

Ende des Regionalprinzips?

– Reaktion der GEWOBA auf die veränderten Anforderungen des Gesellschafters –

Veranstaltung: Sitzung des AGW Arbeitskreises Gesellschaft und Quartier

Datum: 06.11.2006

Ort: Crowne Plaza Hamburg, Hamburg

Referent: Klaus Stadler, Vorstand

Agenda

1 Ausgangssituation der GEWOBA im Jahr 2005

2 Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung

3 GEWOBA Strategie 2010

4 Maßnahmen der Stadtentwicklung

5 Fazit

Bedeutame Veränderungen des politischen und gesellschaftsrechtlichen Umfelds der GEWOBA

- negative Auswirkungen der desolaten Haushaltslage des Landes Bremen auf die GEWOBA
 - Renditeerwartung der Anteilseiger in Höhe von 13 Prozent auf das Grundkapital
 - Disposition der BIG-Anteile
 - Verkaufsdiskussion GEWOBA
- steigende Erwartungshaltung, dass die GEWOBA noch stärker als bisher wohnungspolitische Aufgaben in Bremen und Bremerhaven wahrnimmt
- Zunahme des öffentlichen Interesses an der GEWOBA als größter Anbieter von Wohnraum im Land Bremen

Veränderungen der beiden Heimatmärkte auf Grund der prognostizierten demografischen Entwicklung

- moderater Bevölkerungsrückgang in Bremen
 - siehe GEWOS Wohnungsmarktprognose 2020
- erheblicher Bevölkerungsrückgang in Bremerhaven
 - siehe GEWOS Wohnungsmarktprognose 2020
- Anzahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte wird in Bremerhaven trotz Zunahme der Ein- und Zwei-Personenhaushalte den Bevölkerungsrückgang nicht ausgleichen
 - abnehmende Nachfrage nach Mietwohnungen in Bremerhaven

Ausgangssituation der Geschäftsfelder (1/3)

• Wohnimmobilien

- beide Heimatmärkte zeichnen sich durch nur marginal steigende Mietniveaus aus
→ nur modernisierungsbedingte Mietsteigerungsmöglichkeiten
- GEWOBA verfügt über einen Marktanteil von 17 Prozent in Bremen und 20 Prozent in Bremerhaven
→ GEWOBA ist in Bremerhaven überrepräsentiert
- dauerhaft sinkende Bevölkerungszahlen im Heimatmarkt Bremerhaven wirken sich negativ auf die Wohnungsnachfrage aus und erhöhen das Leerstandsrisiko der GEWOBA erheblich
- Konzentration unserer Wohnimmobilien im Land Bremen stellt aus Sicht von Rating-Agenturen ein Klumpenrisiko dar, das zu einer Erhöhung unserer Finanzierungskosten führen kann
- andere Märkte in den alten Bundesländern weisen eine wesentlich höhere Attraktivität auf

• Gewerbeimmobilien

- Nachfrage nach Gewerbeobjekten für Kleingewerbe und Einzelhandel ist gering
- GEWOBA verfügt über eine schwache Wettbewerbsposition

Ausgangssituation der Geschäftsfelder (2/3)

• Immobilienhandel

- gezielter An- und Verkauf von Wohnimmobilien stellt außerhalb von Bremen ein lukratives Geschäftsfeld dar
- Vielzahl von Kommunen sowie kleine und mittlere Unternehmen wollen/müssen sich von ihren Immobilienbeständen „sozial-verträglich“ trennen
- GEWOBA nutzt die vorhandenen Chancen noch nicht aus

• Eigentumsverwaltung

- größter Anbieter von qualitativ hochwertigen Verwaltungsleistungen im Land Bremen
- Markt für Verwaltungsleistungen bietet Wachstumschancen, insbesondere außerhalb Bremens

• Stadtentwicklung

- Lage der öffentlichen Haushalte schlägt sich in einem hohen Preisdruck auf die Anbieter nieder
- Kostenstrukturen der GEWOBA schränken die Wettbewerbsfähigkeit immens ein

Ausgangssituation der Geschäftsfelder (3/3)

- **Bausträgergeschäft**
 - schlechte wirtschaftliche Lage hat die Nachfrage erheblich reduziert
 - margenschwaches Mengengeschäft ist mit einem unternehmerischen Risiko verbunden

- **Projektentwicklung**
 - junges Geschäftsfeld
 - Markt bietet in spezifischen Segmenten Chancen

- **Baubetreuung**
 - begrenzte Marktchancen auf Grund sinkender Investitionsvolumina der potentiellen Auftraggeber

Ergebnisse der Analyse der Ausgangssituation

- Wohnungsmarkt ist einem grundlegenden Wandel unterworfen
- Renditeerwartungen der Anteilseigner lassen sich nur erfüllen, wenn die GEWOBA einen profitablen Wachstumskurs realisieren kann
- Klumpenrisiko spricht gegen jegliches Wachstum des Kerngeschäftsfeldes Wohnimmobilien im Land Bremen
- Heimatmärkte Bremen und Bremerhaven bieten keine ausreichenden Wachstumschancen
- ➔ Unter Wahrung des Regionalprinzips kann die langfristige Existenz der GEWOBA nicht sichergestellt werden!

Agenda

1 Ausgangssituation der GEWOBA im Jahr 2005

2 Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung

3 GEWOBA Strategie 2010

4 Maßnahmen der Stadtentwicklung

5 Fazit

Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung

Alternativen zur Beurteilung der Veräußerungsnotwendigkeit von Wohnungsunternehmen (BVerfG vom 19.10.2006)

Alternative 1:
Verkauf

Veräußerungserlös (Wert des Gesamtkapitals)
./. Verbindlichkeiten (Wert des Fremdkapitals)
= **Überschuss zur Tilgung von Schulden (Wert des Eigenkapitals)**

↓
Zinsentlastung aus der Tilgung von Schulden der öffentlichen Hand



Alternative 2:
Bewirtschaftung

Dividende
+ Rücklagenbildung
= **Jahresüberschuss (Nettoeinnahmen)**
+ Unternehmenswertsteigerung (Nettokaltmietensteigerung x Vervielfältiger)
+ Stadtrendite (Vermeidung von Ausgaben)
= **modifizierte Nettoeinnahmen**

Bedeutsame Maßnahmen der GEWOBA zur Erzielung der Stadttrendite

- konsequente Fortsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur gezielten Entwicklung unserer Quartiere
- Bereitstellung von qualitativ angemessenem Wohnraum für sozial Benachteiligte
- aktive Teilnahme an der Beseitigung von Strukturproblemen auf den Wohnungsmärkten in Bremen und Bremerhaven
 - Rückbau in Bremen-Nord
 - Durchführung des Stadtumbau West in Osterholz-Tenever
 - Rückbau in Bremerhaven
- Durchführung von Projekten, die für das Land Bremen von Bedeutung sind, aber keine marktübliche Verzinsung des eingesetzten Kapitals erwirtschaften
- finanzielle und materielle Unterstützung von sozialen und öffentlichen Einrichtungen

Agenda

1 Ausgangssituation der GEWOBA im Jahr 2005

2 Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung

3 GEWOBA Strategie 2010

4 Maßnahmen der Stadtentwicklung

5 Fazit

GEWOBA Haus 2010



- Gewerbeimmobilien stellen kein eigenständiges Geschäftsfeld mehr dar.
- Die Aktivitäten im **Bauträgergeschäft**, in der **Projektentwicklung** und in der **Baubetreuung** werden weiterhin als Tätigkeitsfelder fortgeführt, die der Darstellung unserer immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen dienen.
- Das Geschäftsfeld **Stadtentwicklung** hat die kritische Größe erreicht. Auf Basis der gestiegenen Wettbewerbsfähigkeit nutzt es die Chancen des Marktes in Zukunft besser.
- Das Geschäftsfeld **Eigentumsverwaltung** setzt den Kurs der regionalen Expansion konsequent fort.
- Der **Immobilienhandel** wird als Geschäftsfeld im nordwestdeutschen Raum positioniert.
- Das Kerngeschäftsfeld **Wohnimmobilien** wird im nordwestdeutschen Raum sukzessive wachsen.

Kernaussagen der GEWOBA Strategie 2010

- Bestärkung der Verantwortung der GEWOBA als kommunales Wohnungsunternehmen für die Städte Bremen und Bremerhaven
- systematischer Wachstumskurs aller Geschäftsfelder im nordwestdeutschen Raum
- Reduktion des Klumpenrisikos:
 - Ankauf von Wohnimmobilien im nordwestdeutschen Raum
 - Verkauf von Streubesitz und Gewerbeimmobilien
- Stärkung der GEWOBA durch eine fortwährende Ausrichtung des unternehmerischen Handelns auf Rentabilität (Entscheidungsgrundsätze)

Agenda

1 Ausgangssituation der GEWOBA im Jahr 2005

2 Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung

3 GEWOBA Strategie 2010

4 Maßnahmen der Stadtentwicklung

5 Fazit

Maßnahmen der Stadtentwicklung

Maßnahmen der Stadtentwicklung Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH - GfS

Stadt-
umbau

Stadtsanierung /
Quartiers-
entwicklung

Projekt-
steuerung und
Consulting

Bauland-
entwicklung

Konversion

treuhänderische und unternehmerische (PPP) Umsetzung



GfS – Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH
Standorte: Bremen, Hamburg und Osnabrück

Überregionale Ausrichtung der Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH auf Nordwestdeutschland



Immobilienwirtschaftliches Know-how verbunden mit aktiver Stadt- und Quartiersentwicklung

Projektbeispiele:

- Stadtsanierung – Hamburg / Südliches Reiherstiegviertel
- ExWoSt „Stadtumbau West“ – Bremen / Osterholz-Tenever
- Stadtumbau Bremerhaven – Bremerhaven / Leherheide
- Gutachten zu Stadtumbaukonzeptionen – Gelsenkirchen / Tossehof
- Baulandentwicklung – Bremen / Borgfeld
- Baulandentwicklung – Neu-Wulmstorf / Apfelgarten
- Sanierungsträger im Programm Soziale Stadt in Großwohnsiedlungsgebieten – Delmenhorst / Wollepark



Agenda

1 Ausgangssituation der GEWOBA im Jahr 2005

2 Auswirkungen der aktuellen Rechtsprechung

3 GEWOBA Strategie 2010

4 Maßnahmen der Stadtentwicklung

5 Fazit

Fazit

Aufhebung des Regionalprinzips

- Pflicht zur nachhaltigen Erwirtschaftung eines Jahresüberschusses, der höher ist als die Zinsentlastung, die durch eine Veräußerung der Anteile erreicht werden kann
- Aufhebung des Regionalprinzips stellt eine wesentliche Voraussetzung dar, um den Jahresüberschuss nachhaltig erhöhen zu können
- Jahresüberschuss ist rechnerisch um nicht real zufließenden Komponenten der Wertschöpfung, wie zum Beispiel die Unternehmenswertsteigerung und die Stadtrendite, zu erhöhen