

Bauen

GEWOBA investiert 159 Millionen Euro in den Neubau und Wohnungsbestand, damit Mieten bezahlbar bleiben

Auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 blickten die GEWOBA-Vorstände Peter Stubbe und Manfred Sydow anlässlich der Bilanz-Presskonferenz zurück. Bei einer Bilanzsumme von 1.386,9 Millionen Euro erwirtschaftete das Unternehmen einen Jahresüberschuss von 29,5 Millionen Euro. Damit wurde das geplante Jahresergebnis um drei Millionen Euro überschritten. Zur Stärkung der Finanzierungskraft hat die GEWOBA den Gewinnrücklagen 13,7 Millionen Euro zugeführt. Danach verbleibt zum 31. Dezember 2019 ein Bilanzgewinn von 15,75 Millionen Euro, der in Form einer Dividende vollständig an die Anteilseigner ausgeschüttet wird. Hauptgesellschafter der GEWOBA ist die Stadt Bremen mit einem Anteil von 75,1 Prozent, knapp ein Viertel halten die Sparkasse Bremen sowie die Weser-Elbe Sparkasse.



Luftaufnahme von Osterholz-Tenever im Hintergrund und im Vordergrund die Pezzettino-Häuser. Bis Frühling 2021 entstehen auf der ehemaligen Rückbaufläche 70 preisgebundene Wohnungen für Singles, Senioren und große Familien. Die Strom- und Wärmeversorgung erfolgt für die Mieter durch eine gasbetriebene Wärmepumpe in Kombination mit einem Eisspeicher. Foto: GEWOBA

Faire Mieten im Land Bremen

Als größtes Wohnungsunternehmen im Land Bremen ist die GEWOBA verantwortlich für das Zuhause vieler Bremerinnen und Bremer. Zum 31. Dezember 2019 bewirtschaftete sie insgesamt 42.016 Wohnungen, 8.462 davon befinden sich in Bremerhaven und 1.307 im niedersächsischen Oldenburg. „Unser Auftrag ist, breite Bevölkerungsgruppen mit Wohnraum zu versorgen. Und dem kommen wir verlässlich nach“, versichert GEWOBA-Vorstandsmitglied Manfred Sydow. So lag die durchschnittliche Nettokaltmiete über den

Gesamtbestand der GEWOBA zum Jahresende bei 6,08 Euro pro Quadratmeter. In der Stadt Bremen betrug sie 6,38 Euro pro Quadratmeter und lag damit deutlich unter den Angebotsmieten der großen Immobilienportale und auch unter der Miete für geförderten Wohnraum im Neubau (6,50 Euro pro Quadratmeter). In Bremerhaven ist das Mietenniveau insgesamt wesentlich geringer. Mit 4,80 Euro pro Quadratmeter unterschreitet auch hier die durchschnittliche Nettokaltmiete im Bestand der GEWOBA die durchschnittlichen Angebotsmieten in Bremerhaven.

Die GEWOBA agiert auf sehr unterschiedlichen Teilmärkten. Während in Bremerhaven das Angebot etwas größer ist als die Nachfrage, sehen sich Interessierte in Bremen vor allem bei kleinen Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen sowie großen Fünf- und Sechs-Zimmer-Wohnungen einem knappen Angebot gegenüber. Zum 31. Dezember 2019 lag die Leerstandsquote über den gesamten GEWOBA-Bestand mit 0,92 Prozent ungefähr auf Vorjahresniveau. „Die Quote könnte noch geringer sein, aber wir überprüfen grundsätzlich sämtliche Wohnungen aus den 1960er bis Mitte 1990er Jahren, die frei werden, auf Schadstoffe. Bei einem positiven Ergebnis wird sofort saniert, dafür nehmen wir bewusst längere Leerstandszeiten in Kauf“, erklärt Manfred Sydow. Die Fluktuationsquote über den gesamten Bestand entwickelte sich im vergangenen Jahr rückläufig und lag zum 31. Dezember 2019 bei 9,14 Prozent nach 9,48 Prozent im Vorjahr.

Rekord beim Neubau

Im Neubau konnte die GEWOBA einen Rekord verbuchen: 2019 hat das Unternehmen 453 Wohneinheiten und drei Kitas mit 210 Plätzen fertiggestellt. Insgesamt 705 Wohnungen sowie 31 Gewerbeeinheiten befanden sich 2019 im Bau.

Die Neubaustrategie der GEWOBA 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. Der Schwerpunkt liegt in der Schaffung bezahlbarer Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen. 678 der 1.094 insgesamt seit 2012 fertiggestellten Wohnungen sind durch die Inanspruchnahme der Wohnraumförderprogramme des Landes Bremen öffentlich gefördert und werden zu einer Kaltmiete ab 6,50 Euro pro Quadratmeter angeboten.

„Mit unseren Neubauprojekten schaffen wir nicht nur bezahlbaren und dringend benötigten Wohnraum für die Bremerinnen und Bremer, sondern ergänzen unser Portfolio bedarfsgerecht um barrierefreie Wohnungen für Alleinstehende, Rentner und Familien“, sagt Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA. Alle Neubauten werden energieeffizient nach KfW-55-Standard gebaut und durch zusätzliche soziale oder ökologische Maßnahmen wie Carsharing-Angebote oder den Ausbau von Kitas komplettiert.

Stadtentwicklung: Überseestadt und Gartenstadt Werdersee

Mit der „Hafenpassage“ und dem „Inklusiv Wohnen“-Projekt hat die GEWOBA insgesamt 232 Wohnungen in der Überseestadt fertiggestellt. Im April 2019 erfolgte der Baustart des ersten Neubaus mit 31 preisgebundenen Wohnungen auf dem Neubaugebiet am Werdersee. Bezugsfertig werden die ersten Wohnungen voraussichtlich Ende 2020. Die Planungen für weitere vier Gebäude sind weitgehend abgeschlossen.

Brand ?

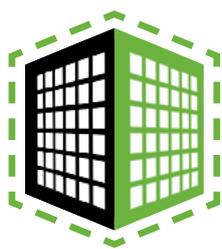
Einbruch

Naturgefahren

Leitungswasser- schäden

Schimmelschäden

**Mehr Sicherheit für
die Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft**



**SCHADEN
PRÄVENTION.DE**

Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH

Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg

Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115

E-Mail: service@avw-gruppe.de

www.avw-gruppe.de



Luftaufnahme von der Gartens-
tadt Werdersee. Foto: GEWOBA

Der Baubeginn von zwei Neubauten mit 75 preisgebundenen Wohnungen sowie einer Gewerbefläche für den Einzelhandel soll ebenfalls 2020 erfolgen. Das gleiche gilt für den Bau von zwei weiteren Neubauten mit 45 preisfreien Wohnungen und einer Kindertagesstätte. Insgesamt realisiert die GEWOBA in der Gartens-
tadt Werdersee in den kommenden Jahren rund 230 überwiegend preisgebundene Wohnungen. Die zukünftigen Mieter werden klimafreundlich mit Wärme und Strom aus Blockheizkraftwerken (BHKW) versorgt. Ebenso wird über die Blockheizkraftwerke Strom für E-Mobilität erzeugt.

Neubau im Quartier: Osterholz-Tenever & Walle

In Osterholz-Tenever geht die Erfolgsgeschichte des Stadtumbaus weiter: Nachdem die ersten Mieter in das im September 2019 fertiggestellte Atriumhaus an der Otto-Brenner-Allee eingezogen sind, erfolgte parallel der Bau von sechs „Pezzettino-Häusern“. Bis Frühling 2021 entstehen auf der ehemaligen Rückbaufläche 70 preisgebundene Wohnungen für Singles, Senioren und große Familien. Die Strom- und Wärmeversorgung erfolgt für die Mieter durch eine gasbetriebene Wärmepumpe in Kombination mit einem Eisspeicher – eine neuartige Speichertechnik, die die Kristallisationswärme nutzt. Dabei entzieht eine Wärmepumpe dem Eisspeicher, der in Form eines Wasserspeichers in der benachbarten Garage eingebaut ist, seine Energie und lässt dadurch das Wasser gefrieren. Bei diesem Wärmeentzug entsteht Eis und Energie, die in Wärme umgewandelt wird und so von den Bewohnern des Hauses genutzt werden kann.

An der Arndtstraße in Bremen-Walle ergänzte die GEWOBA den eigenen Bestand mit ihrem Neubau-
projekt „Wohnen im Westend“. Insgesamt baute das Wohnungsunternehmen drei Gebäude mit 15 preis-
gebundenen Wohnungen. Bereits im Februar 2019 sind zwei Gebäude fertiggestellt worden, der Einzug der
Mieter in den dritten Neubau erfolgt im Mai 2020.



Walle – Wohnen im Westend, die Wohnungen werden noch im Mai bezogen. Foto: GEWOBA

Über ein gemeinsam genutztes Treppenhaus mit Aufzügen sind die Neubauten mit den Nachbargebäuden verbunden, die durch die barrierefreie Erschließung ebenfalls von dem Projekt profitieren. Gründächer bieten auf den drei Gebäudekörpern Vögeln und Insekten Flächen, auf denen sie sich ungestört tummeln können. Da sich die Dächer nicht so stark aufheizen und größere Niederschlagsmengen aufnehmen können, sind sie auch stadtklimatisch günstig. Zusätzlich werden die Mieter im Neubau, in den Bestandswohnungen sowie in den anliegenden Wohngebäuden über ein neues Gas-Blockheizkraftwerk mit Wärme und Strom versorgt.

Ausblick 2020: Grünes Haus für den Hohentorsplatz

Mit dem „Grünen Haus“ am Hohentorsplatz startete die GEWOBA Anfang 2020 mit dem Bau von 52 kleineren Single- und Paarwohnungen in der Bremer Neustadt. Auf einem ehemaligen Parkplatz wird der sechseckige Neubau mit seinen grünen Fassadenkacheln voraussichtlich Ende 2021 fertiggestellt. Das Gebäude erhält ein Gründach sowie ein Blockheizkraftwerk in Kombination mit Solarzellen auf dem Dach. Im Erdgeschoss ist eine Gewerbefläche für einen Gastronomiebetrieb geplant

Mit Weitblick: Areal mit ehemaligem Bundeswehrhochhaus wird neuer Stadtteilmittelpunkt

Mit dem Architekturwettbewerb für das ehemalige Bundeswehrhochhaus erfolgte 2019 ein weiterer Schritt in Richtung Umgestaltung des Areals zu einem neuen Stadtteilmittelpunkt in der Bremer Bahnhofsvorstadt. Nach den Plänen des Schweizer Architekturbüros EM2N sollen bis zu 126 Stadtappartements in dem 14 Etagen hohen Gebäude entstehen. Neben der Generalsanierung, bei der das Hochhaus für eine neue Raumaufteilung komplett entkernt wird und seine jetzige Hülle verliert, sind auch zwei Neubauten mit 58 weiteren Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen auf dem Gelände vorgesehen. Start soll Anfang 2021 sein. Bis zum geplanten Umbau in ein Wohnhaus nutzt der Verein [„Visionskultur“](#) mit dem [„Creative Hub Bremen“](#) das Haus als Starternetzwerk für 70 Projekte aus den Bereichen Kunst, Kultur, Forschung, Dienstleistungen und Kreation.

Über 100 Millionen Euro für einen gepflegten,

zukunftsfähigen Wohnungsbestand

„Unser Ziel ist, qualitativ guten Wohnraum zu fairen Preisen anzubieten. Und das dauerhaft“, kommentiert Peter Stubbe die Investitionen des Unternehmens in die Instandhaltung und Modernisierung seines Wohnungsbestands. „Dafür geben wir jährlich hohe Summen aus. 102,6 Millionen Euro waren es 2019, das sind 40,06 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. 52 Millionen Euro [davon 20 Millionen in Bremerhaven] flossen in allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen und 50,6 Millionen Euro [davon 5 Millionen Euro in Bremerhaven] in die Modernisierung unserer Bestände.“

Schwerpunkte des GEWOBA-Modernisierungsprogramms bilden die energetische Gebäudemodernisierung und die Badmodernisierung. 2019 hat das Unternehmen 1.290 Bäder in möglichst barrierearmer Ausführung erneuert [170 davon in Bremerhaven]. Nach den Unterbrechungen durch die Corona-Beschränkungen hat die GEWOBA ihr Badmodernisierungsprogramm 2020 im Mai wieder aufgenommen. Der Fokus liegt in diesem Jahr auf Bremerhavenen mit 770 geplanten Bädern.

Insgesamt 457 Wohnungen hat die GEWOBA 2019 energetisch modernisiert [195 davon in Bremerhaven]. Zum 31. Dezember 2019 verfügen somit 91 Prozent der Gebäude mit 93 Prozent der Bestandsflächen über eine wärme gedämmte Gebäudehülle. Für die Mieterinnen und Mieter wirken sich die Dämmmaßnahmen in sinkenden Wärmeverbräuchen und damit auch in geringeren Nebenkosten aus. Das Klima profitiert durch niedrigere CO₂-Emissionen.

Umbau des GEWOBA-Bürohochhauses auf der Zielgeraden

„Es läuft alles nach Plan“, bestätigt Peter Stubbe. „Wir halten unsere eigenen zeitlichen und finanziellen Vorgaben ein und können pünktlich ab Sommer zurück in das kernsanierte Bürohochhaus samt neuem Anbau ziehen“. 16,3 Millionen Euro kostet es die GEWOBA, den Hauptsitz des Unternehmens in Bremen am Remberting fit für die Zukunft zu machen. Und das heißt vor allem: „Wir werden klimafreundlicher. Über die neue Keramikfassade, zweifachverglaste Fenster und eine moderne Heiz- und Lüftungsanlage reduzieren wir zukünftig unseren CO₂-Verbrauch um bis zu 68 Prozent.“ Die Büro- und Nutzfläche hingegen wird an diesem zentralen Standort nicht reduziert, sondern dank eines dreigeschossigen Anbaus um 1.700 Quadratmeter auf dann 7.600 Quadratmeter erweitert. Ende August soll der Bauzaun weichen und bis Weihnachten ziehen die rund 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den nahe gelegenen Ausweichquartieren zurück an den Remberting.

Damit Käufer und Mieter sich schon vor dem Einzug

wohl fühlen.

Exposés, Online-Vermarktung,
Vermietungsförderung

stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de

Neue Grünflächenkonzepte für den Klimaschutz

Auf insgesamt 341 Hektar addieren sich die Grünflächen der GEWOBA mit 26.000 Großbäumen – ökologisch wertvolle Flächen mit einer hohen Bedeutung für den Klimaschutz im Land Bremen.



Klimaschutz zeigt sich auch in den Grünflächengestaltung. Hier ein Innenhof in einer Wohnanlage in Huchtingen.
Foto: GEWOBA

Für diese grünen Lungen hat die GEWOBA in Abstimmung mit dem BUND ein Gestaltungskonzept entwickelt, das bei allen Erneuerungen, insbesondere im Zuge von Fassadenarbeiten, aber auch bei Neubauten umgesetzt wird. „Wir planen bei der Neugestaltung mit ein, dass die Fassaden und Leitungen bei Bedarf schnell und unkompliziert zugänglich sind“, berichtet Manfred Sydow: „In den von den Gebäuden abgerückten Pflanzstreifen können wir andere Pflanzenarten einsetzen und neue Lebensraumstrukturen schaffen. Bäume und Sträucher können sich entfalten, sie können blühen und Früchte tragen. Ökologische Strukturen bleiben so erhalten und bieten den Bewohnern der Häuser schöne Ausblicke.“

Auch mit den für die Zukunft prognostizierten extremen Wetterereignissen, wie hohen Niederschlägen in kürzeren Zeiträumen und langanhaltende Hitzeperioden, beschäftigen sich die Grünplaner der GEWOBA. Durch die Ausmodellierung der Rasen- und Wiesenoberflächen sowie den Einsatz von versickerungsfähigem Boden wollen sie vorbeugen und die Wasserrückhaltung für die Verdunstungskühlung in heißen Sommermonaten nutzen. „Das höchste Potenzial unsere Ziele zu erreichen finden wir in den grünen Flächen. Wir wollen einen vielfältigen Mix aus Sträuchern, Bäumen, Rasen, Wiesen sowie Dach- und Vertikalbegrünung herstellen“, berichtet Manfred Sydow. Die erste Vertikalbegrünung hat die

GEWOBA an einer Fassade in der Vahr mit einem vertikalen Stauden- und Sträuchergarten umgesetzt. Erste Gründächer zieren ein Garagendach und Mülleinhausungen in der Vahr sowie das Neubauprojekt „Wohnen im Westend“.

Engagement für die Gesellschaft

„Damit Gemeinschaft und ein respektvolles Miteinander gut funktionieren, braucht es mehr als nur gepflegte Wohnanlagen und ein Dach über dem Kopf“, so Peter Stubbe: „Wer sich in seiner Nachbarschaft wohl fühlt, bleibt auch gerne dort und identifiziert sich mit seinem Umfeld.“ Deshalb engagiert sich die GEWOBA gerade in Quartieren mit einer sehr heterogenen Bewohnerschaft verstärkt für Austausch und Teilhabe, stellt Serviceangebote für eine verbesserte Lebens- und Versorgungsqualität der Quartiere bereit und unterstützt Institutionen sowie Vereine vor Ort.

Insgesamt hat das Unternehmen 2019 für seine sozialen Leistungen vier Millionen Euro ausgegeben, das sind 0,2 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. Dazu kamen 2.160 Mitarbeiterstunden. Insgesamt wurden 528 Projekte für 52.343 Menschen umgesetzt. Im Fokus der Maßnahmen, die von lokalen Festen, einmaligen und regelmäßigen Kultur- und Sportangeboten bis hin zu Veranstaltungen mit überregionaler Strahlkraft reichen, standen Familien, Kinder sowie ältere Mieterinnen und Mieter. „Ziel ist, das Zusammenleben in den Hausgemeinschaften positiv zu stützen, Integration zu fördern und gute Nachbarschaften zu stärken“, sagt Manfred Sydow.

Corona fordert umfangreiche organisatorische Anpassungen

„Alles wie immer, nur ganz anders“, so fasst Peter Stubbe die Auswirkungen der Corona-Pandemie in den letzten Wochen auf die Geschäftsabläufe des Wohnungsunternehmens zusammen. „Wir hatten zum 1. April und zum 1. Mai jeweils rund 350 Wohnungswechsel.“ Stubbe beschreibt den Lock-down bei der GEWOBA als eine Anpassung und Umstellung sehr vieler Geschäftsprozesse und Arbeitsabläufe, um den Schutz der Belegschaft und der Kunden zu sichern. Rund 250 Telearbeitsplätze hat das Unternehmen kurzfristig zur Verfügung gestellt, damit alle Teams weiterhin arbeitsfähig bleiben. In einem persönlichen Brief wurden alle Mieterinnen und Mieter zu den wichtigsten Veränderungen, Kontaktmöglichkeiten und Hilfsangeboten informiert. Außerdem bietet das Unternehmen seit Anfang April kleine Hofkonzerte, mobile DJs, Balkongymnastik und Quizveranstaltungen an. „Wir legen großen Wert darauf, in der Krise noch intensiver als sonst mit unseren Kunden in Kontakt zu bleiben“, betont Peter Stubbe. „Das betrifft aktuell besonders die Mieter von Gewerbeobjekten. Keiner unserer Kunden soll in dieser Situation den Verlust seiner Existenzgrundlage fürchten müssen.“ Die üblichen Mahnroutinen hat das Unternehmen daher zurzeit ausgesetzt. Stattdessen geht die GEWOBA auf die betroffenen Mieterinnen und Mieter zu, klärt in persönlichen Gesprächen die Hintergründe, zeigt Lösungsmöglichkeiten auf und trifft – wenn nötig – Stundungsvereinbarungen. Auch die aus Modernisierungsmaßnahmen resultierenden Mietanhebungen werden aktuell nicht eingefordert.

Die Baustellen im Neubau laufen unter Einhaltung der Regelungen des Gewerbeaufsichtsamtes bisher nahezu unverändert weiter. Auch die energetischen Modernisierungen der Fassaden werden planmäßig fortgesetzt. Dagegen hat die GEWOBA ihre Bauarbeiten innerhalb der Gebäude zunächst ausgesetzt. Gemeinsam mit den Vertragsunternehmen hat sie Sicherheitskonzepte erarbeitet, sodass im Mai auch die Modernisierungen von Bädern und Trinkwasserleitungen fortgesetzt werden können. „Wir wissen wie wichtig es ist, die Beschäftigung in diesen Zeiten zu sichern und sind froh, dass wir durch unsere Aufträge dazu einen Beitrag leisten können“, betont Peter Stubbe.

Sonja Busch
Christine Dose

www.gewoba.de