

*Betreff:***Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig  
Vereinbarung zur Verwendung des Ergebnisses der Nibelungen-  
Wohnbau-GmbH Braunschweig zwischen der Nibelungen-  
Wohnbau-GmbH Braunschweig, der Stadt Braunschweig  
Beteiligungs-Gesellschaft mbH und der Stadt Braunschweig**

Organisationseinheit:

Datum:

12.01.2016

DEZERNAT VII - Finanzen, Stadtgrün und Sportdezernat

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Finanz- und Personalausschuss (Vorberatung)	21.01.2016	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	26.01.2016	N

**Beschluss:**

„ „1. Der als Anlage beigefügten Vereinbarung mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig und der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH wird zugestimmt. Die Verwaltung wird zur Unterzeichnung der Vereinbarung ermächtigt.

2. Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH werden angewiesen, der als Anlage beigefügten Vereinbarung mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig und der Stadt Braunschweig zuzustimmen und die Geschäftsführung der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH zu veranlassen, die Vereinbarung zu unterzeichnen.
3. Die Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung
  1. der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig werden angewiesen,
  2. der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH werden angewiesen, die Geschäftsführung der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH zu veranlassen,

in der Gesellschafterversammlung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig der als Anlage beigefügten Vereinbarung mit der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH und der Stadt Braunschweig zuzustimmen und die Geschäftsführung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig zu veranlassen, die Vereinbarung zu unterzeichnen.“

**Sachverhalt:**

Die Dividendenausschüttung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig (Niwo) an die Stadt direkt oder indirekt über die Tochtergesellschaft Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH (SBBG) hat in den vergangenen Jahren einen wichtigen Anteil am Haushaltsausgleich der Stadt Braunschweig gehabt.

Der Finanz- und Personalausschuss bzw. der Rat haben allerdings im Rahmen der Beschlussfassungen zu den Jahresabschlüssen 2012, 2013 und 2014 der Niwo entschieden, die Dividende in den Jahren 2013, 2014 und 2015 nicht auszuschütten, um der Gesellschaft – auch im Hinblick auf ihre Eigenkapitalausstattung – weitere Mittel zur Beschaffung preisgünstiger Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen.

Diese Entscheidungsprozesse zur Ergebnisverwendung der Niwo haben deutlich gemacht, dass eine Abstimmung der Ziele zwischen der Niwo und ihren Gesellschafterinnen Stadt und SBBG sinnvoll und geboten ist.

In auf Initiative des Aufsichtsrats der Niwo geführten konstruktiven Gesprächen zwischen der Geschäftsführung der Niwo – unter Beteiligung der Vorsitzenden und eines weiteren Mitglieds des Aufsichtsrates – und der Geschäftsführung der SBBG sowie Vertretern der Verwaltung wurden die Zielsetzungen

- Sicherstellung der erforderlichen Kapitalausstattung der Niwo für ihre Aufgabenerledigung
- Berücksichtigung der Interessen der Anteilseignerin SBBG für eine Werthaltigkeit ihrer Anteile und einer angemessenen Rendite zur langfristigen Finanzierung der von ihr erworbenen Anteile an der Niwo
- Berücksichtigung der Interessen der Anteilseignerin Stadt Braunschweig für den Haushaltsausgleich

erörtert. Das einvernehmliche Ergebnis ist in der als Anlage beigefügten Vereinbarung zusammengefasst. Hiermit soll ein angemessener Ausgleich zwischen den Zielsetzungen erreicht werden, der während der Laufzeit der Vereinbarung Planungssicherheit für alle Beteiligten schafft. Dazu soll die Struktur der Beschlüsse zur Ergebnisverwendung verbindlich festgelegt werden.

Ausgangsbasis für die Überlegungen war die für den konsolidierten Gesamtabchluss 2012 erstellte Kommunalbilanz III der Niwo. Hier beträgt das ausgewiesene Eigenkapital einschließlich stiller Reserven rd. 187 Mio. €. Die Eigenkapitalquote der Niwo in der Kommunalbilanz III liegt bei rd. 60 % und entspricht damit in etwa der Nettopositionsquote der Stadt Braunschweig in der städtischen Bilanz 2012 (58 %).

Gegenläufig hat die SBBG den Kaufpreis in Höhe von 49 Mio. € für 49 % der Niwo-Anteile seinerzeit durch eigene Liquidität und seit einigen Jahren aus dem Cash-Pool des Konzerns finanziert (vgl. DS 8403/03 sowie verschiedene Mitteilungen außerhalb von Sitzungen an den VA, zuletzt vom 19. Januar 2015). Der Anteilserwerb und die Werthaltigkeit der Anteile sind regelmäßig Gegenstand der Prüfung durch den Jahresabschlussprüfer, der dringend die langfristige Finanzierung empfiehlt.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen ist in der Vereinbarung vorgesehen, dass der Jahresüberschuss der Niwo bis zur Höhe von 1,5 Mio. € zu 2/3 an die SBBG ausgeschüttet wird, mithin bis zu einem Betrag von 1 Mio. €. Die disquotale Ausschüttung an die SBBG ist aufgrund der Änderung des Gesellschaftsvertrages der Niwo (s. DS 17517/15) möglich. Es ist beabsichtigt, dass die SBBG den Anteilserwerb zum einen durch eine Kreditaufnahme am Kreditmarkt und zum anderen durch eine Kreditaufnahme vom Pensionsfonds finanziert. Die Voraussetzungen wurden durch die Anpassung der Satzung des Pensionsfonds geschaffen (s. DS 15-00050). Die Tilgung des am Kreditmarkt aufgenommenen Darlehens soll bis zur Höhe von 1 Mio. € p. a. durch die anteilige Ausschüttung des Jahresüberschusses der Niwo erfolgen.

Die Ausschüttung der Dividende wird bei der SBBG zunächst eine Ergebnisverbesserung (in der Gewinn- und Verlustrechnung) bewirken. Dadurch sinkt der insgesamt bei ihr entstehende Verlust, und sie erhält eine entsprechend geringere Verlustausgleichszahlung

von der Stadt Braunschweig. Somit stellt die Niwo-Dividende für die SBBG zunächst einen „durchlaufenden Posten“ dar und könnte so nicht für Tilgungszwecke eingesetzt werden. Damit die entsprechenden Mittel doch bei der SBBG verbleiben und dort für die Darlehenstilgung zur Verfügung stehen, wird deshalb von der Stadt Braunschweig im Rahmen der Jahresabschlussaktivitäten eine Einstellung in die Kapitalrücklage der SBBG in Höhe von 1 Mio. € p. a. vorgenommen.

Daneben ist aber auch der durch Aufdeckung der stillen Reserven bei der Aufstellung des konsolidierten Gesamtab schlusses auf Ebene der Kommunalbilanz III entstehende zusätzliche Werteverzehr auf Ebene des Einzelabschlusses der Niwo zu beachten. Bis zur Höhe von 1,5 Mio. € des Jahresüberschusses der Niwo soll daher 1/3 des Überschusses in die Gewinnrücklagen der Niwo eingestellt werden. Vollständig in die Gewinnrücklagen eingestellt wird der Teil des Jahresüberschusses von mehr als 1,5 Mio. € und bis zu 3 Mio. €.

Der 3 Mio. € übersteigende Teil des Jahresüberschusses der Niwo wird zu 1/2 in der Niwo thesauriert und zu 1/2 an die SBBG ausgeschüttet. Durch diesen Ausschüttungsbetrag wird einerseits eine Reduzierung des von der Stadt an die SBBG zu leistenden Verlustausgleiches und andererseits eine weitere Kapitalstärkung der Niwo erreicht.

Die Vereinbarung soll zunächst für 5 Jahre gelten, beginnend für das Geschäftsjahr 2015.

Die im Jahr 2008 gezahlte Abgeltungssteuer wird bei Erreichung der Jahresüberschuss-Planwerte durch die Niwo voraussichtlich nahezu verbraucht.

Geiger

**Anlage/n:**

Vereinbarung

## **V E R E I N B A R U N G**

Zwischen

der Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig,  
Freyastr. 10,  
38106 Braunschweig

vertreten durch den Vorsitzenden der Geschäftsführung,

- nachstehend „Niwo“ genannt -

der Stadt Braunschweig Beteiligungs-Gesellschaft mbH,  
Am Hauptgüterbahnhof 28,  
38126 Braunschweig

vertreten durch den Vorsitzenden der Geschäftsführung,

- nachstehend „SBBG“ genannt -

und

der Stadt Braunschweig,  
Platz der Deutschen Einheit 1, 38100 Braunschweig,  
vertreten durch den Oberbürgermeister,

- nachstehend „Stadt“ genannt -

wird folgende Vereinbarung geschlossen:

### **Präambel**

Die Stadt war ursprünglich Alleingesellschafterin der Niwo. Mit Wirkung vom 31. Dezember 2003 hat die SBBG einen Anteil von 49 % der Geschäftsanteile von der Stadt erworben. Im Jahr 2007 hat die Niwo von der Stadt und der SBBG im Verhältnis der bisherigen Beteiligungen 10 % als eigene Anteile erworben. Seitdem halten die Stadt 45,9 % und die SBBG 44,1 % der Geschäftsanteile an der Niwo.

Die Entscheidungsprozesse zur Ergebnisverwendung der Niwo in den letzten Jahren haben gezeigt, dass die Ziele der Niwo mit denen der Gesellschafterinnen Stadt und SBBG längerfristig zur Abstimmung gebracht werden sollten. Die Niwo hat in erster Linie auf die Sicherstellung der für ihre Aufgabenerledigung (Verwaltung des Wohnungsbestandes und Schaffung von Wohnraum) erforderlichen Eigenkapitalausstattung zu achten, während die SBBG und Stadt auch ihre Interessen an der Werthaltigkeit ihrer Anteile und einer angemessenen Rendite zur Finanzierung des Anteilserwerbs (SBBG) und zum Haushaltsausgleich (Stadt) wahrzunehmen haben.

Mit dieser Vereinbarung soll ein angemessener Ausgleich zwischen diesen Zielsetzungen erreicht werden, der während der Laufzeit dieser Vereinbarung Planungssicherheit für alle Beteiligten schafft. Hierfür soll die Struktur der Beschlüsse zur Ergebnisverwendung verbindlich festgelegt werden.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien Folgendes:

## § 1

### Struktur der Ergebnisverwendung

- (1) Die Gesellschafterinnen Stadt und SBBG verpflichten sich, die nach § 16 Abs. 3, § 17 Abs. 1 und 2 des Niwo-Gesellschaftsvertrages notwendigen Beschlüsse der Gesellschafterversammlung zur Ergebnisverwendung der Niwo nach den Maßgaben der Absätze 2 bis 5 zu fassen. Die Niwo verpflichtet sich, ihren notwendigen Vorschlag zur Ergebnisverwendung an diesen Maßgaben auszurichten.
- (2) Ausgangsbasis für die Ergebnisverwendung ist der vom Jahresabschlussprüfer testierte Jahresüberschuss lt. Gewinn- und Verlustrechnung des jeweiligen Geschäftsjahres der Niwo.
- (3) Bis zur Höhe von 1,5 Mio. € wird der Jahresüberschuss zu 2/3 an die SBBG ausgeschüttet. Der Ausschüttungsbetrag wird von der SBBG zur Tilgung des für den Erwerb der Niwo-Anteile erforderlichen Kredits verwendet.

1/3 des Jahresüberschusses nach Satz 1 verbleibt bei der Niwo. Dieser Betrag wird in die Gewinnrücklagen der Niwo (Bauerneuerungsrücklage) eingestellt. Hiermit wird der durch Aufdeckung der stillen Reserven im Rahmen der Aufstellung des konsolidierten Gesamtabschlusses auf Ebene der Kommunalbilanz III entstehende zusätzliche Werteverzehr auf Ebene des Einzelabschlusses der Niwo berücksichtigt.

- (4) Der Teil des Jahresüberschusses von mehr als 1,5 Mio. € und bis zu 3 Mio. € wird in die Gewinnrücklagen der Niwo (Bauerneuerungsrücklage) eingestellt (vgl. Abs. 3 S. 5).
- (5) Der 3 Mio. € übersteigende Teil des Jahresüberschusses wird zu 1/2 in der Niwo thesauriert (Einstellung in Gewinnrücklagen, vgl. Abs. 3 S. 5) und zu 1/2 an die SBBG ausgeschüttet. Durch diesen Ausschüttungsbetrag wird eine Reduzierung des von der Stadt an die SBBG zu leistenden Verlustausgleiches erreicht.

## § 2

### Laufzeit und Kündbarkeit

Diese Vereinbarung gilt erstmals für den Jahresabschluss der Niwo für das Geschäftsjahr 2015. Sie ist zunächst befristet bis zur Entscheidung über die Ergebnisverwendung der Niwo aus dem Jahresabschluss 2019. Sie verlängert sich automatisch um jeweils ein weiteres Jahr, wenn nicht eine der Parteien bis zum Ende des jeweiligen Geschäftsjahres, erstmals zum 31. Dezember 2019, diese Vereinbarung für das folgende Geschäftsjahr kündigt.

**§ 3**  
**Schriftformklausel/Salvatorische Klausel**

- (1) Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen zu dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel.
- (2) Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder undurchführbar sein, wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieser Vereinbarung nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder nichtigen Bestimmungen werden die Parteien solche setzen, die dem gewollten Sinn und Zweck dieser Vereinbarung unter Wahrung des Grundsatzes der Vertragstreue entsprechen.

Braunschweig, den

Für die Nibelungen-Wohnbau-  
GmbH Braunschweig

Für die Stadt Braunschweig  
Beteiligungs-Gesellschaft mbH

Für die Stadt  
Braunschweig

---

Rüdiger Warnke

Christian A. Geiger

---

Ulrich Markurth