

Info-Paket „Verkauf der NILEG“

Der seit Monaten in der landespolitischen Diskussion stehende Verkauf der NILEG Immobilien Holding GmbH (Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft) durch die Landesregierung ist nun erfolgt. Käufer ist der US-Finanzinvestor Fortress. Die NILEG ist mit ihrem großen Bestand an Wohnungen (über 30.000), Büro- und Gewerbegebäuden und Entwicklungsflächen in zentralen Lagen vieler niedersächsischer Städte schon vor mehr als einem Jahrzehnt aus haushaltstechnischen Gründen vom Land unter das Dach der Nord/LB gegeben worden. Dennoch ist die Gesellschaft bis heute durch den dominierenden Einfluss des Landes bei der Nord/LB weiter als wichtiger Entwickler und sozial verantwortlicher Vermieter in Niedersachsen tätig.

Angesichts der enormen wirtschaftlichen, sozialen und regionalpolitischen Auswirkungen eines Eigentümerwechsels der NILEG und auch des vorgesehenen Verkaufs von GEWOBA-Anteilen in Bremen ist eine differenzierte fachliche Diskussion erforderlich. Aus finanz-, wohnungs- und wirtschaftspolitischer Sicht ergeben sich für Bündnis 90/Die Grünen erhebliche Einwände. Als Grundlage für die Diskussion stellen wir dieses Info-Paket bereit.

Inhalt

	Seite
• Informationen zum NILEG-Verkauf	2
• „Verkauf der NILEG“ – Kleine Anfrage mit Antwort vom 28.01.05	10
• Kleine Anfrage Enno Hagenah vom 06.04.05 "Geplanter NILEG-Verkauf"	13
• Kleine Anfrage mit Antwort Filiz Polat vom 11.04.05 Verkauf der NILEG an international agierende Fondsgesellschaften ?	16
• Pressemitteilungen der Landtagsfraktion	19

Filiz Polat, MdL

Bündnis 90/Die Grünen im Landtag Niedersachsen
Hinrich-Wilhelm-Kopf-Platz 1, 30159 Hannover
Tel. 0511/3030-3303,
E-Mail: filiz.polat@lt.niedersachsen.de
Internet: www.filiz-polat.de



Filiz Polat

Enno Hagenah, MdL

Bündnis 90/Die Grünen im Landtag Niedersachsen
Hinrich-Wilhelm-Kopf-Platz 1, 30159 Hannover
Tel. 0511/3030-3308,
E-Mail: enno.hagenah@lt.niedersachsen.de
Internet: www.enno-hagenah.de



Enno Hagenah

Landtagsfraktion Niedersachsen

Filiz Polat
Enno Hagenah
Mitglieder des Landtags

Hinrich-Wilhelm-Kopf-Platz 1
30159 Hannover

Telefon: 0511/ 3030-3303 / 3030-3308
Telefax: 0511/3030-993303
E-Mail: filiz.polat@lt.niedersachsen.de
enno.hagenah@lt.niedersachsen.de
www.filiz-polat.de
www.enno-hagenah.de

12. April 2005

Grüne

INFO – Verkauf der NILEG

Ausverkauf in Niedersachsen

Fast nur als Randnotiz der landespolitischen Diskussion ist seit mehreren Monaten bekannt, dass die Landesregierung eine Veräußerung der NILEG Immobilien Holding GmbH (Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft) plant. Offenbar wird der Verkauf vom Finanzministerium unmittelbar im Zusammenhang mit dem Wegfall der Gewährleistershaftung des Landes für die Nord/LB (Norddeutsche Landesbank) zum 1. Juli dieses Jahres vorbereitet. Die bisher bekannt gewordenen Rahmenseetzungen machen deutlich, dass die Landesregierung den Verkauf noch vor diesem Termin anstrebt. Dem Vernehmen nach sind bereits Vertraulichkeitserklärungen von verschiedenen großen Investmentfonds gezeichnet worden und die konkrete Erarbeitung von Angeboten läuft.

Die NILEG ist mit ihrem großen Bestand an Wohnungen (über 30.000), Büro- und Gewerbegebäuden und Entwicklungsflächen in zentralen Lagen vieler niedersächsischer Städte schon vor mehr als einem Jahrzehnt aus haushaltstechnischen Gründen vom Land unter das Dach der Nord/LB gegeben worden. Dennoch ist die Gesellschaft bis heute durch den dominierenden Einfluss des Landes bei der Nord/LB weiter als wichtiger Entwickler und sozial verantwortlicher Vermieter in Niedersachsen tätig.

Erst in den letzten Jahren wurde z.B. zur sozialen Absicherung der Mieterinteressen bei der Privatisierung der Eisenbahnerwohnungen des Bundes ein erhebliches Wohnungspaket von der NILEG übernommen, und Kommunen wie z.B. Osnabrück verkauften zur Konsolidierung ihre



kommunalen Wohnungsgesellschaften in gutem Glauben an die Kontinuität des bisherigen Geschäftsverständnisses an die Norddeutsche Wohnungsbaubeteiligungs GmbH & Co. KG, eine Tochter der NILEG Immobilien Holding. Auch viele kommunale Filetstücke mit mittelfristig großen Entwicklungschancen, wie z.B. das Conti Gelände in Hannover-Limmer, die Zietenkaserne in Göttingen oder die Clausewitzkaserne in Oldenburg sind mit diesem Ziel an die NILEG veräußert worden.

Der Markt der möglichen Investoren ist derzeit mit Blackstone, Cerberus und Fortress sehr von amerikanischen Fonds dominiert.

Alle mittelfristig angelegten Immobilienbestände und vor allem die Entwicklungsflächen gehen bei einer aktuellen Kaufpreisbildung dieser Investoren nur mit geringen Werten ein. Der wesentliche Wert der NILEG besteht für diese Bieter im Wohnungsbestand. Zweistellige Renditeerwartungen werden durch den Verkauf der Wohnungen erzielt. Der günstige Einkauf der Wohnungsbestände im Paket bringt den Fonds bei Weiterveräußerung und Mieterprivatisierung einen sehr hohen Kapitalrückfluss.

Die Paketabschlüsse im Vergleich zum Einzelverkauf sind nach den bisher bekannt gewordenen Geschäften dieser Größenordnung in Deutschland bei Veräußerungen durch die öffentliche Hand (nur ca. 35.000 Euro/WE Veräußerungserlös) deutlich höher als bei ähnlichen Verkäufen reiner Wohnungspakete von Privaten (z. B. Industrieunternehmen) (45.000 Euro/WE).

Besonders preismindernd wirkt sich bei den Verkaufsplänen des Finanzministers zusätzlich die erkennbare Eile des Verfahrens mit dem wahrscheinlichen Endtermin 30. Juni 2005 aus. Hier werden die Investoren diese selbst gesetzte Zwangssituation mit entsprechenden Preisabschlüssen zu nutzen wissen.

Angesichts der enormen wirtschaftlichen, sozialen und regionalpolitischen Auswirkungen eines Eigentümerwechsels der NILEG ist zuvor eine differenzierte fachliche Diskussion und die Klärung einiger zentraler Fragen erforderlich.

Der geplante Verkauf braucht eine öffentliche Debatte.

Es ist zu klären:

- Welche Absicherung der bisherigen sozialen und wirtschaftlichen Ziele bei einer Veräußerung an einen Investor vorgesehen ist und nötig wäre?
- Wie die Mieterinteressen insbesondere in den Wohngebieten mit sozial sensibler Belegung zur Vermeidung zusätzlicher kostenträchtiger Herausforderungen für die Kommunen deutlich über dem Niveau des gesetzlichen Mieterschutzes auch bei Weiterveräußerungen gesichert werden können?
- Welche regionalpolitischen und wirtschaftlichen Auswirkungen zu erwarten sind, wenn z.B. ein Fond wie Blackstone mit einem kurzfristigen Verwertungsinteresse von 3 bis 5 Jahren in einem Bieterverfahren den Zuschlag erhielte?
- Warum ein Verkaufsverfahren in einem Gesamtpaket und unter einem enormen Zeitdruck durchgeführt wird, obwohl dadurch erhebliche Erlösreduktionen zu erwarten sind?
- Warum nicht ein mehrstufiges Verfahren beim Verkauf durchgeführt wird, das in einer ersten Runde den betroffenen Kommunen und Mietergemeinschaften ein Vorkaufsrecht zu realistischen Marktpreisen ermöglicht, um erst danach die so nicht veräußerbaren Unternehmensbestandteile im Paket mit entsprechenden Abschlägen Investoren anzubieten?
- Warum der durch Entwicklungsrisiken kaufpreismindernde Geschäftsbereich „Entwicklung von Bestandsimmobilien und Brachflächen“, der allerdings einen nicht zu gering einzuschätzenden landespolitischen Wert umfasst, nicht vor einer Veräußerung in einer neuen Gesellschaft bei der Nord LB oder beim Land ausgegliedert wird aus der NILEG und damit ein Instrument für die landespolitische Aufgabe der Mithilfe beim Strukturwandel der Städte und Gemeinden weiterhin bestehen bleibt?
- In wiefern die Städtebauförderung mit den Teilprogrammen Stadtumbau West und Soziale Stadt mit einem rendite-orientierten Investor im Rahmen der Stadtplanung realisierbar sind?
- Geht der regionale Ansprechpartner und die wohnortnahe Dienstleistung der Wohnungsgesellschaften durch eine Übernahme eines rendite-orientierten Investors verloren?
- Was passiert mit den nicht sehr attraktiven Wohnungsbeständen, die nicht im Rahmen des Unternehmenszieles einer Mieterprivatisierung veräußert werden können?

Wir meinen:

Finanzpolitisch ist der Verkauf in der bisherigen Form absurd, weil mit dem Panikverkauf nur ein Bruchteil des eigentlichen Wertes der Wohnungen realisiert wird. Selbst bei günstigem Verkauf an die Mieterinnen und Mieter sind ganz andere Summen pro Wohnungen zu erzielen als bei einer Paketlösung.

Wohnungspolitisch sind diese Verkäufe unverantwortlich, weil mit dem Verkauf 30.000 Wohnungen, allein 6000 in Hannover und 4000 in Osnabrück, die Verantwortung für die regionale Wohnungsmarktentwicklung einem international tätigen und rendite-orientierten Unternehmen gegeben wird.

Die derzeitige Entspannung des Wohnungsmarktes ist keine langfristige Perspektive. Die Zunahme des Anteils besonders finanzschwacher Haushalte ist abzusehen. Ausverkauf in Niedersachsen bedeutet drastische Konsequenzen für die regionale Wohnungsmarktentwicklung - auch mit Blick auf den demografischen Wandel.

Wirtschaftspolitisch verliert das Land seine wichtige regionale Entwicklungsgesellschaft und viele Städte werden sich langwierig neue Investoren für ihre zentralen Lagen suchen müssen.

Hintergrundinformationen: internationale Großinvestoren

Das Statistische Bundesamt veranschlagt für 2004 den Wert deutscher Immobilien auf rund 9 Billionen Euro.

Deutschland erfährt zur Zeit eine hohe Nachfrage nach Anlagen in deutsche Immobilienprodukte. Insbesondere das Interesse amerikanischer und britischer Investoren ist dafür ein Indikator. Zunehmend traten sie als Bieter für Immobilienportfolios und Wohnungsgesellschaften auf. Die Preise auf dem deutschen Mietimmobilienmarkt sind auf einem historisch niedrigen Niveau. Bisher wurden 300.000 Wohnungen an internationale Fonds veräußert.

Im Ausland haben die großen amerikanischen und britischen Fonds mit Immobilien hohe Renditen erzielt. Unternehmensziel sind 15 bis 30% jährliche Verzinsungen. Die britische Terra Firma beispielsweise erwirtschaftete bisher durchschnittlich 50% Rendite.

Andere große Adressen, die als Käufer auf dem Immobiliensektor in den letzten Monaten auf sich aufmerksam gemacht haben, sind Deutsche Annington Immobilien GmbH, Fortress, Lone Star, Citigroup, Goldman Sachs, Blackstone und Cerberus.

Die Verunsicherungen sind groß. Im Folgenden wollen wir einen Einblick geben, wer hinter den Käufern steckt und welches Interesse sich hinter ihnen verbirgt.

Die **Cerberus-Gruppe** ist eine der weltweit größten Fondsmanagementgruppen. Sie betätigt sich in Geschäftsfeldern Private Equity, Restrukturierung von Unternehmen, Immobilien und dem Ankauf von Kreditportfolien. Seit ihrer Gründung vor mehr als 10 Jahren hat die Cerberus-Gruppe an verschiedenen Standorten in den USA und Asien insgesamt mehr als 30 Mrd. US-Dollar investiert. Zurzeit verwaltet die Gruppe ein Vermögen von rund 16 Mrd. US-Dollar. Das Geld stammt vorwiegend von US-Pensionsfonds und wohlhabenden Einzelpersonen. Namensgeber der Gruppe ist der dreiköpfige Hund, der nach der griechischen Sage den Eingang zum Hades bewacht, wo die Toten wohnen.

Cerberus unterscheidet sich von anderen Fondsgesellschaften angeblich durch eine langfristige Ausrichtung ihrer Investments. Seit Frühjahr 2003 beginnt die Gruppe ihre Geschäftstätigkeiten auf den europäischen Markt auszuweiten, um für seine Fonds mit dem Schwerpunkt Deutschland ein umfangreiches Portfolio aufzubauen. In den letzten 12 Monaten hat die Cerberus Gruppe ca. 90.000 Wohnungen in Deutschland erworben.

Im Juni hatte Cerberus European Investments zusammen mit Partnern (Whitehall-Fonds des Investmenthauses Goldman Sachs) die Berliner Wohnungsbaugesellschaft (GSW) mit mehr als 65.000 Wohnungen vom Land Berlin für 2 Mrd. Euro erworben. Mit dem Kauf wurden zudem 1,7 Mrd. Euro Schulden übernommen.

Bisher wurden bereits 350 Wohnungen privatisiert. Die Bundeshauptstadt hat es der Gruppe angetan. Die Amerikaner sehen ein großes Potential in der Hauptstadt und planen weitere Zukäufe. Das Cerberus/GSW-Management möchte den GSW-Bestand in den nächsten Jahren auf über 100.000 Wohnungen erweitern.

Im letzten Jahr erwarb die Gruppe darüber hinaus die JADE, Wohnungsbaugesellschaft in Wilhelmshaven, mit 7500 Mietobjekten. Die Jade Wohnungsbaugesellschaft war bereits im Jahr 2000 privatisiert worden und ging nun von einer Tochtergesellschaft der Deutschen Bank in das Eigentum des Cerberus-Fonds über. Zuvor hatten die Höllenhunde bereits 1500 Wohn- und Geschäftseinheiten von einer Privatperson in Berlin übernommen sowie 2085 Wohnungen der städtischen Wohnungsgesellschaft DEGEWO und weitere 567 der DEGEWO-Tochter KÖWOG.

Zum Jahreswechsel hat die New Yorker Investmentgesellschaft von der in Nürnberg ansässigen Bavaria Objekt- und Baubetreuung GmbH, einer Tochtergesellschaft der IBAG-Gruppe (Berlin) ein aus rund 3500 Wohnungen bestehendes Immobilienportfolio erworben. Die Wohnungen liegen überwiegend in den Regionen Lüneburg und Bremen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Aktuell hat die amerikanische Gruppe von der Gesellschaft für Bauen und Wohnen (GBH) in Hannover 2500 Wohnungen für angeblich 51,8 Millionen Euro gekauft.

Seit 2003 ist die Cerberus-Gruppe mit einem eigenen Büro in Frankfurt am Main durch die Cerberus Deutschland GmbH, die als Berater der Cerberus European Investments fungiert, vertreten.

Eine andere international tätige Fondsgesellschaft ist die amerikanische **Fortress Investment Group LLC**. (hat auch Interesse an der NILEG geäußert)

Mitte Juni übernahm Fortress die Wohnungsbaugesellschaft Gagfah von der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (BfA) für 2,1 Mrd. Euro. Auf einen Schlag übernahm die Gesellschaft die Kontrolle über rund 82.000 Wohnungen. Die Wohnungen verteilen sich auf 147 Standorte in der ganzen Bundesrepublik. In drei bis vier Jahren sollen Teile an die Börse gebracht werden und die komplette Kaufsumme wieder einspielen. Trotz umfangreicher Bestandsgarantien müssen die Mieter um ihr Obdach fürchten.

Fortress investiert in den Bereichen Immobilien, Energie, Finanzdienstleistungen und Infrastruktur. Fortress wurde 1998 gegründet und beschäftigt heute mehr als 180 Mitarbeiter in der New Yorker Unternehmenszentrale und in Niederlassungen in London, Frankfurt, Rom und Genf. Die global tätige Investmentgesellschaft verwaltet inzwischen ca. 14 Mrd. Dollar. Fortress investiert für US-amerikanische und europäische Pensionsfonds, institutionelle Investoren und vermögende Privatkunden, die an langfristigen Engagements interessiert sind.

Mit der Verpflichtung von Florian Gerster, vormals Sozialminister in Rheinland-Pfalz und Chef der Bundesagentur für Arbeit, hat Fortress jüngst einen prominenten Berater angeworben. Gerster soll vor allem bei Investitionen in den Bereichen Wohnungsbau und Privatisierung helfen.

Weitere Immobilienkäufe:

Schon im Jahr 2000 hatte die texanische Fondsgesellschaft **Lone Star** den Vorreiter auf dem deutschen Markt gespielt: Sie erwarb in Berlin zuerst ein DRK-Pflegeheim und kaufte dann noch 5500 Plattenbauwohnungen in Hellersdorf.

2001 übernahm die Vorgängergesellschaft der **Terra Firma**, Nomura Principle Finance 64.000 Eisenbahnwohnungen für knapp 2,1 Mrd. Euro. Die Mieten wurden teilweise erhöht und die Geschäftsprozesse zentralisiert. Von den ursprünglich 64.000 Wohnungen hat die Tochter Deutsche Annington Immobilien GmbH inzwischen fast 8000 wieder an Mieter verkauft. Terra erwirbt durch den Anteilskauf die Wohnungen für 649 Euro/qm und rechnet mit einer durchschnittlichen Rendite von 30%.

Die Wohnungen konnten aufgrund der eigenen günstigen Einstiegspreise so billig angeboten werden, dass die neuen Eigentümer für Zins und Tilgung kaum mehr zahlen müssen als vorher an Miete.

Der Energieriese Eon denkt gerade über ein Angebot von angloamerikanischen Investoren für seine Immobilientochter Viterra über 5,5 Mrd. Euro nach. Mit über 180.000 Wohnungen steht damit das größte private Immobilienpaket zum Verkauf. Der britische Finanzinvestor Terra Firma hat bereits Interesse an der Immobilientochter Viterra signalisiert.

Die Kölner GAG mit gut 41.000 Wohnungen wurde 2002 für 420 Mio. Euro an Terra Firma Capital Partners verkauft.

49.000 konzerneigene Wohnungen verkaufte die Thyssen-Krupp AG kürzlich an ein Konsortium aus Immobilienfonds der US-Bank **Morgan Stanley** und der Corpus-Immobiliengruppe für zwei Mrd. Euro.

Die finanzschwachen Kommunen verwalten noch über drei Millionen Wohnungen im Wert von knapp 90 Mrd. Euro.

Ausverkauf in Deutschland und Niedersachsen: Internationales Interesse am Immobilienstandort Deutschland

Intransparenz und unklare Aussagen über die Anlagestrategien der Fondsgesellschaften kennzeichnen den Ausverkauf von deutschen Immobilien. Ehemals städtische Wohnungsbestände werden zum Spielball international agierender Anleger, deren Renditeerwartungen erfüllt werden sollen. Die Geschäftsidee der Investoren ist klar: Wachstum und Effizienz.

Beispiel Cerberus: In den letzten drei Jahren wurde die Zahl der GSW-Beschäftigten um über 200 reduziert und die Geschäftsführung indes um vier Managementprofis erweitert. Mit Peitsche und Stoppuhr soll das so genannte „Lean Management“, d.h. schlanke Verwaltungsstrukturen durchgesetzt werden. Erhöhte Arbeitsdichte bei gleichzeitig wachsendem Kostendruck sowie erhöhter Kontrolle der Arbeitsergebnisse der einzelnen Mitarbeiter/innen sollen helfen, die Gewinne aus dem Geschäft mit Wohnraum stärker sprudeln zu lassen.

Bei den Verkäufen wird zudem immer wieder betont, dass es für die Mieter keine Nachteile geben wird. Es werden Mieterschutzrechte eingeräumt, die über die gesetzlichen Standards hinausgehen. Beispielsweise seien beim Gagfah-Verkauf Kündigungen wegen Eigenbedarfs oder zur wirtschaftlichen Verwertung für zehn Jahre ausgeschlossen.

Auch die Landesregierung verweist in ihrer Antwort auf die Anfrage bzgl. Schutzklauseln für die Mieterinnen und Mieter auf die Vertragswerke im Zuge des Ankaufs der beiden Eisenbahnwohnungsgesellschaften und der OWG, die ein Erwerber übernehmen muss.

Vorsicht ist geboten. Die Investoren haben unterschiedliche Strategien. Zur Realisierung der angestrebten Renditen ist der Bruch von Vertragklauseln und damit die Zahlung von Vertragsstrafen wohl kalkuliert und im Kaufpreis mit berücksichtigt worden. Alle genannten Verkaufsbeispiele liegen maximal vier Jahre zurück. Es ist daher nicht abzusehen welche Konsequenzen und Strategien die Fonds umsetzen werden.

Niemand kann sicherstellen, welche Strategien oder Interessen langfristig die Unternehmensführung vornehmen wird. Die Unternehmenspolitik ist ausschließlich den Renditeerwartungen ihrer Anteilseigner verpflichtet und kann sich daher jederzeit bei Bedarf vom Markt zurückziehen. Was dann mit den Restbeständen geschieht oder wie die Absicherung der Mieterinnen und Mieter bei einer Weiterveräußerung gewährleistet werden kann ist nicht sichergestellt.

Hannover, den 8. Dezember 2004

**Kleine Anfrage
zur mündlichen Beantwortung**

Betreff: Verkauf der NILEG

Abgeordnete Filiz Polat (GRÜNE)

Laut Presseberichterstattung will die Norddeutsche Landesbank (NordLB) die Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft (NILEG) „als Ganzes“ veräußern. Als mögliche Käufer werden international tätige Investmentgesellschaften wie Terra Firma, Cerberus, Lone Star u.a. genannt, deren Ausrichtung als rein renditeorientiert gilt. Der Deutsche Mieterbund befürchtet bei Verkauf eine erhebliche Beeinträchtigung der Mieterschutzrechte.

Ich frage die Landesregierung:

1. In welchem Zeithorizont beabsichtigt die NordLB ihre Immobilientochter NILEG zu veräußern?
2. Welche rechtlich wasserdichten Schutzklauseln für die Mieterinnen und Mieter wird die NordLB bei einem Verkauf zur Bedingung für den Kaufvertrag machen?
3. Warum werden die Wohnungen nicht zuerst den Mieterinnen und Mietern zum Kauf angeboten?

Filiz Polat



Niedersächsisches
Finanzministerium

19. Tagungsabschnitt des Niedersächsischen Landtages ► TOP 33

»Verkauf der NILEG«

Kleine Frage der Abgeordneten Filiz Polat (Bündnis90/Die Grünen)
Drs. 15/1625- Kleine Anfrage Nr. 5

Antwort des Niedersächsischen Finanzministers Hartmut Möllring

28. Januar 2005 im Niedersächsischen Landtag

- Es gilt das gesprochene Wort -

Anrede,

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 Prozent 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.

Sie hat den folgenden Antwortentwurf übermittelt:

„Vorbemerkung:

Die Veräußerungsabsicht der NORD/LB umfasst die NILEG Immobilien-Holding GmbH, die zu 100 Prozent der NORD/LB gehört, mit ihren wesentlichen Beteiligungen:

- 79,6 Prozent an der NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH – weitere 10 Prozent gehören der Bremer Landesbank Kreditanstalt Oldenburg Girozentrale (Anteil der NORD/LB: 92,5 Prozent)
- 94,9 Prozent an der Wohnungsbau Niedersachsen mbH (Eisenbahnerwohnungsgesellschaft)
- 94,9 Prozent an der Wohnungsgesellschaft Norden mbH (Eisenbahnerwohnungsgesellschaft mit Beständen hauptsächlich in Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern)
- 94,9 Prozent an der OWG Osnabrücker Wohnungsgesellschaft mbH

Die Veräußerung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem neuen Geschäftsmodell der NORD/LB und dem Fortfall der Gewährträgerhaftung ab dem 19.07.2005. Die NORD/LB konzentriert sich auf ihr Kerngeschäft, das Bankgeschäft.

Bau, Ankauf und Vermietung von Immobilienbeständen binden Kapital und Ressourcen der Bank außerhalb des eigentlichen Bankgeschäftes.

Zu Frage 1:

Der Verkauf soll bis zum 30.06.2005 erfolgen.

Zu Frage 2:

Die Befürchtungen, dass es durch den Verkauf zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Mieterschutzrechte kommen könnte, sind unbegründet:

- Das deutsche Mietrecht gilt zu Recht als eines der mieterfreundlichsten der Welt und schützt jeden Wohnungsmieter vor Kündigung und unberechtigter Mieterhöhung, unabhängig davon, ob er Mieter eines öffentlichen oder eines privaten Wohnungsbestands ist.
- Im Zuge des Ankaufs der beiden Eisenbahnerwohnungsgesellschaften und der OWG sind in den Vertragswerken zu Gunsten der Mieter weit reichende Schutzrechte vertraglich vereinbart, die ein Erwerber übernehmen muss.
- Beim Wohnungsbestand der NILEG Norddeutsche Immobiliengesellschaft handelt es sich bei einem nicht unwesentlichen Teil um ohnehin mit Belegungsrechten verknüpfte Sozialwohnungen.
- Abgesehen von der rechtlichen Situation sind zufriedene Mieter für den Erfolg eines Wohnungsunternehmens von zentraler Bedeutung. Jeder Erwerber wird im eigenen Interesse um die Gunst der Mieter werben müssen, weil er sie entweder als Mieter behalten oder als mögliche Käufer gewinnen will.

Es sei ferner darauf verwiesen, dass in den vergangenen sieben Jahren viele öffentliche Wohnungsbestände mit großem Erfolg in private Hände gegeben wurden.

- So hat der Bund Mitte des vergangenen Jahres über die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte die GAGFAH mit einem Wohnungsbestand von etwa 73.000 Wohnungen an die Fa. Fortress verkauft.
- In 2001 konnte das Bundeseisenbahnvermögen insgesamt 64.000 Wohnungen in 10 Eisenbahnerwohnungsgesellschaften an die Deutsche Annington verkaufen, deren Geschäftstätigkeit von der britischen Terra Firma verantwortet wird.
- Die Stadt Hannover hat kürzlich Wohnungen der GBH an Cerberus veräußert.
- Darüber hinaus haben sich viele Kommunen mit Erfolg und zur Zufriedenheit aller Anspruchsgruppen von ihren Wohnungsbeständen teilweise oder ganz getrennt.

Sowohl für das Bundeseisenbahnvermögen, die Bundesversicherung für Angestellte, die Bundesrepublik Deutschland als auch die genannten Kommunen waren die genannten Käufer aus guten Gründen akzeptabel.

Zu Frage 3:

Die NILEG führt aus ihren Beständen immer wieder Verkäufe an Mieter durch. Allerdings zeigen die Erfahrungen hieraus, dass der Versuch eines partiellen oder generellen Einzelverkaufs nicht zu der mit dem jetzigen Verfahren angestrebten umfassenden Lösung des Verkaufs der gesamten Beteiligung führen würde.“

Hannover, den 06.04.2005

Kleine Anfrage zur mündlichen Beantwortung

Abgeordneter Enno Hagenah (GRÜNE)

Geplanter NILEG-Verkauf

Die NILEG ist mit ihrem großen Bestand an Wohnungen (über 30.000), Büro- und Gewerbegebäuden und Entwicklungsflächen in zentralen Lagen vieler niedersächsischer Städte schon vor mehr als einem Jahrzehnt aus haushaltstechnischen Gründen vom Land unter das Dach der Nord LB gegeben worden. Dennoch ist die Gesellschaft bis heute durch den dominierenden Einfluss des Landes bei der Nord LB weiter als wichtiger Entwickler und sozial verantwortlicher Vermieter im Sinne des Landesinteresses in Niedersachsen tätig.

Auch viele kommunale Filetstücke mit mittelfristig großen Entwicklungschancen, wie z.B. das Conti Gelände in Hannover-Limmer, die Zietenkaserne in Göttingen oder die Clausewitzkaserne in Oldenburg sind mit diesem Ziel an die NILEG veräußert worden.

Der Markt der möglichen Investoren ist derzeit mit Blackstone, Cerberus und Fortress sehr von amerikanischen Fonds dominiert, die meist nur ein relativ kurzfristiges Verwertungsinteresse haben. Alle mittelfristig angelegten Immobilienbestände und vor allem die Entwicklungsflächen gehen bei einer aktuellen Kaufpreisbildung dieser Investoren daher nur mit geringen Werten ein. Der wesentliche Wert der NILEG besteht für diese Bieter im Wohnungsbestand mit seinen durch aggressive Vermarktung, Mieterhöhungen und Weiterveräußerungen relativ schnell zu realisierenden stillen Reserven.

Die Paketabschlüsse im Vergleich zum Einzelverkauf sind nach den bisher bekannt gewordenen Geschäften dieser Größenordnung in Deutschland bei Veräußerungen durch die öffentliche Hand (nur ca. 35.000 €/WE Veräußerungserlös) deutlich höher als bei ähnlichen Verkäufen reiner Wohnungspakete von Privaten (z. B. Industrieunternehmen) (45.000 €/WE).

Preismindernd wirkt sich bei den Verkaufsplänen des Finanzministers zusätzlich die erkennbare Eile des Verfahrens mit dem wahrscheinlichen Endtermin 01.07.05 aus. Hier werden die Investoren diese selbst gesetzte Zwangssituation mit entsprechenden Preisabschlägen zu nutzen wissen.

Angesichts der enormen wirtschaftlichen, sozialen und regionalpolitischen Auswirkungen eines Eigentümerwechsels der NILEG ist die Klärung zentraler Fragen dringend erforderlich.

Ich frage die Landesregierung:

1. Warum wird ein Verkaufsverfahren in einem Gesamtpaket und unter einem enormen Zeitdruck durchgeführt, obwohl dadurch erhebliche Erlösreduktionen zu erwarten sind?
2. Warum wird nicht ein mehrstufiges Verfahren beim Verkauf durchgeführt, das in einer ersten Runde den betroffenen Kommunen und Mietergemeinschaften ein Vorkaufsrecht zu realistischen Marktpreisen ermöglicht, um erst danach die so nicht veräußerbaren Unternehmensbestandteile im Paket mit entsprechenden Abschlägen Investoren anzubieten?
3. Warum wird der durch Entwicklungsrisiken kaufpreismindernde Geschäftsbereich „Bestandsimmobilien und Brachflächen“, der allerdings einen nicht zu gering einzuschätzenden landespolitischen Wert umfasst, nicht vor der Veräußerung in einer neuen Gesellschaft bei der Nord LB oder beim Land ausgliedert, damit ein Instrument für die landespolitische Aufgabe der Mithilfe beim Strukturwandel der Städte und Gemeinden weiterhin bestehen bleibt?

Enno Hagenah



Niedersächsisches
Finanzministerium

21. Tagungsabschnitt des Niedersächsischen Landtages ► TOP 32

»Geplanter NILEG-Verkauf«

Kleine Frage des Abgeordneten Enno Hagenah (GRÜNE)

Drs. 15/1766 - Kleine Anfrage Nr. 23

Antwort des Niedersächsischen Finanzministers Hartmut Möllring

22. April 2005 im Niedersächsischen Landtag

- Es gilt das gesprochene Wort -

Ich beantworte die Fragen im Namen der Landesregierung wie folgt:

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.

Sie hat den folgenden Antwortentwurf übermittelt:

„Die Veräußerung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem neuen Geschäftsmodell der NORD/LB und dem Fortfall der Gewährträgerhaftung ab dem 19.07.2005. Die NORD/LB konzentriert sich auf ihr Kerngeschäft, das Bankgeschäft. Bau, Ankauf und Vermietung von Immobilienbeständen oder die Entwicklung von Grundstücken binden Kapital und Ressourcen der Bank außerhalb des eigentlichen Bankgeschäftes.

Der Wohnungsbestand der Gruppe liegt bei ca. 27.400 Einheiten.

Der Kreis der möglichen Investoren ist sehr viel breiter gestreut als in der Frage unterstellt. Die Interessenten kommen aus dem Inland, aus europäischen Ländern und aus Nordamerika.

Zu Frage 1:

Das Verfahren zum Verkauf des Gesamtpaketes wurde gewählt, um sämtliche Aktivitäten in einer Transaktion am Markt zu platzieren. Ein Einzelverkauf der Einzelobjekte wird gerade nicht angestrebt, weil das eine Zerschlagungsstrategie darstellen würde. Die NILEG-Gruppe soll als going-concern verkauft werden mit den Beständen und laufenden Projekten aller derzeitigen Geschäftsbereiche der NILEG. Dieser Ansatz bietet für die Mitarbeiter der Gruppe nach unserer Auffassung die besten Zukunftschancen.

Den Interessenten ist deutlich erklärt worden, dass sie nicht nur auf die Wohnungsbestände bieten können, sondern auch für die übrigen Geschäftszweige Konzepte und Preise vorlegen müssen, die in die Bewertung eingehen.

Erhebliche Erlösreduktionen erwarten wir nicht, weil nach Einschätzung der Berater und anderer Marktteilnehmer derzeit ein günstiges Zeitfenster herrscht, das die NORD/LB nutzen will. Diese Markteinschätzung und Vorgehensweise wird im Übrigen auch von der E.ON AG geteilt, die in diesen Wochen die Viterra AG platziert, die sehr viel größer als die NILEG-Gruppe ist.

Der Verkauf wird nicht unter Zeitdruck vorgenommen. Die NORD/LB hat diese Transaktion vielmehr seit Sommer 2004 mit größter Sorgfalt nicht zuletzt auch im Hinblick auf einen optimalen Verkaufszeitpunkt vorbereitet und geplant. Derartige Transaktionen können nicht zeitlich beliebig fortgesetzt werden. Die derzeit günstige Marktlage will die NORD/LB für sich nutzen. Wir betrachten das Timing ideal, weil bekanntlich am 19.07.2005 Gewährträgerhaftung und Anstaltslast fortfallen und eine erfolgreiche Transaktion Standing und Rating der NORD/LB nur fördern können. Wir gehen von einem Abschluss im Juli aus. Wir sehen in dem Zeitplan keinen wirtschaftlich negativen Effekt für die NORD/LB.

Zu Frage 2:

Nach Einschätzung der NORD/LB und ihrer Berater bietet das in der Durchführung befindliche Verfahren als Paket die besten Aussichten auf ein optimales wirtschaftliches Ergebnis. Es verhindert, dass sich Interessenten nur vermeintliche „Rosinen herauspicken“ und die NORD/LB unter Umständen weniger attraktive Unternehmensteile fortführen müsste, an denen Kommunen und Mietergemeinschaften nicht interessiert sind. Ein etwaiger Verkauf solcher assets nur mit Abschlägen soll vermieden werden. Dieses Szenario ist gerade nicht gewollt.

Es bestehen auch erhebliche Zweifel, dass die genannten Interessenten zu realistischen Marktpreisen kaufen und finanzieren könnten.

Zu Frage 3:

Das Land Niedersachsen will sich nicht in diesem Geschäft unternehmerisch engagieren. Die NORD/LB will den genannten Geschäftsbereich nicht fortführen.“

Hannover, den 11.04.2005

Kleine Anfrage zur mündlichen Beantwortung

Abgeordnete Filiz Polat (GRÜNE)

Verkauf der NILEG an international agierende Fondsgesellschaften ?

Die Landesregierung hat in ihrer Antwort vom 28. Januar auf meine kleine mündliche Anfrage „Verkauf der NILEG“, die Befürchtungen der erheblichen Beeinträchtigungen der Mieterschutzrechte durch einen Verkauf der NILEG für unbegründet erklärt.

Es wird in der Antwort auf Verkäufe von öffentlichen Wohnungsbeständen im Zeitraum von 2001-2004 verwiesen, die angeblich mit großem Erfolg in private Hände gegeben wurden.

Deutschland erfährt zur Zeit eine hohe Nachfrage nach Anlagen in deutsche Immobilienprodukte. Insbesondere das Interesse amerikanischer und britischer Investoren sind dafür ein Indikator. Zunehmend treten sie als Bieter für Immobilienportfolios und Wohnungsgesellschaften auf. Unternehmensziel sind 20 bis 30% jährliche Verzinsungen. Die Renditeerwartungen der Anteilseigner werden durch die Kapitalisierung der Gesellschaften erfüllt. Dazu werden die Wohnungsgesellschaften restrukturiert und ein Teil des Wohnungsbestandes in bestimmten Quoten privatisiert. Ehemals städtische Wohnungsbestände werden zum Spielball international agierender Anleger, deren Renditeerwartungen erfüllt werden sollen. Die Geschäftsidee der Investoren ist klar: Wachstum und Effizienz.

Die Landesregierung nennt in ihrer Antwort auf die kleine Anfrage zum gleichen Thema die Cerberus-Gruppe. Diese Fondsgesellschaft (Namensgeber ist ein dreiköpfiger Hund, der nach der griechischen Sage den Eingang zum Hades bewacht) hat nach dem Kauf der GSW bereits in den letzten drei Jahren die Zahl der Beschäftigten um über 200 reduziert und die Geschäftsführung indes um vier Managementprofis erweitert. Bisher wurden 350 Wohnungen privatisiert.

Es wird nicht sichergestellt, inwiefern die Investoren langfristig auf dem Wohnungsmarkt agieren, da ihre Unternehmensstrategie ausschließlich nach den Renditeerwartungen der Anteilseigner ausgelegt ist.

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche Absicherung der bisherigen sozialen und wirtschaftlichen Ziele der Wohnraumversorgung sind bei einer Veräußerung an einen Investor angezeigt und vorgesehen ?
2. Werden die Mieterinteressen insbesondere in den Wohngebieten mit sozial sensibler Belegung deutlich über dem Niveau des gesetzlichen Mieterschutzes – z.B. analog zu den Verkaufsbedingungen bei der GagFah Berlin - auch bei Weiterveräußerungen langfristig gesichert werden können?
3. Wie können die Kommunen vor den bei einem Verkauf abzusehenden Mieterhöhungen, die sich z.B. bei den Kosten der Unterkunft (KdU) von Mieterinnen und Mietern der NILEG-Gesellschaften, die Arbeitslosengeld II beziehen, niederschlagen werden, geschützt werden?

Filiz Polat



Niedersächsisches
Finanzministerium

58. Sitzung des Niedersächsischen Landtages ► TOP 32

»Verkauf der NILEG an international agierende Fondsgesellschaften?«

Kleine Frage der Abgeordneten Filz Polat (GRÜNE)

Drs. 15/1766 – Kleine Anfrage Nr. 53

Antwort des Niedersächsischen Finanzministers Hartmut Möllring

22. April 2005 im Niedersächsischen Landtag

- Es gilt das gesprochene Wort -

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.

Bezüglich der Frage 2 gilt, dass der gesetzliche Mieterschutz auch nach einer Weiterveräußerung bestehen bleibt. Das deutsche Mietrecht gilt zu Recht als eines der mieterfreundlichsten der Welt und schützt jeden Wohnungsmieter vor Kündigung und unberechtigter Mieterhöhung, unabhängig davon, ob er Mieter eines öffentlichen oder eines privaten Wohnungsbestands ist.

Ungeachtet dessen hat die Niedersächsische Landesregierung die Nord/LB um Stellungnahme zu der gestellten Anfrage gebeten.

Sie hat den folgenden Antwortentwurf übermittelt:

„Vorbemerkung:

Die Veräußerung steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem neuen Geschäftsmodell der NORD/LB und dem Fortfall der Gewährträgerhaftung ab dem 19.07.2005. Die NORD/LB konzentriert sich auf ihr Kerngeschäft, das Bankgeschäft. Bau, Ankauf und Vermietung von Immobilienbeständen oder die Entwicklung von Grundstücken binden Kapital und Ressourcen der Bank außerhalb des eigentlichen Bankgeschäftes.

Der Wohnungsbestand der Gruppe liegt bei ca. 27.400 Einheiten.

Der Kreis der möglichen Investoren ist sehr viel breiter gestreut als in der Frage unterstellt. Die Interessenten kommen aus dem Inland, aus europäischen Ländern und aus Nordamerika.

Zu Frage 1:

Soweit die mit der NILEG zum Verkauf kommenden Wohnungsgesellschaften öffentliche Ziele der Wohnraumversorgung zu erfüllen haben, werden diese Verpflichtungen mit dem Verkauf übertragen.

Zu Frage 3:

Mieterhöhungen in den Wohnungsbeständen der NILEG erfolgen bisher im Rahmen der gesetzlich zulässigen oder vertraglich vereinbarten Grenzen. Die Limitierungen gelten fort; soweit ihnen vertragliche Vereinbarungen zugrunde liegen, sind diese mit dem Verkauf verpflichtend weiterzugeben.“

Pressemitteilung

Nr. 27 vom 28.01.05

Verkauf der NILEG: *Landesregierung bleibt beim Mieterschutz unklar*

Als vage und für die Mieterinnen und Mieter der NILEG - Wohnungen beunruhigend hat die wohnungspolitische Sprecherin der Grünen im Landtag, Filiz Polat, die heute veröffentlichte Antwort der Landesregierung auf ihre mündliche Anfrage zum Verkauf der NordLB-Tochter NILEG bezeichnet.

Die Landesregierung weise zwar, so Polat auf alle möglichen Modalitäten bei Käufen und Verkäufen der Bestände anderer Wohnungsbaugesellschaften – so unter anderem auf die Verkaufsverhandlungen zwischen GAGFAH und der Fa. Fortress hin – erwähnen die dort gewählten Schutzbestimmungen aber nicht. Sie lege sich damit selbst überhaupt nicht fest, kritisiert Polat, welche, über allgemeine gesetzliche Vorschriften hinausgehende, Schutzklauseln sie für die Mieterinnen und Mieter der NILEG - Wohnungen bei den Verkaufsverhandlungen durchsetzen wolle. Da der Verkauf bis zum 30.6. dieses Jahres getätigt werden solle, werde jetzt die Zeit knapp.

Polat zeigte sich auch darüber enttäuscht, dass die Bestände nur als Ganzes veräußert werden sollten. Damit hätten genossenschaftliche Übernahmemodelle durch kaufwillige Mietergruppen keine Chance. Zu den Verkaufsverhandlungen kündigte die Abgeordnete weitere Anfragen im Landtag an.




hs

(Die Antwort der Landesregierung ist im Internet als Anlage zu dieser PM verfügbar)

Diesen Text finden Sie auch im Internet: www.gruene-niedersachsen.de

*Bündnis 90/DIE GRÜNEN
im Landtag Niedersachsen
Pressesprecher: **Rudi Zimmeck**
27_2801*

*Hinrich-Wilhelm-Kopf-Platz 1
(Nebengebäude)
30159 Hannover
email: gruene@lt.niedersachsen.de*

 0511-3030-4205
 0511-3030-4206
 0511-329829



IM LANDTAG NIEDERSACHSEN

Pressemitteilung

Nr. 104 vom 29.04.2005

GRÜNE: Geplanter NILEG Verkauf übereilt und unwirtschaftlich

Die Landtagsgrünen haben heute (Freitag) gemeinsam mit dem niedersächsischen Mieterbund das angelaufene Verfahren zum Verkauf der NILEG (Niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft) scharf kritisiert. Sie werfen der Landesregierung „unverantwortlichen Umgang mit Landesvermögen zu Lasten der Kommunen und der betroffenen Mieter“ vor. In einem Brief haben sich die wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion **Filiz Polat** und der wirtschaftspolitische Sprecher **Enno Hagenah** an die kommunalen Spitzenverbände gewandt und um Unterstützung für die Forderung nach einer ausführlichen öffentlichen Erörterung vor der mit der Nord LB vereinbarten Veräußerung der NILEG geworben.

Hagenah weist auf zu erwartende Erlösminderungen durch die unter Zeitdruck geplante Veräußerung des gesamten Bestandes der NILEG (ca. 30.000 Wohnungen und zahlreiche regional wichtige Gewerbe- und Entwicklungsprojekte im ganzen Land) hin. „Die am Markt aktiven Großinvestoren sind nicht an Entwicklungsflächen interessiert, sondern an schneller Rendite. Deshalb sollte zum Schutz der Kommunen und der Mieter zunächst diesen das Angebot zum Erwerb ihrer Wohnungen und der Entwicklungsflächen gemacht werden“, sagte der Grünen-Politiker. Erst in einem zweiten Schritt sollten die verbliebenen Teile des Unternehmens am Markt platziert werden. Angesichts der erheblichen Preisabschläge im Paketverkauf wäre das für den Gesamterlös am Ende sogar von Vorteil.

Die Grünen-Abgeordnete Polat zeigt sich vor allem in Sorge für die zukünftige Entwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt; auch mit Blick auf den demografischen Wandel. Kommunen wie Osnabrück, die erst vor wenigen Jahren ihre Wohnungsgesellschaft in gutem Glauben an die soziale Verantwortung des Landesunternehmens NILEG veräußert hätten, würden nun „vorgeführt“.

„Die schnelle Weiterveräußerung an internationale Investoren führt zusammen mit der zu erwartenden drastischen Absenkung des Verwaltungs- und Instandsetzungsaufwandes zu einer Aufweichung der ursprünglich hohen Mieterschutzklauseln. Land und Nord LB wollen zu Lasten der Kommunen, die für die Versorgung sozial benachteiligter Menschen am Ende gerade stehen müssen, schnelle Kasse machen“, kritisierte Polat.

Diesen Text finden Sie auch im Internet: www.gruene-niedersachsen.de

Bündnis 90/DIE GRÜNEN
im Landtag Niedersachsen
Pressesprecher: **Rudi Zimmeck**
104_2904.doc

Hinrich-Wilhelm-Kopf-Platz 1
(Nebengebäude)
30159 Hannover
email: gruene@lt.niedersachsen.de

☎ 0511-3030-4205
☎ 0511-3030-4206
☎ 0511-329829



IM LANDTAG NIEDERSACHSEN

Pressemitteilung

Nr. 161 vom 13.07.2005

GRÜNE fordern Offenlegung der Konditionen für NILEG-Verkauf

Besorgt über negative Folgen

Nach dem Verkauf der Niedersächsischen Landesentwicklungsgesellschaft (NILEG) an den US-Finanzinvestor Fortress zeigen sich die Landtagsgrünen besorgt über die Zukunftsperspektiven der NILEG-Mieter und der NILEG-Entwicklungsprojekte in den Kommunen. Der wirtschaftspolitische Sprecher **Enno Hagenah** unterstellt dem US-Investor das „ausschließliche Interesse am Abschöpfen kurzfristiger Gewinne“. „Schon nach 3 bis 5 Jahren könnte der Weiterverkauf in Einzelteilen drohen“, sagte der Grünen-Politiker am Mittwoch (heute) in Hannover. Angesichts der üblichen Anlagestrategie rechnet er mit dem noch schnelleren Weiterverkauf der Gewerbeimmobilien und mit Personalabbau im Unternehmen selbst. Hagenah fordert von der Landesregierung eine umgehende Information des Parlamentes über die Konditionen des Verkaufs.

„Wir erwarten, dass die Landesregierung unsere Warnungen ernst genommen hat und bei der Nord LB auf entsprechende Absicherungen für eine sozial- und wirtschaftspolitisch verantwortliche Fortführung der NILEG im Kaufvertrag gedrungen hat. Die Bedeutung des Unternehmens für den niedersächsischen Wohnungsmarkt und kommunale Entwicklungsprojekte erfordert, dass die Kommunen sichere Informationen über die Zielsetzungen einer ihrer größten Investoren erhalten“, sagte Hagenah.

Die wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion Filiz Polat erinnerte in dem Zusammenhang an die weitgehenden Zusicherungen zugunsten der Mieter, die die Bundesversicherungsanstalt gegenüber Fortress beim seinerzeitigen Verkauf der Gagfa-Wohnungen durchgesetzt hat. „Rechtssichere Zusagen wie beim Verkauf der Gagfa oder den Eisenbahnerwohnungen bilden einen Mindestschutz für die Mieter, um das Karussell aus Mieterhöhungen und zunehmend anonymer Weiterveräußerung an Anleger zu bremsen.“

eh