

Bremen: Wirtschaftlich erfolgreich, ökologisch ambitioniert, sozial engagiert – GEWOBA bleibt auf Wachstumskurs

Wohnungsunternehmen GEWOBA stellt Nachhaltigkeitsbericht und Geschäftszahlen 2011 vor: 34,9 Millionen Jahresüberschuss – rund 16 Millionen Euro Ausschüttung an die Aktionäre. Die Mieter können sich auf stabile Nebenkosten einstellen, die GEWOBA bietet am Markt zukunftsfähigen Wohnraum an und das regionale Handwerk hat mit uns einen verlässlichen Auftraggeber“, sagte Vorstand Manfred Sydow. „Und nicht zuletzt entlastet es das Klima.“



Das Geschäftsjahr 2011 hat Bremens größtes Wohnungsunternehmen mit einem deutlich positiven Ergebnis abgeschlossen. Dies teilten die Vorstände des Unternehmens, Peter Stubbe und Manfred Sydow, in Bremen mit. Das Unternehmen steigerte den Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr um 14 Prozent auf 34,9 Millionen Euro.

Knapp 16 Millionen Euro Gewinnausschüttung werden an die Aktionäre ausgezahlt, der übrige Betrag bleibt zur Stärkung der Finanzkraft im Unternehmen. Rund 11 Millionen Euro gehen an den Hauptaktionär, die Stadt Bremen. Sie hält über die kommunale HAWOBEG (Hanseatische Wohnungs-Beteiligungs-Gesellschaft mbH) 74,27 Prozent der Anteile. Die verbleibenden Anteile sind im Besitz verschiedener Banken. Insgesamt beläuft sich die Bilanzsumme auf knapp 1,1 Milliarden Euro bei einer erhöhten Eigenkapitalquote von 28,5 Prozent. Das Zusammenspiel von ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielen des Unternehmens – kurz: das nachhaltige Geschäftsmodell – drückt die CSR-Rendite aus. Sie beschreibt die gesamte Leistungsfähigkeit bezogen auf das bilanzielle Eigenkapital der GEWOBA und belief sich 2011 auf 16,6 Prozent. Dieser Wert quantifiziert die ökonomischen, ökologischen und sozialen Mehrwerte, die das Unternehmen für das Land Bremen generiert.

*GEWOBA Aktiengesellschaft
Wohnen und Bauen
Rembertiring 27 · 28195 Bremen ·
www.gewoba.de*

*11 Millionen Euro gehen an
den Hauptaktionär, die Stadt
Bremen.*

Der Wohnungsbestand der GEWOBA ist im vergangenen Jahr weiter gewachsen. Besonders ins Gewicht fiel dabei die Auflösung der Tochtergesellschaft Osterholz-Tenever-Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG (OTG) mit ihren 633 Wohneinheiten zum Jahresende. Knapp zehn Jahre lang hat die OTG – 2002 von GEWOBA und der Bremer Investitionsgesellschaft (BIG) gegründet – den Stadumbau-Prozess in OTe vorangetrieben. „Die 633 ehemaligen OTG-Wohnungen gehören jetzt offiziell unter das GEWOBA-Dach. OTe gehört gefühlsmäßig schon lange zur GEWOBA-Familie, jetzt ist es auch amtlich. Das freut mich besonders, weil der Weg dahin ein langes, hartes Stück Arbeit für alle Beteiligten war“, so Vorstand Manfred Sydow. Weiterhin kaufte das Unternehmen 268 Wohneinheiten in verschiedenen Bremer Stadtteilen hinzu und stellte im Georg-Bitter-Quartier elf Neubauwohnungen fertig.

Die allgemein gestiegene Nachfrage nach Wohneigentum spürte die GEWOBA deutlich: 274 Wohneinheiten aus dem Bestand der GEWOBA wechselten 2011 den Eigentümer – 181 Wohnungen wurden an Kapitalanleger, 93 Wohnungen an Selbstnutzer veräußert. „Die Bestandsprivatisierung war enorm erfolgreich und hat die Zielvorgaben von 150 Wohnungen deutlich übertroffen“, so Vorstand Sydow. „Wir profitieren vom allgemeinen Trend in unsicheren Zeiten in solide Werte zu investieren.“

93 Wohnungen an Selbstnutzer veräußert

Um diese Werte langfristig zu erhalten, investierte die GEWOBA 9 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. 71,3 Millionen Euro gab die GEWOBA für die Modernisierung, Instandhaltung und energetische Sanierung ihrer Bestände sowie für die Reduzierung von Barrieren aus. Rund 80 Prozent der Aufträge vergibt die GEWOBA an regionale Dienstleister. „Von dem millionenschweren Investitionsprogramm profitieren alle: Die Mieter können sich auf stabile Nebenkosten einstellen, die GEWOBA bietet am Markt zukunftsfähigen Wohnraum an und das regionale Handwerk hat mit uns einen verlässlichen Auftraggeber“, kommentiert Manfred Sydow. „Und nicht zuletzt entlastet es das Klima.“

GEWOBA Aktiengesellschaft Bauen und Wohnen: Das Geschäftsjahr 2011 in ausgewählten Zahlen (gerundet)

	2011	2010	Veränderung in Prozent
Bilanzsumme (in Mio. €)	1093,2	1069,7	2,2
Eigenkapital (in Mio. €)	311,2	292,1	6,5
Eigenkapitalquote (in %)	28,5	27,3	4,4
Umsatzerlöse (in Mio. €)	274,4	182,4	50,4
EBITDA (in Mio. €)	90,9	94,2	-3,5
Ergebnis vor Steuern (EBIT in Mio. €)	60,3	64,8	-6,9
Funds from Operations (FFO in Mio. €)	62,0	64,3	-3,5
Jahresüberschuss (in Mio. €)	34,9	30,6	14,1
Investitionen in Modernisierung, Instandhaltung und -setzung (davon energetische Modernisierung in Mio. €)	71,3 19,7	62,5 18,4	14,1 7,1
Cashflow	65,3	63,7	2,5
Wohnungsportfolio			
Eigene Mietwohnungen	41.911	41.267	1,6
Verwaltete Mietwohnungen	256	893	-71,3
Verwaltete Eigentumswohnungen	14.590	14.420	1,2
Durchschnittskaltmiete pro qm in € gesamt Bremen/Bremerhaven	4,96 5,13 / 4,20	4,89 5,06 / 4,14	1,4 1,4/1,5
Mitarbeiter	444	431	3,0

GEWOBA Aktiengesellschaft Bauen und Wohnen: Das Geschäftsjahr 2011 in ausgewählten Zahlen (gerundet)

Leerstandsentwicklung zum Stichtag	01.05.2012	01.05.2011	2011 gesamt	2010 gesamt	Veränderung in % (2011/2010 gesamt)
Bremen	0,33	0,32	0,33	0,48	-31,3
Bremerhaven	2,20	2,53	2,42	2,85	-15,1
Gesamt	0,69	0,78	0,77	1,01	-23,8

Ökologisch ambitioniert: Positive CO2-Bilanz dank Klimaschutzprogramm

Die Anstrengungen zeigen Wirkung, die CO2-Bilanz des Unternehmens entwickle sich ausgesprochen positiv: Schon heute sind bereits rund 60 Prozent der GEWOBA-Gebäude energetisch saniert. Neue, energiesparende Heizanlagen produzieren effizienter Wärme, gedämmte Dächer und Fassaden halten die Wärme dort, wo sie hingehört – in den Wohnungen der Mieter. Allein in den letzten fünf Jahren sank der Ausstoß des klimaschädlichen Gases dank des konsequenten Klimaschutz-Programms um knapp 20 Prozent. Jährlich sollen die Emissionen weiter um 5 Prozent sinken.

Stadtteile noch lebenswerter zu gestalten

Erreichbar ist das Ziel mit einer dreidimensionalen Strategie, die gleichermaßen auf die Einsparung, Effizienz und intelligente Nutzung von Energie setzt: bauliche Maßnahmen (Dach- und Fassadendämmung, neue Fenster, Heizungen) effiziente, regenerative Technik (Einsatz regenerativer Energien und von Blockheizkraftwerken, Fernwärme, LED-Technik in der Außen- und Flurbeleuchtung) Mieteraufklärung (kostenloser EnergieSparCheck mit Energiesparhilfen im Wert von bis zu 70 Euro).

Als größter Vermieter Bremens entwickelt die GEWOBA zudem integrierte Konzepte für die Quartiere: „Die bestehende Infrastruktur ist eine gute Grundlage für eine positive Ökobilanz unserer Quartiere: fußläufig erreichbare Nahversorgung, umweltverträgliche Fernwärmenetze, die Mehrfamilienhäuser. Diese vorhandene Infrastruktur mit weiteren Angeboten – auch Car-Sharing, Elektromobilität und anderen – zu ergänzen, erscheint uns deshalb als ein aussichtsreicher Ansatz, die Stadtteile noch lebenswerter zu gestalten“, erklärt Peter Stubbe, seit September 2011 Vorstandsvorsitzender des Unternehmens.

Sozial engagiert: Stadtentwicklung und sozialer Ausgleich im Dialog

In 18 von 24 Bremer Stadtteilen (32.091 Wohnungen), in Bremerhaven (8.769) und Oldenburg (1.307) vermietet und verwaltet die GEWOBA Wohnraum und Gewerbeflächen. Zum Stichtag 1. Mai 2012 liegt die Leerstandsquote bei 0,69 Prozent (Bremen: 0,33 Prozent, Bremerhaven; 2,20 Prozent).

Die Mieten im Schnitt: Bremen: 5,13 Euro/ Bremerhaven: 4,20 Euro

GEWOBA-Mieter wohnen günstig: Pro Quadratmeter werden bei der GEWOBA durchschnittlich 4,96 Euro Miete fällig (Bremen: 5,13 Euro/ Bremerhaven: 4,20 Euro). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist im vergangenen Jahr insbesondere modernisierungsbedingt leicht gestiegen (+1,4 Prozent). Die Stadt- und Quartiersentwicklung wird in den kommenden Jahren ein wichtiges Thema: „Die von der Landesregierung beauftragte GEWOS-Studie hat für Bremen gezeigt, dass wir andere Wohnqualitäten anbieten müssen, um der Nachfrage in Zukunft auch qualitativ gerecht zu werden“, erläutert Stubbe. Daher gelte es für die GEWOBA einerseits ihr Wohnungsportfolio zu verbreitern und andererseits, trotz Vollvermietung, die Qualitäten ihrer Standorte strategisch weiter zu entwickeln und ins öffentliche Bewusstsein zu rücken. „Gerade in strukturell benachteiligten Lagen sind wir ein starker Partner der Mieter und der Institutionen vor Ort mit viel Erfahrung in der Quartiersentwicklung. Unser Ziel ist es, das Gemeinwesen im Quartier zu fördern und selbst tragende Strukturen zu schaffen. Bildlich gesprochen: Die GEWOBA gibt gerne Starthilfe, den Wagen fahren die Menschen vor Ort“, so Sydow. Mit Sachspenden, mietfreier Überlassung und Finanzmitteln unterstützt das Unternehmen jährlich über 90 soziale Einrichtungen, Vereine und Initiativen in den Quartieren. Die Geschäftsbereichsleiter verbringen viel Zeit im Austausch mit den Akteuren im Stadtteil, kennen ihre Quartiere genau. „Wir wissen, wo der Schuh drückt und schaffen konkrete

Abhilfe – das geht nur, weil wir mit den Menschen vor Ort im Dialog sind“, betont Stubbe. Bestes Beispiel dafür ist das Servicemanagement: Ein siebenköpfiges Team ermöglicht es älteren Mietern mit Beratungen und Umbauten möglichst lange in den vertrauten vier Wänden zu bleiben. „Dabei soll es nicht bleiben: In den nächsten Jahren werden wir uns stärker den Themen Integration und Familie zuwenden. Denn viele unserer Mieter haben einen Migrationshintergrund oder leben in sehr unterschiedlichen Formen als Familie: verheiratet oder nicht, alleinerziehend oder Patchwork, living apart together oder Mehrgenerationen. Hier bieten sich im Wohnumfeld viele Potenziale der Verbesserung. Dazu werden wir auch an unseren internen Prozessen arbeiten“, stellt Peter Stubbe in Aussicht.

Ausblick: 500 neue Wohnungen bis 2015

Diese neuen Formen des Zusammenlebens bieten große Chancen, wenn entsprechende Angebote vorhanden sind. Ein erstes Wohnprojekt zum Gemeinschaftlichen Wohnen baut die GEWOBA aktuell Am Rosenberg in Bremen-Hastedt. Mit einer Interessentengruppe erarbeiten Mitarbeiter den organisatorischen Rahmen für das gemeinschaftlich organisierte Zusammenleben in einer verlässlichen Nachbarschaft. „Wir sind in einem gemeinsamen Lernprozess und sehr gespannt, wie sich der Rosenberg mit Leben füllt. Wir freuen uns über jeden, der sich einbringt und mit gestalten will“, so Stubbe.

Die nachgefragten Wohnungsgrößen – kleine Ein- bis Zwei-Zimmer-Appartements und große Wohnungen mit mehr als drei Zimmern – sollen im Portfolio des Unternehmens durch den Neubau von 500 Wohnungen bis 2015 sukzessive ergänzt werden. Zudem soll das Wachstum durch den Ankauf geeigneter Objekte und den kreativen Umbau im Bestand unterstützt werden. Die nächsten Richtfeste wird die GEWOBA voraussichtlich an der Körnerstraße in Bremerhaven-Lehe und in der Bremer Überseestadt feiern. In Lehe plant das Unternehmen ein Mietshaus mit 23 barrierefreien Wohnungen. Es wird der erste Neubau im Quartier seit 20 Jahren sein. „Wir halten in Lehe 1.200 Wohnungen und bekennen uns zum Standort. Wir sind überzeugt, dass unser Produkt richtig ist und nachgefragt wird“, sagt Peter Stubbe. In der Überseestadt wird im Projekt „Hafenkante“ ein abwechslungsreicher Wohnungsmix mit mehr als 80 Mietwohnungen entstehen.

Für bundesweites Aufsehen sorgte die GEWOBA 2011 mit dem Architekturwettbewerb „ungewöhnlich wohnen“. Im Wettbewerb entstanden Ideen für günstige Wohnungen in fünf bestehenden Quartieren des Unternehmens, darunter Huchting, Neustadt und Walle. „Doch selbst bei diesem Projekt ist es schwierig, Mieten zu realisieren, die für Geringverdiener erschwinglich sind. Und das, obwohl diese Projekte extra für den Bestand konzipiert wurden, damit sie ohne Grunderwerbskosten realisiert werden können. Wir sind aktuell im Gespräch über eine ergänzende Wohnungsbauförderung des Landes“, erklärt Stubbe.

Karin Liedtke

Kleine Ein- bis Zwei-Zimmer-Appartements und große Wohnungen mit mehr als drei Zimmern