



01. Juni 2007

## Privatisierung in Braunschweig geht weiter Sanierungsstau bei öffentlichen Gebäuden und NiWoBau

Im Finanz- und Personalausschluss lag die Vorlage auf dem Tisch: Sanierungsstau! Geschätzte 100 Millionen Euro müssen in den nächsten Jahren in städtische Gebäude gesteckt werden. Das Geld sei nicht vorhanden.

Während vor einem halben Jahr ähnlich hohe Summen in der Diskussion um die Selbstständigkeit der Braunschweiger Sparkasse quasi beiläufig diskutiert wurden (auch vor dem Gedanken der Gründung einer privaten Bank wurde damals nicht zurückgeschreckt), stellt die Summe nun ein Problem dar.

Wo steckt das Geld der Veräußerungen der Stadtwerke an Veolia? Warum ist Geld für historisierende Innenausbauten in angemieteten Räumen vorhanden, nicht jedoch für die notwendige Instandhaltung öffentlicher Gebäude im Eigentum der Stadt?

Warum werden die städtischen Gesellschaften bis auf das Äußerste finanziell abgeschöpft, so dass notwendige Instandhaltungen ausbleiben und Rücklagen fehlen? Sind Teile des Sanierungsstaus durch die Stadt selbst verursacht?

### Das Beispiel NiWoBau

Die NiWoBau ist eine städtische Wohnungsbaugesellschaft. Gesellschafter ist zu 51% die Stadt Braunschweig und zu 49% die Stadtwerke Braunschweig GmbH. Letztere ist eine 100% Gesellschaft der Stadt und damit auch in der Weisungsbindung der Stadt Braunschweig. Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass die Stadt Braunschweig direkt und indirekt vollständig auf die Gesellschaft einwirken kann.

Die NiWoBau erfüllt eine wichtige Aufgabe in der Stadt Braunschweig. Sie stellt kostengünstig Wohnraum für die Gesamtbevölkerung zur Verfügung. Damit ist die Gesellschaft ein wichtiges sozialpolitisches Instrument der Stadt. Sie kann sozialverträgliche Mieten anbieten und damit auch sozial schwachen Personen und Familien angemessenen Wohnraum bieten.

Die Hauptgesellschafterin, die Stadt Braunschweig, hat der NiWoBau ein vierjähriges **Des**investitionsprogramm von 2004 bis 2007 auferlegt. Das bedeutet, eben nicht in das Unternehmen zu investieren, sondern Geld aus dem Unternehmen herauszuziehen. Damit mussten in den vergangenen Jahren notwendige Investitionen ausbleiben, die heute von der Stadt bemängelt werden. Eine paradoxe Situation.

Im Geschäftsbericht der NiWoBau steht geschrieben:

„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 Konse-

quenzen. 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.“

(Nibelungen Wohnbau GmbH, Geschäftsbericht 2006, Seite 9)

Die NiWoBau wird angehalten, ihre Gewinne an die Stadt abzugeben. Außerdem soll sie ihre Gewinne maximieren. Aus diesem Grund wurden in den vergangenen Jahren insgesamt fast 1000 Wohnungen veräußert.

Während der Oberbürgermeister noch im Frühjahr 2006 in der Zeitung verkündete: „Die rund 8000 Wohnungen der NiWoBau stehen da nicht auf dem Zettel“ – (diese Aussage traf er zum Thema Privatisierungen), spricht er nun in der Presse davon, dass die 7000 Wohnungen nicht zum Verkauf stehen. Er korrigierte sich also bereits um 1000 Wohnungen.

Wohnungsverkäufe der NiWoBau:

<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Whg</b>	<b>Verkaufserlös</b>
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>

Wohnungen wurden vor allem im Eichtal verkauft. Es wurden erst vor wenigen Jahren die Straßen dort saniert. Die Kosten dafür wurden über die Straßenausbaubeitragssatzung den Anliegern in Rechnung gestellt. Die NiWoBau musste also viel Geld an die Stadt für den Ausbau der Straßen zahlen. Damit wurde das Gebiet natürlich auch deutlich attraktiver.

Jetzt sind die Wohnungen für ca. 22.000 Euro pro Wohnung an eine private Wohnungsbaugesellschaft in Hamburg verkauft. Diese kann sich über den günstigen Preis und die gerade sanierten Straßen freuen. Die Fragen bleiben: Warum wurden die Wohnungen zu einem solch günstigen Preis veräußert? Warum wurden die Wohnungen bei diesen günstigen Preisen den Mieterinnen und Mietern nicht zum Kauf angeboten?

Letztere Frage kann nur damit erklärt werden, dass die Verkäufe schnell und ohne Aufsehen erfolgen sollten. Einzelne Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu veräußern ist ein kompliziertes Verfahren, das deutlich mehr Zeit in Anspruch genommen hätte.

Den verkauften Wohnungen stehen nun ausbleibende Mieteinnahmen gegenüber. Da in der Regel mehr Geld durch Mieteinnahmen erzielt wird, als über Instandhaltung und Sanierungsarbeiten verausgabt werden, sinken die Gewinne der Gesellschaft. Den einmaligen Einnahmen aus den Wohnungsverkäufen stehen also auf lange Sicht ausbleibende Mieteinnahmen gegenüber.

Die erwirtschafteten Gewinne der NiWoBau werden nicht als solche an die Stadt abgeführt. Stattdessen wird die NiWoBau im Wert von 5 Mio. Euro eigene Anteile der Stadt und im Wert von 5 Mio. Euro eigene Anteile der Stadtwerke GmbH abkaufen. Zukünftig gehören ihr damit 10% selbst.

Der Vorteil dieser Lösung: Es fallen keine Steuern an. Die Stadt verbucht die Einnahmen. Der Nachteil: Der NiWoBau fehlen notwendige Gelder zur Instandhaltung ihrer Gebäude.

### **Der Sanierungsstau in öffentlichen Gebäuden**

Jeder Privatbesitzer weiß, dass er jährlich und regelmäßig in seine Infrastruktur investieren muss. Jetzt rächt sich, dass in den vergangenen Jahren die finanziellen Prioritäten nicht in den Erhalt der Bausubstanz gesteckt wurden.

Die Frage ist wohl weniger, ob genug Geld vorhanden ist. Die Frage ist eher, für welche Projekte wird Geld mit höherer Priorität verausgabt?

Gern präsentiert sich die Stadt Braunschweig derzeit als „Konzern Stadt“. Ein gut geführter Konzern scheint die Stadt allerdings nicht zu sein, sonst würden die Hausaufgaben, die Einplanung der Fixkosten, berücksichtigt.

Es ist der politische Streit, welche Bedeutung beispielsweise der Ausbau der Start- und Landebahn des Braunschweiger Flughafens hat. Viel Geld wurde hier bereits in den Ausbau der angrenzenden Gewerbegebiete gesteckt? Das jährliche Defizit des Flughafens steigt stetig an. Zu erwarten ist, dass die Kosten weiter steigen. Sind mit einem „internationalen Flughafen Braunschweig-Wolfburg“ wirklich so hohe Gewinne zu erzielen, dass die Stadt langfristig finanziell davon profitiert? In den kommenden Jahren muss weiter die Infrastruktur um den Flughafen angepasst werden, wenn nicht die Klagen der Flughafengegner positiv entschieden werden.

Ein weiterer Luxus ist die Ausweitung der Straßeninfrastruktur. Bereits heute kostet die Instandhaltung des Braunschweiger Straßennetzes viel Geld. Eine weitere Ausdehnung ist – auch aus klimapolitischen Gesichtspunkten – nicht zu vertreten. Jeder Meter Straßenneubau muss mit der Endwidmung eines Meters Straßenfläche kompensiert werden.

Die Neuausweisung von Baugebieten kostet die Stadt ebenfalls Geld. An dieser Politik hält sie mit der gewählten Ratsmehrheit fest, obwohl Prognosen und Gutachten aussagen, dass die Gesamtbevölkerung schrumpft und die Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken im Umland rückläufig ist. Im Gegenteil sind deutliche Anzeichen sichtbar, die einen Rückwärtstrend einläuten. Vor allem ältere Menschen ziehen in Mehrfamilienhäuser in der Stadt.

### **Kleinvieh macht auch Mist**

Die Stadt Braunschweig leistet sich, getragen durch die politische Unterstützung der Mehrheitsverhältnisse im Rat und der SPD-Fraktion, viele kleine Projekte.

Die Diskussion um die Neustrukturierung der Braunschweigischen Landessparkasse kostete viel Geld für Beraterverträge. Das verhandelte Ergebnis war bereits mit Beginn der Diskussion abzusehen.

Die Herstellung eines historisierend anmutenden Flairs in den angemieteten ECE-Räumen schlägt mit Millionenbeträgen aus der Stadtkasse zu Buche.

### **Kreative Lösungen statt Privatisierung**

Leider fehlt der Stadt ein Engagement, die Einnahmenseite gerade im Hinblick auf die Gebäudesanierung positiv zu beeinflussen. Gegenwärtig wären hohe Renditen zu erzielen, wenn die Stadt die Dächer ihrer Gebäude mit Photovoltaikanlagen bestückte. Die Investitionen amortisierten sich in wenigen Jahren, die Stromrechnung der Stadt säne spürbar, weil BS|Energy nach dem Energieeinspeisungsgesetz (EEG) die Energie abnehmen muss. Die effektive Verzinsung

beträgt im norddeutschen Raum derzeit ca. 10%. Warum macht die Stadt die Gewinne nicht selbst?

Das Gegenteil ist zu erwarten: Pffiffige private Investoren kaufen die städtischen Gebäude auf, richten sie her und vermieten sie gewinnbringend an die Stadt Braunschweig. Zusätzlich nutzen sie die großen Dachflächen und erzielen auch hier noch Gewinne. Denn eines wird uns allen klar sein: Privatisierung wird nur stattfinden, wenn es ein lukratives Geschäft für die Privatwirtschaft verspricht.

### **Privatisierung kommt der Stadt Braunschweig auf Dauer teurer**

Nicht zu vergessen ist, dass die Stadt als Mieterin ihrer ehemaligen Gebäude wenig Einfluss auf die Miethöhen hat.

Beispielsweise kann die Bewirtschaftung der Gebäude, die Heizungsversorgung und -wartung etc. vom Eigentümer an Fremdfirmen vergeben werden. In der Regel haben die Eigentümer damit weniger Arbeit, die Kosten werden vom Eigentümer auf die Mieter abgewälzt. In diesem Fall zahlt die Stadt Braunschweig also deutlich drauf.

Wie bereits im Beispiel der NiWoBau geschildert, profitieren die privaten Eigentümer von den Mieteinnahmen. Die Stadt verausgabt über Jahre gesehen mehr Geld für Anmietungen von Räumen (Bsp. ECE Mietzahlungen über 30 Jahre incl. Verzinsungen), als der Investitionsbedarf in die Gebäude ausmacht. Anders wäre das Projekt für die Privatwirtschaft nicht gewinnbringend und damit uninteressant.

Der Vorteil der öffentlichen Hand ist gerade, nicht Gewinn maximierend, sondern auch im Sinne des Gemeinwohls, kostenneutral wirtschaften zu können.

### **BIBS-Fraktion lehnt Privatisierung ab**

Die Ausmelkung der NiWoBau und die schleichende Privatisierung des öffentlichen Eigentums lehnt die BIBS-Fraktion ab.

Bereits die Erfahrungen aus der Privatisierung der Stadtwerke Braunschweig zeigen, wie kurzfristig gedacht die Veräußerung war. Die Einnahmen aus dem Verkauf an Veolia sind so gut wie aufgebraucht. Eine Gewinnausschüttung aus dem kommunalen Unternehmen Stadtwerke Braunschweig wird es zukünftig nicht mehr geben.

Schulen, Kindertagesstätten und andere öffentliche Gebäude zu veräußern und anschließend anzumieten bzw. zu leasen wird auf lange Sicht viel Geld kosten. Wir erwarten, dass die Ausgaben für Mieten auf Jahre gesehen größer sind, als die regelmäßigen Investitionen. Nach allen Erfahrungen ist die Gesamtsumme solcher Public-Private-Partnership Projekte nach der Gesamtlaufzeit für die öffentliche Hand negativ.

Sachliche Gründe für Privatisierungen sind hauptsächlich fehlende Management-Kompetenzen. Da im Rahmen der Gebäudewirtschaft vor allem technisches Wissen und kaufmännisches Rechnen gefragt ist, sollte diese Kompetenz durch Fachpersonal und nicht durch Abgabe an Firmen erfolgen.

Durch die beauftragten Beraterfirmen kommt der Eindruck auf, dass sich die Verwaltungsspitze der Idee der Privatisierung und deren Vertretern verpflichtet fühlt. Deshalb ist eine detaillierte Darstellung der Aufgaben und Leistungen der Berater notwendig. Im Ergebnis erwartet die BIBS-Fraktion eine detaillierte Abwägung zwischen Sanierung in Eigenregie und Privatisierung.