

Gewoba erwirtschaftet Rekordgewinn

Sondereffekt durch den Verkauf von 332 Wohnungen – in diesem Jahr sollen mehr als 700 neue entstehen

VON JÜRGEN HINRICHS

Bremen. „Alles ist relativ“, antwortet Gewoba-Chef Peter Stubbe, als ihn am Dienstag bei der Vorstellung der Bilanz seines Unternehmens ein Journalist nach der Auslastung eines Mietobjekts fragt. Relativ ist auch das Ergebnis der Bremer Wohnungsgesellschaft für das Jahr 2016. Auf der einen Seite wurde mit einem Betrag von 42,6 Millionen Euro ein Rekordüberschuss erwirtschaftet, gut 16 Prozent mehr als im Vorjahr und so viel wie noch nie in der Unternehmensgeschichte. Auf der anderen Seite ist dieser Rekord vor allem einem Sondereffekt geschuldet, der sich vorerst nicht wieder einstellen wird. Die Gewoba hat im vergangenen Jahr auf hohem Preisniveau 332 Wohnungen verkauft und dabei 13,4 Millionen

„Aus dem Vertrieb ziehen wir uns zurück.“

Manfred Sydow, Gewoba-Vorstand

Euro erlöst, doppelt so viel wie im Jahr zuvor. Ein Geschäft, das jetzt aufgegeben wird. „Aus dem Immobilienvertrieb zieht sich die Gewoba zurück“, kündigte Unternehmensvorstand Manfred Sydow an.

Hintergrund ist, dass die Wohnungsgesellschaft vor 25 Jahren von ihren Eigentümern, zu denen mit einer Mehrheit von knapp 75 Prozent die Stadtgemeinde Bremen gehört, den Auftrag bekam, 10 000 Wohnungen aus dem Bestand zu privatisieren. Das ist vor allem in jüngerer Zeit massiv geschehen. Übrig geblieben ist von dieser Marge nach Angaben von Stubbe so gut wie nichts. Die Gewoba gibt in Zukunft keine Wohnungen mehr ab, sondern baut den Bestand wieder auf. Sydow: „Unser Ziel ist es, die Zahl der Mietwohnungen durch Neubau zu erhöhen.“

Aus dem Jahresüberschuss schüttet das Unternehmen nach eigenen Angaben 15,8 Millionen Euro an die Aktionäre aus. Neben der Stadt sind das ausnahmslos Banken, sie halten mit etwas mehr als 25 Prozent eine Sperrminorität, die ihnen einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Geschäftspolitik garantiert. Spannend für die Zukunft ist, was mit diesen Anteilen passiert. Bleibt der Bankenpool erhalten, nachdem Bremen durch den Rückzug aus der Bremer Landesbank (BLB), die jetzt komplett der Nord LB in Hannover gehört, über die Anteile der BLB an der Gewoba verfügt? Daran knüpfen sich komplizierte rechtliche Fragen, die in diesem Jahr geklärt sein sollen. Bis dahin sind die Anteile in einer eigens gegründeten Gesellschaft zwischengeparkt, in die auch die Sparkasse ihr Eigentum an der Gewoba eingebracht hat.

Die Gewoba hatte Ende 2016 rund 42 000 eigene Mietwohnungen im Bestand. Verwaltet werden von ihr fast 15 000 Eigentumswohnungen. Die Umsatzerlöse betru-

gen im vergangenen Jahr 264,7 Millionen Euro, bei einer Bilanzsumme von 1,174 Milliarden Euro. Als Eigenkapitalquote gibt das Unternehmen in seinem Jahresbericht 35,5 Prozent an, was einen Anstieg von 1,3 Prozentpunkten bedeutet.

Die Investitionen belaufen sich auf 116,2 Millionen Euro. Das meiste davon entfällt auf Instandhaltung und Modernisierung. 31,7 Millionen Euro wurden für Neubau ausgegeben, deutlich weniger als im Vorjahr (57,7 Millionen Euro), was in Zukunft anders wird, wenn die Gewoba ihre Ankündigung wahr macht und verstärkt ins Neubaugeschäft einsteigt. „Nach langer Zeit haben wir jetzt wieder eine Neubaubteilung im Haus“, erklärte Stubbe. Das drückt sich in Zahlen aus: Waren es in den Jahren 2012 bis 2016 rund 600 Wohnungen, die von der Gewoba fertiggestellt wurden, sind allein für das laufende Jahr 737 Einheiten geplant.

Die Mieten im gesamten Gewoba-Bestand, der sich auf Bremen (31 794 Wohnungen), Bremerhaven (8546 Wohnungen) und Oldenburg (1307 Wohnungen) verteilt, sind um vier Prozent gestiegen. In Bremen sind es durchschnittlich 5,91 Euro Kaltmiete je Quadratmeter, in Bremerhaven 4,53 Euro. Beides Werte, die nach Darstellung des Unternehmens deutlich unter den Angebotsmieten der großen Onlinebörsen liegen.

„In unserer Mietstatistik schlagen sich auch die Neubauwohnungen nieder“, erläuterte Unternehmensvorstand Sydow, „selbst öffentlich geförderte Wohnungen sind 50 bis 80 Cent je Quadratmeter teurer als unsere vermieteten Bestandswohnungen.“ Für bezahlbares Wohnen in Bremen

„Im Grunde können wir von Vollvermietung sprechen.“

Peter Stubbe, Gewoba-Vorstand

und Bremerhaven bleibe die Gewoba die erste Adresse. Das Unternehmen habe sich selbst verpflichtet, ein Viertel des Bestandes an den Kostenvorgaben der Jobcenter zu orientieren, um Hartz-IV-Empfängern eine Bleibe zu sichern.

Leerstand gibt es sehr wohl in den Wohnungen der Gewoba, doch er ist mittlerweile so gering – in Bremen beträgt die Quote 0,65 Prozent –, dass dies auch die Folge normaler Fluktuation der Mieter sein kann. „Im Grunde können wir von Vollvermietung sprechen“, sagte Stubbe.

Als besonders positiv vermerkt der Gewoba-Chef das für Bremerhaven. „Vor zehn Jahren hatten wir dort einen Leerstand von mehr als zehn Prozent.“ Beispielhaft für den Wandel sei der Stadtbau in Leherheide. Auf den Abriss leer stehender Hochhäuser vor 15 Jahren sei die Umgestaltung des Marktplatzes gefolgt, der „neuen Mitte“ mit Kultur- und Gewerbeeinrichtungen. Stubbe: „Bremerhaven macht uns Freude.“

Kommentar Seite 2

Vom Verein zum Konzern

Die Gewoba ist das größte Wohnungsunternehmen in Bremen. Es geht zurück auf einen Verein, der bereits 1924 gegründet wurde – die „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Freien Gewerkschaften für Bremen und Umgegend“. Erste Wohnblocks vor allem für Facharbeiter und Handwerker entstehen in den 1920er Jahren in Gröpelingen, Walle der Neustadt und in Bremen-Nord. Zum Ende des Zweiten Weltkriegs sind von insgesamt knapp 3000 Gewoba-Wohnungen nur 71 unbeschädigt geblieben. Seit den 1950er beginnt das Unternehmen in großem Stil den Wiederaufbau Bremens, große Pro-

jekte entstehen im Westen der Stadt und in der Neuen Vahr. 1967 geht die Gewoba in der gewerkschaftseigenen Neue Heimat auf. Nach der Neue-Heimat-Affäre und dem Kollaps des Konzerns gehen dessen Wohnung in Bremen wieder auf die Gewoba über. Ende der 1990er scheitern Börsenpläne des Unternehmens am Widerstand des Senats. In jüngerer Zeit ist es unter anderem an der Entwicklung der Überseestadt in Bremen beteiligt. Im Bestand der Gewoba waren zuletzt insgesamt 41.647 Mietwohnungen, die Bilanzsumme lag 2016 bei 1,174 Milliarden Euro. WK



Die Zentrale der Gewoba am Rembertiring in Bremen. FOTO: KUHAUPT

Wir zeigen, wie hoch die Mieten in Bremen sind. Anleitung zur Live-App auf Seite 2.

Mitten im Wandel

Wie verändert die Digitalisierung Unternehmen und Gesellschaften? Das Bremer Netzwerk I2B lud zur Diskussion

VON LISA BOEKHOFF

Bremen. Längst ist sie keine Science Fiction mehr. Die Digitalisierung ist in der Gegenwart angekommen. Was der Wandel für Unternehmen und Gesellschaften bedeutet, damit beschäftigte sich die Veranstaltung des Netzwerks I2b in der Bremischen Bürgerschaft an diesem Dienstag. Stuhlreihen, Stehtische und Sitzhocker – die Plätze im Saal waren mehr als gefüllt: 400 Besucher hatten sich im Vorfeld für das Treffen der Wirtschaft angekündigt.

Dabei ging es im Vortrag von Justus Broß, Direktor der XU Exponential University of Applied Sciences mit Sitz in Berlin, und in der anschließenden Diskussion auf dem Podium nicht nur um neue Möglichkeiten, sondern auch um Gefahren und Sorgen gegenüber der Digitalisierung. Nokia und Kodak – das seien zwei Marktführer, die den Anschluss an den Wandel verpassten hätten, gab Broß zu bedenken. „Die Zyklen haben sich radikal verkürzt. Unternehmen haben nicht mehr viel Zeit, um zu agieren.“ Einige Firmen ruhten sich dennoch auf ihren Produktloberbeeren aus.

In Zeiten radikaler Umbrüche müssten jedoch auch etablierte Unternehmen „höllisch aufpassen“, sagte Broß. Untersuchungen zeigten, dass vor allem Wissenslücken bei

Führungskräften und Mitarbeitern verhinderten, Dinge neu zu denken – und alte, strenge Hierarchien. „Das ist in Deutschland ein grundsätzliches Problem. Wir müssen überlegen, wie wir in Zukunft miteinander kommunizieren.“

Das Ende des Bargelds

Tim Neseemann, Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Bremen, sagte, er sehe die Digitalisierung vor allem als Chance. Kunden

über alle Altersgruppen nutzten die digitalen Angebote der Bank. Andererseits gebe es auch viele Ängste wegen der ungläublichen Veränderungen. „Die Menschen fragen sich: Was bedeutet die Digitalisierung für meinen Arbeitsplatz und die gesellschaftliche Entwicklung?“ Doch die Prozesse seien nicht zu stoppen – auch in seiner Branche. Er könne sich vorstellen, dass es schon bald kein Bargeld mehr gebe. „Es kann sein, dass Geld in zehn Jahren vorbei ist.“

„Wir sind mitten im digitalen Wandel“, sagte auch Eric Dauphin, Vorstand der WESER-KURIER-Mediengruppe und zuständig für Digitale Medien, IT und Redaktion. Derzeit arbeite man an neuen digitalen Geschäftsmodellen. „Wir wollen nicht Nokia sein.“ Wichtig sei dabei, die Mitarbeiter im Unternehmen mitzunehmen. „Sie dürfen nicht abgehängt werden.“

Ebenfalls auf dem Podium diskutierte Günther Hörbst, Geschäftsführer der Bremischen Hafenvertretung und der Via Bremen Foundation. Seiner Ansicht nach gehöre die Logistik zu den Vorreitern, was die Digitalisierung angehe. Denn weil die Branche von den Wünschen ihrer Kunden abhängig sei, könne sie sich gar nichts anderes erlauben: „Sie muss mitgehen.“

Erst jetzt gebe es aber die nötige IT, um die Digitalisierung auch zu nutzen, so Hörbst: „Erst heute ist die Verknüpfung von Mensch und Maschine möglich.“ Datenbrillen im Lager sorgten etwa für eine geringere Fehlerquote und damit schließlich für eine höhere Produktivität. Künftig ermögliche die neue Technik außerdem eine viel größere Transparenz in der Branche. „Darauf liegt ein völlig anderes Augenmerk.“ Doch noch gebe es Unverständnis und Skepsis bei einigen Unternehmen. „Einige sind sehr tüchtig. Viele tun sich aber noch schwer.“



Trafen sich zum I2B-Abend in der Bremischen Bürgerschaft: Tim Neseemann (von links im Uhrzeigersinn), Justus Broß, Hans-Joachim von Wachter, Christel Fangmann, Günther Hörbst, Kai Stührenberg, Eric Dauphin und Mehtap Ariöz. FOTO: KOCH

Hamburg sperrt alte Diesel aus

Teil-Fahrverbot für Innenstadt

VON MARKUS LORENZ

Hamburg. Zu einem generellen Fahrverbot für alte Dieselfahrzeuge konnte sich Hamburgs Senat zwar nicht durchringen. Allerdings soll es in zwei besonders abgasbelasteten Straßenabschnitten erstmals Durchfahrtsbeschränkungen für ältere Dieselmodelle geben. Betroffene sind Teile der Max-Brauer-Allee (Altona), wo künftig sowohl Diesel-Pkw als auch -Lkw gesperrt werden, die nicht die Abgasnorm Euro 6 erfüllen. In der Stresemannstraße (Altona) gilt dies nur für Lkw.

„Das ist vertretbar, weil für den Durchfahrtsverkehr leistungsfähige Alternativrouten existieren“, befand Umweltsenator Jens Kerstan (Grüne) am Dienstag bei der Vorlage des Entwurfs zum neuen Luftreinhalteplans. Auch Anlieger dürfen weiterhin in beiden Straßen mit älteren Diesel unterwegs sein. Das partielle Fahrverbot steht unter dem Vorbehalt eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts. Dieses will voraussichtlich noch 2017 entscheiden, ob Länder und Kommunen lokale Beschränkungen für bestimmte Motortypen anordnen dürfen.

Luftbelastung ist höher als gedacht

Das geplante Teil-Diesel-Verbot ist die bemerkenswerteste Maßnahme des Luftreinhalteplans, zu dessen Vorlage Umweltschützer den rot-grünen Senat per Gerichtsurteil gedrängt hatten. Hintergrund ist vor allem der Umstand, dass Hamburg seit Jahren den EU-Grenzwert bei Stickstoffdioxid (NO₂) nicht einhält; das schädliche Gas entsteht vor allem beim Verbrennungsvorgang in Auto- und Schiffsmotoren. Laut Kerstan wird der NO₂-Wert aktuell an vier von 15 Messpunkten übertroffen: Max-Brauer-Allee, Stresemannstraße, Habichtstraße (Barmbek) und Kieler Straße (Altona). Nach einer Berechnung der Umweltbehörde sind davon 41 500 Menschen direkt betroffen; Umweltschützer waren bisher von 200 000 ausgegangen. Kerstan hofft, die Zahl der Betroffenen bis 2020 auf gut 1300 Personen zu senken.

Dazu verfolgt die Stadt rund ein Dutzend weiterer Maßnahmen. Diese setzen beim Straßenverkehr durchweg auf den freiwilligen Umstieg auf ÖPNV oder Fahrrad sowie die Umrüstung auf schadstofffreie Antriebe für Pkw, Lkw und Busse. Umweltzone und Citymaut hatte der Senat schon vorher auf Druck der SPD ausgeschlossen. Stattdessen setzt die Stadt nun auf einen massiven Ausbau des Radverkehrs, den Bau neuer U- und S-Bahnlösungen, die Umstellung der Busflotten auf emissionsfreie Motoren sowie auf die Förderung der E-Mobilität.

Größer als angenommen ist die Luftbelastung aus dem Hafen an einigen Straßen in Altona, etwa der Palmallee, der Großen Elbstraße und in Neumühlen. Nach neuen Erkenntnissen der Umweltbehörde sorgen Schiffsabgase dort für 80 Prozent der NO₂-Belastung. Um gegenzusteuern, sollen mehr Schiffsmotoren während der Liegezeiten mit LNG statt mit Schiffsdiesel laufen. Am Terminal Burchardkai ist dazu der Einsatz von vier Flüssiggas-Kraftwerken geplant. Am Terminal Altenwerder soll es eine zusätzliche Landstromanlage geben, ebenso an einem Eurogate-Terminal.

Der BUND begrüßte zwar die Diesel-Durchfahrtsverbote, rechnet aber nicht mit einer schnellen Verbesserung: „Dass bis 2020 tatsächlich die Grenzwerte weitgehend eingehalten werden, sehen wir skeptisch.“ VW-Chef Matthias Müller äußerte sich dagegen kritisch gegenüber Fahrverboten: „Aus unserer Sicht ist der moderne Diesel Teil der Lösung, nicht des Problems“, sagte Müller der „Automobilwoche“. Es sei problematisch, Euro-5-Diesel „generell zu verdammen“, so Müller. VW erwäge eine Pro-Diesel-Kampagne, an der sich auch andere Hersteller beteiligen sollen. Denn auch die bräuchten Diesel, um die staatlichen CO₂-Ziele zu erreichen. Wegen der wachsenden Kritik am Motor fürchtet die Autoindustrie um Milliardeninvestitionen. Zuletzt war bekannt geworden, dass heutige Diesel-Autos den EU-Grenzwert auf der Straße um ein Vielfaches übersteigen.

Allzeit-Tief beim Kohlestrom

Berlin. Am vergangenen Wochenende waren in Deutschland dank Sonne und reichlich Wind so wenig Kohlekraftwerke am Netz wie noch nie in der jüngeren Geschichte. Nach Angaben der Denkfabrik Agora Energiewende arbeiteten die Kraftwerke am Sonntag zwischen 15 und 16 Uhr nur noch mit einer Leistung von knapp acht Gigawatt – die Maximal-Leistung liege bei rund 50 Gigawatt. Im Mittel seien fast zwei Drittel des verbrauchten Stroms am letzten April-Tag aus erneuerbaren Energien gekommen. Zwischen 13 und 15 Uhr waren es sogar 85 Prozent. Auch Kernkraftwerke reduzierten ihre Leistung am Sonntag. Parallel dazu gab es für mehrere Stunden negative Preise an der Strombörse. Die Steinkohlekraftwerke waren am Sonntag auf 1,8 Gigawatt heruntergefahren worden, die Braunkohlekraftwerke lieferten noch etwa 6,2 Gigawatt. Kernkraftwerke reduzierten ihre Leistung auf fünf Gigawatt, wie die Auswertung der Stromdaten durch Agora ergab. DPA