



**80 Jahre Nibelungen-Wohnungsbaugesellschaft. Finanzielles Gleichgewicht? Seit 2002 wird das Geld statt für nötige Instandhaltungen bereitzustehen im städtischen (Wunder-)Haushalt verbraten.**



28. Juni 2007

## Was passiert mit Nibelungen Wohnbau?

Ein Reader zur Bürger- und Informationsveranstaltung am 28. Juni 2007

Die Nibelungen Wohnungsbau GmbH ist derzeit in aller Munde. In der Sitzung des Finanz- und Personalausschuss machten BIBS und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN auf Fakten aufmerksam, die eine große Recherche auslöste.

### NiWo-Bau muss Gesellschafterinteressen umsetzen

Im Geschäftsbericht der NiWo-Bau steht geschrieben:

*„Wir streben bei der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände und beim Immobilienhandel eine ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit und damit eine langfristige und dauerhafte Rentabilität des eingesetzten Kapitals an. Zur betriebswirtschaftlichen Rendite kommt eine so genannte `Stadtrendite` sowie die Erfüllung des kommunalen Wohnungsraumversorgungsauftrages nach unserem Gesellschaftsvertrag.*

*Wenn die künftig durch die primäre Ausrichtung auf den Cashflow und die kurzfristig maximale Rendite durch Vermögensverwertung im Rahmen spezieller Finanzierungsverfahren und steuerlicher Optimierung abgelöst wird, hat das für die Entwicklung des Wohnungsmarktes und die Qualität des Wohnens unerwünschte Konsequenzen. Wenn durch Transaktionen die Substanzwerte abgeschöpft, die Veräußerungserlöse nicht wenigstens teilweise wieder dem Portfoliomanagement zugute kommen, sind insgesamt Entwertungen leider nicht auszuschließen. An die Stelle der nachhaltigen Entwicklung der Bestände sollte keine ausschließlich kurzfristige Gewinnerorientierung treten.“* (Geschäftsbericht NiWo-Bau 2006, Seite 9)

Die Geschäftsführung der NiWo-Bau sendet also Warnsignale. Wenn die erwirtschafteten Gewinne nicht anteilig in die Instandsetzung der Wohnungen investiert werden, werden die Wohnungen entwertet.

Weiter heißt es im Prognosebericht des Geschäftsberichts der NiWo-Bau:

*„Im Rahmen eines mit der Hauptgesellschafterin abgestimmten vierjährigen Desinvestitionsprogramms von 2004 bis 2007 werden im Geschäftsjahr 2007 Verkäufe von Grundstücken und Immobilien vorgenommen. Hieraus werden laut Portfoliomanagement voraussichtlich rd. 6,5 Mio. € Reinerträge erwartet.“* (Geschäftsbericht NiWo-Bau 2006, Seite 33)

Wer hat das Desinvestitionsprogramm zu verantworten? Diese Weisung muss durch die politischen VertreterInnen in der Gesellschafterversammlung vertreten worden sein.

Außerdem ist der Aussage zu entnehmen, dass durch Wohnungsverkäufe der Gewinn gesteigert wird. Damit kann mehr Geld aus der NiWo-Bau zur Haushaltskonsolidierung in die Stadtkasse fließen. Nur bleibt die Frage offen, wovon die NiWo-Bau ihren Wohnungsbestand pflegen soll.

## Politik stimmte zu!

Wann begannen die „Ungereimtheiten“ bei NiWo-Bau? Ein Blick in alte Protokolle und Vorlagen des Rates und diverser Ausschüsse brachte zumindest einige Informationen zu Tage.

Am 10. Februar 2002 wurde durch die Verwaltung eine Vorlage in den Rat eingebracht. Inhalt ist die Anweisung an die VertreterInnen der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Nibelungen Wohnbau GmbH, Änderungen im Gesellschaftervertrag vorzunehmen. Hauptanliegen – so der Anschein – ist die Umrechnung des Stammkapitals von DM in Euro. Ganz nebenbei wird dabei auch der „§18 Abs. 2 Begrenzung der Dividendenhöhe“ gestrichen. Der Politik war offensichtlich nicht klar, was die Formulierung „(...) um dadurch jeweils angemessene Dividendenauszahlungen zu ermöglichen“ bedeutet. Das war die Entscheidung, die einer Gewinnabschöpfung in unbegrenztem Maße Tür und Tor öffnete. Nachfolgend der Auszug aus dem Begründungstext, der von Oberbürgermeister Dr. Hoffmann unterzeichnet wurde:

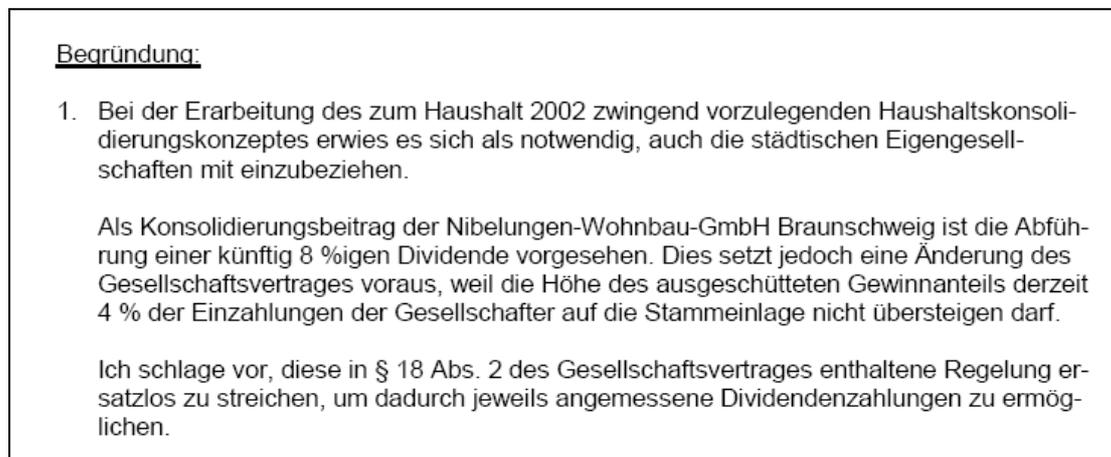


Abb. 1. Auszug aus der Ratsvorlage 6438/02 zur Sitzung am 10.02.2002

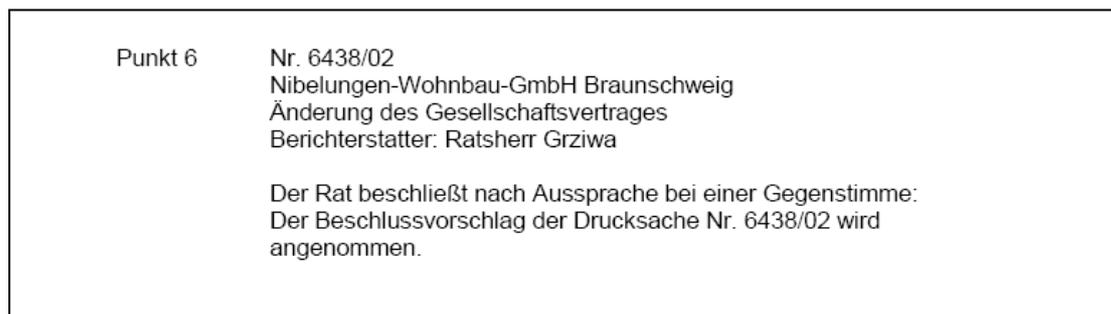


Abb. 2.: Auszug aus dem Ratsprotokoll der Sitzung vom 10.02.2002

Dieser geschickt formulierten aber wenig transparenten Vorlage stimmt der Rat mit einer Gegenstimme mehrheitlich zu.

## Gewinnsteigerung bei NiWo-Bau um jeden Preis

Seit 2002 wird versucht, die Gewinnabschöpfung der NiWo-Bau um jeden Preis zu steigern. Dazu gehört einerseits, die erwirtschafteten Gewinne zum größten Teil abzuführen und nicht mehr in den Wohnungsbestand zu investieren und andererseits auch, Wohnungen zu veräußern.

Unsere Recherchen und Anfragen ergaben, dass wie nachfolgend aufgeführt Wohnungen veräußert wurden bzw. werden:

Jahr	Anzahl Whg	Verkaufserlös
2003	73	1,5 Mio. Euro
2004	126	2,8 Mio. Euro
2005	284	4,2 Mio. Euro
2006	182	4,8 Mio. Euro
2007	300	6,5 Mio. Euro
<b>Insgesamt</b>	<b>965</b>	<b>19,8 Mio. Euro</b>

Abb. 3.: Wohnungsverkäufe bei NiWo-Bau 2003-2006, 2007 geschätzt  
(Quelle: Antwort Fachbereich Finanzen auf BIBS Anfrage 458/07)

Diese Wohnungsverkäufe sind in der Vergangenheit verschwiegen worden. Warum wird nicht transparent und öffentlich damit umgegangen?

Die Wohnungen in den zusammenhängenden Gebäudekomplexen (Mehrfamilienhäuser) wurden bisher nicht den Mieterinnen und Mietern zum Kauf angeboten. Das ist bei einem Durchschnittspreis von nur ca. 20.500 Euro unverständlich. Ausnahmen machten bisher nur die Reihenhäuser.



Abb. 4.: Ausschnitte Braunschweiger Zeitung

Die Absurdität spiegelt sich dabei in der Rendite für die Stadt Braunschweig ab. Während in der Begründung der oben genannten Ratsvorlage steht, dass eine gesteigerte Gewinnabfuhr von 8% erfolgen soll, stellt sich diese in der Realität anders da.

Die Stadt Braunschweig hat ein Stammkapital von 7,67 Mio. Euro in der NiWo-Bau. Bis 2002 durften bis zu maximal 4% auf das eingezahlte Stammkapital als "Gewinn" an die Eigentümerin Stadt Braunschweig ausgeschüttet werden. Das entsprach maximal 300.000 €. Bei 8% wären das also 600.000 Euro. In den vergangenen Jahren wurden jeweils 4,8 Mio. Euro Gewinne an die Stadt abgeführt, was einer Rendite von über 60% auf das Stammkapital entspricht.

Zusätzlich wird die NiWo-Bau jetzt aufgefordert, eigene Anteile im Wert von 10 Mio. Euro aufzukaufen. Geld, das der NiWo-Bau fehlt und in den allgemeinen Haushalt für andere Zwecke überführt wird.

### **NiWo-Bau im Investitionsstau**

Die NiWo-Bau hat keine finanziellen Ressourcen mehr, in ihren Wohnungsbestand zu investieren. Damit werden die Wohnungen nicht kontinuierlich in Stand gehalten. Ein selbst produzierter Sanierungsstau tritt auf, Maßnahmen werden immer dringender, für die aber das Geld fehlt. Damit wird der Wohnungsbestand der NiWo-Bau langfristig abgewertet. Die NiWo-Bau muss einen deutlich höheren Anteil ihrer Gewinne behalten, um ihren eigenen Sanierungsstau abzubauen.

Die Stadt Braunschweig holt derzeit Angebote für eine externe Beratung ein. Die Beratung soll Lösungen für den Sanierungsstau für die städtischen Immobilien erarbeiten. Hierbei wird explizit an Public-Private-Partnership Projekte gedacht. Das bedeutet, private Investoren sanieren die Gebäude und die Stadt Braunschweig zahlt dafür in Raten ab. In diesem Rahmen soll die NiWo-Bau eventuell neue und zusätzliche Aufgaben übernehmen.

### **Zusammenfassung**

Die BIBS-Fraktion wird ein weiteres Ausbluten der NiWo-Bau nicht mittragen. Den Anträgen, eigene Anteile im Wert von 10 Mio. Euro zu erwerben und damit selbst nicht ausreichende Mittel zur Instandhaltung des Wohnungsbestandes zu haben, widerspricht jeglichem wirtschaftlichen Handeln.

Die BIBS-Fraktion setzt sich dafür ein, die Satzung der NiWo-Bau wieder mit einer Beschränkung der Gewinnabnahme zu versehen um langfristig den Wohnungsbestand in einer hohen Qualität zu erhalten.

Die NiWo-Bau hat eine wichtige Funktion der Daseinsvorsorge in Braunschweig zu leisten. Sie bietet auch Bürgerinnen und Bürgern mit niedrigen Einkommen günstigen und guten Wohnraum an. Diese Aufgabe der sozialen Wohnungsversorgung ist ein wichtiges Steuerungsinstrument der Sozialpolitik in unserer Stadt.

Mit dem Verkauf der eigenen Wohnungen an private Wohnungsunternehmen wird der Einfluss von Politik und Verwaltung auf die Miethöhe abgegeben. Die Mieterinnen und Mieter sind jetzt auf dem freien Wohnungsmarkt. Die Mietpreise sind dort direkt nicht mehr zu beeinflussen. Den Schaden tragen also hauptsächlich die Mieterinnen und Mieter, weil die privaten Wohnungsunternehmen Gewinn maximierend wirtschaften.

Die Erfahrung aller Privatisierungen zeigen, dass am Ende die Bürgerinnen und Bürger die Zeche zahlen. Mit den Privatisierungen wird kurzfristig durch den Verkäuferlös viel Geld in die kommunalen Haushalte geführt (Strom, Gas, Telefon, etc.). Auf lange Sicht bleiben aber die kontinuierlichen Gewinnausschüttungen für die Kommunen aus.

Wenn also die einmalige Kapitalspritze aufgebraucht ist, fehlen die regelmäßigen Einnahmen. Die Stadt verspielt also nicht nur ihr Vermögen, sondern auch die Zukunft der nachfolgenden Generationen.

#### **Impressum:**

BIBS-Ratsfraktion  
im Rat der Stadt Braunschweig  
Platz der Deutschen Einheit 1  
38100 Braunschweig  
[www.bibs-fraktion.de](http://www.bibs-fraktion.de)

## Anlage 1 Beschlussvorlage zur Ratssitzung 10.02.2002

### Stadt Braunschweig

		<i>TOP</i>
Der Oberbürgermeister FB Finanzen 20.12	<i>Drucksache</i> 6438/02	<i>Datum</i> 10. Jan. 02

### Vorlage

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzung</i>			<i>Beschluss</i>			
	<i>Tag</i>	<i>Ö</i>	<i>N</i>	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
Finanzausschuss	31. Jan. 02	X					
Verwaltungsausschuss	5. Febr. 02		X				
<b>Rat</b>	12. Febr. 02	X					

Beteiligte Ämter/Referate/ Institute	Beteiligung des Rechnungsprüfungsam- tes  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
---	--	--	---

Überschrift, Beschlussvorschlag

### Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig Änderung des Gesellschaftsvertrages

"Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig werden angewiesen, die Änderungen des Gesellschaftsvertrages in

- § 4 (1) - Stammkapital
- § 8 (7) - Geschäftsführer/Zuständigkeit
- § 10 (2) - Ladungsfrist des Aufsichtsrates
- § 12 (2) - Zuständigkeit des Aufsichtsrates
- § 13 (2) - Ladungsfrist der Gesellschafterversammlung
- § 17 (2) - Bildung einer Bauerneuerungsrücklage
- § 18 (2) - Begrenzung der Dividendenhöhe

in der als Neufassung bezeichneten Form zu beschließen und ggf. notwendig werdende redaktionelle Änderungen vorzunehmen."

Sachverhalt, Begründung, finanzielle Auswirkung: siehe nächste Seite

Begründung:

1. Bei der Erarbeitung des zum Haushalt 2002 zwingend vorzulegenden Haushaltskonsolidierungskonzeptes erwies es sich als notwendig, auch die städtischen Eigengesellschaften mit einzubeziehen.

Als Konsolidierungsbeitrag der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig ist die Abführung einer künftig 8 %igen Dividende vorgesehen. Dies setzt jedoch eine Änderung des Gesellschaftsvertrages voraus, weil die Höhe des ausgeschütteten Gewinnanteils derzeit 4 % der Einzahlungen der Gesellschafter auf die Stammeinlage nicht übersteigen darf.

Ich schlage vor, diese in § 18 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages enthaltene Regelung ersatzlos zu streichen, um dadurch jeweils angemessene Dividendenzahlungen zu ermöglichen.

2. Im Einvernehmen mit der Gesellschaft soll auch das Stammkapital auf einen gerundeten Eurobetrag umgestellt werden. Die dazu erforderliche Erhöhung des Stammkapitals um 621,78 € wird die Gesellschaft durch Umwandlung von Eigenkapital bereitstellen.
3. Als weitere inhaltliche Änderung schlage ich den Verzicht auf die Regelung zur Bauserneuerungsrücklage vor, die in der bisherigen Fassung des Gesellschaftsvertrages in § 8 Abs. 7 und in § 17 Abs. 2 wortgleich enthalten ist.

Die Verwendung des Jahresergebnisses ist fallweise zu entscheiden.

4. Bezüglich der Bestellung des Jahresabschlussprüfers enthält der Gesellschaftsvertrag gegensätzliche Regelungen in § 12 Abs. 2 und in § 20 Abs. 1.

Durch Streichung der Bestimmung in § 12 Abs. 2 entscheidet die Gesellschafterversammlung (über § 14 Abs. 1 Satz 1) auf Vorschlag des Aufsichtsrates über die Bestellung des Abschlussprüfers. Dies entspricht auch der in der Vergangenheit geübten Praxis.

5. Durch die vorgeschlagene Verlängerungen der Ladungsfristen von 7 auf 14 Tage für den Aufsichtsrat (§ 10 Abs. 2) und die Gesellschafterversammlung (§ 13 Abs. 2) möchte ich eine intensivere Vorbereitung für Aufsichtsratsmitglieder und Verwaltung ermöglichen.

Als Anlage sind die bisherige Fassung und die Neufassung der geänderten Regelungen gegenübergestellt.

gez.

Dr. Hoffmann

<i>Bisherige Fassung</i>	<i>Neufassung</i>
<p style="text-align: center;"><b>§ 12</b> <b>Zuständigkeiten des Aufsichtsrates</b></p> <p>(2) Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern die Beschlussfassung über</p> <p>g) die jährliche Bestimmung des Abschlussprüfers gemäß § 318 HGB.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 12</b> <b>Zuständigkeiten des Aufsichtsrates</b></p> <p>(2) Der Zuständigkeit des Aufsichtsrates unterliegt nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit den Geschäftsführern die Beschlussfassung über</p> <p>g) <b>ersatzlos gestrichen</b></p> <p><u>Anmerkung:</u> Versehentlich widersprüchliche Regelung zu § 20 Abs. 1 anlässlich der 1990 vorgenommenen Gesellschaftsvertragänderung.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 13</b> <b>Gesellschafterversammlung</b></p> <p>(2) Die Einladung zur Gesellschafterversammlung ist schriftlich unter Angabe der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens 7 Tagen zu übermitteln. In dringenden Fällen kann auch telegrafisch, fernmündlich oder mündlich mit einer kürzeren Frist eingeladen werden.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 13</b> <b>Gesellschafterversammlung</b></p> <p>(2) Die Einladung zur Gesellschafterversammlung ist schriftlich unter Angabe der Tagesordnung mit einer Frist von mindestens <b>14</b> Tagen zu übermitteln. In dringenden Fällen kann auch <b>durch Einsatz von Telekommunikationseinrichtungen</b> mit einer kürzeren Frist eingeladen werden.</p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 17</b> <b>Rücklage, Gewinnverteilung und Verlustdeckung</b></p> <p>(2) Bei Aufstellung des Jahresabschlusses bilden die Geschäftsführer eine Bauerneuerungsrücklage und beschließen über Einstellung und Entnahme.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 17</b> <b>Rücklage, Gewinnverteilung und Verlustdeckung</b></p> <p>(2) Bei Aufstellung des Jahresabschlusses <b>können</b> die Geschäftsführer <b>nach Abstimmung mit der Gesellschafterin eine Bauerneuerungsrücklage bilden.</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>§ 18</b> <b>Rücklage, Gewinnverteilung und Verlustdeckung</b></p> <p>(2) Der ausgeschüttete Gewinnanteil darf 4 % der Einzahlungen der Gesellschafter auf die Stammeinlage nicht übersteigen.</p>	<p style="text-align: center;"><b>§ 18</b> <b>Rücklage, Gewinnverteilung und Verlustdeckung</b></p> <p>(2) <b>Ersatzlose Streichung.</b></p>

**Anlage 2****Auszüge aus dem Ratsprotokoll der Sitzung vom 10.02.2002****PROTOKOLL**

der 4. Ratssitzung der  
XVI. Wahlperiode der Stadt Braunschweig  
am Dienstag, 12. Februar 2002, 15:30 Uhr,  
Großer Sitzungssaal, Rathaus

---

**Ratsmitglieder:**

von Bismarck  
Brandes  
Budde  
Prof. Dr. Casper  
Dobberphul  
Funke  
Grigat  
Günther  
Grziwa  
Harlfinger  
Hartmann  
Dr. Heinen-Kljajić  
Henkel  
Hogrefe  
Hübner  
Jäger  
Prof. Dr. Klages  
Kliesch  
Kreßner  
Kükelhan  
Kusatz  
Ruth Lehmann  
Carsten Lehmann  
(Leube)  
Liebert  
Manlik  
Markurth

Müller  
Ochmann  
Ohst  
Oppermann  
Pesditschek  
Rackwitz  
Saalmann  
Dos Santos  
Schiermann  
Scholz  
Schrader  
Schröder  
Seht  
Seiffert  
Sommerfeld  
Steinbacher  
Stülten  
Teßmann  
Walz  
Wandt  
Weißeno  
Wendroth  
Wendt  
Winter  
Witte  
Wittig  
Wrensch

**Beamte:**

Oberbürgermeister Dr. Hoffmann  
Erster Stadtrat Dr. Kuhlmann  
Stadtrat Jaenicke  
Stadtrat Conrady  
Stadtrat Dr. Gröttrup

**I. Öffentliche Sitzung**

- Punkt 1      Genehmigung des Protokolls der Sitzung vom 11. Dezember 2001
- Ratsherr Sommerfeld erklärt zu Punkt 15 (Theaterformen 2002) des Protokolls der Sitzung vom 11. Dezember 2001, dass neben der SPD und Bündnis 90/Die Grünen auch er sich der Stimme enthalten hat. Das Protokoll wird mit dieser Ergänzung einstimmig genehmigt.
- Punkt 2      Mitteilungen
- Nr. 4800/02  
Mitteilung der über- und außerplanmäßigen Ausgaben, bei denen die Zustimmung gemäß § 89 NGO durch den Oberstadtdirektor/Oberbürgermeister erteilt wurde
- Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.
- Punkt 3      Anfragen
- Es liegen keine Anfragen vor.
- Punkt 4      Nr. 6448/02 / Nr. 6508/02  
Öffentliche Ausschreibung der Stelle der Stadtbaurätin oder des Stadtbaurates  
Berichterstatter: Ratsherr Seht
- Der Rat beschließt nach Aussprache einstimmig:  
Der Beschlussvorschlag der Drucksache Nr. 6508/02 wird angenommen.
- Punkt 5      Nr. 6286/01 / 6388/01  
GWK Wohnungsbaugesellschaft mbH Braunschweig-Land (GWK)  
Grundsatzentscheidung zur Veräußerung der städtischen Anteile  
Berichterstatter: Ratsherr Müller
- Der Rat beschließt nach Aussprache bei Gegenstimmen und Enthaltungen:  
Der Beschlussvorschlag der Drucksache Nr. 6388/02 wird angenommen.
- Punkt 6      Nr. 6438/02  
Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Änderung des Gesellschaftsvertrages  
Berichterstatter: Ratsherr Grziwa
- Der Rat beschließt nach Aussprache bei einer Gegenstimme:  
Der Beschlussvorschlag der Drucksache Nr. 6438/02 wird angenommen.

### Anlage 3 Vorlage NiWo-Bau GmbH, Wirtschaftsplan 2007

#### Stadt Braunschweig

		TOP
Der Oberbürgermeister FB Finanzen 20.12	<i>Drucksache</i> 10898/06	<i>Datum</i> 22. Nov. 2006

#### Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- sirt
Finanz- und Personalausschuss	7. Dez. 2006	X					
<b>Verwaltungsausschuss</b>	12. Dez. 2006		X				

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
---	---	--	---

Überschrift, Beschlussvorschlag

#### Nibelungen-Wohnbau-GmbH - Wirtschaftsplan 2007

„Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung

1. der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig werden angewiesen,
2. der Stadtwerke Braunschweig GmbH werden angewiesen, die Geschäftsführung der Stadtwerke Braunschweig GmbH zu veranlassen, in der Gesellschafterversammlung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH

den Wirtschaftsplan 2007 in der vom Aufsichtsrat am 27. November 2006 gebilligten Fassung zu beschließen.“

#### Hinweis:

Diese Vorlage wird nur einmal versandt. Sie dient somit als Beratungsunterlage in allen Gremien.

Sachverhalt, Begründung, finanzielle Auswirkung: siehe nächste Seite

Begründung:

Gemäß § 14 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig hat die Gesellschafterversammlung über den Wirtschaftsplan und dessen Änderung zu entscheiden. Damit wird nach Beratung im Finanz- und Personalausschuss eine Beschlussfassung im Verwaltungsausschuss notwendig, um eine entsprechende Anweisung an die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung erteilen zu können.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft hat in seiner Sitzung am 27. November 2006 eine Empfehlung für die hiermit vorgelegte Fassung des Wirtschaftsplanes 2007 abgegeben.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH geht für das Wirtschaftsjahr 2007 von einem Jahresüberschuss in Höhe von 4.800 T€ aus, der als Dividende an die Gesellschafter ausgeschüttet werden soll. Der auf die Stadt entfallende Netto-Teilbetrag von rund 2.200 T€ wird im Haushaltsjahr 2008 kassenwirksam.

Eine Zusammenfassung der Ertrags- und Aufwandspositionen sowie eine Gegenüberstellung mit den Vorjahren enthält folgende Tabelle:

(Mio Euro)	2005		2005		2006		2006		2007	
	Plan	%	Ist	%	Plan	%	Prognose	%	Plan	%
		v. Umsatz		v. Umsatz		v. Umsatz				v. Umsatz
Umsatzerlöse	43,7		42,6		44,6		42,8		44,5	
% zum Vorjahr		102,3		97,7		104,7		96,0		99,8
Erträge aus Beteiligungen									0,5	
Materialaufwand	20,6	47,1	19,6	46,0	20,4	45,7	20,9	48,8	21,3	50,0
sonst. betriebl. Aufwendungen	1,9	4,3	1,8	4,2	1,7	3,8	1,8	4,2	1,7	3,8
Personalkosten	5,5	12,6	5,3	12,4	5,2	11,7	5,3	12,4	5,2	12,2
Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	5,0	11,4	4,7	11,0	4,7	10,5	4,6	10,7	4,3	10,1
Abschreibungen	3,9	8,9	3,7	8,7	3,9	8,7	3,8	8,9	3,9	9,2
<b>Operatives Ergebnis</b> (Geschäftsergebnis)	<b>6,8</b>	15,6	<b>7,5</b>	17,6	<b>8,7</b>	19,5	<b>6,4</b>		<b>8,1</b>	19,0
davon aus originärem Geschäft	2,0	4,6	3,3	7,7	1,9	4,3	1,6	3,7	1,6	3,8
davon aus Portfoliomangement	4,8	11,0	4,2	9,9	6,8	15,2	4,8	11,2	6,5	14,6
Steuern v. Einkommen u. Ertrag	2,2	5,0	2,2	5,2	3,4	7,6	2,2	5,1	2,2	4,9
Sonstige Steuern	1,2		1,1		0,5		1,1		1,1	
Entnahme Bauerneuerungsrücklage							1,7			
Gewinn/Verlust lt. Bilanz	<b>3,4</b>		<b>4,2</b>		<b>4,8</b>		<b>4,8</b>		<b>4,8</b>	

Der Prognose 2006 ist zu entnehmen, dass die geplanten Umsatzerlöse sehr wahrscheinlich nicht erreicht werden können. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich in 2006 nicht zu realisierende Grundstücks- und Wohnungsverkäufe mit einem Volumen von rund 1.100 T€, die in das nächste Jahr verschoben wurden. Aus diesem Grund sind im Wirtschaftsplan 2007 Verkäufe aus dem Portfoliomangement in Höhe von insgesamt 6.500 T€ eingeplant.

Die Umsatzrendite aus dem laufenden (originären) Geschäft wird von 7,7 % (2005) und 4,3 % (2006) auf 3,8 % (2007) absinken. Wir werden diese Entwicklung beobachten. Eine strategische Neuausrichtung der Gesellschaft zur Stärkung der Vermögenssubstanz und zur Stabilisierung am Markt wird unter Begleitung einer externen Beratung angestrebt. Zur Umsetzung werden derzeit entsprechende Vorbereitungen geleistet. In einem ersten Schritt ist aus strategischen Gründen der Erwerb eigener Geschäftsanteile der Nibelungen-Wohnbau-GmbH in einem Umfang von 10 % des Gesellschaftskapitals mit einem Kaufpreis von 10 Mio. € auf Grundlage des zu überprüfenden Bewertungsgutachtens aus dem Jahr 2002 geplant. Eine entsprechende Beschlussvorlage mit einer Empfehlung zur Umsetzung

wird Anfang 2007 nach Vorliegen des Jahresabschlussergebnisses 2006 zur Entscheidung vorgelegt.

Die Betriebskosten 2007 erhöhen sich im Vergleich zum Vorjahr um 630 T€ aufgrund der Preissteigerungen für Energie und Wasser. Die Gesamtaufwendungen für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen betragen ohne aktivierungspflichtige Modernisierungen 9,1 Mio. € (9,25 Mio. €), wobei die Aufwendungen für Modernisierungen im Vergleich zum Vorjahr um rund 1,42 T€ erhöht und der Aufwand für Großreparaturen um 1,37 Mio. € reduziert wurde.

Die Personalkosten sind zum Vorjahr konstant geblieben.

Für Mietausfälle aufgrund leer stehender Wohnungen wurden 1,6 Mio. € Mindereinnahmen eingerechnet.

Die Dividendenerwartung 2007 in Höhe von 4.800 T€ wird mit Hilfe der Zuführung einer Vorabdividende aus der Wohnstätten GmbH in Höhe von 500 T€ erreicht.

Zur weiteren Erläuterung ist als Anlage der Wirtschaftsplan 2007 der Nibelungen-Wohnbau-GmbH beigefügt.

I. V.

gez.  
Lehmann

**Anlage 4****Antwort auf die Anfrage der BIBS-Fraktion (458/07) zum Verkauf von Nibelungen-Wohnbau GmbH Wohnungen seit 2003**

Fachbereich Finanzen

28. Februar 2007

**FRAKTION BIBS**NACHRICHTLICH:

FRAKTION DER CDU

FRAKTION DER SPD

FRAKTION BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

FRAKTION DER FDP

FRAKTION DIE LINKE

**Verkauf von Nibelungen-Wohnbau Wohnungen seit 2003**

Öffentliche Anfrage vom 31. Januar 2007 (Nummer 458/07)

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

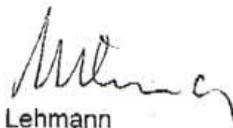
1. Wie groß ist die Anzahl von bereits verkauften Wohnungen in den jeweiligen Geschäftsjahren seit 2003?  
In den Jahren 2003 bis 2006 erfolgten folgende Verkäufe:

2003	73 Wohneinheiten
2004	126 Wohneinheiten
2005	284 Wohneinheiten
2006	182 Wohneinheiten
2. Um welche Wohnungen handelt es sich (Straßen oder Baukomplex bezogen)?
3. Beim Verkauf von jeweils mehr als fünf Wohnungen: wer sind die Erwerber?
4. Zu welchem Durchschnittspreis wurden die Wohnungen an größere Erwerber gemäß Punkt 3. veräußert?
5. In welchen der veräußerten Komplexe hat die Nibelungen-Wohnbau-GmbH vorher Beitragskosten, wie Straßenausbaubeiträge entrichtet?

Zu den Fragen 2 – 5 :

Die Fragen betreffen operative Details der Geschäftstätigkeit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH und können nur von der Gesellschaft beantwortet werden. Ich darf insoweit auf das Schreiben vom 12. Februar 2007 Bezug nehmen.

I. V.



Lehmann

**Anlage 5****Auszug aus der Vorlage Machbarkeitsstudie Gebäudewirtschaft  
zum Finanz- und Personalausschuss am 24.05.2007****Stadt Braunschweig**

		<i>TOP</i>
Der Oberbürgermeister FB Finanzen 20.12	<i>Drucksache</i> 11253/07	<i>Datum</i> 9. Mai 2007

**Vorlage**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzung</i>			<i>Beschluss</i>			
	<i>Tag</i>	<i>Ö</i>	<i>N</i>	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pa- sie
Finanz- und Personalausschuss	24. Mai 2007	X					
<b>Verwaltungsausschuss</b>	5. Juni 2007		X				

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzl  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
---	---	--	---

Überschrift, Beschlussvorschlag

**Vergabe einer Machbarkeitsstudie für den Bereich Gebäudewirtschaft**

"Die Verwaltung wird beauftragt, ein Vergabeverfahren zur Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie für den Bereich Gebäudewirtschaft unter Berücksichtigung der in der Begründung aufgeführten Aspekte durchzuführen und darüber hinaus ermächtigt, nach Abschluss des Verfahrens den Auftrag an das wirtschaftlichste Beratungsunternehmen zu erteilen."

Hinweis:

Diese Vorlage wird nur einmal versandt. Sie gilt somit als Beratungsunterlage für beide o. g. Gremien.

Begründung:

1. Aufgrund eines Fraktionsantrages wurden im Haushalt 2007 insgesamt 200.000 € für Beraterleistungen für einen Prüfauftrag „Einführung eines PPP-Modells“ im Bereich aller städtischen Schul- und Kindertagesstättengebäude zur Verfügung gestellt (Haushaltsstelle: 03000.655000).
2. Die Einplanung der Mittel erfolgte vor dem Hintergrund sich abzeichnender Handlungsbedarfe:
  - a) Für die städtische Gebäudewirtschaft, die bislang im Rahmen eines internen Mieter-/Vermieter-Modells mit Einrichtung einer finanzwirtschaftlichen Sonderrechnung gestaltet ist, sind Überlegungen zu Optimierungen ggf. in einer anderen Organisationsform erforderlich.
  - b) Für einen großen Teil der städtischen Gebäudesubstanz ergeben sich Sanierungsnotwendigkeiten, deren Realisierung im Rahmen von PPP-Modellen, wie sie auch in anderen Städten geprüft bzw. begonnen wurden, zu überlegen ist. Dabei sollen nicht nur die bauliche Sanierung, insbesondere von Schulen und Kindertagesstätten, sondern auch Umweltschutzanforderungen und die Energieeinsparung einbezogen werden. Hinsichtlich des Verfahrens und der Baudurchführung sollen ebenso mittelstandsfördernde Aspekte berücksichtigt werden.
3. Unabhängig von den vorgenannten Zielsetzungen stellt sich für die Nibelungen-Wohnbau-GmbH ebenfalls die Frage nach Optimierungen, insbesondere durch eine Ausweitung von Geschäftsfeldern. Es sollte daher optional ebenfalls in Betracht gezogen werden, ob und ggf. wie die Nibelungen-Wohnbau-GmbH in die Zielsetzungen zu 1. und 2. eingebunden werden könnte. Dies könnte z. B. dadurch geschehen, dass die Nibelungen-Wohnbau-GmbH als Auftragnehmer einzelner Leistungen in Betracht käme, oder aber als Mitgesellschafter einer ggf. zu gründenden neuen GmbH, an der möglicherweise auch externe Mitgesellschafter als strategische Partner beteiligt werden könnten.
4. Eine derartige Verknüpfung von Zielsetzungen führt zu einem breiten Spektrum von Handlungsalternativen, die im Rahmen externer Beratung gegeneinander zu stellen und zu vergleichen sind.

Es ist beabsichtigt, derartige Handlungsalternativen in Form einer Machbarkeitsstudie durch eine externe Beratung erarbeiten zu lassen. Hierfür wird vorgeschlagen, den Auftrag im Rahmen eines nationalen Vergabeverfahrens nach VOL/A mit vorangehendem öffentlichen Teilnahmewettbewerb zu vergeben. Mit diesem Verfahren soll das am besten geeignete Beratungsunternehmen gefunden werden. Nach Einschätzung der Verwaltung wird die Wertgrenze für ein europaweites Verfahren von 211.000 € Auftragswert nicht erreicht.

Ein Textvorschlag für die Veröffentlichung des Teilnahmewettbewerbs ist anliegend beigefügt. Aus den daraufhin erwarteten Interessenbekundungen würde die Verwaltung drei bis sechs Unternehmen in die engere Wahl ziehen und um ein konkretes Angebot sowie eine Präsentation vor Ort bitten. Der Auftrag ergeht an das Beratungsunternehmen mit dem wirtschaftlichsten Angebot unter der Berücksichtigung der o. a. Zielsetzungen.

3

Die Machbarkeitsstudie wird dann den städtischen Gremien mit einem  
Entscheidungsvorschlag der Verwaltung zum weiteren Vorgehen vorgelegt.

I. V.

gez.  
Lehmann

Anlage

**Anlage 6****Vorlage zur Ratssitzung am 17.07.2007, NiWo-Bau eigene Anteile**

<b>Stadt Braunschweig</b>		<i>TOP</i>
Der Oberbürgermeister FB Finanzen 20.12	<i>Drucksache</i> 11236/07	<i>Datum</i> 3. Mai 2007

**Vorlage**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzung</i>			<i>Beschluss</i>			
	<i>Tag</i>	<i>Ö</i>	<i>N</i>	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
Finanz- und Personalausschuss	24. Mai 07	X					
Verwaltungsausschuss	10. Juli 07		X				
<b>Rat</b>	17. Juli 2007	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
---	---	--	---

Überschrift, Beschlussvorschlag

**Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Erwerb eigener Anteile**

"Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung

1. der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig werden angewiesen,
2. der Stadtwerke Braunschweig GmbH werden angewiesen, die Geschäftsführung der Stadtwerke Braunschweig GmbH zu veranlassen,

in der Gesellschafterversammlung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH folgenden Beschluss zu fassen:

"Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH erwirbt 10 % der eigenen Anteile zu einem Kaufpreis von insgesamt 10 Mio. Euro im Verhältnis der gehaltenen Anteile von der Stadt Braunschweig und der Stadtwerke Braunschweig GmbH. Der Kaufpreis wird jeweils zur Hälfte im Jahr 2007 und im Jahr 2008 gezahlt. Die zweite Rate ist angemessen zu verzinsen."

Hinweis:

Diese Vorlage wird nur einmal versandt. Sie gilt somit als Beratungsunterlage für beide o. g. Gremien.

Sachverhalt, Begründung, finanzielle Auswirkung: siehe nächste Seite

Begründung:

Es ist beabsichtigt, die Nibelungen-Wohnbau-GmbH strategisch neu auszurichten, um das Unternehmen wirtschaftlich nachhaltig zu optimieren und für die Zukunft weiterhin erfolgreich am Markt auszurichten. Eine entsprechende Untersuchung durch eine Beraterfirma ist in einem ersten Schritt im Rahmen einer Machbarkeitsstudie für das städtische Gebäudemanagement vorgesehen. Im Rahmen dieses Prozesses soll insbesondere untersucht werden, ob künftig neben den bisherigen Aufgaben noch weitere Geschäftsfelder von der Gesellschaft besetzt werden können und ob die Gesellschafterstruktur für die wahrgenommenen Aufgaben angemessen ist.

Im Rahmen dieses Strategieprozesses wäre es durchaus denkbar, dass die Gesellschaft weitere Gesellschafter aufnimmt. Als einen möglichen Baustein möchte die Nibelungen-Wohnbau-GmbH deshalb eigene Anteile in einem Umfang von 10 % von den beiden Gesellschafterinnen Stadtwerke Braunschweig GmbH und Stadt zu einem Kaufpreis von insgesamt 10 Mio. Euro im Verhältnis der bisherigen Beteiligungen erwerben. Von dem Kaufpreis entfallen auf die Stadt Braunschweig (51%) 5,1 Mio. Euro und auf die Stadtwerke Braunschweig GmbH (49%) 4,9 Mio. Euro.

Mit Wertgutachten vom 31. Dezember 2002 hat die GdW Revision AG den Unternehmenswert der Nibelungen-Wohnbau-GmbH mit rund 100 Mio. Euro festgestellt. Dieser Wert wurde zum Stichtag 31. Dezember 2006 seitens der GdW Revision AG bestätigt.

Durch den Erwerb der Anteile kann eine Grunderwerbsteuerbelastung entstehen, die die Erwerberin zu tragen hätte.

Die Rechte und Pflichten aus den eigenen Anteilen, insbesondere das Stimmrecht, das Bezugsrecht und der Gewinnanteil würden ruhen. Tritt die Gesellschaft den Geschäftsanteil an einen Dritten ab, so leben alle mitgliedschaftlichen Rechte und Pflichten wieder auf. Da der Erwerb entsprechend der bisherigen Beteiligungsverhältnisse erfolgen soll, verändert sich zunächst die innere Struktur der Einflussnahme und Steuerung in der Gesellschaft nicht. Bei einer Weiterveräußerung wäre der Rechtsgedanke des Bezugsrechtes zu beachten und der Geschäftsanteil zunächst den Gesellschaftern anzubieten.

Der Kauf soll in Abhängigkeit von der in der Gesellschaft vorhandenen Liquidität erfolgen. Es wurde deshalb vorgeschlagen, für das Jahr 2006 auf eine Dividendenzahlung zu verzichten und den Jahresüberschuss zum 31.12.2006 auf neue Rechnung vorzutragen (siehe Drucksache 11235/07). Der Kaufpreis von insgesamt 10 Mio. Euro soll in zwei gleichen Teilbeträgen von jeweils 5 Mio. Euro entsprechend dem Beteiligungsverhältnis an die beiden Gesellschafterinnen in den Jahren 2007 und 2008 gezahlt werden. Die Zahlung der ersten Rate würde nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages im August/September 2007 erfolgen. Die zweite Rate soll im Januar 2008 gezahlt werden. Im Kaufvertrag soll dementsprechend eine angemessene Verzinsung vereinbart werden.

Würde im Jahr 2007 für 2006 eine Dividendenzahlung erfolgen, hätte die Gesellschaft keine ausreichende Liquidität für den Erwerb der Anteile. Der Stadtwerke Braunschweig GmbH und der Stadt fließen für die Jahre 2006 und 2007 durch die Zahlung des Kaufpreises allerdings Liquidität in vergleichbarer Höhe der geplanten Dividendenzahlung zu. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der durch die Nichtausschüttung bei der Gesellschaft verbleibende Gewinn in künftigen Jahren doch noch ganz oder teilweise ausgeschüttet wird.

## Anlage 7

### Daten und Selbstdarstellung zur Nibelungen-Wohnbau-GmbH

#### Nibelungen: Zukunft mit Tradition

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig wurde bereits 1926 vom damaligen Freistaat Braunschweig und der Stadt Braunschweig gegründet. Seitdem ist die Gesellschaft zu einem leistungsstarken Dienstleistungsunternehmen gewachsen, das auch heute seiner sozialen Verantwortung gerecht wird.

Unser Zweck ist vorrangig auf eine Förderung der Lebensqualität ausgerichtet, um mit Immobilien und Dienstleistungen Partner aller Zielgruppen im Wohnungswesen zu sein.

Dem Unternehmen wurde für vorbildliche Architektur mehrfach der Peter-Joseph-Krahe-Preis verliehen. Außerdem erhielt die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig Auszeichnungen in den Bundeswettbewerben "Familienwohnung und Familienheim" sowie "Beispielhafte Behindertenwohnungen".

Neubauten in der Braunschweiger Weststadt wurden 1996 mit dem Niedersächsischen Staatspreis für Architektur ausgezeichnet

<b>Immobilienbestand</b>	
Wohnungen	7.931
Wohnheimplätze	86
Garagen bzw. Stellplätze	931
Gewerbliche Objekte	74
<b>Unternehmensangaben</b>	
Mitarbeiter/innen	97
Stammkapital	7,67 Mio. Euro
Bilanzsumme (12/2005)	153 Mio. Euro
Gesellschafter	Stadt Braunschweig (51%) Stadtwerke Braunschweig GmbH (49%)
Geschäftsführer	Rüdiger Warnke
Vorsitzender des Aufsichtsrats	Wolfgang Sehrt
Registergericht	AG Braunschweig HRB 119
Tochtergesellschaft	Wohnstätten-Gesellschaft mbH

## **Anlage 8**

### **Beitrag auf [www.unser-braunschweig.de](http://www.unser-braunschweig.de)**

In der Braunschweiger Zeitung nicht abgedruckter Leserbrief vom 26.05. zum Thema NiWo und Sanierungsstau (BZ 23.05. und BZ 25.05.07)

Vor einem guten Jahr berichtete die BZ, der Oberbürgermeister habe klargestellt, dass die "8000 Wohnungen der NiWo-Bau nicht im Angebot" seien, also nicht zum Verkauf ständen (BZ 16.03.06). Das war ein halbes Jahr vor der Wahl. Nun, acht Monate nach der Wahl, liest der erstaunte Bürger die folgende Aussage des OB: "Unangetastet bleibt auf jeden Fall das Paket mit rund 7000 städtischen Wohnungen der Nibelungen Wohnbau." (BZ 25.05.07)

Also sind bereits 1000 Wohnungen verkauft - einfach so, ohne angemessene Information der Bürger, ohne große Debatten. In Freiburg ist ein Oberbürgermeister, der 8900 Wohnungen verkaufen wollte, per Bürgerentscheid dafür abgestraft worden. Soll das gleiche Programm nun in Braunschweig auf "neuen Wegen" durchgesetzt werden?

Der Verdacht liegt nahe. Die BZ meldet, die NiWo solle nach dem Willen der Stadt "Anteile an sich selbst" von Stadt und Stadtwerken kaufen. Die NiWo gehört zu 51% direkt der Stadt und zu 49% indirekt, über die Stadtwerke. Sie ist also schlicht eine Tochter der Stadt. Wenn sie nun die besagten Anteile von der Stadt kaufen soll, untergräbt das ihre Handlungsfähigkeit. Kreditaufnahme oder weiterer Wohnungsverkauf wären wohl die Folge. Irgendwann würde dann der Ruf nach dem Retter aus der Privatwirtschaft gebieterisch laut. Die Stadt dagegen hätte 10 Millionen kurzfristige "Einnahmen" - aber eben auf Kosten der Zukunft ihrer Tochter.

Da wirkt es wie ein Hilferuf, wenn die NiWo in ihrem Geschäftsbericht 2006 von einem "Desinvestitionsprogramm von 2004 bis 2007" spricht, das ihr die Stadt als Hauptgesellschafterin verordnet hat. Deutlich wird dort allgemein vor einer Politik gewarnt, die "an Stelle der nachhaltigen Entwicklung der Bestände" das Ziel einer "ausschließlich kurzfristigen Gewinnorientierung" stelle. Das sind klare Worte, die eine breite Diskussion verdient haben - und die der BZ hoffentlich auch mehr als die 20 Zeilen in der Ausgabe vom 23.05.07 wert sein werden.

Andreas Matthies

Quelle:

[http://www.unser-braunschweig.de/index.php?option=com\\_content&task=view&id=626&Itemid=49](http://www.unser-braunschweig.de/index.php?option=com_content&task=view&id=626&Itemid=49)  
(Stand 27.06.2007)

**Anlage 9****Flugblatt der BIBS „Stadt greift in die Kasse – NiWoBau im Ausverkauf****B·I·BS**  
BÜRGER  
INITIATIVE  
BRAUNSCHWEIG

## **NIBELUNGEN - Wohnungen**

### **Stadt greift in die Kasse - NiWoBau im Ausverkauf**

**NiWoBau muss jetzt Kredite für Instandhaltung aufnehmen.**

Auf Anweisung der Stadt wurde bei der städtischen Nibelungen Wohnungsgesellschaft die Instandhaltungsrücklage von 1,7 Mio. Euro (2006) aufgelöst und als „Gewinn“ an die Stadt abgeführt.

Der Ausverkauf in Braunschweig geht weiter:

Die Stadt hat NiWoBau seit 2003 immer wieder angewiesen, insgesamt rund **1.000 Wohnungen zum Schleuderpreis von 22.000 Euro** pro Wohnung zu verkaufen, um selbst „Buchgewinne“ für den städtischen Haushalt einzunehmen.

Alles passiert schnell und ohne Ausschreibung sowie ohne Information an die Mieterinnen und Mieter. Sie hatten keine Chancen, selbst ihre Wohnung zu erwerben.

Die Stadt ruiniert damit die eigene Wohnungsgesellschaft. Denn, satzungsgemäße Aufgabe der NiWoBau ist es, breite Schichten der Bevölkerung mit angemessenem, günstigem Wohnraum zu versorgen...

... und nicht, einem Oberbürgermeister als Melkkuh für sein „Haushaltswunder“ zu dienen.

Seit 2003 verkaufte NiWoBau-Wohnungen:

2003:	73 Wohnungen	1,5 Mio. €
2004:	126 Wohnungen	2,8 Mio. €
2005:	284 Wohnungen	4,2 Mio. €
2006:	182 Wohnungen	4,8 Mio. €
2007: geplant	300 Wohnungen	6,5 Mio. €
	-----	-----
	965 Wohnungen	19,8 Mio. €

Der Schaden für die Stadt ist groß:

Etwa. 6 Mio. € Gewinnsteuern fallen an.

Mieteinnahmen von rund 3 Mio. € jährlich fehlen.

Jetzt freut sich z.B. ein Groß-Aufkäufer aus Hamburg (Fa. Semmelhaack) über Super-Renditen von satten 10 - 15 % auf das eingesetzte Kapital. Der Stadt dagegen gehen viele Mio. € verloren.

**Das ist die hoch gelobte Finanzpolitik von OB Hoffmann.**

Die Braunschweiger Zeitung (Zauner) berichtete am 16. März 2006:

8000 Wohnungen der NiWo-Bau nicht im Angebot

Ein Verkauf der NiWo nach dem Vorbild von Dresden kommt für Braunschweig nicht in Betracht. Das stellte Oberbürgermeister Gert Hoffmann klar. Die NiWo-Bau führe in jüngster Zeit kontinuierlich knapp fünf Millionen Euro an Stadt und Stadtwerke ab. 'Das ist ein prima Ergebnis und steigert sich vielleicht noch', so Hoffmann. (...)

Oberbürgermeister Gert Hoffmann weiter: 'Wir in Braunschweig privatisieren ja nicht aus Prinzip und um jeden Preis, sonder nur dort, wo wir dadurch finanziell deutlich besser stehen. Das ist das Modell Braunschweig, und dabei bleibt es.' Die rund 8000 Wohnungen der NiWo stehen da nicht auf dem Zettel."

Das Rathaus will sich nun herausreden: Die Verwaltung habe die Wohnungsgesellschaft gemeint. Die stehe nicht zum Verkauf ... Hier wird um jeden Preis privatisiert und damit der Stadt schwerer Schaden zugefügt.

**Anlage 10****Pressemitteilung der BIBS-Ratsfraktion vom 25. Juni 2007****Pressemitteilung****Gewinnabführung aus NiWo-Bau grenzt an Sittenwidrigkeit!  
Stadt zieht 60% Rendite aus städtischer NiWo-Bau**

In Vorbereitung auf die Bürger- und Informationsveranstaltung der BIBS am kommenden Donnerstag um 19h im TuRa Vereinsheim, Bienroder Weg 53, recherchierte die BIBS-Fraktion die Fakten der seit Jahren andauernden Gewinnausschüttungen der NiWo-Bau an die Stadt Braunschweig.

Das von der Stadt in die Niwo-Bau eingezahlte Stammkapital beträgt 15 Mio. DM = 7,6 Mio. Euro. Bis 2002 durften - sowieso nur ausnahmsweise - bis zu maximal 4% auf das eingezahlte Stammkapital als "Gewinn" an die Eigentümerin Stadt Braunschweig ausgeschüttet werden. Das entsprach maximal 300.000 €.

Am 12.02.2002, also kurz nach Dienstantritt von Oberbürgermeister Dr. Hoffmann, wurde durch den Rat folgende Passage auf Betreiben der Verwaltung ersatzlos gestrichen:

§18(2) Der ausgeschüttete Gewinnanteil darf 4% der Einzahlungen der Gesellschafter auf die Stammeinlage nicht übersteigen.

Mit der Streichung der 4%-Begrenzung wurden alle Schleusen der Ausplünderung geöffnet. Bis auf ein einziges Ratsmitglied haben dieser ganz entscheidenden Weichenstellung zum Aderlass städtischer Wohnungspolitik alle übrigen 53 Ratsmitglieder (CDU, FDP, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) zugestimmt. Als kleiner Faktennachtrag sei auf folgendes Detail verwiesen:

Seit der oben beschriebenen kleinen - von den Ratsparteien unbemerkten - Änderung des Gesellschaftsvertrages in §18 werden jährlich rund 5 Mio. Euro Gewinn von der Stadt entnommen (so bezeichnet als "Portfolio-Management"). Das entspricht einer exorbitanten Gewinn-Rendite von über 60 %. Diese wird aus einer Gesellschaft herausgepresst, die für die unvermögende "breite Bevölkerungsschicht" Sorge tragen soll.

Schon im normalen bürgerlichen Geschäftsverkehr gelten solche Gewinn-Raten als schlicht sittenwidrig, so Peter Rosenbaum, Fraktionsvorsitzender der BIBS-Ratsfraktion. Wir haben hier ein anschauliches Beispiel einer desaströsen Sozialpolitik für die Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt. Auf unter anderem diesen Grundlagen basiert das - gar nicht mehr so laut geäußerte - "Haushaltswunder", so Rosenbaum weiter.

Zur Information, die wesentlichen Punkte der NiWo-Bau Satzung, eingesehen beim Amtsgericht Braunschweig:

§3 (1) Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.

(...)

(4) Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach den Grundsätzen der Wohnungsgemeinnützigkeit. (...)

(5) Die Preisbildung für die Überlassung von Mietwohnungen und die Veräußerung von Wohnungsbauten soll angemessen sein, d.h. eine Kostendeckung einschließlich angemessener Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Bildung ausreichender Rücklagen unter Berücksichtigung einer Gesamtrentabilität des Unternehmens ermöglichen.

Weitere Informationen unter [www.bibs-fraktion.de](http://www.bibs-fraktion.de)

## Anlage 11

### Auszug aus dem Geschäftsbericht der NiWo-Bau GmbH, 2006

## Bericht der Geschäftsführung

### A | Das Unternehmen im Markt

Auch auf diese Nachfrage muss in angemessener Form und Quantität reagiert werden. Daraus folgt, dass neuen Stadtentwicklungen und wohnungspolitischen Herausforderungen nicht mit alten Lösungsstrategien begegnet werden kann.

Das Wohnungsangebot für die Senioren von morgen darf sich nicht an der Nachfrage von heute orientieren. Der soziodemografische Wandel und der Bevölkerungsrückgang muss planerisch vorausschauend begleitet werden, wobei das Wissen über die strukturellen Veränderungen der Bevölkerung und die daraus resultierenden Änderungen der Wohnungsnachfrage von elementarer Wichtigkeit sind. Wir befürworten deshalb eine fundierte Wohnungsmarktbeobachtung vor Ort, stets mit der Gesamtentwicklung der Region im Blick, sodass unternehmerisch rechtzeitiges Handeln ausgewogene Strukturen für die Zukunft bereithält.

Im Hinblick auf die Qualitätsverbesserung der Wohnungsbestände sind Stadtteilentwicklungen auch vorausschauend zur Leerstandsreduzierung zwingend erforderlich. Wohnungswirtschaft und städtische Akteure sind aufgefordert, gemeinsam Bewirtschaftungskonzepte zu konzipieren.

Wir streben bei der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände und beim Immobilienhandel eine ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit und damit eine langfristige und dauerhafte Rentabilität des eingesetzten Kapitals an. Zur betriebswirtschaftlichen Rendite kommt eine so genannte „Stadtrendite“ sowie die Erfüllung des kommunalen Wohnraumversorgungsauftrages nach unserem Gesellschaftsvertrag.

Wenn dies künftig durch die primäre Ausrichtung auf den Cashflow und die kurzfristig maximale Rendite durch Vermögensverwertung im Rahmen spezieller Finanzierungsverfahren und steuerlicher Optimierung abgelöst wird, hat das für die Entwicklung des Wohnungsmarktes

und die Qualität des Wohnens unerwünschte Konsequenzen. Wenn durch Transaktionen die Substanzwerte abgeschöpft, die Veräußerungserlöse nicht wenigstens teilweise wieder dem Portfoliomanagement zugute kommen, sind insgesamt Entwertungen leider nicht auszuschließen. An die Stelle der nachhaltigen Entwicklung der Bestände sollte keine ausschließlich kurzfristige Gewinnorientierung treten. Wir halten deshalb an Maßnahmen zur Quartiers- oder Stadtentwicklung für funktionierende Nachbarschaften und die sozialräumliche Integration verschiedener Bewohnergruppen fest und konzentrieren uns auf ein ökonomisch, sozialnachhaltiges wohnungswirtschaftliches Handeln gerade in Zeiten eines sozialökonomischen Umbruchs.

## Lagebericht

4 | Risikobericht

5 | Prognosebericht

### 5. Prognosebericht

Das Wohnungsangebot in der Stadt Braunschweig ist nach unserer Einschätzung weiterhin als ausreichend anzusehen. Eine wesentlich rückläufige Entwicklung der Nachfrage nach qualitativ hochwertigem in einem attraktiven Umfeld liegenden Wohnraum ist nicht zu erwarten.

Zur Stärkung der Wettbewerbsstellung des Unternehmens sind auch für das Geschäftsjahr 2007 umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen geplant bzw. für das Folgejahr vorbereitet worden. Das Instandhaltungs- und Modernisierungsbudget 2007 beläuft sich auf 12,6 Mio. €.

Das Anpassungspotenzial, das der Mietspiegel der Stadt Braunschweig zulässt, werden wir unter Beachtung des Gesellschaftszwecks wie auch der Marktgegebenheiten zur Verbesserung unserer wirtschaftlichen Lage nutzen, um die Anpassung der Mieten an das Marktniveau angemessen fortzusetzen.

Im Rahmen eines mit der Hauptgesellschafterin abgestimmten vierjährigen Desinvestitionsprogramms von 2004 bis 2007 werden im Geschäftsjahr 2007 Verkäufe von Grundstücken und Immobilien vorgenommen. Hieraus werden laut Portfoliomanagement voraussichtlich rd. 6,5 Mio. € Reinerträge erwartet.

Der vom Aufsichtsrat beschlossene Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2007 geht von einem Jahresüberschuss von 5.338,0 T€ aus. Für 2008 ist im Kernbereich der Hausbewirtschaftung (operatives Geschäft) bei vergleichbaren Marktbedingungen mit einem ähnlichen Ergebnis wie in 2006 und 2007 zu rechnen. Inwieweit Desinvestitionen im bisherigen Umfang das neutrale Geschäftsergebnis ohne Substanzverluste bei der Ertragslage nachhaltig prägen können, hängt im Wesentlichen von Markt-, Portfolio- und Strategieentwicklung ab.

# GESCHÄFTSBERICHT 2006

## Geschäftsführung:

Rüdiger Warnke

(alleinvertretungsberechtigt)

## Aufsichtsrat:

Wolfgang Sehrt, Polizeihauptkommissar a.D., Eugen Liebert, Sozialarbeiter, Eberhard Funke, Heizungs- und Lüftungsbaumeister, Bettina Brennecke, kfm. Angestellte	Vorsitzender stellv. Vorsitzender bis 22.11.2006 Schriftführer	bis 22.11.2006
Marion Evers-Ohlms, Rechtsanwältin und Berufsbetreuerin		ab 22.11.2006
Werner Herweg, kfm. Angestellter		bis 22.11.2006
Gabriele Hübner, Übersetzerin		
Meike Jäger, Rechtsanwältin		
Torsten Kappei, kfm. Angestellter		bis 22.11.2006
Michael Markmann, Gärtner		bis 22.11.2006
Rita Schiermann, Verwaltungsfachangestellte		bis 22.11.2006
Maik Teßmann, Dipl.-Betriebswirt		bis 22.11.2006
Dr. Sven Wöhler, Wissenschaftlicher Mitarbeiter		ab 22.11.2006
Wolfgang Zwafelink, Stadtbaurat		

## Ergebnisverwendung:

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn von 5.471.152,29 € für das Geschäftsjahr 2006 der Bauerneuerungsrücklage 5.000.000,00 € zuzuführen und 471.152,29 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Braunschweig, den 9. Februar 2007

Nibelungen-Wohnbau-GmbH  
Braunschweig

Geschäftsführer



Warnke