





# GBH

# Das Werkzeug der LHH

Dieter Cordes

Sitzung des Arbeitskreises Technik

der Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW)

19. April 2012



# Unternehmensleitbild



Wohnen, wie es mir gefällt.

## Unternehmensleitbild

### Der Unternehmenszweck

*„Im Mittelpunkt ihres unternehmerischen Handelns steht die nachhaltige Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen Hannovers.“*

### Corporate Identity

*„Wirtschaftlicher Erfolg und soziale Kompetenz stehen gleichwertig nebeneinander und bestimmen das unternehmerische Handeln.“*

### Dienstleistungen

*„Sie entwickelt für ihre Mieter bedarfsgerechte Serviceangebote und fördert das nachbarschaftliche und integrative Miteinander im anspruchsvollen Umfeld einer deutschen Großstadt.“*

# Wir über uns



Wohnen, wie es mir gefällt.

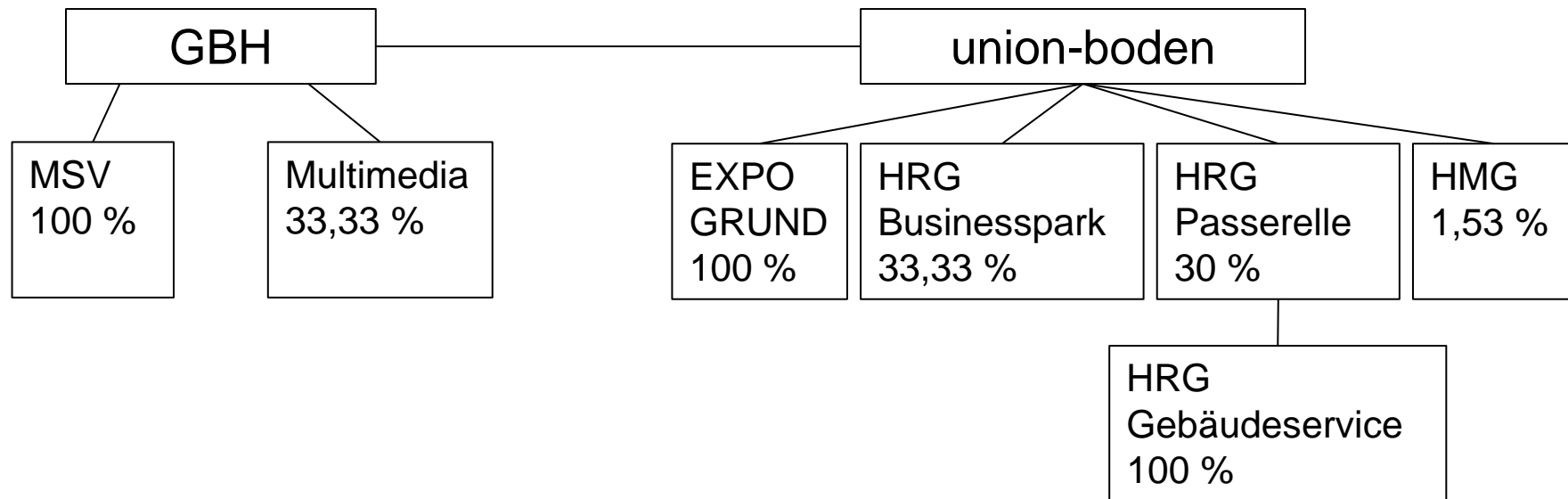
- Gegründet:** am 27. April 1927 als  
**G**emeinnützige **B**augesellschaft mit beschränkter  
Haftung **H**annover
- HRB:** Nr. 3689 unter der Bezeichnung  
**G**esellschaft für **B**auen und Wohnen  
**H**annover mbH (GBH)
- Gesellschafter:** Landeshauptstadt Hannover (90 %)  
Sparkasse Hannover (10 %)
- Beteiligung:** GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH (100 %)  
(Wärmecontracting, Garten- und Landschaftsbau, Medien)
- Hannover Multimedia GmbH (30 %)  
Medienversorgung

# Wir über uns



Wohnen, wie es mir gefällt.

## Gleichordnungskonzern ab 01.06.2012



# Wirtschaftliche Grundlagen



Wohnen, wie es mir gefällt.

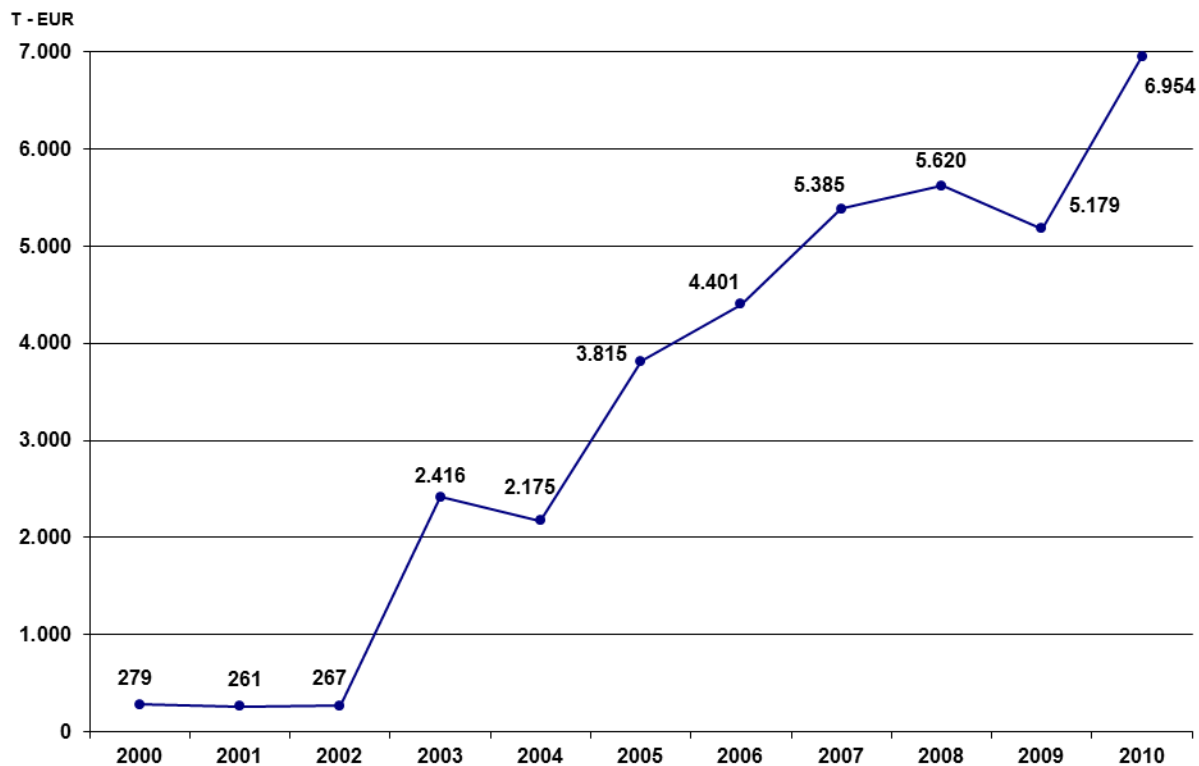
Wirtschaftliche Grundlagen	Dezember 2011
Eigene Wohnungen:	13.170
Bilanzsumme:	536 Mio. €
Stammkapital:	35,4 Mio. €
Umsatz:	85 Mio. €
Beschäftigte:	150 Mitarbeiter davon 28 Teilzeitkräfte und 12 Auszubildende

# Wirtschaftliche Entwicklung 2000 - 2010

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

Jahresüberschuss



# Wohnversorgungsauftrag

**GBH**

Wohnen, wie es mir gefällt.

„Zweck der Gesellschaft ist vorrangig die Versorgung der Bevölkerung der Stadt Hannover mit Wohnraum im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge.“

Gesellschaftsvertrag der GBH



# Wohnversorgungsauftrag



Wohnen, wie es mir gefällt.

Wohnungsbestand Hannover: ca. 289.000 WE

Wohnungsbestand ArGeWo: ca. 80.000 WE

Wohnungsbestand GBH: ca. 13.200 WE

4,6 %

# Wohnversorgungsauftrag



Wohnen, wie es mir gefällt.

## Wohnungsbestand der GBH

öffentlich gefördert	5.965 WE	373.554 m <sup>2</sup>	44,53 %
freifinanziert	4.887 WE	276.198 m <sup>2</sup>	36,48 %
freifinanziert mit B-Schein	2.404 WE	143.874 m <sup>2</sup>	17,94 %
freifinanziert mit Belegrecht	140 WE	8.826 m <sup>2</sup>	1,05 %
	<b>13.191 WE</b>	<b>802.552 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

# Bestandsentwicklung

**GBH**

Wohnen, wie es mir gefällt.

## 1927 Gartenstadt Kleefeld



# Bestandsentwicklung

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

## 30er Jahre – Beispiel Blockbebauung Ballhof





# Bestandsentwicklung

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

**1951**    **Mittelfeld**



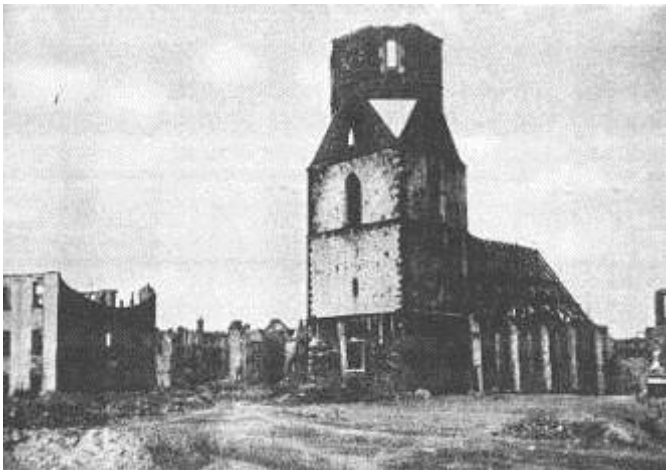


# Bestandsentwicklung

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

## 50er Jahre – Beispiel Reihe Kreuzkirchenviertel



# Bestandsentwicklung

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

## 60er Jahre – Beispiel aufgelockerte Stadt Hainholz





# Bestandsentwicklung

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

## 70er Jahre – Beispiel verdichtete Stadt Vahrenheide



# Bestandsentwicklung

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

## 70er Jahre – Beispiel verdichtete Stadt Vahrenheide





# Bestandsentwicklung

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

## Ihmezentrum





# Bestandsentwicklung



Wohnen, wie es mir gefällt.

## Kröpcke Center



# Bestandsentwicklung



Wohnen, wie es mir gefällt.

## Kröpcke Center





# Bestandsentwicklung

**GBH**

Wohnen, wie es mir gefällt.

## 80er Jahre – kleinteiliger Neubau Viktoriastraße



# Bestandsentwicklung



Wohnen, wie es mir gefällt.

## 90er Jahre – Nachverdichtung Spierenweg





# Bestandsentwicklung



Wohnen, wie es mir gefällt.

## 1998 – Weidendamm, Bundesbahnbrache





# Bestandsentwicklung

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

## 2000 – Umwandlung Unterkünfte



# Bestandsentwicklung

**GBH**

Wohnen, wie es mir gefällt.

## 2002 – Industriebrache Elisabeth-Granier-Hof



# Wohnversorgungsauftrag



Wohnen, wie es mir gefällt.

Mit der quantitativen Abdeckung der Wohnungsnachfrage ist eine dauerhafte Versorgung nicht gesichert.

Risiken: Fehlender Wohnungsneubau  
Nicht planbare Flüchtlingsströme  
Entwicklung der Bestände bei den „Heuschrecken“  
Marktverengung für einzelne Marktsegmente

## Wohnungsneubau für spezielle Zielgruppen

- Familien in der Stadt
- Einkommensstarke kleine Haushalte
- Barrierefreie Wohnungen in allen Marktsegmenten
- Studentisches Wohnen
- Wohngruppen, gemeinschaftliches Wohnen
- Preisgünstiges Wohnen in energetisch modernen Beständen

# Wohnversorgungsauftrag

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

## Wohnungsneubauprojekte der GBH

Moorhoffstraße, Stöcken



HOFANSICHT BAUTEIL 2 (VON NORDEN)



ANSICHT MOORHOFFSTRASSE (VON SÜDEN)



HOFANSICHT BAUTEIL 1 (VON OSTEN)



BESTAND

ANSICHT FREUDENTHALSTRASSE (VON WESTEN)



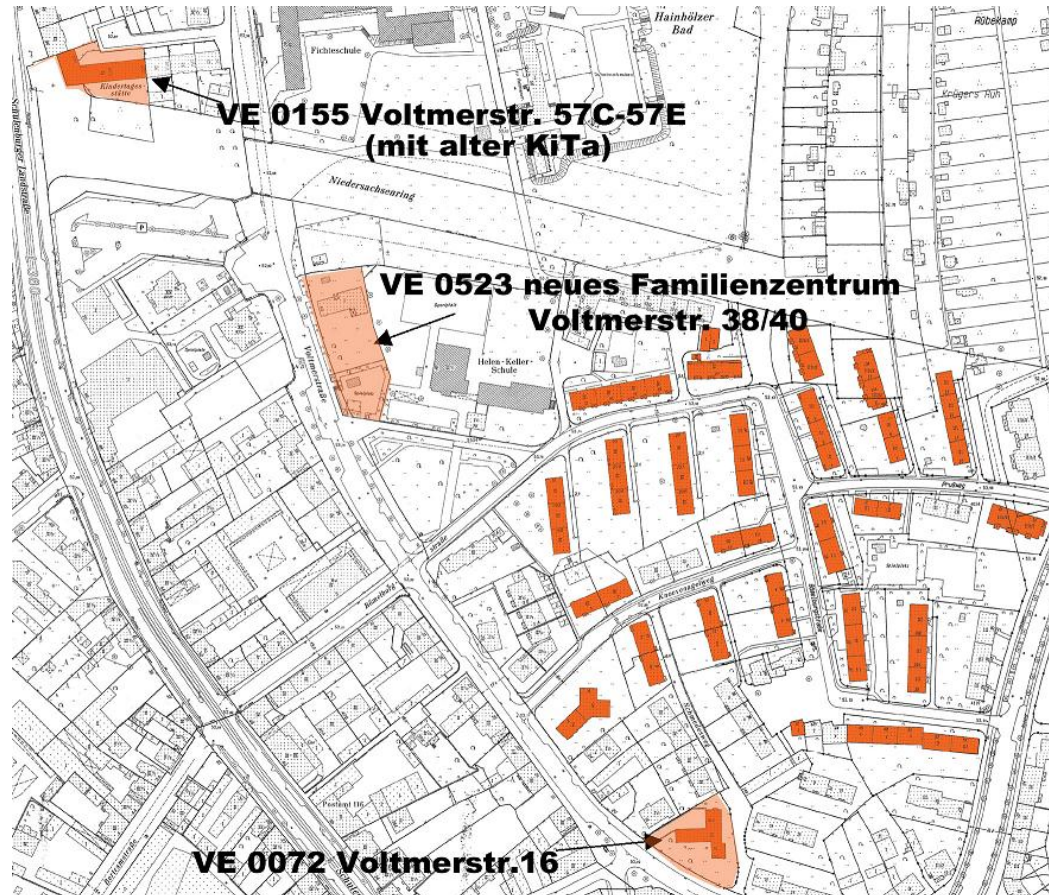
# Wohnversorgungsauftrag

**GBH**

Wohnen, wie es mir gefällt.

## Wohnungsneubauprojekte der GBH

### Voltmerstraße, Hainholz



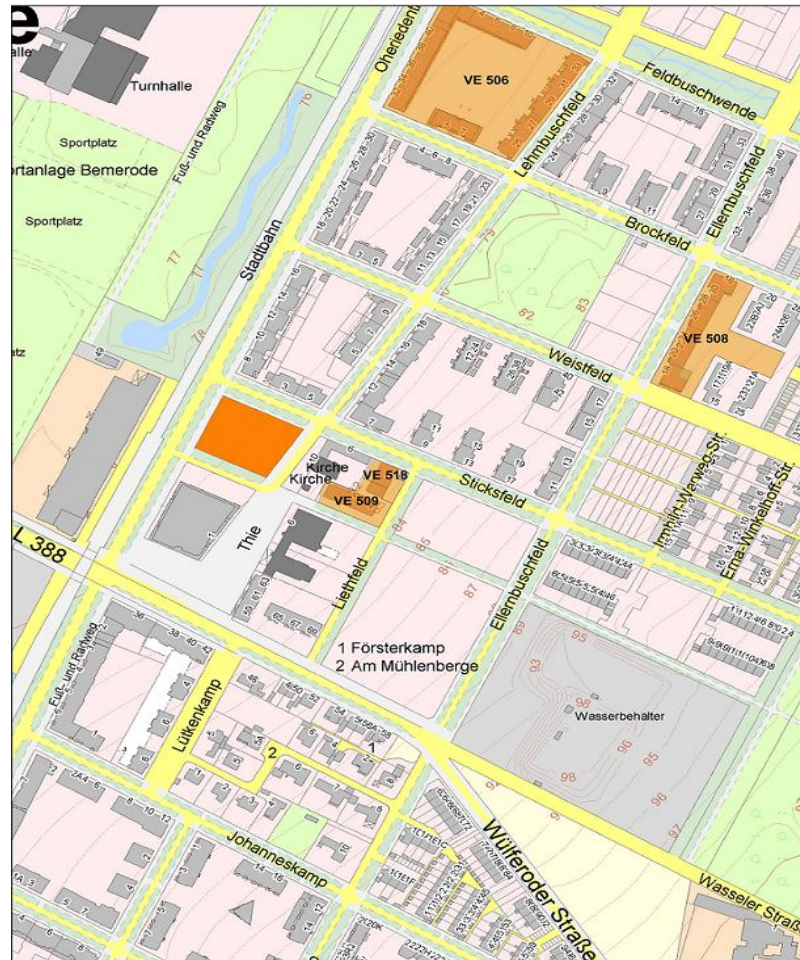
# Wohnversorgungsauftrag



Wohnen, wie es mir gefällt.

## Wohnungsneubauprojekte der GBH

Thie, Kronsberg





# Wohnversorgungsauftrag



Wohnen, wie es mir gefällt.

## Wohnungsneubauprojekte der GBH

Thie, Kronsberg





# Wohnversorgungsauftrag

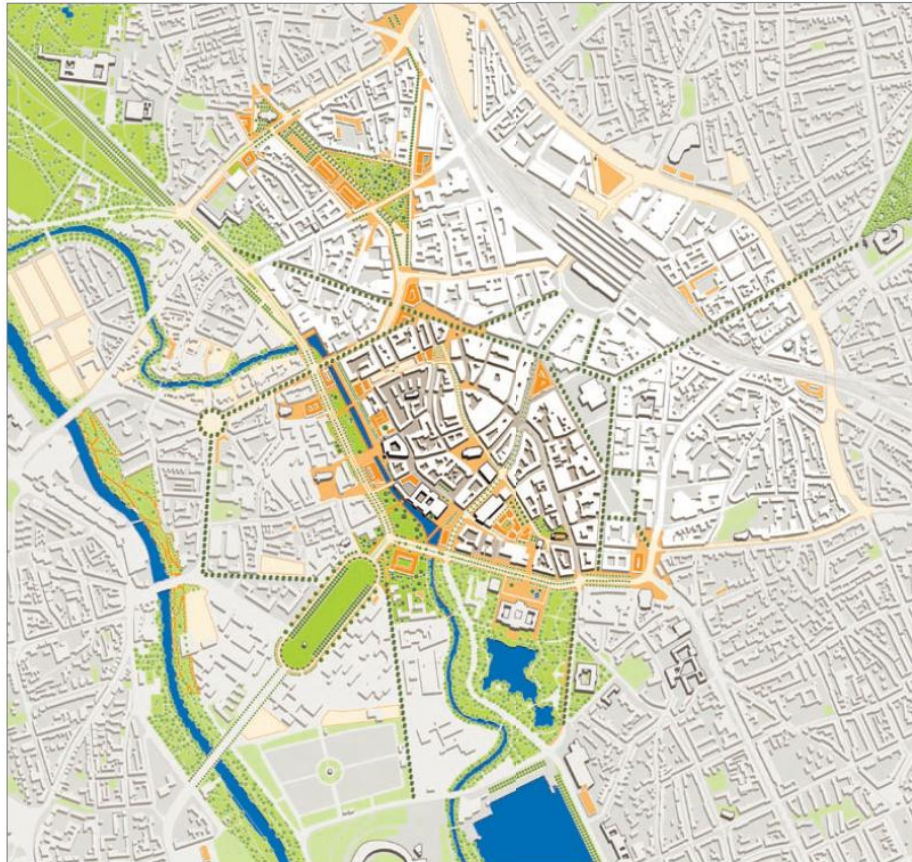
GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

## Wohnungsneubauprojekte der GBH

Hannover 2020

??



### Städtebaulicher Rahmenplan

- Gebäude Planungen
- Gebäude Bestand
- Sondergebäude
- Freiraum Planung
- Freiraum Bestand
- Laves-Achsen
- Potenzialflächen

# Wohnen im Alter

**GBH**

Wohnen, wie es mir gefällt.

Die GBH bietet in 13 Wohnanlagen insgesamt 450 speziell für Senioren erbaute Wohnungen an. Sie wurden in der Zeit von 1969 bis 1983 errichtet.

Das Angebot richtete sich im Wesentlichen an allein lebende und sich überwiegend selbst versorgende aktive alte Menschen.

Die Ausstattung und Größe der Wohnungen sollten einen langfristigen Verbleib in den eigenen vier Wänden ermöglichen.

Kommunikation und Beratung spielten von Anfang an eine besondere Rolle. Dies wurde durch die Anlage von Gemeinschaftsräumen und durch die Beschäftigung von Seniorenbetreuern verwirklicht.

# Wohnen im Alter

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.



Linden-Nord, Pfarrlandstraße



Nordstadt, An der Strangriede



# Wohnen im Alter

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.



Vahrenheide, Plauener Straße



Groß Buchholz, Kosselhof

# Vom Wohnen im Alter zum wohnen<sup>+</sup>

**GBH**

Wohnen, wie es mir gefällt.

## Schwerpunkte

- Versorgungssicherheit aller Bewohner im Quartier
- 24stündige Sicherheit und Unterstützung vor Ort
- Soziale Angebote vor Ort
- Gemeinschaftsraum mit Küche = Wohncafé
- Ambulanter Dienst stellt die Versorgung sicher
- GBH stellt die Gemeinschaftsräume und das Beratungsbüro
- Gästewohnung

## Das bedeutet für den Mieter

- selbstbestimmtes Wohnen
- Sicherheit ohne Grundgebühr
- Unterstützung nach Bedarf
- freie Wahl des Pflegedienstes



## Kooperationspartner

- **VAHRENHEIDE**  
**Plauener Straße**  
Mod. Bestand



- **LINDEN - NORD**  
**Pfarrlandstraße, Viktoriastraße**  
Mod. Bestand



- **NORDSTADT**  
**An der Strangriede**  
Im Bestand



**TRANSKULTURELLER PFLGEDIENST** GmbH

- **RODERBRUCH**  
**Kosselhof, Meitnerstraße**  
Im Bestand



- **Weitere Standorte für 2012 in Vorbereitung:**
- **STÖCKEN**, Neubau
- **BADENSTEDT**, Modernisierter Bestand



# Projektentwicklung / Gebäudemanagement

**GBH**

Wohnen, wie es mir gefällt.

## Kitas



vorkirk wagner architekten gmbh | Neubau Kita Am Schlehenbusch | Datum: 18.10.2010

E900 Entw M



Kita Völknerstraße 16  
Völknerstraße 16, 30567 Hannover

Anschluss M 1.200  
Datum: 21.02.2012  
vorkirk wagner architekten gmbh

## IGS Mühlentberg



## IGS Mühlentberg





## Standortbestimmung

- Innerhalb von sieben Jahren 136 Heizzentralen mit energieeffizienter Technik ausgestattet
- 2011 Betriebsstrom auf Grünstrom umgestellt
- Über 50.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche versorgt mit Erneuerbarer Energie (z.B. Holzpellet- u. Holzhackschnitzelfeuerungen)
- Über 90.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche versorgt durch Kraft- Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerke) + 30.000 m<sup>2</sup> (Biomethan)
- Partner innerhalb der „Klimaallianz Hannover 2020“ mit freiwillig eingegangenen Verpflichtungen innerhalb des Klimaschutzzieles sowie Partnerschaft für den Klimaschutz

# Zielsetzung

**GBH**

Wohnen, wie es mir gefällt.

- **Ausbau erneuerbare Energie (EE)**
- **Erhöhung Energieeffizienz**
  - **EE sollen für Energiebedarf langfristig ausreichen**
- **Klimaallianz Hannover**
  - **Bis 2020 40% CO<sub>2</sub>-Reduzierung (Ratsbeschluss)**
  - **Bis 2050 sind 95 % der CO<sub>2</sub>- Einsparung gewünscht (LLH + Region) (Masterplan = voraussichtlich Ratsbeschluss 2013)**
- **Bis 2020 Verpflichtung der GBH min. 33% CO<sub>2</sub>-Einsparung (ggü. 1990)**
  - **Momentan 23%**
  - **Rest 10% + X ???**

# Klimaschutz und Energieeffizienz



Wohnen, wie es mir gefällt.

## Endenergieverbrauch (MWh/a) GBH

	<b>2005</b>	<b>2007</b>	<b>2009</b>
Strom	156	112	71
Erdgas	104.451	88.793	75.626
Fernwärme	29.919	28.794	27.692
sonstige	2.911	8.257	9.154
<b>Summe</b>	<b>137.438</b>	<b>125.955</b>	<b>112.543</b>
	<b>100%</b>	<b>92%</b>	<b>82%</b>

Reduzierung in 4 Jahren um 18%



# Klimaschutz und Energieeffizienz

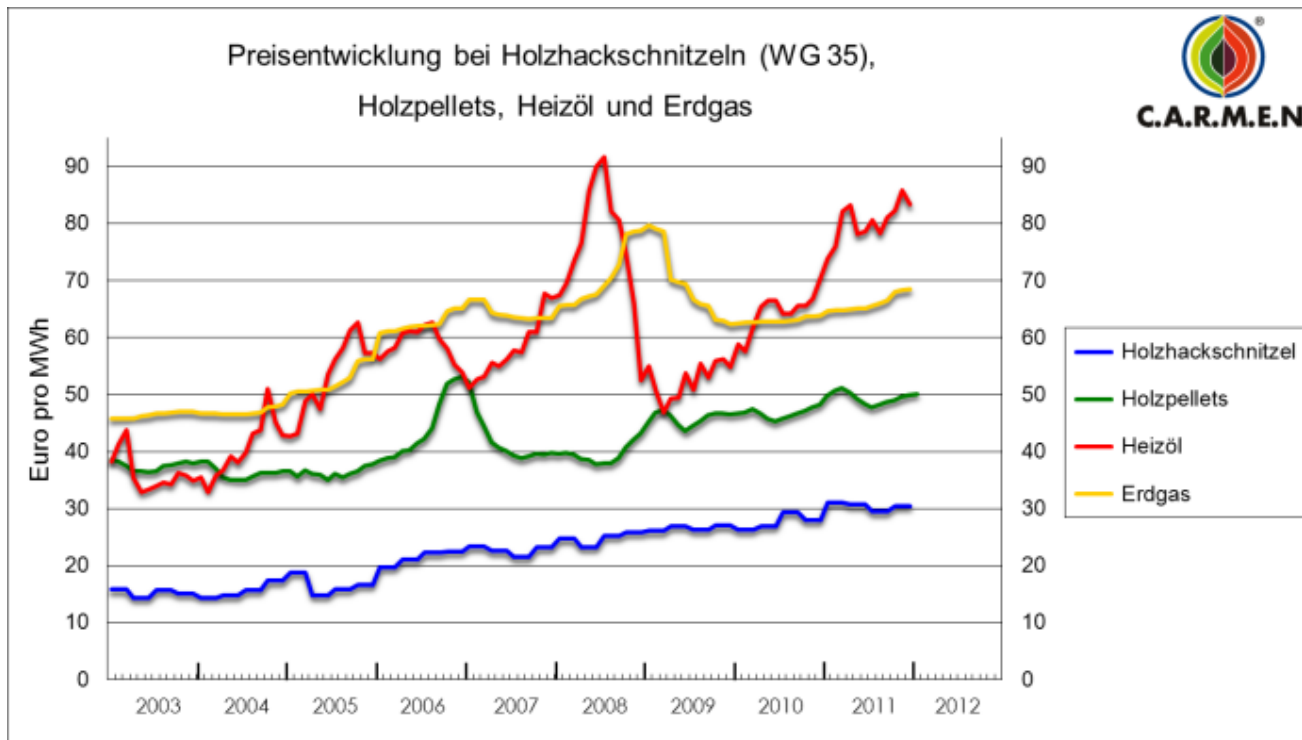
## CO<sub>2</sub>-Emissionen (t/a) GBH

	<b>2005</b>	<b>2007</b>	<b>2009</b>
Strom	120	86	54
Erdgas	21.057	17.901	15.246
Fernwärme	2.926	2.816	2.708
sonstige	729	1.408	1.059
<b>Summe</b>	<b>24.832</b>	<b>22.211</b>	<b>19.068</b>
	<b>100%</b>	<b>89%</b>	<b>77%</b>

Reduzierung in 4 Jahren um 23%

# Energieholz

**Energieholz** = Holz, welches ausschließlich zur Energiegewinnung durch Verbrennung genutzt wird



Quelle: Carmen e.V.





# Integration in das Wohnumfeld



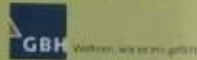


# Integration in das Wohnumfeld



# Integration in das Wohnumfeld

## Wärme aus Holzhackschnitteln MSV setzt auf Klimaschutz!



### Erneuerbare Energieträger im Fokus

Die GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH (MSV) hat im Jahr 2007 einen Energieeffizienzplan im Herbst 2008 15 Gebäude für einen Holzheizsystem ausbaugeschlossen.  
Im Herbst 2007 wurde die Wärmeversorgung der beiden Gebäude (D&D) auf eine Wärmeversorgung mit Erneuerbaren Energieträgern (Energieholz) umgestellt.

### Zum Heizen mit Holz muss kein Baum extra gefällt werden!

Für Holzheizungen wird üblicherweise Restholz oder Landschaftspflegeholz verwendet.  
Holzung nach § 9, § 10 in Abs. 1 der Forstgesetz als Nebenprodukt oder Nebenholz.  
Moderne Holzheizungen werden mit Pellets, Holz, Holzspäne oder Holzstücken beheizt. In Systemen die offen und gasdichteren Kaminen haben diese einen hohen Wirkungsgrad und geringe Staubemissionen.  
Die MSV AG hat in der Chemnitz Str. 1 für Holzhackschnitteln ein System.



### Geringe Staubemissionen

Grenzwert Gesetzgeber  
**100 mg / Nm<sup>3</sup>**

Freiwillige Selbstverpflichtung der MSV:  
**20 mg / Nm<sup>3</sup>**

Technische Notwendigkeit:  
Staubfilter (E-Filter)



Messung  
**DEKRA UMWELT**  
vom 07.03.2008  
**5,5 mg / Nm<sup>3</sup>**

Heizen mit Holz  
Welche Gründe waren für die MSV bei der Entscheidung für Holzheizungen von Bedeutung?

- Holz ist ein nachwachsende Rohstoff
- Abhängigkeit ist CO<sub>2</sub>-neutral und trägt nicht zur Erderwärmung bei
- Bei Holz handelt es sich um eine erneuerliche Energiequelle
- Die Wertschöpfung erfolgt vor Ort
- Kaufkraft und Arbeitsplätze bleiben in der Region.



### Chemnitz Str. 1

Wohnfläche: 14.572 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 14.572 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 14.572 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 14.572 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 14.572 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 14.572 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 14.572 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche: 14.572 m<sup>2</sup>

Chemnitzer Straße 1



## **Biomethan = aufbereitetes Biogas**

- Stammt aus Biogasanlagen mit nachgeschalteter Gasaufbereitung
- Liefervertrag mit Lieferanten für Biomethan ermöglicht Einspeisung ins Erdgasnetz
- Physikalisch kommt nicht Biomethan an, sondern Erdgas
- Daher Verwendung handelsüblicher BHKW, möglichst mit hohem elektrischen Wirkungsgrad
- Einspeisevergütung nicht nach KWKG, sondern EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) = Gesetz für den Vorrang erneuerbarer Energien

## Beispielprojekte:

- Gronostraße 6 (140 kW el., Inbetriebnahme 25.01.2012)
  - Anzahl WE GBH: 283
  - Versorgte Fläche GBH: 16.723 m<sup>2</sup>
  - Anzahl Weber Massivhaus: 21
  - Versorgte Fläche Weber Massivhaus: 2.625 m<sup>2</sup>
- Erlenstieg 5 (110 kW el. Inbetriebnahme März 2012)
  - Anzahl WE: 250
  - Fläche: 14.900 m<sup>2</sup>

# Vergleichsrechnung Gronostr. 6

<b>Netto (€)</b>	<b>Biomethan EEG</b>	<b>Erdgas KWKG</b>
Kapitaldienst	-35.351	-35.351
Brennstoff	-303.870	-183.010
Betriebsstrom	-6.800	-6.800
Wartung BHKW	-17.109	-17.109
Wartung Heizkessel	-1.675	-1.675
Instandhaltung	-1.700	-1.675
Betrieb, Versicherung	-760	-760
<b>Aufwand</b>	<b>-367.265</b>	<b>-246.380</b>
Stromvergütung	205.400	66.700
Wärme	185.200	185.200
<b>Einnahmen</b>	<b>390.600</b>	<b>251.900</b>
<b>Summe</b>	<b>23.335</b>	<b>5.520</b>



# Photovoltaik

Wirtschaftlichkeit abhängig von Investitionskosten und Einspeisevergütung gemäß EEG

Investitionskosten: 4.800 € / kW (2005) → 2.400 € / kW (2010)

Einspeisevergütung: 54,53 Ct/kWh (2005) → 39,14 Ct/kWh (1. Hj. 2010)

Beispielprojekt:

Hallesche Str. 18 + 32 (2010)

- Vorläufige Planung Stromerzeugung: 60.936 kWh p. a.
- Tatsächliche Stromerzeugung: 78.314 kWh p. a.
- Stromvergütung 20 Jahre fest gemäß EEG

CO<sub>2</sub> Reduzierung und Energieeinsparung:

- Prognose: 54 t/a
- **Ist-Wert 2011: 69 t/a**      **Ist-Wert 2011: 78.314 kWh p.a.**

Günstiger Inbetriebnahmezeitpunkt 1.Hj.2010(Optimum Invest./Einspeiseverg.)



**Länge: 112 m**  
**Module: 408 Stück**



# Solaranlage Magdeburger Str. 2





# Marke GBH



Wohnen, wie es mir gefällt.

## Entwicklung der Marke GBH



# Modernes Unternehmenskonzept



Wohnen, wie es mir gefällt.

## Einführung von RELion auf Basis von Microsoft Dynamics Nav (Software für die Immobilienwirtschaft):

- Fortschrittlichste und jüngste Software auf dem Markt
- Leistungsstarker Partner / Marktführer (Microsoft)
- Microsoft Dynamics Nav ist eine anerkannte Standardplattform
- Leuchtturmprojekt bei Microsoft Deutschland GmbH

# Modernes Unternehmenskonzept



Wohnen, wie es mir gefällt.

## Qualitätsmanagement

- Zertifizierung seit 2003  
nach ISO 9001

- Jährliche Überprüfung der Einhaltung  
des Standards durch interne und  
externe Audits

- GBH – erstes großes Wohnungsunternehmen  
mit entsprechender Zertifizierung

The logo for SGS, featuring the letters 'SGS' in a large, bold, grey font, with a vertical line to the right and a horizontal line below.

MANAGEMENTSYSTEM ZERTIFIZIERUNG  
Audit Bericht



# Modernes Unternehmenskonzept

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

## Benchmarkanalysen

Bonitätsanalyse der Deutschen Bundesbank

GBH wird seit 2005 die „Notenbankfähigkeit“ verliehen! Geschäftsbanken können Kreditforderungen an die GBH als Sicherheit für ihre Refinanzierung bei der Deutschen Bundesbank einsetzen. „Notenbankfähige“ Unternehmen müssen den hohen Bonitätsanforderungen der Deutschen Bundesbank genügen.



### Faktenblatt

Firma	Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)
Sitz	Hannover
Rechtsform	GmbH
Geschäftsart	Wohnbauges.
Branche	Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen

## Benchmarkanalysen

Betriebsvergleich vdw	26 Unternehmen
Betriebsvergleich AGW	26 Unternehmen
offene Betriebsvergleiche AGW	12 Unternehmen

# Modernes Unternehmenskonzept

**GBH**

Wohnen, wie es mir gefällt.

## **Familienfreundlichkeit**

Freie Stundenwahl nach  
Rückkehr aus der Elternzeit





## **GBH als Vorreiter in der Immobilienbranche**

- Wärme-Contracting
- Forderungsmanagement
- Schönheitsreparaturen
- Quartiermanagement
- IP-TV

Vielen Dank fürs Zuhören!

