

## **GEWOBA investiert in Bremens Zukunft Rekordergebnis 2016 fließt in Neubau und Bestand**

*Bremen, 2. Mai 2017.* Mit einem Rekordergebnis schloss die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen das Geschäftsjahr 2016 ab: 42,6 Millionen Euro Jahresüberschuss erwirtschaftete das Unternehmen im vergangenen Jahr. Die Steigerung um gut 16 Prozent sei vor allem durch den erfolgreichen Wohnungsverkauf und das günstige Zinsniveau zustande gekommen, teilten die Vorstände Peter Stubbe und Manfred Sydow am Dienstag in Bremen mit. 15,8 Millionen Euro Dividende schüttet das Unternehmen an die Aktionäre<sup>1</sup> aus. 26,8 Millionen Euro fließen zur Stärkung der Finanzkraft in die Rücklagen, die Eigenkapitalquote steigt auf 35,5 Prozent.

Im Vergleich zum Vorjahr verdoppelte die GEWOBA im Immobilienvertrieb sowohl die Zahl der verkauften Wohnungen (332 in 2016) als auch die Erlöse in Höhe von 13,4 Millionen Euro. Die Verkäufe zielen darauf, die Eigentumsquote in den Quartieren zu erhöhen, die Käufer sind vornehmlich Selbstnutzer, ehemalige Mieter und Kleininvestoren. Ähnliche Effekte seien in den kommenden Jahren nicht mehr zu erwarten, sagt Vorstand Manfred Sydow: „Unser Ziel ist es, die Zahl der Mietwohnungen durch Neubau zu erhöhen. Aus dem Immobilienvertrieb zieht sich die GEWOBA zurück.“

### **33,85 Euro je Quadratmeter für die Bestandspflege**

Den gestiegenen Einnahmen stehen weiterhin hohe Investitionsausgaben für Instandhaltung und Modernisierung sowie den Neubau gegenüber. 260 Neubauwohnungen stellte die GEWOBA 2016 fertig. 629 Wohnungen wurden 2016 energetisch optimiert, 1.107 erhielten neue Bäder. Allein in die Großmodernisierung des Hochhauses Gelderner Straße 2 (Blockdieck) mit 187 neuen Bädern, 442 neuen Heizkörpern und 16 Kilometern neuer Versorgungsleitungen flossen 4,4 Millionen Euro. „Durchschnittlich 33,85 Euro je Quadratmeter haben wir 2016 in die Modernisierung unserer Wohnungen investiert – das wissen unsere Mieter zu schätzen. Heute zahlt sich aus, dass wir seit Jahrzehnten kontinuierlich und auf hohem Niveau unseren Bestand aufwerten“, so Sydow.

### **Vollvermietung an allen Standorten**

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen ist ungebrochen. 4.283 neue Mietverträge schloss die GEWOBA 2016, fast immer als direkte Anschlussvermietungen. Positiv entwickelte sich die Vermietung insbesondere in den 8.546 GEWOBA-Wohnungen in Bremerhaven. Die Leerstandsquote sank von 1,9 Prozent auf nur noch

<sup>1</sup> Hauptaktionär ist die Stadt Bremen, weitere Anteile werden von verschiedenen Banken gehalten

1,07 Prozent. In Bremen standen zum Jahresende rund 200 von 31.749 GEWOBA-Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 0,65 Prozent. In Bremen zahlen GEWOBA-Mieter durchschnittlich 5,91 Euro Kaltmiete je Quadratmeter (Vorjahr: 5,67 Euro). „In unserer Mietenstatistik schlagen sich auch die Neubauwohnungen nieder. Selbst öffentlich geförderte Wohnungen sind 50 bis 80 Cent je Quadratmeter teurer als unsere vermieteten Bestandswohnungen“, erläutert Manfred Sydow. Die Modernisierungen bewirken ein Übriges. In Bremerhaven zogen die Durchschnittsmieten um 13 Cent auf 4,53 Euro an (Vorjahr: 4,40 Euro). Bedingt durch Modernisierungen, Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete und Neuvermietungen stiegen die Mieten im Gesamtbestand 2016 auf durchschnittlich 5,65 Euro je Quadratmeter. „Für bezahlbares Wohnen in Bremen und Bremerhaven ist und bleibt die GEWOBA die erste Adresse“, betont Sydow. „Die GEWOBA stellt sicher, dass im niedrigen Mietpreissegment ein ausreichendes Wohnungsangebot bestehen bleibt.“ Das Unternehmen hat sich selbst verpflichtet, ein Viertel des Wohnungsbestandes an den Kostenvorgaben der Jobcenter zu orientieren.

### **Positive Entwicklung in Bremerhaven**

„Vor zehn Jahren hatten wir über 10 Prozent Leerstand in Bremerhaven, heute haben wir Vollvermietung“, hebt Peter Stubbe die positive Entwicklung in der Seestadt hervor. Beispielhaft für den Wandel sei der gelungene Stadtumbau in Leherheide, der von Unternehmensseite 2016 mit der Vermarktung von Bauherren-Grundstücken im Waldviertel zu einer weiteren Aufwertung des Stadtteils geführt habe. Auf den Abriss leer stehender Hochhäuser 2003 folgte die Umgestaltung des zentralen Marktplatzes, der „Neuen Mitte“ mit Kultur- und Gewerbeeinrichtungen. Mit dem neuen Wohngebiet Waldviertel, das auf den ehemaligen Rückbauflächen schnell gewachsen ist, schließt sich nun der Kreis: „Die GEWOBA bringt ihre jahrzehntelange Erfahrung und Kompetenz als Stadtentwicklerin für eine positive Entwicklung von Bremerhaven ein“, bekräftigt Stubbe. Dies gelte auch für den Stadtteil Lehe: Nachdem der Neubau in der Körnerstraße problemlos vermietet worden sei, werde sich die GEWOBA auch auf dem Kistner-Gelände mit Wohnbebauung beteiligen.

### **Hohes Neubau-Pensum in Bremen**

Das 2012 begonnene GEWOBA-Neubauprogramm soll den Bremer Wohnungsmarkt vor allem im bezahlbaren Segment entlasten. 2016 baute die GEWOBA an neun Standorten 260 Wohnungen, 105 davon wurden öffentlich gefördert. „Zwischen 2012 und 2016 haben wir insgesamt rund 600 Wohnungen fertiggestellt. Allein 2017 beginnen

wir mit dem Bau von genau so vielen neuen Wohnungen“, kündigt der Vorstandsvorsitzende Peter Stubbe an.

Im Neubau schaffe die GEWOBA Vielfalt in unterschiedlichsten Lagen der Stadt: „Mit intelligenten Wohnungsbau-Konzepten wollen wir mehr und vielfältigeren Wohnraum schaffen und Zukunftsimpulse für die Stadt und unsere eigenen Quartiere geben“, sagt Stubbe. Das Neubauprogramm entwickelt das Portfolio in drei Richtungen weiter: Neben Neubauten mit vielen Wohneinheiten auf den großen Konversionsflächen der Stadt baut die GEWOBA außerdem Impulsprojekte im Rahmen der Stadtteilentwicklung aber auch kleinteilige Ergänzungen im Quartier. So habe die GEWOBA beispielsweise in Kooperation mit dem Bauträger Justus Grosse an der Marcuskaje ein bezahlbares Angebot mit den ersten geförderten Wohnungen der Überseestadt geschaffen. Die Eröffnung des Quartierszentrums Huckelriede im vergangenen Herbst markierte einen Meilenstein für den Revitalisierungsprozess im Stadtteil. Für die Quartiersentwicklung in Huchting, ein Gesamtkonzept mit fünf neuen Gebäudepaaren, wurde die GEWOBA beim Deutschen Städtepreis gewürdigt. Der Bautyp Bremer Punkt wird aktuell im Deutschen Architekturmuseum gezeigt. Den kompakten Gebäudekubus baute die GEWOBA bereits an drei Standorten in der Bremer Neustadt, weitere sind in Kattenturm und Schwachhausen geplant.

„Im Bauprogramm halten wir die Balance zwischen Großprojekten mit vielen Wohneinheiten und solchen mit verhältnismäßig wenigen Wohnungen, die in bestehenden Quartieren Mehrwerte für die Nachbarschaft bieten“, beschreibt Stubbe. Nahezu alle Neubauprojekte realisiert die GEWOBA mit flankierenden sozialen oder ökologischen Maßnahmen – seien es integrierte Räume für Kindertagesstätten oder Tagespflege, Mobilitätsstationen für das Car-Sharing von Elektroautos oder E-Bikes.

Gleich drei Projekte sollen beispielsweise die Inklusion am Wohnungsmarkt fördern. Im Quartierszentrum Huckelriede kooperiert die Wohnungsgesellschaft mit dem Martinsclub Bremen e. V. in der ambulanten Betreuung von Mietern mit Behinderungen. Gemeinschaftsorientiertes Wohnen in einer inklusiven Hausgemeinschaft ermöglicht die GEWOBA im neu gebauten Bremer Punkt an der Karl-Lerbs-Straße. Gemeinsam mit der Blauen Karawane schafft die GEWOBA 2017 in der Überseestadt ein weiteres inklusives Wohnangebot: das BlauHaus für rund 160 Menschen.

2017 beginnt das Unternehmen außerdem in Findorff in unmittelbarer Nachbarschaft zum Passivhaus-Neubau mit dem Bau eines weiteren energieeffizienten Wohngebäudes mit 28 geförderten

Wohnungen. An der Arndtstraße im Bremer Westen startet im Spätherbst der Bau von drei Gebäuden mit insgesamt 14 Wohnungen, die den Altbestand über eine gemeinsame Aufzugsanlage barrierefrei erschließen. Rund zehn Jahre nach dem Rückbau in Osterholz-Tenever wird die GEWOBA auch im Osten Bremens wieder einen Baubeginn feiern: Ein helles Atriumhaus soll in dem kinderreichen Stadtteil sowohl bezahlbare Wohnungen für große Familien als auch Raum für 90 Kita-Plätze schaffen.

Auch das bewährte Bauträger-Kooperationsmodell wird 2017 weitergeführt: Im April legten der Projektentwickler Justus Grosse und die GEWOBA den Grundstein für das zweite gemeinsame Projekt, die Hafenspassage mit weiteren 150 geförderten Mietwohnungen in der Überseestadt. Im Lesum-Park in Bremen-Nord schaffen die GEWOBA und die PROCON Realisierungsgesellschaft mbH 116 geförderte Wohnungen sowie eine Wohngemeinschaft für demenziell erkrankte Menschen.

### **Klimaperspektive 2050: Mieterstrom und Effizienzwende**

Einen umfassenden Umbau treibt die GEWOBA derzeit im Bereich der Energieversorgung voran. 2016 hat das Unternehmen einen Fahrplan erarbeitet, wie der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der GEWOBA-Liegenschaften bis zur Mitte des Jahrhunderts um 80 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 reduziert werden soll. Zwar seien 56 Prozent CO<sub>2</sub>-Reduktion bereits geschafft und drei Viertel des Gebäudebestands energetisch modernisiert, doch sei mehr nötig, um die ambitionierten Klimaziele der Stadt und des Bundes zu erreichen, so Manfred Sydow: „Bisher haben unsere Maßnahmen vor allem auf den Energieverbrauch gezielt. Mit Blick auf 2050 befassen wir uns aktuell intensiv damit, wie Energie effizient und günstig produziert werden kann.“ Dies ist Aufgabe der 2015 gegründeten GEWOBA Energie GmbH (GEG), die bis 2020 rund 8,6 Millionen Euro in die technische Infrastruktur investiert. 193 Heizanlagen hat die Tochtergesellschaft vom Mutterunternehmen GEWOBA im Betriebsführungscontracting übernommen und wird in diesen bis 2020 sukzessive 55 BHKW neu installieren. Die sieben bisher installierten Anlagen produzieren gleichzeitig sowohl Heizwärme als auch Strom. Seit dem Frühjahr 2017 beliefert die GEG ihre ersten Stromkunden.

### **1.300 Mietverträge mit Geflüchteten**

Stark engagiert sich die GEWOBA weiterhin dafür, Geflüchteten die Tür zum Bremer Wohnungsmarkt zu öffnen. Stadtweit werden der AWO-Vermittlungsstelle monatlich 30 Wohnungen zur Weitergabe an Geflüchtete bereitgestellt. Hinzu kommt die direkte Wohnungsvermittlung in den Kundenzentren. Knapp 1.300 Mietverträge wurden

seit November 2013 mit Geflüchteten geschlossen (531 in 2016). Fast 100 davon wurden wieder gekündigt. Der überwiegende Teil der neuen Mieter stammt aus Syrien (56 Prozent), gefolgt von den Ländern Afghanistan, Algerien, dem Iran und Eritrea. Ein eigens zusammengestelltes, studentisches Sprachmittler-Team unterstützt GEWOBA-Mitarbeiter bei der Verständigung im Alltag, ehrenamtliche Neukundenlotsen helfen den Zugezogenen auf Wunsch bei der Orientierung im neuen Stadtteil. „In den Hausgemeinschaften und bei den Kollegen laufen zudem unzählige integrative Projekte – vom gemeinsamen Nachbarschaftsgarten bis hin zu privaten Patenschaften ist alles dabei“, bemerkt Peter Stubbe. „In unseren Quartieren und Hausgemeinschaften finden beeindruckende Anstrengungen und Integrationsleistungen statt.“

### **3,4 Millionen Euro für soziale Zwecke**

Zahlreiche integrative Projekte initiiert die GEWOBA selbst und unterstützt engagierte Quartiersakteure personell und finanziell. Im sozialen Bereich legt die GEWOBA einen Fokus auf Integration, Begegnung und Freizeitgestaltung. Rund 3,4 Millionen Euro gab die GEWOBA im vergangenen Jahr für soziale Zwecke aus. Über 400 Projekte und Fördermaßnahmen wurden so ermöglicht – von lokalen Mieterfesten und Pflanzaktionen über Veranstaltungen mit stadtweiter Strahlkraft wie der Stadtteiloper in Osterholz-Tenever bis hin zum GEWOBA City Triathlon. „Viele engagierte Akteure leisten in den Stadtteilen vor Ort unverzichtbare Arbeit für das Miteinander der Menschen. Das wollen wir unterstützen und selbst tatkräftig mit anpacken“, sagt Stubbe.

Dass Begegnung und nachbarschaftliche Aktivitäten sich positiv auf den gesellschaftlichen Zusammenhalt auswirken, konstatierte eine im Herbst 2016 vorgestellte Bertelsmann-Studie: Positiv erlebte nachbarschaftliche Aktivitäten seien offensichtlich eine zentrale Zutat zum „Kitt“ der Gesellschaft. „Das bestätigt unsere jahrzehntelange Praxis, Mieter zusammenzubringen und in ungezwungenem Rahmen Begegnung zu ermöglichen“, kommentiert Stubbe. „Das Engagement für ein gutes Miteinander ist ein wichtiger Teil unseres Geschäftsmodells: Mieter, die sich wohl fühlen, sind treue Mieter.“

12.190 Zeichen inkl. Leerzeichen

**GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen**  
Rembertiring 27 · 28195 Bremen · [www.gewoba.de](http://www.gewoba.de)

**Pressekontakt:** GEWOBA, Christine Dose, Pressesprecherin  
Telefon: 0421 36 72-1 01, [kommunikation@gewoba.de](mailto:kommunikation@gewoba.de)