

AGW

Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“

Rolle und Selbstverständnis der Quartiersentwicklung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Veranstaltung: AGW, Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“

Datum: 26./27.03.2012

Ort: Mintrops Stadt Hotel Margarethenhöhe, Essen

Referent: Petra Kurzhöfer



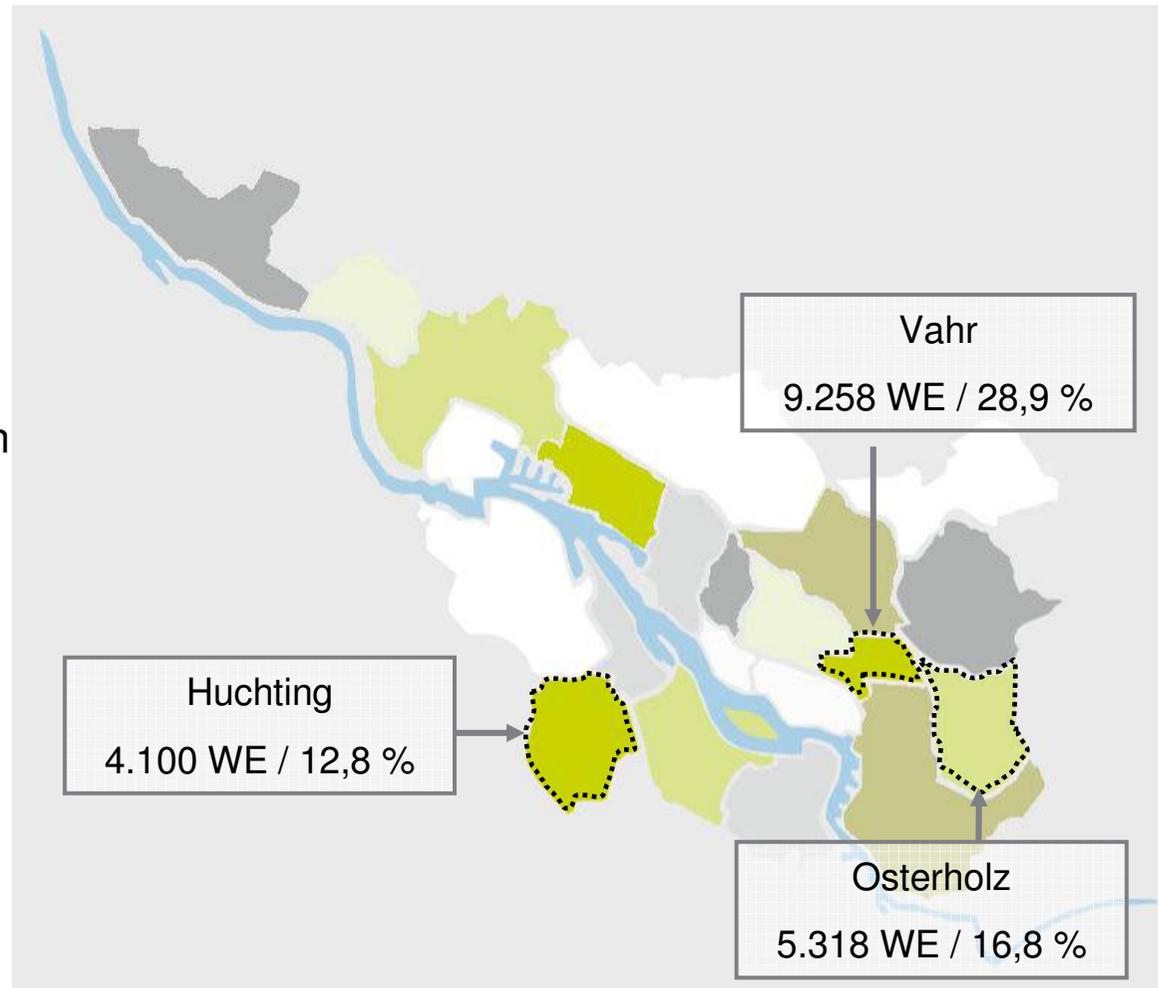
GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

- Mehrheitlich kommunales Wohnungsunternehmen
- Über 41.000 Wohnungen
 - 31.967 in Bremen
 - 8.637 in Bremerhaven
 - 1.308 in Oldenburg
- Eigentumsverwaltung von 14.420 Wohnungen in 372 Eigentümergeinschaften in Bremen, Bremerhaven und Hamburg

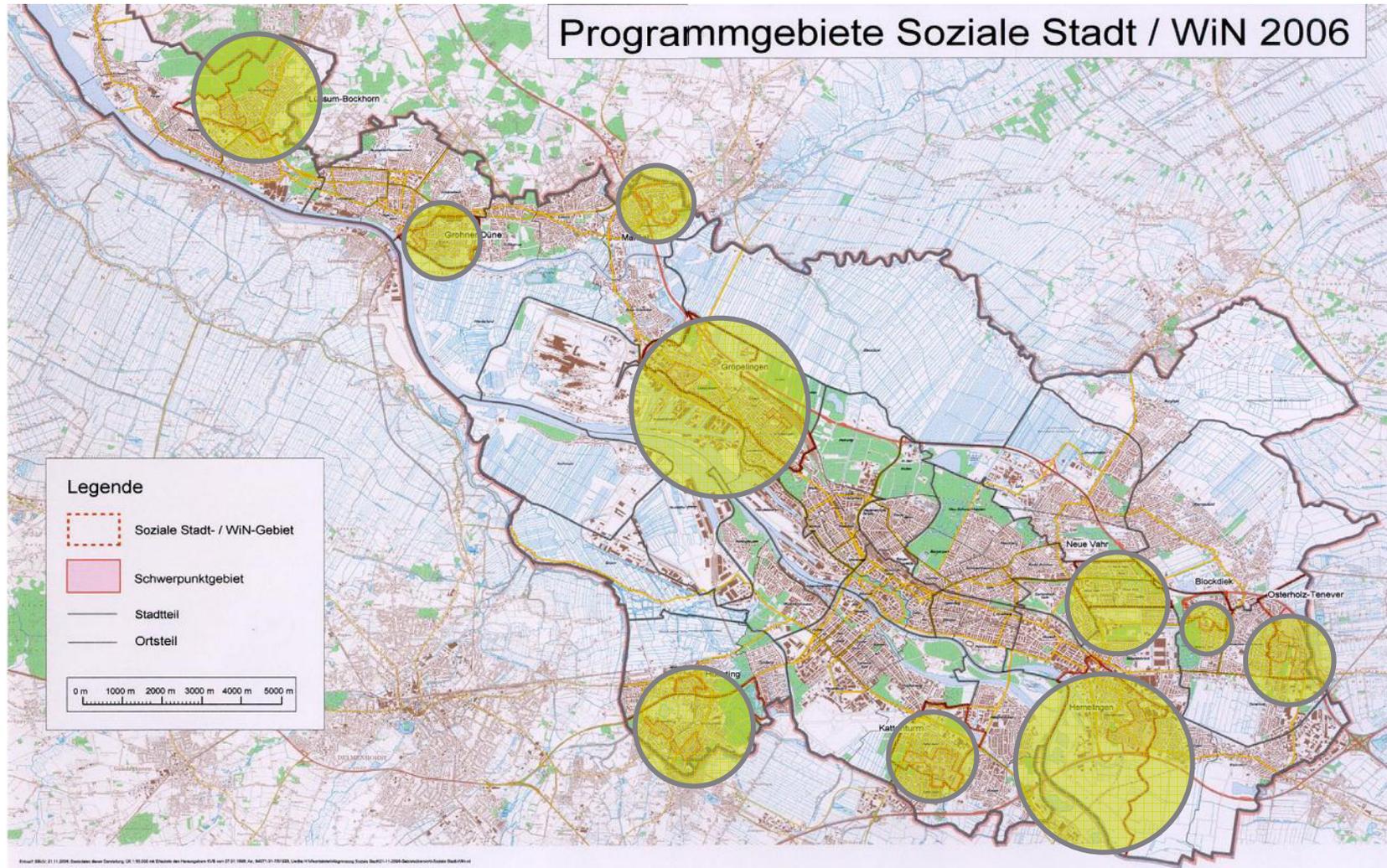
-> Die GEWOBA ist Bestandshalter.

Eigener Wohnungsbestand der GEWOBA in Bremen per 31.12.2011

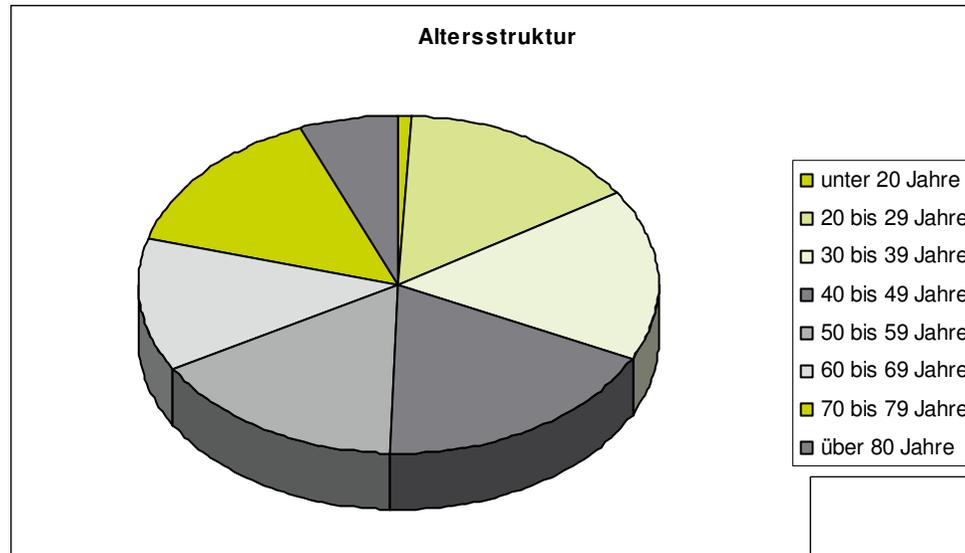
- Wohneinheiten Stadt Bremen gesamt:
 - circa 286.200
- Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern:
 - circa 182.400
- Wohneinheiten GEWOBA in Mehrfamilienhäusern:
 - 31.967
- Das entspricht einem Marktanteil der GEWOBA von:
 - circa 17,5 Prozent



Schwerpunkte der Stadt- und Quartiersentwicklung

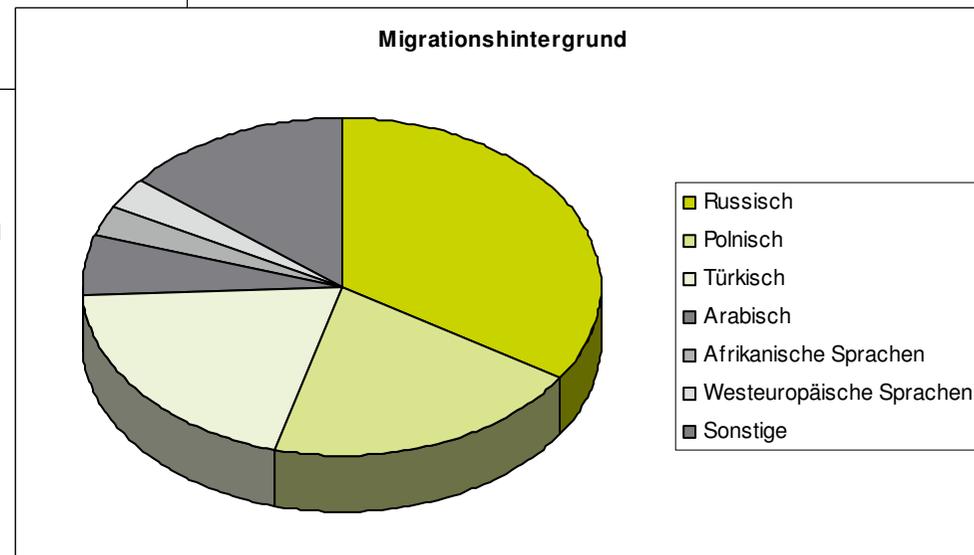


Demographischer Wandel und Mieterstruktur der GEWOBA

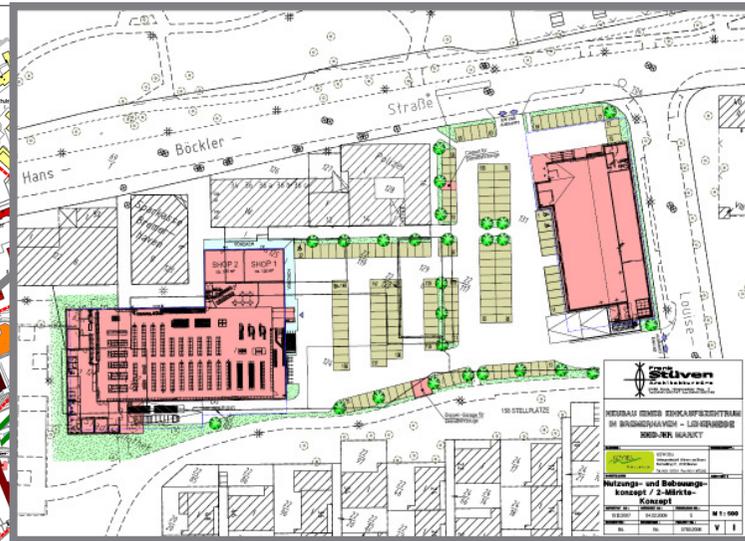
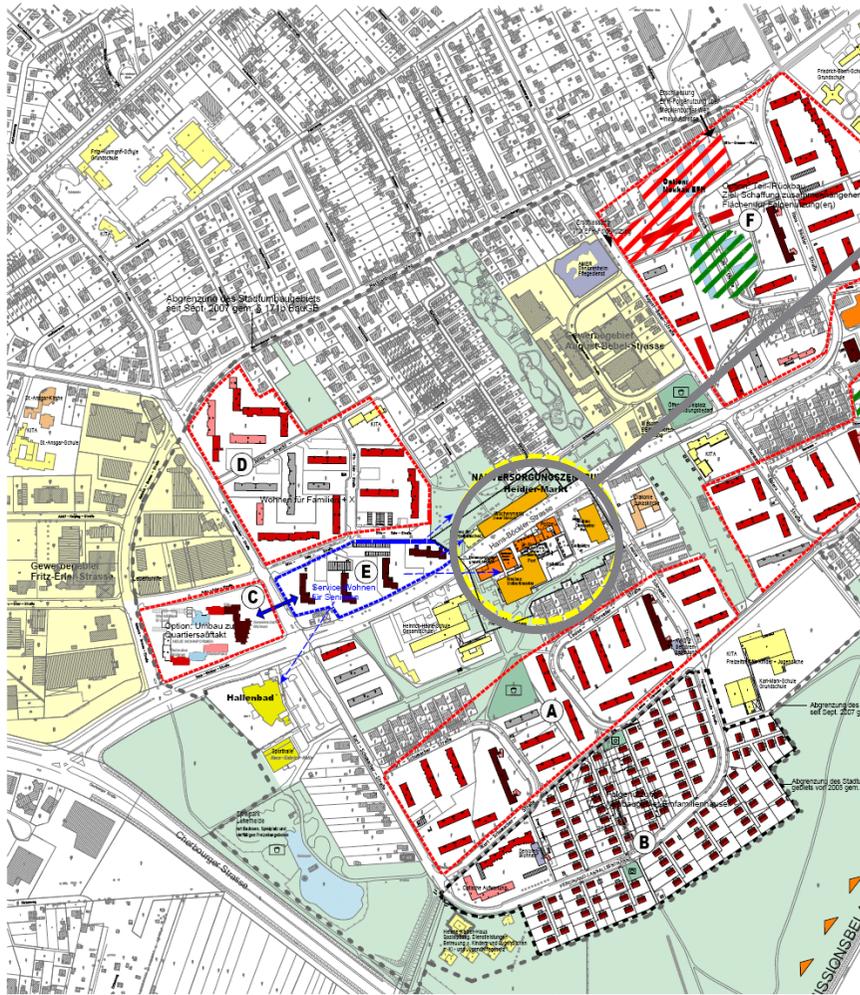


- > 30 % der Mieter über 60 Jahre
- > 25 % der Mieter über 70 Jahre

- Anteil der Mieter mit Migrationshintergrund insgesamt rd. 30%
- Anteil der Empfänger von Transferleistungen bei rd. 12%



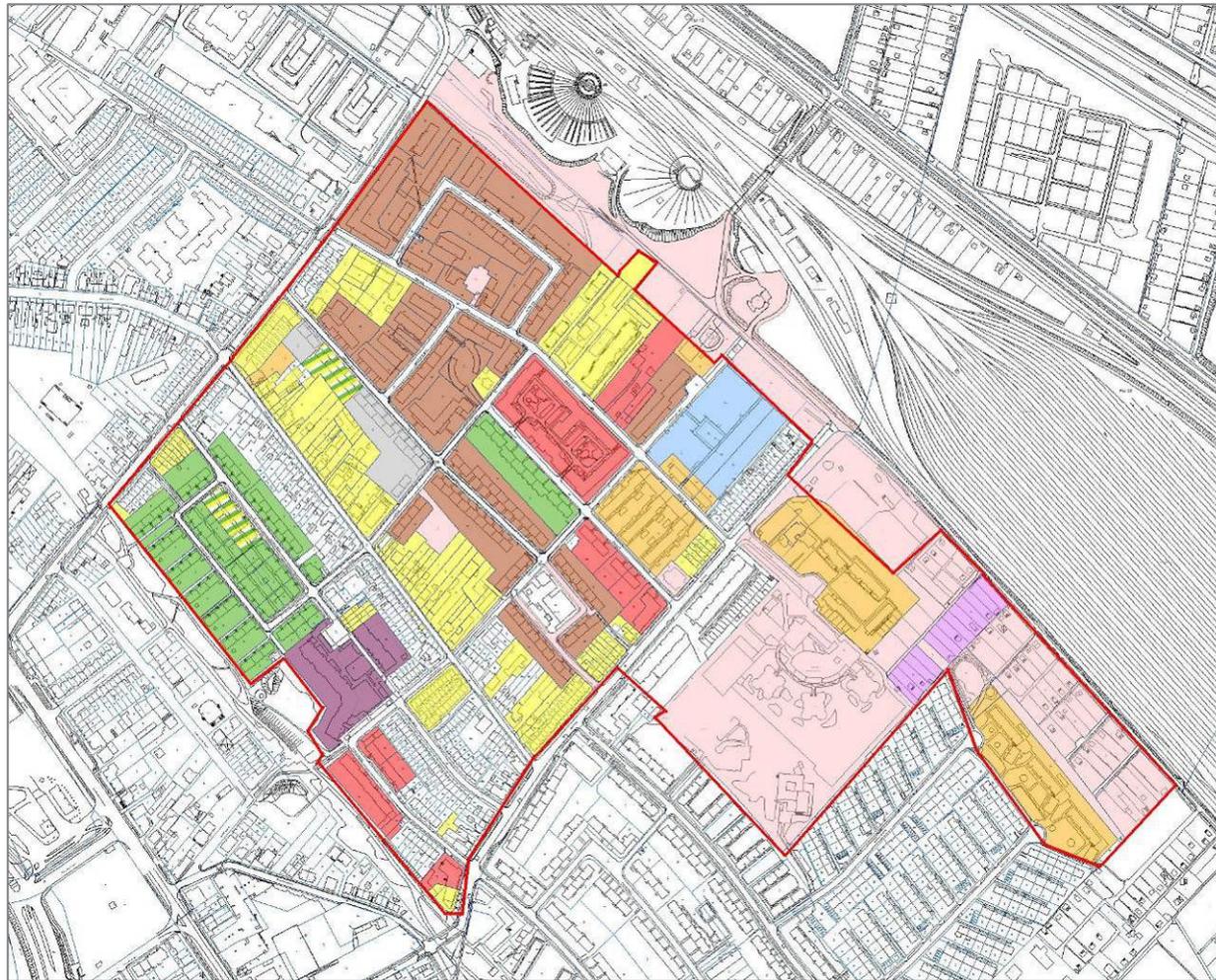
BREMERHAVEN - LEHERHEIDE-WEST



Stadtumbau in Leherheide

- Stadtentwicklungskonzept Leherheide
- Rückbau von insgesamt rd. 600 WE (GEWOBA- und Krause-Wohnungen)
- Einzelhandelszentrum Leherheide
- Umgestaltung des Heidjer Marktes
- Invest rd. 6,5 Mio. €
- Quartierseingang: Modernisierung von 230 WE in der Fritz-Erler-Straße
- Badmodernisierung
- KITA-Anbau durch die GEWOBA (rd. 240.000 €)

KfW-Programm Energetische Stadtsanierung Gröpelingen / Ohlenhof



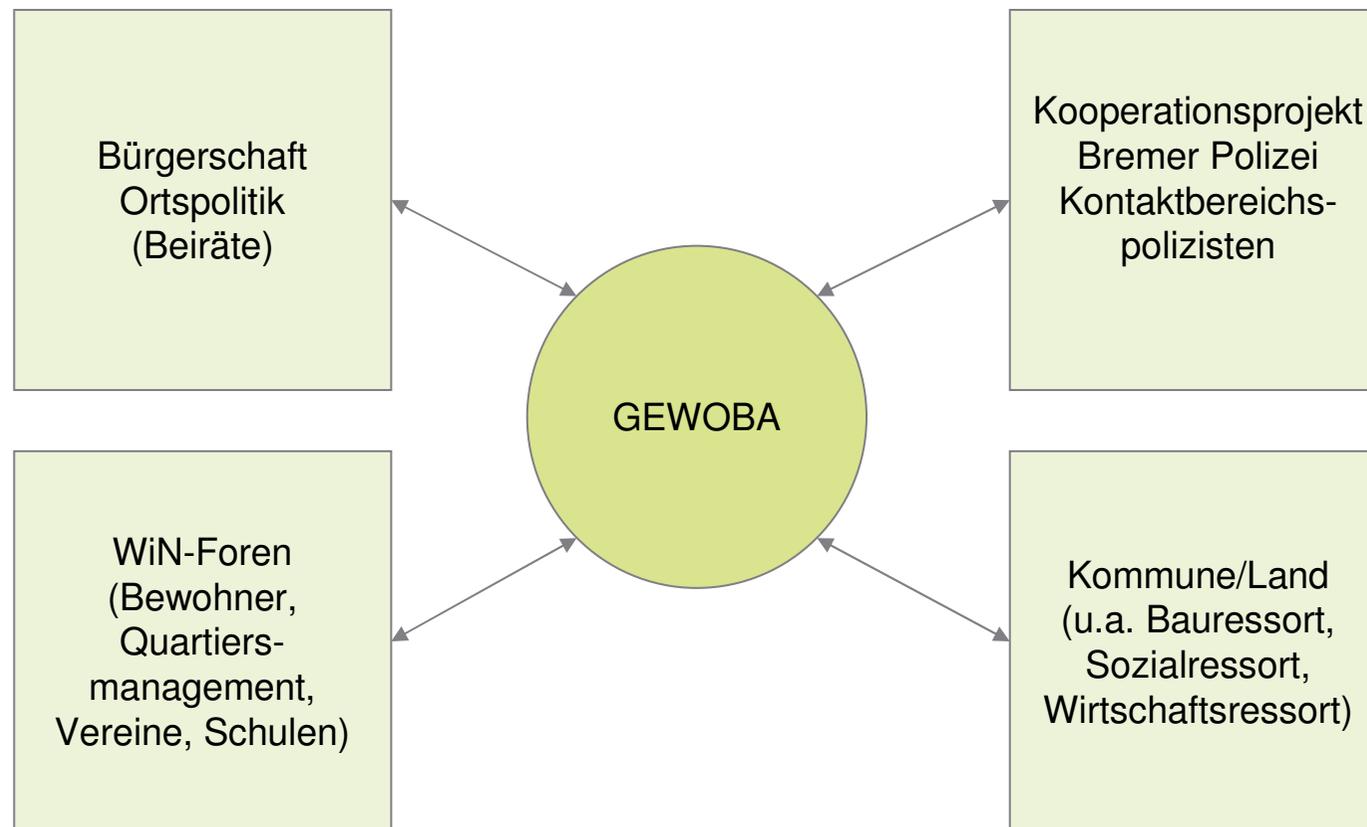
Nachbarschaftsförderung und Imagewandel in OTe, Tenever

- Die GEWOBA unterstützt das Quartiersmanagement vor Ort mit einer Vielzahl von Maßnahmen sowie einer umfassenden Marketingstrategie
 - Vereinsförderung, Stadtteiltreff, Mütterzentrum
 - Bereitstellung eines Quartierssaals (OTe-Saal)
 - Stadtteilkampagne OTe
 - Auftritt der Deutschen Kammerphilharmonie Bremen mit Bewohnern
- > Ziel ist, die Veränderungen durch den Stadtumbau für die Bewohner erlebbar zu machen und die Förderung der Kommunikation und des Engagements im Stadtteil.



Netzwerkstrukturen

- GEWOBA als Akteur und fester Bestandteil von Netzwerkstrukturen in den Quartieren



Beteiligungsprozesse

- Zukunftskonferenz Vahr – „Zukunft gemeinsam entwickeln“

Familien- und Quartierszentrum Vahr

-> ausgezeichnet mit dem Preis Soziale Stadt 2010

Weitere Ergebnisse:

- Schulung der Hauswarte zum Thema Energieeinsparung
- Projekt „Mahlzeit“ zur Bekämpfung der Kinderarmut und zur Gesundheitsvorsorge
- Ausbildungsplatzbörse



Nachhaltigkeit durch kontinuierliche Projektförderung

- Förderung von Sport und Bildung
 - GEWOBA-Stiftung -> seit der Gründung 1999 unterstützte die GEWOBA-Stiftung über 500 Projekte an Bremer Schulen mit rd. 835.000 €
 - Weser-Boxring
- Förderung der Kinder- und Jugendarbeit
 - Aktionata Huchting
- Förderung des kulturellen Angebotes
 - Kultursalon Vahr



Revitalisierung von innerstädtischen Flächen

Standort: Bremerhaven-Lehe,
Körnerstraße

Einheiten: 23 Mietwohnungen

Miete: 7,50 €

Fertigstellung: 2013

Architekt: Heiko Caster, Bremen



Besonderheiten:

- Engagement der GEWOBA im Zuge des Stadtumbaukonzeptes „Wohnen in der Inneren Stadt“ in Bremerhaven
- Unmittelbare Nähe zum eigenen Bestand
- Bebauung einer Baulücke in einem Gründerzeitquartier

Beispiel für Nachverdichtung von Quartieren

Projekt: „Ungewöhnlich Wohnen“,
Bremen- Neustadt,
Gartenstadt- Süd

Bedient mittleres Preissegment

Grundstück: GEWOBA Bestand

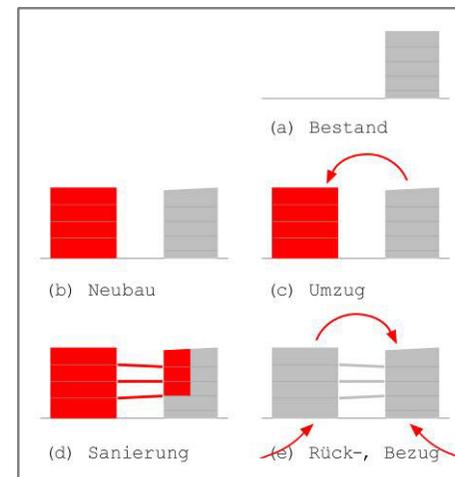
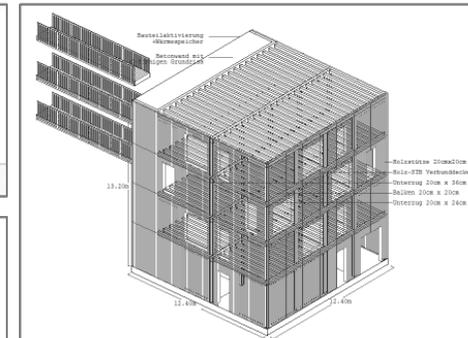
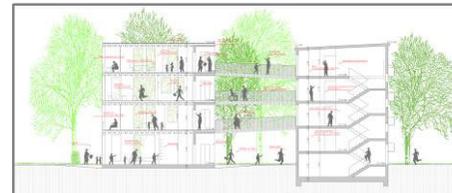
Einheiten: 7 Mietwohnungen

Miete: 8,00 €/m² bis 9,00 €/m²

Architekten: LIN Finn Geipel, Berlin

Besonderheiten:

- Neubau oder Erweiterungsbau als Modul zum Gebäudebestand
- Barrierefreie Wohnungsangebote im Bestand
- Umsetzung unterschiedlicher Wohnformen
- Beitrag als Option für alternative Standorte



Ausblick – Aufbau quartiersbezogene Raumbeobachtung

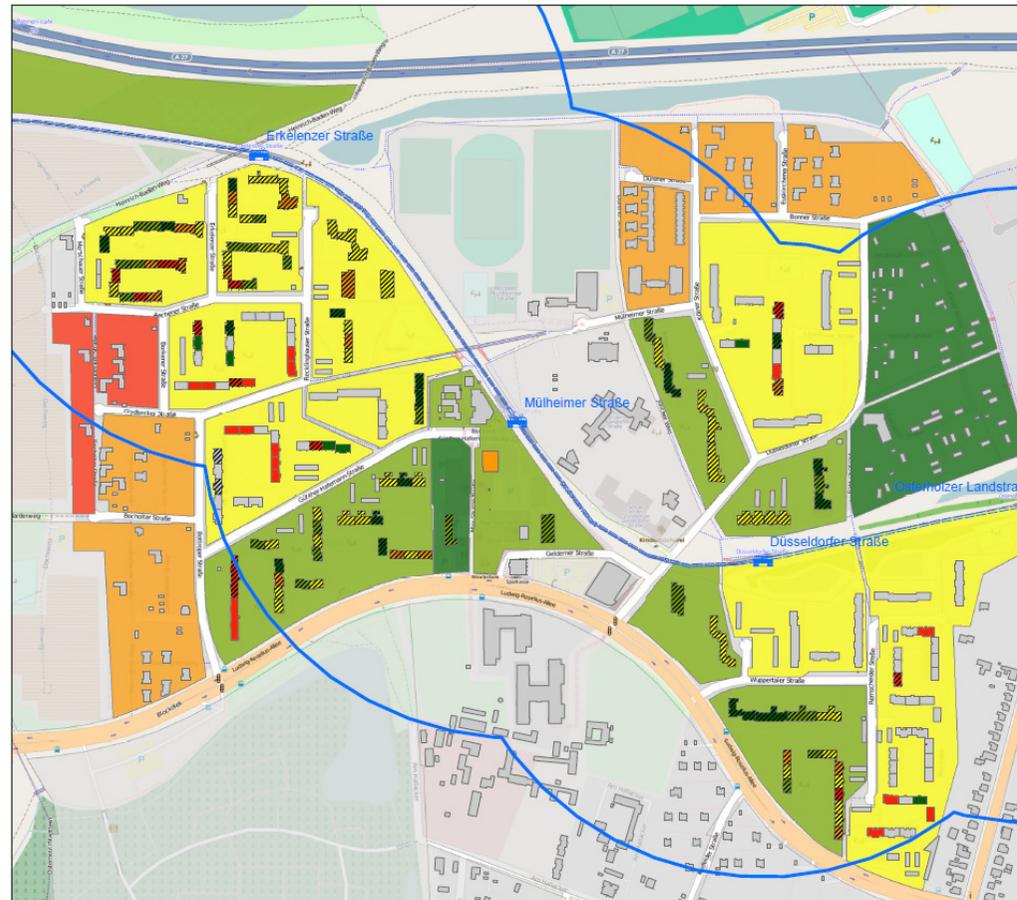
Vorgehen

- Analyse von Entwicklungsprozessen in den Quartieren der GEWOBA anhand unternehmensinterner sowie zugänglicher statistischer Daten
- Ausbildung / Ableitung von Indikatoren zur Analyse
- Vergleich der Entwicklungsprozesse in den Quartieren mit gesamt- / teilstädtischen Entwicklungsprozessen
- Entwicklung eines Berichtswesens

Ziele

- Kontinuierliche und detaillierte Beobachtung der Quartiere zur Feststellung von Entwicklungsprozessen (positiv / negativ)
- Ableitung von Handlungsempfehlungen bzw. Priorisierung von Quartieren im Rahmen der Quartiersentwicklung

Beispiele für Datenverknüpfung und Auswertungsmöglichkeiten



Stadtteil Osterholz
Ortsteile und Baublöcke
Bestände der GEWOBA
Thema:
Altersstruktur, Barrieren, ÖPNV

- S-Bahn_Haltestelle
- Eingeschränkt barrierefrei
- Mieter über 65 Jahre**
 - unter 10%
 - 10 bis 20%
 - 20 bis 40%
 - 40 bis 60%
 - über 60%
- Einwohner über 65 Jahre**
 - unter 10%
 - 10 bis 20%
 - 20 bis 40%
 - 40 bis 60%
 - über 60%

Prozessbeteiligte

- Immobilienwirtschaft

Geschäftsbereiche

- Service-/ Sozialmanagement
- Technik-Planung-Bau

Stadt- und Quartiersentwicklung / Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Fragen ?