

***Mitteilung des Senats vom 17. Januar 2006***

***Bericht der städtischen Deputation für Bau und Verkehr gemäß Überweisungsbeschluss der Stadtbürgerschaft vom 11. Oktober 2005 zum Bürgerantrag (Drucksache 16/404 S) vom 24. August 2005***

In der 25. Sitzung der Stadtbürgerschaft vom 11. Oktober 2005 wurde unter dem Titel „Verkauf der Mehrheitsanteile an der Wohnungsbaugesellschaft Gewoba“ der Bürgerantrag vom 24. August 2005 (Drucksache 16/404 S) beraten. Die Stadtbürgerschaft hat den Antrag zur Beratung und Berichterstattung an die städtische Deputation für Bau und Verkehr überwiesen.

Der Senat übermittelt der Stadtbürgerschaft den anliegenden Bericht der Deputation für Bau und Verkehr mit der Bitte um Kenntnisnahme und Beschlussfassung laut Empfehlung der Deputation für Bau und Verkehr.

Im Gesetz zur Änderung des Gesetzes über das Verfahren beim Bürgerantrag ist festgelegt, dass Bürgeranträge „binnen drei Monaten nach der Überweisung in der zuständigen Deputation [ . . . ] behandelt und der Bürgerschaft wieder vorgelegt werden“ sollen. Der Senat bittet daher die Stadtbürgerschaft um Befassung des Antrags in der Sitzung der Stadtbürgerschaft im Januar 2006.

***Bericht der städtischen Deputation für Bau und Verkehr gemäß Überweisungsbeschluss der Stadtbürgerschaft vom 11. Oktober 2005 zum Bürgerantrag (Drucksache 16/404 S) vom 24. August 2005***

Die Gewoba ist das größte bremische Wohnungsbauunternehmen und ein bedeutender Arbeitgeber in der Region. Aufgrund seiner Größe und der Konzentration der Wohnungsbestände in bestimmten Arealen ist die Gewoba für die Freie Hansestadt Bremen ein wichtiger Partner für die Stadtteilentwicklung. Mit seinen ca. 43.000 Wohnungen setzt die Gewoba Maßstäbe für den örtlichen Wohnungsmarkt. Im Wettbewerb mit den übrigen Marktteilnehmern ist insbesondere der gute Zustand des Wohnungsbestandes marktprägend.

Die Unternehmenspolitik der Gewoba ist darauf ausgerichtet, einerseits den Interessen der Mieter nachzukommen und andererseits den berechtigten Anspruch des Anteilseigners Freie Hansestadt Bremen auf eine angemessene Rendite zu befriedigen. In diesem Spannungsfeld ist es der Gewoba bisher gelungen, mit einer hohen Qualität ihrer Produkte zu überzeugen. In der Preisgestaltung hat sich das Unternehmen dabei stets streng nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten verhalten, um eine ausreichende Rendite zu erzielen. Die aktuellen Mieten bieten insbesondere vor dem Hintergrund des tendenziell vorhandenen Überangebotes auf dem Wohnungsmarkt wenig Spielraum für Erhöhungen. Insofern ist unabhängig von den Anteilsverhältnissen an der Gewoba weiterhin mit einer stabilen Entwicklung der Mieten zu rechnen.

In der Begründung zum Bürgerantrag wird die Befürchtung zum Ausdruck gebracht, dass bei einer Aufgabe der Mehrheitsbeteiligung der Freien Hansestadt Bremen an der Gewoba neben den 421 direkten Arbeitsplätzen auch ca. 2000 Arbeitsplätze bei Handwerksbetrieben, die von der Gewoba beschäftigt werden, gefährdet sind.

Dieses Szenario unterstellt eine vollständige Aufgabe des Geschäftsbetriebes der Gesellschaft und scheint unrealistisch. Dennoch ist zu erwarten, dass ein Erwerber

Optimierungspotenziale einschließlich der Verlagerung einzelner Unternehmensbereiche prüfen und umsetzen würde, um die Rendite aus seinem Engagement bei der Gewoba zu maximieren. Handlungsfelder bestehen im Wesentlichen in den internen Arbeitsabläufen der Gesellschaft und der Instandhaltungs- und Modernisierungsstrategie. Als Marktteilnehmer ist die Gewoba dabei jedoch nicht völlig frei in ihren Gestaltungsoptionen. Darüber hinaus wären Privatisierungsaufgaben, die die Freie Hansestadt Bremen bei einem Verkauf als Bedingung formulieren könnte, zusätzlich einschränkend für einen potenziellen Erwerber.

Unter dem Aspekt der Sparsamkeit und eines wirtschaftlichen Einsatzes von öffentlichen Vermögenswerten steht die Freie Hansestadt Bremen selbst vor der Frage, welche Maßnahmen geeignet erscheinen, die Rückflüsse aus dem Engagement bei der Gewoba zu erhöhen. Hier ist zu prüfen, welche Optimierungspotenziale vorhanden sind und wie diese erschlossen werden können. Arbeitsplatzeffekte, wenn auch in geringerem Umfang, können daher auch bei einer Wahrung der aktuellen Mehrheitsverhältnisse an der Gewoba nicht ausgeschlossen werden. Sie sind im Wesentlichen unabhängig von der Gesellschafterstruktur.

Die Gewoba ist, u. a. auch durch bestandsprägende Dichte ihres Wohnungsbestandes in bestimmten Arealen, für die Stadtgemeinde ein wichtiger Partner im Bereich der Stadtentwicklung. Kennzeichen und Ausrichtung der kooperativen Zusammenarbeit zwischen dem Wohnungsunternehmen und der Stadtgemeinde ist einerseits eine Quartiersentwicklung, die einer Verbesserung und Erhaltung der Wohnsituation der örtlichen Bevölkerung dient und andererseits den wirtschaftlichen Interessen der Gewoba entspricht. Beide Zielrichtungen korrespondieren miteinander und lassen sich nicht auf Dauer einseitig optimieren. Das heißt, bereits heute schon betreibt die Gewoba eine Quartiersentwicklung, die sich aus ihrem wirtschaftlichen Interesse begründen lässt. Dabei spielt die Marktfähigkeit der Wohnungen ebenso eine Rolle, wie die Sicherung der Werthaltigkeit des Wohnungsbestandes. Ein Erwerber müsste sich diesen Marktmechanismen ebenso unterwerfen und wäre in seinem Handeln nur bedingt frei. Andererseits böte sich im Rahmen von Verkaufsaufgaben für die Stadtgemeinde die Möglichkeit, die Handlungsoptionen eines Erwerbers in ihrem Sinne zu gestalten.

Die Option, dass die Gewoba durch Ankauf von Gebäuden, Grundstücken oder Beteiligungen, die im Besitz der Stadtgemeinde sind, einen nachhaltigen Beitrag zur Sanierung des bremischen Haushaltes leisten kann, sollte nach Auffassung der Deputation für Bau und Verkehr nicht ausgeschlossen werden und ist im weiteren Verfahren einer Prüfung zu unterziehen.

Der Senat hat inzwischen – auch in Kenntnis des Bürgerantrages – am 15. November 2005 folgenden Beschluss zur Zukunft der Gewoba gefasst:

1. Der Senat nimmt den Bericht der vorliegenden Ressorts zur Kenntnis.
2. Die öffentliche Hand bleibt mehrheitlicher Eigentümer der Gewoba.
3. Der Senat bittet die vorliegenden Ressorts die Übertragung der BIG-Gewoba-Anteile auf die Hawobeg als Alternative zu einer erneuten Prolongation des Pensionsgeschäftes weiter zu verfolgen.
4. Der Senat bittet die vorliegenden Ressorts, in Abstimmung mit den Gesellschaftern der Gewoba die Geschäftsführung der Gewoba zu beauftragen, auf Basis eines extern zu begleitenden Benchmarking-Verfahrens weitere Optimierungspotenziale und Gestaltungsmöglichkeiten für die strategische Aufstellung und Wettbewerbsfähigkeit der Gewoba zu prüfen. Daraus sind Vorschläge für eine weiterführende Unternehmensstrategie zu entwickeln, die auch unter Berücksichtigung der Mieterinteressen zu einer Steigerung des Unternehmenswertes der Gewoba beitragen

Bei der Entscheidungsfindung haben auch Argumente eine wichtige Rolle gespielt, die auch im Rahmen des Bürgerantrags vorgetragen werden. Durch die Beschlussfassung des Senats wird den Intentionen des Bürgerantrages weitgehend entsprochen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Deputation für Bau und Verkehr der Bürger-schaft, dem Bürgerantrag zu folgen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)