

MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Ausgabe A

16. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 10. Oktober 1963

Nummer 129

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBL. NW.) aufgenommen werden.

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2370	21. 9. 1963	RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten Eigentum und Wohnungswirtschaft; Prüfung der Kreditwürdigkeit der unternehmerischen Bauherren im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau; hier: Einführung des Beratungsbogens zur Unterrichtung der Bewilligungsbehörden über die für eine Beurteilung der Kreditwürdigkeit getroffenen Feststellungen.	1733

2370

Eigentum und Wohnungswirtschaft; Prüfung der Kreditwürdigkeit der unternehmerischen Bauherren im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau; hier: Einführung des Beratungsbogens zur Unterrichtung der Bewilligungsbehörden über die für eine Beurteilung der Kreditwürdigkeit getroffenen Feststellungen

RdErl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten v. 21. 9. 1963 — III C 4 — 6.65 — 604:63

Die Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 — WFB 1957) in der ab 1. 5. 1960 geltenden Fassung mit den Änderungen v. 30. 12. 1960, 13. 7. 1961 u. 23. 3. 1962 (SMBL. NW. 2370) sind durch meinen RdErl. v. 28. 3. 1963 — III A 1 — 4.02 — 4.021 — 4.04 — 406:63 — i. d. F. v. 26. 3. 1963 (WFB 1957 — Fassung 1963) neu bekanntgemacht worden. (MBL. NW. 1963 S. 634/SMBL. NW. 2370).

Da die in dem RdErl. v. 17. 8. 1957 zitierten Nummern 20 und 21 WFB 1957 durch die Neufassung vom 26. 3. 1963 geändert worden sind, ist auch eine Neufassung dieses RdErl. erforderlich geworden. Der RdErl. d. Ministers für Wiederaufbau v. 17. 8. 1957 — III C 4 — 6.65 — 694:57 (SMBL. NW. 2370) wird daher in der folgenden Fassung neu bekanntgegeben:

(1) Nach § 33 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG und nach Nr. 19 Abs. 2 der dazu ergangenen Vollzugs-, „Bestimmungen über die Förderung des sozialen Wohnungsbau im Lande Nordrhein-Westfalen — Wohnungsbauförderungsbestimmungen 1957 i. d. F. v. 26. 3. 1963 (WFB 1957 — Fassung 1963) (SMBL. NW. 2370)“ (im folgenden zitiert als WFB 1957) ist für die Bewilligung öffentlicher Mittel für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau u. a. Voraussetzung, daß

der Bauherr die erforderliche Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit besitzen und Gewähr für eine ordnungsmäßige und wirtschaftliche Durchführung des Bauvorhabens und für eine ordnungsmäßige Verwaltung der Wohnungen bieten muß.

(2) Aufgrund des § 37 Abs. 1 II. WoBauG und der Nr. 20 Abs. 1 der WFB 1957 (Fassung 1963) muß, wenn sich der Bauherr bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens eines Betreuers oder eines Beauftragten bedient, dieser die für diese Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen. Nr. 20 (2) a. a. O. bestimmt, daß bei Betreuern, die keine Betreuungsunternehmen sind, und bei Beauftragten die erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit bei jeder Vorlage eines neuen Darlehensantrages geprüft werden sollen. Nach Nr. 21 Abs. 6 obliegt die Prüfung der Eignung und Zuverlässigkeit des Betreuers oder Beauftragten in der Regel den Bewilligungsbehörden, jedoch bei solchen Betreuern oder Beauftragten, die im Bereich mehrerer Bewilligungsbehörden oder außerhalb der für ihren Sitz zuständigen Bewilligungsbehörde tätig geworden sind oder tätig werden, der Wohnungsbauförderungsanstalt.

(3) Nach Nr. 21 Abs. 3 a. a. O. können die Bewilligungsbehörden zur Prüfung der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit eines Bauherrn alle ihnen geeignet erscheinenden Auskünfte einholen und Nachweise über Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie über vorhandenes Eigenkapital verlangen. Sie können insbesondere auch die Vorlage eines zeitnahen Prüfungsberichtes, eines „Beratungsbogens“ oder eines Kreditgutachtens fordern.

(4) In Zusammenarbeit zwischen Bund und Ländern einerseits und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und wohnungswirtschaftlichen Prüfungsträgern andererseits ist das Muster eines derartigen „Beratungsbogens“ entwickelt worden, um den Bewilligungsbehörden und den

vorprüfenden Stellen die ihnen nach den o. a. Bestimmungen obliegende Prüfung der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit von Bauherren, Betreuern und Beauftragten zu erleichtern.

(5) Der Beratungsbogen soll, ausgehend von dem letzten geprüften Jahresabschluß unter Einbeziehung der gesamten Geschäftstätigkeit des Antragstellers bis zum Zeitpunkt der Prüfung von einem Prüfungsverband oder einem auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft erfahrenen Wirtschaftsprüfer anhand des Prüfungsberichtes bzw., in besonderen Fällen, anhand eines Kreditgutachtens erstellt werden. Der Beratungsbogen ist also ein Auszug aus einem Prüfungsbericht bzw. Kreditgutachten und faßt die für die Beurteilung der Kreditwürdigkeit wesentlichen Faktoren in verkürzter Form zusammen. Seine Erstellung erfordert daher bei allen Wohnungsunternehmen, die einer gesetzlichen, satzungsmäßigen oder sonstigen regelmäßigen Prüfung unterliegen, in der Regel keine zusätzliche neue Prüfung. Der Beratungsbogen wird von den Prüfungsträgern auf Antrag zugleich mit dem Prüfungsbericht erstellt.

(6) Der Prüfer soll über die bloße Beantwortung der in dem Muster des Beratungsbogens enthaltenen Fragen hinaus unter jedem Abschnitt abschließend Stellung nehmen, wobei Besonderheiten im Einzelfall Rechnung zu tragen ist. Die Angaben sowie die Stellungnahmen zu den einzelnen Abschnitten des Beratungsbogens sollen nach Vereinbarung mit den Prüfungsverbänden und sonstigen Prüfungsträgern so abgefaßt werden, daß sie für die Bewilligungsbehörden und die vorprüfenden Stellen für die Entscheidung über den Antrag auf Bewilligung öffentlicher Mittel auswertbar sind.

(7) Der Bundesminister für Wohnungsbau hat mit RdSchr. v. 26. 9. 1956 — I:4 — 5060:33:56 — betr. Prüfung der Kreditwürdigkeit der unternehmerischen Bauherren im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau (veröffentlicht im Bundesbaublatt 1957, Heft 1 Januar S. 36—37) diesen im Grundsatz von allen Ländern der Bundesrepublik und den bisher bestehenden mit Prüfungsdiensten ausgestatteten wohnungswirtschaftlichen Verbänden angenommenen „Beratungsbogen“ für die Prüfung der Kreditwürdigkeit, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der unternehmerischen Bauherren im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau bekanntgegeben. Damit haben der Bund und die Länder übereinstimmend ihren Willen zum Ausdruck gebracht, das diesem Beratungsbogen zugrunde liegende Kreditbeurteilungsverfahren bei sich möglichst in gleicher Weise zur Anwendung zu bringen, so daß jetzt im Bundesgebiet alle unternehmerischen Bauherren bei der Gewährung öffentlicher Darlehen im wesentlichen einem einheitlichen Beurteilungsverfahren unterworfen und damit durch die Bewilligungsbehörden und vorprüfenden Stellen kreditär nach einheitlichen Gesichtspunkten beurteilt werden können.

(8) Unternehmerisch tätiger Bauherr ist, wer als juristische oder natürliche Person diese Tätigkeit als Bauherr gewerblich oder beruflich selbstständig ausübt und nach handels- oder steuerrechtlichen Bestimmungen buchführungspflichtig ist, des weiteren derjenige, dessen Geschäftsbuchorganisation auf die laufende Übernahme entsprechender Aufgaben abgestellt ist. Gewerblich oder beruflich ist jede nachhaltige Tätigkeit zur Erzielung von Einnahmen, auch wenn die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt oder eine Personenvereinigung nur gegenüber ihren eigenen Mitgliedern tätig wird.

(9) Im Einklang mit dem Bundesminister für Wohnungsbau und nach Abstimmung in der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen Minister (Senatoren) der Länder soll dieser in gemeinsamer Arbeit entwickelte „Beratungsbogen“ auch für das Land Nordrhein-Westfalen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und im Landesbedienstetenwohnungsbau (vgl. dazu die „Bestimmungen über die Wohnungsfürsorge für Bedienstete des Landes Nordrhein-Westfalen (LBWB)“ (SMBI. NW. 23724) allgemein eingeführt werden. Ich bitte, dementsprechend die Bewilligungsbehörden und vorprüfenden Stellen aufgrund der Nr. 21 WFB 1957 in allen Fällen, in denen eine nähere Prüfung der Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit und die Anforderung des Beratungsbogens angezeigt erscheint, einheitlich dieses Muster zu verwenden, d. h. von den Bauherren die Vorlage eines entsprechenden, von dem jeweiligen Prüfungsträger zu erstellenden Beratungsbogens zu fordern.

(10) Zur Vermeidung von Zweifeln weise ich dabei vorsorglich darauf hin, daß der Beratungsbogen also nicht schlechthin in allen Fällen zu verlangen ist. Richtschnur bei der Anforderung sind vielmehr die grundlegenden Bestimmungen in §§ 33 und 37 II. WoBauG und in den WFB 1957 — Fassung 1963 — Nrn. 19, 20 und 21. Danach kann bei Gemeinden und Gemeindeverbänden die Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit unterstellt werden (Nr. 21 Abs. 3 Satz 2 WFB 1957). Gemäß Nr. 21 Abs. 5 a. a. O. führt die Wohnungsbauförderungsanstalt eine zentrale Kartei der Bauherren und Betreuer/Beauftragten (RdErl. v. 13. 11. 1956 — III B 3 — 4932 — 1171:56 — SMBI. NW. 2370). In Zweifelsfällen sind die Bewilligungsbehörden gehalten, aus der zentralen Kartei Auskünfte bei der Wohnungsbauförderungsanstalt einzuholen.

(11) Für Betreuungsunternehmen in der Rechtsform einer juristischen Person des Privatrechts oder in der Hand von natürlichen Personen, gelten Abs. 8—10 entsprechend. Für Betreuer/Beauftragte, die in einem Einzelfall oder auch wiederholt für Bauherren die wirtschaftliche und technische Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben ganz oder teilweise im Rahmen einer sonstigen gewerblichen oder beruflichen Tätigkeit (z. B. als Architekt) übernehmen, gelten sinngemäß die gleichen Grundsätze mit der Maßgabe, daß zu beachten ist, daß die Betreuer oder Beauftragten regelmäßig eine Darlehnshaftung nicht übernehmen, daß daher bei ihnen lediglich die Eignung und Zuverlässigkeit einschließlich der Einhaltung der Verpflichtung gemäß Nr. 20 Abs. 4 Satz 1 WFB 1957 zu prüfen ist (vgl. § 37 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG).

(12) Die abschließende Beurteilung der für die Bewilligung öffentlicher Mittel erforderlichen Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Kreditwürdigkeit der Bauherren und der erforderlichen Eignung und Zuverlässigkeit der Betreuer oder Beauftragten obliegt nach wie vor der selbstverantwortlichen Entscheidung der hierfür nach Nr. 21 WFB 1957 zuständigen Stellen. Insbesondere muß es ihrer letztverantwortlichen Prüfung und Entscheidung überlassen bleiben, ob und inwieweit sie sich bei der ihnen obliegenden Prüfung mit den Angaben in dem Beratungsbogen begnügen wollen oder inwieweit sie — vielleicht gerade aufgrund der Angaben in dem Beratungsbogen — die Einforderung der Ausfüllung des Beratungsbogens zugrunde liegenden Prüfungsberichte, eines besonderen Kreditgutachtens oder anderer ähnlicher Unterlagen und weitere Auskünfte für erforderlich halten.

(13) Gemäß Nr. 21 Abs. 1 u. 6 der WFB 1957 — Fassung 1963 — obliegt die Prüfung der Zuverlässigkeit, Leistungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit für unternehmerisch tätige Bauherren, die im Bereich mehrerer Bewilligungsbehörden tätig geworden sind oder tätig werden, sowie der Eignung und Zuverlässigkeit von Betreuern und Beauftragten, bei denen die gleichen Voraussetzungen vorliegen, der Wohnungsbauförderungsanstalt. In diesen Fällen ist daher gemäß Nr. 21 Abs. 4 u. 5 a. a. O. zu verfahren.

(14) Um den Bewilligungsbehörden und vorprüfenden Stellen die Auswertung des Beratungsbogens zu erleichtern, ist in der Anlage ferner noch eine mit den Prüfungsverbänden und Prüfungsträgern des Landes abgestimmte Anleitung beigefügt.

(15) Dieser RdErl. ist vom Tage seiner Veröffentlichung im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen anzuwenden.

Der RdErl. v. 17. 8. 1957 — III C 4 — 6.65 — 694:57 (MBI. NW. S. 1906) ist vom gleichen Zeitpunkt an nicht mehr anzuwenden.

An die Regierungspräsidenten,

Landesbaubehörde Ruhr

43 Essen, Ruhrallee 55,

Wohnungsbauförderungsanstalt
des Landes Nordrhein-Westfalen

4 Düsseldorf,

Landkreise und kreisfreien Städte,
Gemeinden und Gemeindeverbände,

Oberfinanzdirektionen

Düsseldorf, Köln, Münster.

Anlage I

Beratungsbogen

zur Unterrichtung der vorprüfenden Stellen und der Bewilligungsbehörden über die für eine Beurteilung der Kreditwürdigkeit getroffenen Feststellungen

a) aus dem Prüfungsbericht vom

b) aus dem Kreditgutachten vom

Vorbemerkung:

Der Beratungsbogen ist von einem öffentlich bestellten Wirtschaftsprüfer, einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einem gesetzlichen Prüfungsverband oder einem vereidigten Buchprüfer an Hand des Prüfungsberichts anzufertigen. Der Prüfer soll in der Wohnungswirtschaft erfahren sein.

A. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

1. Rechtsform
2. Gründung
3. Handels- / Genossenschaftsregister
4. Gegenstand des Unternehmens lt. Satzung und tatsächlich
5. Gesellschafter, Inhaber
6. Gesetzliche Vertretung und Geschäftsführung
7. Soweit zur wohnungswirtschaftlichen Beurteilung notwendig:
Beteiligungen, Haftungsverhältnisse, organschaftliche Verbindung mit anderen Unternehmen, Zugehörigkeit zu Wirtschaftsorganisationen.

B. Übersicht über die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Zusammengefaßte Angaben über Anzahl, Art sowie Belegenheit von Wohnungen und gewerblichen Räumen im Eigentum des Unternehmens nach

Althausbesitz (vor 21. 6. 48 fertiggestellt)
Neuhausbesitz (nach 20. 6. 48 fertiggestellt)

sowie nach

im Bau befindlichen Wohnungen
geplanten und bereits finanzierten Wohnungen.

Angaben über den voraussichtlichen Eigentumsübergang von Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Kleinsiedlungen. Zahl der bisher veräußerten Wohnungen, Darstellung der Betreuungstätigkeit.

C. Rechnungswesen

Beweiskraft von Buchführung und Belegwesen:

Insbesondere ist die Buchführung auf dem laufenden? Werden Baubücher geführt oder sind die Elemente des Baubuches in der Buchführung enthalten? Sind die Jahresabschlüsse ordnungsgemäß aus den Büchern entwickelt worden?

D. Ertragslage

Rentabilität (lt. Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 19.....)

	Aufwendungen	Erträge	Ergebnis
1. Bewirtschaftung des Anlagevermögens (eigener Grundbesitz)
2. Sonstige wohnungswirtschaftliche Tätigkeit
2a Sonstige wirtschaftliche Tätigkeit.
3. Außerordentlich und betriebsfremd
4. Unternehmensergebnis

Stellungnahme zur Nachhaltigkeit des Ergebnisses zu 1) unter Berücksichtigung der Kostenansätze in den genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

E. Vermögens- und Kapitalverhältnisse

1. Nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbereitete Bilanz

Die Bilanz ist nach Kapitalherkunft und Kapitalverwendung aufzubereiten. Der unterschiedlichen wohnungswirtschaftlichen Vermögenslage der einzelnen Unternehmen ist dabei Rechnung zu tragen (z. B. Althausbesitz, Lastenausgleichsgegenposten, Kaufanwartschaften, für die Finanzierung bestimmter Objekte zweckgebundene Mittel, stille Reserven). Die haftungsmäßig verbundenen Unternehmen anderer als wohnungswirtschaftlicher Art sind in der Darstellung zu berücksichtigen.

Für die Beurteilung der Kreditwürdigkeit des Unternehmens interessiert vor allem der Neuhausbesitz des Anlagevermögens. Hierauf können sich die nachfolgenden Überlegungen konzentrieren, wenn der Althausbesitz und der Hausbesitz des Umlaufvermögens (Kaufanwartschaften) ohne finanzielles Risiko sind.

II. Bilanzmäßige Finanzierung des nach dem 20. 6. 1948 fertiggestellten Grundbesitzes des Anlagevermögens

Form freibleibend, aber in der Regel:

Aktivierte Gesamtkosten	.....
finanziert durch:	.....
langfristige Fremdmittel	.....
mittelfristige Fremdmittel	.....
kurzfristige Fremdmittel	.....
eigene Mittel	.....

Stellungnahme, ob die mittel- und kurzfristige Finanzierung aus den Erträgen der Hausbewirtschaftung, ggf. auch aus sonstigen Mitteln, getilgt werden kann oder ob Umschuldung notwendig wird.

F. Liquidität**I. Liquidität lt. Bilanz**

Flüssige Mittel	.....
Forderungen und sonstige Vermögensteile, die voraussichtlich im Laufe des Jahres 19..... zu Einnahmen führen werden	.....
Verbindlichkeiten, die im Laufe des Jahres 19..... zu Ausgaben führen werden	.....

II. Auswirkung der laufenden Bautätigkeit auf die Liquidität

Gesamtkosten lt. Plan (einschl. erkennbarer Kostenüberschreitungen)	.....
davon entstanden lt. Bilanz	.....
noch entstehende Herstellungskosten	.....
Lt. Plan bewilligte Fremdmittel	.....
davon valuiert lt. Bilanz	.....
noch zu valutierende Fremdmittel	.....

III. Auswirkung der Bewirtschaftung des Anlagevermögens auf die Liquidität

Nachhaltige Beeinflussung der Liquidität durch die Bewirtschaftung des eigenen Grundbesitzes (entwickelt aus D 1) im Jahre 19.....
--	-------

IV. Beeinflussung der Liquidität durch sonstige wohnungswirtschaftliche Tätigkeit im Laufe des Jahres 19.....**I.-IV. Beeinflussung der Liquidität durch wohnungswirtschaftliche Tätigkeit im Jahre 19.....****V. Beurteilung der Liquidität des Unternehmens**

Neben dem Ergebnis unter I. bis IV. sind hier u. a. zu berücksichtigen:

Zufluß neuen Eigenkapitals, Beleihung freien Grundbesitzes, Umschuldungen, Personalkredite.

Einfluß anderweitiger wirtschaftlicher Tätigkeit im Rahmen des Wohnungsunternehmens oder in haftungsmäßig verbundenen Unternehmen.

A n l e i t u n g**Zum Gebrauch des Beratungsbogens durch die vorprüfenden Stellen und Bewilligungsbehörden**

Den nachstehenden Erläuterungen muß vorangeschickt werden, daß es sich hierbei nur um eine knappe Darstellung der Auswertungsmöglichkeiten handelt. Die Vielfältigkeit der Praxis wird die verschiedensten Variationen der nachstehend dargestellten Auswertungsmöglichkeiten bringen; diese werden die Prüfer jedoch im Einzelfall erkennbar machen und sie der im Beratungsbogen geforderten Darstellungsweise anpassen.

Zur Vorbemerkung

Wie sich aus der „Vorbemerkung“ ergibt, wird der Beratungsbogen von einem öffentlich bestellten Wirtschaftsprüfer, einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, einem gesetzlichen Prüfungsverband oder einem vereidigten Buchprüfer an Hand des Prüfungsberichtes über die von den genannten Prüfern durchgeführte Prüfung des jeweiligen Unternehmens angefertigt.

Der Beratungsbogen stellt einen Auszug der für die Beurteilung des Unternehmens wesentlichen Prüfungsergebnisse dar. In der Regel können diese im Beratungsbogen festgehaltenen Prüfungsergebnisse eine vertretbare Entscheidung über die Kreditwürdigkeit des Unternehmens ermöglichen.

Zu A: Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen

Die Ausführungen unter diesem Abschnitt des Beratungsbogens sollen der Bewilligungsstelle einen Überblick über Rechtsform, Alter, Gegenstand des Unternehmens, den oder die Inhaber, die Gesellschafter (bzw. Anzahl der Genossen), die Organe, Beteiligungen, Haftungsverhältnisse (Geschäftsguthaben, Haftungskapital, Stammkapital und seine Verteilung auf die einzelnen Gesellschafter oder Inhaber), haftungsmäßige Verbindung mit anderen Unternehmen, Zugehörigkeit zu wohnungswirtschaftlichen Verbänden usw. verschaffen.

Sie geben Auskunft darüber, wer das Unternehmen, das öffentliche Mittel beantragt, trägt und wer und welches Kapital für seine Verbindlichkeiten haften. Ausführungen über etwaige haftungsmäßige Verbindung mit anderen Unternehmen sind hierbei von Wichtigkeit.

Soweit Unternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft, der Aktiengesellschaft oder der G.m.b.H. (bei letzteren nur, soweit ein Aufsichtsrat besteht ist) geführt werden, sind vor allem die Feststellungen von Bedeutung, ob und inwieweit der Aufsichtsrat seinen im Genossenschafts- bzw. GmbH- und Aktiengesetz und in der Satzung festgelegten Pflichten zur Überwachung des gesamten Geschäftsbetriebes nachgekommen ist. Hinsichtlich dieser Unternehmen ist auch die Feststellung wichtig, ob der jeweils letzte Jahresabschluß ordnungsmäßig verabschiedet worden ist.

Zu B: Übersicht über die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Die Feststellungen unter diesem Abschnitt sollen der Bewilligungsstelle ein Bild von dem Umfang und den Orten der bisherigen wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit des Unternehmens vermitteln.

Der Althausbesitz gibt, sofern er einen gewissen Umfang hat, einen Anhaltspunkt dafür, ob das Unternehmen im Wohnungsbau bzw. im öffentlich geförderten Wohnungsbau schon Erfahrungen gesammelt hat. Er ist auch insofern von Bedeutung, als er in der Regel, ausgehend von der DM-Eröffnungsbilanz, mit steuerlichen Einheitswerten bewertet ist und stille Reserven enthalten kann.

Die Angaben über den Neuhausbesitz (nach dem 20. 6. 1948 erstellt) sind auch im Zusammenhang mit Abschnitt E II des Beratungsbogens — bilanzmäßige Finanzierung des nach dem 20. 6. 1948 fertiggestellten Grundbesitzes des Anlagevermögens — zu betrachten. Sind nach dem 20. 6. 1948 im Bereich mehrerer Bewilligungsstellen Neubauten oder Wiederaufbauten erstellt worden, so empfiehlt sich besonders bei solchen Unternehmen, die der Bewilligungsstelle nicht hinreichend bekannt sind, eine Rückfrage hinsichtlich der Beurteilung ihres Geschäftsgebärs bei den übrigen Bewilligungsstellen, in deren Bereich das Unternehmen ebenfalls tätig geworden ist.

Hinsichtlich der im Bau befindlichen Wohnungen sowie der geplanten und bereits finanzierten Wohnungen sind die Angaben auch im Zusammenhang mit Abschnitt F „Liquidität“, besonders F II „Auswirkung der laufenden Bautätigkeit auf die Liquidität“ zu sehen.

Der Eigentumsübergang von Eigentumswohnungen, Eigenheimen und Kleinsiedlungen berührt die Finanz- und Liquiditätslage des Unternehmens z. B., wenn Eigenleistungen der Erwerber durch das Unternehmen zwischenfinanziert oder Guthaben aus der vorläufigen Bewirtschaftung der Objekte bei der Auflösung zu verrechnen sind. Der auf Grund der Kaufanwartschafts- oder Träger-Bewerber-Verträge vorgenommene vertragsgerechte Eigentumsübergang bietet einen Gradmesser für die Zuverlässigkeit des Unternehmens und die ordnungsmäßige Abwicklung seiner Geschäfte.

Die Angaben über die Zahl der bisher veräußerten Wohnungen und die Darstellung der Betreuungstätigkeit sollen der Bewilligungsstelle Aufschluß über den Umfang der Träger- und Betreuungsmaßnahmen des Unternehmens geben.

Zu C: Rechnungswesen

Diesem Abschnitt kommt im Rahmen der kreditären Beurteilung eines Unternehmens ganz besondere Bedeutung zu.

Der Beratungsbogen enthält eine Stellungnahme des Prüfers zu der Beweiskraft von Buchführung und Belegwesen. Eine beweisfähige Buchführung muß auf dem laufenden sein und alle buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle enthalten.

Ergibt sich aus den hier getroffenen Feststellungen, daß das Unternehmen seine Buchhaltung nicht in Ordnung hat oder mit den laufenden Buchungen wesentlich im Rückstand ist, so ist es in keinem Falle als leistungsfähig, zuverlässig oder gar kreditwürdig anzusehen und somit von der Bewilligung öffentlicher Mittel ohne weiteres auszuschließen.

Die Führung der Baubücher ist nach dem Gesetz über die Sicherung von Bauforderungen vom 1. 6. 1909 (§ 2) nach wie vor zwingend vorgeschrieben. Als Führung des Baubuches gilt auch, wenn die Elemente des Baubuches in der allgemeinen Buchhaltung enthalten, die notwendigen Angaben also klar ersichtlich sind.

Das Baubuch ermöglicht in Verbindung mit der allgemeinen Buchführung u. a. den schlüssigen Nachweis, ob ein Unternehmen die zweckgebundenen Gelder nicht zweckentfremdet eingesetzt hat. Bei einem Unternehmen, das der Pflicht zur Führung eines Baubuches nicht ordnungsgemäß nachkommt, ist daher die Frage der Zuverlässigkeit in der Regel zu verneinen.

Der Jahresabschluß muß ordnungsgemäß aus beweiskräftigen Büchern entwickelt sein. Ausweis und Bewertung müssen den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Zu D: Ertragslage

Die Ertragslage stellt für die Beurteilung eines Unternehmens einen wesentlichen Faktor dar. Die aus dem Abschnitt D zu ernehmende Rentabilität des Unternehmens ist in den Ergebnissen zu 1—3 zunächst einmal für den Stichtag der Prüfung festzuhalten.

Zu 1)

Hier wird das Ergebnis aus dem fundierten Vermögen dargestellt. Diese Erträge sind kennzeichnend für Unternehmen, die vornehmlich Wohnungen im eigenen Namen und für eigene Rechnung erstellen und bewirtschaften. Hierbei sind unter dem eigenen Grundbesitz des Anlagevermögens nur Verwaltungseinheiten zu verstehen, deren Bewirtschaftung voll von dem Unternehmen getragen wird. Aus dem Ergebnis ist insbesondere zu entnehmen, ob die Erträge die Zinsen und Tilgungen der dem Anlagevermögen zurechenbaren langfristigen Kredite erbringen.

Zu 2)

Hier werden im wesentlichen die Ergebnisse aus der Tätigkeit für Dritte gezeigt (z. B. Betreuung, Bewirtschaftung von Verkaufshäusern bis zur Auflösung). Sie sind kennzeichnend für Betreuungsunternehmen und solche Unternehmen, die im wesentlichen Trägermaßnahmen bei Kleinsiedlungen und Eigenheimen durchführen. Die hier erfaßten Aufwendungen und Erträge betreffen solche aus der Bewirtschaftung des Verkaufsbestandes, der unbebauten Grundstücke und aus der Betreuungstätigkeit. Ferner werden unter 2) Zinsaufwendungen für Kreditaufnahmen und Zinserträge aus Kapitalverwendung einschl. Kapitalanlage erfaßt. Ebenfalls hierher gehören auch Zinsaufwendungen und Zinserträge aus wohnungswirtschaftlicher Kreditaufnahme und -verwendung.

Zu 3)

Unter den „Außerordentlichen und betriebsleistungsfremden Aufwendungen und Erträgen“ erscheinen alle Aufwendungen und Erträge, soweit nicht in 1) und 2) enthalten, ferner Verluste und Gewinne aus Grundstücksverkäufen, Gewinnverwendungen, z. B. Zuweisungen zur gesetzlichen oder satzungsmäßigen Rücklage, Zuweisungen zu den freien Rücklagen. Weiter werden unter Ziffer 3) alle Aufwendungen und Erträge festzuhalten, die vergangene Jahre betreffen.

Das Ergebnis zu 3) wird in den meisten Fällen ein mehr oder weniger einmaliges sein, das für die Beurteilung der nachhaltigen Rentabilität im allgemeinen nicht von wesentlicher Bedeutung sein wird.

Zu 4)

Das Unternehmensergebnis stellt die Zusammenfassung der Ergebnisse zu 1) bis 3) dar. Bei seiner Bewertung durch die Bewilligungsstelle ist zu berücksichtigen, daß es sich um das Ergebnis des geprüften Zeitraumes handelt. Maßgebend ist, welchen Anteil das Ergebnis zu 1) (wesentlich bei Wohnungsunternehmen, die Mietwohnungen für eigene Rechnung bauen) und das Ergebnis zu 2) (bei Unternehmen, die überwiegend Betreuungs- und Trägermaßnahmen durchführen) an dem Unternehmensergebnis hat.

Die Darstellung des nachhaltigen Ertrages zu 1) geht von dem fundierten Vermögen, und zwar zunächst von den Kostenansätzen in den genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnungen aus. Der Prüfer wird hervorzuheben haben, ob diese Kostenansätze noch ausreichend sind.

In vielen Fällen ist es so, daß die Mieten die betrieblich notwendigen und angemessenen Aufwendungen nicht oder nicht mehr decken. Bei dem vorhandenen Althausbesitz ist das Ergebnis zudem in der Regel weitgehend von den Lastenausgleichsleistungen (Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe und die Vermögensabgabe) und im Zusammenhang damit von den Erlaßmöglichkeiten gemäß § 129 LAG beeinflußt.

Soweit ein etwaiger Bilanzgewinn z. B. auf Zinsüberschüssen aus Zwischenkreditgeschäften, aus Festgeldanlagen von 7c-Darlehen oder sonstigen bei Baubeginn schon ausgezahlten Arbeitgeberdarlehen beruht, ist die Nachhaltigkeit solcher Zinsüberschüsse fast immer fraglich. Auf Besonderheiten wird der Prüfer hinzuweisen haben.

Für die Auswertung dieser Darstellung durch die Bewilligungsstelle ist die Frage wichtig, ob die Erträge des Anlagevermögens auf die Dauer die Zinsen und Tilgungen der ihm zurechenbaren langfristigen Kredite erbringen.

Zu E: Vermögens- und Kapitalverhältnisse

Zu I Nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten aufbereitete Bilanz

Hier interessiert die Gliederung der Vermögensseite (Aktiva) einerseits und der Kapital- und Schuldenseite (Passiva) andererseits. Außerdem ist hier die Frage der Beziehungen und Größenverhältnisse zwischen den mit verschiedenen Fristen angelegten Vermögensteilen und den hierfür beanspruchten Finanzierungsmitteln von Bedeutung, die durch Gegenüberstellung der beiden Seiten untersucht wird.

Kriterium ist hierfür die grundsätzliche Forderung der Fristengleichheit, wonach vor allem langfristig angelegtes Vermögen durch langfristiges Fremdkapital und Eigenkapital finanziert sein muß.

Eine für eine solche Gegenüberstellung dienliche Gliederung der Vermögensteile und der Finanzierungsmittel ist folgende, wobei es sich nur um jeweils zusammengefaßte Bilanzgruppen handelt:

Vermögen	Stichtag:		Finanzierungsmittel
	DM	%	
Anlagevermögen			Eigenkapital
Ausgleichsposten			
(Anlaufkosten, Disagio usw.)			langfristige Verbindlichkeiten
Lastenausgleichsgegenposten			und langfristige Teile der Rückstellungen
Langfristige Forderungen			Hypothekengewinnabgabe
Zum Verkauf bestimmte, unbebaute Grundstücke			
Zum Verkauf bestimmte, bebaute Grundstücke			
Sonstige Forderungen und Vermögen aller anderen Art.			Rückstellungen
Flüssige Mittel und Abgrenzungsposten			mittelfristige Verbindlichkeiten
			kurzfristige Verbindlichkeiten
	100,0		100,0

Etwaige stille Reserven können den betreffenden Vermögensposten und auf der anderen Seite dem Eigenkapital erkennbar zugesetzt werden.

Im Normalfalle sollen die in der Zwischenaddition zusammengefaßten Finanzierungsmittel die gegenüberstehenden Vermögenswerte mindestens decken. Eine etwaige Unterdeckung ist nur unbedenklich, soweit rückflußgesicherte Zwischenkredite aufgenommen sind. Dies muß aus dem Beratungsbogen hervorgehen. In allen anderen Fällen, vor allem wenn das fest angelegte Vermögen teilweise mit mittel- und kurzfristigen Mitteln finanziert ist, wird der Prüfer auf Maßnahmen hinweisen, die zur Behebung des Mißstandes ergriffen werden sollten (Kapitalerhöhung / Umschuldung / Verkauf).

Unter Umständen werden die Investierungen einerseits wie auch die Finanzierungsmittel andererseits bei Baumaßnahmen für Dritte (Verkaufshäuser) aus der obigen Gegenüberstellung herausgerechnet und für sich dargestellt.

Wie unter E I des Beratungsbogens ausgeführt, interessiert für die Beurteilung der Kreditwürdigkeit des Unternehmens vor allem der Neuhausbesitz (nach dem 20. 6. 1948 erstellt) des Anlagevermögens. Sind der Althausbesitz des Anlagevermögens und der Hausbesitz des Umlaufvermögens (Verkaufshäuser) nach der Darstellung aufgrund der aufbereiteten Bilanz ohne finanzielles Risiko, so ist für die Beurteilung der Kreditwürdigkeit hinsichtlich der Vermögenslage der nach dem 20. 6. 1948 erstellte Hausbesitz des Anlagevermögens ausschlaggebend. Hierauf wird im folgenden Absatz II eingegangen.

Zu II Bilanzmäßige Finanzierung des nach dem 20. 6. 1948 fertiggestellten Grundbesitzes des Anlagevermögens

Die Darstellung unter II soll der Bewilligungsstelle ein Bild von dem wertmäßigen Umfang der Neubautätigkeit (nach dem 20. 6. 1948) des Unternehmens und der Art ihrer Finanzierung geben. Für die Beurteilung der Kreditwürdigkeit des Unternehmens ist hierbei ganz besonders die Stellungnahme von Bedeutung, ob zur Finanzierung der Gesamtherstellungskosten mitverwendete mittel- und kurzfristige Kredite aus den Erträgen der Hausbewirtschaftung getilgt werden können oder ob eine Umschuldung dieser Kredite durch Hereinnahme langfristiger Fremdmittel notwendig ist.

Zu F: „Liquidität“

Zu I Liquidität lt. Bilanz

Unter I sind die flüssigen Mittel — Kasse, Landeszentralbank- und Postscheckguthaben, Guthaben bei Banken und Sparkassen — und die kurzfristigen Forderungen einschließlich der sonstigen kurzfristig realisierbaren Vermögenswerte den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenübergestellt. Da die obige Gegenüberstellung praktisch nur den Stand der Zahlungsbereitschaft am Bilanzstichtag erbringt, müssen, um zu einem wirklichen Bild der nachhaltigen Liquiditätslage zu kommen, alle Einflüsse untersucht und einbezogen werden, die sich in übersehbarer Zeit auf diese Zahlungsbereitschaft auswirken. Dies geschieht in den folgenden Abschnitten.

Zu II Auswirkung der laufenden Bautätigkeit auf die Liquidität

Die Liquidität wird zunächst durch die laufende Bautätigkeit maßgeblich beeinflußt. Es sind daher unter II die Gesamtherstellungskosten lt. Kostenvoranschlag einschließlich der bereits erkennbaren Kostenüberschreitungen den schon entstandenen, bilanzmäßig bereits erfaßten Kosten gegenübergestellt. Aus der Differenz zwischen beiden ergeben sich die noch entstehenden Herstellungskosten. Den lt. Wirtschaftsplan bewilligten Fremdmitteln sind andererseits die bereits geflossenen und bilanzmäßig erfaßten Fremdmittel gegenübergestellt, wodurch man den Betrag der noch zu erwartenden Fremdmittel erhält. Ein Vergleich zwischen den noch entstehenden Herstellungskosten und den noch zu erwartenden Fremdmitteln kann entweder ausgeglichen sein oder einen Überschuß oder auch einen Fehlbetrag ergeben, welch letztere dann die Liquidität lt. Bilanz positiv oder negativ beeinflussen. Die unter Berücksichtigung der laufenden Bautätigkeit dargestellte bilanzmäßige Liquidität läßt Finanzierungslücken oder Finanzierungsüberschüsse erkennen; sie sind für die Beurteilung des Unternehmens von ausschlaggebender Bedeutung. Ist ein Fehlbetrag vorhanden, so ist zu prüfen, wie dieser Fehlbetrag ausgeglichen werden kann. Ein solcher Ausgleich ist möglich durch Überschüsse aus der Bewirtschaftung eigenen Grundbesitzes, aus sonstiger wohnungswirtschaftlicher Tätigkeit bzw. durch sonstige finanzielle Transaktionen, wie Zufluß neuen Eigenkapitals, Beleihung freien Grundbesitzes, Umschuldungen und Personalkredite. Auf diesen Punkt ist im folgenden unter III, IV oder VI weiter eingegangen.

Zu III Auswirkungen der Bewirtschaftung des eigenen Grundbesitzes des Anlagevermögens auf die Liquidität

Die nachhaltige Beeinflussung der Liquidität durch die Bewirtschaftung des Anlagevermögens in der Darstellung unter III ist aus Abschnitt D „Ertragslage“ Ziffer 1 „Bewirtschaftung des Anlagevermögens“ zu entwickeln. Bei der Prüfung der Ertragslage stellt der Prüfer zugleich fest, welche Einnahmen und Ausgaben im Laufe eines übersehbaren Zeitraumes anfallen werden. Die sich hieraus ergebenden geldrechnungsmäßigen Überschüsse können als zusätzliche deckungsfähige Finanzierungsmittel, Fehlbeträge als Finanzierungsbedarf gewertet werden.

Zu IV Beeinflussung der Liquidität durch sonstige wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Hier werden solche Aufwendungen bzw. Erträge aus der Bewirtschaftung des Verkaufsbestandes und der unbebauten Grundstücke, aus der Betreuungstätigkeit einschließlich Zwischenfinanzierung sowie aus der Bewirtschaftung von Sondereinrichtungen (z. B. Waschanlagen) für die Mieter erfaßt, die im laufenden Jahre zu Ausgaben bzw. Einnahmen führen werden und dadurch ebenfalls die Zahlungsbereitschaft beeinflussen. Die Nachhaltigkeit dieser Überschüsse und Fehlbeträge ist problematisch.

Zu V Zusammenfassung der Ergebnisse unter I bis IV

Unter V werden die Ergebnisse unter I bis IV zusammengefaßt. Das Gesamtergebnis stellt die Liquidität des Wohnungsunternehmens unter Einbeziehung seiner gesamten wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dar.

Zu VI Gesamtbeurteilung der Liquidität des Wohnungsunternehmens

Unter Abschnitt VI wird schließlich eine Gesamtbeurteilung der Liquidität des Wohnungsunternehmens abgegeben. Neben dem Ergebnis unter V werden hier sonstige (nicht objektgebundene) Finanzierungsmöglichkeiten des Unternehmens einbezogen.

Ganz besonders wichtig ist bei der Auswertung der Darstellung die Frage, inwieweit anderweitige Tätigkeit im Rahmen des Unternehmens oder in haftungsmäßig mit ihm verbundenen Unternehmen die Zahlungsbereitschaft des Unternehmens beeinflußt oder beeinflussen kann.

— MBl. NW. 1963 S. 1733.

Einzelpreis dieser Nummer 0,70 DM

Einzellieferungen nur durch den August Bagel Verlag, Düsseldorf, gegen Voreinsendung des Betrages zuzügl. Versandkosten (Einzelheft 0,25 DM) auf das Postscheckkonto Köln 85 16 oder auf das Girokonto 35 415 bei der Rhein. Girozentrale und Provinzialbank Düsseldorf (Der Verlag bittet, keine Postwertzeichen einzusenden.)

**Herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Mannesmannufer 1 a. Druck: A. Bagel, Düsseldorf;
Vertrieb: August Bagel Verlag Düsseldorf. Bezug der Ausgabe A (zweiseitiger Druck) und B (einseitiger Druck) durch die Post.
Ministerialblätter, in denen nur ein Sachgebiet behandelt ist, werden auch in der Ausgabe B zweiseitig bedruckt geliefert.
Bezugspreis vierteljährlich Ausgabe A 12,— DM, Ausgabe B 13,20 DM.**