

### Kleine Anfrage mit Antwort

#### Wortlaut der Kleinen Anfrage

der Abgeordneten Alice Graschtat (SPD), eingegangen am 25.02.2005

#### NILEG-Verkauf gewollt?

Auf Antrag der CDU/FDP-Gruppe hat der Rat der Stadt Osnabrück am 03.12.2002 beschlossen, die Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft (OWG) an die NILEG zu verkaufen. Der Nettokaufpreis betrug 26 Mio. Euro. Veräußert wurden 3 750 Wohnungen. Im Zusammenhang mit dem Verkauf wurde seitens der NORD/LB Immobilien Holding GmbH der Stadt zugesichert, die OWG auch zukünftig als ein wichtiges Instrument der Stadtentwicklung abzusichern und sie zu einem neuen und bedeutsamen Wirtschaftsfaktor für die Stadt zu entwickeln. Die NILEG wollte die OWG dauerhaft als ein leistungsfähiges Wohnungsunternehmen auf dem Wohnungsmarkt der Stadt unter Fortführung ihrer sozialen und wirtschaftlichen Verantwortung erhalten.

Vertraglich wurde zwischen Stadt und NILEG im Einzelnen vereinbart:

- Die OWG bleibt mindestens die nächsten zehn Jahre als selbständiges Unternehmen mit Sitz in Osnabrück bestehen.
- Eine Weiterveräußerung der Geschäftsanteile in den nächsten zehn Jahren ist nur mit Zustimmung der Stadt Osnabrück möglich.
- Mieterhöhungen werden in den nächsten fünf Jahren nur mit dem maximalen Anstieg zugelassen, der einer jährlichen Erhöhung von 3 % zzgl. Entwicklung des Preisindex für die Lebenshaltung entspricht.
- Beim Verkauf von Wohnungen, in denen Mieter wohnen, die älter als 65 Jahre sind, ist die ordentliche Kündigung - auch die Eigenbedarfskündigung - nicht zulässig.
- Im Falle der Umwandlung in Eigentumswohnungen wird das den Mietern zustehende Vorkaufrecht auf die Personen, die mit in der Wohnung leben, ohne Mieter zu sein, und auf Verwandte erweitert.
- Bis zu fünf Jahren dürfen keine betriebsbedingten Kündigungen von Arbeitsverhältnissen bei der OWG ausgesprochen werden; Arbeitnehmer ab dem 55. Lebensjahr sind unkündbar.

In einem Pressegespräch zur Vertragsunterzeichnung erklärte NILEG-Vorstand Wilhelm Gehrke lt. *Neuer Osnabrücker Zeitung* vom 21.12.2002: „Für die Mieter wird sich nichts ändern, für die Mitarbeiter auch nicht. Nur das Logo ändert sich vielleicht.“ Die NILEG verpflichtete sich „auf ewig“, die Mieten um nicht mehr als 3 % pro Jahr zu erhöhen und die ca. 30 Mitarbeiter zu übernehmen.

Eine Bürgerinitiative hatte ein Bürgerbegehren gegen den Verkauf der OWG eingeleitet und bereits 8000 Unterschriften gesammelt. Das Bürgerbegehren wurde nach diesen Zusicherungen nicht weiter verfolgt.

Bei der Beantwortung der Mündlichen Anfrage „Verkauf der NILEG“ der Abgeordneten Filiz Polat in der 54. Plenarsitzung am 28. Januar 2005 hat die Landesregierung erklärt, es handele sich um eine geschäftspolitische Entscheidung des Vorstandes der NORD/LB, die nicht im Einflussbereich der Niedersächsischen Landesregierung liege. Im Zusammenhang mit Überlegungen zum Verkauf der Trägerschaftsrechte der NORD/LB an der Öffentlichen Versicherung Braunschweig konnte man u. a. der *Braunschweiger Zeitung* vom 03.02.2005 entnehmen, dass diese Absicht aufgrund der Konzentration der NORD/LB auf ihr Kerngeschäft besteht, die ausdrücklich von der Landesregierung gebilligt wird. In diese Verhandlung hatte sich auch Ministerpräsident Wulff eingeschaltet.

Vor diesem Hintergrund frage ich die Landesregierung:

1. Wie steht sie zum Verkauf der NILEG?
2. Ist davon auszugehen, dass alle aufgeführten vertraglichen Vereinbarungen zugunsten der Mieterinnen und Mieter von einem neuen Eigentümer übernommen werden?
3. Können die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ebenfalls mit einer Übernahme der sie betreffenden Verpflichtungen rechnen?
4. Wird die OWG auch im Verkaufsfalle bis 2012 als selbständiges Unternehmen mit Sitz in Osnabrück erhalten bleiben?
5. Ist die vertragliche Vereinbarung zur Weiterveräußerung der Geschäftsanteile so zu verstehen, dass die Stadt Osnabrück einem Verkauf der ehemaligen OWG-Wohnungen zustimmen müsste?
6. Hält die Landesregierung das Engagement der NILEG als bedeutsamen Faktor der Stadt- und Regionalentwicklung in Niedersachsen für verzichtbar?
7. Was wird sie tun, um dafür zu sorgen, dass alle vertraglichen Vereinbarungen und Zusicherungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der OWG an die NILEG im Falle eines Verkaufs der NILEG eingehalten werden?

(An die Staatskanzlei übersandt am 03.03.2005 - II/72 - 296)

#### **Antwort der Landesregierung**

Niedersächsisches Finanzministerium  
- 45 32 – 20 50 01/153 (S) -

Hannover, den 31.03.2005

Bei der NILEG Immobilien-Holding GmbH (NILEG) handelt es sich um eine Tochtergesellschaft der Norddeutschen Landesbank - Girozentrale - (NORD/LB), an der wiederum das Land Niedersachsen zu 40 % beteiligt ist.

Der Verkauf der NILEG erfolgt im Rahmen des neuen Geschäftsmodells der NORD/LB, das eine Konzentration auf die Kernkompetenzen der Bank vorsieht. Es handelt sich somit um eine geschäftspolitische Entscheidung des Vorstands der Bank. Sie liegt nicht im Einflussbereich der Niedersächsischen Landesregierung.

Ungeachtet dessen hat die Niedersächsische Landesregierung die NORD/LB um Stellungnahme zu der gestellten Anfrage gebeten. Die Antwort der Landesregierung bezieht sich auf diese Stellungnahme.

Im Rahmen der kleinen Anfrage wird aus einem Artikel der Neuen Osnabrücker Zeitung zitiert, wonach der Vorsitzende der Geschäftsführung (nicht: Vorstand) der NILEG, Herr Gehrke, gesagt habe, die NILEG verpflichte sich „auf ewig“, die Mieten um nicht mehr als 3 % pro Jahr zu erhöhen. Diese Aussage hat Herr Gehrke so nicht getroffen. Vielmehr hat sich die NILEG vertraglich verpflichtet, die Mieten für fünf Jahre um nicht mehr als 3 % zuzüglich Inflationsausgleich pro Jahr zu erhöhen.

Dies vorausgeschickt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Namen der Landesregierung wie folgt:

Zu 1:

Der geplante Verkauf der NILEG erfolgt im Rahmen des neuen Geschäftsmodells der NORD/LB, das von der Landesregierung mitgetragen wird. Das Geschäftsmodell wurde dem zuständigen Ausschuss für Haushalt und Finanzen am 21.04.2004 vorgestellt.

Bei der Umsetzung der geschäftspolitischen Vorgaben handelt es sich um Entscheidungen des Vorstands der NORD/LB, die im Einzelnen nicht im Einflussbereich der Niedersächsischen Landesregierung liegen.

Zu 2:

Ja.

Zu 3:

Ja.

Zu 4:

Ja.

Zu 5:

Nach den der Landesregierung vorliegenden Erkenntnissen existieren keine vertraglichen Veräußerungsbeschränkungen oder Zustimmungserfordernisse hinsichtlich des Verkaufs von OWG-Wohnungen. Die OWG hat im Jahr 2003 179 Wohnungen und im Jahr 2004 88 Wohnungen verkauft, ohne dass die Zustimmung der Stadt Osnabrück erforderlich gewesen wäre.

Zu 6:

Die Landesregierung hat im Jahr 1994 das Engagement der NILEG seitens des Landes für verzichtbar gehalten und sich von der Landesbeteiligung getrennt. Die heutige Landesregierung kritisiert diese Entscheidung nicht, begrüßt jedoch die Geschäftspolitik der NILEG, sich unter kaufmännischen Gesichtspunkten in der Stadt- und Regionalentwicklung in Niedersachsen zu engagieren. Eine etwaige Änderung dieser Geschäftspolitik liegt in der alleinigen Verantwortung der NILEG.

Zu 7:

Die Landesregierung ist nicht Vertragspartner hinsichtlich der Vereinbarungen zwischen der OWG und der NILEG. Soweit der Landesregierung bekannt ist, sind im Privatisierungsvertrag über die OWG Vertragsstrafen für den Erwerber statuiert, die im Verkaufsfall auf einen Käufer der NILEG übergehen. Die Landesregierung sieht keinen Anlass, nicht davon auszugehen, dass die Stadt Osnabrück als Vertragspartner ihre vertraglichen Rechte geltend machen würde, sollte dies erforderlich werden.

In Vertretung

Dr. Lothar Hageböling