW: OVM wächst mit 2,5%.	Die Steigerungsmöglichkeit ist nach MietenWoG durch eine neue Rechtsverordnung der Senatsverwaltung möglich, solange die festgelegten Mietobergrenzen nicht überschritten werden. Annahme OVM: Wenn Mietendeckel die Mieten weitestgehend einfriert, ist keine Steigerung um 2,5 % möglich. Diese Einschätzung ist risikobehaftet und kann unsererseits nicht plausibilisiert werden.

Nach der Risikobewertung der IBB erfolgt folgender Vermerk:

Wir bitten um schriftliche Bestätigung seitens der Senatsverwaltung als Richtliniengeber, dass bei den oben dargestellten Sachverhalten von der Richtlinie abgewichen werden kann.⁶¹

Es folgen weitere Auszüge aus dem Vermerk über die wirtschaftliche Gesamtsituation:

[...] Die Mietentwicklung der freifinanzierten WE ab 2022 mit Erhöhungen um 1,3 % sind unzulässig, da die Ist-Miete (8,72 €) weit über der OVM (7,81) liegt – dies entspricht im Jahre 2022 zu hohen Mieterträgen von 18.715,35 € p.a.

[...] II. Erkenntnisse zu der wirtschaftlichen Situation der DIESE eG:

Informationen zum Unternehmen über die Objektunterlagen hinaus liegen uns nicht vor. Wir haben aus der Presse vernommen, dass es Probleme bei der Zahlungsfähigkeit der DIESE eG gibt. Ein Insolvenzantrag der DIESE eG liegt bis heute nicht vor. Für ein Objekt (Rigaer Str. 101) der DIESE eG wird derzeit das Vorkaufsrecht rückabgewickelt.

Diese Sachverhalte lassen vermuten, dass die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft eingeschränkt sein könnte.

Die IBB wird zur Beurteilung der wirtschaftlichen Situation der DIESE eG nicht aktiv werden.

Wir bitten daher um schriftliche Bestätigung durch das Land als Treugeber der Fördermittel, dass seitens der IBB, abweichend von der Förderpraxis, keine Aussage zur Bonität des Fördernehmers erforderlich ist.

[...] Der Bewilligungsausschuss darf nur Mittel bewilligen und damit zur Verfügung stellen, über die tatsächlich auch verfügt werden kann. Nach den neusten Berechnungen sind Förderdarlehen allein für die DIESE eG von insgesamt 22 Mio. EUR erforderlich – diese Summe liegt bereits über den insgesamt derzeit zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln von 20 Mio. EUR (abzüglich bereits zugesagter Mittel in einem Neubauvorhaben). [...] Sofern die vorstehend genannten Punkte seitens

⁶¹ V IBB, Bd. 1b, Seite 77.

des Landes bzw. der Senatsverwaltung schriftlich erklärt werden, kann auf Basis des Vermerkes zeitnah eine Vorlage für den Bewilligungsausschuss erstellt werden. Die Vorlage wird u. a. folgende Mindestauflagen zur Auszahlung enthalten:

- Nachweis der geschlossenen Finanzierung/Fremdfinanzierung*
- eingezahltes Eigenkapital in Höhe von 10 %*

Eine Prüfung der Geschlossenheit der Gesamtfinanzierung durch die IBB konnte mangels vorliegender Information zur Wirtschaftlichkeit der Objekte und zur Bonität der Genossenschaft bis jetzt und wird auch bis hin zur erfüllenden Auszahlung der Fördermittel nicht erfolgen.

Wegen der Abweichung von der üblichen Förderpraxis und den Richtlinien bitten wir, die IBB als Treuhänder in diesem speziellen Fall formell freizustellen und die erforderlichen Bestätigungen schriftlich abzugeben.⁶²

Aufgrund des Vermerkes der IBB vom 27. November 2019 rief Zeuge StS Scheel den Zeugen Böttcher am Morgen des 28. November 2019 an und bat um Erstellung eines Schreibens bis 9:30 Uhr auf einem gemeinsamen Kopfbogen der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen, Finanzen und Wirtschaft, Energie und Betriebe.⁶³ Unterschreiben sollten jeweils die Senatorinnen Lompscher und Pop bzw. der Senator Dr. Kollatz.⁶⁴

In der soeben zitierten E-Mail teilte Zeuge Böttcher seinem Mitarbeiter M zudem mit:

Wir legen ein Begleitvermerk mit meinen in der E-Mail von heute Nacht formulierten Bedenken, den Auflagen und den vorgeschlagenen Auflagen von SenFin bei, damit die Leitung weiß, welches Risiko mit einer Unterschrift verbunden ist.⁶⁵

⁶² V IBB, Bd. 1b, Seite 78 f.

⁶³ SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 718.

⁶⁴ SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 718.

⁶⁵ SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 718.

In dem von Zeuge StS Scheel beauftragten, von den Senatoren zu unterzeichnenden Schreiben an den Vorstand der Investitionsbank Berlin heißt es:

*Sehr geehrter Herr Dr. Allerkamp,
sehr geehrte Frau Krisilion,*

unter Bezugnahme auf Ihren Vermerk zur DIESE eG mit Hinblick auf die wirtschaftliche Gesamtsituation Genossenschaftsförderung Bestandserwerb vom 27.11.2019 geben wir für das Land Berlin folgende Erklärungen ab:

Wir sind in unserer Funktion als Fördermittelgeber und Treugeber der zu bewilligenden Mittel damit einverstanden, dass im vorliegenden Fall

-von Ziffer 2.3 der Genossenschaftsrichtlinie (keine Zweckbindung zur Bezugsfertigkeit) abgewichen wird

-die IBB entgegen der üblichen Bewilligungspraxis im vorliegenden Fall keine Aussage zur wirtschaftlichen Situation der Kreditnehmerin treffen wird, da sie keine Bonitätsprüfung und lediglich eine summarische Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeit ihrer Objekte durchgeführt hat und bis zur Auszahlung auch keine weiteren Prüfungshandlungen vornehmen wird und

-bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung hinsichtlich der Instandhaltungskosten, der Konditionen der Anschlussfinanzierung und der Prognose der künftigen Mieterträge, die von den Beteiligten Senatsverwaltungen ermittelten Werte zugrunde gelegt werden.

Daneben bestätigen wir Ihnen, dass die Prüfung einer eventuellen beihilferechtlichen Überkompensation von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (oder einer anderen Stelle des Landes) durchgeführt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Ramona Pop, Dr. Matthias Kollatz, Katrin Lompscher⁶⁶

Zeuge Böttcher erstellte zu diesem Schreiben in der Nacht (!) vom 27. November auf den 28. November 2019 einen Begleitvermerk mit dem Namen „Förderung der DIESE eG –

⁶⁶ SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 721.

Begleitvermerk zum Schreiben der Senatsverwaltung SW, Fin und WEB an den Vorstand der IBB vom 28.11.2019“. Darin heißt es:

Aus folgenden Gründen rät das Referat IV A von einer Förderung der DIESE eG ab:

- *die Bonitätsprüfung der IBB kann durch den Fachbereich IV A 2 nicht ersetzt werden*
- *die voraussichtlichen Instandhaltungs-Investitionen sind unbekannt*
- *es liegt keine Freistellung der DIESE eG für die Aufhebung des Vorkaufsrechtsbescheids für die Rigaer Str. 101 durch das BA Fr´hain-Kreuzberg vor*
- *es ist bislang nur Eigenkapital in homöopathischer Höhe eingezahlt*
- *die Mieten in den Objekten Boxhagener Str. und Holteistraße liegen über der nach Mietendeckel-GE zulässigen Obergrenze von 6,45 €/m², d.h. es kann zu Mietabsenkungen kommen, die nicht in den WB abgebildet sind und die Ertragslage der DIESE eG verschlechtern*
- *bei den Wirtschaftlichkeitsberechnungen liegt eine Ungleichbehandlung zu anderen Fördernehmern vor, da für die DIESE eG weitaus günstigere Annahmen als im Bewilligungsausschuss üblich getroffen wurden*
- *in der Gleditschstraße Sozialer Wohnungsbau erneut gefördert wird bzw. die Verlängerung der Belegungsrechte erst ab 2024 eintreten wird*
- *Zweifel an der in § 11 WoFG geforderten Zuverlässigkeit des Fördernehmers bestehen, da Herr Landwehr in kurzen Abständen immer wieder neue Finanzierungspläne eingereicht hat und in der Abendschau vom 24.11.2019 sagte, dass alles solide durchfinanziert sei, um zwei Tage später in einer E-Mail an den Fachbereich zuzugeben, dass er in den WB`s noch Fehler entdeckt habe, die das Ergebnis wesentlich beeinflussen*
- *die GLS Bank einen Tag vor Beurkundung der Gleditschstraße die Finanzierungszusage zurückzog und bislang – nach ersten Kreditzusage – nur ein unverbindliches Angebot an die DIESE eG zur weiteren Finanzierung vorgelegt hat; die geschlossene Finanzierung ist somit nicht nachgewiesen*
- *in einer eventuellen Bewilligung so viele Auflagen formuliert werden müssen, dass diese wahrscheinlich nicht bis zum nächsten Montag zu erfüllen sind (nach einer Tagesspiegelmeldung von 27.11.2019 wird der Kaufpreis für die Holteistraße am nächsten Montag, den 2.12.2019, fällig)⁶⁷*

⁶⁷ SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 723.

Gleichwohl wurde noch am 28. November 2019 das Schreiben von allen drei Senatsverwaltungen durch ihre Staatssekretäre und nicht wie ursprünglich geplant, durch die Senatoren selbst unterzeichnet.⁶⁸

Daraufhin folgte eine Umlaufvorlage für den Bewilligungsausschuss vom 29. November 2019. Darin heißt es u. a.:

Es sind die nachstehend aufgeführten neuen Erkenntnisse bzw. Änderungen in dieser Vorlage berücksichtigt worden:

- bislang wurden seitens der Jury Förderdarlehen für die Objekte der DIESE eG in Höhe von bis zu maximal 14.000,00 € für alle Objekte in Aussicht gestellt. Nach den neuen Berechnungen von SenSW werden jedoch 22.000,00 € benötigt. Mit Schreiben vom 29.11.2019 wurden der IBB die benötigten Deckungsmittel zur Verfügung gestellt.

-Das Objekt Gleditschstraße ist bereits ein öffentlich geförderter Sozialer Wohnungsbau (WP 1981) Der Bindungszeitraum für 28 der 36 Wohnungen in dem Objekt endet erst zum 31.12.2023. Hierzu bestätigt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Schreiben vom 28.11.2019, dass trotzdem eine Förderung im Rahmen der Genossenschaftsförderung Bestandserwerb möglich ist. ...

Die erneuten Berechnungen zur Objektwirtschaftlichkeit für die aufgeführten 5 Objekte wurden von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erstellt – die folgenden Parameter wurden zwischen den beiden Senatsverwaltungen untereinander abgestimmt:

- Die Ansätze für die Instandhaltungskosten wurden auf anfänglich 15,60 €/m² Wohnfläche reduziert, mit einer weiteren Steigerung von 2 % p.a.

- Die Prolongation nach 10 Jahren wurde mit einer Annuität von 4 % p. a. (2,5 % Zinsen p. a. und 1,5 % Tilgung p. a.) gerechnet.

- Fremdfinanzierung über die GLS Bank wurden zu bereits in Darlehensverträgen vereinbarten Konditionen übernommen bzw. in Aussicht gestellte Finanzierungen zu den Konditionen 1,75 % Zinsen p. a. und mindestens 0,8 % p.a. Tilgung angesetzt.

⁶⁸ SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 732 f.

- Die Mieteinnahmen und die Mietentwicklungen wurden derart berücksichtigt, dass ebenfalls Ist-Mieten gelten, jedoch ab 2022 mit Steigerung um 1,3 % p. a. für den freifinanzierten Teil gerechnet wird. Ab 2025 ist eine nach BGB zulässige Erhöhung von maximal 15 % in 3 Jahren bis zur OVM berücksichtigt. Ferner wird von SenSW unterstellt, dass die OVM um 2,5 % p. a. ansteigt.

[...] Entgegen der üblichen Bewilligungspraxis wird die IBB in diesem Fall keine Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Kreditnehmerin treffen, da sie keine Bonitätsprüfung durchführen konnte. Die Geschlossenheit der Gesamtfinanzierung ist für die IBB mangels vorliegender Informationen nicht erkennbar.

Votum IBB:

Die IBB enthält sich der Stimme.

Vor erfüllender Auszahlung der Förderdarlehen durch die IBB und des Landeszuschusses durch SenFin sind folgende Nachweise zu erbringen:

1. Es ist der Nachweis über das jeweilige Eigenkapital von mindestens 10 % zu erbringen. Hierzu wurde zwischen den Senatsverwaltungen abgestimmt, dass hier für die Zeichnung der Genossenschaftsanteile durch die Mieter/Genossen anhand einer Zeichnungsliste über die verbindlich gezeichneten Genossenschaftsanteile nachzuweisen ist.
2. Die Fremdfinanzierungen sind durch die DIESE eG anhand verbindlicher Darlehenszusagen für sämtliche Vor- und Langfristfinanzierung zu den in den anliegenden Berechnung berücksichtigten Konditionen nachzuweisen.
3. Dies gilt ausdrücklich für die Zwischenfinanzierung der Genossenschaftsförderung für das Objekt Gleditschstraße (7.900.000 €), da die Auszahlung des Förderdarlehens erst ab 2024 vorgesehen ist. Ein entsprechender Darlehensvertrag ist durch die DIESE eG einzureichen.
4. Die Forderung für das Objekt Holteistraße 19, 19a aus dem Kaufvertrag müssen (ggf. über kurzfristige GLS Zwischenfinanzierung) beglichen und die Vollstreckung vermieden sein. Ein entsprechender Nachweis ist durch die DIESE eG zu erbringen.
5. Aufgrund der Gewährung der Landeszuschüsse durch SenFin sind Belegungsrechte und ein Vorkaufsrecht des Landes in den Grundbüchern einzutragen. Ausreichend ist die Beibringung einer Notarbestätigung seitens der DIESE eG mit dem Inhalt, dass der Eintragung der Belegungsrechte und

des Vorkaufsrechtes entsprechend eines von den SenFin zu entwerfenden Zuwendungsbescheides nicht entgegensteht.

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

7. *Eine Freistellungserklärung seitens des zuständigen Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, dass die DIESE eG für sämtliche Verpflichtungen, die aus der Ausübung des Vorkaufsrechtes und des beurkundeten Kaufvertrages bei der Rigaer Str. resultieren, freigestellt ist und diese vom Land übernommen werden (keine weiteren Verpflichtungen der DIESE eG). Ein Rückgriff auf die DIESE eG muss ausgeschlossen sein.⁶⁹*

Mit Schreiben vom 2. Dezember 2019 richtete die IBB folgendes Schreiben an die DIESE eG:

[...] der Bewilligungsausschuss hat am 29.11.2019/2.12.2019 der Gewährung von Förderdarlehen in Höhe von insg. 22.000.000,00 EUR zugestimmt. [...] Die Bewilligung der Förderdarlehen erfolgte unter der aufschiebenden Bedingung, dass vor Darlehenszusage ein Nachweis über die Bewilligung der weiteren Landeszuschüsse über insgesamt 1.460.000 EUR (für Objekte Heckmannufer und Gleditschstr.) durch die Senatsverwaltung für Finanzen vorliegt.

Vor erfüllender Auszahlung der Förderdarlehen durch die IBB und des Landeszuschusses durch die Senatsverwaltung für Finanzen sind folgende Nachweise zu erbringen.⁷⁰

In einer weiteren Umlaufvorlage des Bewilligungsausschusses vom 19. Dezember 2019 heißt es wie folgt:

Daneben hat sich durch die geänderten Finanzierungsparameter (zusätzliche Zwischenfinanzierung erforderlich, Aufnahme eines Darlehens bei einem Dritten inklusive fälliger Strafzinsen) die Wirtschaftlichkeit gemäß den Berechnungen der SenSW (Anlage 1) deutlich verschlechtert und weist in den ersten 6 Jahren eine kumulierte Unterdeckung von 846 TEUR aus. Wie diese Deckungslücke geschlossen werden soll, ist uns derzeit nicht bekannt.

[...] Ergänzend informieren wir über den aktuellen Stand der Aufлагenerfüllung:

⁶⁹ V IBB, Bd. 8, Seite 101 ff.

⁷⁰ V IBB, Bd. 1b, Seite 83 ff.

1. *EK-Nachweis: Die DIESE eG hat eine Zeichnungsliste (Excel-basiert) mit Stand per 9.12.2019 eingereicht. Demnach haben 257 Mitglieder Genossenschaftsanteile in Höhe von gesamt 3.262.700 EUR gezeichnet. Daneben liegt eine weitere Absichtserklärung zur Zeichnung von Anteilen im Wert von 1.200.000 EUR durch eine Gesellschaft vor. Tatsächliche Einzahlungen liegen derzeit in Höhe von 199.600 EUR vor. Gemäß Auflage des Bewilligungsausschusses ist die Zeichnungsliste über die verbindliche gezeichneten Genossenschaftsanteile in Höhe von 4.400.000 EUR ausreichend.*

2. *Objekt Rigaer Str. 101: Gefordert wurde eine Freistellungserklärung seitens der zuständigen Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, dass die DIESE eG für sämtliche Verpflichtungen, die aus der Ausübung des Vorkaufsrechtes und des beurkundeten Kaufvertrages bei der Rigaer Str. resultieren, freigestellt ist und diese vom Bezirk übernommen werden (keine weiteren Verpflichtungen der DIESE eG). Ein Rückgriff auf die DIESE eG muss ausgeschlossen sein.*

Eine unterzeichnete Freistellungserklärung des zuständigen BA Friedrichshain-Kreuzberg liegt in Kopie vor (Anlage 2).⁷¹

Im Laufe des Dezembers 2019 stellte sich heraus, dass die Wirtschaftlichkeit der DIESE eG aufgrund ihrer Kostenentwicklung trotz bereits im Vorfeld der Bewilligung der Fördermittel maximal schön gerechneter Rahmenbedingungen weiterhin nicht gegeben war.⁷² Vor diesem Hintergrund rief der Zeuge StS Scheel noch einmal um den 27. Dezember 2019 die Beteiligten seines Hauses zusammen und ließ die Zahlen der DIESE eG wieder einmal neu rechnen, um zu einem positiven Ergebnis zu kommen. Wohl um eine weitere Befassung des Bewilligungsausschusses zu umgehen, formulierte er anschließend bemerkenswerte Auflagen für die Auszahlung der 22 Fördermillionen durch die IBB und setzte dazu ein von den Senatsverwaltungen für Finanzen sowie für Wirtschaft, Energie und Betriebe mitzuzzeichnendes Schreiben auf. Die Auflagen beinhalteten zum einen noch einmal günstigere Kreditkonditionen mit der GLS Bank, aber insbesondere auch diese Punkte:

3. *Die Kosten zur Abwendung der Zwangsvollstreckung Holteistraße in Höhe von rund 115.000 Euro soll von Dritten übernommen werden (nach Aussage von Herrn Landwehr soll das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die Übernahme der Kosten erklären). Eine entsprechende Bescheinigung ist vorzulegen.*

⁷¹ V IBB, Bd. 8, Seite 127 ff.

⁷² VII SenStadtWohn, Bd. 7, Blatt 602.

4. *Zu den Objekten Krossenerstraße und Forsterstraße sind freiwillige Mietanhebungserklärungen der Mieterschaft maximal bis zu den Mietobergrenzen des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (im Gesetzesverfahren) beizubringen [...] ⁷³*

Auf welcher Rechtsgrundlage das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg der DIESE eG noch einmal rund 115 Tsd. Euro zur Verfügung stellen sollte, bleibt schleierhaft. Umso bemerkenswerter, dass Florian Schmidt der DIESE eG anschließend tatsächlich einen bedingungslosen „Scheck“ in der vom Zeugen StS Scheel geforderten Höhe ausgestellt hat.⁷⁴

Besonders krass ist aber die Forderung des Zeugen StS Scheel nach zusätzlichen „freiwilligen“ Mieterhöhungen der DIESE-Genossen. Schließlich zählt er zu den Architekten des kurz darauf in Kraft getretenen Berliner „Mietendeckels“ und musste wissen, dass solche Mieterhöhungen dadurch ausgeschlossen und damit rechtswidrig werden sollten. Wie „freiwillig“ Mieterhöhungen sind, von denen die Auszahlung der für die DIESE eG überlebensnotwendigen Fördermillionen abhängen, steht noch auf einem anderen Blatt. So wurde aus vermeintlichem Mieterschutz am Ende eine Mieter-Nötigung, zu der später weiter ausgeführt wird.

In einer Umlaufvorlage der IBB vom 14. Januar 2020 heißt es:

Mit Umlaufvorlage des Bewilligungsausschusses vom 19.12.2019 hat die Investitionsbank Berlin im Nachgang der Bewilligung vom 29.11./02.12.2019 folgende Umstände bekannt gegeben und um Kenntnisnahme bzw. Entscheidung gebeten:

1. *Strafanzeige wegen Insolvenzverschleppung gegen Baustadtrat Florian Schmidt und Werner Landwehr (Vorstand der DIESE eG)*
2. *Rechtliche Risiken durch die zukünftige Eigentümerstruktur bei Objekten mit Gewerbeteil (weiterer Eigentümer neben der DIESE eG ist bzw. wird die VKR Werkräume UG)*
3. *Deckungslücke in der Gesamtfinanzierung der DIESE eG gemäß Neukalkulation der Objektwirtschaftlichkeit durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.*

⁷³ VI SenFin, Bd. 1, Seite 1677 f.

⁷⁴ XIV BZA FK, Bd. 2b, Blatt 431.

Die Umlaufvorlage vom 19.12.2019 wurde seitens der beteiligten Senatsverwaltungen nicht beschlossen und wird hiermit zurückgezogen. Zwischenzeitlich gibt es weitere neue Erkenntnisse. Die Investitionsbank Berlin beabsichtigt, die o.g. Sachverhalte im Rahmen der abzuschließenden Förderdarlehensverträge wie folgt zu berücksichtigen:

Zu 2. Die VKR Werkräume UG wird in den betreffenden Objekten mit Gewerbetil als zusätzlicher Förder- und Darlehensnehmer berücksichtigt und gebunden. Es handelt sich dabei um die folgenden drei Objekte:

- Holteistr. 19, 19a*
- Krossener Str. 36*
- Boxhagener Str. 32*

Zu 3. Auf der Grundlage des Schreibens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Herrn Staatssekretär Sebastian Scheel, vom 08.01.2020 wird davon ausgegangen, dass die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen festgestellte Deckungslücke nicht mehr besteht. Die sich aus dem Schreiben vom 08.01.2020 ergebenden Auflagen werden als weitere Auszahlungsvoraussetzungen in den Förderdarlehensverträgen berücksichtigt.⁷⁵

Am selben Tag schrieb der Mitarbeiter und Volljurist P von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen folgende E-Mail an seinen Referatsleiter, den Zeugen Böttcher, an seinen Kollegen M sowie an den Abteilungsleiter und Mitglied im Bewilligungsausschuss B im CC folgende E-Mail:

Insolvenzverschleppung (§ 15a Abs. 1 und Abs. 4, § 17 Abs. 2 Satz 1 InsO „Zahlungsunfähigkeit ist in der Regel durch eine stichtagsbezogene Gegenüberstellung der zu diesem Zeitpunkt fälligen Verbindlichkeiten einerseits und der zu ihrer Tilgung vorhandenen oder kurzfristig herbeizuschaffenden Mittel andererseits festzustellen.“

[...] setzt Fälligkeit von Forderungen, zu deren vollständiger Erfüllung der Schuldner wegen Zahlungsunfähigkeit zum Fälligkeitszeitpunkt – oder innerhalb angemessener Zeit nicht mehr in der Lage ist, im insolvenzrechtlichen Sinn voraus, dass - über die Fälligkeit im Sinne von § 271 BGB hinaus - die geschuldete Leistung „ernsthaft eingefordert“ wird. [...] Damit dürfte eine

⁷⁵ V IBB, Bd. 8, Seite 130 f.

Insolvenzverschleppung bereits gegeben sein., denn der Gläubiger der Holteistraße hatte doch den fälligen KP gefordert oder? War es nicht deren Anwalt mit der Strafanzeige? Zudem kommt mit Ausübung des Vorkaufsrechts der Kaufvertrag zu Stande (§ 27 a Abs. 2 S. 1 BauGB), sollte die DIESE eG in diesem Zeitpunkt nicht zahlungsfähig gewesen sein, könnte ein Eingehungsbetrug vorliegen, strafbar nach § 263 StGB.⁷⁶

In einer weiteren E-Mail vom 15. Januar 2020 des Mitarbeiters P heißt es dann:

[...] Nach § 15a Abs. 1. InsO haben die Mitglieder des Vertretungsorgans oder die Abwickler ohne schuldhaftes Zögern, spätestens aber drei Wochen nach Eintritt der Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung, einen Eröffnungsantrag zu stellen, soweit eine juristische Person zahlungsunfähig oder überschuldet wird.

Nach § 17 Abs. 2 S. 1 InsO ist der Schuldner zahlungsunfähig, wenn er nicht in der Lage ist, die fälligen Zahlungspflichten zu erfüllen.

Nach § 19 Abs. 2 S. 1 InsO liegt Überschuldung vor, wenn das Vermögen des Schuldners die bestehenden Verbindlichkeiten nicht mehr deckt. es sei denn, die Fortführung des Unternehmens ist nach den Umständen überwiegend wahrscheinlich.

Auch die drohende Zahlungsunfähigkeit ist Eröffnungsgrund für das Insolvenzverfahren. Nach § 18 Abs. 2 InsO droht der Schuldner zahlungsunfähig zu werden, wenn er voraussichtlich nicht in der Lage sein wird, die bestehenden Zahlungspflichten im Zeitpunkt der Fälligkeit zu erfüllen.

[...] Nach meiner Kenntnis waren beispielsweise sowohl die Verbindlichkeiten aus dem Verkauf Rigaer Straße sowie Holteistraße fällig und wurden von den Gläubigern im Sinne des vorstehend Gesagtem ernsthaft eingefordert (Drohung mit Zwangsvollstreckung). Die genauen Daten (Anfang/Mitte November?) kenne ich nicht. Sodass ich den Stichtag nicht genau bestimmen kann. In diesem maßgeblichen Zeitpunkt jedenfalls dürfte nach meinem Kenntnisstand daher eine Gegenüberstellung der verfügbaren (m. E. also der tatsächlich vorhanden und damit nicht beantragten, politisch in Aussicht gestellten usw.) Mittel der DIESE eG und fälligen Forderungen ergeben, dass damit ,sowohl eine Zahlungsunfähigkeit als auch Überschuldung im Sinne der Insolvenzordnung vorlag. Das Gesetz schreibt zudem vor (§ 15a Abs. 1 InsO), dass ein Insolvenzantrag ohne schuldhaftes Zögern, spätestens aber drei Wochen nach Eintritt des Insolvenzgrundes zu stellen ist. Nach meiner Kenntnis

⁷⁶ VII SenStadtWohn, Bd. 3, Blatt 1023.

hatte die DIESE eG in diesem Zeitrahmen die benötigten Mittel nicht aufgebracht. Eine Insolvenzverschleppung dürfte damit wohl wahrscheinlich vorgelegen haben.

[...] Ich bin kein Ökonom oder BWLer, aber auch hier ist mein Kenntnisstand, dass von einer auf Dauer wirtschaftlich gesunden Gesellschaft, welche absehbar ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommt, nicht gesprochen werden kann. Dieses kann ich als Jurist aber nicht beurteilen.⁷⁷

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich nach Aktenlage auch bei den Mitarbeitern der zuständigen Verwaltung der Eindruck verfestigt hat, dass die DIESE eG zahlungsunfähig war und mit einiger Wahrscheinlichkeit eine Insolvenzverschleppung vorlag. Es darf bezweifelt werden, dass die Staatsanwaltschaft in Kenntnis dieser Aktenlage die entsprechenden Strafverfahren (s.o.) ohne weiteres eingestellt hätte – übrigens auch hinsichtlich der politisch Beteiligten. Beihilfe zur Insolvenzverschleppung ist schließlich keine Kleinigkeit, sondern ebenfalls eine Straftat. Die Förderkredite hätten somit nach unserer Auffassung schon aus rechtlichen Gründen nicht gewährt werden dürfen. Von den finanziellen Risiken angesichts der wackeligen Gesamtkonstruktion ganz zu schweigen.

Es bleibt abzuwarten, wie es mit der DIESE eG weitergeht. Seit Herbst 2020 befindet sie sich in einer von der IBB begleiteten „Intensivbetreuung“. In einer am 8. Oktober 2020 von der Zeugin Palwizat unterzeichneten Beschlussvorlage heißt es:

Teil der geschlossenen Finanzierung sind zu erbringende Eigenmittel i.H.v. 4,4 MIO EUR. Bisher sind davon rd. 50% eingezahlt worden. Es bestehen Zweifel daran, dass der Fehlbetrag zeitnah gedeckt werden kann. Spätestens mit Kürzung der Förderdarlehen wegen nicht geleisteten Erwerbs- und Instandsetzungskosten drohen Liquiditätsprobleme.⁷⁸

Am 26. Januar 2021, kurz vor Ende des Untersuchungszeitraums, heißt es in einem von der Zeugin Palwizat und dem Mitarbeiter L gefertigten Protokoll:

Es wurde daher der Verbleib des Engagements in der Intensivbetreuung bis zunächst Ende Juli 2021 (=Fälligkeit der Verpfändung für das Heckmannufer i.H.v. 710 TEUR) vereinbart.

⁷⁷ VII SenStadtWohn, Bd. 3, Blatt 1056.

⁷⁸ V IBB, Bd. 7, Seite 85.

Im Mai 2021 werden weitere Unterlagen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Genossenschaft (aktuelle Zeichnungsliste, BWA etc) durch [...] angefordert.⁷⁹

Die massive Schiefelage der DIESE eG wird somit die Mitglieder des Bewilligungsausschusses und insbesondere die IBB noch eine Weile beschäftigen.

4. Abweichen von den Förderrichtlinien

Der Berliner Senat hat erkennbar alles darangesetzt, das absehbare Scheitern der DIESE eG abzuwenden. Es wurde an buchstäblich allen Stellschrauben gedreht. Maßgeblich beteiligt war daran Zeuge StS Scheel, der unermüdlich an Gesprächen beteiligt war, um die Voraussetzungen für die Auszahlung der 22 Förder-Millionen so zu manipulieren, dass die IBB das Geld schlussendlich auszahlen musste.

Doch mit den drohenden Ermittlungen der Staatsanwaltschaft und der im Raum stehenden Zahlungsunfähigkeit der DIESE eG, kamen der IBB zunehmende Zweifel. Die ständigen Nachreichungen und Korrekturen von bereits eingereichten Wirtschaftlichkeitsberechnungen durch den Zeugen Landwehr trübten den Gesamteindruck immer mehr und führten dazu, dass die IBB, deren Einschätzung als Bank immer eine enorme Tragweite hatte, kein belastbares Urteil mehr bilden konnte, das mit dem politischen Willen in Einklang zu bringen gewesen wäre. Sie bat um Freistellung von Vornahme der üblichen Prüfungshandlungen und kündigte an, sich im Bewilligungsausschuss zu enthalten. Ein höchst ungewöhnlicher Vorgang, wie der Zeuge Böttcher im Untersuchungsausschuss bestätigte.⁸⁰ Auch die aus der Senatsverwaltung für Finanzen kommenden Mitglieder des Bewilligungsausschusses stimmten der Förderung im Ergebnis zu, obwohl sie im Normalfall aufgrund ihrer Expertise regelmäßig auf die Empfehlungen der IBB vertrauten. Kurz gesagt: hier wurde durch Senatsmitglieder ein fragwürdiges Projekt durchgeboxt, das unter normalen Bedingungen niemals gefördert worden wäre.

⁷⁹ V IBB, Bd. 7, Seite 37.

⁸⁰ Zeuge Böttcher, Wortprotokoll, 8. Sitzung, 25. Mai 2021, Seite 5.

5. Mieterschutz bleibt auf der Strecke

a) Mietendeckel stellt Finanzkonzept in Frage

Die DIESE eG rechnete bei den nicht geförderten Wohnungen in den ersten 5 Jahren mit jährlichen Mietsteigerungen von 4 %.⁸¹ Dies lag um das Doppelte über den Mietsteigerungsmöglichkeiten der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Angesichts der Informationen der Koalition zur Berliner Mietengesetz vom 4. Juni 2019 und des Eckpunktebeschlusses des Senates vom 18. Juni 2019 mussten die DIESE eG und erst recht die politischen Beteiligten spätestens zum Zeitpunkt der 3. Vorkaufsausübung (Krossener Str. 36 am 7. Juni 2019) davon ausgehen, dass die Mieten für die ersten 5 Jahre gesetzlich eingefroren werden sollten. Sämtliche Wirtschaftlichkeitsberechnungen der DIESE eG erfolgten aber ohne Berücksichtigung dieses Faktors. Die DIESE eG hoffte offenbar auf eine Ausnahme oder einen Härteantrag. Woher sie diese zweifelhafte Gewissheit nahm, bleibt schleierhaft. Eine entsprechende Zusage für eine weitere Sonderbehandlung auch in Sachen Mietendeckel wurde ihr jedenfalls laut Aktenlage nicht gegeben.

Im November 2020 kam es dann zum Eklat. Zeuge Landwehr schrieb am 15. November 2019 eine E-Mail an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

[...] wir bitten wir um eine kurze Bestätigung, dass die DIESE eG unter die Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 2 MietenWoG Berlin fällt, da es sich bei allen Häusern der DIESE eG um Wohnraum handelt, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten (Förderdarlehen der IBB und Zuschuss SenFin) gewährt wurden, die u.a. auch zur Instandsetzung und Sanierung benötigt werden und die Wohnungen einer Belegungs- und Mietpreisbindung unterliegen.⁸²

⁸¹ Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021. Seite 9.

⁸² VII SenStadtWohn, Bd. 15a, Blatt 319.

Nach einer hitzigen Diskussion der Zeugen Böttcher und Landwehr stellte ersterer folgendes fest:

[...] im Vorfeld der Bewilligung der Förderdarlehen hat es unzählige Besprechungen, Telefonate und Emails gegeben in denen u.a. die Regelungen zu den Mietpreis- und Belegungsbindungen sehr häufig erläutert wurden und auch Gegenstand der Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu den einzelnen Objekten waren. Zudem sind die Förderverträge eindeutig formuliert. [...] Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ich Ihnen keine Ihrer vorformulierten Bestätigungen geben kann. Sie haben sich bewusst durch Förderverträge gebunden und dafür Darlehen des Landes Berlin erhalten.⁸³

Ende November 2020 veröffentlichte der Tagesspiegel Checkpoint ein Schreiben vom 26. November 2020 der DIESE eG an die Mieter in der es hieß, dass sich für sie durch das MietenWoG Berlin nichts ändert.⁸⁴ Der Checkpoint stellte zudem im gleichen Artikel fest, dass der als Miethai verschriene Nachbar die Mieten gesenkt hatte, während die vom Land Berlin bezuschusste „gemeinwohlorientierte“ Genossenschaft für eine Beibehaltung der aktuellen Mieten plädierte. Der zwischenzeitlich zum Stadtentwicklungssenator ernannte Zeuge Scheel sah sich damals zur einer Klarstellung gezwungen:

Die „Diese e.G.“ ist nicht vom Mietendeckel ausgenommen. Meine Verwaltung hat den Vorstand aufgefordert, die Mieterinnen und Mieter umgehend über die zulässige Höchstmiete zu informieren bzw. entsprechende Senkungen vorzunehmen.⁸⁵

Das bedeutet: ohne diese Klarstellung von Zeuge Sen Scheel hätten Mieter der Genossenschaft, die sich im Recht sah, vermutlich weiterhin die bisherige, nicht die gedeckelte Miete zahlen müssen. Im Gegensatz zu anderen Vermietern, die die Mietforderung entsprechend abzusenken gezwungen waren. Offensichtlich passte es Zeuge Landwehr gar nicht, dass sein bereits auf Kante genähtes Finanzierungskonzept mit noch weniger Einnahmen umgehen musste als

⁸³ VII SenStadtWohn, Bd. 15a, Blatt 316.

⁸⁴ DIESE eG senkt Miete nicht – Checkpoint vom 30. November 2020
https://checkpoint.tagesspiegel.de/langmeldung/4UtpjWaeuwYJtfdwhBq4S4?utm_source=twitter&utm_medium=tweet&utm_campaign=diese-eg-senkt-mieten-nicht-trotz-deckel (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁸⁵ Mietendeckel gilt auch für Senats-Genossenschaft! – B.Z. vom 5. Dezember 2020
https://checkpoint.tagesspiegel.de/langmeldung/4UtpjWaeuwYJtfdwhBq4S4?utm_source=twitter&utm_medium=tweet&utm_campaign=diese-eg-senkt-mieten-nicht-trotz-deckel (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

gedacht. Nachdem das Bundesverfassungsgericht am 15. April 2021 den Mietendeckel für nichtig erklärte, forderte die DIESE eG umgehend ausstehende Mieten ein⁸⁶, während große Wohnungsbaugesellschaften, wie Vonovia⁸⁷, ihren Mietern entgegenkamen und auf Nachforderungen verzichteten.

b) „freiwillige“ Mieterhöhungen

Für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Systems DIESE eG war es essentiell, dass möglichst viele Genossen „freiwillige“ Mieterhöhungserklärungen unterzeichnen, um die vom Bund verabschiedete Mietpreisbremse zu umgehen. Ohne diese „freiwilligen“ Mieterhöhungen wäre die Genossenschaft wirtschaftlich nicht tragfähig gewesen. Nachfolgende Tabelle zeigt die Mieterhöhungen in einigen Wohnungen auf:

Freiwillige Mieterhöhungen von November/Dezember 2019 auf Januar 2020⁸⁸

Mieter	Objekt	Erhöhung in %
S	Forster Str. 1	37,4
S	Forster Str. 1	50,8
H	Forster Str. 1	41,9
L	Forster Str. 1	41,9
L	Forster Str. 1	42,9
H	Forster Str. 1	13,9
A	Forster Str. 1	41,6
M	Forster Str. 1	14
S	Krossener Str. 36	36,7
B	Krossener Str. 36	2,1
S	Krossener Str. 36	14,3
W	Krossener Str. 36	24,8
L	Krossener Str. 36	34,6
S	Krossener Str. 36	19,3

⁸⁶ Zeugin Lautenbach, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 57.

⁸⁷ Pressemeldung von Vonovia vom 15. April 2021 https://eqs-cockpit.com/cgi-bin/fncls.ssp?fn=redirect&url=1a9ed98d3086c137a2a05ca1e721546e&application_id=1185100&site_id=news_dat_a&application_name=news (zuletzt abgerufen am 29. Juli 2021).

⁸⁸ XIV BZA FK, Bd. 7b, Bl. 546 ff.

B	Krossener Str. 36	16,7
M	Krossener Str. 36	28,7
B	Krossener Str. 36	41,7

Anhand der Tabelle ist ersichtlich, dass die „freiwilligen“ Mieterhöhungen die rechtlich eigentlich zulässigen Mieterhöhungen um ein Vielfaches übersteigen. Mieterhöhungen iHv. max. 2% p.a. sind rechtlich verbindliche Vorgaben für Vermieter. Es bleibt fraglich, warum so viele Mieter zu Mietsteigerungen um teilweise 30-50% bereit waren, obwohl sie unter normalen Umständen deutlich günstiger hätten wohnen können.

c) Finanzielle Risiken der Genossen

Wie schon an verschiedenen Stellen herausgestellt, tragen das finanzielle Hauptrisiko im Falle des Scheiterns der DIESE eG deren Genossen bzw. die Mieterinnen und Mieter. Eine ungünstige Entwicklung kann bis zum Totalverlust ihrer Genossenschaftsanteile führen.⁸⁹ Nur die Einlage eines politisch bestens vernetzten Immobilienunternehmers scheint gesichert. Er hat sich in einer mit der DIESE eG geschlossenen Treuhandvereinbarung abgesichert. Darin heißt es:

Die Genossenschaft wird für den Fall, dass ein Dritter die Einzahlung der 11.999 Anteile gerichtlich einfordert, vor Einzahlung zur Sicherung dieser Übertragungserklärung eine Grundschuld über 800.000 € auf dem Objekt Boxhagener Str. 32 und 400.000 € auf dem Objekt Forster Str. 1 an rangbereiter Stelle zu Gunsten der GLS Bank eintragen lassen, die diese treuhänderisch zum Zwecke der Erfüllung der hier getroffenen Vereinbarung hält.⁹⁰

Auch hier wird deutlich, dass durch die treuhänderische Verwaltung der GLS Bank die tatsächlichen Verhältnisse verschleiert werden.

VI. Vom Retter zum Intensivpatienten – Zahlungsunfähigkeit der DIESE eG

Im Herbst 2019 zeichneten sich zunehmende Probleme bei der DIESE eG ab. Zeuge Landwehr, im Vorstand der DIESE eG, blieb Beurkundungsterminen zum Objekt Holteistr. 19-19a ohne

⁸⁹ DIESE eG Beitritts- und Beteiligungserklärung <https://diese-eg.de/wp-content/uploads/2020/09/2020-09-01-Beitrittserklaerung-Diese.pdf> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁹⁰ V IBB, Bd. 6, Seite 106.

Begründung fern und unterzeichnete erst, nachdem der Genossenschaft rechtliche Schritte angedroht worden waren.⁹¹ Als dann zum 30. Oktober 2019 der Kaufpreis fällig wurde und die DIESE eG den Betrag nicht überwies, erreichten die Verkäufer der Holteistr. 19-19a einen Vollstreckungstitel in Höhe von rund 6 Mio. Euro. Da bis Ende November 2019 die Fördergelder nicht bewilligt wurden, da weiterhin Zweifel an den Wirtschaftlichkeitsberechnungen der DIESE eG bestanden, blieben die vom Zeugen Landwehr rechtsgrundlos erhofften Fördergelder aus - was unmittelbar zu erheblichen Zahlungsschwierigkeiten bei der DIESE eG führte. Nur aufgrund der Übernahme der Rigaer Str. 101 durch die Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG sowie eine Zwischenfinanzierung in Höhe von 6,55 Mio. Euro⁹² durch den gleichen, eng mit den Grünen verbundenen Immobilienunternehmer, der auch den Löwenanteil der Genossenschaftsanteile gezeichnet hat, konnte sich die DIESE eG finanziell über Wasser halten.

VII. Scheinkapital statt Eigenkapital – Möglicher Subventionsbetrug?

1. Unterdeckung

In einem Vermerk zu einer Sitzung des Bewilligungsausschusses vom 14. Oktober 2020, knapp ein Jahr nach Förderbewilligung, ist folgendes zu lesen:

Die Fördermittel wurden zur Finanzierung der Kaufpreise mit Erwerbsnebenkosten und anstehender Instandsetzungsmaßnahmen für die erworbenen Objekte gewährt.⁹³

Die IBB forderte seinerzeit von der DIESE eG Nachweise für erfolgte Instandsetzungsarbeiten bei einigen Objekten, ohne die die bereitgestellten Fördergelder anteilig hätten gekürzt werden müssen. Am 26. Oktober 2020 bat Zeuge Landwehr in einem Schreiben um Verlängerung der für die Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehenen Fristen zum Teil bis zum 30. Juni 2024. Beispielsweise waren Dachausbauten vorgesehen, die mittels der Fördergelder vorgenommen werden sollte. Dennoch fanden die geförderten Instandsetzungsmaßnahmen in weiten Teilen bis zum Ende des Untersuchungszeitraums offenbar nicht statt.

⁹¹ Verkäufer fordert sechs Millionen Euro von Genossen – Tagesspiegel vom 20. November 2019 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/diese-eg-droht-zwangsvollstreckung-verkaeufer-fordert-sechs-millionen-euro-von-genossen/25251304.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁹² XIV BZA FK, Bd. 2b, Blatt 367, Seite 394.

⁹³ V IBB, Bd. 8, Seite 142.

Es stellt sich deshalb die Frage, was denn mit den ausschließlich für die Instandsetzung ausgezahlten Fördermitteln passiert sei bzw. wie sie stattdessen verwendet wurden.

2. Zweckentfremdung der Mittel

Die Senatsverwaltung für Finanzen ging ab dem 23. Dezember 2020 der Frage nach, ob in Zusammenhang mit der anzunehmenden Zweckentfremdung von Fördermitteln ein Subventionsbetrug gem. § 264 Abs. 1 Nr. 2 StGB begangen wurde. So heißt es in dem Schreiben:

[...] Im Hinblick auf die vermutete Zweckentfremdung von Beträgen aus den Förderdarlehen von Instandhaltungsmaßnahmen zum Ersatz des Eigenkapitals rege ich dringend an zu prüfen, ob hier Anhaltspunkte für den Verdacht eines Subventionsbetrugs nach § 264 Abs. 1 Nr. 2 StGB vorliegen.⁹⁴

Diese Prüfungen fanden dann spiegelbildlich bei der Senatsverwaltung für Finanzen sowie bei der IBB statt. Im Ergebnis kamen beide Beteiligten zur Einschätzung, dass sich ein Verdacht gem. § 264 Abs. 1 Nr. 2 StGB nicht bestätigt. Zwar handele es sich bei den öffentlichen Fördermitteln um Subventionen im Sinne des Subventionsgesetzes, trotz der Hinweise auf eine zweckfremde Verwendung der für Instandsetzungsmaßnahmen bestimmten Subventionen als Ersatz für nicht vorhandenes Eigenkapital⁹⁵ wurde allerdings kein Anlass für eine Anzeige gesehen.⁹⁶ Auch dieses erstaunliche Prüfungsergebnis passt zum erkennbaren politischen Willen, ein Scheitern des Projekts DIESE eG unter allen Umständen zu verhindern. Man stelle sich vor, die Staatsanwaltschaft hätte Kenntnis vom möglichen Subventionsbetrug erhalten und kurz vor den Wahlen zum Abgeordnetenhaus Ermittlungen dazu eingeleitet. Ein politischer GAU für Rot-Rot-Grün.

Eine essentielle Norm des Subventionsgesetzes (SubvG) wurde dabei nicht berücksichtigt. In § 6 Subventionsgesetz heißt es:

„Gerichte und Behörden von Bund, Ländern und kommunalen Trägern der öffentlichen Verwaltung haben Tatsachen, die sie dienstlich erfahren und die den Verdacht eines Subventionsbetrugs begründen, den Strafverfolgungsbehörden mitzuteilen.“

⁹⁴ V IBB, Bd. 8, Seite 170.

⁹⁵ VIII GLS, Bd. 2, Nr. 17 wirtschaftliche Verhältnisse, Seite 8.

⁹⁶ VI SenFin, Bd. 4, Seite 222 f.

Trotz Kenntniserlangung und Prüfung in der Senatsverwaltung für Finanzen und der IBB ist eine Übermittlung des Verdachts an die Staatsanwaltschaft Berlin bis zum Ende des Untersuchungszeitraums nicht erfolgt. Damit unterlaufen die Beteiligten den § 6 SubvG. Denn ohne begründeten Verdacht wäre eine mögliche Strafbarkeit nie geprüft worden. Die Staatsanwaltschaft Berlin hätte hiervon Kenntnis erhalten müssen.

VIII. Die handelnden Personen

1. Das System Florian Schmidt – Mehr grüner Trump als Robin Hood

Zeuge Schmidt war zur 4. Sitzung am 16. März 2021 geladen. Er kam in Begleitung seines Rechtsanwalts E. Hinsichtlich der immer wieder festzustellenden Verflechtung von Florian Schmidt, DIESE eG und Herrn Bestgen ist übrigens festzuhalten, dass alle drei sich der gleichen Rechtsanwaltskanzlei bedient haben, wenn es darum ging, die parlamentarische Aufklärung zu behindern. So schickte Rechtsanwalt E im Namen der DIESE eG dem CDU-Abgeordneten Stefan Evers am 13. Juni 2021 ein Unterlassungsbegehren, mit dem er ihn unter Androhung einer Vertragsstrafe iHv. 10 Tsd. Euro aufforderte, bestimmte Äußerungen in Zusammenhang mit der DIESE eG nicht zu wiederholen.⁹⁷ Das Manöver lief zwar ins Leere, weil der Abgeordnete sich nicht unter Druck setzen ließ und auch keine falschen Aussagen getroffen hatte. Es drängt sich aber die Frage auf, wie die DIESE eG in der Lage ist, sich für ihre Belange durchgängig einen durchaus prominenten Star-Anwalt zu leisten, während das Geld ansonsten an allen Ecken und Enden knapp ist.

Im Rahmen der Vernehmung verlas Zeuge Schmidt zunächst eine Erklärung in der er die Vorwürfe gegen ihn und das Bezirksamt zurückwies und sein Verhalten mit der angespannten Wohnungslage in Berlin rechtfertigte. Danach verweigerte er nach § 24 Abs. 2 UntAG die Aussage, da gegen ihn diesbezüglich ein Ermittlungsverfahren eröffnete wurde, welches zwar nach § 170 Abs. 2 StPO eingestellt wurden, ihn aber nicht freisprach.

Anhand der uns im Untersuchungsausschuss zur Verfügung gestellten Unterlagen lassen sich aber eine Reihe von Verfehlungen des Zeugen Schmidt aufzeigen und bewerten.

⁹⁷ Diese eG geht mit Anwälten gegen Aussagen von Abgeordneten vor – Tagesspiegel vom 14. Juni 2021 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/umstrittene-berliner-genossenschaft-diese-eg-geht-mit-anwaelten-gegen-aussagen-von-abgeordneten-vor/27286008.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

a) Mieterorganisationen als verlängerter Arm des Grünen-Bezirksamts

Zeuge Schmidt lässt sich politisch regelmäßig von Organisationen unterstützen, die finanziell vom Bezirksamt abhängig sind. Beispielsweise die AKS Gemeinwohl, die an der Gründung der DIESE eG einen maßgeblichen Anteil hatte und sich auf ihrer Seite wie folgt präsentiert:

- *Wollt Ihr Euer (Miets-)Haus langfristig schützen?*
- *Sucht Ihr gemeinwohlorientierte Käufer*innen?*
- *Steht Ihr im Kontakt zur Eigentümer*in oder wurdet gerade über ein Vorkaufsrecht informiert?*
- *Habt Ihr Fragen zu Finanzierung und weiteren Arbeitsschritten?*⁹⁸

Eine schriftliche Anfrage ergab, dass gemäß Leistungsvertrag zwischen dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg die AKS Gemeinwohl für den Zeitraum 22. Oktober 2018 bis 13. Dezember 2019 einen Betrag von 182.578 Euro netto für alle zu erbringenden Leistungen erhält.⁹⁹ Dabei kam heraus, dass ein Teammitglied der AKS insbesondere bei der Entstehung der DIESE eG engagiert war und in Vertretung der AKS die Mieterinitiativen unterstützt hat. Dieses Mitglied ist nun in eigenem Interesse und nicht in Vertretung der AKS Gemeinwohl Mitglied des Aufsichtsrats der DIESE eG.¹⁰⁰

b) Aktenmanipulation

Am 7. Januar 2020 schrieb der Büroleiter des Zeugen Schmidt, W, folgende E-Mail an Mitarbeiter des Bezirksamts:

*Liebe Kolleg*innen, gestern in den Regelrunden wurde besprochen, dass folgende Dokumente erstellt werden sollen. Am besten bis Freitag:*

- 1. Ein zweiter Vermerk von Herrn Schmidt, der chronologisch an den ersten anschließt*
- 2. Eine überarbeitete Chronologie*
- 3. Ein FAQ*
- 4. Die Excel-Tabelle, die Herr Tanevski bereits gefertigt hat mit dem verschiedenen Schritten pro Haus (Ausübung, Beurkundung, Kaufpreiszahlung, usw.)*
- 5. Eine Art Executive Summary, der vielleicht auf weitergabefähig an die Presse wäre.*¹⁰¹

⁹⁸ AKS Gemeinwohl Berlin – <https://aks.gemeinwohl.berlin/angebote/h%C3%A4user-mieterinnen/> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

⁹⁹ Drucksache 18/20763, Seite 3.

¹⁰⁰ Drucksache 18/20763, Seite 5.

¹⁰¹ XIV BZA FK, Bd. 31, Akteneinsicht 37/20, Blatt 14.

Am 10. Januar 2020 sah die BVV-Fraktion der SPD Friedrichshain-Kreuzberg Akten beim Bezirksamt zur DIESE eG ein und stellte fest, dass Aktenteile gänzlich fehlen würden. Zeuge Schmidt gab später zu, dass die Akten verändert wurden, um einer angeblichen Instrumentalisierung durch CDU und FDP vorzubeugen.¹⁰²

Diese Beurteilung stand dem Zeugen Schmidt nicht zu. Es ist das Recht jeder BVV-Fraktion politische Verfehlungen auf Bezirksebene zu prüfen, zu kritisieren und öffentlich zu machen. Trotz dieses Zugeständnisses sah seine Parteifreundin, Zeugin Herrmann, wieder einmal keinen Anlass ein Disziplinarverfahren gegen ihren Baustadtrat einzuleiten und begründete dies mit der fehlenden Nachweisbarkeit einer bewussten politischen Manipulation. Zeugin Herrmann macht sich mit ihrem Vorgehen zur Mittäterin.

c) Freiwillige Kostenübernahme zu Lasten des Bezirks

In Zusammenhang mit der offenkundigen Zahlungsunfähigkeit der DIESE eG Ende 2019 musste es schnell gehen. Die Genossenschaft konnte das Objekt Rigaer Str. 101 nicht bezahlen und binnen kürzester Zeit musste eine andere Genossenschaft gefunden werden, um die Insolvenz der DIESE eG abzuwenden. Tatsächlich war es aber zu diesem Zeitpunkt für eine Abwendung der Insolvenz eigentlich schon zu spät. Denn Zeuge Landwehr hätte fristgerecht einen Insolvenzantrag stellen müssen, als er bemerkte, dass er nicht mehr zahlen kann.

Zum Glück für alle Beteiligten zeigte die Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz eG Bereitschaft das Objekt Rigaer Str. 101 zu übernehmen. Sie lehnte jedoch die Zahlung jedweder aus der Nachbeurkundung des Kaufvertrags oder den Nebenkosten entstandenen Beträgen ab. Die Am Ostseeplatz eG erwartete für diese Kosten iHv. 100.141,65 Euro vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg eine Freistellungserklärung, die ihnen der Zeuge Schmidt am 7. April 2020 zusicherte.¹⁰³ Die Am Ostseeplatz eG forderte den Betrag am 15. April 2020 ein, Zeuge Schmidt stimmte der Überweisung am 28. April 2020 zu.¹⁰⁴ Auch die Notarkosten für die Nachbeurkundung iHv. 29.238,66 Euro musste das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg tragen.¹⁰⁵

¹⁰² Pressemitteilung der SPD Friedrichshain-Kreuzberg vom 17. Januar 2020 <https://spd-friedrichshain-kreuzberg.de/2020/01/17/baustadtrat-schmidt-gibt-aktenmanipulation-zu/> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

¹⁰³ XIV BZA FK, Bd. 8, Blatt 237 f.

¹⁰⁴ XIV BZA FK, Bd. 8, Blatt 300.

¹⁰⁵ VI SenFin, Bd. 3, Seite 130.

Im Rahmen der Abwendung der Zwangsvollstreckung musste das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg ebenfalls tätig werden. So machte der Zeuge StS Scheel wie oben bereits ausgeführt eine Kostenübernahme in erheblicher Höhe durch Dritte für die DIESE eG zur Auflage für die Auszahlung der Fördermittel. Zeuge Schmidt schrieb dann am 19. Februar 2020 an die DIESE eG:

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg verpflichtet sich hiermit gegenüber der DIESE eG unwiderruflich, die in [...] der Vereinbarung vom 06.12.2019 benannten „Verbindlichkeiten“ der DIESE eG und VKR Werkräume UG in der Höhe von insgesamt 111.404,79 € im Einzelnen bestehend aus:

- a) Zinsen in Höhe von 76.494,00 €,*
- b) Honorarnoten des Rechtsanwalts des Verkäufers vom 13.11.2019 in Höhe von 30.287,76 € und vom 28.11.2019 über 4.623,03 €.*

An die DIESE eG innerhalb von zwei Monaten nach Zugang einer schriftlichen Anforderung der DIESE eG bei dem Bezirksstadtrat für Planen, Bauen und Facility Management des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg auszusahlen.¹⁰⁶

Eine Rechtsgrundlage für die Übernahme dieser Kosten zugunsten eines privaten Unternehmens ist nicht ersichtlich. Der Verdacht der Haushaltsuntreue liegt jedenfalls nahe.

- d) Falschaussage über weitere Zuwendung an die DIESE eG

Die DIESE eG beantragte mit Schreiben vom 1. Juli 2019 eine Zuwendung aus Bezirksmitteln des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Am selbigen Tage erließ Florian Schmidt einen Zuwendungsbescheid an die DIESE eG, in dem stand:

Zuwendungsbescheid

Vorhaben: Aufbau Gemeinwohl orientierter Immobilienstrukturen in Berlin

Ihr Antrag vom: 1.7.2019

Sehr geehrter Herr Landwehr,

¹⁰⁶ XIV BZA FK, Bd. 2b, Blatt 431.

auf Ihren o.g. Antrag bewillige ich Ihnen gemäß den §§ 23, 44 Landeshaushaltsordnung (LHO) von Berlin in der zum Bewilligungszeitpunkt gültigen Fassung im Rahmen der Förderung des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg für besondere Vorhaben der Stadtentwicklung für die Zeit vom 1.7.2019 bis zum 31.12.2019

eine Zuwendung im Rahmen einer institutionellen Förderung als Fehlbedarfsfinanzierung bis zur Höhe von 20.000,00 € an den zuwendungsfähigen Gesamtausgaben in Höhe von 22.000,00 €.

Die Zuwendung ist zweckgebunden und darf nur für die Aufgaben ihrer Institutionen im Rahmen des Vorhabens „Aufbau Gemeinwohl orientierter Immobilienstrukturen in Berlin“ eingesetzt werden. Der mit Ihrem Antrag eingereichte Kosten- und Finanzierungsplan vom 1.7.2019 wird hiermit für verbindlich erklärt und Anlage dieses Bescheides.¹⁰⁷

Der Betrag in Höhe von 20 Tsd. Euro wurde am 19. November 2019 ausgezahlt.¹⁰⁸

Im Zusammenhang mit dieser Zahlung traf der Zeuge Schmidt später in seiner Antwort auf eine (schriftliche) Anfrage der Bezirksverordneten Heihsel vom 1. August die falsche Aussage, dass eine Förderung der DIESE eG aus Bezirksmitteln nicht erfolgt sei.¹⁰⁹

2. Werner Landwehr – Mit allen Wassern gewaschen

Zeuge Landwehr war zur 3. Sitzung am 2. März 2021 geladen. Er berief sich gleich zu Beginn auf sein Auskunftsverweigerungsrecht gem. § 24 Abs. 2 UntAG, da gegen ihn diesbezüglich ein Ermittlungsverfahren eröffnet wurde, welches zwar nach § 170 Abs. 2 StPO eingestellt wurden, ihn aber nicht freisprach.

Zeuge Landwehr handelte im Laufe der Zeit buchstäblich auf allen Seiten des Tisches. Als Regionalleiter der GLS Bank Berlin verantwortete er genau den Bereich, von dessen ausgesprochen großzügigen Krediten anschließend die DIESE eG profitierte. Als Mitglied des sogenannten „Beurteilungsgremiums“ des Senats im Rahmen der Genossenschaftsförderung hat er auf dessen Seite daran mitgewirkt, den politischen Boden für die später fließenden

¹⁰⁷ XIV BZA FK, Bd. 17, Blatt 39 ff.

¹⁰⁸ XIV BZA FK, Bd. 17, Blatt 69.

¹⁰⁹ SA/320/V, Kleine Anfrage Antwort vom 1. August 2019, Seite 3.

Fördergelder zu bereiten.¹¹⁰ Als Vorstand der Genossenschaft Forum Kreuzberg eG gab er der ebenfalls von ihm als Vorstand vertretenen DIESE eG außerdem eine bemerkenswerte finanzielle Starthilfe in sechsstelliger Höhe.¹¹¹

Anhand der Aktenlage und von Zeugenaussagen ließen sich trotz seiner Aussageverweigerung eine Reihe von Verfehlungen des Zeugen Landwehr festmachen.

a) Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen dienten sowohl dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg als auch der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen als Indikator für die finanzielle Tragfähigkeit der DIESE eG. Während der Prüfung durch den Bewilligungsausschuss wurden diese dann wiederholt vom Zeugen Landwehr angepasst, da die IBB sie nicht als tragfähig befand.

Auch der zuständige Referatsleiter bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Zeuge Böttcher, sah die Wirtschaftlichkeitsberechnungen des Zeugen Landwehr sehr kritisch. So beschwerte er sich in einem Vermerk vom 28. November 2019 über den Zeugen und mahnt zur Vorsicht:

Zweifel an der in § 11 WoFG geforderten Zuverlässigkeit des Fördernehmers bestehen, da Herr Landwehr in kurzen Abständen immer wieder neue Finanzierungspläne eingereicht hat und in der Abendschau vom 24.11.2019 sagte, dass alles solide durchfinanziert sei, um zwei Tage später in einer E-Mail an den Fachbereich zuzugeben, dass er in den WB's noch Fehler entdeckt habe, die das Ergebnis wesentlich beeinflussen.¹¹²

Zeuge Landwehr redete somit die Berechnungen schön, um die DIESE eG in ein positives Licht zu rücken. Dass damit die Wirtschaftlichkeitsberechnungen nicht besser werden würden, müsste auch dem Zeugen Landwehr zum Zeitpunkt des Interviews klar gewesen sein.

¹¹⁰ I AGH, Bd. 4, Rote Nummer 2679 E, Seite 13.

¹¹¹ 400.000 Euro von Genossenschaft zu Genossenschaft – Tagesspiegel vom 23. August 2019 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/diese-eg-leiht-sich-geld-400-000-euro-von-genossenschaft-zu-genossenschaft/24932336.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

¹¹² VII SenStadtWohn, Bd. 2, Blatt 723.

b) Möglicher Eingehungsbetrug und mutmaßliche Insolvenzverschleppung

Da Zeuge Landwehr im Namen der DIESE eG Verpflichtungserklärungen und Kaufverträge unterzeichnete, ohne über die dafür erforderlichen Mittel zu verfügen, kommt eine Strafbarkeit wegen Eingehungsbetrug in Betracht. Ihm war bewusst, dass die DIESE eG die hohen Kaufpreise nicht eigenständig erbringen können würde und dass die Gründungsmitglieder der DIESE eG in Gründung im Falle einer Zahlungsunfähigkeit als GbR persönlich haften müssten.

Auch eine Insolvenzverschleppung steht nach den Mutmaßungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Raum, da er trotz der offenkundigen Zahlungsunfähigkeit der DIESE eG keinen Insolvenzantrag stellte.¹¹³

c) Möglicher Subventionsbetrug

Als Vorstand und Hauptverantwortlicher der DIESE eG trägt Zeuge Landwehr die Verantwortung für die anzunehmende Zweckentfremdung von Fördermitteln. Sofern sich die unter VII. beschriebenen Vorwürfe bestätigen, wäre der Zeuge Landwehr daran maßgeblich beteiligt. Darüber hinaus trägt die im Folgenden dargestellte Vereinbarung über das Scheinkapital der DIESE eG seine Unterschrift. Auch darin könnte ein Eingehungs- oder Subventionsbetrug zu sehen sein. Die endgültige strafrechtliche Bewertung der Vorgänge haben andere Stellen vorzunehmen.

3. Thomas Bestgen – Grüner Lieblingspekulant

Herr Bestgen gilt als der Lieblingsinvestor des rot-rot-grünen Berliner Senats und insbesondere der Grünen, auf deren Parteitag er zuletzt sogar sprach¹¹⁴. Anfang Juni 2021 erreichten mehrere Vorwürfe gegen ihn die Berliner Presse¹¹⁵, die er bis heute bestreitet, ihn aber nachhaltig in schrägem Licht erscheinen lassen. In welcher Weise Herr Bestgen im Fall DIESE eG seine Finger im Spiel hatte, soll nachfolgend erläutert werden.

¹¹³ VII SenStadtWohn, Bd. 3, Blatt 1023; VII SenStadtWohn, Bd. 3, Blatt 1056.

¹¹⁴ Berlins Lieblingsinvestor und ein Verdacht – Welt vom 3. Juni 2021

<https://www.welt.de/politik/deutschland/plus231544627/Vorwuerfe-gegen-Berliner-Immobilieninvestor-Bestgen.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

¹¹⁵ siehe Fußnote 114.

Herr Bestgen bzw. seine Unternehmen haben die DIESE eG immer wieder unterstützt. Millionen-Kredite zur Rettung der DIESE eG¹¹⁶, die Zeichnung eines Löwenanteils der Genossenschaftsanteile¹¹⁷ unter fragwürdigen Umständen sowie ein ausgesprochen großzügiges Darlehen an die Genossenschaft Am Ostseeplatz eG für den Kauf des Objekts Rigaer Str. 101¹¹⁸ werfen die Frage auf, warum der ansonsten auf lukrative Investments bedachte Geschäftsmann hier erhebliche Verlustrisiken ohne nennenswerte Aussicht auf Gewinn eingegangen ist.

Es ist auffällig, dass Florian Schmidt mit Herrn Bestgen höchstpersönlich die Finanzierung der DIESE eG verhandelt hat.¹¹⁹ Angesichts der Abhängigkeit des Herrn Bestgen bzw. seiner Unternehmen von Genehmigungen des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg an anderer Stelle¹²⁰ ein mindestens fragwürdiger Umstand.

a) Zeichnung von Genossenschaftsanteilen in Höhe von 1,2 Mio. Euro

Wie oben schon ausgeführt, blieben die gezeichneten Genossenschaftsanteile der DIESE eG in der kritischen Phase Ende 2019 weit hinter den Hoffnungen der Beteiligten zurück und drohten die Auszahlung der Fördermillionen zu gefährden. Ein „weißer Ritter“ musste her.

Am 3. Dezember 2019 schrieb die UTB Beteiligungsgesellschaft mbH, Columbiadam 25, 10965 Berlin an das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zu Händen Bezirksstadtrat Florian Schmidt:

Sehr geehrter Herr Florian Schmidt,

gerne kommen wir auf unser Schreiben vom 28. November 2019 zurück. Nach dem nunmehr erfreulicherweise der Bewilligungsbescheid der IBB vorliegt und die Auszahlungsvoraussetzungen dazu benannt sind, gebe ich gerne folgende weitere Bestätigung ab:

¹¹⁶ XIV BZA FK, Bd. 2b, Blatt 367, Seite 394.

¹¹⁷ V IBB, Bd. 6, Seite 106 f.

¹¹⁸ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 72.

¹¹⁹ XIV BZA FK Bd. 7a, Blatt 261.

¹²⁰ Der Turm der Doppelmoral – Focus vom 20. März 2021 https://www.focus.de/politik/deutschland/immobilien-der-turm-der-doppelmoral_id_13100199.html (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

Wir sind Willens und in der Lage und garantieren hiermit, die erforderlichen Eigenmittel bis zu einer Höhe von 1,2 Mio EUR der DIESE eG als Genossenschaftsanteile zu zeichnen und die Barmittel der DIESE eG innerhalb von 48 Stunden nach Zahlungsaufforderung zur Verfügung zu stellen. [...]

Dipl.-Kaufm. Thomas Bestgen Geschäftsführer¹²¹

Dieses Schreiben sollte gegenüber Senat und IBB als Nachweis dafür dienen, dass die noch offene Lücke in der Gesamtfinanzierung geschlossen sei und wurde auch an die entsprechenden Stellen weitergeleitet.

Zwischen Herrn Bestgen und Zeuge Schmidt galt allerdings folgende Vereinbarung vom 28. November 2019:

Sehr geehrter Herr Florian Schmidt,

wie besprochen, benötigt die DIESE eG Unterstützung bei der Erfüllung des Eigenkapitalnachweises für die Kaufpreisbelegung des Grundstücks Holteistraße.

Wir sind bereit, die erforderlichen Eigenmittel bis zu einer Höhe von 600.000,00 € der DIESE eG zur Verfügung zu stellen. Ich garantiere hiermit die Überweisung an die DIESE eG innerhalb von 48 Stunden nach Zahlungsaufforderung. Hier stellen wir uns eine Rückführung bis 01.04.2020 durch die Genossenschaftsmitglieder vor.

Gerne bestätigen wir Ihnen auch unser heutiges Telefonat, dass wir weitere 1.400.000,00 € zur Verfügung stellen können. Hier benötigen wir eine Rückführung bis zum 30.12.2019. [...]

Dipl.-Kaufm. Thomas Bestgen Geschäftsführer¹²²

Von dieser geplanten Rückführung der Mittel war gegenüber der IBB oder dem Senat nicht die Rede, sie blieb offenbar bis zu kritischen Nachfragen der IBB ein Geheimnis zwischen Florian

¹²¹ V IBB, Bd. 1b, Seite 98.

¹²² XIV BZA FK, Bd. 7a, Blatt 262.

Schmidt, Thomas Bestgen und der DIESE eG. Kein Wunder, denn so erscheint das Engagement des Thomas Bestgen mehr wie eine Darlehensgewährung als eine Zuführung von Eigenkapital.

Zur Erinnerung: der Senat hatte die Voraussetzungen für die Auszahlung der 22 Millionen Euro Förderkredite an die DIESE eG drastisch abgesenkt, um ihre Rettung zu ermöglichen. So sollte als Eigenkapitalnachweis die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen ausreichen in der Annahme, das Geld werde zügig im Nachgang auf dem Konto der DIESE eG eingehen. Diese entweder naive oder politisch gewollte Blauäugigkeit des Senats wussten Zeuge Landwehr, Florian Schmidt und Herr Bestgen sich gezielt zunutze zu machen. So zeichnete der Zeuge tatsächlich 12.000 Genossenschaftsanteile in Höhe von insgesamt 1,2 Mio. Euro, wollte diese aber offenbar nie wirklich einzahlen. Offenbar ohne jede Kenntnis der beteiligten Senatsverwaltungen sowie der IBB vereinbarte er am 24. Februar 2020 mit der DIESE eG eine (lange geheim gehaltene) Treuhandvereinbarung, der zufolge die Einzahlung des Geldes für 11.999 Anteile auf Dauer gestundet und niemals fällig gestellt werden sollten:

Das Mitglied ist bereit der Genossenschaft zu helfen, das für deren Finanzierungsvorhaben erforderliche Eigenkapital in Höhe von 4,4 Mio. aufzubringen. Dazu wird das Mitglied eine übliche Beitritts- und Beteiligungserklärung der Genossenschaft für 12.000 Anteile bzw. den Zeichnungsbetrag von 1.200.000 € abgeben. Die dort und in der Satzung geregelten Sachverhalte gelten unbenommen von dieser hier getroffenen Vereinbarung in vollem Umfang. Gleichwohl handeln beide Vertragsparteien einvernehmlich ausschließlich in der Absicht, dass bis auf den Pflichtanteil die weiteren 11.999 Anteile gestundet und nicht fällig gestellt werden. Die Beteiligung, bis auf 1 verbleibenden Anteil, ist so bald als möglich auf dem Wege der Übertragung abzulösen.¹²³

Für den Fall, dass im Fall einer Insolvenz Dritte das Geld bei Herrn Bestgen einklagen sollten, wurde eine zusätzliche Sicherungsvereinbarung getroffen:

Die Genossenschaft wird für den Fall, dass ein Dritter die Einzahlung der 11.999 Anteile gerichtlich einfordert, vor Einzahlung zur Sicherung dieser Übertragungserklärung eine Grundschuld über 800.000 € auf dem Objekt Boxhagener Str. 32 und 400.000 € auf dem Objekt Forster Str. 1 an

¹²³ V IBB, Bd. 6, Seite 106.

*rangbereiter Stelle zu Gunsten der GLS Bank eintragen lassen, die diese treuhänderisch zum Zwecke der Erfüllung der hier getroffenen Vereinbarung hält.*¹²⁴

Als Eigenkapital der DIESE eG hätten diese letztlich nur zum Schein gezeichneten 1,2 Mio. Euro nach unserer Auffassung nie gewertet werden dürfen. Die gesamte Luftbuchung diene offenbar allein dem Zweck, dem Senat und der IBB vorzugaukeln, es gäbe ausreichend gezeichnete Anteile für Genossenschaftsanteile in Höhe von insgesamt 4,4 Millionen Euro.

Die Treuhandvereinbarung blieb lange geheim. Wann die IBB oder eine der Senatsverwaltungen davon Kenntnis erlangt hat, konnten wir anhand der Unterlagen und der Zeugenbefragungen lange nicht feststellen. Sie flog aber wohl durch die Aufmerksamkeit der Zeugin Palwizat von der IBB auf. Diese schrieb am 8. Juni 2020 an den Zeugen Landwehr per E-Mail:

*[...] Mich verwundert in diesem Zusammenhang die Angabe des Zeichnungsstandes ohne die UTB – nach der letzten Zeichnungsliste, die auch Grundlage für die Zahlungsfreigabe der Förderdarlehen war, ist die UTB mit 12.000 Genossenschaftsanteilen (entspricht 1.200.000 EUR) berücksichtigt. Ebenso liegt die unterzeichnete Beitrittserklärung der UTB vor. Bitte lassen Sie uns zwecks Prüfung eine komplette Zeichnungsliste mit dem aktuellen Stand analog der Aufstellung vom 24.02.2020 zukommen.*¹²⁵

Bei der von der Zeugin Palwizat erwähnten Beitrittserklärung handelte es sich jedoch nicht um die Treuhandvereinbarung. Zeuge Landwehr antwortete am 20. Juni 2020, knapp zwei Wochen später, wie folgt:

*[...] Zur Zeichnung von 1.200.000 durch UTB ist anzumerken, das diese planmäßig durch Übertragungen bis auf 1 Anteil ersetzt werden sollen. Davon sind bis zum aktuellen Datum bereits Übertragungen in Höhe von 154.200 € erfolgt. Dieser Sachverhalt ist im internen Reporting der DIESE eG sehr wichtig und hat sicher zu Ihren anliegenden Nachfragen geführt.*¹²⁶

¹²⁴ V IBB, Bd. 6, Seite 106.

¹²⁵ V IBB, Bd. 6, Seite 109.

¹²⁶ V IBB, Bd. 6, Seite. 121.

Diese Erläuterung des Zeugen Landwehr lässt vermuten, dass zumindest die IBB über die Treuhandvereinbarung bisher keine Kenntnis hatte. Denn ansonsten wäre eine Erklärung des Vorgangs hinfällig gewesen.

Der Abschlussbericht bewertete diesen Umstand wie folgt:

Bei ihrer Vernehmung durch den Untersuchungsausschuss sagte die Zeugin Palwizat aus, dass ihr die Vereinbarung zwischen der DIESE eG und Thomas Bestgen/UTB zum Zeitpunkt der Auszahlung des Darlehens nicht bekannt gewesen sei.¹²⁷ Auch wenn die genannte Vereinbarung der IBB laut Aussage der Zeugin Palwizat zum Zeitpunkt der Auszahlung der Darlehen nicht bekannt war, so beanstandete die IBB sie nach ihrem Bekanntwerden nicht.¹²⁸

In einer Stellungnahme zu den vertraulichen Beweisdokumenten vom 13. Juli 2021 schrieb die IBB dazu eine Klarstellung:

*Richtigerweise hat die IBB erst im Juni 2020 Kenntnis darüber erhalten, dass die gezeichneten Anteile von Herrn Bestgen durch weitere Zeichnungen ersetzt werden sollen. Zeitliche Aspekte und die genaue Umsetzung waren zu dem Zeitpunkt nicht bekannt. **Der konkrete Inhalt der Vereinbarung vom 24.02.2020 war der IBB erst nach Übersendung am 05.02.2021 bekannt.**¹²⁹*

Inwiefern die fragwürdige Gefälligkeit des Herrn Bestgen für die DIESE eG in Form einer faktisch nur fingierten Anteilszeichnung auch strafrechtlich relevant ist (Eingehungs- oder Subventionsbetrug), werden die zuständigen Behörden zu klären haben.

b) Grüner Lieblingspekulant

Wie oben bereits ausgeführt, ist Herr Bestgen Florian Schmidt und der DIESE eG in vielerlei Hinsicht sehr zu Diensten gewesen. Die Übertragung des Objekts Rigaer Str. 101 an die Am Ostseeplatz eG zur Rettung der DIESE eG war nur durch einen großzügigen Kredit von ihm möglich.¹³⁰ Auch an anderen Stellen hielt Herr Bestgen die DIESE eG durch

¹²⁷ Zeugin Palwizat, Wortprotokoll, 25. Mai 2021, Seite 89 f.

¹²⁸ Abschlussbericht, Seite 114.

¹²⁹ Stellungnahme der IBB vom 13. Juli 2021, Seite 3.

¹³⁰ Zeuge Schmitz, Wortprotokoll, 3. Sitzung, 2. März 2021, Seite 72.

Zwischenfinanzierungen finanziell über Wasser.¹³¹ Man darf mangels anderer plausibler Motivation davon ausgehen, dass sich dieses Engagement von Herrn Bestgen politisch für seine Unternehmungen auszahlt. Zumindest würde das seinen Antrieb für die Zeichnung der Genossenschaftsanteile plausibel erklären. Denn warum sonst sollte ein Investor einer am Rande der Zahlungsunfähigkeit stehenden Genossenschaft mit Millionenbeträgen beispringen? Schließlich hatte er als lediglich investierendes Mitglied der Genossenschaft nicht mal ein Stimmrecht. Auch die gewährten Kredite sind höchst risikoreich.

Da es im Fall DIESE eG auch um das politische Überleben des Zeugen Schmidt ging, ist eines jedenfalls klar: mit seinem Engagement dürfte sich Herr Bestgen die Sympathie des Baustadtrats Friedrichshain-Kreuzbergs auf Dauer gesichert haben. Schon heute wundern sich manche über das Entgegenkommen des Bezirks bei der Umsetzung der Pläne von Herrn Bestgen für ein Hochhaus in der Nähe des Potsdamer Platzes.¹³² Ein Schelm, wer Böses dabei denkt.

c) UTB und D.V.I.

Herr Bestgen ist Geschäftsführer verschiedenster UTB Gesellschaften, sowie der Jula GmbH. Diese Gesellschaften spielten nicht nur eine bedeutende Rolle bei der Rettung der DIESE eG, sondern gehören zu großen Teilen zur D.V.I.

Der Focus veröffentlichte am 20. März 2021 einen Artikel zur Verbindung zwischen der UTB des Herrn Bestgens sowie der D.V.I. Darin heißt es:

Die UTB und ihr fantastisches Turmbauprojekt ist mit einem Hunderte Millionen schweren Immobilienkonzern verbandelt, der in Berlin fast 4000 Mietwohnungen kommerzialisiert. Einem Konzern also von der Art, wie sie linke Berliner Politiker vom Schlage Schmidts gern enteignen würden. Es handelt sich um die „D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltungs GmbH“, die in ihrem jüngsten, am 13. Oktober 2020 hinterlegten Jahresabschlussbericht eine 50-prozentige Beteiligung an der UTB Construction & Development von Thomas Bestgen dokumentiert. FOCUS-Anfragen, ob die Beteiligung unverändert zu 50 Prozent besteht, beantworten UTB und D.V.I. mit

¹³¹ XIV BZA FK, Bd. 2b, Blatt 367, Seite 394; V IBB Bd. 6, Seite 106 f.

¹³² Die Spur der Millionen – Tagesspiegel vom 11. Januar 2020 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/causa-der-diese-eg-wird-neu-verhandelt-die-spur-der-millionen/25421932.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

Nein, wollen zum aktuellen Stand aber keine Angaben machen. Fakt ist: Das Grundstück für das Hochhaus hat die UTB von einer D.V.I.- Tochtergesellschaft erworben.¹³³

Der ursprüngliche Eigentümer des Baufeldes vom Wohnhochhaus war die Schöneberger Straße 21a GmbH, die laut Unternehmensregister (Registernummer 12122) zu 100% eine Tochter der D.V.I. ist. Aus dem Unternehmensregister ist auch zu entnehmen, dass die UTB Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH sowie die Jula GmbH zu 67% bzw. zu 49%¹³⁴ der D.V.I. gehören.

Es fällt auf, dass die D.V.I. viele Anteile an den von Herrn Bestgen geführten Unternehmen innehat. Die D.V.I. ist ein großer Immobilienkonzern, der nach dem Willen der Stadtaktivisten rund um den Zeugen Schmidt nach einem erfolgreichen Volksentscheid enteignet werden soll. Bei der Rettung der DIESE eG war die indirekte Beteiligung eines von Linken und Grünen verachteten Immobilienkonzerns jedoch auf einmal kein Problem mehr. Frei nach dem Motto: Wasser predigen und Wein trinken.

d) Weigerung zur Aktenherausgabe

In Zusammenhang mit der Ausschussarbeit bestand seitens der Oppositionsfraktionen ein Interesse Herrn Bestgen als Zeugen zu vernehmen, da er unmittelbar an der Finanzierung der Diese eG beteiligt war. Aus Zeitgründen und der Mehrheitsverhältnisse im Ausschuss wegen kam es nicht mehr dazu. Auf Wunsch der Koalitionsfraktionen wurden in der letzten Sitzung am 8. Juni 2021 stattdessen die Zeuginnen Herrmann und Lautenbach gehört, die kaum zur Wahrheitsfindung beitragen konnten.

Im Zuge der Beweissichtung stieg um so mehr das Interesse an den Aktenbeständen der von Herrn Bestgen vertretenen UTB, da Dokumente wie die oben zitierte Treuhandvereinbarung gefunden wurden, die jedenfalls zum Zeitpunkt der Fördermittelauszahlung den beteiligten Behörden nicht bekannt waren. Die Beweismittel wurden daher am 1. Juni 2021 bei der UTB beantragt. Dem Ausschuss kam es dabei gerade nicht auf die den beteiligten Behörden, wie der IBB, bereits bekannten Unterlagen an, sondern vor allem auf jene, die bis heute nicht bekannt

¹³³ Der Turm der Doppelmoral – Focus vom 20. März 2021 https://www.focus.de/politik/deutschland/immobilien-der-turm-der-doppelmoral_id_13100199.html (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

¹³⁴ V IBB, Bd. 6, Seite 93.

waren. Dazu gehören mögliche weitere Vereinbarungen zwischen UTB und DIESE eG, interne E-Mails und Vermerke.

Am 22. Juni 2021 verweigerte die UTB die Herausgabe der beantragten Akten durch ein Schreiben des im Fall DIESE eG äußerst engagierten Rechtsanwalts E.¹³⁵

Nachdem die UTB nach letztmaliger Aufforderung dem Begehren nicht nachkam, beantragte der Ausschuss am 12. Juli 2021 beim Landgericht Berlin die Beschlagnahme sämtlicher Unterlagen sowie die Durchsuchung der Geschäftsräume der UTB. Bedauerlicherweise konnte dieses Verfahren nicht bis zu dem aus Zeitgründen erforderlichen Abschluss der Beweisaufnahme durch den Ausschuss abgeschlossen werden.

Am 5. August 2021 teilte ein Richter des Landgerichts in einem Schreiben mit, der Antrag habe in seiner vorliegenden Form keine Aussicht auf Erfolg. Rechtsanwalt E hatte gegenüber dem Gericht zuvor argumentiert, dass es keine weiteren Unterlagen geben würde, da sich Herr Bestgen und Zeuge Landwehr jahrzehntelang kennen würden und daher aufgrund der Kurzfristigkeit der Finanzierung keine weiteren Schriftstücke erstellt wurden. Überprüfen ließ sich diese Aussage naturgemäß nicht. Umso erstaunlicher ist die Sichtweise des Landgerichts, die der Ausschuss ausdrücklich nicht teilt. Das wurde dem Landgericht in der Erwiderung des Ausschusses auch mitgeteilt, es fehlte allerdings die Zeit, das Verfahren weiter zu betreiben.

Obwohl das Schreiben des Landgerichts Berlin keine Abweisung des Antrags bedeutete, schrieb Herr Bestgen am 5. August 2021 in einer zumindest bis zum Stichtag 13. August 2021 auf seiner Homepage verfügbaren Erklärung folgendes:

Die vom Untersuchungsausschuss geforderten Unterlagen wurden diesem bereits von der IBB zur Verfügung gestellt. Weder ergeben diese Unterlagen neue Erkenntnisse, noch wurde irgendeine Information zurückgehalten. Das hat das Landgericht Berlin ebenso gesehen und die Klage auf

¹³⁵ Opposition will Unternehmer zur Herausgabe von Akten zur „DIESE eG“ zwingen – Tagesspiegel vom 5. Juli 2021 <https://www.tagesspiegel.de/berlin/umstrittene-berliner-genossenschaft-opposition-will-unternehmer-zur-herausgabe-von-akten-zur-diese-eg-zwingen/27391300.html> (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

*Herausgabe und Beschlagnahme von Unterlagen sowie Durchsuchung unserer Geschäftsräume am 5.8.2021 abgewiesen, da keine hinreichenden Begründungen nachgewiesen werden konnten.*¹³⁶

Im Hinblick auf die in den Fokus geratene Treuhandvereinbarung zwischen Herrn Bestgen und der DIESE eG nahm er in dieser Erklärung wie folgt Stellung:

*Es gibt keine „geheim gehaltene Vereinbarung“ mit der Genossenschaft DIESE eG! Richtig ist, dass die UTB Anteile in Höhe von 1,2 Millionen Euro als Eigenkapitalnachweis zeichnete, für die eine Garantieerklärung abgegeben wurde, d.h. das Geld dann als Liquidität bereitgestellt wird, wenn es angefordert wird. Um Anteile zeichnen zu können, ist eine Mitgliedschaft in einer Genossenschaft notwendig. Deshalb wurde die UTB Mitglied der DIESE eG, zeichnete einen Anteil in Höhe von 100 Euro und zahlte diesen Betrag auch, da erst dann die Mitgliedschaft wirksam wurde. Daher ist die Aussage falsch, dass die Auszahlung der restlichen Anteile gestundet wurde.*¹³⁷

Dieser Teil der Erklärung steht im eklatanten Widerspruch zum Wortlaut der besagten Treuhandvereinbarung, in der wörtlich steht: *dass bis auf den Pflichtanteil die weiteren 11.999 Anteile **gestundet und nicht fällig gestellt werden.***¹³⁸

Aufgrund der Verhinderungs- und Verschleierungstaktik des Herrn Bestgens sowie dem aus zeitlichen Gründen unvermeidlichen Ende der Beweisaufnahme in der letzten Sitzung am 10. August 2021 kann deshalb nur gemutmaßt werden, dass es weitere Absprachen zwischen Herrn Bestgen, der DIESE eG und möglicherweise politischen Beteiligten gegeben haben muss.

4. Staatssekretär Scheel rechnet sich die Welt, wie sie ihm gefällt

Zeuge Scheel war als damaliger Staatssekretär von Beginn an im Projekt DIESE eG involviert. Dennoch bleibt es fraglich, wie ein Staatssekretär, der sich in ranghöchster Position durchgehend für die DIESE eG eingesetzt und sie verteidigt hat, nichts von der „Scheinkapital“-Vereinbarung zwischen der Genossenschaft und ihrem privaten Finanzier wusste. Wurde er bewusst getäuscht? Wurde ihm die Treuhandvereinbarung vorenthalten? Diese Fragen konnte der Zeuge nicht beantworten.

¹³⁶ Erklärung in Sachen DIESE eG vom 5. August 2021 https://utb-berlin.de/erklaerung_diese_eg/ (zuletzt abgerufen am 13. August 2021).

¹³⁷ siehe Fußnote 136.

¹³⁸ V IBB, Bd. 6, Seite 106.

Zu den wundersamen Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Wirtschaftlichkeit der DIESE eG wurde oben bereits ausgeführt. So schrieb Zeugin Palwizat in einem Vermerk vom 27. November 2019:

Zwischenzeitlich hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) eigene neue Berechnungen erstellt und uns gebeten, diese zu plausibilisieren und auf dieser Basis eine neue Bewilligungsausschussvorlage am 26.11.2019 abends in Umlauf zu geben. Die finalen Berechnungen erreichten uns am 26.11.2019 um 17:13.¹³⁹

Obwohl die IBB die Berechnungen vom Zeugen StS Scheel nicht plausibilisieren konnte, blieben die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen aufgestellten Annahmen bestehen. Es ist schleierhaft, wie ein Staatssekretär trotz vieler Warnungen seitens des Abteilungsleiters, des Referatsleiters, mehrerer Mitarbeiter und der IBB seine Berechnungen zum Maßstab nahm. Aber wie auch beim Zeugen Schmidt, scheint hier der politische Aktivismus den Sachverstand der eigenen Experten gänzlich zu überstrahlen.

5. Finanzsenator Dr. Kollatz – Millionenvergabe bei geheimen Treffen?

Zeuge Sen Dr. Kollatz hatte im Jahr 2019 mehrere unregelmäßige Treffen mit der Zeugin Sen Lompscher sowie mehrerer linker und grüner Baustadträte (u. a. dem Zeugen Schmidt), um die aktuelle Wohnungssituation zu thematisieren. Er erinnerte sich an ein Treffen außerhalb von Bürogebäuden der Senatsverwaltungen, bei dem ein Kaffee konsumiert wurde.¹⁴⁰ Auch die Ausweitung der Vorkaufsrechte zugunsten von Dritten wurde besprochen, detailliert konnte er sich jedoch nicht mehr an die Themen erinnern.¹⁴¹ Es wurden jedenfalls keinerlei Protokolle angefertigt, die dem Untersuchungsausschuss bei der Aufklärung geholfen hätten.

Es ist ein bemerkenswerter Vorgang, wenn bei einem solchen Spitzentreffen auf Senatsebene weder Absprachen noch sonst irgendwelche Inhalte dokumentiert werden. Es stellt sich die Frage, warum diese inoffiziellen Termine überhaupt notwendig waren und warum Ergebnisse offenbar nicht nach außen dringen durften.

¹³⁹ V IBB, Bd. 1b, Seite 76.

¹⁴⁰ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 55.

¹⁴¹ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 42.

Dadurch stand zwischen Florian Schmidt und Senator Dr. Kollatz öffentlich stets Aussage gegen Aussage, ob Zuschüsse versprochen wurden oder nicht. Anhand der Unterlagen der Senatsverwaltung für Finanzen konnte folgendes skizziert werden.

Am 21. Mai 2019 schrieb Zeuge Schmidt eine E-Mail an den Zeugen Sen Dr. Kollatz:

*Sehr geehrter Herr Senator Dr. Kollatz, **bei mehreren Gesprächen haben Sie die Möglichkeit benannt, dass Genossenschaften die in das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten eintreten Zuschüsse in Höhe von 10% des Kaufpreises erhalten, wenn im Gegenzug Belegungsbindungen vereinbart werden.***¹⁴²

Am 22. Mai 2019 schrieb ein Mitarbeiter der Senatsverwaltung für Finanzen unter Berufung auf das Schreiben von Florian Schmidt folgendes:

*[...] Angeblich hat Sen hier schon einen 10%igen Zuschuss zugesagt, **wir wissen von nichts, und die SIWANA-Mittel sind ja nur für WBGen vorgesehen.***¹⁴³

Eine Kollegin schreibt am selben Tag ihrem Vorgesetzten R:

*Der HA hat zuletzt über die maßnahmenscharfe Belegung zu SIWANA V am 27.03.19 entschieden. Damit können Genossenschaften, die in das Vorkaufsrecht in sozialen Erhaltungsgebieten eintreten, keine Zuschüsse (unabhängig in welcher Höhe) aus SIWANA III oder V erhalten. Auch dann nicht, wenn im Gegenzug Belegungsbindungen vereinbart werden.*¹⁴⁴

Die Mitarbeiter erkannten demnach sofort, dass die vom Zeugen Schmidt erwähnte Zuschussmöglichkeit ohne Beschluss des Hauptausschusses nicht für Genossenschaften in Betracht käme.

¹⁴² VI SenFin, Bd. 1, Seite 109.

¹⁴³ VI SenFin, Bd. 1, Seite 107.

¹⁴⁴ VI SenFin, Bd. 1, Seite 112.

Zeuge Sen Dr. Kollatz sagte aus, dass aus den Treffen nicht hätte abgeleitet werden können, dass dort eine Entscheidung getroffen worden sei.¹⁴⁵ Auch hätte dies jedem ins Auge springen müssen.¹⁴⁶

Offenbar gingen die Protagonisten der DIESE eG, namentlich die Zeugen Landwehr und Schmidt trotzdem durchgehend von einer Zusicherung aus, weshalb dieser Zuschuss in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen der DIESE eG bereits einkalkuliert wurde.

Offenbar war es eine politisch motivierte Entscheidung des Senators, sich allein auf die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen zu verlassen, damit Bedingungen für Fördergelder erfüllt werden. Üblich und notwendig wäre es gewesen, Eigenkapital in Höhe von 10% tatsächlich auf Konten der DIESE eG einzuzahlen. Allerdings gab es genügend Warnhinweise, dass die Finanzen der DIESE eG hierfür nicht ausreichend sind.

Zum Stichtag 9. Dezember 2019, kurz nach Bewilligung der Förderung, waren von den einzuzahlenden 4,4 Mio. Euro knapp 3,3 Mio. Euro gezeichnet, aber nur ein Bruchteil davon eingezahlt.¹⁴⁷ Es waren also nicht genug Anteile gezeichnet und noch viel weniger Anteile eingezahlt. Dies lässt vermuten, dass die Anteilszeichner niemals vorhatten, das Eigenkapital zeitnah einzuzahlen. Hier ist die Treuhandvereinbarung mit Herrn Bestgen vermutlich nur der krassste Fall. Auch wurden bei einigen Genossen der DIESE eG Stundungen über Jahre abgeschlossen, um zumindest die Zeichnungen nachweisen zu können. Die Förderung hätte somit nie bewilligt werden dürfen.

In einem Vermerk vom 19. Oktober 2020, zu diesem Zeitpunkt fehlten noch 2,1 Mio. Euro auf den Konten der DIESE eG¹⁴⁸, merkte Zeuge Sen Dr. Kollatz an:

Eine – auch von mir – gelernte Lektion ist, dass die Zeichnung des Kapitals nicht ausreicht. Es wurde in Gesprächen immer von DIESE eG sowie dem Bezirk vorgetragen, dass das Geld zeitnah komme.¹⁴⁹

¹⁴⁵ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 41.

¹⁴⁶ Zeuge Dr. Kollatz, Wortprotokoll, 6. Sitzung, 27. April 2021, Seite 41.

¹⁴⁷ V IBB, Bd. 8, Seite 129.

¹⁴⁸ VI SenFin, Bd. 4, Seite 17.

¹⁴⁹ VI SenFin, Bd. 4, Seite 16.

In der Stellungnahme dieses Vermerks heißt es:

*Die DIESE eG ist offenbar nicht in der Lage, das Eigenkapital in der festgelegten Höhe beizubringen. Die DIESE eG kann damit eine wesentliche Auflage des Förderbescheids nicht erfüllen. Die noch offenen Zahlungen sind zum einen von einer Vielzahl von genossen (teilweise jahrelange Ratenzahlungsvereinbarungen über 20 € im Monat) zu erbringen. Zum anderen scheint die Zeichnung des Investors Bestgen, der sich bereit erklärt hat, 1,2 Mio. € in die Genossenschaft einzubringen, nicht umsetzbar zu sein. Herr Bestgen hat bislang nur 100 € (!) Pflichtanteil eingezahlt. In dem Gespräch mit der IBB ließ Herr Landwehr wenig Bereitschaft erkennen, Herrn Bestgen, notfalls auf dem Klageweg, in Anspruch zu nehmen. **Es stellt sich die Frage, ob die Bereitschaft zur Einzahlung von 1,2 Mio. tatsächlich jemals bestand. [...] Die DIESE eG hat massiv gegen die Förderverträge verstoßen, es liegt in Höhe von bis zu 2,7 Mio. € eine zweckwidrige Verwendung der Fördermittel vor. Erschwerend kommt hinzu, dass die zweckwidrige Verwendung nicht angezeigt, sondern erst durch Nachfragen der IBB aufgedeckt wurde.**¹⁵⁰*

Einer der Gründe, weswegen das Geld nie auf den Konten der DIESE eG einging, war die zwischen Zeuge Landwehr und Herrn Bestgen am 24. Februar 2020 geschlossene mehrfach erwähnte Treuhandvereinbarung.¹⁵¹

Zum Stichtag 4. Februar 2021, über ein Jahr nach Förderbewilligung, fehlen bei der DIESE eG immer noch erhebliche Teile des Eigenkapitals.¹⁵²

IX. Schlussbemerkungen – Millionenrisiken für Berlins Steuerzahler

Der Fall DIESE eG und insbesondere die Art und Weise, wie hier aus politischen Motiven alle geltenden Maßstäbe für öffentliche Förderung außer Kraft gesetzt wurden, wirft ein Schlaglicht auf das Selbstverständnis des rot-rot-grünen Senats. Der Zweck heiligt die Mittel, Transparenz ist unerwünscht.

¹⁵⁰ VI SenFin, Bd. 4, Seite 17 f.

¹⁵¹ V IBB, Bd. 6, Seite 106 f.

¹⁵² V IBB, Bd. 6, Seite 182.

Leider konnten die Zeugenvernehmungen im Untersuchungsausschuss nur bedingt zur Wahrheitsfindung beitragen. Die Fronten waren verhärtet, die Senatoren bemüht, die Verantwortung weit von sich zu halten. Die maßgeblich beteiligten Zeugen, Werner Landwehr und Florian Schmidt, verweigerten die Aussage.

Glücklicherweise ist dieses Sondervotum nicht auf die Zeugenvernehmungen angewiesen. Allein die dem Untersuchungsausschuss inzwischen vorliegenden Unterlagen offenbaren ein unerhörtes Ausmaß an Tricksereien und Selbstbedienung.

Die Arbeit des Rechnungshofes von Berlin ist hier in jeder Hinsicht positiv hervorzuheben. Umso bedauerlicher ist es, dass die Koalitionsparteien durchgehend versuchten die Arbeit und die Positionen des Rechnungshofes als juristische Einzelmeinung zu diskreditieren.

Hinsichtlich der Verfehlungen des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, maßgeblich durch den grünen Baustadtrat Florian Schmidt, wurde der Abschlussbericht durch die Koalitionsparteien mehrheitlich dahingehend geändert, als dass es sich bei den Verfehlungen lediglich um „Verfahrensmängel“ gehandelt habe. Das dürfte die Untertreibung des Jahrhunderts sein. Fraglich ist, warum die Koalitionsfraktionen Warnungen im detaillierten Prüfbericht des Rechnungshofes übergehen, denn von „Verfahrensmängeln“ kann bei der vorsätzlichen Umgehung der Kriterien für die Ausübung von Vorkaufsrechten nicht die Rede sein. In seiner Schlussfolgerung kommt der Rechnungshof von Berlin zu folgendem Ergebnis:

Das Bezirksamt hat in allen sechs Fällen das Vorkaufsrecht ausgeübt, obwohl ihm keine Nachweise für die finanzielle Leistungsfähigkeit der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG vorlagen. [...] Das Bezirksamt hat in fünf von sechs Fällen das Vorkaufsrecht ausgeübt, obwohl die Finanzierungsplanung der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG eine gesetzlich noch nicht geregelte Zuschussförderung vorsah. [...] Das Bezirksamt hat in allen sechs Fällen das Vorkaufsrecht ausgeübt, obwohl weder der in der Investitionsplanung angesetzte Sanierungsbedarf hinreichend geklärt war noch die Möglichkeiten der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG, einen etwaigen Mehrbedarf zu bewältigen. [...] Das Bezirksamt hat zumindest in zwei von sechs Fällen das Vorkaufsrecht ausgeübt, obwohl die betreffenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Vorgenossenschaft bzw. der DIESE eG jährliche Mietsteigerungen bei den nicht geförderten Wohnungen von 4 % vorsahen. Dieser Wert war sowohl im Hinblick auf die mögliche Mietensteigerung der landeseigenen

Wohnungsbaugesellschaften als auch auf den zu diesem Zeitpunkt politisch bereits beschlossenen sog. Mietendeckel unrealistisch hoch. [...] Das Bezirksamt hat die Vorkaufsrechte in der unzutreffenden Annahme ausgeübt, die Vorkaufsbescheide ließen sich ohne finanzielles Risiko widerrufen. Eine Beratung durch das Rechtsamt hat es nicht eingeholt. Es hat damit angesichts der durch die Vorkaufsausübungen begründeten gesamtschuldnerischen Kaufpreishaftung des Landes i.H.v. insgesamt 27.050.000 EUR zzgl. Nebenkosten ein erhebliches Risiko der Inanspruchnahme geschaffen. [...] Die Einwilligung des Bezirksamts in die einzelnen Vorkaufsausübungen wurde nicht eingeholt. [...] Das Bezirksamt hat die Beauftragte für den Haushalt nicht an den Vorkaufsausübungen beteiligt. [...] Das Bezirksamt hat das bezirkliche Rechtsamt nicht in die Vorkaufsausübungen eingebunden.¹⁵³

Der Vorwurf einer schweren Pflichtverletzung im Amt lastet damit weiter auf Grünen-Stadtrat Florian Schmidt. Denn er hat die DIESE eG offenbar nie ernsthaft geprüft bzw. nie prüfen wollen. Es steht fest, dass er niemals ein Vorkaufsrecht für sie hätte ausüben dürfen. Dass als Konsequenz aus der Prüfung des Rechnungshofes nun bei der Ausübung von Vorkaufsrechten ein gemeinsamer Bezirksamtsbeschluss erforderlich ist¹⁵⁴, die Beteiligungserfordernisse verbessert wurden und Florian Schmidt als alleiniger Entscheider entmachtet wurde, ist die richtige Entscheidung.

So wie die Auffassungen des Rechnungshofes von Berlin durch die Koalitionsparteien diskreditiert wurden, wurde die Einstellungen der Ermittlungen seitens der Staatsanwaltschaft Berlin stets hochgehalten. Nicht überraschend, denn der Rechnungshof von Berlin ist eine unabhängige, neutrale dem Gesetz unterstehende Institution, die Staatsanwaltschaft Berlin untersteht hingegen dem grünen Justizsenator Dirk Behrendt.

Angesichts ihrer mehr als wackligen Finanzierung steht die DIESE eG auch weiterhin auf tönernen Füßen. Die Millionenrisiken für die Genossen bzw. Mieterinnen und Mieter bleiben bestehen. Es ist davon auszugehen, dass die DIESE eG auch in Zukunft nur mit weiteren öffentlichen Zuschüssen zu retten ist.

¹⁵³ I AGH, Bd. 5c, Seite 7 f.

¹⁵⁴ Zeugin Herrmann, Wortprotokoll, 10. Sitzung, 8. Juni 2021, Seite 21.

Die fortgesetzte Verharmlosung des Falls DIESE eG durch die Koalitionsfraktionen lässt befürchten, dass hier nur die Spitze eines tief reichenden Eisbergs rot-rot-grünen Machtmissbrauchs untersucht werden konnte.

X. Empfehlungen

Aus den Erkenntnissen des Untersuchungsausschusses ergeben sich folgende Empfehlungen:

1. Genossenschaften als Dritterwerber

Das kommunale Vorkaufsrecht wird von uns weder grundsätzlich kritisiert noch als Instrument in Frage gestellt. Im Gegenteil hat die CDU/CSU-geführte Bundesregierung es gerade erst im Zuge der Novellierung des BauGB gestärkt. Genossenschaften können und sollen als begünstigte Dritte unter Beachtung von Recht und Gesetz als Dritterwerber bei Vorkaufsrechtsausübungen eintreten dürfen. Dass das auch funktionieren kann, sieht man an anderen, wirtschaftlich funktionierenden Genossenschaften in Berlin. Es muss zukünftig durch geeignete Vorgaben sichergestellt sein, dass kein Bezirksamt aus offensichtlich parteipolitischen Erwägungen heraus bestimmte Gesellschaften oder politische Seilschaften beim Erwerb bevorzugt und mit öffentlichen Zuschüssen und Fördergeldern absichert. Die Kriterien bei der Vergabe von Fördermitteln müssen transparent sein und eine Wiederholung des Falls DIESE eG für die Zukunft wirksam ausschließen.

2. Reform der Bezirksaufsicht

Die Bezirksaufsicht des Landes Berlin besteht aktuell aus einer Mitarbeiterin und ist im Referat I A der Innenverwaltung eingegliedert. Sie ist damit völlig unterbesetzt. Der Fall DIESE eG führt vor Augen, dass eine grundlegende Reform der Bezirksaufsicht dringend angezeigt ist. In ihrer gegenwärtigen Aufstellung ist die Bezirksaufsicht nicht mehr als ein zahnloser Papiertiger. Wir empfehlen, die Bezirksaufsicht analog der Kommunalaufsicht anderer Bundesländer zu stärken. Es sollte außerdem geprüft werden, sie mit disziplinarischen Kompetenzen auszustatten. Die Untätigkeit der Bezirksbürgermeisterin von Friedrichshain-Kreuzberg gegenüber ihrem Parteifreund Florian Schmidt belegt, wie ungeeignet die heutige Struktur zur Sicherstellung einer rechtmäßigen Verwaltung in Berlin ist.

3. Konsequente Anwendung von § 6 SubvG

Subventionsbetrug ist eine schwere Straftat, die der Erschleichung von staatlichen Förderungen dient.

In § 6 Subventionsgesetz heißt es:

Gerichte und Behörden von Bund, Ländern und kommunalen Trägern der öffentlichen Verwaltung haben Tatsachen, die sie dienstlich erfahren und die den Verdacht eines Subventionsbetrugs begründen, den Strafverfolgungsbehörden mitzuteilen.

Trotz Kenntniserlangung und Prüfung in den jeweiligen Senatsverwaltungen ist eine Übermittlung des Verdachts an die Staatsanwaltschaft bis zum Ende des Untersuchungszeitraums nicht erfolgt. Die konsequente Anwendung dieser Meldepflicht muss zur Vermeidung von Subventionskandalen wie dem Fall DIESE eG zukünftig fest in den Abläufen der betroffenen Verwaltungen etabliert werden.

4. Weitere Prüfung des Rechnungshofs

Rechnungshof-Direktor und Zeuge Finkel hatte in seiner Aussage am 16. Februar 2021 angekündigt, dass die DIESE eG weiterhin einer laufenden Prüfung¹⁵⁵ unterzogen werde, die möglicherweise weitere Verfehlungen ans Licht bringen werde. Es ist aus unserer Sicht insbesondere zu wünschen, dass der Rechnungshof die Erkenntnisse des Untersuchungsausschusses zum Anlass nimmt, die Umstände der öffentlichen Förderung der DIESE eG durch den rot-rot-grünen Senat gründlich zu überprüfen.

5. Wiederaufnahme der staatsanwaltlichen Ermittlungen

Bei der Berliner Staatsanwaltschaft werden viele Verfahren mangels hinreichenden Tatverdachts eingestellt. Das hat offenbar auch mit personeller Überforderung zu tun, gerade bei komplexen Gebieten wie der Wirtschaftskriminalität. Eine Stärkung der Staatsanwaltschaft zur Durchsetzung einer rechtmäßigen Verwaltung in Berlin ist deshalb dringend geboten. Das im Fall DIESE eG die Einstellung ohne Tatsachenermittlung erfolgte, bleibt unverständlich und darf sich in vergleichbaren Fällen nicht wiederholen. Eine ordnungsgemäße Ermittlungstätigkeit der

¹⁵⁵ Zeuge Finkel, Wortprotokoll, 2. Sitzung, 16. Februar 2021, Seite 45.

Staatsanwaltschaft Berlin wäre wünschenswert. Die Erkenntnisse des Untersuchungsausschusses sollten dazu führen, dass insbesondere Ermittlungen zur Frage des möglichen Subventionsbetrugs aufgenommen werden.

6. Unabhängige beihilferechtliche Überprüfung

Eine schlüssige beihilferechtliche Überprüfung der in so einzigartiger Weise gewährten Finanzhilfen für die DIESE eG konnte den vorliegenden Akten nicht entnommen werden. Ob diese Überprüfung ordnungsgemäß stattgefunden hat, ließ sich somit nicht klar feststellen. Wir regen deshalb dringend an, die zahlreichen beihilferechtlichen Fragen in Zusammenhang mit dem Fall DIESE eG von einer politisch unabhängigen Stelle gründlich prüfen zu lassen.

7. Unabhängige Überprüfung der Verpflichtungen

Die DIESE eG hat sich vor Ausübung der Vorkaufsrechte im Rahmen von Verpflichtungserklärungen sowie im Rahmen der Förderverträge verpflichtet, bestimmte Mietobergrenzen einzuhalten. Aufgrund der festgestellten schwierigen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie der freiwilligen Mieterhöhungen und der Diskussion um die Ausnahme vom Mietendeckel ist es erforderlich, dass die DIESE eG regelmäßig von einer unabhängigen Stelle auf Einhaltung ihrer eingegangenen Verpflichtungen überprüft wird.

8. Veröffentlichung der Jahresabschlüsse der DIESE eG im Bundesanzeiger

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hatte im Herbst 2019 an alle Rechtsaufsichten für Genossenschaftliche Prüfverbände bundesweit eine Beschwerde weitergeleitet, wonach die DIESE eG, vormals als „Projektgesellschaft Stadtbad Lichtenberg eG“ firmierend, entgegen § 339 Abs. 1 HGB seit 2014 keinen Jahresabschluss im Bundesanzeiger veröffentlicht hat.¹⁵⁶ Zwar wurden die Jahresabschlüsse 2014 bis 2015 inzwischen veröffentlicht, gleichwohl wurde gerade der in den Untersuchungszeitraum fallende Jahresabschluss 2019 bis zum Stichtag 13. August 2021 nicht öffentlich gemacht, obwohl die DIESE eG knapp 25 Millionen Euro öffentliche Fördermittel erhalten hat. Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und damit die zuständige Senatorin Pop hat die Rechtspflicht, auf den Prüfverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften einzuwirken, diesen Vorwurf zu prüfen.

¹⁵⁶ XII SenWiEnBe, Bd. 3, Blatt 38.

9. Untersuchungsausschussgesetz

Das Untersuchungsausschussgesetz sollte dringend dahingehend geändert werden, dass Personen, die als Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Fraktionen in Untersuchungsausschüssen benannt sind, nicht durch unstatthafte Zeugenbenennungen an ihrer Arbeit im Ausschuss gehindert werden. Soweit ein ernsthaftes Erkenntnisinteresse an ihrer Befragung besteht, ist diese zur Sicherstellung der Arbeitsfähigkeit der betroffenen Fraktion ohne Zeitverzug vorzunehmen und die Zeugenvernehmung unverzüglich abzuschließen. Was in diesem Zusammenhang insbesondere von der grünen Fraktion im Untersuchungsausschuss zu erleben war, überschreitet nach unserer Auffassung die Grenze zum Rechtsmissbrauch und darf zukünftig nicht toleriert werden.