



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.

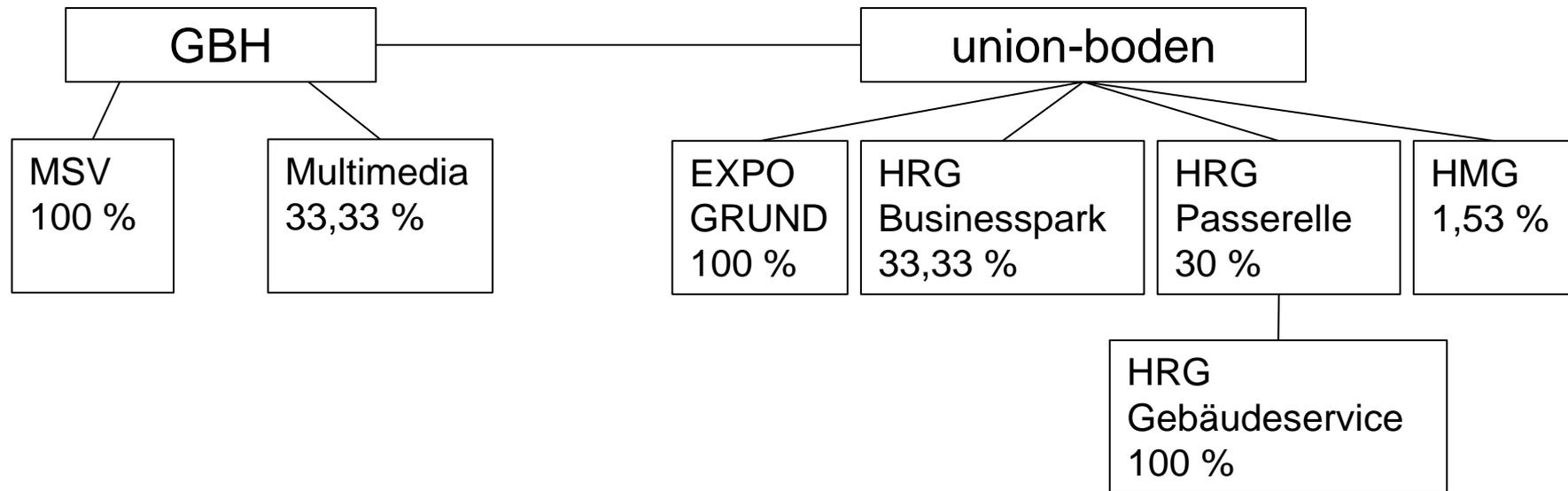
- Gegründet:** am 27. April 1927 als
Gemeinnützige **B**augesellschaft mit beschränkter
Haftung **H**annover
- HRB:** Nr. 3689 unter der Bezeichnung
Gesellschaft für **B**auen und Wohnen
Hannover mbH (GBH)
- Gesellschafter:** Landeshauptstadt Hannover (90 %)
Sparkasse Hannover (10 %)
- Beteiligung:** 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.

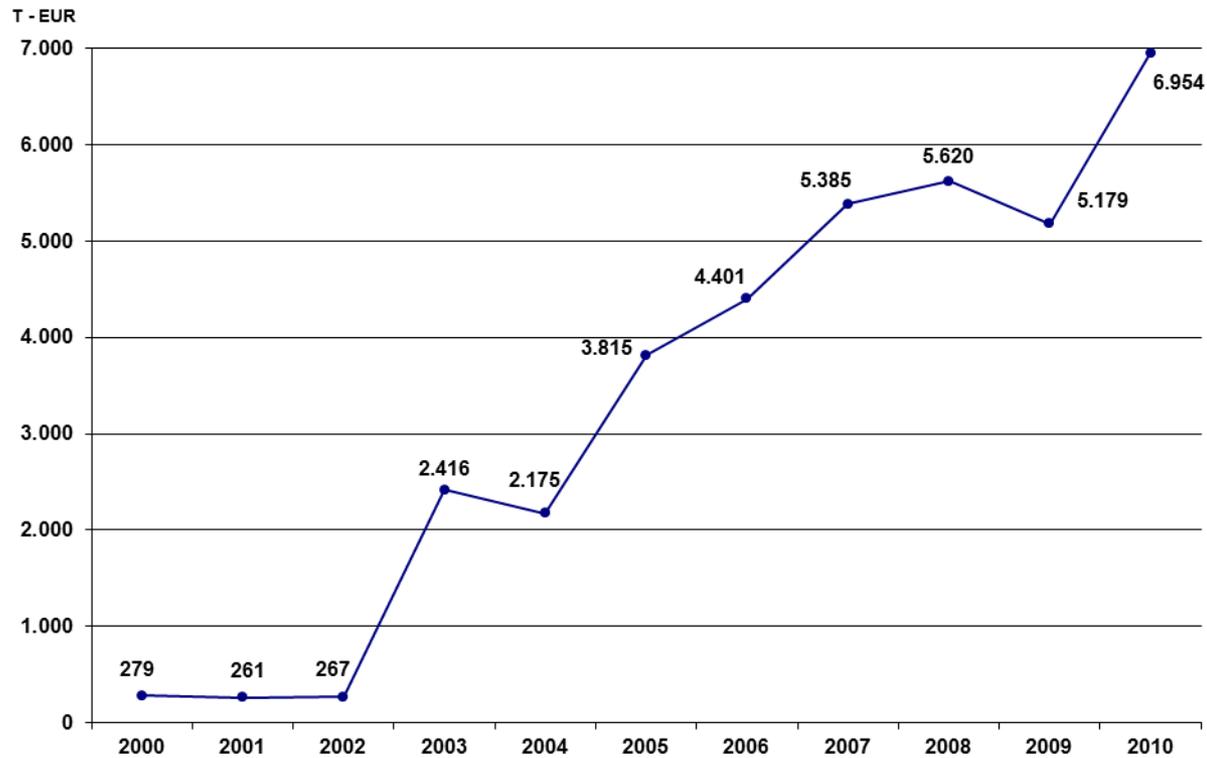
Wirtschaftliche Grundlagen	Dezember 2011
Eigene Wohnungen:	13.170
Bilanzsumme:	536 Mio. €
Stammkapital:	35,4 Mio. €
Umsatz:	85 Mio. €
Beschäftigte:	150 Mitarbeiter davon 28 Teilzeitkräfte und 12 Auszubildende

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 ²	44,53 %
freifinanziert	4.887 WE	276.198 m ²	36,48 %
freifinanziert mit B-Schein	2.404 WE	143.874 m ²	17,94 %
freifinanziert mit Belegrecht	140 WE	8.826 m ²	1,05 %
	13.191 WE	802.552 m²	100,00 %

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)

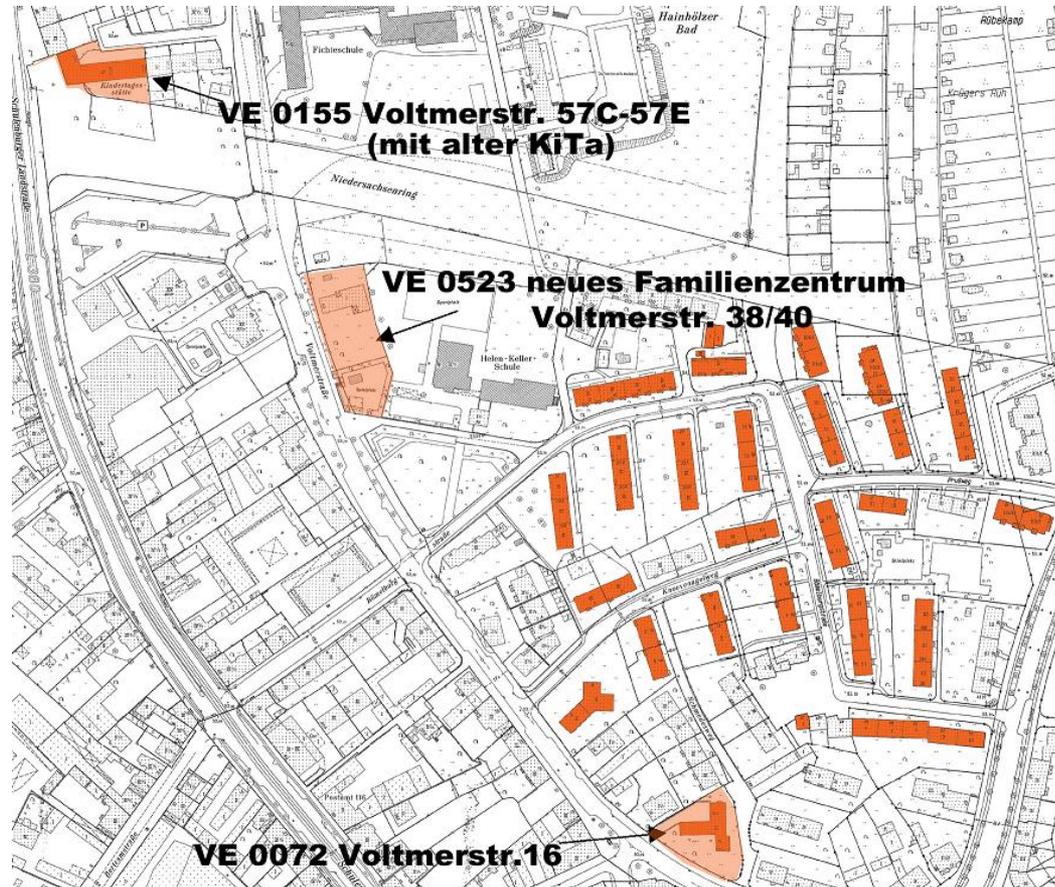
Wohnversorgungsauftrag

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

Wohnungsneubauprojekte der GBH

Voltmerstraße, Hainholz



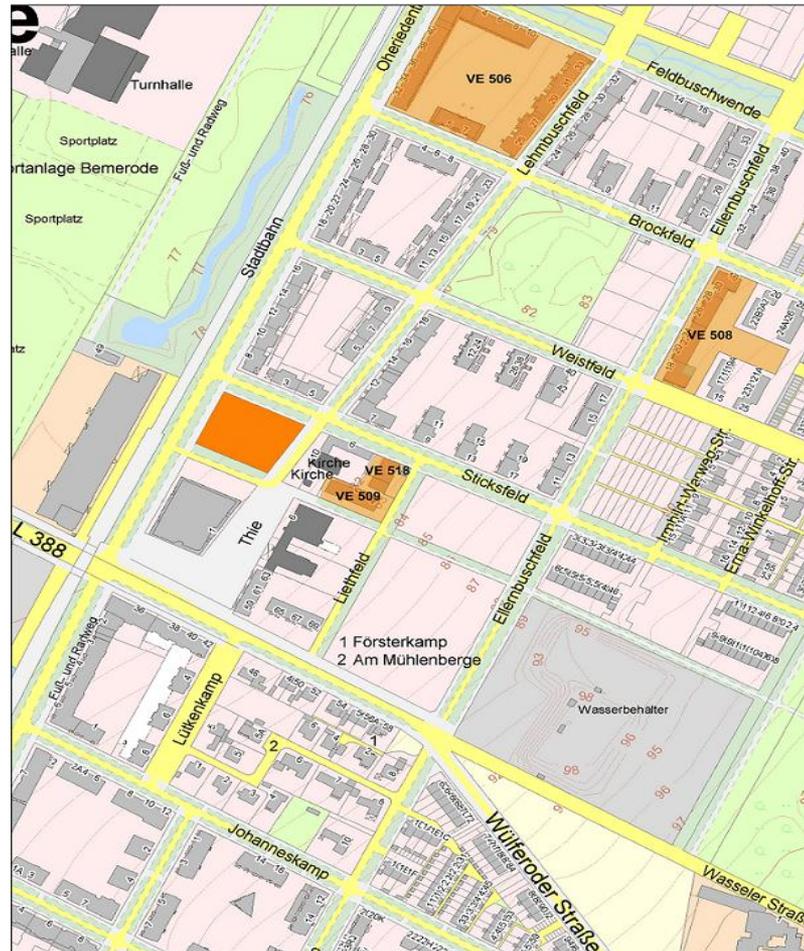
Wohnversorgungsauftrag



Wohnen, wie es mir gefällt.

Wohnungsneubauprojekte der GBH

Thie, Kronsberg



Wohnversorgungsauftrag



Wohnen, wie es mir gefällt.

Wohnungsneubauprojekte der GBH

Thie, Kronsberg



Wohnversorgungsauftrag

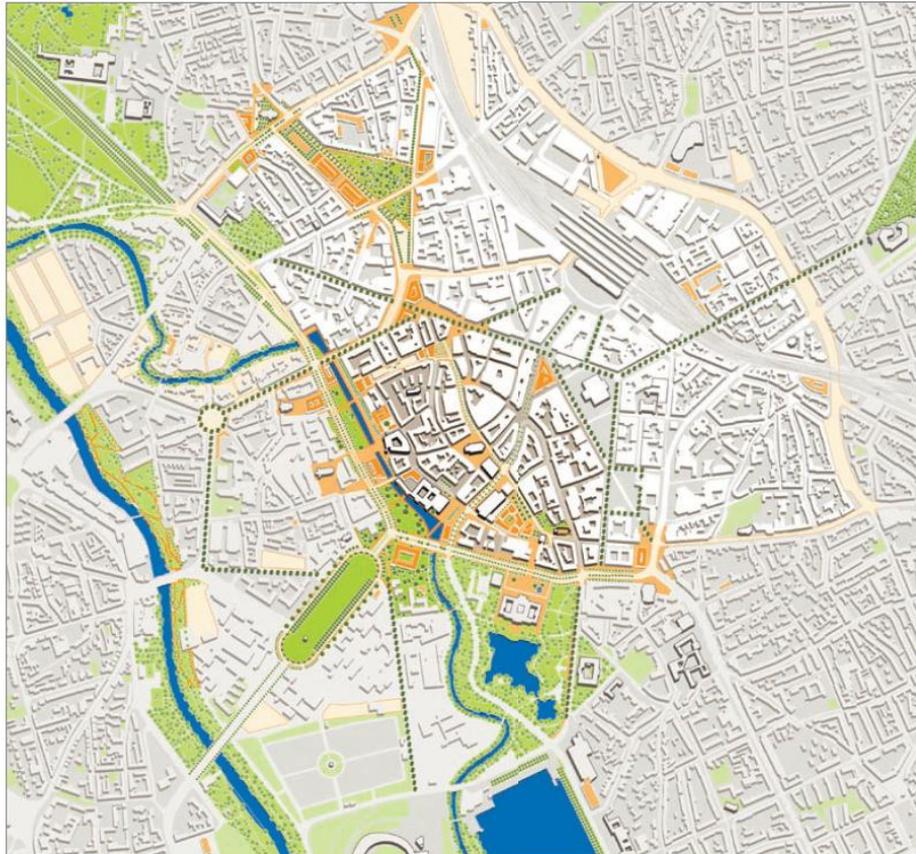
GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

Wohnungsneubauprojekte der GBH

Hannover 2020

??



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⁺

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**
Pfarmlandstraße, 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

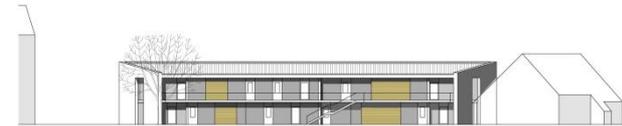
Wohnen, wie es mir gefällt.

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 Mühlenberg



Standortbestimmung

- Innerhalb von sieben Jahren 136 Heizzentralen mit energieeffizienter Technik ausgestattet
- 2011 Betriebsstrom auf Grünstrom umgestellt
- Über 50.000 m² Wohnfläche versorgt mit Erneuerbarer Energie (z.B. Holzpellet- u. Holz hackschnitzelfeuerungen)
- Über 90.000 m² Wohnfläche versorgt durch Kraft- Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerke) + 30.000 m² (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% CO₂-Reduzierung (Ratsbeschluss)**
 - **Bis 2050 sind 95 % der CO₂- Einsparung gewünscht (LLH + Region) (Masterplan = voraussichtlich Ratsbeschluss 2013)**
- **Bis 2020 Verpflichtung der GBH min. 33% CO₂-Einsparung (ggü. 1990)**
 - **Momentan 23%**
 - **Rest 10% + X ???**

Klimaschutz und Energieeffizienz



Wohnen, wie es mir gefällt.

Endenergieverbrauch (MWh/a) GBH

	2005	2007	2009
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
Summe	137.438	125.955	112.543
	100%	92%	82%

Reduzierung in 4 Jahren um 18%

Klimaschutz und Energieeffizienz

GBH

Wohnen, wie es mir gefällt.

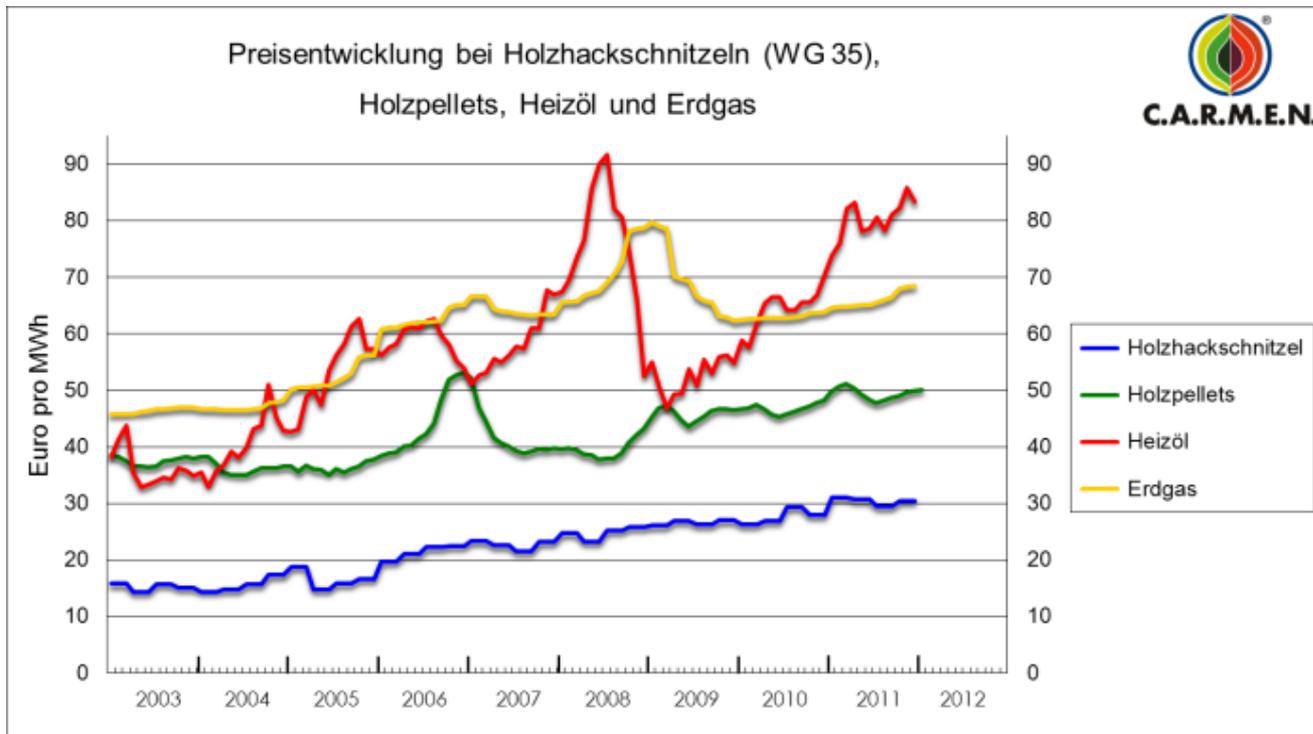
CO₂-Emissionen (t/a) GBH

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

Reduzierung in 4 Jahren um 23%

Energieholz

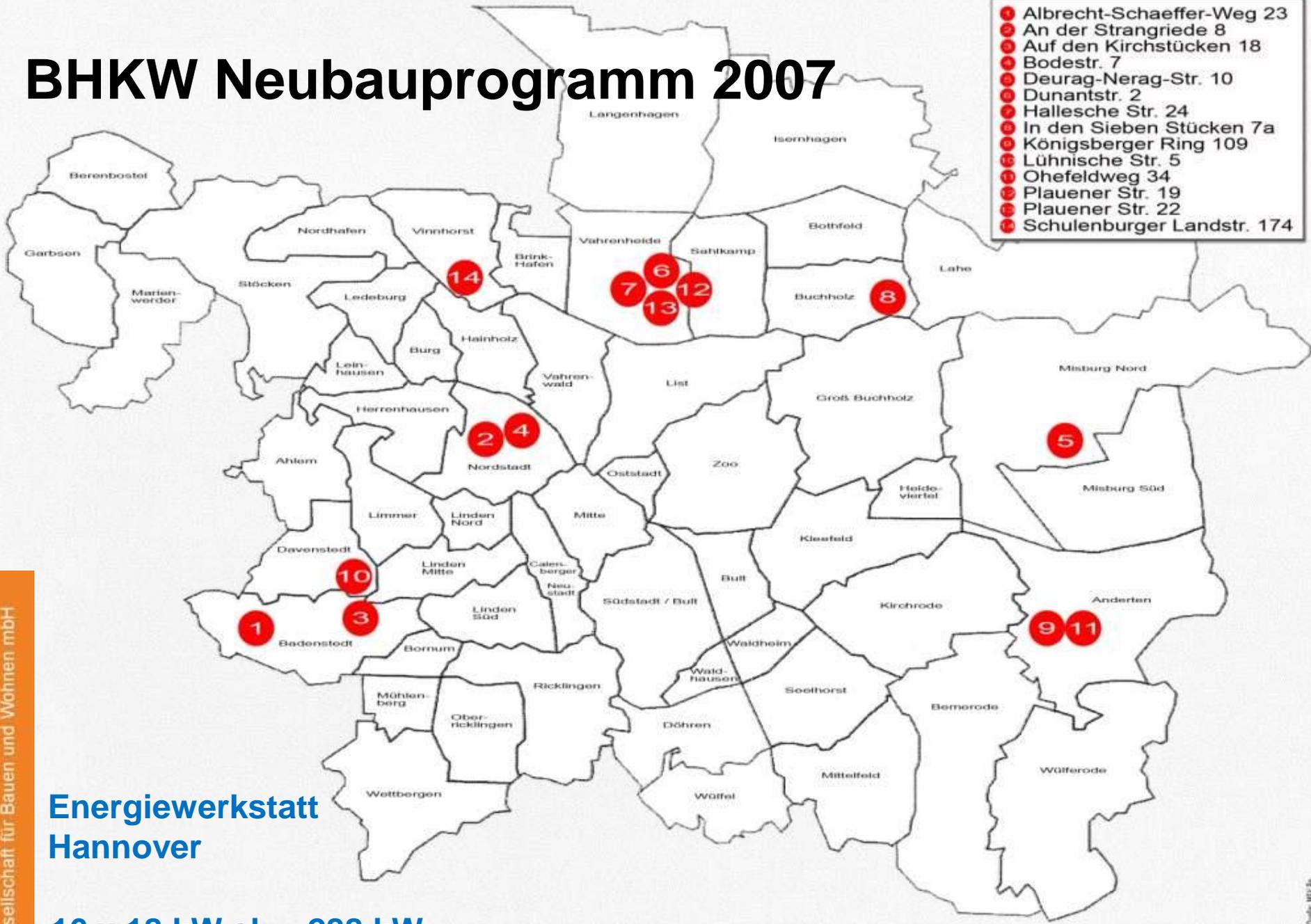
Energieholz = Holz, welches ausschließlich zur Energiegewinnung durch Verbrennung genutzt wird



Quelle: Carmen e.V.

BHKW Neubauprogramm 2007

- 1 Albrecht-Schaeffer-Weg 23
- 2 An der Strangriede 8
- 3 Auf den Kirchstücken 18
- 4 Bodestr. 7
- 5 Deurag-Nerag-Str. 10
- 6 Dunantstr. 2
- 7 Hallesche Str. 24
- 8 In den Sieben Stücken 7a
- 9 Königsberger Ring 109
- 10 Lühnische Str. 5
- 11 Ohfeldweg 34
- 12 Plauener Str. 19
- 13 Plauener Str. 22
- 14 Schulenburger Landstr. 174



Energiewerkstatt
Hannover

16 x 18 kW el. = 288 kW

CO₂ Reduzierung: 1.350 t/a bzw. 5,4 % (2005)

Integration in das Wohnumfeld



Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH

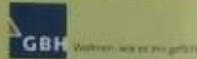
Laher Kirchweg 37

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 Holzheizsysteme zusammengefasst.
Im Herbst 2007 wurde die Wärmeversorgung der beiden Gebäude (D&D) auf eine Wärmeversorgung mit Erneuerbaren Energieträgern (Erneuerung) umgestellt.

Zum Heizen mit Holz muss kein Baum extra gefällt werden

Für Holzheizungen wird (Länderspezifische Restholz oder Landforstungsrestholz) verwendet.
Holzung ist z. B. in Wald bei der Holzernte als Nebenprodukt oder als Nebenprodukt bei der Holzverarbeitung zu erhalten und gasspezifischen Restholz 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 / Nm³

Freiwillige Selbstverpflichtung der MSV:
20 mg / Nm³

Technische Notwendigkeit:
Staubfilter (E-Filter)



Messung
DEKRA UMWELT
vom 07.03.2008
5,5 mg / Nm³

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

- Holz ist ein nachwachsende Rohstoff
- Abhängigkeit ist CO₂-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 Holzheizsysteme
Wohnfläche Holzheizsysteme

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 m²
 - Anzahl Weber Massivhaus: 21
 - Versorgte Fläche Weber Massivhaus: 2.625 m²
- Erlenstieg 5 (110 kW el. Inbetriebnahme März 2012)
 - Anzahl WE: 250
 - Fläche: 14.900 m²

Vergleichsrechnung Gronostr. 6

Netto (€)	Biomethan EEG	Erdgas KWKG
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
Aufwand	-367.265	-246.380
Stromvergütung	205.400	66.700
Wärme	185.200	185.200
Einnahmen	390.600	251.900
Summe	23.335	5.520

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

CO₂ 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. A thin vertical line is positioned to the right of the letters, and a thin horizontal line is positioned below the letters.

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!

