

Gemeinsame Fachtagung der Arbeitskreise „Betriebswirtschaft“ und „Technik“ in der AGW

Unternehmensvorstellung

Datum: 24. Oktober 2013

Ort: Swissôtel Bremen, Hillmannplatz 20, 28195 Bremen

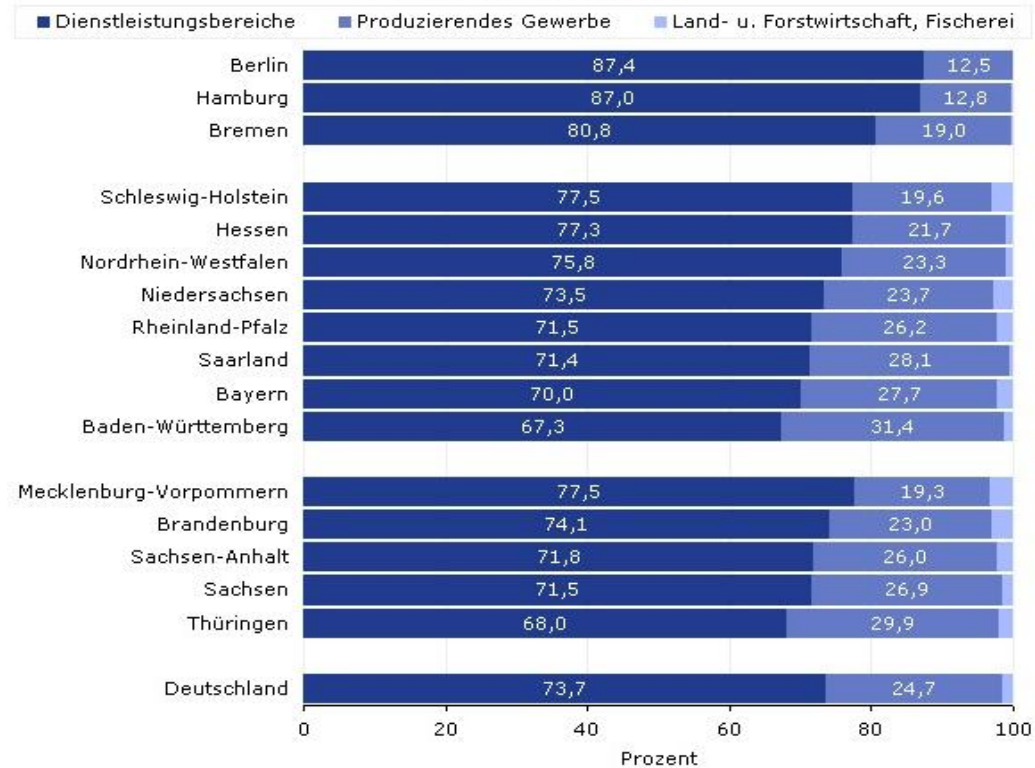
Referent: Manfred Sydow, Vorstandsmitglied



Wirtschaft in Deutschland



**Erwerbstätige^{*)} am Arbeitsort in Deutschland 2011
nach Wirtschaftssektoren und Bundesländern**
Anteile an der Gesamtwirtschaft



*) Jahresdurchschnitte; vorläufige revidierte Ergebnisse für Zwecke der Arbeitsmarktbeobachtung
Quelle: Arbeitskreis »Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder«.

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2012

Wichtige Wirtschaftssectoren Bremen

- Wichtigster Wirtschaftssector: die bremischen Häfen
 - 85.000 Arbeitsplätze im Land Bremen hängen mit den Häfen und dem Containerumschlag zusammen – direkt oder indirekt
- Weitere führende Branchen:
 - Automobilbau, z.B. Daimler (ca. 13.000 Mitarbeiter)
 - Stahlindustrie wie z.B. ArcelorMittal (ca. 3.100 Mitarbeiter)
 - Luft- und Raumfahrt, z.B. Astrium/Airbus (ca. 4.000 Mitarbeiter), OHB AG (ca. 2.500 Mitarbeiter), Atlas Elektronik (ca. 1.850 Mitarbeiter)
 - Nahrung und Genussmittel, z.B. InBev (ca. 1.240 Mitarbeiter), Kraft Foods (ca. 1.200 Mitarbeiter), Kellogg GmbH (ca. 650 Mitarbeiter), Hachez (ca. 430 Mitarbeiter)
 - Life Science und Tourismus, z.B. CTS Eventim AG (ca. 1.650 Mitarbeiter)

Wichtige Wirtschaftssektoren Bremerhaven

Bremerhaven ist die einzige deutsche Großstadt, die direkt an der Nordsee liegt – und sie hat einen der größten Häfen Europas. So konzentriert sich das Wirtschaftsleben auf :




- Schiffbau, z.B. Lloyd Werft Bremerhaven (ca. 600 Mitarbeiter) oder MWB Motorenwerke (ca. 45 Mitarbeiter)
- Containerumschlag, z.B. NTB North Sea Terminal Bremerhaven GmbH & Co (ca. 740 Mitarbeiter)
- Fischverarbeitung, z.B. Nordsee Bremerhaven (ca. 5.800 Mitarbeiter)
- Wissenschaft und Forschung, z.B. AWI Alfred-Wegener-Institut für Polar- und Meeresforschung (ca. 900 Mitarbeiter)



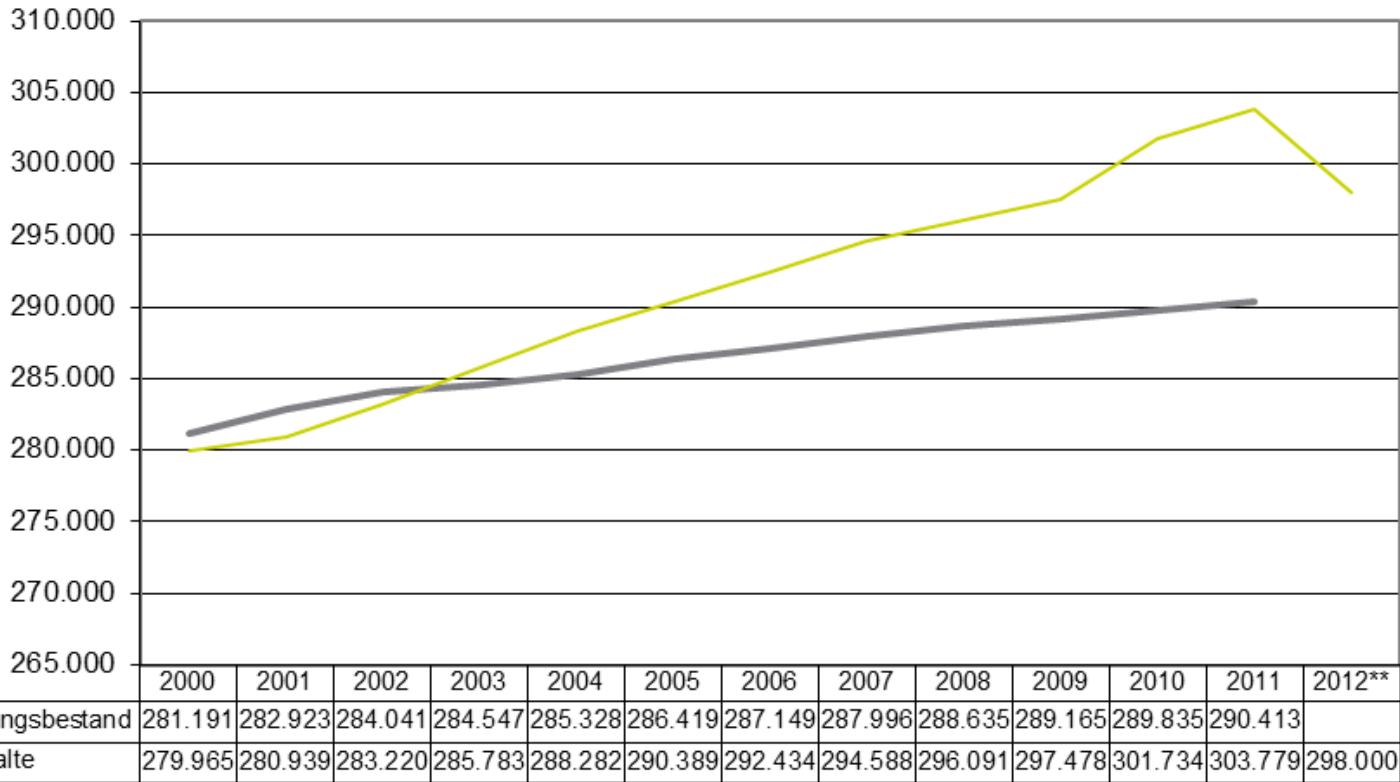
Europa – Deutschland - Bremen

	Europa	Deutschland	Land Bremen
Einwohnerzahl	502,5 Mio. (nur 27 EU-Länder)	80.2 Mio. (Zensus 2011)	663.402 (Stand: 12/2012)
Haushaltsanzahl	./.	41,3 Mio. (Zensus 2011)	365.000 (Stand: 2011)
Arbeitslosenquote in Prozent (Stand: 12/2012)	10,7	6,8	11,2
Eigentumsquote in Prozent (Stand: 2012)	rund 60,0	rund 43,0	rund 35,0

Bremen - Bremerhaven

	Land Bremen 	Stadt Bremen 	Stadt Bremerhaven 
Einwohnerzahl (Stand: 12/2012)	663.402	550.261	113.141
Haushaltsanzahl (Stand: 2011)	365.000	300.000	64.000
Arbeitslosenquote in Prozent (Stand: 12/2012)	11,2	10,5	14,9
Eigentumsquote in Prozent (Stand 2012)	rund 35,0	./.	./.

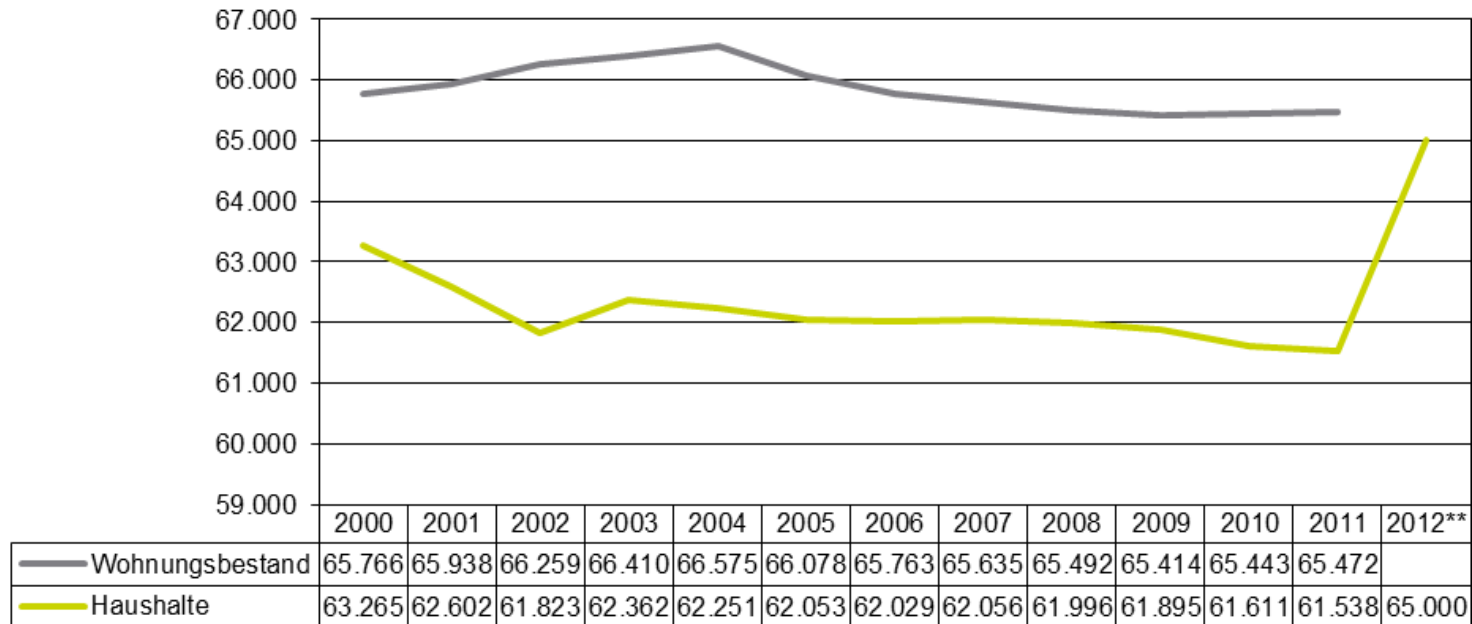
Der Wohnungsmarkt in Bremen



Quelle: bis 2004 GEWOS Wohnungsmarktprognoze, 2005 -2011 Bremen Infosystem

**) Für 2012 liegen keine Daten zum Wohnungsbestand vor, die Daten zu den Haushalte sind seit 2012 die Ergebnisse aus dem Mikrozensus 2012

Der Wohnungsmarkt in Bremerhaven



Quelle: bis 2004 GEWOS Wohnungsmarktprognose, 2005 -2011 Bremen Infosystem

**) Für 2012 liegen keine Daten zum Wohnungsbestand vor, die Daten zu den Haushalte sind seit 2012 die Ergebnisse aus dem Mikrozensus 2012

Chronik



Am 10. Oktober 1924 wird die GEWOBA durch die Gewerkschaft in Bremen als Verein gegründet unter dem Namen „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Freien Gewerkschaften für Bremen und Umgebung“. Ziel der freigewerkschaftlichen Gemeinwirtschaft ist der Bau von kostengünstigen Wohnungen für Arbeiter und Angestellte.

1933 erfolgt die Zerschlagung der Gewerkschaften und Vereine in Deutschland.

Ab 1934 nimmt die GEWOBA die Unternehmensform an und ist unter dem Namen „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Deutschen Arbeitsfront tätig.

1935 wird als Nachfolgeunternehmen die „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Bremen m.b.h.“ als „Organ staatlicher Wohnungspolitik“ gegründet. Hauptanteilseigner sind die Bremer Landesbank und der „Bremische Staat“.

1946 nimmt die GEWOBA ihre Tätigkeiten als Wohnungsbauunternehmen wieder auf und wird in den Kreis der neuen Gemeinwirtschaft, heute im Rahmen des DGB, eingegliedert.

1953 erfolgt die Übernahme des 53-Prozent-Anteils der GEWOBA durch die „Neue Heimat Hamburg“ (NHH) unter ihrem Vorsitzenden Heinrich Plett.

Ab dem 13. April 1954 ist die GEWOBA unter dem Namen „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH“ als NHH-Tochter tätig.

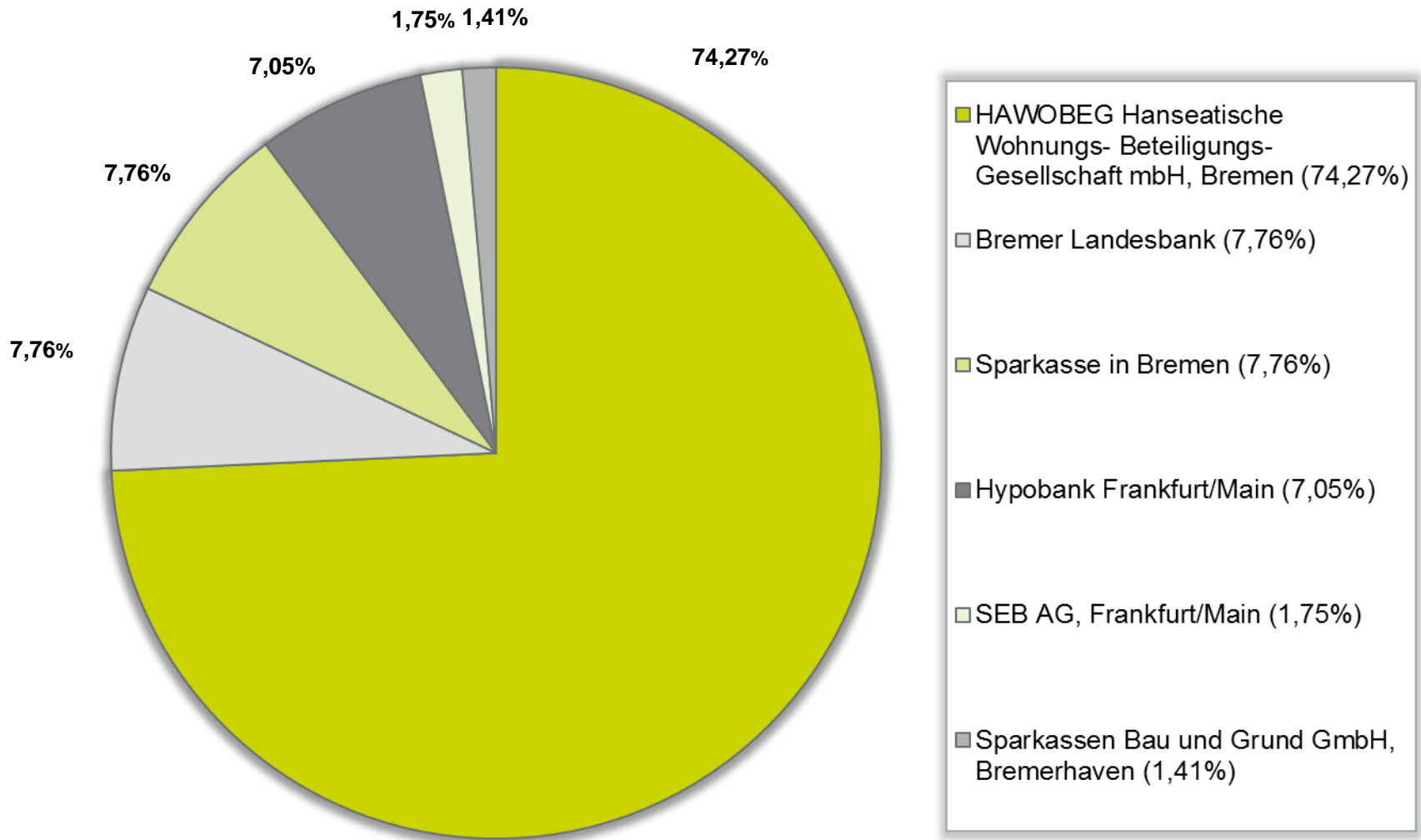
Ab dem 1. Oktober 1987 arbeitet die GEWOBA wieder eigenständig unter dem Namen „GEWOBA Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungsbau und Wohnungsbewirtschaftung mbH“.

Am 31. Dezember 1989 erfolgt die Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes. Die GEWOBA ist fortan kein „gemeinnütziges“ Unternehmen mehr.

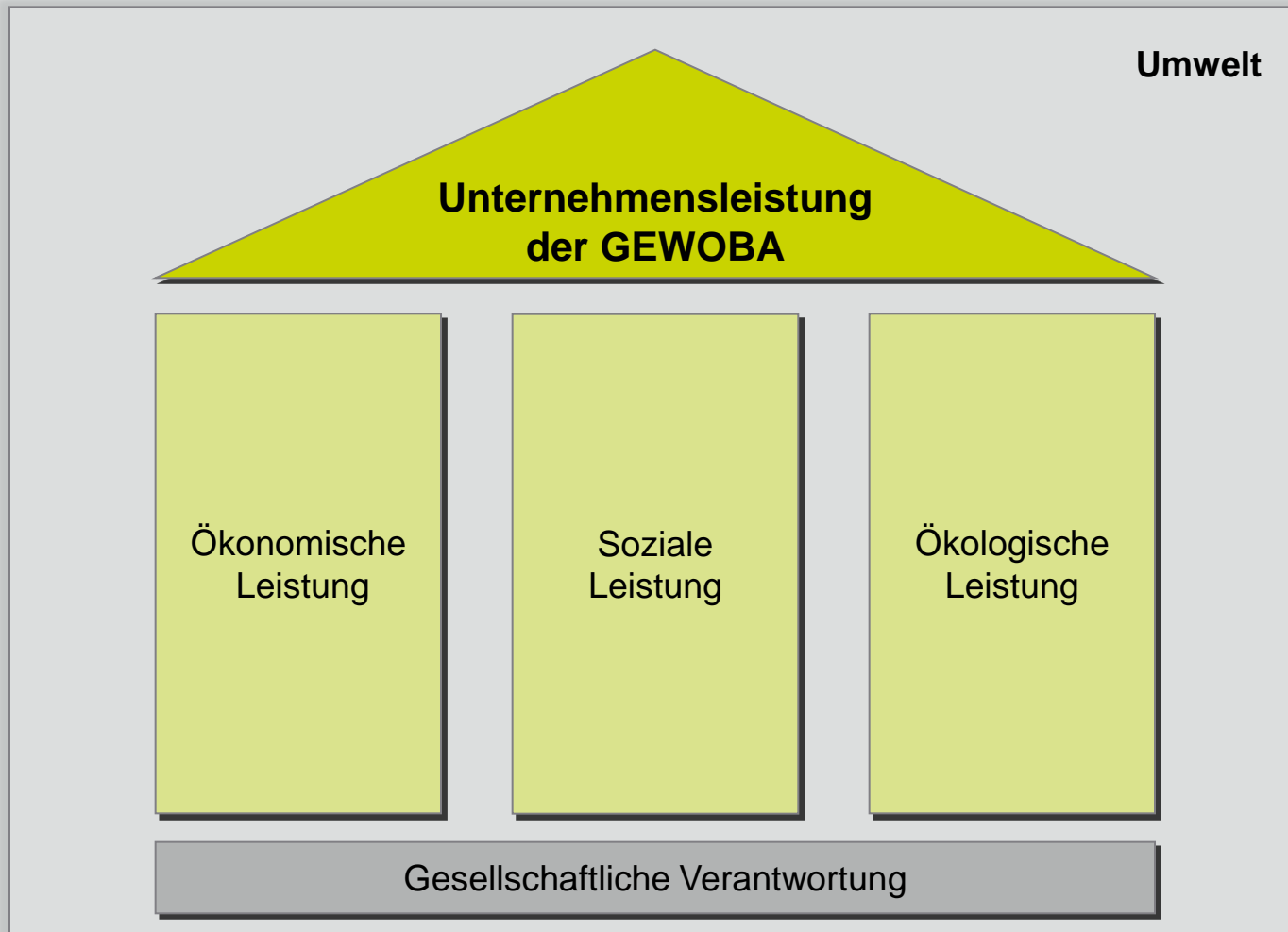
Ab 1990 firmiert sie unter dem Namen „GEWOBA Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH“.

1997 erfolgt die Umwandlung der GEWOBA in eine Aktiengesellschaft.

Eigentümerstruktur der GEWOBA



Bestandteile der Unternehmensleistung der GEWOBA auf Basis des Corporate Social Responsibility-Ansatzes

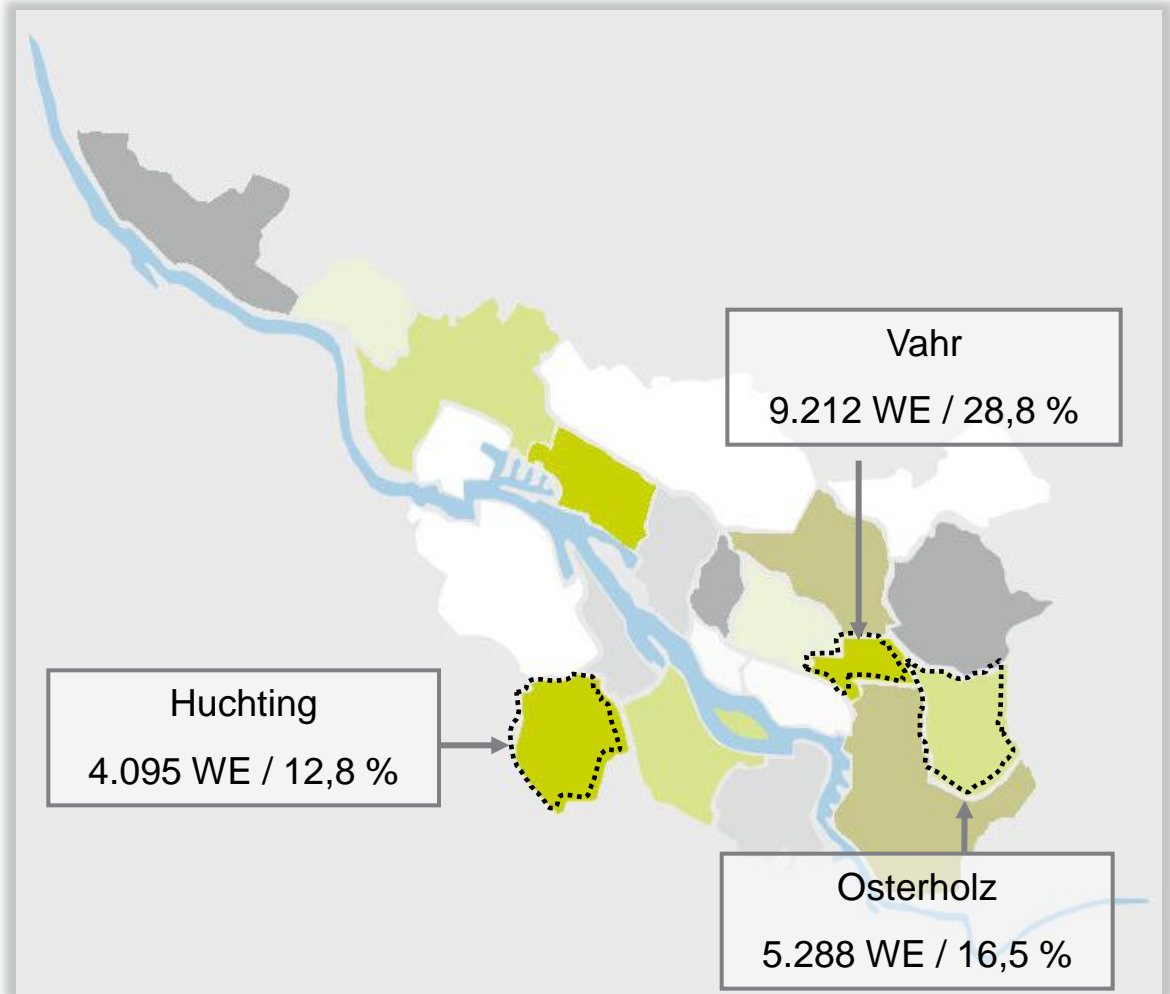


Bedeutsame Kennzahlen des Unternehmens

	2012	2011
Bilanzsumme (in Millionen Euro)	1.091,3	1.093,2
Eigenkapital (in Millionen Euro)	329,4	311,2
Umsatzerlöse (in Millionen Euro)	280,0	274,4
Jahresüberschuss (in Millionen Euro)	33,9	34,9
Dividende (in Millionen Euro)	15,8	15,8
EBIT (in Millionen Euro)	66,4	60,3
EBITDA (in Millionen Euro)	98,9	90,9
Cashflow (in Millionen Euro)	68,7	65,3
Eigenkapitalquote (in Prozent)	30,2	28,5
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern (in Prozent)	11,9	12,8
Gesamtkapitalrentabilität (in Prozent)	6,0	6,0
Ertragsmultiplikator	6,2	6,5

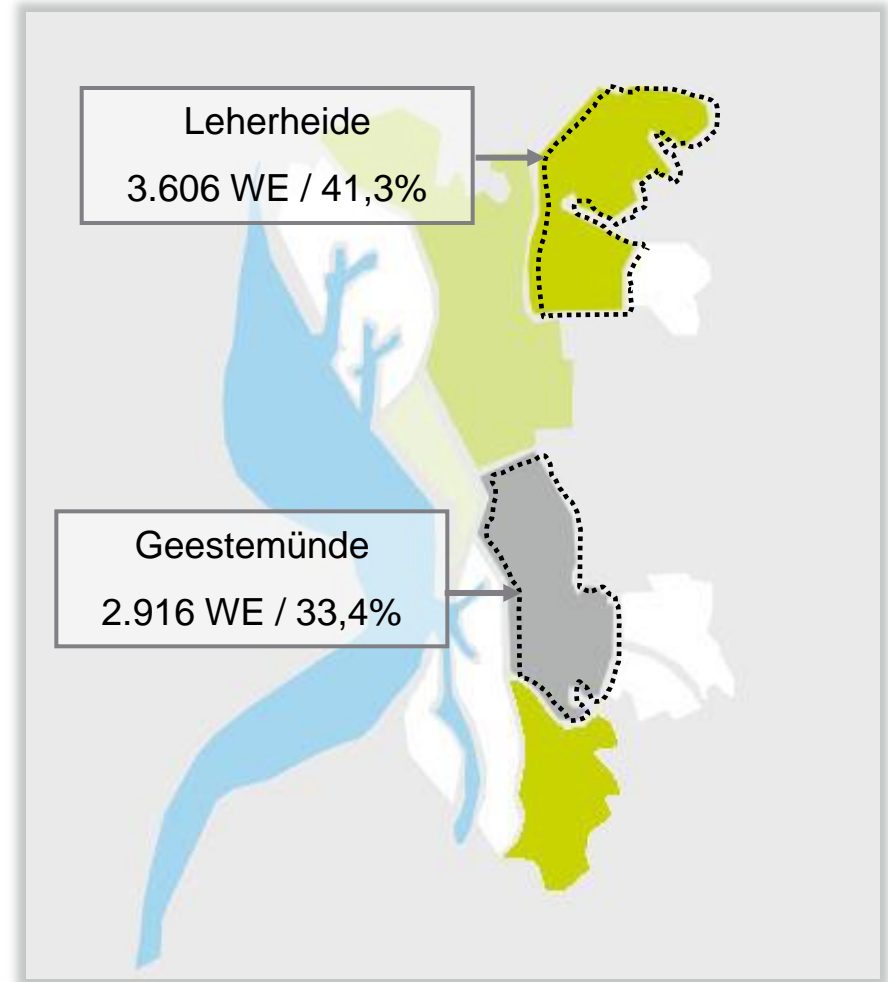
Eigener Wohnungsbestand der GEWOBA in Bremen per 31.12.2012

- Wohneinheiten Stadt Bremen gesamt:
 - circa 286.823
- Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern:
 - circa 182.800
- Wohneinheiten GEWOBA in Mehrfamilienhäusern:
 - 31.874
- Das entspricht einem Marktanteil der GEWOBA von:
 - circa 17,5 Prozent



Eigener Wohnungsbestand der GEWOBA in Bremerhaven per 31.12.2012

- Wohneinheiten Bremerhaven gesamt:
 - circa 64.680
- Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern:
 - circa 46.950
- Wohneinheiten GEWOBA in Mehrfamilienhäusern: 8.595
- Das entspricht einem Marktanteil der GEWOBA von:
 - circa 18,3 Prozent



Eigener Wohnungsbestand der GEWOBA nach Alter/Baujahr (31.12.2012)

	bis 1948	1949 – 59	1960 – 70	1971 – 80	ab 1981	Summe
Bremen	2.328 (7,3%)	14.729 (46,2%)	10.428 (32,7%)	2.915 (9,2%)	1.474 (4,6%)	31.874
Bremerhaven	0	3.440 (40,0%)	3.831 (44,6%)	1.239 (14,4%)	85 (1,0%)	8.595
GEWOBA	2.328 (5,6%)	18.686 (44,7%)	14.488 (34,7%)	4.535 (10,9%)	1.739 (4,2%)	41.776

Eigener Wohnungsbestand der GEWOBA nach Zimmeranzahl (31.12.2012)

	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer und mehr	Summe
Bremen	2.751 (8,6%)	9.610 (30,2%)	16.298 (51,1%)	3.036 (9,5%)	179 (0,6%)	31.874
Bremerhaven	770 (8,9)	2.990 (34,8%)	3.931 (45,7%)	846 (9,8%)	58 (0,7%)	8.595
GEWOBA	3.557 (8,5%)	12.954 (31,0%)	20.997 (50,3%)	4.028 (9,6%)	240 (0,6%)	41.776

Eigener Wohnungsbestand der GEWOBA nach Quadratmeter (31.12.2012)

	0 – 40 m ²	40 – 50 m ²	50 – 60 m ²	60 – 70 m ²	70 – 80 m ²	80 – 100 m ²	100+ m ²	Summe	Wohnfläche durchschnittlich in m ²
Bremen	2.743 (8,6%)	4.507 (14,1%)	8.164 (25,6%)	9.937 (31,2%)	3.870 (12,1%)	2.490 (7,8%)	163 (0,5%)	31.874	59,81
Bremerhaven	732 (8,5%)	2.205 (25,6%)	2.270 (26,4%)	2.014 (23,4%)	739 (8,6%)	571 (6,6%)	64 (0,7%)	8.595	57,33
GEWOBA	3.531 (8,5%)	6.817 (16,3%)	10.763 (25,7%)	12.461 (29,8%)	4.791 (11,5%)	3.176 (7,6%)	237 (0,6%)	41.776	59,41

Determinanten der Nachfrage in Bremen und Bremerhaven

– Bevölkerung	550.261	113.141
– Privathaushalte	303.779	61.538**
– Haushaltsstruktur		
• Einpersonenhaushalte	52,2 %	45 % *
• Zweipersonenhaushalte	27,5 %	32 % *
• Dreipersonenhaushalte	10,8 %	12 % *
• Haushalte mit vier oder mehr Personen	9,5 %	11 % *
– Durchschnittliche Haushaltsgröße:	1,82	1,83
– Altersstruktur		
• unter 20 Jahre	17,0 %	18 %
• 20-34 Jahre	20,5 %	18 %
• 35-49 Jahre	21,8 %	21 %
• 50-64 Jahre	19,3 %	21 %
• 65 Jahre und älter	21,4 %	22 %
– Sozialstruktur		
• Ausländeranteil:	13,1 %	9,6 %
• Anzahl Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	39.073	10.754
• Bedarfsgem. in % (bezogen auf die Privathaushalte):	12,86 %	17,48 %

(Quelle: Infosystem Bremen 12/2010 / *) GEWOS-Studie 2010, Erhebung über stat. Landesamt erfolgt seit 2005 nicht mehr für Bremerhaven, ** eigene Berechnung)

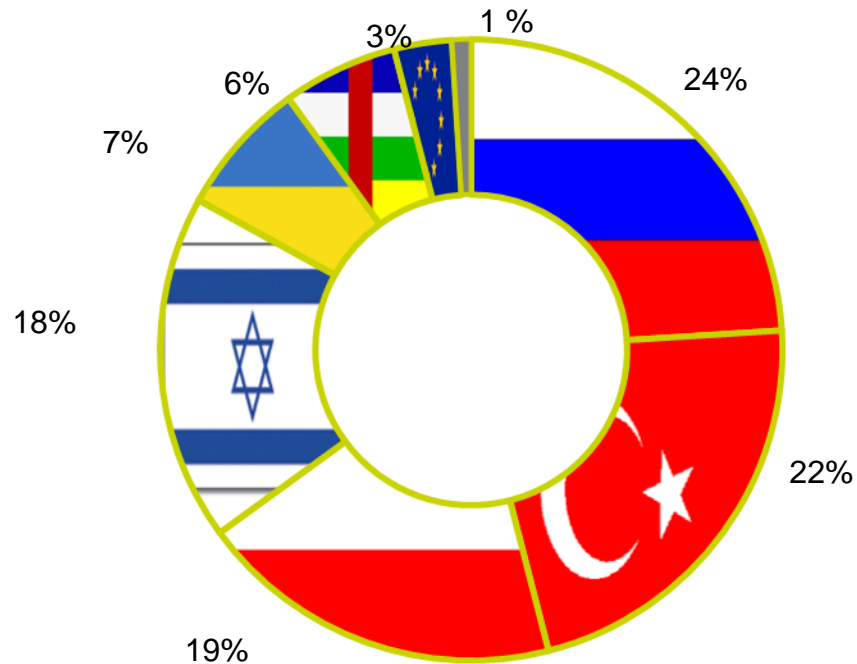
Mieterstruktur im Überblick

– Haushaltseinkommen der GEWOBA-Mieter

	Gesamt	Bremen	Bremerhaven
• bis 1.499 €	62 %	60 %	71 %
• bis 1.999 €	20 %	21 %	16 %
• über 2.000 €	18 %	19 %	13 %

Migrationsstruktur

- Russland (24%)
- Türkei (22%)
- Polen (19%)
- Naher Osten (18%)
- Osteuropa (7%)
- Afrika (6%)
- Nord-/Westeuropa (3%)
- Sonstige (1%)



(Quelle: konkret Marktforschung 2011)

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (31.12.2012)

	GEWOBA gesamt	Bremen	Bremerhaven
Immobilienbestand (eigene)	41.776	31.874	8.595
Nettokaltmiete qm/mtl.	5,05	5,24	4,25
Kalte und warme Betriebskosten qm/mtl.	2,46	2,39	2,71
Leerstandsquote (durchschnittlich) in %	0,65	0,31	1,95
Mietrückstandsquote (wohnend und verzogen) in %	0,94	0,84	1,13
Fluktuation in %	11,74	11,02	13,40



Personal: 449 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
 davon Auszubildende: 20
 davon Hauswarte: 85

Bestandsinvestitionen in den Jahren 2009 bis 2013

(technische Kosten ohne Honorare)	Dim.	2009 (Ist)	2010 (Ist)	2011 (Ist)	2012 (Ist)	2013 (Plan)
laufende Instandhaltung	T€ €/m ²	13.144 5,34	13.181 5,39	15.078 6,16	14.933 6,02	
vermietungsunterstützende Instandhaltung	T€ €/m ²	6.972 2,83	7.380 3,02	5.867 2,40	6.167 2,48	
Großinstandhaltung	T€ €/m ²	9.887 4,01	8.954 3,66	11.315 4,63	11.107 4,47	38.275 15,13
nicht aktivierungsfähige Modernisierung	T€ €/m ²	1.273 0,52	2.850 1,16	4.048 1,65	3.499 1,41	
aktivierungsfähige Modernisierung	T€ €/m ²	32.499 13,19	27.473 11,23	31.720 12,97	27.035 10,89	28.757 11,37
Bestandsinvestitionen	T€ €/m ²	63.775 25,89	59.838 24,45	68.028 27,81	62.954 25,23	67.032 26,50

Modernisierungs- beziehungsweise Ausstattungsstand des Wohnungsbestandes

GB	Anteil WE mit modernisierten Bädern*	Anteil WE mit Wärmedämmung**	Anteil WE mit Balkon***	% WE der GK ≥ 4 Geschosse mit Aufzug ****	% WE der GK ≥ 5 Geschosse mit Aufzug ****
400	38,25 %	66,41 %	88,16 %	38,84 %	71,67 %
401	49,17 %	53,15 %	89,11 %	31,04 %	94,29 %
402	36,26 %	58,96 %	75,78 %	59,89 %	92,80 %
404	73,49 %	79,95 %	93,41 %	42,93 %	62,77 %
Gesamt	49,85 %	64,19 %	86,77 %	41,86 %	75,83 %

20.524 WE

26.021 WE

Datenquelle: IGIS5, September 2012
Wohnungsbestand nach GISY 41.381 WE

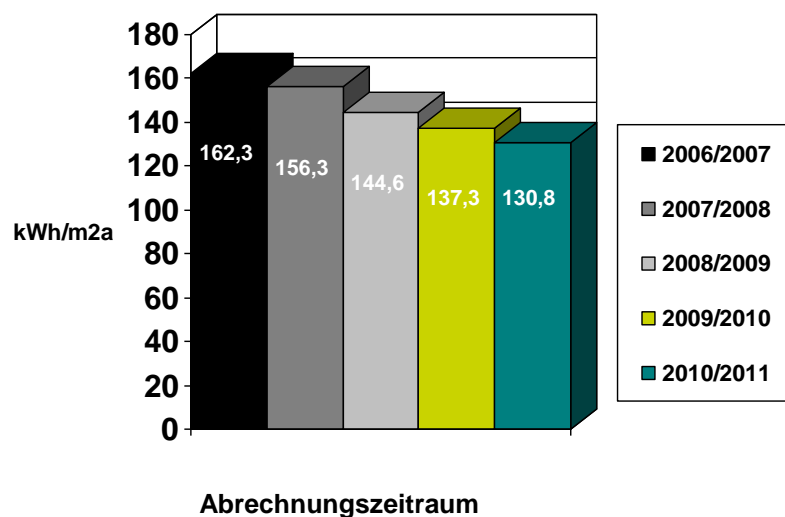
Hinweise:

- * Es werden nur Bäder mit einem durchschnittlichen Bauzustand ≤ 2 betrachtet. Dabei ist zu beachten, dass Einzelbadmodernisierungen in IGIS nicht ausgewiesen werden.
- ** Die Angaben beziehen sich auf Gebäude, deren durchschnittliche Wärmedämmnote < 2 ist.
- *** Die Balkongröße geht in das Ausstattungsmerkmal Balkon nicht relativierend ein.
- **** Die Bezugsbasis sind alle WE der Gebäude.

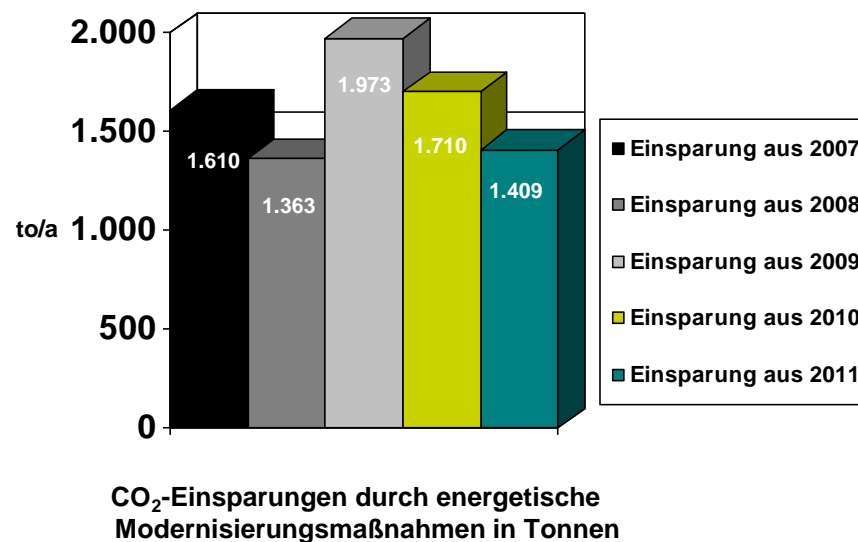
Ökologische Leistung

Seit 2006 nutzt die GEWOBA das Energie Informations System (E.I.S.) zur Dokumentation der Energieverbräuche.

Verbrauchsentwicklung



Ökologischer Effekt



Im Überblick

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Jahresüberschuss (in Millionen Euro)	17,4	15,1	15,3	17,6	15,6	18,6	23,5	28,8	34,1	30,6	34,9	33,9
Rückbaukosten gesamt T€	4.016	6.937	7.429	7.217	7.383	4.546	1.723	2.280	515	./.	./.	./.
Rückbaukosten Bremen T€	1.910	3.235	1.388	2.671	1.569	3.811	1.101	934	./.	./.	./.	./.
Rückbaukosten Bremerhaven T€	2.106	3.702	6.041	4.546	5.814	735	622	1.346	515	./.	./.	./.
Leerstandsquote gesamt in %	4,07	3,90	3,80	3,80	3,43	3,31	3,18	2,57	1,81	1,01	0,77	0,65
Leerstandsquote Bremen in %	1,84	1,50	1,50	1,50	1,28	1,47	1,43	1,11	0,98	0,48	0,32	0,28
Leerstandsquote Bremerhaven in %	11,08	11,10	11,0	11,28	10,61	9,59	9,13	7,59	4,71	2,85	2,42	1,95
Durchschnittszins in %	6,2	6,0	5,8	5,5	5,2	4,9	4,9	4,6	4,4	4,2	4,1	3,8