

# **GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen**

## **AGW Arbeitskreis Gesellschaft und Quartier**

**Datum:** 24. April 2017

**Ort:** Swisshotel Bremen

**Referent:** Peter Stubbe

# Agenda

Ausgesuchte Kennzahlen zur GEWOBA

Unternehmensleistung der GEWOBA

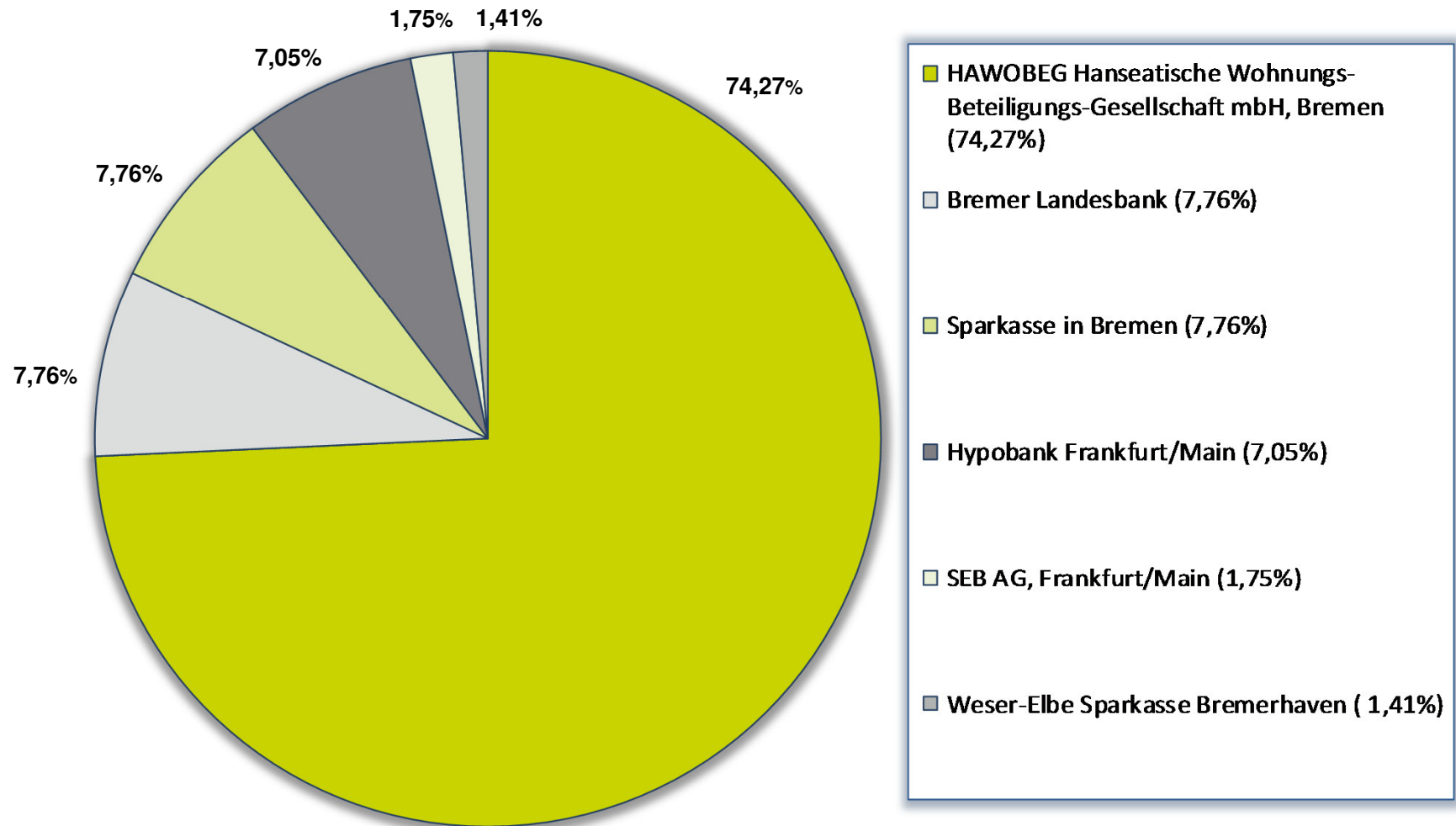
### Chronik

- 1924 – Gründung der GEWOBA
- 1934 – Die GEWOBA muss umfirmieren auf den Namen „Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Deutschen Arbeitsfront“
- 1967 – Die GEWOBA firmiert unter „Neue Heimat Bremen“
- 1987 – Zurück zu den Anfängen: Aus der Neuen Heimat Bremen wird die GEWOBA Gemeinnützige Gesellschaft für Wohnungsbau und Wohnungsbewirtschaftung mbH
- 1997 – Umwandlung in eine Aktiengesellschaft, der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen



- 1924 - 1928 – Das erste Bauprojekt entsteht in Gröpelingen. Die GEWOBA baut 246 Wohnungen
- 08.05.1953 – Die GEWOBA legt den ersten Grundstein zum Wiederaufbau im Bremer Westen
- 1954 - 1957 – Zwei weitere Großprojekte folgen in der Vahr
  - 1973 – Den Höhepunkt des verdichteten Bauens bildet für die GEWOBA das „Demonstrativbauvorhaben Osterholz-Tenever“
- 1990 – Die GEWOBA setzt den Schwerpunkt ihrer Tätigkeiten auf Sanierung und Modernisierung der großen Wohnsiedlungen aus den 1950er und 60er Jahren
- 05.05.2003 – fällt der Startschuss für das Stadtumbau West-Projekt Osterholz-Tenever
- 2003 - 2010 – erstmals in der Unternehmensgeschichte sieht sich die GEWOBA gezwungen, Wohnungen aus dem eigenen Bestand durch Abriss vom Markt zu nehmen
  - 2011 – Die GEWOBA lobt gemeinsam mit dem Bauressort und der Architektenkammer Bremen den Architektenwettbewerb „ungewöhnlich wohnen“ aus
- 2012 – Als Bauherrin und Quartiersanbieterin geht die GEWOBA neue Wege des Wohnungsbaus in der Überseestadt sowie den Stadtteilen und Quartieren

## Eigentümerstruktur der GEWOBA



## Bedeutsame Kennzahlen des Unternehmens

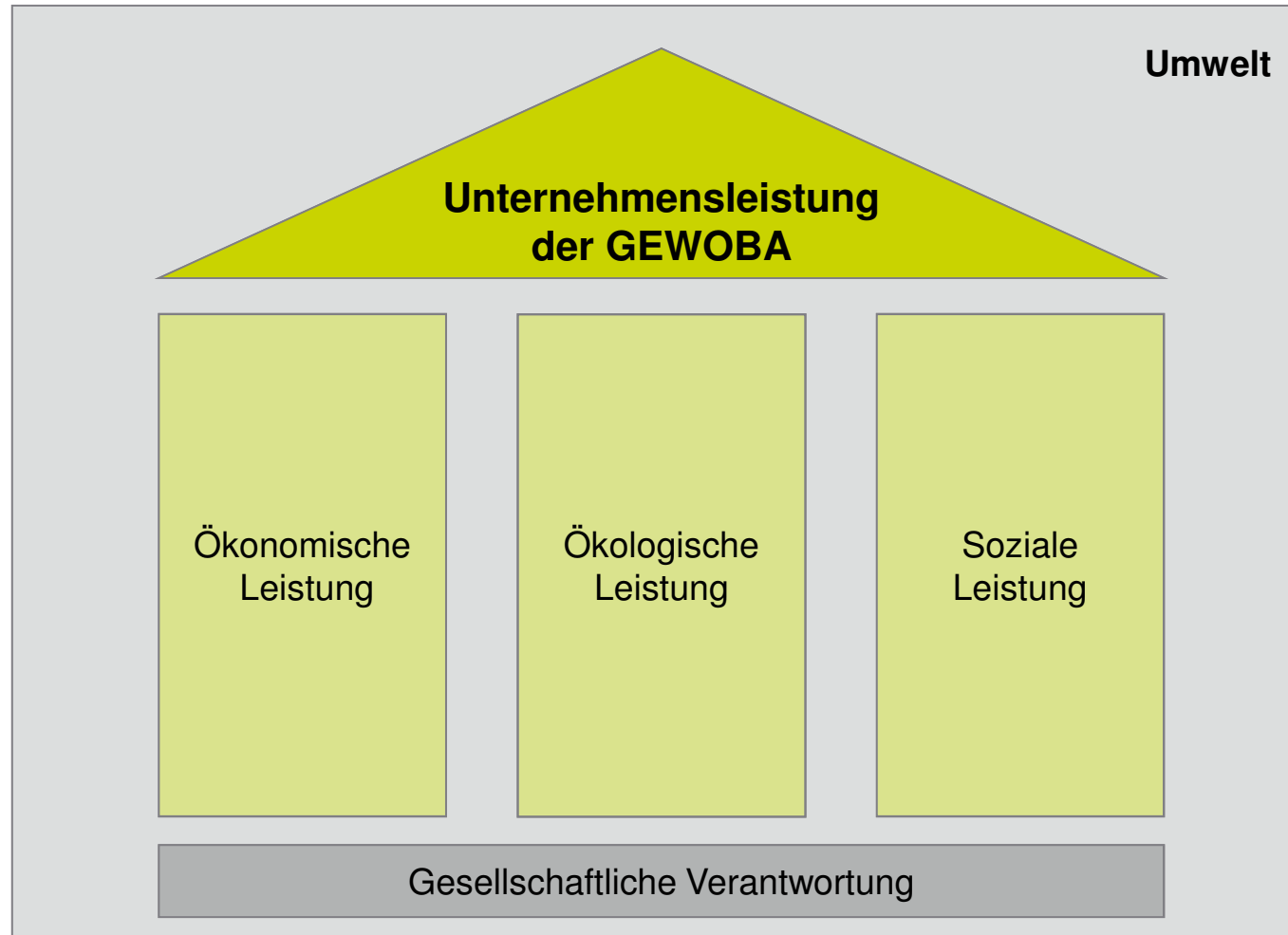
	2014	2015
Bilanzsumme (in Millionen Euro)	1.094,6	1.139,9
Eigenkapital (in Millionen Euro)	369,2	390,0
Umsatzerlöse (in Millionen Euro)	231,4	261,1
Jahresüberschuss (in Millionen Euro)	37,2	36,5
Dividende (in Millionen Euro)	15,8	15,8
EBIT (in Millionen Euro)	62,3	61,8
EBITDA (in Millionen Euro)	96,5	96,1
Cashflow (in Millionen Euro nach DRS 21)	89,3	82,1
Eigenkapitalquote (in Prozent)	33,7	34,2
Eigenkapitalrentabilität vor Steuern (in Prozent)	11,6	11,1
Gesamtkapitalrentabilität vor Steuern (in Prozent)	5,8	5,7
Ertragsmultiplikator	6,0	6,2

# Agenda

Ausgesuchte Kennzahlen zur GEWOBA

Unternehmensleistung der GEWOBA

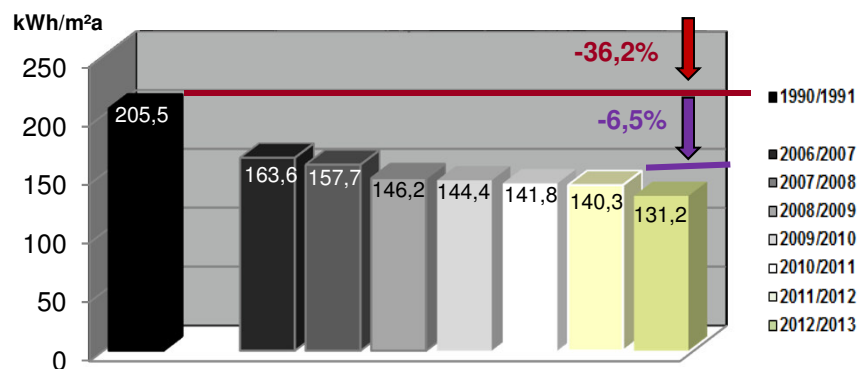
## Bestandteile der Unternehmensleistung der GEWOBA auf Basis des Corporate Social Responsibility-Ansatzes



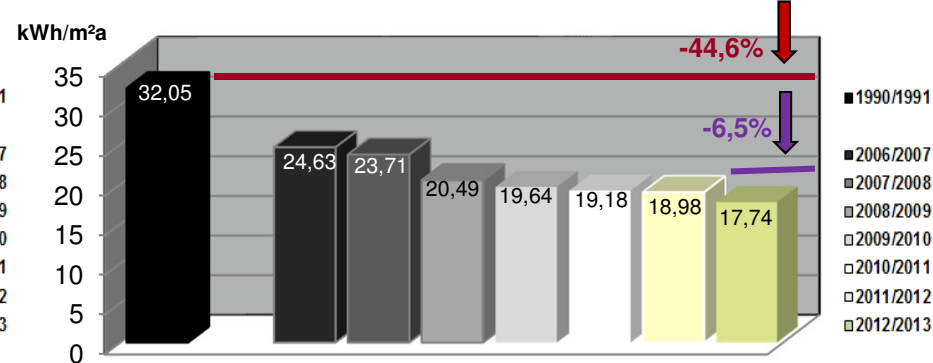
## Ökologische Leistung

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

**Verbrauchsentwicklung** (Senkung Verbrauch an Endenergie)  
**Heizwärmeverbrauch je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr**



**Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen**  
**CO<sub>2</sub>-Emissionen je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr**

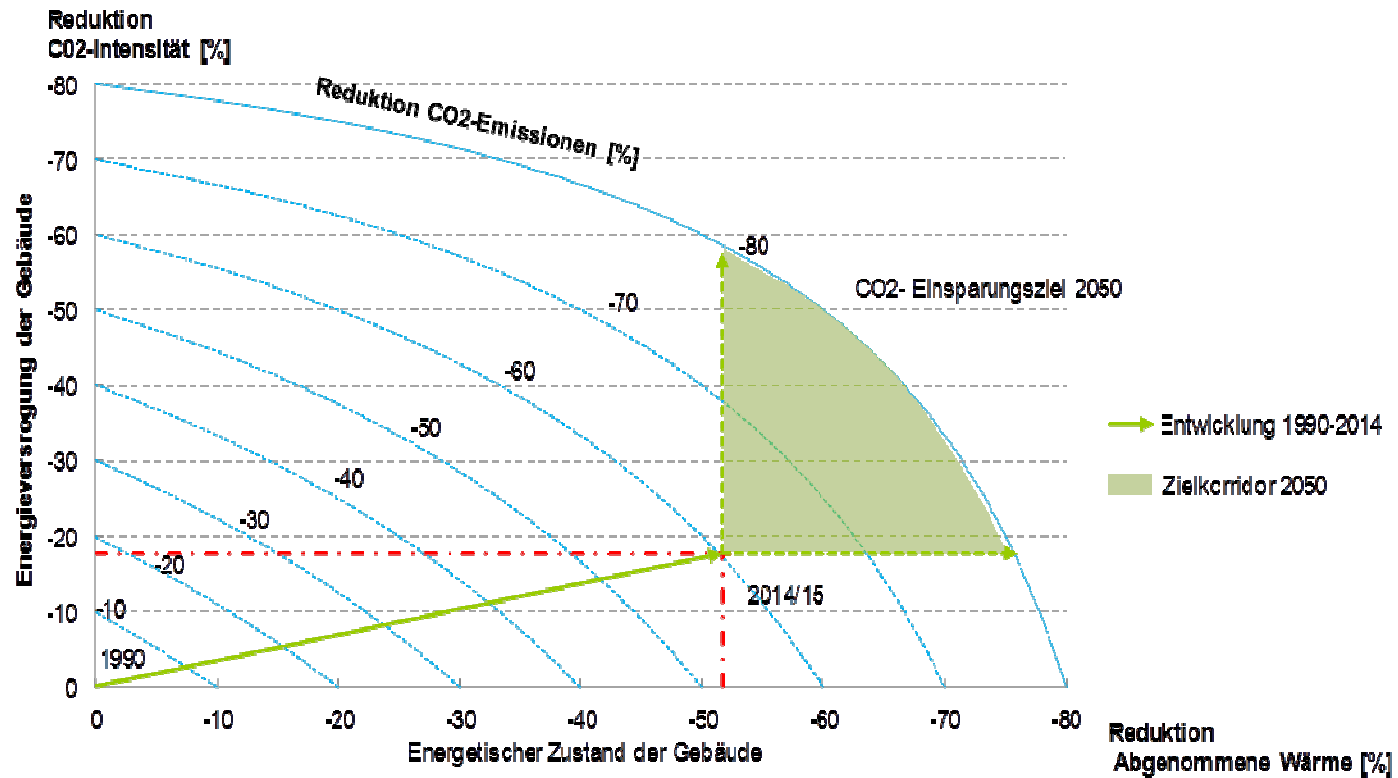


## Bremer Klimaschutz- und Energieprogramm (KEP) 2020

Zielsetzung: Senkung der bremischen CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2020 um mindestens 40 Prozent gegenüber dem Niveau des Jahres 1990



## Entwicklung absolute CO<sub>2</sub>-Emissionen



### Grünflächenmanagement

Neben unseren 41.539 Mitwohnungen bewirtschaften wir in Bremen, Bremerhaven und Oldenburg Grünflächen von insgesamt 341 Hektar und haben über 22.600 Großbäume im GEWOBA-Bestand. Damit bauen wir jährlich mehr als 250 Tonnen CO<sub>2</sub> ab – das entspricht 130 Mal einem Hin- und Rückflug zwischen Berlin und New York

### Baumlehrpfad/Sauerstoffpfad

Der erste Sauerstoffpfad wurde in der Vahr errichtet. Im letzten Jahr folgten zwei weitere in Bremen-Walle und Bremerhaven-Grünhöfe.

Anhand geführter Spaziergänge und organisierter Pflanzaktionen wird bei Interessierten das Bewusstsein für die Flora und Fauna vor der Haustür gestärkt.

### Baumpflege mit System: Das Baumkataster

In zwei Jahre langer Fleißarbeit wurde für unseren Baumbestand ein Baumkataster angelegt mit Angaben unter anderem zu Art, botanischer Bezeichnung und Wuchshöhe. Jede Pflegemaßnahme und Kontrolle an den Bäumen wird von unseren Mitarbeitern im Landschafts- und Gartenbau im digitalen Kataster festgehalten.





# Deutscher NACHHALTIGKEITS Kodex

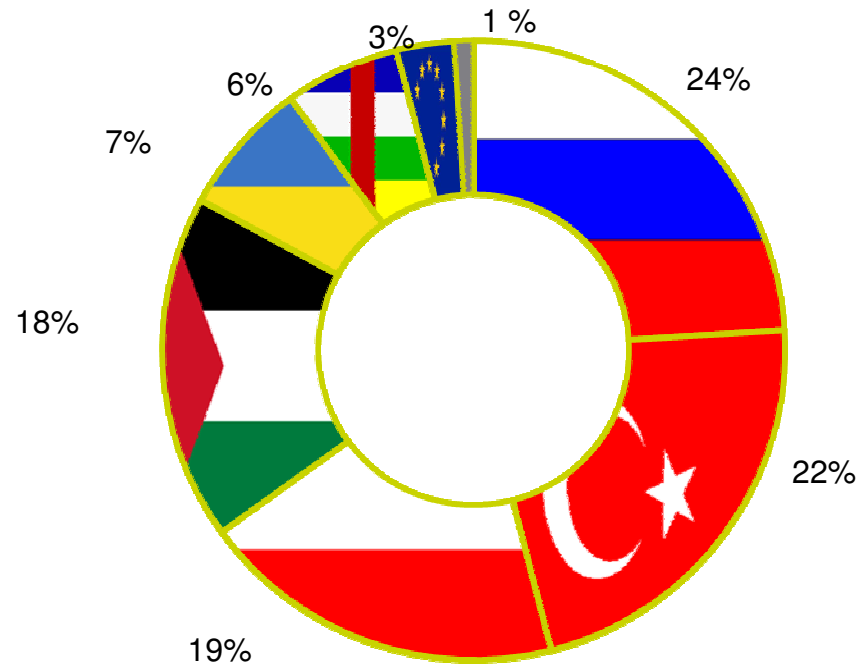
## Mieterstruktur im Überblick

### – 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 %

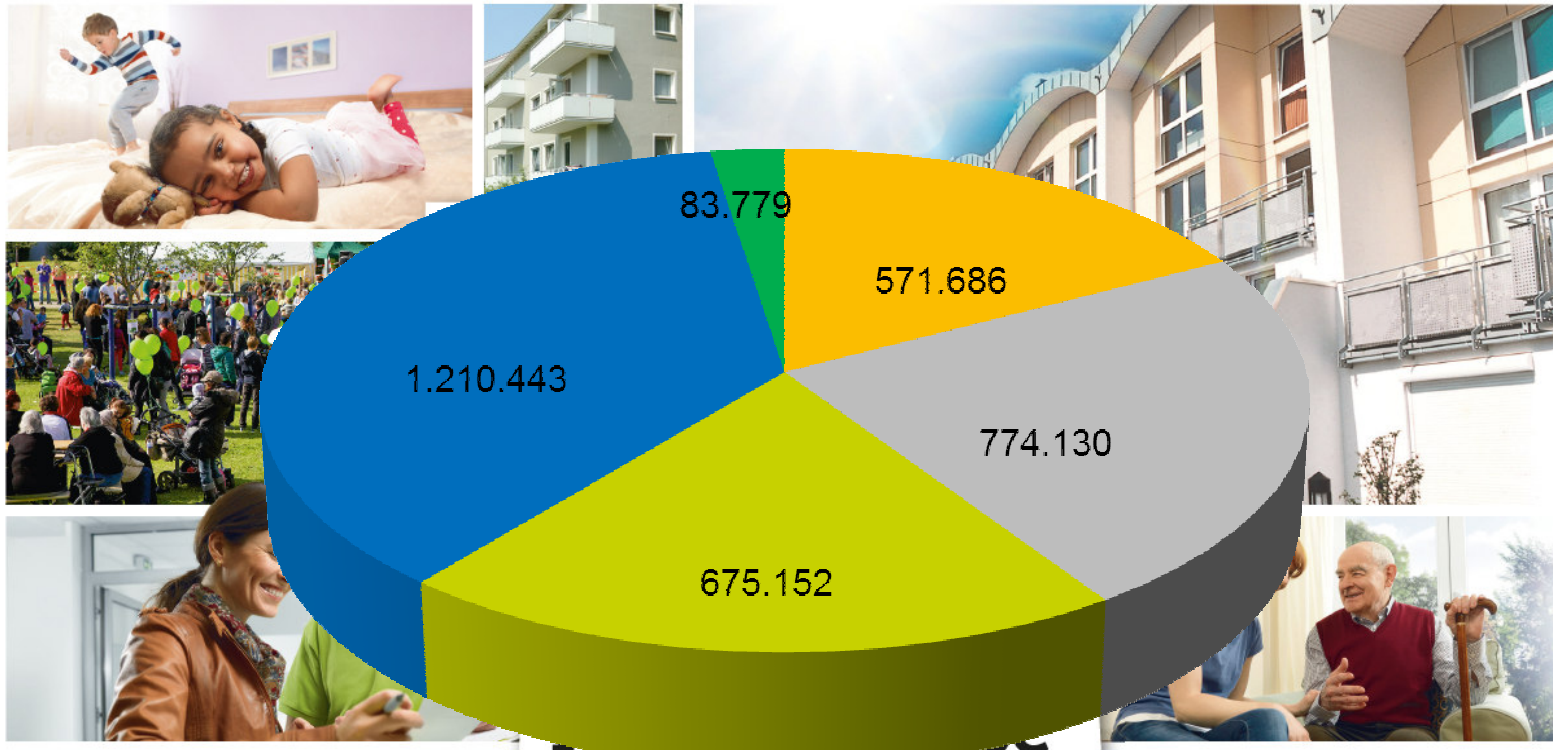
### Migrationsstruktur

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



(Quelle: konkret Marktforschung 2011)

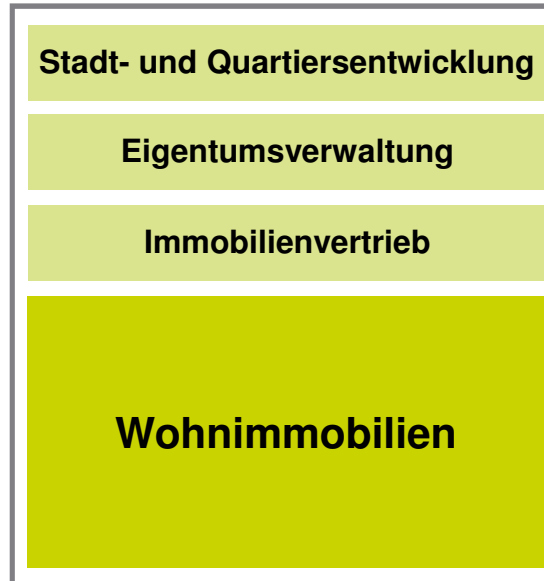
## Soziale Leistung



- Förderung und Ausrichtung sozialer Projekte
- Kosten für die Besetzung von Concierge-Logen
- Mietverzichte für die Überlassung von Räumen
- Personalkosten für den Einsatz in sozialen Projekten
- GEWOBA-Stiftung (jährliche Ausschüttung)

**Aufwendungen insgesamt im Jahr 2015 = 3.315.190 €**

## Geschäftsfelder

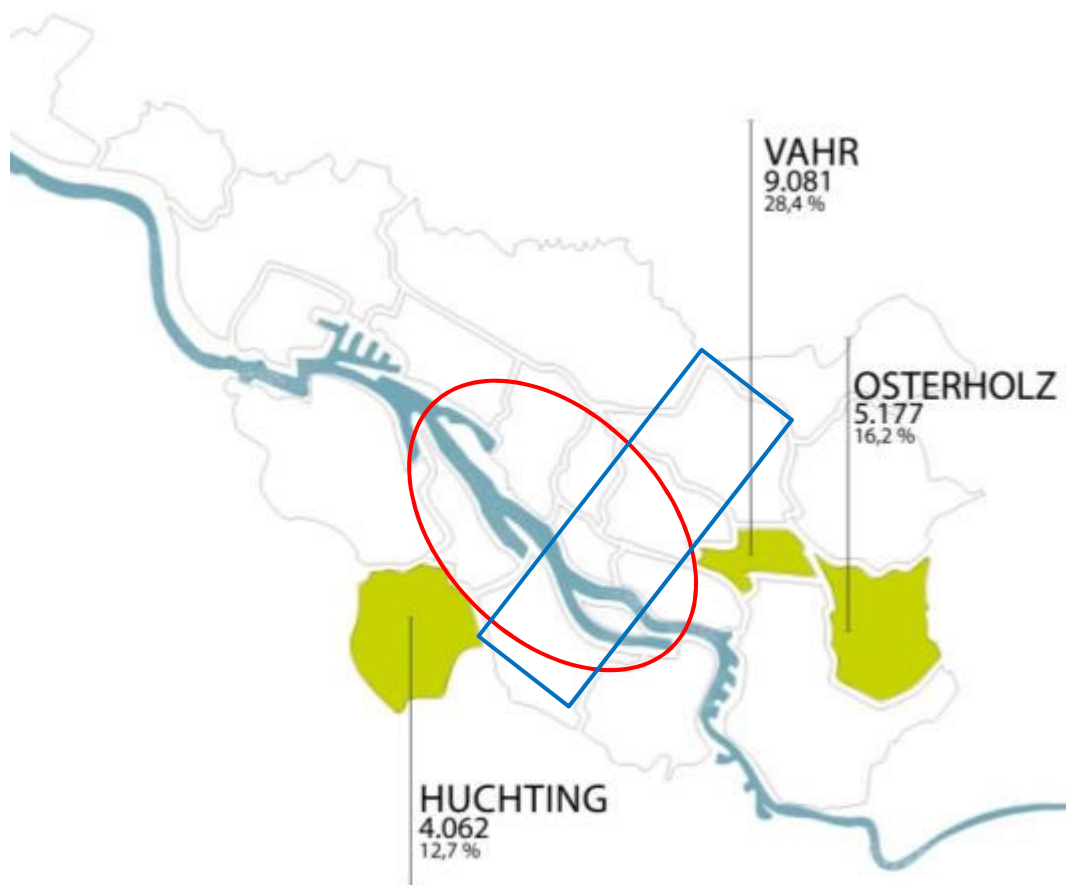


**„GEWOBA – ein starker Partner wächst!“**

Als kommunales Wohnungsunternehmen des Landes Bremen konzentrieren wir uns dabei nicht nur auf die Schaffung ökonomischer Werte, sondern auch auf die Generierung sozialer und ökologischer Mehrwerte, die vor allem unseren Stakeholdern zugute kommen.

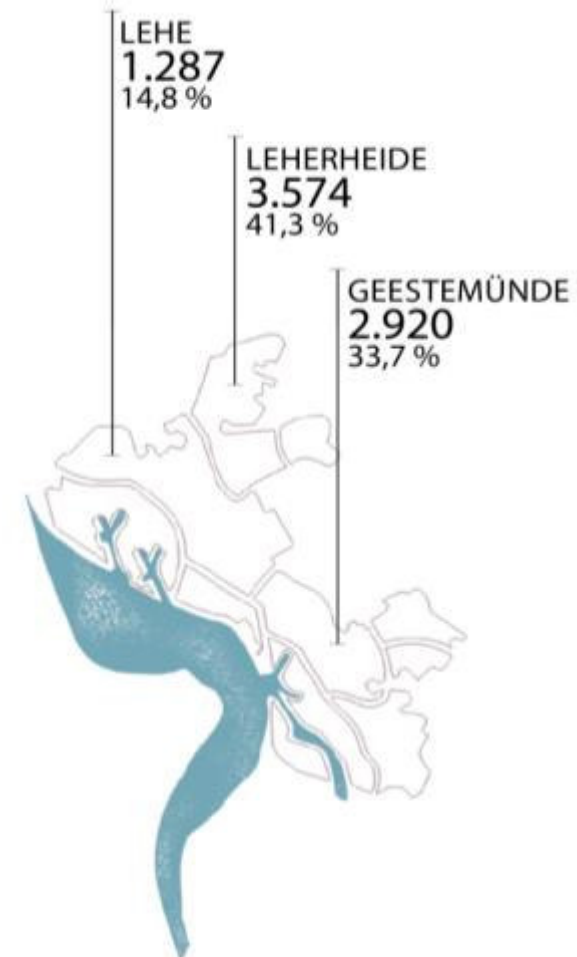
## Eigener Wohnungsbestand der GEWOBA in Bremen per 31.12.2015

- Wohneinheiten Stadt  
Bremen gesamt:
  - circa 286.823  
(basierend auf den Ergebnissen  
der Gebäude- und Wohnungszählung 2011)
- Wohneinheiten in  
Mehrfamilienhäusern:
  - circa 182.806  
(basierend auf den Ergebnissen  
der Gebäude- und Wohnungszählung  
2011)
- Wohneinheiten GEWOBA in  
Mehrfamilienhäusern:
  - 31.850
- Das entspricht einem  
Marktanteil der GEWOBA  
von:
  - circa 17,4 Prozent



## Eigener Wohnungsbestand der GEWOBA in Bremerhaven per 31.12.2015

- Wohneinheiten Bremerhaven gesamt:
  - circa 64.684  
(basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011)
- Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern:
  - circa 46.946  
(basierend auf den Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011)
- Wohneinheiten GEWOBA in Mehrfamilienhäusern: 8.565
- Das entspricht einem Marktanteil der GEWOBA von:
  - circa 18,3 Prozent





## Eigener Wohnungsbestand der GEWOBA nach Alter/Baujahr (31.12.2015)

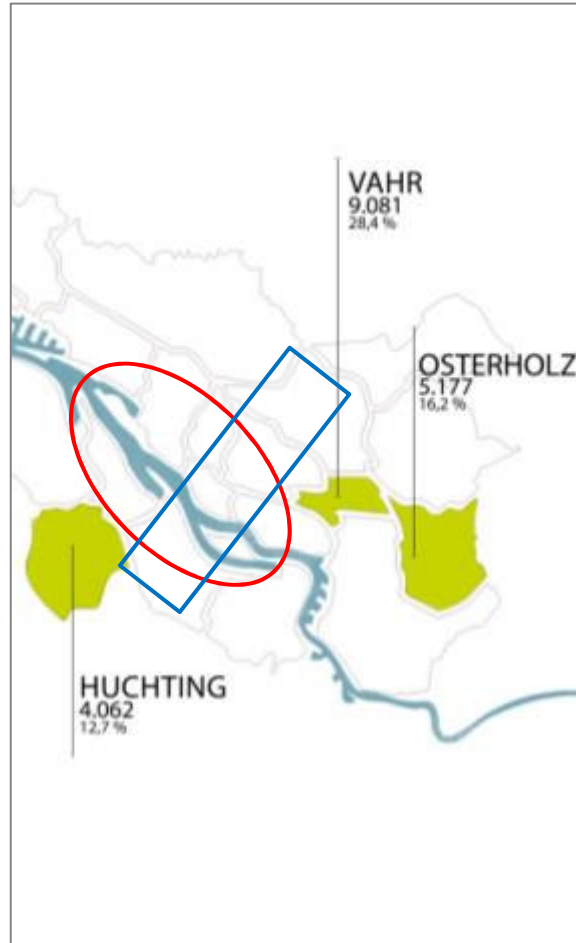
	bis 1948	1949 – 59	1960 – 70	1971 – 80	ab 1981	Summe
<b>Bremen</b>	2.333 (7,3%)	14.613 (45,9%)	10.332 (32,4%)	2.804 (8,9%)	1.762 (5,5%)	31.850
<b>Bremerhaven</b>	0	3.427 (40,0%)	3.818 (44,5%)	1.212 (14,2%)	108 (1,3%)	8.565
<b>GEWOBA gesamt</b>	2.333 (5,6%)	18.557 (44,5%)	14.379 (34,5%)	4.397 (10,5%)	2.056 (4,9%)	41.722

## Eigener Wohnungsbestand der GEWOBA nach Zimmeranzahl (31.12.2015)

	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer und mehr	Summe
<b>Bremen</b>	2.743 (8,6%)	9.664 (30,3%)	16.258 (51,1%)	3.004 (9,4%)	181 (0,6%)	31.850
<b>Bremerhaven</b>	769 (9,0)	2.993 (34,9%)	3.916 (45,7%)	836 (9,8%)	48 (0,6%)	8.565
<b>GEWOBA gesamt</b>	3.548 (8,5%)	13.014 (31,2%)	20.942 (50,2%)	3.986 (9,5%)	232 (0,6%)	41.722

### 3 Ebenen des Neubaus:

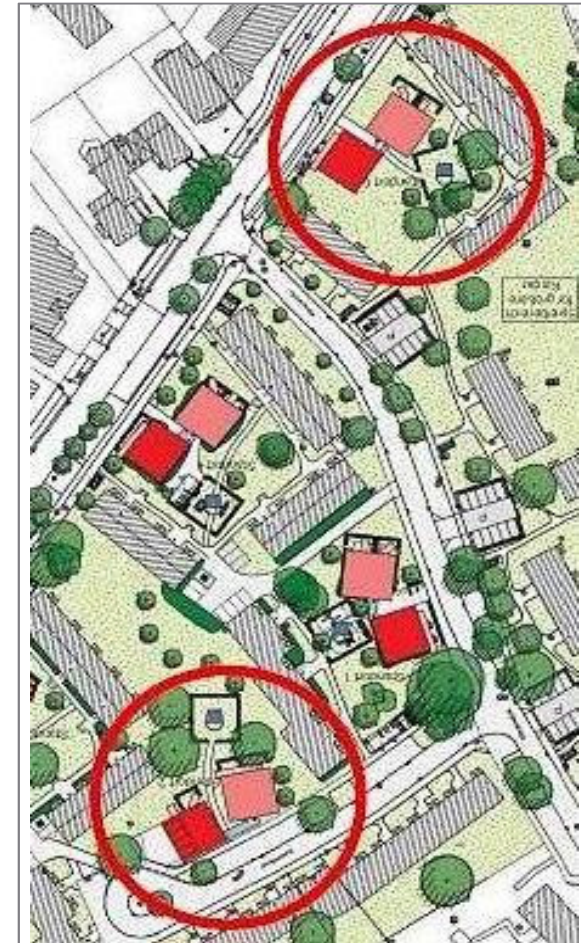
Stadt



Stadtteil



Quartier



### 3 Ebenen des Neubaus:

Stadt



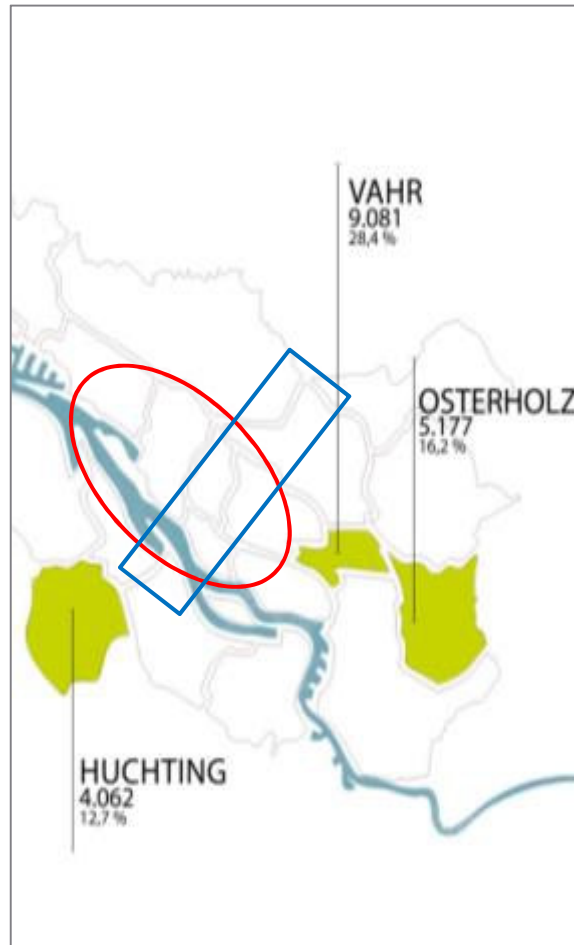
Stadtteil



Quartier



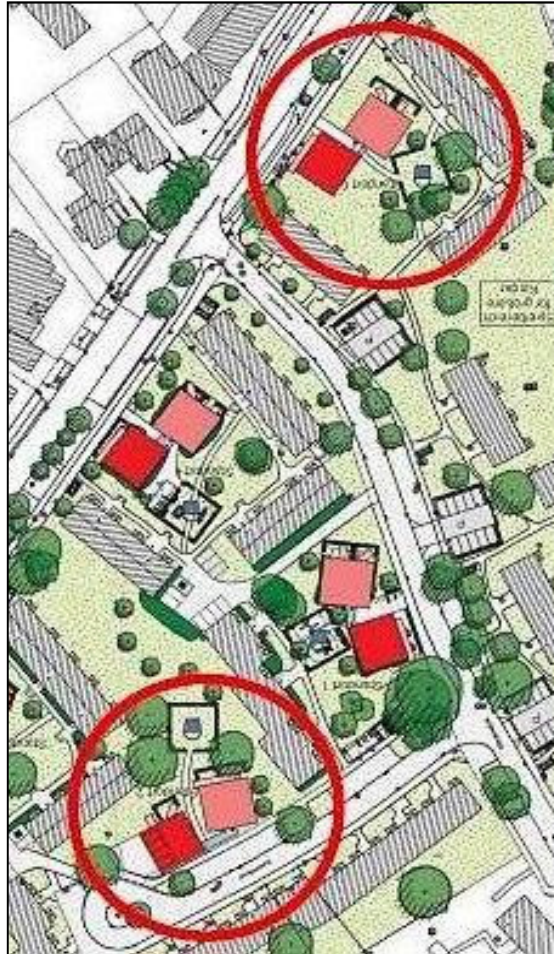
## Stadt



## Stadtteil



Quartier



## Bestandsinvestitionen in den Jahren 2012 bis 2016

(technische Kosten ohne Honorare)	Dim.	2012 (Ist)	2013 (Ist)	2014 (Ist)	2015 (Ist)	2016 (Plan)
laufende Instandhaltung	T€ €/m <sup>2</sup>	14.933 6,02	15.590 6,30	15.009 5,95	16.515 6,69	16.263 6,36
vermietungsunterstützende Instandhaltung	T€ €/m <sup>2</sup>	6.167 2,48	5.877 2,38	6.529 2,59	6.741 2,73	7.449 2,91
Großinstandhaltung	T€ €/m <sup>2</sup>	11.107 4,47	15.509 6,27	17.511 6,95	15.393 6,23	16.696 6,53
nicht aktivierungsfähige Modernisierung	T€ €/m <sup>2</sup>	3.499 1,41	6.267 2,54	3.075 1,22	3.172 1,28	3.955 1,55
aktivierungsfähige Modernisierung	T€ €/m <sup>2</sup>	27.035 10,89	25.577 10,35	29.819 11,83	30.401 12,31	41.514 16,23
<b>Bestandsinvestitionen</b>	T€ €/m <sup>2</sup>	<b>62.954 25,23</b>	<b>68.820 27,84</b>	<b>71.943 28,53</b>	<b>72.222 29,24</b>	<b>85.877 33,57</b>



## Wesentliche Kennzahlen zur Investitionstätigkeit

		IST 2016	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021	∑ Plan
aktivierungsfähige Modernisierung	TEUR	37.224	49.708	52.631	53.345	50.617	49.500	255.801
	Euro/qm	14,76	19,57	20,63	20,40	19,10	18,46	
Aufwandsinvestitionen	TEUR	48.613	45.049	44.122	44.563	44.434	44.466	222.634
davon Anlagenprüfordnung	TEUR	2.646	4.602	3.910	2.523	2.355	0	
Aufwandsinvestitionen	Euro/qm	19,28	17,74	17,29	17,04	16,76	16,58	
<b>Bestandsinvestitionen</b>	<b>TEUR</b>	<b>85.837</b>	<b>94.757</b>	<b>96.753</b>	<b>97.908</b>	<b>95.051</b>	<b>93.966</b>	<b>478.435</b>
	Euro/qm	34,05	37,31	37,92	37,43	35,86	35,04	
Ankaufsinvestitionen	TEUR	0	6.400	6.400	6.400	6.400	6.400	32.000
Neubauinvestitionen	TEUR	31.678	84.809	93.528	91.761	78.668	64.743	413.509
<b>Summe Gesamtinvestitionen</b>	<b>TEUR</b>	<b>117.515</b>	<b>185.966</b>	<b>196.681</b>	<b>196.069</b>	<b>180.119</b>	<b>165.109</b>	<b>923.944</b>

## Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen (31.12.2015)

	GEWOBA gesamt	Bremen	Bremerhaven
eigene Mietwohnungen	41.722	31.850	8.565
verwaltete Eigentumswohnungen	15.285	12.277	630
Nettokaltmiete qm/mtl.	5,43	5,67	4,40
Kalte und warme Betriebskosten qm/mtl.	2,48	2,37	2,86
Leerstandsquote (durchschnittlich) in %	0,70	0,40	1,90
Mietrückstandsquote (wohnend und verzogen) in %	0,85	0,83	0,90
Fluktuation in %	10,90	10,08	13,34



Personal: 473 Beschäftigte  
 (entspricht einer Vollzeitäquivalente in Höhe von 444,9)  
 davon Auszubildende: 18  
 davon Hauswarte: 85

## Daten zur GEWOBA

<b>Im Überblick</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Jahresüberschuss</b> (in Millionen Euro)	17,6	15,6	18,6	23,5	28,8	34,1	30,6	34,9	33,9	34,1	37,2	36,5
<b>Eigener Wohnungsbestand</b>	41.287	41.109	40.750	40.078	40.381	41.517	41.267	41.911	41.776	41.636	41.539	41.722
<b>Wohnungsbestand Bremen</b>	31.818	31.855	31.700	31.131	31.176	32.235	31.314	31.967	31.874	31.760	31.654	31.850
<b>Wohnungsbestand Bremerhaven</b>	9.469	9.254	9.050	8.901	8.740	8.634	8.643	8.637	8.595	8.588	8.578	8.565
<b>Rückbaukosten gesamt T€</b> (insges. 31.093 T€ für 1.830 WE)	7.217	7.383	4.546	1.723	2.280	515	./.	./.	./.	./.	./.	./.
<b>Rückbaukosten Bremen</b> insges. 11.474 T€ (626 WE)	2.671	1.569	3.811	1.101	934	./.	./.	./.	./.	./.	./.	./.
<b>Rückbaukosten Bremerhaven</b> insges. 19.619 T€ (1.204 WE)	4.546	5.814	735	622	1.346	515	./.	./.	./.	./.	./.	./.
<b>Leerstandskosten gesamt T€</b>	7.043	6.639	7.217	6.243	4.767	3.704	2.200	772	694	967	1.276	1.437
<b>Leerstandsquote gesamt in %</b>	3,80	3,43	3,31	3,18	2,57	1,81	1,01	0,77	0,65	0,66	0,67	0,70
<b>Leerstandsquote Bremen in %</b>	1,50	1,28	1,47	1,43	1,11	0,98	0,48	0,32	0,28	0,29	0,28	0,40
<b>Leerstandsquote Bremerhaven in %</b>	11,28	10,61	9,59	9,13	7,59	4,71	2,85	2,42	1,95	2,09	2,18	1,90
<b>Durchschnittszins in %</b>	5,5	5,2	4,9	4,9	4,6	4,4	4,2	4,1	3,8	3,4	3,2	2,90

**Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit**

