



21. Januar 2008

NiWoBau im Findungsprozess weiterer Kompetenzen

BIBS-Fraktion im Gespräch mit Geschäftsführer Rüdiger Warnke

Die BIBS-Fraktion hat zahlreiche Fragen an den Geschäftsführer Rüdiger Warnke gerichtet, die in einem langen Gespräch geklärt werden konnten.

So wurde bekannt, dass es erste Erfahrungen in der Zusammenarbeit zwischen der NiWoBau und der Stadtverwaltung in den 1990er Jahren gab. Gemeinsam wurden Einzelsanierungen von städtischen Immobilien im Innenstadtbereich durchgeführt.

Ende der 90er wurde diese Zusammenarbeit eingestellt, weil die NiWoBau sich auf die Sanierung ihres eigenen Wohnungsbestandes konzentrierte.¹

Die Machbarkeitsstudie zur Zukunft der NiWoBau

Nach dem Beschluss der Verwaltungsvorlage 11253/07, Vergabe einer Machbarkeitsstudie für den Bereich Gebäudewirtschaft, wurde diese an die Berliner Beratungsdienste (BBD, www.bbd.de) in Auftrag gegeben. Ziel der Studie laut Begründung der Vorlage ist: die städtische Gebäudewirtschaft zu optimieren und Sanierungsmaßnahmen in der Realisierung von Public-Private-Partnership Projekten zu prüfen. Dabei stellt sich für die NiWoBau ebenfalls die Frage nach Optimierung, insbesondere durch eine Ausweitung von Geschäftsfeldern. Eine derartige Verknüpfung von Zielsetzungen führt zu einem breiten Spektrum von Handlungsalternativen, die im Rahmen externer Beratung gegeneinander zu stellen und zu vergleichen sind.

Herr Warnke formuliert für die NiWoBau den Wunsch, ihre Kompetenzen als Immobiliendienstleisterin, die von der Sanierung, ggf. Baubetreuung, Bewirtschaftung, der nachhaltigen Entwicklung des Umfeldes bis hin zu den wohnungsnahen Dienstleistungen und Sozialleistungen reichen, einzubringen und auch für die öffentlichen Immobilien zu erweitern. Dazu wäre in Teilen auch die Übertragung von Liegenschaften sinnvoll. Die Übernahme der finanziellen Lasten für die Sanierung kann die NiWoBau dabei allein aus Eigenmitteln nicht leisten.

Die NiWoBau ist in der Lage, aus ihrer aktuellen Vermögensstruktur und ihrem Geschäft Gewinne zu erzielen und damit ihre Tätigkeiten und Investitionen zu finanzieren. Eine gute Aufstellung im Wettbewerb ist nur mit einer guten Kapitalausstattung zur nachhaltigen Bestandsaufwertung möglich, der langfristig die Attraktivität des Wohnungsbestandes sichert.

Eine strategische Partnerschaft muss betriebswirtschaftlich gute Ergebnisse sichern. Bei ergänzenden Aufgaben oder einer Neuorganisation von Aufgaben wird in einer solchen Partnerschaft ggf. auch die Organisationsstruktur beeinflusst. Neue und zusätzliche Aufgaben erfordern neues qualifiziertes Personal. Diese

¹ Generell stemmt die NiWoBau die Sanierungen und Aufwertung aus eigener Kraft.

Fragen stehen aktuell aber noch nicht auf der Tagesordnung der gemeinsamen Gespräche.

Public-Private-Partnership (PPP)

Herr Warnke sieht durchaus Chancen in der Beteiligung Dritter als Kapitalgeber zur Finanzierung von Fachaufgaben. Nachteile und negative Auswirkungen müssen sich nicht zwangsläufig durch ein PPP-Projekt für die NiWoBau ergeben. Es gilt, juristisch in der Formulierung der Verträge darauf zu achten, dass die Selbstständigkeit der NiWoBau gewahrt bleibt.

Nach seiner Bewertung haben Verwaltung und Politik aktuell nicht das Bestreben, die NiWoBau zu privatisieren und zu verkaufen. Vielmehr wird seiner Meinung nach daran gearbeitet, ein starkes Regulativ auf kommunaler Ebene zu etablieren und der Stadt damit langfristig ein Einwirken auf den Markt sowie Gewinne zu gewährleisten.

Neue Besteuerung von Rücklagen

Die Bundesregierung hat im Oktober die Einführung einer sogenannten Abgeltungssteuer auf die über Jahrzehnte gewachsenen stillen Reserven von primär kommunalen Wohnungsbaugesellschaften beschlossen. Neben der Erhebung einer minimalen Steuer ist die Hauptwirkung die Erleichterung des Handels mit Wohneigentum. Der Gesetzgeber erschließt damit vor allem den Kommunen durch die mögliche Privatisierung ihrer Wohnungsunternehmen attraktiv weitere Finanzquellen.

Dazu bietet der Fiskus den Unternehmen eine 3%ige Abgeltungssteuer an. Diese hat zum Vorteil, dass bis 2018 eine Besteuerung des Gewinnes aus den Verkäufen wegfällt. Als Grundwert wird das aktuelle EK '02 Kapital von 2006 (NiWoBau ca. 185 Mio. Euro) angesetzt.

Unter der Maßgabe, dass die NiWoBau auch zukünftig zu Gewinnausschüttungen an ihre Gesellschafterinnen verpflichtet wird, ist die einmalige Abgeltungssteuer in Höhe von ca. 5,9 Mio. Euro günstiger, als zukünftig die Gewinne bei Verkäufen voll zu versteuern. Nachfolgende Vorteile bieten sich der Kommune:

- Gewinne aus etwaigen weiteren Wohnungsverkäufen sind bis 2018 von der Gewinnsteuer befreit
- für strategische Partnerschaften ist die zukünftige Steuerbefreiung attraktiv, da die Kommune möglichen Partnern mehr an Wert bieten bzw. in den Verhandlungen zugunsten der Stadt einsetzen kann.

Die Anwendung der 3%igen Abgeltungssteuer wird auch für die Wohnstätten GmbH (EK '02 Kapital 2006 ca. 100.000 Euro) vorgesehen.

Die Tochtergesellschaft Wohnstätten GmbH

Die Wohnstätten GmbH ist eine 100% Tochtergesellschaft der NiWoBau. Diese hat bis 1998 die auf viele Gesellschafter verteilten Anteile aufgekauft.

Zwischen beiden Gesellschaften besteht ein Bewirtschaftungsvertrag. Die NiWoBau übernimmt alle Aufgaben der Wohnungsbewirtschaftung für die 360 Wohnungen der Wohnstätten GmbH, die eine personallose Gesellschaft ist.

Eine Gewinnabführung an die NiWoBau hat nach Aussage von Herrn Warnke bisher nicht stattgefunden.

In 2006 wurden Wohnungen von der Mutter aufgekauft. Auf Grundlage eines 2005 erstellten Wertgutachtens wurde der Kaufpreis ermittelt. Grund für den Kauf war die Sanierung der Immobilien in Eigentümerschaft der NiWoBau (damit Rückgriff auf Kredite und Sanierungsrücklagen möglich), so Warnke weiter.

Die Positionierung der beiden Gesellschaften auf dem Markt

Beide Gesellschaften sind auf dem Braunschweiger Wohnungsmarkt gut aufgestellt. Die durchschnittliche marktbedingte Leerstandsquote beträgt 3,5%. Beide Gesellschaften bieten ein angemessenes Mietniveau bei ausgewogenem Angebot. Laut einer Mieterbefragung sind über 80% der Mieter/innen mit dem Angebot, den Leistungen und der Betreuung zufrieden. Ziel der NiWoBau ist, die Bestandskund/innen zu halten und Neukund/innen zu gewinnen. Hier setzt die NiWoBau auf eine gute Betreuung der Bestandskund/innen. Je zwei Betreuer/innen stehen pro Quartier zur Verfügung.

Neben den Vermietungen engagiert sich die NiWoBau auch in Sozialangeboten. Dazu gehören Angebote in Quartiertreffpunkten die von Seniorentreff, Hausaufgabenhilfe, Mutter-Kind-Gruppen bis hin zu Nachbarschaftshilfen reichen.

Die Sanierung und Qualitätssteigerungen der Wohnungen wie auch den Wohnumfeldes erfolgt aus eigenen Mitteln. Einen wesentlichen Sanierungsstau bescheinigt Warnke dem Wohnungsbestand nicht. In den letzten Jahren wurden 75 Mio. Euro vorrangig in die Sanierung des Siegfriedviertels sowie in Lehdorf und den größeren Stadtteilen, in denen Wohnungsbestand bewirtschaftet wird, verbaut. Die Sanierungen werden kontinuierlich weitergeführt und erfolgen in der Regel aus dem jährlich cash-flow und teilweise bei Bedarf aus der Bauerneuerungsrücklage, bzw. bei Großsanierungen durch Kreditaufnahmen (u.a. Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau).

Der geplante Fernwärmeanschlusszwang würde die NiWoBau nicht vor größere Investitionen stellen, da die meisten Gebäude bereits an das Fernwärmenetz angeschlossen sind.

Die NiWoBau befasst sich derzeit auch mit CO₂-Einsparungen und prüft den Bau von Photovoltaikanlagen.

NiWoBau und das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“

Es wurden und werden auch aktuell alle Möglichkeiten ausgeschöpft, in Zusammenarbeit mit der Stadtplanung Fördergelder aus dem Fond „Soziale Stadt“ für das westliche Ringgebiet einzuwerben. Für drei Wohnquartiere sind Mittel verausgabt worden.

Die Satzung der NiWoBau

Aktuell werden aus Verwaltung und Politik keine Signale gesendet, die Gewinnabführung an die Gesellschafter in der Satzung wieder zu beschränken.

Derzeit ist der Betriebsrat mit einem Vertreter im Aufsichtsrat der NiWoBau vertreten, bis Herbst 2006 waren es noch vier Betriebsratsmitglieder.

Die NiWoBau hat Mieter/innen-Beiräte: In fünf definierten Wahlbezirken werden je 2 Vertreter/innen gewählt, die regelmäßig zu Sitzungen mit der Geschäftsführung eingeladen werden. Eine Kontaktaufnahme in dieses Gremium ist über die Geschäftsstelle möglich.

Die BIBS Fraktion wird sich weiterhin dafür einsetzen, dass dieser kommunale Betrieb in seiner derzeitigen Struktur erhalten bleibt.

Auf diese Weise kann die Grundversorgung mit kostengünstigem Wohnraum sichergestellt werden.