

# GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

## Unternehmensporträt

**Veranstaltung:** Herbsttagung des AGW Arbeitskreises Betriebswirtschaft

**Datum:** 26. und 27. Oktober 2006

**Ort:** Atlantic Hotel Universum, Bremen

**Referent:** Manfred Sydow

Manfred Sydow, Mitglied des Vorstands  
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen



## Agenda

1 Die GEWOBA 2010

2 Der Wohnungsmarkt

3 Die Immobilienwirtschaft

4 Die Immobiliendienstleistungen

5 Das Unternehmen

Manfred Sydow, Mitglied des Vorstands  
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Seite 2



## Unser GEWOBA Haus 2010



- Gewerbeimmobilien stellen kein eigenständiges Geschäftsfeld mehr dar.
- Die Aktivitäten im **Bauträrgeschäft**, in der **Projektentwicklung** und in der **Baubetreuung** werden weiterhin als Tätigkeitsfelder fortgeführt, die der Darstellung unserer immobilienwirtschaftlichen Kompetenzen dienen.
- Das Geschäftsfeld **Stadtentwicklung** hat die kritische Größe erreicht. Auf Basis der gestiegenen Wettbewerbsfähigkeit nutzt es die Chancen des Marktes in Zukunft besser.
- Das Geschäftsfeld **Eigentumsverwaltung** setzt den Kurs der regionalen Expansion konsequent fort.
- Der **Immobilienhandel** wird als Geschäftsfeld im nordwestdeutschen Raum positioniert.
- Das Kerngeschäftsfeld **Wohnimmobilien** wird im nordwestdeutschen Raum sukzessive wachsen.

## Agenda

1 Die GEWOBA 2010

2 Der Wohnungsmarkt

3 Die Immobilienwirtschaft

4 Die Immobiliendienstleistungen

5 Das Unternehmen

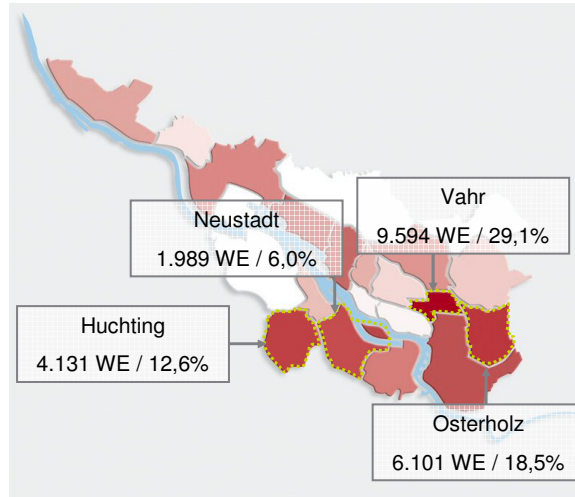
**Ein Land – zwei Städte**

(Stand: 31.12.2005)	Stadt Bremen	Bremerhaven	Land Bremen
<b>Einwohnerzahl</b>	547.162	116.556	663.718
<b>Haushaltsanzahl</b>	293.200	63.400	356.600
<b>Arbeitslosenquote</b>	16,6%	25,6%	18,3%
<b>Eigentumsquote</b>	./.	./.	rund 35,0%

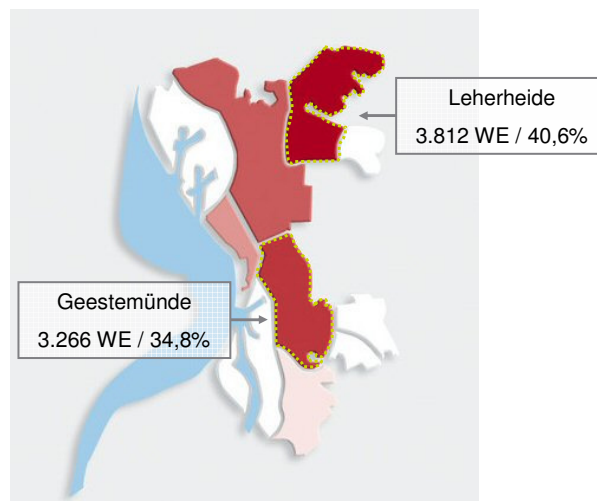
**Wohnungsbestand im Land Bremen**

(Stand: 31.12.2005)	Stadt Bremen	Bremerhaven	Land Bremen
<b>Wohneinheiten gesamt</b>	282.000	66.000	348.000
<b>Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern</b>	181.000	48.000	229.000
<b>Wohneinheiten der GEWOBA in Mehrfamilienhäusern</b>	32.905	9.386	42.291
<b>Marktanteil der GEWOBA</b>	circa 18,2%	circa 20,0%	circa 18,5%

## Die größten Quartiere in Bremen



## Die größten Quartiere in Bremerhaven



## Agenda

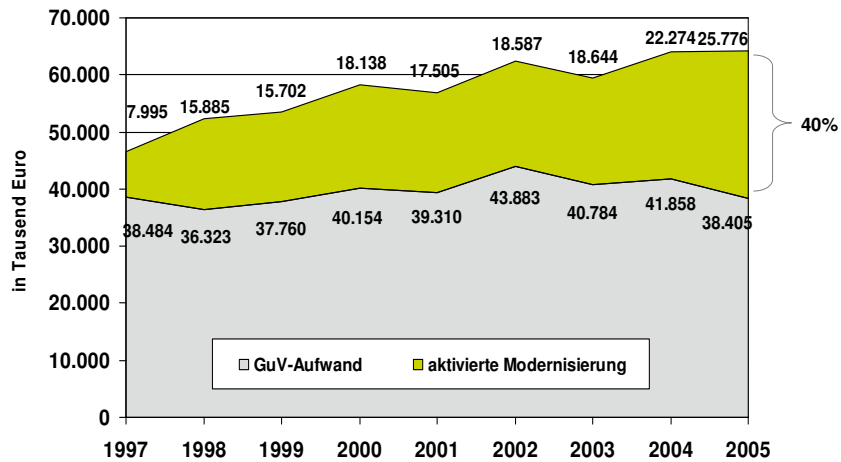
- 1 Die GEWOBA 2010
- 2 Der Wohnungsmarkt
- 3 Die Immobilienwirtschaft
- 4 Die Immobiliendienstleistungen
- 5 Das Unternehmen

## Die Immobilienwirtschaft

### Bedeutsame Kennzahlen der Immobilienwirtschaft

(Stand: 31.12.2005)	Stadt Bremen	Bremerhaven	Land Bremen
<b>Nettokaltmiete</b>	4,79 €/m <sup>2</sup>	4,06 €/m <sup>2</sup>	4,63 €/m <sup>2</sup>
<b>Nettokaltmietensteigerung gegenüber Vorjahr</b>	0,63%	0,50%	0,65%
<b>Mietrückstandsquote</b>	0,78%	0,96%	0,82%
<b>Leerstandsquote</b>	1,28%	10,61%	3,43%
<b>Fluktuationsquote</b>	12,25%	12,70%	12,36%

## Investitionen in den Bestand



## Konsequente Werterhaltung im Wohnungsbestandes

- Investitionen in Höhe von 26,31 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2005 (= 64,2 Millionen Euro):
  - davon 15,25 Euro pro Quadratmeter für Instandhaltung
  - davon 11,06 Euro pro Quadratmeter für Modernisierung
- hoher Wirkungsgrad der Investitionsmittel bedingt durch eine kundenorientierte Teilmodernisierungsstrategie:
  - Sanieren von Bädern,
  - Dämmen von Fassaden und Dächern sowie
  - Vorstellen von Balkonen.
- auf Grund der Alterstruktur des Wohnungsbestandes nur geringfügige Steigerung der Werthaltigkeit des Portfolios
- zusätzliche Durchführung eines Rückbauprogramms zur Marktbereinigung in Bremerhaven und in Bremen-Nord

## Rückbauprogramm 2001-2010

### 1.826 Wohneinheiten im Land Bremen (circa 118.690 Quadratmeter Wohnfläche)

- davon 736 Wohneinheiten in der Hansestadt Bremen
- davon 1.090 Wohneinheiten in Bremerhaven

	Kosten gesamt	Durchschnitt je Quadratmeter	Durchschnitt je Wohneinheit
<b>Abwertung</b>	32.555 T€	274 €/m <sup>2</sup>	17.829 €/WE
<b>Rückbaukosten</b>	6.830 T€	58 €/m <sup>2</sup>	3.740 €/WE
<b>Umsetzungskosten</b>	5.573 T€	47 €/m <sup>2</sup>	3.052 €/WE
<b>sonstige Kosten</b>	1.700 T€	14 €/m <sup>2</sup>	931 €/WE
<b>Summe</b>	<b>46.658 T€</b>	<b>393 €/m<sup>2</sup></b>	<b>25.552 €/WE</b>

## Berücksichtigung der demografischen Entwicklung

- altenfreundliches Wohnen
  - gezielte Modernisierung des Wohnungsbestandes
  - Angebot einer umfassenden Altenbetreuung durch Kooperationspartner
  - Durchführung von Einzelprojekten für bestimmte Zielgruppen  
(zum Beispiel: Pflegeeinrichtungen für Senioren, Demenz-Kranke)
- behindertengerechtes Wohnen
  - Ergänzungsbebauung in Huchting

### **Soziale Stabilisierung der Quartiere**

- Bestandsprivatisierung
- Ergänzungsbebauungen: Vahr, Gartenstadt Vahr, Huchting und Marßel

### **Aktives Quartiersmanagement (Auszug)**

- Conciergen in 14 Hochhäusern in Bremen und Bremerhaven
- Begegnungsstätten: Tenever, Lehe, Leherheide
- Mütterzentrum, Tenever
- Nachbarschaftshaus, Marßel
- Treffpunkt Klön-Hof, Huchting
- Kultursalon, Vahr
- Weser Boxing, Bremerhaven

### **Agenda**

1 Das wirtschaftliche Umfeld

2 Der Wohnungsmarkt

3 Die Immobilienwirtschaft

4 Die Immobiliendienstleistungen

5 Das Unternehmen



## **Immobilienhandel**

- ambitioniertes Wachstum durch regionale Expansion im nordwestdeutschen Raum
- Definition des nordwestdeutschen Raums durch die holländische Grenze, die Nordsee sowie die Städte Hamburg und Münster
- Transmissionsriemen der bevorstehenden Organisationstransformation

## **Bestandsprivatisierung per 31.12.2005**

- seit über 25 Jahren erfolgreich betrieben
- Angebotsvolumen: 2.450 Wohneinheiten
- Verkäufe in 2005: 144 Wohneinheiten

### **Eigentumsverwaltung per 31.12.2005**

- 13.281 verwaltete Wohnungen
- 322 Eigentümergemeinschaften
- Basis ist die Bestandsprivatisierung
- Größe der Eigentümergemeinschaften sichert den wirtschaftlichen Erfolg

### **Stadtentwicklung per 31.12.2005**

- **Stadterneuerung**
  - Bremen – Hemelingen
  - Bremen – Huckelriede
  - Hamburg – Wilhelmsburg
- **Projektsteuerung**
  - Bremerhaven Alter/Neuer Hafen
  - Bremerhaven Innenstadt/Fußgängerzone
- **Stadtumbau/Programm Soziale Stadt**
  - Bremen – Osterholz-Tenever
  - Bremerhaven – Grünhöfe
  - Bremerhaven – Leherheide
  - Delmenhorst – Wollepark
- **Baulandentwicklung**
  - Bremen – Borgfeld-Ost und -West
  - Bremerhaven – Auf den Wohden
  - Neu Wulmstorf

### **Neubautätigkeit/Bauträgergeschäft per 31.12.2005**

- Vertrieb von 50 Einheiten
- Baubeginn für 44 Einheiten
- Bauprogramm 2006:
  - 54 Einfamilienhäuser
  - 37 Mietwohnungen
  - 1 Altenpflegeheim

### **Projektentwicklung per 31.12.2005**

- Seniorenresidenz Bremen – Findorff
- Seniorenimmobilie Alt-Hastedt (in Planung)
- Büro/Verwaltung/Wohnen Hafenkante (in Planung)
- hochwertige Bebauung Stadtwerder (in Planung)

## Agenda

1 Die GEWOBA 2010

2 Der Wohnungsmarkt

3 Die Immobilienwirtschaft

4 Die Immobiliendienstleistungen

5 Das Unternehmen

## Das Unternehmen

### Beteiligungen

- GPV Bremer Gesellschaft für Projektmanagement im Verkehrswegebau
- OTG Osterholz-Tenever-Grundstücksgesellschaft
- PBG Projektgesellschaft Borgfeld
- NWA Neu Wulmstorfer Apfelgarten
- AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft
- WoWiMedia
- Alt-Hastedt Entwicklungsgesellschaft
- Entwicklungsgesellschaft Hafenkante
- Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

### Personal per 31.12.2005

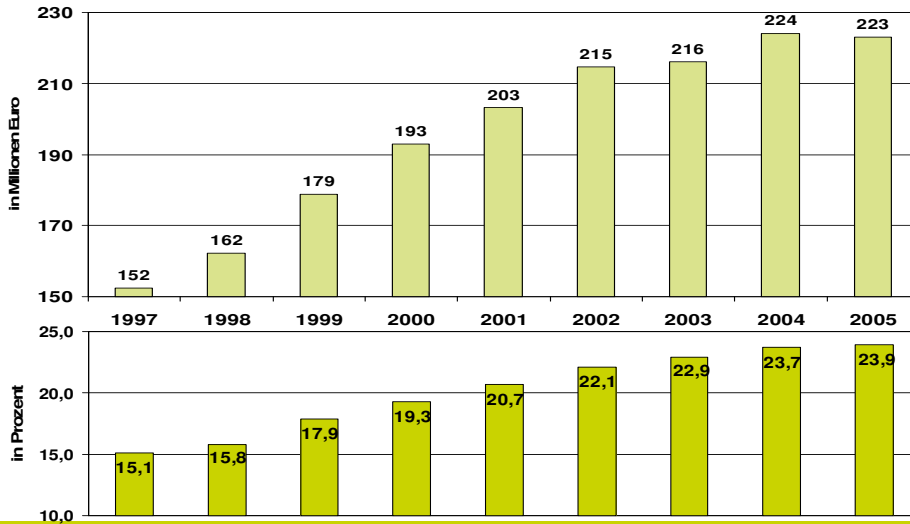
- 417 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit: 14 Jahre
- 20 Auszubildende
- Schwerbehindertenquote: 6,41 Prozent
- relativ konstanter Personalaufwand in Höhe von 25 Millionen Euro seit 2000

### Ergebnis 2005

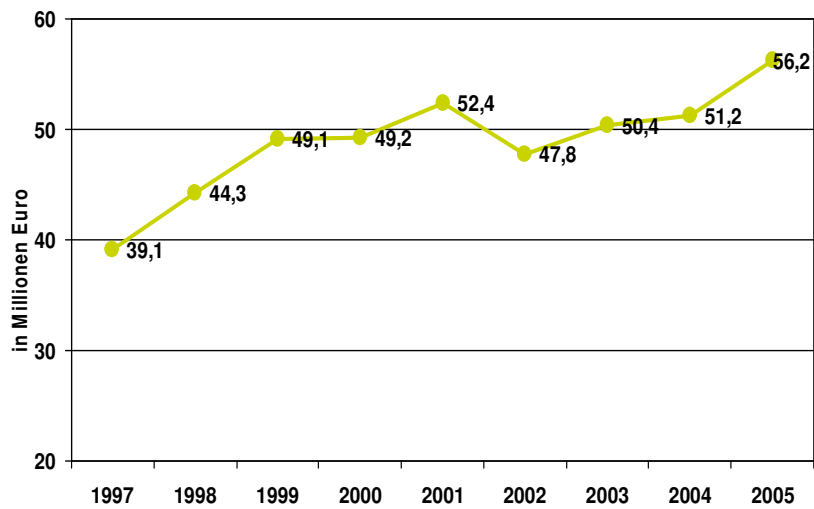
• Bilanzsumme:	934,3 Millionen Euro
• Jahresüberschuss:	15,6 Millionen Euro
• Bilanzgewinn / Ausschüttung:	11,4 Millionen Euro
• EBIT:	52,0 Millionen Euro
• EBITDA:	83,5 Millionen Euro

### Eigenkapital und Eigenkapitalquote

(inklusive Eigenkapitalanteile des Sonderpostens mit Rücklageanteil)



### Cashflow



## Kennzahlen der GEWOBA

Jahresüberschuss:  
15,6 Mio. €

Eigenkapitalquote:  
23,9%

EBITDA:  
83,5 Mio. €

Cash-Flow:  
56,2 Mio. €

Eigenkapitalrentabilität:  
7,2%

durchschnittlicher  
Buchwert:  
349 €/m<sup>2</sup>

dynamischer  
Verschuldungsgrad:  
10,6 Jahre

durchschnittliche  
Verschuldung:  
238 €/m<sup>2</sup>

EBIT:  
52,0 Mio. €

Gesamtkapitalrentabilität:  
5,0%