

Führung / Kommunikation

GEWOBA Bilanz 2018 – 2019 wird die 1.100ste neue Wohnung fertig – Der Mensch im Mittelpunkt: knapp 3,9 Millionen Euro in soziale Themen investiert

Die GEWOBA-Vorstände Peter Stubbe und Manfred Sydow haben eine positive Bilanz für das Geschäftsjahr 2018 gezogen: Bei einer Bilanzsumme von 1.288,4 Millionen Euro erwirtschaftete das Unternehmen einen Jahresüberschuss von 29,1 Millionen Euro. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses hat die GEWOBA 6,9 Millionen Euro den Gewinnrücklagen zugeführt. Der verbleibende Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2018 in Höhe von 22,2 Millionen Euro wird vollständig an die Anteilseigner ausgeschüttet. Hauptgesellschafter der GEWOBA ist die Stadt Bremen mit einem Anteil von 75,1 Prozent, knapp ein Viertel halten verschiedene Banken.



Luftaufnahme Tenover:
Vorn sehen Sie den Neubau
des Atrium-Hauses.
Foto: GEWOBA

GEWOBA ist größter Wohnungsanbieter in der Region

Teilmärkte durch unterschiedliche Nachfragestrukturen geprägt

Zum 31. Dezember 2018 gehören 41.615 Mietwohnungen zum Bestand der GEWOBA. Davon befinden sich 31.820 Wohnungen in der Stadt Bremen, 8.488 in Bremerhaven und 1.307 im niedersächsischen Oldenburg. Die durchschnittliche Nettokaltmiete im Gesamtbestand der GEWOBA liegt zum Jahresende bei 5,93 Euro

pro Quadratmeter. In der Stadt Bremen beläuft sie sich auf 6,21 Euro. Das Mietenniveau in Bremerhaven ist wesentlich geringer und liegt bei durchschnittlich 4,72 Euro pro Quadratmeter. Moderate Mietanpassungen führt die GEWOBA bei Neuvermietungen, nach Modernisierungen und in bestehenden Mietverhältnissen über die Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB durch.

In den für das Unternehmen relevanten Teilmärkten differenziert sich die Nachfrage regional und nach Wohnungsgrößen. So gibt es in Bremerhaven einen leichten Angebotsüberhang, während die Nachfrage in Bremen – vor allem nach kleinen Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen und großen Fünf- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen – auf ein knappes Wohnungsangebot trifft. Das spiegelt sich auch in der Leerstandsquote wider, die in Bremen zum 31. Dezember 2018 bei 0,65 Prozent liegt und in Bremerhaven bei 1,71 Prozent. Über den gesamten GEWOBA-Bestand bleibt die Leerstandsquote mit 0,86 Prozent deutlich unter einem Prozent. Auch die Fluktuationsquote entwickelte sich im Geschäftsjahr 2018 weiter rückläufig und liegt zum Jahresende bei 9,48 Prozent (8,73 Prozent in Bremen und 11,78 Prozent in Bremerhaven).

Die angespannte Wohnungsmarktsituation kann besonders Leistungsberechtigte nach SGB II-, SGB XII- und Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) sowie Menschen in besonderen Lebenssituationen treffen. „Als mehrheitlich kommunales Wohnungsunternehmen übernehmen wir auch hier Verantwortung und stellen bei Neuvermietung mindestens 25 Prozent der frei werdenden Wohnungen diesen Zielgruppen zur Verfügung“, so Manfred Sydow, Vorstandsmitglied der GEWOBA. 2018 lag die Quote mit 35,2 Prozent (= 1.392 Wohnungen) deutlich über dem gesteckten Ziel. Weitere 374 Wohneinheiten konnte die GEWOBA in der Stadt Bremen an Geflüchtete und Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt vermieten.

Bremen weiter bauen: 59,8 Millionen Euro für den Neubau

2012 ist die GEWOBA nach vielen Jahren der Abstinenz mit einem ersten Neubauprogramm gestartet. 2019 soll die 1.100ste Wohnung fertiggestellt werden. Dabei wurde das Neubaupensum kontinuierlich gesteigert: Mit 709 im Bau befindlichen Wohnungen in 2018 gegenüber 522 Wohnungen im Vorjahr. Einen Schwerpunkt bildete die Schaffung bezahlbarer Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen. Ein weiterer die Diversifikation des Bestandsportfolios um barrierefreie Wohnungen für Alleinstehende, Rentner und Familien. Von den 709 Wohnungen sind rund 75 Prozent durch die Inanspruchnahme der Wohnraumförderprogramme des Landes Bremen öffentlich gefördert und werden zu einer Kaltmiete von 6,50 Euro pro Quadratmeter angeboten. Zusätzlich befinden sich vier Kita-Einrichtungen mit insgesamt 240 Plätzen im Bau. Das Investitionsvolumen im Neubau lag 2018 bei 59,8 Millionen Euro.

Die Neubaustrategie des Unternehmens zielt auf die Innenentwicklung der Stadt: Die Erschließung von Konversionsflächen, wie in der Überseestadt, und die Entwicklung der eigenen Quartiere haben weiterhin Vorrang vor der Stadterweiterung. „Ziel ist es, den eigenen Wohnungsbestand qualitativ weiterzuentwickeln und quantitativ auszubauen. Mit unseren Neubauprojekten passen wir unser barrierefreies Wohnangebot um kleinere Wohnungen für Singles und große Wohnungen für Familien bedarfsgerecht vor Ort an und ergänzen dieses durch flankierende soziale oder ökologische Maßnahmen wie Carsharing-Angebote oder den Ausbau von Kitas“, sagt Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA. In insgesamt sieben Stadtteilen realisiert die GEWOBA derzeit zehn Neubauprojekte. Alle Neubauten werden zudem energieeffizient nach KfW-55 Standard gebaut.

Wir zeigen Sie von Ihren

besten

Seiten.

Image-Kommunikation, Mietermagazine,
Geschäftsberichte, Exposés, Webmagazine

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de



Visualisierung: Gartenstadt Werdersee. Auf dem 16 Hektar großen Gebiet werden rund 230 vorwiegend preisgebundene Wohnungen gebaut. Foto: GEWOBA

Stadtentwicklung in der Überseestadt und am Werdersee

Neubauprojekte mit vielen Wohneinheiten in zentralen Lagen ergänzen das Portfolio der GEWOBA um Wohnangebote, in denen sie bisher nur wenig anbietet. Mit der „Hafenpassage“, den „Überseegärten“ und dem „BlauHaus“ entstehen derzeit 387 Wohnungen im jüngsten Stadtteil Bremens, der Überseestadt. 2018 erfolgte mit dem Architekturwettbewerb für das bauliche Konzept des „Kaffee-Quartiers“ ein weiterer Schritt für die Bebauung des Grundstücks am Hilde-Adolf-Park in der vorderen Überseestadt. Nach den Plänen von Wirth Architekten aus Bremen ist der Bau von circa 70 Wohnungen geplant. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich Mitte 2020.

Nachdem bereits 2018 die ersten Erschließungsarbeiten stattfanden, erfolgte im April 2019 der Baustart der GEWOBA in dem Neubaugebiet „Gartenstadt Werdersee“. Auf dem 16 Hektar großen Gebiet wird das Wohnungsunternehmen rund 230 vorwiegend preisgebundene Wohnungen bauen. Zusätzlich sind eine Kita, ein Supermarkt und weitere Gewerbeflächen für das Neubaugebiet geplant. Ein Blockheizkraftwerken (BHKW) wird die zukünftigen Mieter klimafreundlich mit Wärme und Strom versorgen.

Ein neuer Stadtmittelpunkt für die Überseestadt

Mitten in der Überseestadt schafft die GEWOBA mit dem inklusiven Projekt „BlauHaus“ einen neuen Stadtmittelpunkt für die Bewohner. 84 barrierefreie, teilweise preisgebundene Wohnungen umfasst das BlauHaus-Ensemble mit zwei Wohngebäuden und einer inklusiven Kita. In dem separaten Gebäude der „Blauen Manage“ finden Ateliers für handwerkliche und künstlerische Arbeiten Platz. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit der Blauen Karawane, den QUIRL Kinderhäusern, dem Martinsclub Bremen und dem Verein Inklusive WG Bremen realisiert und ermöglicht Menschen mit und ohne Beeinträchtigung innenstadtnahes Wohnen. Die Fertigstellung ist für September 2019 geplant.

Neubau im Quartier: In OTe wird wieder gebaut

Zehn Jahre nach dem Stadtumbau in Osterholz-Tenever feierte die GEWOBA im Mai 2018 die Grundsteinlegung für das Neubauprojekt „Atrium-Haus“. Auf einer ehemaligen Rückbaufläche an der Otto-Brenner-

Alle schafft sie mit dem „Atrium-Haus“ und den sechs „Pezzettino-Häusern“ insgesamt 70 preisgebundene Wohnungen für Singles, Senioren und große Familien sowie eine Kita mit Betreuungsplätzen für bis zu 90 Kleinkinder. Die Strom- und Wärmeversorgung erfolgt durch eine gasbetriebene Wärmepumpe in Kombination mit einem Eisspeicher -- einer innovativen Energiequelle, die die Kristallisationswärme zur Gewinnung von Wärme und Strom nutzt.

101,5 Millionen Euro für einen gepflegten Bestand Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erhöhen Wohnqualität

„Die Basis für ihren Erfolg sieht die GEWOBA in ihrem qualitätsvollen Wohnungsbestand und dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis“, sagt Peter Stubbe. Gezielte Investitionen der GEWOBA in Instandhaltung und Modernisierung erhalten den Wert der Immobilien und sichern ihre nachhaltige Konkurrenzfähigkeit am Markt. „Davon profitiert letztendlich auch der Kunde“, so Peter Stubbe.

2018 hat das Unternehmen insgesamt 101,5 Millionen Euro (davon 15,7 Millionen Euro in Bremerhaven) in die Erhaltung und Aufwertung seines Bestands investiert, das sind 40,04 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Schwerpunkte bildeten allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen, Badmodernisierungen in möglichst barrierearmer Ausführung und energetische Gebäudesanierungen.

1.146 Bäder hat die GEWOBA im Jahr 2018 erneuert (davon 110 in Bremerhaven), das entspricht einem Investitionsvolumen von 27 Millionen Euro. Die Arbeiten führt das Unternehmen in bewohntem Zustand durch. Dabei werden im Rahmen einer Badsanierung nicht nur die Sanitärobjekte und -fliesen erneuert, sondern auch die gesamte technische Ausstattung und die Leitungssysteme. „Wir kümmern uns um die komplette Abwasser- und Wasserversorgung und achten genauestens darauf, die Anforderungen der aktuellen Trinkwasserverordnung zu erfüllen“, betont Peter Stubbe. „In diesem Fall enden unsere Arbeiten nicht im Bad, sondern erst an der Übergabestelle zum Versorger außerhalb der Wohnung.“

Bis 2020 wird die GEWOBA 80 Prozent ihres Gebäudebestands energetisch modernisiert haben und über neue Dächer und Fenster sowie gedämmte Dachgeschossdecken, Fassaden und Kellerdecken den CO₂-Ausstoß spürbar reduzieren. 22,9 Millionen Euro sind 2018 in die energetische Modernisierung geflossen: 18,8 Millionen Euro in Bremen und 4,1 Millionen Euro in Bremerhaven. So haben im vergangenen Jahr 668 Wohneinheiten eine neue Hülle bekommen. Dabei lag der Fokus auf den Bremer Stadtteilen Huchting und Osterholz sowie auf dem Bremerhavener Stadtteil Bürgerpark-Süd.

Erster Meilenstein im deutschen Klimaschutzplan 2050 erreicht

Bis 2050 sollen die Treibhausgasemissionen weltweit um 80 Prozent im Vergleich zum Referenzjahr 1990 verringert werden. Dieses Ziel hat sich auch die Bundesrepublik Deutschland in ihrer Klimalangfriststrategie gesetzt. Auf dem Weg dahin gibt es Zwischenziele: eines bezieht sich auf die CO₂-Reduktion bis 2020 um 40 Prozent im Vergleich zum Referenzjahr 1990.

Das aktuelle Energiemonitoring aus 2018 zeigt, dass die GEWOBA die Zielsetzungen des Landes Bremen für das Jahr 2020 schon heute erfüllt. So liegt der relative, auf den Quadratmeter Wohnfläche bezogene Wert der CO₂-Emissionen um 49,3 Prozent unter dem Referenzwert von 1990. Im letztjährigen Energiemonitoring lag dieser Wert noch bei 40,7 Prozent.

Nun richtet sich der Blick auf das Jahr 2050. Grundsätzlich nimmt das Unternehmen über drei Handlungsdimensionen Einfluss auf die CO₂-Emissionen des Immobilienbestands: Nutzerverhalten, energetischer Gebäudezustand und Energieversorgung der Gebäude (Erzeugung, Energieträger). Da energiesparendes Verhalten auf der Nutzerseite nur mittelbar über kontinuierliche Kundeninformationen gefördert werden kann, sind Gebäudezustand und Versorgungstechnik die zentralen Stellschrauben. „Die energetische Modernisierungsquote im Bestand der GEWOBA wird 2020 voraussichtlich 80 Prozent erreichen“, berichtet Manfred Sydow. „Eine Fortführung des Modernisierungsprogramms alleine wird daher nicht genügen, um den Wärmebedarf ausreichend weit zu reduzieren. Dies kann nur dann gelingen, wenn ergänzend die CO₂-Intensität der Energieversorgung deutlich gesenkt wird.“ Direkten Einfluss hat die GEWOBA dafür auf rund 12.100 Wohnungen, die seit 2015 von der Tochtergesellschaft GEWOBA Energie GmbH mit Wärme für Heizung und Warmwasser versorgt werden.

Firmenzentrale: Umbau am Rembertiring im Zeitplan

Mit der Einrüstung des Gebäudes Anfang Juli 2018 haben die Umbauarbeiten des GEWOBA-Bürohochhauses am Rembertiring sichtbar begonnen. Dafür mussten bereits in der ersten Jahreshälfte rund 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihre Büros verlassen und in nahe gelegene Ausweichquartiere umziehen. Wenn 2020 alle Mitarbeiter wieder in das Bürohaus einziehen werden, sind seit dem Erstbezug über 50 Jahre vergangen. Ein halbes Jahrhundert, in dem sich vieles geändert hat: von den Anforderungen an zukunftsfähige Büroarbeitsplätze über Brandschutz, Gebäude- und Sicherheitstechnik bis hin zur energetischen Gebäudeausstattung. „Wir haben viele Jahre lang die Sanierung unseres Bürohauses hinten angestellt und stattdessen in unsere Wohnungsbestände investiert“, berichtet Peter Stubbe. „Aber in den letzten Jahren wurde klar, dass es so nicht mehr weitergeht. Inzwischen gibt es für manche technische Vorrichtungen keine Ersatzteile mehr und provisorische Reparaturen sind auch unter Sicherheitsaspekten nicht dauerhaft vertretbar.“ Auch der Blick auf die Energiebilanz des Umbaus lohnt sich laut Peter Stubbe. „Die Einsparpotenziale, die wir damit realisieren können, sind bemerkenswert.“ Dafür sorgen die neue Keramikfassade und Fenster mit Zwei-Scheiben-Isolierverglasung sowie eine energieeffiziente Heiz- und Lüftungsanlage. Insgesamt werden nach Abschluss der Arbeiten 68 Prozent weniger CO₂ ausgestoßen, so die Prognose.

Bis zum Jahreswechsel wurde vor allem abgerissen und demontiert. Mit den Gründungsarbeiten für den Anbau an der Nordwestseite des Bürohochhauses und den Arbeiten für die Unterkonstruktion der Keramikfassade entsteht seit Februar 2019 auch schon wieder neues. Die Baukosten für die komplette Modernisierung belaufen sich auf 16,3 Millionen Euro.

GEWOBA-Immobilienmakler sind gestartet

16 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des GEWOBA-Kundenzentrums bieten seit Jahresbeginn einen zusätzlichen Service an: Als Makler stehen die ausgebildeten Immobilienkaufleute Interessenten beim Verkauf einer Immobilie zur Seite. „Im Laufe der letzten Jahre haben wir mehr als 10.000 Wohnungen aus unserem Bestand veräußert. Dabei ist immer wieder der Wunsch an uns heran getragen worden, ob wir im Bedarfsfall nicht auch als Makler auftreten würden“, berichtet Peter Stubbe. „Diesen Service bieten wir nun an – zunächst für Besitzer von Eigentumswohnungen, Reihen- und Einfamilienhäusern in Bremen.“

Der Mensch im Mittelpunkt:

GEWOBA investiert knapp 3,9 Millionen Euro in soziale Themen

Gerade in Quartieren mit einer sehr heterogenen Bewohnerschaft steht die GEWOBA verlässlich an der Seite der Menschen vor Ort. GEWOBA-Mitarbeiter engagieren sich in vielfältigen Arbeitskreisen auf Quartiers-, Stadt- und Landesebene und knüpfen Netzwerke mit unterstützenden Institutionen, der lokalen Wirtschaft, der Ortpolitik und dem Quartiersmanagement. Dabei stärkt das Unternehmen mit seinen Maßnahmen, die vom Impuls über eine finanzielle Unterstützung bis hin zum eigenen Angebot reichen, die Kräfte im Stadtteil. „Ziel aller Bemühungen,“ so Manfred Sydow „sind zukunftsfähige Lebensräume, in denen die Menschen harmonisch, respektvoll und vor allem gerne miteinander leben. Wir sind sehr froh über die starken Netzwerke in den Quartieren, in denen wir gemeinsam sehr wirksam agieren.“

Für ihr soziales Engagement hat die GEWOBA 2018 rund 3,9 Millionen Euro ausgegeben, das sind gut 200.000 Euro mehr als im Vorjahr. Dazu kamen über 5.600 Mitarbeiterstunden, das entspricht in etwa dem Arbeitsvolumen von dreieinhalb Vollzeitkräften. 545 soziale Projekte hat das Unternehmen mit dem Geld gefördert oder selbst ausgerichtet – für mehr als 60.000 Menschen. Im Fokus der Maßnahmen, die von lokalen Festen, einmaligen und regelmäßigen Kultur- und Sportangeboten bis hin zu Veranstaltungen mit überregionaler Strahlkraft reichen, standen auch 2018 Familien sowie ältere Mieterinnen und Mieter.

Christine Dose