

10. OKTOBER 2017

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

Flash is required! Bislang hält die Stadtgemeinde Bremen 74,27 % der Anteile an der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBA. Sie hat damit eine klare Mehrheit, aber die privaten Miteigentümer besitzen zusammen eine Sperrminorität von über 25 %. 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 % 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 % 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 % in öffentlicher Hand befinden, konnten bei der Reform der Körperschaftssteuer 2008 eine nachträgliche Besteuerung ihres sogenannten EK-02-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. August 2010). Der EK-02-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. Dezember 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 EK 02) für die GEWOBA steuerlich sehr ungünstig gewesen wären.

Ab dem 31. Dezember 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 gegebenenfalls 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 gegebenenfalls 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 % 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 100 %ige Eigentum der HAWOBEG bewegen?
10. Wie beurteilt der Senat die Option, dass eine zu 100 % stadteneigene 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 bis 2017 jeweils Ausschüttungen tätigen können, ohne die Grenze zur EK-02-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 Anteilsinhaber 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, gegebenenfalls 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 gegebenenfalls 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. November 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

[zurück zu: Detail](#)

QUELLE: [HTTP://WWW.CLAUDIA-BERNHARD.DE/POLITIK/PRESSE/DETAIL/ARTIKEL/MEHR-GEWOBA-WAGEN-PERSPEKTIVEN-DER-EIGENTUMSSTRUKTUR-UND-DER-GEWINNVERWENDUNG-BEI-DER-KOMMUNALEN-1/](http://www.claudia-bernhard.de/politik/presse/detail/artikel/mehr-gewo-ba-wagen-perspektiven-der-eigentumsstruktur-und-der-gewinnverwendung-bei-der-kommunalen-1/)