

**Mitteilung des Senats
an die Bremische Bürgerschaft (Stadtbürgerschaft) vom 17.10.2017**

Mehr GEWOBA wagen – Perspektiven der Eigentumsstruktur und der Gewinnverwendung bei der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft

(Große Anfrage Fraktion DIE LINKE vom 12.09.2017, Drs. 19/584 S)

Bislang hält die Stadtgemeinde Bremen 74,27 Prozent der Anteile an der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA. Sie hat damit eine klare Mehrheit, aber die privaten Miteigentümer besitzen zusammen eine Sperrminorität von über 25 Prozent. Dabei handelt es sich u.a. um die Sparkasse Bremen und die Commerzbank. Die Stadtgemeinde hält die GEWOBA-Anteile nicht direkt, sondern über die HAWOBEG (Hanseatische Wohnungs- und Beteiligungs-Gesellschaft mbH), die keine andere Funktion hat und sich zu 100 Prozent im Besitz der Stadtgemeinde befindet.

Durch den Verkauf der Bremer Landesbank (BLB) wird sich die Aktionärsstruktur der GEWOBA verändern. Die bisher von der BLB gehaltenen Anteile an der GEWOBA gehen an die anderen Eigentümer über. (Die Anteile wurden von der BLB über die von ihr kontrollierte Bremer Grundstücks GmbH gehalten.) Dafür bestehen unterschiedliche Vorkaufsrechte.

Grundsätzlich kann die Stadtgemeinde Bremen einen Besitzanteil von über 75 Prozent an der GEWOBA (und damit das Ende der Sperrminorität der privaten Miteigentümer) erzwingen. Angesichts der Tatsache, dass für die Stadtentwicklung wichtige Optionen (Ankauf der Grohner Düne oder der Schlichtsiedlungen durch die GEWOBA, stärkeres Engagement beim Rückkauf privatisierter, ehemals kommunaler Bestände) von der GEWOBA immer wieder ausgeschlagen wurden und insbesondere durch Vorgaben zur objektbezogenen Mindestrendite blockiert werden, ist eine Überwindung der Sperrminorität von hohem öffentlichen Interesse.

Die Entwicklung der Eigentums- und damit auch der Entscheidungsstruktur wird auch dadurch unterstrichen, dass sich die Rahmenbedingungen für die Gewinnverwendung und Ausschüttungsgestaltung ab 2019 verändern. Vereinfacht gesagt, entfällt 2020 eine bisherige steuerrechtliche Deckelung der Ausschüttungshöhe.

Wohnungsbaugesellschaften, die sich zu mindestens 50 Prozent in öffentlicher Hand befinden, konnten bei der Reform der Körperschaftssteuer 2008 eine nachträgliche Besteuerung ihres sogenannten EK02-Bestands vermeiden, wenn sie einen entsprechenden Antrag stellten. Dies hat der Aufsichtsrat der GEWOBA am 9. Mai 2008 beschlossen (*siehe Geschäftsbericht 2008 sowie die Ausführungen des damaligen Bausenators Dr. Loske in der 42. Sitzung der Stadtbürgerschaft am 25.08.2010*). Der EK02-Bestand betrug bei der GEWOBA rund 900 Mio. Euro (*siehe Geschäftsbericht 2007*). Die Vermeidung der Nachbesteuerung stand allerdings gesetzlich unter zwei Bedingungen: Dass die GEWOBA bis zum Ende der Übergangsfrist am 31.12.2019 zu mindestens 50 Prozent in öffentlicher Hand bleibt, und dass keine Ausschüttungen aus diesem Teil des Eigenkapitals (EK02) erfolgen. Damit waren die möglichen Ausschüttungen in ihrer Höhe praktisch begrenzt, da höhere Ausschüttungen (dann aus dem EK02) für die GEWOBA steuerlich sehr ungünstig gewesen wären.

Ab dem 31.12.2019 führen höhere Ausschüttungen nicht mehr zu dieser Form von ‚Strafsteuer‘. Die Frage, ob die Unternehmenspolitik der GEWOBA von Grundsätzen des sozialen Wohnungsbaus und der sozialen Stadtentwicklung bestimmt wird, oder von Profitinteressen, stellt sich daher ab diesem Zeitpunkt in neuer Schärfe.

Die Gewinnausschüttungen der GEWOBA befinden sich aktuell auf einem sehr hohen Niveau (15,75 Mio. Euro jährlich). Die Höhe der Ausschüttungen ist immer wieder kritisiert worden, da sie die Möglichkeiten der GEWOBA zur Investition in bezahlbaren Neubau, bezahlbare Mieten und Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung schmälert. Es muss jedoch befürchtet werden, dass die Ausschüttungen ab 2020 sogar noch steigen, da die geschilderte steuerliche Grenze entfällt. Umso dringlicher erscheint es daher, die kommunale Steuerung der GEWOBA konsequent auszubauen – mindestens durch die Sicherung der Dreiviertelmehrheit, perspektivisch am besten durch eine vollständige Rekommunalisierung.

Wir fragen den Senat:

I. Anteilsstruktur und Folgen des BLB-Verkaufs für die GEWOBA

1. Wer ist derzeit Inhaber der Anteile an der GEWOBA, die zuletzt der Bremer Landesbank bzw. der von ihr kontrollierten Bremer Grundstücks GmbH gehörten? Wer verfügt über diese Anteile? Wer übt das mit ihnen verbundene Stimmrecht aus?
2. Wie ist die Bremer Grundstücks GmbH strukturiert? Welche Entscheidungsorgane hat sie und wie sind sie besetzt? Wird sie in Zukunft weiter bestehen, oder wird sie aufgelöst werden?
3. Welche Vorkaufsrechte hat wer an den zuletzt von der BLB bzw. der Bremer Grundstücks GmbH gehaltenen Anteilen? Bitte ggf. für unterschiedliche Pakete getrennt beantworten.
4. Was passiert, wenn einer der Anteilsinhaber sein Vorkaufsrecht nicht oder nur teilweise ausübt? Werden die Anteile dann den anderen Anteilsinhabern angeboten? In welcher Reihenfolge? Bitte ggf. für unterschiedliche Pakete getrennt beantworten.
5. Bis wann muss darüber entschieden sein, was mit den Anteilen der Bremer Grundstücks GmbH an der GEWOBA passiert?
6. Bestehen generell für die Anteile der verschiedenen Anteilsinhaber Vorkaufsrechte der anderen Anteilsinhaber für den Fall, dass sich ein Anteilsinhaber von Anteilen trennen möchte? Wenn ja, in welcher Weise und in welcher Reihenfolge?
7. Wie wird der Preis festgelegt, zu dem Vorkaufsrechte wahrgenommen werden können?
8. Welche Entscheidungen können durch eine Sperrminorität von 25 Prozent verhindert werden, welche nicht?
9. In welcher ungefähren Größenordnung würde sich nach Schätzung des Senats die Kaufsumme für eine vollständige Übernahme der GEWOBA in das 100prozentige Eigentum der HAWOBEG bewegen?
10. Wie beurteilt der Senat die Option, dass eine zu 100 Prozent stadteigene GEWOBA städtische Aufträge auf dem Weg der In-House-Vergabe übernehmen könnte und damit bestimmte städtische Vorhaben (z.B. Kita- oder

Schulbau oder besondere Wohnungsbaumaßnahmen für Studierende, Geflüchtete, Alleinerziehende usw.) schneller umgesetzt werden könnten?

II. Gewinnausschüttung der GEWOBA

11. Kann der Senat die in der Einleitung dargestellte Veränderung der steuerrechtlichen Rahmensituation nach 2019 so bestätigen? Wenn nicht, wie stellt sie sich dann dar?
12. Bis zu welcher Höhe hätte die GEWOBA in den Jahren 2008-2017 jeweils Ausschüttungen tätigen können, ohne die Grenze zur EK02-Nachbesteuerung zu überschreiten?
13. Was bedeutete die Inanspruchnahme des Wahlrechts 2008, d.h. die weitere Anwendung der alten Körperschaftsbesteuerung, für die steuerliche Belastung der GEWOBA und für die steuerliche Belastung der Anteilhaber bei Ausschüttungen?
14. Welche Vorstellungen hat der Senat zur künftigen Entwicklung der Gewinnausschüttungen der GEWOBA?
15. Ist die Stadtgemeinde Bremen als Mehrheitseigentümer rechtlich in der Lage, einen Beschluss über die Höhe der jährlichen Ausschüttung ggf. auch gegen den Willen der Miteigentümer durchzusetzen?

III. Situation der HAWOBEG

16. Wie haben sich seit 2005 die jährliche Gewinnausschüttung der GEWOBA insgesamt und die Gewinnausschüttung an die HAWOBEG entwickelt?
17. Wie hat sich seit 2005 die jährliche Summe entwickelt, die von der HAWOBEG zur Bedienung der Schulden aufgewendet wird (bitte ggf. nach Zins und Tilgung aufschlüsseln)?
18. Wie hat sich seit 2005 der Schuldenstand der HAWOBEG entwickelt? Aus welchen Krediten mit welcher Restlaufzeit, welchen Zinsbindungen und welchen Tilgungsverpflichtungen bestehen diese Schulden?
19. Der Senat hat am 8.11.2016 beschlossen, „bei der Hawobeg eine entsprechende Rücklage zur zusätzlichen Unterstützung sozialer Infrastruktur einzurichten und hierfür Mittel aus der Gewinnausschüttung der Gewoba in Höhe von jährlich 3 Mio. € netto (...) vorzuhalten.“ (siehe *Senatsvorlage „Zusätzliche Förderung des Wohnungsbaus: Zusatzprogramm aus Mitteln der Gewinnausschüttung der Gewoba“*, online) Wie sind diese Mittel bislang verwendet worden?
20. Warum ist die in der Senatsvorlage ebenfalls erwogene Option der „Schaffung einer separaten Rücklage („Fonds“) in der Hawobeg zur Ermöglichung des Ankaufs von Grundstücken und Gebäuden“ nicht weiterverfolgt worden?
21. Was beinhaltet das „Konzept zur Umsetzung des Zusatzprogramms“, das laut Vorlage bis Anfang 2017 vorgelegt werden sollte?

Claudia Bernhard, Kristina Vogt und Fraktion DIE LINKE.

Der Senat beantwortet die Große Anfrage wie folgt:

1. Wer ist derzeit Inhaber der Anteile an der GEWOBA, die zuletzt der Bremer Landesbank bzw. der von ihr kontrollierten Bremer Grundstücks GmbH gehörten? Wer verfügt über diese Anteile? Wer übt das mit ihnen verbundene Stimmrecht aus?

Bei dem Verkauf der Anteile der BLB an die NordLB war die Übertragung der Beteiligung der BLB an der Bremischen Grundstücks GmbH auf die Bremer Verkehrsgesellschaft (BVG) Teil des Kaufvertrages. Die Wirksamkeit der Übertragung der Anteile war von aufschiebenden Bedingungen abhängig, die seit dem 31.08.2017 vollständig eingetreten sind. Die Bremische Grundstücks GmbH – nunmehr als 100%ige Tochter der BVG - ist rechtliche Eigentümerin der GEWOBA-Anteile. Das wirtschaftliche Eigentum an diesen Anteilen liegt bei der Bremische Wohnungsbaubeteiligungs GmbH, die wiederum eine gemeinsame Tochter der Bremischen Grundstücks GmbH und der Sparkasse Bremen ist.

2. Wie ist die Bremer Grundstücks GmbH strukturiert? Welche Entscheidungsorgane hat sie und wie sind sie besetzt? Wird sie in Zukunft weiter bestehen, oder wird sie aufgelöst werden?

Die Bremer Grundstücks-GmbH ist eine privatrechtliche Gesellschaft mit beschränkter Haftung die in ihrer Funktion als Finanzholding rechtlich einen Anteil von 7,75 % an der GEWOBA hält. Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung. Die Gesellschaft wird eine Geschäftsführung haben (Handelsregistereintragung ist noch nicht erfolgt), welche von der BVG als Mutter der Bremischen Grundstücks GmbH bestellt wurde. Diese Neubestellung erfolgte im Einvernehmen mit der Senatorin für Finanzen. Ob es – über die Veränderung des Gesellschafters der Bremischen Grundstücks GmbH - hinausgehende Umstrukturierungen geben wird, ist noch nicht entschieden. Aus Sicht des Senats gibt es keinen unmittelbaren Handlungsdruck.

3. Welche Vorkaufsrechte hat wer an den zuletzt von der BLB bzw. der Bremer Grundstücks GmbH gehaltenen Anteilen? Bitte ggf. für unterschiedliche Pakete getrennt beantworten.

4. Was passiert, wenn einer der Anteilsinhaber sein Vorkaufsrecht nicht oder nur teilweise ausübt? Werden die Anteile dann den anderen Anteilsinhabern angeboten? In welcher Reihenfolge? Bitte ggf. für unterschiedliche Pakete getrennt beantworten.

Die Fragen 3. und 4. werden gemeinsam beantwortet.

Der auf die BLB/Bremer Grundstücks GmbH entfallende Anteil an der GEWOBA beträgt 7,75 % des Stammkapitals. Hiervon entfallen 3,2 % auf Stückaktien der Gattung A und 4,5 % auf Stückaktien der Gattung B. Die Aktien der Serien A und B unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Vorkaufrechte wie folgt:

Aktien der Serie A:

Die Aktien der Serie A unterliegen den Bindungen des sog. Bankenpools. Wenn ein Mitglied des Bankenpools Aktien an einen Dritten verkaufen will, der nicht zum Bankenpool gehört, haben zunächst die anderen Poolbanken ein Ankaufsrecht im Verhältnis ihrer bisherigen Anteile. Macht eine Poolbank von ihrem Ankaufsrecht keinen Gebrauch, steht es den anderen Poolbanken anteilig zu. Wenn und soweit die Poolbanken die Aktien nicht erwerben, ist die veräußerungswillige Bank verpflichtet, die Aktien der Stadtgemeinde anzubieten. Erst wenn diese die Aktien ebenfalls nicht erwerben will, können die Aktien einem Dritten angeboten werden, der in die Bindungen des Poolvertrages einzutreten hat. Im Falle des Verkaufs von Aktien an einen Dritten hat der „Mehrheitsgesellschafter“ (HAWOBEG) zudem ein Vorkaufsrecht.

Aktien der Serie B:

Die Aktien der Serie B unterliegen den Bindungen, die die Gesellschafter der GEWOBA im Zusammenhang mit dem Rechtsformwechsel in 1997 vereinbart haben. Für Aktionäre, denen B-Aktien zustehen, besteht danach ein Vorkaufsrecht. Dieses kann gemäß § 463 BGB aber erst ausgeübt werden, wenn der veräußerungswillige Aktionär mit einem erwerbsbereiten Dritten einen Kaufvertrag geschlossen hat. Die vorkaufsberechtigten Aktionäre treten, wenn sie das Vorkaufsrecht ausüben, in diesen bereits abgeschlossenen Kaufvertrag anstelle des erwerbwilligen Dritten ein. Das Vorkaufsrecht steht den Banken – außer SEB – und der HAWOBEG in dem Verhältnis zu, in dem die Nennwerte ihrer Aktien der Gattung B zueinander stehen. Übt ein Aktionär das Vorkaufsrecht nicht aus, steht es den anderen Aktionären anteilig zu.

5. Bis wann muss darüber entschieden sein, was mit den Anteilen der Bremer Grundstücks GmbH an der GEWOBA passiert?

Aus dem Kauf- und Abtretungsvertrag zwischen der BLB und der BVG mit Stichtag zum 1.1.2017 gibt es keine zeitlichen Vorgaben, die über den nunmehr zum 31.08.2017 wirksam gewordenen Kauf und Abtretung der Bremischen Grundstücks GmbH hinausgehen.

6. Bestehen generell für die Anteile der verschiedenen Anteilsinhaber Vorkaufsrechte der anderen Anteilsinhaber für den Fall, dass sich ein Anteilsinhaber von Anteilen trennen möchte? Wenn ja, in welcher Weise und in welcher Reihenfolge?

s. Antwort zu Frage 4

7. Wie wird der Preis festgelegt, zu dem Vorkaufsrechte wahrgenommen werden können?

Für die Aktien der Serien A und B wurden verschiedene Mechanismen der Preisfindung festgelegt.

Preisbildung für Aktien der Serie A:

Als Preis für die A-Aktien gilt gemäß Poolvereinbarung der Nominalwert der angebotenen Aktien zuzüglich des anteiligen Rücklagenzuwachses ab dem 1. Januar 1989.

Preisbildung für Aktien der Serie B:

Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist der Abschluss eines Kaufvertrages über den das Vorkaufsrecht betreffenden Gegenstand zwischen Vorkaufsverpflichtetem und einem Drittkäufer. Die vorkaufsberechtigten Aktionäre treten, wenn sie das Vorkaufsrecht ausüben, in diesen bereits abgeschlossenen Kaufvertrag anstelle des erwerbwilligen Dritten ein. Hinsichtlich des Kaufpreises wurden in diesem Zusammenhang keine Festlegungen getroffen. Der Kaufpreis wird sich daher am Verkehrswert der Aktien orientieren.

8. Welche Entscheidungen können durch eine Sperrminorität von 25 Prozent verhindert werden, welche nicht?

Nach der Satzung der GEWOBA bzw. nach dem Aktiengesetz ist eine Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals in der Hauptversammlung erforderlich für Satzungsänderungen, Kapitalherabsetzungen, Abberufung von Aufsichtsratsmitgliedern, Fusionsbeschlüssen und Auflösung der Gesellschaft. Alle übrigen Beschlüsse erfordern eine einfache Mehrheit.

9. In welcher ungefähren Größenordnung würde sich nach Schätzung des Senats die Kaufsumme für eine vollständige Übernahme der GEWOBA in das 100prozentige Eigentum der HAWOBEG bewegen?

Der für eine vollständige Übernahme der GEWOBA-Anteile zu erbringende Kaufpreis setzt sich aus den Teilpreisen für die Aktien der Serien A und B zusammen.

Auf die Aktienserie A der Bankengruppe entfielen ein zu erwerbender Anteil von 11,67 %. Unter Beachtung der in Frage 7 dargestellten Mechanismen der Preisfindung ergäbe sich ein Kaufpreis von ca. 47 Mio. € zum 31.12.2016.

Auf die Aktien der Serie B entfielen ein zu erwerbender Anteil von 14,06 %. Da hinsichtlich des Kaufpreises keine Festlegungen getroffen wurden, orientiert sich in solchen Fällen ein Kaufpreis üblicherweise am aktuellen Verkehrswert der Aktien.

10. Wie beurteilt der Senat die Option, dass eine zu 100 Prozent stadteigene GEWOBA städtische Aufträge auf dem Weg der In-House-Vergabe übernehmen könnte und damit bestimmte städtische Vorhaben (z.B. Kita- oder Schulbau oder besondere Wohnungsbaumaßnahmen für Studierende, Geflüchtete, Alleinerziehende usw.) schneller umgesetzt werden könnten?

Sollten die gesamten Gesellschaftsanteile der GEWOBA auf die städtische HAWOBEG übergehen und die FHB die GEWOBA im Bereich öffentlicher Wohnraumförderung beauftragen, käme eine In-house-Vergabe nur dann in Betracht, wenn mehr als 80 Prozent der Tätigkeiten der Gesellschaft der Ausführung von

Aufgaben dienen, mit denen sie vom öffentlichen Auftraggeber beauftragt wurde. Die GEWOBA ist im Immobilienbestand lediglich mit einem Anteil von weniger als 10 Prozent mit solchen Tätigkeiten betraut.

Unabhängig davon würde das bisherige erfolgreiche Geschäftsmodell der GEWOBA nachhaltig in Frage gestellt. Die GEWOBA setzt bereits heute, insbesondere auch mit dem Sofortprogramm Wohnungsbau, besondere Wohnungsbaumaßnahmen um und ergänzt diese um Quartiersmaßnahmen, wie zum Beispiel Kitabauten, Pflegewohngemeinschaften, weitere Wohnformen für große Familien, Studierende, Alleinerziehende usw.. Eine Beschleunigung dieser bestehenden Wohnungsbaumaßnahmen durch Inhouse-Vergaben kann nicht erkannt werden; zumal ein Auftrag im Rahmen einer Inhouse-Vergabe an ein öffentlich kontrolliertes Unternehmen vergeben würde, das seinerseits als öffentlicher Auftraggeber an die Einhaltung der entsprechenden Vergabebestimmungen gebunden ist.

II. Gewinnausschüttung der GEWOBA

11. Kann der Senat die in der Einleitung dargestellte Veränderung der steuerrechtlichen Rahmensituation nach 2019 so bestätigen? Wenn nicht, wie stellt sie sich dann dar?

Die Darstellung der steuerrechtlichen Rahmenbedingungen in der Einleitung zur Großen Anfrage ist korrekt.

12. Bis zu welcher Höhe hätte die GEWOBA in den Jahren 2008-2017 jeweils Ausschüttungen tätigen können, ohne die Grenze zur EK02-Nachbesteuerung zu überschreiten?

Der Senat hat den Vorstand der GEWOBA gebeten, diese Frage zu beantworten. Der Vorstand teilte mit, dass es sich bei den geforderten Angaben zu Ausschüttungen sowie der steuerlichen Belastung der GEWOBA und ihrer Aktionäre um die Offenbarung von steuerlichen Verhältnissen im Sinne von § 30 Abgabenordnung handelt, für die nach § 93 Aktiengesetz im Unternehmensinteresse grundsätzlich gegenüber Dritten ein Geheimhaltungsbedürfnis besteht.

13. Was bedeutete die Inanspruchnahme des Wahlrechts 2008, d.h. die weitere Anwendung der alten Körperschaftbesteuerung, für die steuerliche Belastung der GEWOBA und für die steuerliche Belastung der Anteilsinhaber bei Ausschüttungen?

Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Wahlrechts war Gegenstand einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der GEWOBA. Die Fortführung des bisherigen Körperschaftsteuerrechts hat sich dabei gegenüber der alternativen Abgeltungssteuer von drei Prozent auf das zum 31. Dezember 2006 festgestellte körperschaftsteuerliche EK02 als ökonomisch vorteilhaft erwiesen.

Denn auf Basis der damaligen Wirtschaftsplanung - insbesondere im Hinblick auf die Jahresergebnisse und die damals geplanten Dividenden - wurde eine Ausschüttungsbelastung bis einschließlich 2019 in Höhe von 1,9 Millionen € (barwertig) ermittelt.

Alternativ sah das Jahressteuergesetz 2008 eine einmalige Abgeltungssteuer von drei Prozent auf das zum 31. Dezember 2006 festgestellte körperschaftsteuerliche EK02 vor. Der Steueraufwand bei Zahlung der Steuer in einer Summe wurde für die GEWOBA mit rund 20,7 Millionen € beziffert. Damit war der ökonomische Vorteil der Fortführung des bisherigen Körperschaftsteuerrechts gegenüber der Pauschalbesteuerung unter den gegebenen Parameter erheblich größer.

Bis zum 31.12.2016 sind einmalig für das Jahr 2008 168.000 € Ausschüttungsbelastung für die GEWOBA angefallen. Steuerliche Auswirkungen auf die Anteilseigner haben sich bisher nicht ergeben.

Auf Basis der Wirtschaftsplan­daten 2017 bis 2021 ist zum derzeitigen Zeitpunkt ein ausreichend hohes neutrales Vermögen bis 2019 vorhanden, um die Dividendenzahlungen ohne Ausschüttungsbelastung leisten zu können.

Sollten sich bis zum Ende des Überwachungszeitraums 2019 keine gravierenden Änderungen der Rahmenbedingungen und der wirtschaftlichen Ergebnisse bei der GEWOBA ergeben, ist davon auszugehen, dass es hinsichtlich der EK02 Nachbesteuerung weder bei der GEWOBA noch bei den Anteilseignern zu steuerlichen Belastungen kommt.

14. Welche Vorstellungen hat der Senat zur künftigen Entwicklung der Gewinnausschüttungen der GEWOBA?

Die Gewinnausschüttung der GEWOBA an die Aktionäre ist seit dem Jahr 2010 konstant. Bei seiner Gewinnempfehlung hat sich der Aufsichtsrat davon leiten lassen, dass die GEWOBA mit einer etwa hälftigen Gewinnthesaurierung und einer bilanziellen Eigenkapitalquote von 33 Prozent gut in den Stand versetzt ist, sowohl ihr jährliches Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm als auch das umfangreiche Programm für bezahlbare Neubauten sowie mögliche Ankäufe für den Bestand zu tätigen. Die GEWOBA gilt als erfolgreiches Unternehmen, dem es in überzeugender Weise gelingt, eine nachhaltige Quartierentwicklung zu betreiben. Günstige Mieten und eine auch im Vergleich zu den Mitbewerbern überdurchschnittliche Investitionstätigkeit in den Bestand zeichnen die GEWOBA aus. Gleichzeitig beteiligt sich das Unternehmen in relevantem Rahmen an der Herstellung von preisgünstigem Wohnraum, um den aktuellen Bewegungen der Mieten auf dem Wohnungsmarkt entgegen zu wirken. Zu keinem Zeitpunkt musste die GEWOBA bisher auf ein Ankaufsprojekt aufgrund von mangelnder Liquidität oder fehlendem Eigenkapital verzichten. Damit die GEWOBA ihre tragende Rolle als gute Vermieterin, sozial verantwortliches Unternehmen und wichtiger Faktor der Bremer Stadtentwicklungspolitik auch zukünftig erfüllen kann, ist eine angemessene Eigenkapitalausstattung erforderlich. An diesen Maßstäben werden sich auch zukünftige Empfehlungen für Gewinnausschüttungen orientieren.

15. Ist die Stadtgemeinde Bremen als Mehrheitseigentümer rechtlich in der Lage, einen Beschluss über die Höhe der jährlichen Ausschüttung ggf. auch gegen den Willen der Miteigentümer durchzusetzen?

Über die Höhe der Gewinnausschüttung wird in der Hauptversammlung der GEWOBA mit einfacher Mehrheit entschieden. Damit wäre die HAWOBEG in der Lage, einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

III. Situation der HAWOBEG

16. Wie haben sich seit 2005 die jährliche Gewinnausschüttung der GEWOBA insgesamt und die Gewinnausschüttung an die HAWOBEG entwickelt?

Die jährlichen Gewinnausschüttungen der GEWOBA sowie der darauf entfallende Anteil der HAWOBEG haben sich seit 2005 wie folgt entwickelt:

Ausschüttungsjahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Ausschüttung GEWOBA	11.375	11.375	10.395	10.929	11.375	11.375
Anteil HAWOBEG	5.695	5.695	7.720	8.117	8.448	8.448

Ausschüttungsjahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Ausschüttung GEWOBA	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750	15.750
Anteil HAWOBEG	11.697	11.697	11.697	11.697	11.697	11.697

17. Wie hat sich seit 2005 die jährliche Summe entwickelt, die von der HAWOBEG zur Bedienung der Schulden aufgewendet wird (bitte ggf. nach Zins und Tilgung aufschlüsseln)?

Siehe dazu Anlage I

18. Wie hat sich seit 2005 der Schuldenstand der HAWOBEG entwickelt? Aus welchen Krediten mit welcher Restlaufzeit, welchen Zinsbindungen und welchen Tilgungsverpflichtungen bestehen diese Schulden?

Siehe dazu Anlage I

19. Der Senat hat am 8.11.2016 beschlossen, „bei der Hawobeg eine entsprechende Rücklage zur zusätzlichen Unterstützung sozialer Infrastruktur einzurichten und hierfür Mittel aus der Gewinnausschüttung der Gewoba in Höhe von jährlich 3 Mio. € netto (...) vorzuhalten.“ (siehe

**Senatsvorlage „Zusätzliche Förderung des Wohnungsbaus:
Zusatzprogramm aus Mitteln der Gewinnausschüttung der Gewoba“, online)
Wie sind diese Mittel bislang verwendet worden?**

**20. Warum ist die in der Senatsvorlage ebenfalls erwogene Option der
„Schaffung einer separaten Rücklage („Fonds“) in der Hawobeg zur
Ermöglichung des Ankaufs von Grundstücken und Gebäuden“ nicht
weiterverfolgt worden?**

**21. Was beinhaltet das „Konzept zur Umsetzung des Zusatzprogramms“, das
laut Vorlage bis Anfang 2017 vorgelegt werden sollte?**

Die Fragen 19., 20., und 21. werden gemeinsam beantwortet:

Die Mittel i.H.v. 3 Mio. € netto sind mit Feststellung des Jahresabschlusses 2016 und bei der Planung der jährlichen Finanzbedarfe der HAWOBEG berücksichtigt worden. Sie sind im Gewinnvortrag enthalten. Die Mittelverwendung ist bislang nicht abschließend geklärt. Der Gesellschaftszweck der HAWOBEG sieht einen Ankauf von Grundstücken und Gebäuden momentan nicht vor.

Die Inhalte des „Konzepts zur Umsetzung des Zusatzprogramms“ sind bislang nicht abschließend geklärt. Der Senat wird zu gegebener Zeit über die Mittelverwendung beschließen.

Anlage I

Zu Fragen 17 und 18

HAWOBEG Zinsen und Tilgungen, Schuldenstand 2005 – 2016

Jahresabschluss*	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinsen	5.231	5.231	9.116	8.083	8.083	8.083	8.083	8.120	8.240	8.008	7.578	7.578
Tilgungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17.058	-	-
Schuldenstand+												
Bankdarlehen* *	36.062	36.062	180.320	180.320	180.320	180.320	180.320	180.384	180.384	180.384	180.384	180.384
öffentliches Darlehen **	46.705	46.193	17.058	17.181	17.181	17.181	17.181	17.168	17.168	-	-	-
	82.767	82.255	197.378	197.501	197.501	197.501	197.501	197.552	197.552	180.384	180.384	180.384
(Rest)Laufzeit/Zinsbindung												
Bankdarlehen	10/2006	10/2006	10/2012	10/2012	10/2012	10/2012	10/2012	10/2017*** 10/2020	10/2017 10/2020	10/2017 10/2020	10/2017 10/2020	10/2017 10/2020
öffentliches Darlehen	12/2007	12/2007	10/2012	10/2012	10/2012	10/2012	10/2012	10/2017	10/2017	10/2017	-	-
<small>* Quelle: Prüfungsberichte ** endfällige Darlehen (Stand einschließlich Zinsabgrenzung) ***Aufteilung in drei Darlehen</small>												