

Stadt Braunschweig

Stellungnahme der Verwaltung

Stellungnahme der Verwaltung		Fachbereich/Referat	Nummer
		Fachbereich 20	7109/08
zur Anfrage Nr. 661/08 d. Frau/Herrn/Fraktion CDU - Fraktion, v. 22. Jan. 08		Datum	4. Februar 2008
		Genehmigung	
Überschrift Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig		Dezernenten Dez. II	
Verteiler Rat	Sitzungstermin 5. Febr. 08		

Zu 1.:

Das Beratungsunternehmen hat im Rahmen des Projektes Machbarkeitsstudie Gebäudewirtschaft zur Strategieberatung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig sowie der Tochtergesellschaft Wohnstätten GmbH drei Workshops durchgeführt und anschließend verschiedene Handlungsoptionen entwickelt. In einer Projektgruppe, der neben dem Ersten Stadtrat und dem Stadtbaurat Vertreter der Fachbereiche 10, 20,21 und 65 sowie der Geschäftsführer der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig und ein Vertreter des GPR angehören, werden grundlegende Fragen sowie eventuelle Handlungsoptionen erörtert.

Zu 2.:

Im Rahmen des Beratungsauftrages zur strategischen Neuausrichtung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig ist nach Darstellung der Ist-Situation eine Quantifizierung der betriebswirtschaftlichen Potentiale im bestehenden Kerngeschäft und Geschäftsmodell vorgenommen worden. Die Aufgabenstellung sieht vor, die Weiterentwicklung zu neuen Geschäftsfeldern zu eruieren, aber auch die Erarbeitung von Refinanzierungsalternativen, ihrer Machbarkeit und die Instrumente ihrer Steuerung. Schließlich soll die Empfehlung eines neuen Geschäftsmodells mit betriebswirtschaftlicher Würdigung, Ertragslage und Umsetzungsplanung auf Basis der Ist-Situation erfolgen.

Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig verfügt heute über einen Wohnungsbestand von 7.462 Einheiten. Eine eigene Tochtergesellschaft hat einen Bestand von weiteren 339 Wohnungen. Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig verwaltet und bewirtschaftet die Wohnungsbestände mit insgesamt 87 Mitarbeitern und konnte in der Vergangenheit Geschäftsergebnisse (ohne Verkäufe von Objekten) auf einem hohen Niveau realisieren.

In einem 5-Jahresvergleich zwischen 2006 und 2002 ist das vergleichbare operative Geschäftsergebnis jedoch leicht gesunken. Daraus könnte die Vermutung abgeleitet werden, dass die interne Produktivität der Gesellschaft möglicherweise noch Optimierungspotential beinhaltet. Die Vergleichbarkeit der Ergebnisse über den langen Zeitraum wird durch die Herausrechnung der Objektverkäufe und der Ertragssteuern erreicht. Konsolidierungsmöglichkeiten oder mögliche Kostensenkungspotentiale der Gesellschaft werden zurzeit gemeinsam mit dem Geschäftsführer und dem Beratungsunternehmen erarbeitet. Weitere Objektverkäufe wurden für 2008 nicht mehr geplant.

Da der Beratungsauftrag neben der evtl. strategischen Neuausrichtung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig auch die Optimierung der Organisationseinheit Gebäudewirtschaft und die Gestaltung von Projekten zur Sanierung von Schulen und Kindertagesstätten umfasst, müssen jedoch mögliche Gestaltungsvarianten dieser Teilprojekte ebenfalls vorliegen, um dann mögliche Synergieeffekte, die Auswirkungen auf die Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig haben, zu betrachten. Für das Teilprojekt Optimierung der Gebäudewirtschaft wurde nach Erarbeitung eines Anforderungskataloges für die künftige Organisation der Gebäudewirtschaft die Ist-Situation der Aufgabenerledigung analysiert. Für das Teilprojekt Gestaltung von Projekten zur Sanierung von Schulen und Kindertagesstätten wurde zunächst eine Analyse des Investitionsstaus durchgeführt. Die Handlungsoptionen für diese Teilprojekte werden zurzeit vom Berater erarbeitet. Zwischenergebnisse gibt es daher insoweit nicht und können voraussichtlich auch erst zum Ende der Projektgruppenarbeiten durch den Berater gegeben werden.

Zu 3.:

Die Geschäftsführung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig ist in die Untersuchungen intensiv eingebunden. An den Workshops waren auch der Prokurist sowie zeitweise weitere Mitarbeiter der Gesellschaft und ein Vertreter des Betriebsrates beteiligt.

I. V.

Lehmann