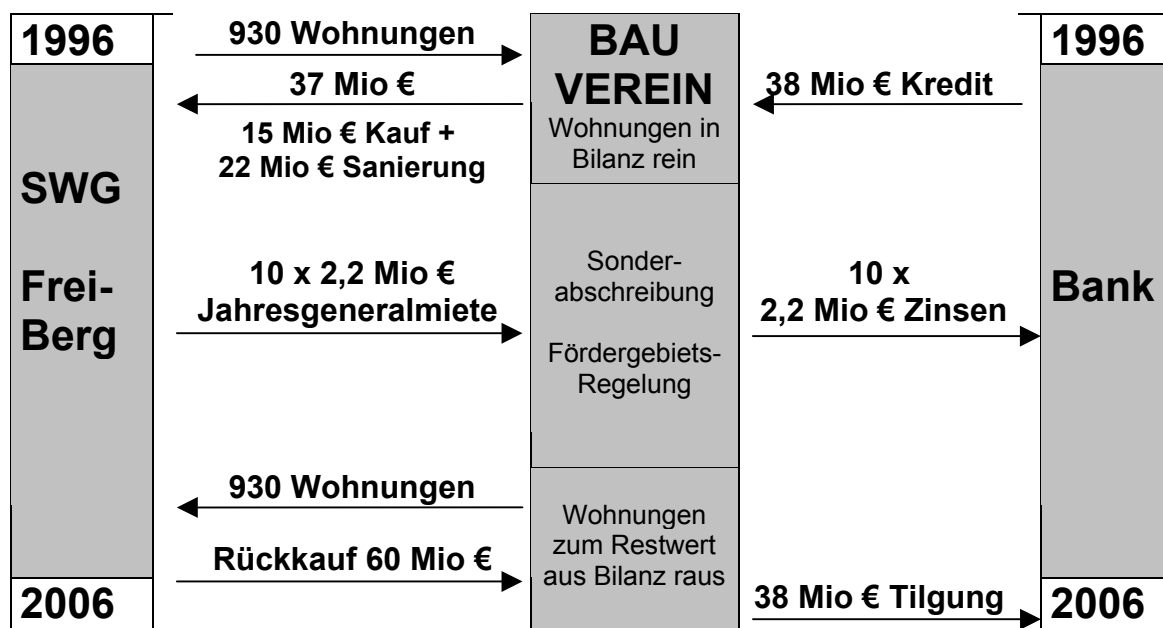


Anlage 3 - Geschäftstransaktionen 1996

Wie war das Geschäft 1996 im Prinzip gedacht ?

- Der Bauverein leiht 38 Mio € von einer Bank, kauft damit 930 Wohnungen von der SWG und erhält jedes Jahr 2,2 Mio € Generalmiete, mit denen er die Zinsen an die Bank zahlt.
- 10 Jahre später verkauft der Bauverein die Wohnungen wieder zurück an die SWG - für den stolzen Preis von 60 Mio €. Davon wird der Kredit von 38 Mio € getilgt.
- Der Bauverein hätte (ohne Einsatz von eigenem Kapital !) einen Profit von ca. 20 Mio € gemacht - plus die Steuervorteile aus erhöhten Abschreibungen für die Fördergebiete Ost (auf die der Bauverein jedes Jahr in seinen Geschäftsberichten hinweist).
- Die Bank hat gemacht, was ihr normales Geschäft ist – Geld gegen Zinsen zu verleihen.
- Der Nutzen für die SWG ist schwer erkennbar. Sie erhält zwar Kapital für die Sanierungen, muß aber 940 Wohnungen in 2006 für 60 Mio € zurückkaufen, die sie 10 Jahre zuvor für 15 Mio € (bzw. 38 Mio €) erst verkauft hat.

Einfache, schematische Variante



45 Mio € Verlust
(+37–22–60 = - 45)

20 Mio € Profit
plus Steuervorteile

22 Mio € Zinsen

Wäre es nicht einfacher und besser, die komplette Miete von 2,2 Mio € Jahr für Jahr in die Sanierung zu stecken anstatt sie über den Bauverein als Zinsen an eine Bank zu zahlen ?

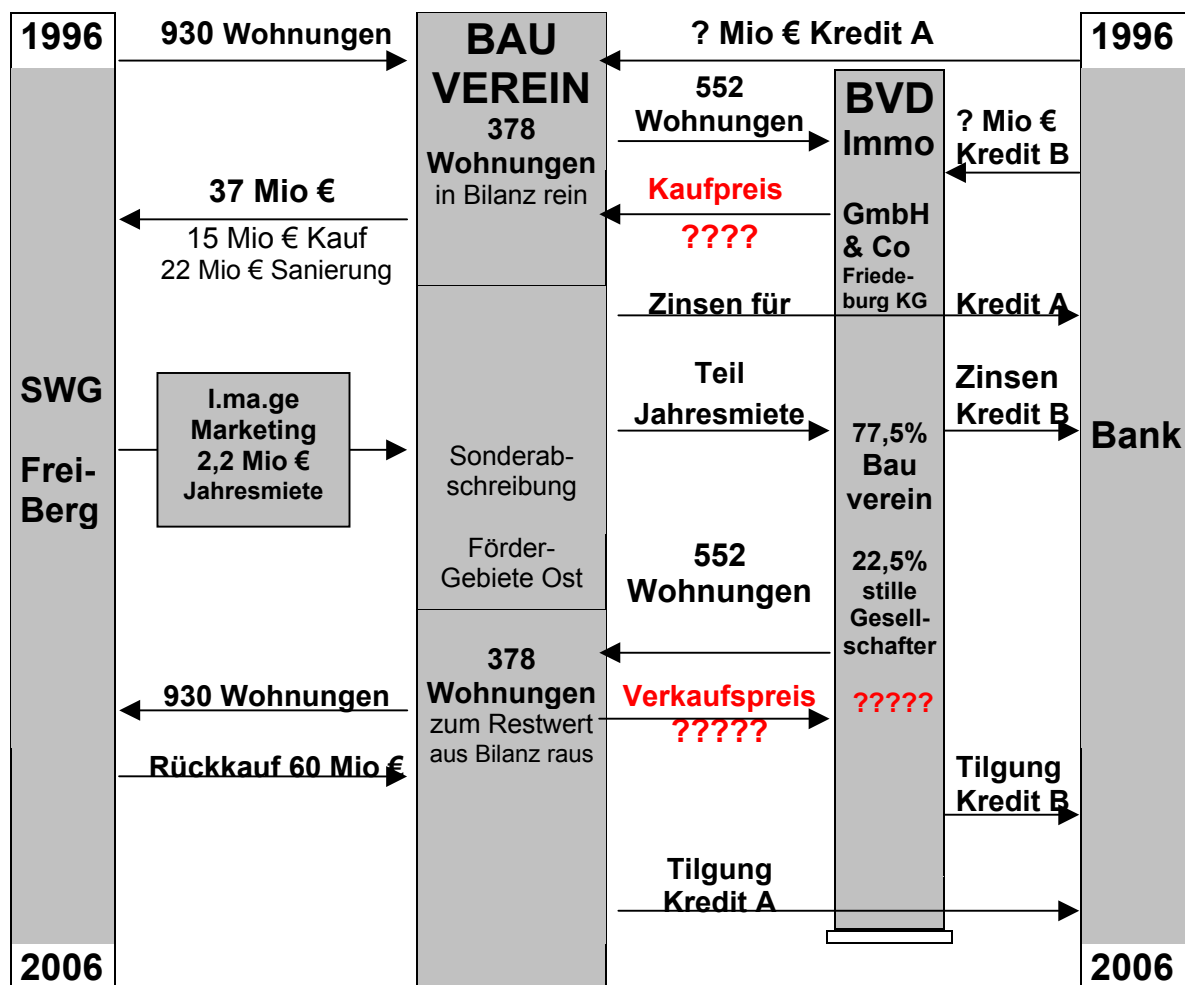
Und daß aus 15 Mio € in 10 Jahren keine 60 Mio € zum Rückkauf werden, ist ja wohl klar.

Man fragt sich schon, wieso die Mitglieder des Freiburger Stadtrates 1996 einem solchen Geschäft zugestimmt haben – vor lauter Euphorie über blühende Landschaften ?

Nun – der **Freiberger Stadtrat** hat diesem Geschäft 1996 auch so nicht zugestimmt – die hatte man nämlich gar **nicht über die Rückkauf-Verpflichtung für 60 Mio € informiert**.

Andererseits – so vereinfacht, wie oben dargestellt, ist das Geschäft 1996 nicht abgelaufen.

Tatsächliche Transaktionen von 1996/1997



45 Mio € Verlust
(37 – 22 – 60 = - 45)

? Profit ?
Steuervorteile

? Profit ?
Steuervorteile

22 Mio € Zinsen

- Der Bauverein hat in der Tat 930 Wohnungen gekauft und der SWG dafür 37 Mio € bezahlt, von denen 22 Mio € für die Sanierung verwendet werden sollten und wurden.
- Die SWG hat auch ordentlich und brav die jährliche Generalmiete von 2,2 Mio € bezahlt.
- Der Bauverein jedoch hat nur 378 der 930 Wohnungen behalten, die restlichen 552 hat er an die BVD Immobilien GmbH & CO Friedeburg KG (BVD Immo) weiterverkauft. Man muß sich das in Form eines geschlossenen Immobilienfonds vorstellen. Dieser Verkaufspreis vom Bauverein an die BVD Immo ist nicht bekannt.
- Vertraglich hat sich der Bauverein verpflichtet, diese 552 Wohnungen im Jahr 2006 wieder zurückzukaufen – für einen fest vereinbarten Preis, der auch nicht bekannt ist.
- Von den beim Bauverein verbliebenen Wohnungen wollte man in den 10 Jahren zwischen 1996 und 2006 möglichst viele an die Mieter oder private Investoren verkaufen.
- Die restlichen würden dann 2006 zusammen mit den von der BVD Immo zurückgekauften 552 Wohnungen wieder an die SWG verkauft werden – zu dem bereits im Jahr 1996 fest vereinbarten Preis von 60 Mio €.

Bauverein–Freiberg–Geschäft - Magistrats-Vorlage Nr. 684

- Sowohl der Bauverein für seine 378 als auch BVD Immo für die 552 Wohnungen haben (laut Geschäftsberichten Bauverein) die steuerlichen Sonderabschreibungen genutzt, die in den neunziger Jahren zur Förderung der neuen Bundesländern möglich waren.
- Da die Einnahmen (Jahresgeneralmiete) für die Zinszahlung verwendet wurden, hat man in der BVD Immo vermutlich steuerliche Verlustzuweisungen erzeugen können.
- Jetzt in 2006 ist die SWG nicht in der Lage, 60 Mio € für den Rückkauf zu zahlen, aber der Bauverein seinerseits hat die vertragliche Verpflichtung gegenüber der BVD Immo, ihr die 552 Wohnungen wieder zu dem damals vereinbarten Festpreis abzunehmen.

Ein weiterer Mitspieler kam 1998 hinzu - die gerade neu gegründete **I.ma.ge Immobilien Marketing GmbH** wurde sogenannter **Zwischenmieter**.

Also vermieteten der Bauverein (die 378 Freiburger Wohnungen in seinem Bestand) und die BVD Immo (ihre 552 Freiburger Wohnungen) nicht mehr direkt an die SWG, sondern ab 1998 an die I.ma.ge Immobilien Marketing GmbH, welche sie einfach an die SWG weitervermietete.

Die SWG zahlte nun die Jahresgeneralmiete an die I.ma.ge Marketing GmbH. Diese reichte sie durch an den Bauverein und die BVD Immo - vermutlich nicht ohne eine angemessene Bearbeitungsgebühr abzuziehen. Eine durchaus interessante Variante, einer neu gegründeten Tochtergesellschaft Umsatz und Erträge zu verschaffen.

Was hat es eigentlich mit der BVD Immobilien GmbH & Co Friedeburg KG auf sich ?

Der Bauverein hat etwa 77% des Gesellschaftskapitals (51.129 €) eingebracht, die restlichen 23% (15.078 €) stammen von sog. atypischen stillen Gesellschaftern.

Stille Gesellschafter wie hier bei der BVD Immo müssen nicht im Handelsregister benannt werden. Vereinfacht kann man es mit einem Darlehen vergleichen, das ein stiller Gesellschafter der Firma, hier der BVD Immo gibt. Die Konditionen werden frei ausgehandelt und können außer Zinsen z.B. auch einen Bonus oder eine Überschußbeteiligung beinhalten.

Der Bauverein kontrolliert mit 77% die BVD Immo. Also könnte man doch den festgesetzten Rückkaufpreis einvernehmlich so weit reduzieren, daß man leichter eine Lösung für das Problem auf der anderen Seite finden könnte, nämlich die fehlenden 60 Mio € der SWG.

Die Vermutung liegt wohl nahe, daß die BVD Immo zwischen 1996 und 2006 über Gebühren, Werbungskosten und die Sonderabschreibungen steuerliche Verluste erzeugt hat. Mit solchen Verlustzuweisungen kann man dann die persönliche Steuerschuld schön reduzieren – das ist das klassische Modell aller Bauherren-, Schiffsfond- und Medien-Steuersparmodelle.

Zusätzlich könnte noch ein schöner Gewinn anfallen, wenn die 552 Wohnungen 2006 wieder an den Bauverein verkauft werden – das hängt ab von dem (unbekannten) Kaufpreis in 1996 und dem (ebenso unbekanntem) Rückkaufpreis in 2006 zwischen Bauverein und BVD Immo.

Interessant ist dabei sicherlich auch, daß Gewinne aus dem Kauf und Verkauf von Immobilien dann völlig steuerfrei sind, wenn zwischen Erwerb und Verkauf mindestens 10 Jahre liegen.

Welche Bank hat denn der BVD Immo ein Darlehen in 2-stelliger Millionenhöhe zum Erwerb der 552 fast wertlosen Wohnungen gegeben ? Wohl doch nur, weil der solvente Bauverein einen entsprechenden Preis bei der Rücknahme 2006 garantiert hat.

Oder hat der Bauverein - der Einfachkeit halber - seiner Beteiligung BVD Immo gleich selbst diesen Kredit eingeräumt ?