

VORNE

NACH

RÜCK VORNE

RÜCK NACH

VORNE RÜCK NACH

RÜCK NACH

VORNE VORNE

RÜCK NACH NACH

VORNE VORNE

SICHT

MISSION STATEMENT

BEI UNS IST BREMEN ZU HAUSE

Mit rund 42.700 Mietwohnungen ist die GEWOBA die größte Vermieterin im Land Bremen. Seit 99 Jahren versorgen wir breite Bevölkerungsgruppen bedarfsorientiert mit Wohnraum. Unseren vielfältigen Immobilienbestand bewirtschaften wir wertorientiert und entwickeln ihn zukunftsgerecht weiter. Die wirtschaftliche Stärke im Kerngeschäft schafft die Voraussetzung für alle sozialen und ökologischen Engagements der GEWOBA, die ihrerseits wiederum den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens sichern. Wir fördern Projekte für die Lebensqualität und das gesellschaftliche Miteinander der Menschen in all ihrer Vielfalt, tragen mit großem Engagement zur Erreichung der Bremer Klimaschutzziele bei und sind ein zuverlässiger Partner für eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung in unseren Heimatstädten Bremen und Bremerhaven sowie in Oldenburg.



S. 2

Editorial



S. 4

Über die GEWOBA



RÜCK SICHT



S. 6

ÖKONOMIE

Wie wir mit Verlässlichkeit turbulenten Rahmenbedingungen begegnen.



S. 16

ÖKOLOGIE

Wie wir Klimaschutz in unseren Quartieren voranbringen.



S. 22

SOZIALES

Wie wir uns für ein vielfältiges Miteinander engagieren.



S. 28

PERSONAL

Wie wir gute Bedingungen für gute Arbeit schaffen.



S. 32

GEWOBA-LAND

Übersicht unserer Bestände



ORGANIGRAMM

Dr. Christian Jaeger Mitglied des Vorstands		Anja Passlack Mitglied des Vorstands				
Unternehmenskommunikation/ Marketing		Recht/ Compliance/ Interne Revision				
Immobilien- wirtschaft	Bestands- technik/ Immobilien- bewertung	Neubau/ Stadt- entwicklung	Unternehmens- entwicklung/ Controlling/ IT	Betriebs- wirtschaft/ Finanzen	Personal- management/ Interne Dienste	Immobilien- dienst- leistungen
NL Bremer- haven	Technisches Gebäude- management	Neubau Stadt- und Quartiers- entwicklung	Unternehmens- entwicklung/ Controlling IT	Betriebs- wirtschaft Finanzen	Personal- management Interne Dienste	Kaufmännische Koordination/ Objekt- rentabilität Sozial- management Eigentums- verwaltung Betriebs- kosten- management Zentraler Einkauf
GB Bremen- Mitte/Süd/ Nord/ Oldenburg	Baudurch- führung/ Immobilien- bewertung	Koordination Technik				
GB Bremen- Ost/West						
GB Bremen- Vahr/Horn/ Oberneuland/ Schwach- hausen						
Kunden- zentrum						
Garten- und Landschafts- pflege						
Kunden- telefon						
Die <input type="checkbox"/> hinterlegte Abteilung ist dem Vorstand gemeinsam zugeordnet.						

BETEILIGUNGEN

AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft
GmbH & Co. KG, Hamburg

Alt Hastedt Entwicklungsgesellschaft
Beteiligungs GmbH i. L., Bremen

GEWOBA Energie GmbH, Bremen

GEWOBA Wohnen GmbH, Bremen

Gesellschaft für Stadtentwicklung mbH, Bremen

ImmoMediaNet GmbH & Co. KG, Schenefeld

ImmoMediaNet Verwaltungs GmbH, Schenefeld

PBG Beteiligungs GmbH i. L., Bremen

PBG Projektgesellschaft Borgfeld
mbH & Co. KG i. L., Bremen

PGS Beteiligungs GmbH, Bremen

PGS Projektgesellschaft Stadtwerder
GmbH & Co. KG, Bremen

WoWi Media GmbH & Co. KG, Hamburg

WoWi Media Verwaltungs GmbH, Hamburg

↓
S. 2
Editorial

↓
S. 4
Über die GEWOBA

↓
**RÜCK
SICHT**

↓
S. 6
ÖKONOMIE
Wie wir mit Verlässlichkeit turbulenten
Rahmenbedingungen begegnen.

↓
S. 16
ÖKOLOGIE
Wie wir Klimaschutz in unseren
Quartieren voranbringen.

↓
S. 22
SOZIALES
Wie wir uns für ein
vielfältiges Miteinander engagieren.

↓
S. 28
PERSONAL
Wie wir gute Bedingungen
für gute Arbeit schaffen.

↓
S. 32
GEWOBA-LAND
Übersicht unserer Bestände



KENNZAHLEN

IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG/-VERWALTUNG		2022	2021	+/- in %
Wohnungen	Anzahl	42.681	42.376	0,7
Bremen	Anzahl	32.945	32.620	1,0
Bremerhaven	Anzahl	8.429	8.449	-0,2
Oldenburg	Anzahl	1.307	1.307	0,0
Durchschnittliche Nettokaltmiete	EUR/m²	6,50	6,37	2,0
Bremen	EUR/m²	6,79	6,66	2,0
Bremerhaven	EUR/m²	5,19	5,05	2,8
Oldenburg	EUR/m²	7,30	7,05	3,5
Leerstandsquote	%	0,69	1,10	-37,3
Bremen	%	0,56	0,75	-25,3
Bremerhaven	%	1,16	2,54	-54,3
Oldenburg	%	0,70	0,67	4,5
Fluktuationsquote	%	8,09	9,26	-12,6
Neuvermietungen	Anzahl	3.890	4.035	-3,6
Neuvermietungen an Transfereinkommensbezieher	Anzahl	1.765	1.417	24,6
Wohnungen für Geflüchtete	Anzahl	297	213	39,4
Gewerbe	Anzahl	407	405	0,5
Wohn- und Nutzfläche	T m²	2.616	2.592	0,9
Verwalteter Wohnungsbestand inkl. Columbus Center BHV	Anzahl	14.203	14.260	-0,4
INVESTITIONEN	TEUR	187.179	158.200	18,3
Neubau	TEUR	77.478	58.040	33,5
Modernisierung	TEUR	57.953	49.023	18,2
Modernisierungsmaßnahmen	EUR/m²	22,15	18,98	16,7
Instandhaltungen/Instandsetzung	TEUR	51.748	51.137	1,2
Instandhaltungsaufwendungen	EUR/m²	19,78	19,80	-0,1
Bestandsübergänge Neubau	Anzahl	314	53	492,5
Im Bau befindliche Einheiten (WE)*	Anzahl	602	544	10,7
Fertigstellungen Modernisierung	Anzahl	2.458	1.600	53,6
VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE				
Eigenkapital	TEUR	506.702	481.173	5,3
Bilanzsumme	TEUR	1.639.457	1.523.263	7,6
Eigenkapitalquote	%	29,9	31,6	-5,4
Jahresüberschuss	TEUR	25.529	30.644	-16,7
EBITDA	TEUR	106.428	103.202	3,1
Dividende	TEUR	15.750	15.750	0,0
MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER				
Gesamt	Anzahl	538	515	4,5
	(FTE)	(502,0)	(481,9)	4,2

* Inklusive der Tochtergesellschaft GEWOBA Wohnen GmbH.

Die GEWOBA blickt auf ein herausforderndes Geschäftsjahr 2022 zurück. Bei einer Bilanzsumme von 1.639,5 Millionen Euro (Vorjahr: 1.523,3 Millionen Euro) erwirtschaftete das Unternehmen einen Jahresüberschuss in Höhe von 25,5 Millionen Euro (Vorjahr: 30,6 Millionen Euro). Das geplante Ergebnis von 27,3 Millionen Euro wurde insbesondere aufgrund einer Sonderabschreibung im Rahmen der Neubau-/Sanierungstätigkeit unterschritten. Dennoch hat die GEWOBA aus dem Jahresüberschuss 9,8 Millionen Euro den Gewinnrücklagen zugeführt. Der danach verbleibende Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2022 in Höhe von 15,75 Millionen Euro wird vollständig an die Anteilseigner ausgeschüttet.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022	2022 €	2021 T€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	263.778.266,62	268.378
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00	5
c) aus Betreuungstätigkeit	5.596.275,79	5.066
d) aus Verkauf von Gebäuden aus dem Anlagevermögen	862.400,00	245
e) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.931.695,06	3.201
	274.168.637,47	276.895
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen	26.955.443,69	14.593
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.449.250,00	1.480
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.167.399,35	7.033
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	145.863.133,73	141.578
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0
c) Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden aus dem Anlagevermögen	192.454,66	86
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.724.479,90	2.003
	147.780.068,29	143.667
6. Rohergebnis	161.960.662,22	156.334
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	31.652.095,67	31.173
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 2.164.603,85 € (Vorjahr: 1.055 T€)	8.111.802,63	6.814
	39.763.898,30	37.987
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	58.197.264,99	50.128
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	20.241.222,62	19.120
10. Erträge aus Beteiligungen davon Erträge aus verbundenen Unternehmen: 400.000,00 € (Vorjahr: 0 T€)	4.470.277,14	3.977
11. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	118.634,76	109
12. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens und anderen Finanzanlagen	260.022,59	240
13. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.737,08	28
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen: 877.866,00 € (Vorjahr: 2.062 T€)	10.427.102,72	10.588
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12.553.396,93	12.110
16. Ergebnis nach Steuern	25.644.448,23	30.755
17. Sonstige Steuern	115.571,08	111
18. Jahresüberschuss	25.528.877,15	30.644
19. Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	9.778.877,15	14.894
20. Bilanzgewinn	15.750.000,00	15.750


[ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)


BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVSEITE	31.12.2022 €	31.12.2021 T€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software	39.745,00	152
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.346.232.140,43	1.233.528
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.542.313,99	44.040
3. Grundstücke ohne Bauten	10.164.568,11	11.336
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	95.333,40	95
5. Technische Anlagen und Maschinen	476.573,00	423
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.105.714,00	1.034
7. Anlagen im Bau	59.201.601,02	82.783
8. Bauvorbereitungskosten	7.122.435,42	10.121
9. Geleistete Anzahlungen	5.418.741,50	0
	1.472.359.420,87	1.383.360
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	13.504.390,16	13.504
2. Beteiligungen	1.045.408,92	1.095
3. Andere Finanzanlagen	2.490.610,75	2.491
	17.040.409,83	17.090
Anlagevermögen insgesamt	1.489.439.575,70	1.400.602
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten		
a) noch nicht erschlossen oder erschlossen erworben	2.148.309,23	2.010
b) im Zustand der Erschließung	1.026,77	1
2. Unfertige Leistungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten	130.118.447,30	103.163
	132.267.783,30	105.174
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	835.591,28	1.184
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	51.110,67	35
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.753,23	5
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.075.127,52	149
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	28.996,37	28
6. Sonstige Vermögensgegenstände	695.569,27	1.229
	2.691.148,34	2.630
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.019.104,02	14.836
C. Rechnungsabgrenzungsposten	39.544,00	21
Bilanzsumme	1.639.457.155,36	1.523.263
Bilanzvermerk		
Treuhandvermögen	20.963.027,49	31.092

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

PASSIVSEITE	31.12.2022 €	31.12.2021 T€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	87.500.000,00	87.500
II. Kapitalrücklage	53.174,36	53
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	8.696.825,64	8.697
2. Andere Gewinnrücklagen	394.702.173,61	384.923
	403.398.999,25	393.620
IV. Bilanzgewinn	15.750.000,00	15.750
Eigenkapital insgesamt	506.702.173,61	496.923
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	32.693.504,00	32.478
2. Steuerrückstellungen	2.989.900,00	1.580
3. Sonstige Rückstellungen	43.024.813,82	32.041
	78.708.217,82	66.099
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	100.000.000,00	100.000
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	795.026.270,68	736.068
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.676.689,22	4.032
4. Erhaltene Anzahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten	139.787.438,06	106.977
5. Erhaltene Anzahlungen sonstiger Art	194.841,70	216
6. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.311.039,11	6.762
7. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	70.301,80	58
8. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.835.841,92	3.820
9. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	1.355
10. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	215.072,25	77
11. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 807.604,32 € (Vorjahr: 407 T€)	1.038.076,41	681
	1.052.155.571,15	960.046
D. Rechnungsabgrenzungsposten	1.891.192,78	195
Bilanzsumme	1.639.457.155,36	1.523.263
Bilanzvermerk		
Treuhandverpflichtungen	20.963.027,49	31.092



Mit Anja Passlack und Dr. Christian Jaeger hat sich der Vorstand 2022 neu formiert.

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

„Zeitenwende“, so hat der Bundeskanzler die Zäsur genannt, die durch den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine eingetreten ist. Ein gewaltsamer Einschnitt, der unser Vertrauen erschüttert und verdeutlicht hat, wie kostbar unsere freiheitlich demokratischen Grundwerte sind.

Auch die wirtschaftlichen Folgen waren und sind dramatisch. Nachdem die Pandemie bereits zu Lieferengpässen und drastischen Kostensteigerungen für Technikprodukte und Baumaterialien geführt hatte, kamen mit dem Ukrainekrieg die Lieferprobleme und Kostenexplosionen für Gas und Energie dazu. Preisanstiege, die eine Inflation nach sich zogen und in der Folge auch mehrere Anpassungen der Leitzinsen.

Dazu gab und gibt es immer wieder Hiobsbotschaften von Naturkatastrophen, die uns ermahnen, die Probleme des Klimawandels ernst zu nehmen und dem Klimaschutz höchste Priorität einzuräumen. Entsprechend hat auch die Bremer Landesregierung ihre Klimaziele geschärft. Kurz: Die Zeitenwende markiert auch für die GEWOBA eine spürbare Veränderung der Rahmenbedingungen.

Erstmals seit langer Zeit gibt es wieder nennenswerte Zinsbelastungen, die sich im Zusammenspiel mit den deutlich gestiegenen Baukosten merklich auf die Kostenstrukturen unserer Modernisierungs- und Bauprojekte auswirken. Dazu kommen erhebliche Investitionen für den Klimaschutz. Anders als andere Akteure unserer Branche haben wir nicht mit einer Vollbremsung reagiert, sehr wohl aber unsere Investitionsplanung neu ausgerichtet.

Unseren Mieterinnen und Mietern mussten wir im Berichtsjahr einiges zumuten. Von drastischen Anhebungen der Heizkostenvorauszahlungen über Absenkungen der Vorlauftemperatur bis zu den gestiegenen Stromkosten. Wir mussten sie auf mögliche Versorgungsausfälle vorbereiten, die zum Glück bisher nicht eingetreten sind.

Dass 2022 für die GEWOBA in vielerlei Hinsicht durch Umbruch und Nejustierung geprägt war, soll die Gestaltung dieses Tätigkeitsberichts als Janusheft verdeutlichen. Unter der Überschrift „Rücksicht“ blicken wir auf das Geschäftsjahr 2022 und berichten über unsere Aktivitäten. Wenn Sie den Bericht wenden, lesen Sie unter dem Titel „Nach vorne“ über unsere zukunftsgerichteten Projekte und mit welchen Konzepten wir den neuen Herausforderungen begegnen.

Allen, die uns dabei begleiten, danken wir, ganz besonders unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Ihre

Anja Passlack
Mitglied des Vorstands

Ihr

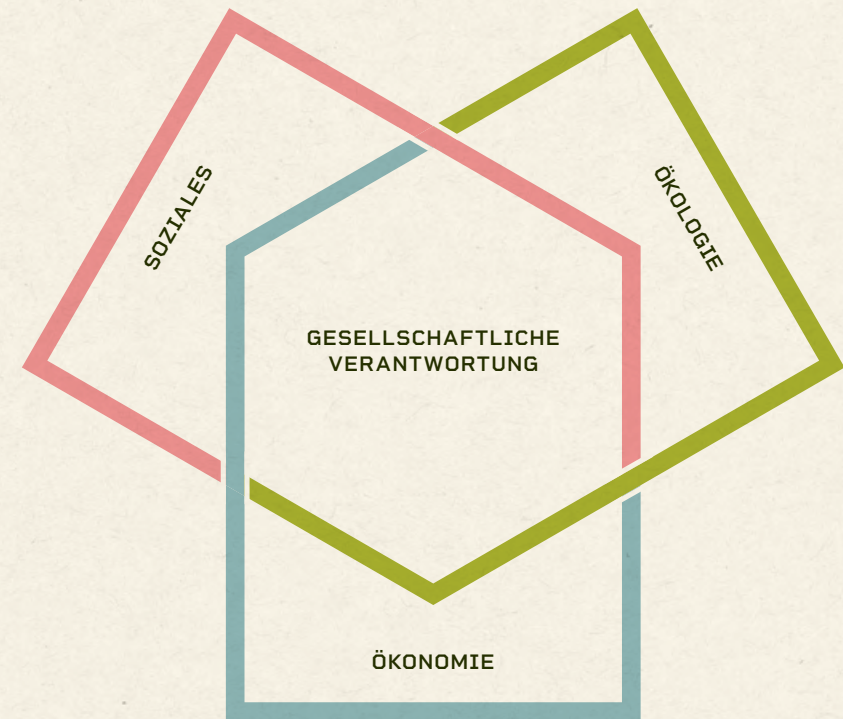
Dr. Christian Jaeger
Mitglied des Vorstands



Unser nachhaltiges Geschäftsmodell

Seit ihrer Gründung im Jahr 1924 ist es der Auftrag der GEWOBA, breite Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum zu versorgen. Dieser Auftrag ist bis heute in der Satzung verankert und zeigt, dass das Unternehmen neben den wirtschaftlichen auch schon immer soziale Ziele verfolgt hat. Die Bedeutung des Klimaschutzes ist erst später ins Bewusstsein gerückt. Das nachhaltige Geschäftsmodell ist darauf ausgerichtet, die Immobilienbestände – Gebäude und Grünflächen – unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten verantwortungsvoll zu bewirtschaften, weiterzuentwickeln und behutsam zu ergänzen, um den langfristigen Unternehmenserfolg zu sichern und dazu beizutragen, dass das Land Bremen seine Klimaschutzziele erreicht. Die wirtschaftliche Stärke der GEWOBA macht sie in hohem Maße resilient im Umgang mit den veränderten Rahmenbedingungen.

Wir sind davon überzeugt, dass lebenswerte Quartiere weit mehr sind als die Summe gepflegter Gebäude und Grünflächen. Jedes Quartier ist anders, jedes hat seinen eigenen Charakter, seinen eigenen Charme, seine eigenen Qualitäten und bietet so Raum für Vielfalt. Dazu zählen wir ökologische Qualitäten und Mobilitätskonzepte ebenso wie die vielfältigen sozialen und kulturellen Angebote sowie ein gutes nachbarschaftliches Miteinander. Nachhaltigkeitsziele sind Bestandteile von Zielvereinbarungen von Vorstand und Führungskräften und werden regelmäßig fortgeschrieben.



DEUTSCHER NACHHALTIGKEITSKODEX

In ihrer jährlichen DNK-Entsprechenserklärung berichtet die GEWOBA zu den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) über ihre Strategien, Ziele, Maßnahmen, Konzepte und Risiken. Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren ergänzen die Informationen. Der DNK wurde vom Rat für nachhaltige Entwicklung, der die Bundesregierung in Fragen der Nachhaltigkeit berät, entwickelt. Er macht Nachhaltigkeitsleistungen sichtbar, mit einer höheren Verbindlichkeit transparent und besser vergleichbar, verbreitert damit die Basis für die Bewertung von Nachhaltigkeit und beschreibt Anforderungen für die Nachhaltigkeitsberichterstattung von Unternehmen.

CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Seit 2004 richtet sich die GEWOBA nach den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex und gibt jährlich einen aktuellen Corporate-Governance-Bericht heraus.

ZUM NACHLESEN

CORPORATE-GOVERNANCE-BERICHT



www.gewoba.de/gewoba/ueber-uns/corporate-governance

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG



<http://datenbank2.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de>





Wie wir mit Verlässlichkeit turbulenten Rahmenbedingungen begegnen

42.681 Wohnungen gehören am 31. Dezember 2022 zum Bestand der GEWOBA, davon befinden sich 32.945 Wohnungen in der Stadt Bremen, 8.429 in Bremerhaven und 1.307 Wohnungen in der Stadt Oldenburg. Im Vergleich zum Vorjahr bewirtschaftet das Unternehmen 305 Einheiten mehr. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Zugängen aus dem Neubau, vor allem durch Fertigstellungen in den großen Bremer Baugebieten Überseestadt und Gartenstadt Werdersee.

MIETWOHNUNGSBESTAND

Stadt
Bremen

32.945

Bremerhaven

8.429

Oldenburg

1.307

gesamt

42.681

ZUWACHS

im Vergleich
zum Vorjahr

305



Wenig Bewegung auf einem angespannten Mietwohnungsmarkt

Während der Bremer Mietwohnungsmarkt vor allem im Bereich der kleinen Ein- bis Zweizimmerwohnungen und der großen Fünf- bis Sechszimmerwohnungen bereits seit Jahren angespannt ist, zeichnete sich der Bremerhavener Markt noch in 2021 durch einen Angebotsüberhang aus. Infolge des Ukrainekriegs hat sich das Blatt jedoch gewendet: Die Nachfrage am Wohnungsmarkt durch Geflüchtete ist deutlich angestiegen.

Das spiegelt sich auch in der Leerstandsquote wider, die bei der GEWOBA zum 31. Dezember 2022 über den gesamten Bestand bei 0,69 Prozent liegt, nach 1,10 Prozent im Vorjahr. In Bremerhaven ist diese Entwicklung noch spürbarer: Hier sank die Leerstandsquote zum Stichtag auf 1,16 Prozent, nach 2,54 Prozent im Vorjahr.

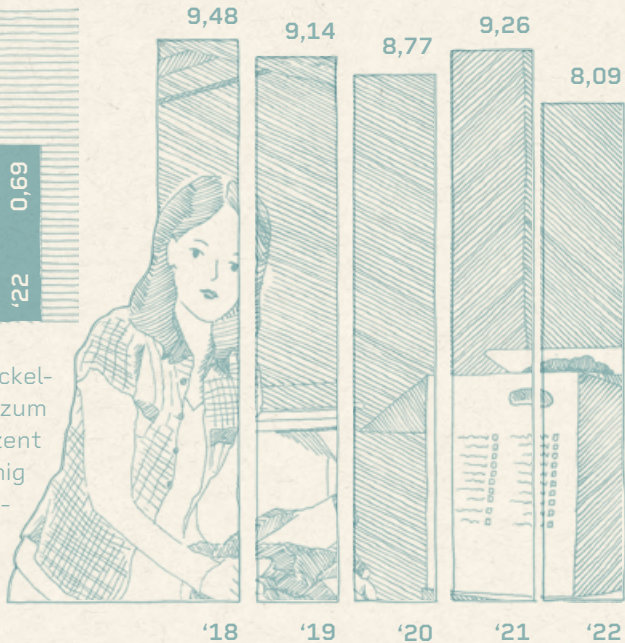
„Anders als bei der Zuwanderungsbewegung 2015/2016 besteht die aktuelle Herausforderung nicht nur darin, Geflüchtete aus den Erstaufnahmestellen und Übergangwohnheimen in den Wohnungsmarkt zu integrieren. Viele Ukrainerinnen und Ukrainer sind in Privathaushalten aufgenommen worden und suchen nun auf dem freien Markt nach einem eigenen Zuhause.“

LEERSTANDSQUOTE GESAMT IN PROZENT



Auch die Fluktuationsquote entwickelte sich stark rückläufig und liegt zum 31. Dezember 2022 bei 8,09 Prozent (Vorjahr: 9,26 Prozent). „Es ist wenig Bewegung auf dem Mietwohnungsmarkt“, bestätigt auch Manfred Corbach. Der GEWOBA-Prokurist ist verantwortlich für die Bewirtschaf-

FLUKTUATIONSQUOTE GESAMT IN PROZENT



Stabiles Mietenniveau dank kommunaler Wohnungsunternehmen

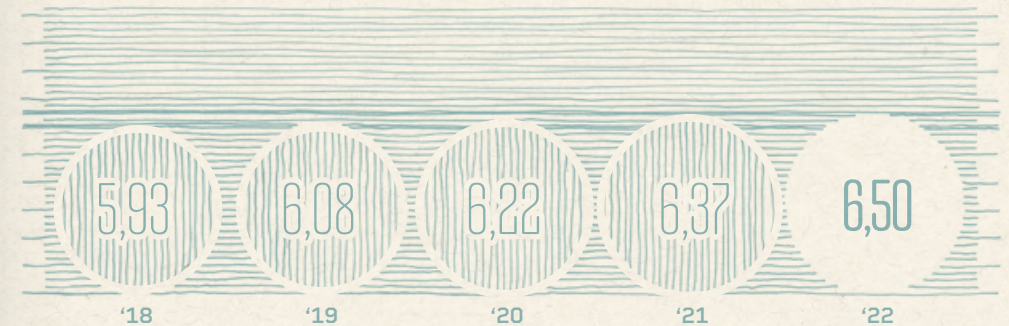
In einer Marktsituation mit hoher Wohnraumnachfrage sind es vor allem die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, die stabilisierend auf die Mietpreisentwicklung Einfluss nehmen. So beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete im Gesamtbestand der GEWOBA zum 31. Dezember 2022 insgesamt 6,50 Euro pro Quadratmeter. Bei der Betrachtung der Teilmärkte zeigt sich ein differenziertes Bild: In der Stadt Bremen beläuft sich die durchschnittliche Nettokaltmiete auf 6,79 Euro pro Quadratmeter, in Bremerhaven liegt sie hingegen bei 5,19 Euro.

Im Vergleich dazu beträgt die Miete bei Neuvermietung bei der GEWOBA zum 31. Dezember 2022 durchschnittlich 7,77 Euro pro Quadratmeter, während Dritte, wie zum Beispiel die großen Immobilienportale, durchschnittlich 9,50 Euro pro Quadratmeter angeben.

Moderate Mietanpassungen führt die GEWOBA bei Neuvermietung und in bestehenden Mietverhältnissen durch. In laufenden Mietverhältnissen sind Anpassungen über die Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB notwendig, um die jährlichen Kostensteigerungen im Zuge der Verwaltung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes zu kompensieren.

Auch nach einer Modernisierung erfolgt eine Mietanpassung in Form einer Umlage der Modernisierungskosten. Generell führt die GEWOBA Mietanpassungen sozialverträglich durch. Sollten bei einzelnen Mieterinnen oder Mietern dennoch finanzielle Härten entstehen, findet das Unternehmen individuelle Lösungen in Form von Reduzierungen des Erhöhungsbetrags.

NETTOKALTMIETE IN €/M², DURCHSCHNITTLICH IM GEWOBA-GESAMTBESTAND



Vermietung an Leistungsberechtigte und besondere Zielgruppen

Die angespannte Situation auf dem Mietwohnungsmarkt trifft bestimmte Gruppen besonders hart. Der Ukrainekrieg hat nicht nur zu einer Fluchtbewegung von über acht Millionen Menschen geführt, von denen über eine Million Menschen Schutz, und damit potenziell auch Wohnraum, in Deutschland suchen. Er hat auch zu einer Energiekrise unerwarteten Ausmaßes geführt, die die Inflation antreibt. Die Kosten für Lebenshaltung steigen. Für Menschen mit geringem Einkommen und in besonderen Lebenssituationen erschweren diese

Rahmenbedingungen die Wohnungssuche erheblich. Die GEWOBA sieht sich auch hier in der Verantwortung. Gemäß ihrer Mietenstrategie stellt sie sicher, dass bei Neuvermietung mindestens 25 Prozent der Wohnungen in der Stadt Bremen für Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger bereitstehen. Insgesamt 594 Wohneinheiten an unterschiedlichen Standorten hat die GEWOBA an Geflüchtete und Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt vermietet. Die Vermittlung findet in Kooperation mit der Sozialbehörde und der AWO GmbH Fachdienst für Integration und Migration sowie mit der Zentralen Fachstelle für Wohnen (ZFW) statt.



Für mehr bezahlbaren Wohnraum

Knapp 50 Millionen Euro umfasst das im September 2022 durch den Bremer Senat beschlossene fünfte Wohnraumförderprogramm für Bremen und Bremerhaven. „Wir haben aktuell durch hohe Energiekosten, unterbrochene Lieferketten oder steigende Materialkosten und Zinsen mit einer Vielzahl von Problemen im Bereich des Wohnungsbaus zu kämpfen, während wir aber dennoch unverändert dringenden Bedarf insbesondere bei preisgebundenen und bezahlbaren Wohnungen haben“, unterstrich Bremens Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Dr. Maike Schaefer, die Bedeutung der bereitgestellten Mittel. Sie sollen nicht nur in den Neubau oder die Modernisierung fließen, um geförderten Wohnraum zu schaffen. 2,25 Millionen Euro sind in der Stadt Bremen

dafür vorgesehen, bei geeigneten Objekten die Miet- und Belegungsbindung nach deren gesetzlich oder vertraglich vereinbartem Auslaufen um bis zu 20 Jahre zu verlängern.

Einen ersten Schritt in diese Richtung hatte die GEWOBA bereits im vierten Quartal 2021 gemacht. Zu diesem Zeitpunkt stand sie mit dem Bauressort in Verhandlungen über die Verlängerung der Mietpreis- und Belegungsbindungen für 135 Wohnungen in Bremen-Oslebshausen. Nach 38-jähriger Laufzeit sollten sie zum 31. Dezember 2021 auslaufen. Stattdessen konnte das Unternehmen eine Verlängerung bis Ende 2041 vereinbaren und die Grundlage schaffen, um diese Art der Sozialbindung als festen Baustein in das fünfte Förderprogramm des Senats zu integrieren.

GEWOBA unterstützt Study Friends

Das Prinzip ist ganz einfach: Schülerinnen und Schüler erhalten von Studierenden beim Lernen oder bei den Hausaufgaben regelmäßig und verlässlich Unterstützung. Im Gegenzug bekommen die Studentinnen und Studenten die Möglichkeit, für dieses Engagement mietfrei zu wohnen. Für das Tauschgeschäft sind 20 Stunden im Monat sowie ein monatlicher Beitrag von rund 25 Euro für Strom und Wasser von den Studierenden aufzuwenden. Das Projekt ist eine Kooperation zwischen der Deutschen Kindergeldstiftung, Kultur vor Ort e. V., der Neuen Oberschule Gröpelingen und der GEWOBA.

Seit Oktober 2021 stellt die GEWOBA WG-Zimmer in zwei Wohnungen eines Altbauquartiers in Bremen-Gröpelingen zur Verfügung. Die Kindergeldstiftung übernimmt die von der GEWOBA reduzierten Mieten und Nebenkosten. Für die engagierten Studierenden steht – neben dem mietfreien Wohnen – die gemeinnützige

Arbeit im Vordergrund, um Schülerinnen und Schüler in sozial benachteiligten Stadtteilen zu unterstützen und ihnen Raum und Zeit für das Erreichen der Lernziele zu geben. „Bremen und Bremerhaven sind Studentenstädte; die GEWOBA bietet gerade jungen Leuten bezahlbaren Wohnraum an, der an vielen Universitätsstandorten Mangelware ist. Zudem loben wir studentische Wettbewerbe aus und fördern mit der unternehmenseigenen Stiftung zahlreiche schulische Projekte“, erläutert Robert Schleisiek, GEWOBA-Geschäftsbereichsleiter für den Bremer Osten und Westen, das Engagement des Wohnungsunternehmens für Bildung und Ausbildung in der Hansestadt. Das Projekt Study Friends ist im Rahmen des „Integrierten Entwicklungskonzepts“ Gröpelingen entstanden, das die Grundlage für ein von der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau koordiniertes Stadterneuerungsvorhaben bildet.

Wende am Energiemarkt erfordert besondere Maßnahmen

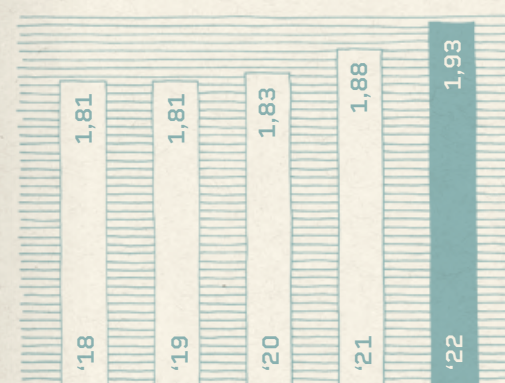
Die Wohnnebenkosten setzen sich aus den kalten Betriebskosten (zum Beispiel Grundsteuer, Müllabfuhr, Kaltwasser und Entwässerung, Hauswart) und den verbrauchsabhängigen Kosten für Warmwasser und Heizung zusammen. Im Geschäftsjahr 2022 hat die GEWOBA alle Abrechnungen für den Zeitraum 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 erstellt.

Diese moderaten Kostensteigerungen hat das GEWOBA-Betriebskostenmanagement bereits frühzeitig antizipiert und die Vorauszahlungen für den Abrechnungszeitraum 2020/2021 entsprechend angepasst.

Im Berichtsjahr ist diesem vorausschauenden, verantwortungsbewussten Handeln eine ganz neue Bedeutung zugekommen: Der Beginn des Ukrainekriegs hat die Energiekosten in kurzer Zeit in ungeahnte Höhen schnellen lassen. „Rund 70 Prozent unseres Wohnungsbestandes werden durch den örtlichen Energieversorger swb über Fernwärme versorgt. In der Abrechnung 2021/2022, die aktuell erstellt wird, verzeichnen wir bereits deutliche, aber immer noch moderate Kostensteigerungen für Wärme in Höhe von neun Prozent in Bremen und 13 Prozent in Bremerhaven“, sagt Evelyn Looek, Leiterin des Betriebskostenmanagements bei der GEWOBA. „Der Unterschied in den beiden Städten ergibt sich aus dem eingesetzten Brennstoffmix. In Bremen kommt die Wärme zum größten Teil aus der Abfallverwertung, also der Müllverbrennung. In Bremerhaven produziert die swb die Wärme nicht in eigenen Anlagen, sondern bezieht sie aus dem Müllheizkraftwerk der Bremerhavener Entsorgungsgesellschaft mbH (BEG)“, so Looek weiter.

Seit Frühjahr 2022 hat die GEWOBA ihre Mieterinnen und Mieter regelmäßig über verschiedene Kanäle und persönliche Gespräche zur aktuellen Entwicklung informiert. Diese Maßnahmen mündeten zum 1. September in einer Erhöhung der Heizkostenvorauszahlung – außerhalb der Abrechnungserstellung – um 40 Prozent über den gesamten Bestand. Ein ungewöhnlicher, aber zwingend notwendiger Schritt, um die Mieterinnen und Mieter vor erheblichen Nebkostennachzahlungen in der Abrechnungsperiode 2022/2023 zu schützen. Diese werden zusätzlich durch die politischen Preisdämpfungsmaßnahmen abgefangen: die Soforthilfe aus Dezember 2022 und die Gas- und Strompreisbremse ab Januar 2023.

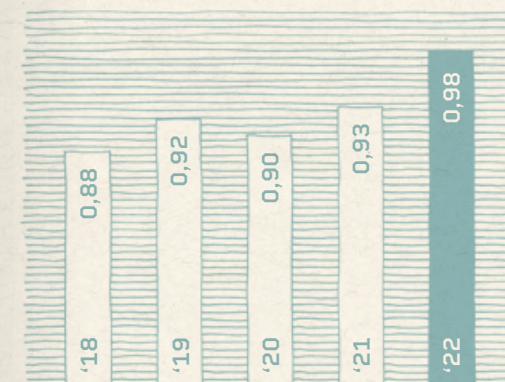
BETRIEBSKOSTEN-ENTWICKLUNG*



In dieser Abrechnungsperiode sind die durchschnittlichen kalten Betriebskosten über den gesamten Bestand um 5 Cent pro Quadratmeter und Monat auf 1,93 Euro gestiegen – verursacht durch höhere Versicherungsprämien und Hausreinigungskosten.

Bei den durchschnittlichen Heizkosten verzeichnete das Unternehmen ebenfalls einen Anstieg um 5 Cent pro Monat und Quadratmeter von 0,93 Euro auf 0,98 Euro. Ein Grund dafür ist der Einstieg in die CO₂-Bepreisung nach Brennstoffemissionshandelsgesetz BEHG am 1. Januar 2021.

HEIZKOSTEN-ENTWICKLUNG*



* In Euro pro m² und Monat (Gesamtbestand), Abrechnungsperiode 2020/2021, abgerechnet 2022.



INVESTITIONEN IN BESTAND UND NEUBAU 2022

in Millionen Euro

109,7

Bestandsinvestitionen

58,0

Modernisierung

6,3

energetische
Modernisierung

15,7

Elektro

36,0

Bad

51,7

Instandhaltung



77,5

Neubauinvestitionen

Energiekosten in Schach halten: Elektromodernisierung gewinnt an Bedeutung

Seit Jahrzehnten investiert die GEWOBA hohe Summen, um ihren Wohnungsbestand nicht nur zu erhalten, sondern zeitgemäß weiterzuentwickeln. So hat das Unternehmen alleine im vergangenen Jahr 109,7 Millionen Euro für die Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet, das sind 41,93 Euro pro Quadratmeter. Schwerpunkte bildeten allgemeine Instandhaltungsmaßnahmen mit 51,7 Millionen Euro, Badmodernisierungen mit 36,0 Millionen Euro und energetische Gebäudesanierungen mit 15,7 Millionen Euro. Das kontinuierliche Engagement macht sich bezahlt: Bis zum 31. Dezember 2022 verfügten rund 75 Prozent aller GEWOBA-Wohnungen über ein neues Bad inklusive sparsamer Sanitärtechnik und neuer Leitungssysteme. Die Quote der energetisch voll- oder teilmodernisierten Gebäude mit neuen Dächern und Fenstern sowie gedämmten Dachgeschossdecken, Fassaden und Kellerdecken lag zum Stichtag sogar bei über 97 Prozent.

Ganzheitliche Ausrichtung

Vor dem Hintergrund der Energiewende, die durch den Konflikt in der Ukraine zusätzlich an Fahrt aufgenommen hat, nimmt die Elektromodernisierung in der strategischen Ausrichtung des Unternehmens zukünftig einen immer größeren Stellenwert ein. Sie schafft in den Wohnanlagen der GEWOBA, die zu einem großen Teil in den 1950er und 1960er Jahren errichtet wurden, die Voraussetzungen für zeitgemäße Elektroinstallationen in den Wohnungen, für Elektromobilität mit der dazugehörigen Ladeinfrastruktur und vor allem für die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der GEWOBA. Die dafür notwendige Ertüchtigung der Elektroanlagen und die Erneuerung der Strom-/Lastenverteilung innerhalb der Wohnanlagen führen auch zu einer Verbesserung des Brandschutzes in den Objekten. 957 Wohnungen hat die GEWOBA

2022 elektromodernisiert und dafür 6,3 Millionen Euro in die Hand genommen. Ab 2023 soll die Anzahl Wohnungen pro Jahr auf etwa 2.000 anwachsen und das damit verbundene Investitionsvolumen auf rund 13 Millionen Euro. Im Sinne einer ganzheitlichen Strategie ist die Elektromodernisierung eng mit der Badmodernisierung beziehungsweise der energetischen Gebäudesanierung verbunden und wird parallel durchgeführt.

Hydraulischer Abgleich

Im September 2022 hat der Bundesrat der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen zugestimmt (sogenannte Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung [EnSimiMaV]), die am 1. Oktober in Kraft getreten ist.

Die Verordnung verpflichtet Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer bis 2024 nicht nur dazu, Maßnahmen zur Heizungsprüfung und -optimierung zu ergreifen. Sie schreibt auch die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs bei Heizungen in Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohneinheiten vor. Der hydraulische Abgleich sorgt dafür, dass alle Heizflächen mit den benötigten Volumenströmen des jeweiligen Heizmediums zielgerecht versorgt werden. Erst dann ist eine maximale Absenkung der Vorlauftemperaturen möglich, eine Über- oder Unterversorgung wird vermieden. Ziel der Verordnung ist es, unnötigen Energieverbrauch zu vermeiden und dadurch einer Mangelsituation vorzubeugen.

Die GEWOBA hat Anfang 2023 bereits mit der Ausschreibung für 277 Gebäude in 20 Stadtteilen in Bremen und Bremerhaven begonnen. Erste Ergebnisse erwartet das Unternehmen im Frühjahr des laufenden Jahres.



GEWOBA mit Bremer Denkmalschutzpreis 2022 ausgezeichnet

Für die denkmalerhaltende Sanierung des Alvar Aalto Hauses in der Vahr erhielt die GEWOBA den Bremer Denkmalschutzpreis 2022 in der Kategorie „Bauherren“. Jahrzehntelang galt das Wahrzeichen der Vahr als das höchste Wohnhochhaus Bremens und zählt bis heute zu den spektakulärsten Bauten der 1960er Jahre. 2021 wurde das Haus mit „Leuchtturmcharakter“ grundlegend saniert. Die Vorhangsfassade und die charakteristischen Zierelemente des rund 60 Jahre jungen Design-Baudenkmals wurden

dabei originalgetreu ersetzt oder mit viel Aufwand restauriert, wie die Holzelemente auf den Balkonen oder das großflächige Ziergitter auf der Ostseite. Die Jury lobte die GEWOBA als „Vorbildliche Denkmalinhaberin“. Für die auf Denkmalschutzsanierung spezialisierte GEWOBA-Architektin Nurdan Gülbas gilt der Preis insbesondere auch den beteiligten Handwerksfirmen, die alle Vorgaben des Denkmalschutzes mit großer Sorgfalt umgesetzt haben.

GEWOBA-Eigentumsverwaltung: Service aus einer Hand

Die GEWOBA-Eigentumsverwaltung bietet die kaufmännische und technische Betreuung von Eigentümergemeinschaften aus einer Hand an. Zum 31. Dezember 2022 bewirtschaftete sie 324 Eigentümergemeinschaften mit 14.203 Wohnungen und 175 Gewerbeeinheiten in Bremen, Bremerhaven, Cuxhaven und dem niedersächsischen Umland.

Das Berichtsjahr prägten im Wesentlichen zwei Themen: Das eine war der Zensus 2022. Hier hat die GEWOBA-Eigentumsverwaltung alle relevanten Daten der von ihr betreuten Eigentümergemeinschaften an das Statistische Landesamt gemeldet. Das andere große

Thema war die Grundsteuerreform. Der gesamte Grundbesitz in Deutschland soll auf den Stichtag 1. Januar 2022 neu bewertet werden. Dafür mussten alle Eigentümerinnen und Eigentümer bis Ende Januar 2023 eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts elektronisch an das Finanzamt übermitteln. Die erforderlichen Daten hat die GEWOBA-Eigentumsverwaltung 2022 vollständig und analog der Eingabestruktur für ihre Kundinnen und Kunden aufbereitet und zur Verfügung gestellt. Die neuen Grundsteuerbeträge gelten ab dem 1. Januar 2025.

GEWOBA Energie GmbH setzt zunehmend auf regenerative Energie

Über ein Drittel der rund 42.700 GEWOBA-Haushalte versorgt die GEWOBA Energie GmbH (GEG) zuverlässig mit Wärme und quartiereigenem Strom. In der GEWOBA-Klimastrategie nimmt die Tochtergesellschaft eine zunehmend wichtige Rolle ein. Ziel ist es, den Strom und die Wärme dort entstehen zu lassen, wo sie gebraucht werden, nämlich im Quartier. Das spart wertvolle Ressourcen und senkt die CO₂-Emissionen.

Perspektivisch strebt die GEG die Umstellung der Wärmeversorgung auf regenerative Energien in allen von ihr versorgten Quartieren an. Allerdings ist das nach heutigem Stand der Technik nicht überall vollumfänglich möglich, wie zum Beispiel in der Focke-Wulff-Siedlung in Bremen-Hastedt.

Aufgrund der Siedlungsstruktur und der baulichen Voraussetzungen der 1938 errichteten Gebäude kann die GEG hier keine Photovoltaik installieren und auch nur einige Luft-Wasser-Wärmepumpen. Sie setzt auf multienergetische Heizanlagen, die anteilig mit erneuerbarer Energie betrieben werden.

Die Neubauprojekte der GEWOBA erhalten von vornherein regenerative Energieanlagen. So zum Beispiel die 2022 fertiggestellten „Bremer Punkte“: Auf den Dächern erzeugen Photovoltaikanlagen den Strom, der einerseits die Wärmeversorgung durch Wärmepumpen ermöglicht und andererseits auch den Mieterinnen und Mietern zur Verfügung steht. Bilanziell können die Neubauten so autark versorgt werden.

In den nächsten Jahren setzt die GEWOBA gemeinsam mit der GEG verstärkt auf Photovoltaik in den Quartieren – mit einer klaren Rollenverteilung in einem gut aufeinander abgestimmten Verfahren. Denn die Gebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren müssen zunächst vorbereitet werden. Den ersten Baustein dafür bildet das Elektromodernisierungsprogramm der GEWOBA, das unter anderem die Voraussetzungen für den Einsatz von Photovoltaik schafft. Alle weiteren vorbereitenden Arbeiten, wie die statische Ertüchtigung und Sanierung der Dächer sowie die Verlegung der Anschlüsse, werden zeitlich so koordiniert, dass die erforderlichen Gerüste direkt danach für den Aufbau der Photovoltaikanlagen genutzt werden.

Anlagen mit einer Gesamtleistung von mindestens 800 kWp sollen so Jahr für Jahr installiert werden. Parallel wird geprüft, wo ergänzend größere Flächenanlagen auf Grünflächen errichtet werden können. Den weiteren Ausbau von Photovoltaik wird die Solarmanagerin vorantreiben, die seit 2022 das Team der GEG verstärkt.

Im Geschäftsfeld Messdienstleistungen hat die GEG ihr erstes Ziel erreicht und mit einer Quote von 96 Prozent fast alle Wohnungen mit digitalen Heizkostenverteiltern ausgestattet und damit für die Selbstablesung vorbereitet. Ohne dass ein Dienstleister in die Wohnungen kommen muss, können die Bewohnerinnen und Bewohner ihren Warmwasserzähler zum Stichtag ablesen und diesen Wert melden. Neben Zeit und Kosten werden so auch viele Verkehre in den Quartieren gespart. Rund die Hälfte der Wohnungen ist zudem mit digitalen Rauchwarnmeldern bestückt.

15 Prozent Einsparungen durch Maßnahmen in der Gaskrise

Als Reaktion auf die Gaskrise hat die GEWOBA Energie GmbH (GEG) im Herbst 2022 alle von ihr betriebenen Heizanlagen überprüft und bezüglich der Vorlauftemperaturen optimiert.

In Abhängigkeit von der Außentemperatur erfolgt die Tag-Nacht-Absenkung automatisch, und es wird eine maximale Heiztemperatur von 21 Grad Celsius in den Wohnungen gewährleistet. Allein durch diese technischen Maßnahmen wurden Verbrauchseinsparungen in Höhe von 15 Prozent erzielt.





Wie wir Klimaschutz in unseren Quartieren voranbringen

Seit Jahren verfolgt die GEWOBA eine ambitionierte Klimaschutzstrategie, die sie angesichts der Verschärfung der Klimaziele des Bremer Senats im Berichtsjahr 2022 noch einmal neu ausgerichtet hat. Im jährlichen energetischen Monitoring der GEWOBA wird über den jeweiligen Entwicklungsstand berichtet. Das Klimaschutzmonitoring aus 2022, das den Energieeinsatz für Wärme und Warmwasser und die CO₂-Reduktion bilanziert, weist für 2021 eine CO₂-Reduktion um 55,7 Prozent je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr gegenüber dem Referenzjahr 1990 aus und übertrifft damit die Bremer Minderungsziele deutlich. Die energetischen Modernisierungen, die Wärmenetzsanierungen, die effiziente und CO₂-optimierte Wärmeerzeugung und die stetige Information der Mieter zu einem energiesparenden Nutzerverhalten sowie der Einfluss der Emissionsfaktoren führten von 1990 bis 2021 zu einer mittleren CO₂-Reduktion von rund 2.106 Tonnen CO₂ pro Jahr.

In fünf Handlungsfeldern nimmt die GEWOBA aktiv Einfluss auf die Reduzierung von CO₂-Emissionen: Wohnen, Geschäftsbetrieb, Mobilität, Bauen und Gebäudeumfeld. Dabei nimmt das Handlungsfeld Wohnen den Schwerpunkt ein und steht im Fokus der GEWOBA-Klimaschutzstrategie.

HANDLUNGSFELDER

WOHNEN

- Energetische Gebäudesanierung im Bestand
- Optimierung und schrittweise Dekarbonisierung der Wärmeversorgung
- Mieterstrom der GEG, auch für Allgemeinstrom im Bestand
- Weiterer Ausbau von Photovoltaik
- Kostenlose EnergieSparChecks und Beratung für Mieterinnen und Mieter

GESCHÄFTSBETRIEB

- Kompensation nicht vermeidbarer CO₂-Emissionen der Unternehmenszentrale
- Bezug von zertifiziertem Ökostrom für selbst genutzte Liegenschaften
- Energieeffiziente Geschäftsausstattung, zum Beispiel
 - Jobtickets für die Beschäftigten
 - Firmenfahrzeuge mit Elektro- und Hybridantrieb
- Betriebliches Mobilitätskonzept
- Klimapaten als interne Initiatoren und Multiplikatoren

BAUEN

- Hohe energetische Standards im Neubau
- Pilotprojekt Passivhaus
- Versuchsweise serielle Bautypen in vorgefertigter Holzhybridbauweise
- Grüne und blaue Infrastruktur am und um das Gebäude

MOBILITÄT

- Bike- und Carsharing-Projekte für Kundinnen und Kunden
- Mobilitätskonzepte und Ausbau der Ladeinfrastruktur in den Quartieren
- Reduktion des Verkehrsaufkommens durch Packstationen und Mobility-Hub

GEBÄUDEUMFELD

- Auf Klimaschutz ausgerichtete Optimierung der Grünflächenpflege
- Urban-Gardening-Projekte
- Sauerstoff- und Baumlehrpfade
- Wildblumenwiesen und Insektenhotels
- Nisthilfen für Gebäudebrüter
- Versickerungs- und Retentionsflächen





Erfolgreiche energetische Gebäudesanierung



MODERNISIERUNGS-QUOTE

energetisch ertüchtigt
97,1
%

davon annähernd vollständig gedämmte Gebäudehülle 82,2%

Bei **2,9**
% lassen bauliche Besonderheiten einen Vollwärmeschutz von außen nicht zu.

Bei einem Bestand von rund 42.700 Wohnungen lag der stärkste Hebel zur Dekarbonisierung bisher in der energetischen Gebäudesanierung. Hier hat die GEWOBA bereits viel erreicht. 97,1 Prozent der Gebäude sind inzwischen energetisch ertüchtigt: 82,2 Prozent mit einer annähernd vollständig gedämmten Gebäudehülle und 14,9 Prozent mit anteiliger Dämmung, zum Beispiel Giebel- dämmung und neuen Fenstern. Bei den verbleibenden 2,9 Prozent lassen Denkmalschutz oder – bei den Baujahren bis 1948 – Besonderheiten der Baujahresklasse einen Vollwärmeschutz von außen nicht zu.

praktische Soforttipps zum Energiesparen und stellen technische Energiesparhilfen zur Verfügung. 430 Haushalte der GEWOBA haben 2022 im Land Bremen den EnergieSparCheck genutzt. Pro Haushalt konnten so im Jahr durchschnittlich rund 230 kWh Strom und 188 kWh Wärme für Warmwasser gespart werden. Insgesamt werden dadurch jährlich rund 96 Tonnen CO₂-Emissionen vermieden. Die Beraterinnen und Berater waren erstmals auch in den Quartieren mit neuen zielgruppengerechten Angeboten aktiv, wie regelmäßigen Beratungssprechzeiten oder Informationsveranstaltungen zum energiesparenden Nutzerverhalten.

Gefragt wie noch nie: EnergieSparChecks

Dass ein sorgloser Umgang mit Energie teuer werden kann, haben 2022 wohl mehr GEWOBA-Mieterinnen und -Mieter verstanden als je zuvor. Besonders nach der Anhebung der Heizkostenvorauszahlungen stieg die Nachfrage nach EnergieSparChecks sprunghaft an. Die kostenfreien Energiesparberatungen werden bereits seit 2010 in Kooperation mit der Bremer Klimaschutzagentur, Bremer Energie-Konsens GmbH, und der BEKS EnergieEffizienz GmbH angeboten. Energieberaterinnen und -berater analysieren gemeinsam mit den Mieterinnen und Mietern deren Verbrauch von Strom, Wasser und Wärme vor Ort, geben

Klimazertifikat: CO₂ kompensieren

Ihre nicht vermeidbaren CO₂-Emissionen für den Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 hat die GEWOBA über den Bremer Klimafonds kompensiert. Das Klimazertifikat bestätigt den klimawirksamen Ausgleich von 131 Tonnen CO₂-Emissionen, die durch Heizenergie für das GEWOBA-Bürohaus am Rembertiring entstanden sind. Dabei erfolgt die Kompensation über KlimaInvest in Projekten, die offiziell registriert und nach den strengen Anforderungen der unabhängigen und gemeinnützigen Carbon Standard Association (VCS) zertifiziert sind. Ein Teil davon sind Klimaprojekte im Land Bremen.

AUSGLEICH CO₂-EMISSIONEN IN TONNEN





Grünflächen klimaresilient entwickeln

Insgesamt 341 Hektar Grünflächen mit rund 26.000 Großbäumen gehören zum „GEWOBA-Land“ – viermal mehr begrünte als bebaute Flächen. Urbanes Grün mit hohem ökologischem Wert, das in seinen Siedlungszusammenhängen die Umsetzung wirkungsvoller großflächiger Maßnahmen für den Klimaschutz ermöglicht. Mit dem BUND hat die GEWOBA ein nachhaltiges Grünflächen-Gestaltungskonzept entwickelt, das sie nach und nach in den Quartieren umsetzt.

Auch mit der für die Zukunft prognostizierten Zunahme extremer Wetterereignisse, wie hohen Niederschlagsmengen in kurzen Zeiträumen und langanhaltenden Hitzeperioden, beschäftigen sich die Grünplaner der GEWOBA. Durch die Ausmodellierung der Rasen- und Wiesenoberflächen sowie den Einsatz von versickerungsfähigem Boden sorgen sie für eine natürliche Wasserrückhaltung, die in heißen Sommermonaten für Verdunstungskühlung in den Quartieren sorgt und damit einen wichtigen Beitrag für das Stadtklima leistet.

DAS GEWOBA-LAND: 341 HEKTAR GRÜNFLÄCHEN



← 4/5 Grünflächen → ← 1/5 bebaute Flächen →

UNSERE GRUNDSÄTZE DER GRÜNPFLEGE

- Klimaschutz stärken und Klimafolgen mindern
- Biodiversität steigern
- Grünflächen gesundheitsförderlich und vielfältig nutzbar entwickeln – zum Wohle der Mieterinnen und Mieter
- Kühlung durch Verdunstung in Retentionsflächen
- Keine Pestizide und Herbizide
- Einsatz von klimaresilienten heimischen Pflanzen
- Wo es zur Freiraumgestaltung passt, werden Wildblumen- und Streuobstwiesen angelegt, dürfen Wildkräuter gedeihen und Totholz als Lebensraum für Kleintiere liegen bleiben
- Ökologisch wertvolle Bäume möglichst lange erhalten
- Für jeden gefälltten Baum erfolgen ausgleichende Ersatzpflanzungen
- Darüber hinaus pflanzen wir jedes Jahr rund 130 neue Bäume

Überzeugungstäter für den Klimaschutz: Die GEWOBA-Klimapatzen

Kreativ, überzeugt und beharrlich, so verfolgen die GEWOBA-Klimapatzen ihre Ziele. Sie identifizieren Verbesserungspotenziale, diskutieren, entwickeln Ideen und sorgen dafür, dass sich das Unternehmen auch im Detail immer nachhaltiger und klimabewusster verhält. An der agilen Projektgruppe können alle Beschäftigten mitwirken, projektbezogen oder dauerhaft. Die Themenschwerpunkte hat sich die Gruppe selbst gesetzt: Energieeffizienz, CO₂-Einsparungen, Mobilität, Ernährung, Abfall und Konsumverhalten werden dabei kritisch beleuchtet. So haben die Klimapatzen im Berichtsjahr 2022 zum Beispiel ein Konzept zur besseren Mülltrennung vorangetrieben, mit Informationen und Erinnerungs-Post-its für das Einsparen von Strom und Heizenergie geworben, eine für den Ressourcenschutz werbende E-Mail-Signatur eingeführt und für die Beschäftigten „Happy Bowls“ beschafft: nachhaltige, wiederverwendbare Lunchboxen – made in Bremen.

Schluss mit Wegwerfartikeln – nachhaltig schenken

Das niedliche Plüschtier, der handliche Regenschirm oder das praktische Nähset – wenn man sie anbietet, will sie jeder haben, und auch für den zwanzigsten Kugelschreiber gibt es noch eine Verwendung. Nur leider stammen viele dieser Produkte aus Fernost, werden unter teilweise prekären Arbeitsbedingungen hergestellt und haben nicht zuletzt aufgrund der Transportwege um den halben Globus eine verheerende Ökobilanz. Die GEWOBA schlägt einen anderen Weg ein und hat sich selbst Regeln für nachhaltige und fair produzierte Werbegeschenke verordnet: Produkte von Anbietern, die Zertifikate und Nachweise über faire Arbeitsbedingungen und Mindestlöhne vorlegen können, nur aus nachgewiesenen unbedenklichen Materialien, ohne Plastik oder aus recyceltem Plastik, nachhaltig verpackt oder unverpackt, möglichst in Deutschland produziert, in jedem Fall nicht außerhalb von Europa. Und wenn ein Regenschirm dann mehr als 80 Euro kostet? Dann wird es zukünftig keine Regenschirme als Werbegeschenke geben.

GEWOBA MAGAZIN



Spannende nachhaltige Projekte aus den Quartieren, Klimaschutzaktivitäten der Mieterinnen und Mieter, Infos zu nachhaltigem Bauen und Wohnen, Tipps, gute Adressen und vieles mehr hat die Redaktion des GEWOBA Magazins in einem Sonderheft Nachhaltigkeit zusammengestellt, passend zu dem Motto von Erich Kästner: „Es gibt nichts Gutes, außer man tut es.“



<https://gewoba-magazin.de/>

Kommunale Unternehmen gründen Netzwerk für nachhaltige Mobilität

Mit dem Ziel, den Ausstoß von Treibhausgasen im Verkehr spürbar zu senken, haben sich elf kommunale Unternehmen aus dem Land Bremen zu einem Mobilitätsnetzwerk zusammengeschlossen. Mit dabei: die GEWOBA. Im Vorfeld hatten die Netzwerkpartner bereits betriebliche Mobilitätskonzepte entwickelt. Neben einem regelmäßigen Austausch wollen sie nun Potenziale für Synergien ausloten und ihre Erfahrungen anderen Bremer Unternehmen zur Verfügung stellen. Das Mobilitätsnetzwerk wurde von der Bremer Klimaschutzagentur Bremer Energie-Konsens GmbH initiiert. Es wird von der BEKS EnergieEffizienz GmbH, einem Tochterunternehmen von Energie-Konsens, organisiert und läuft über drei Jahre. Das Projekt wird durch den finanziellen Einsatz der elf Unternehmen, aus Bundesmitteln der Nationalen Klimaschutzinitiative sowie mit Geldern der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gefördert.



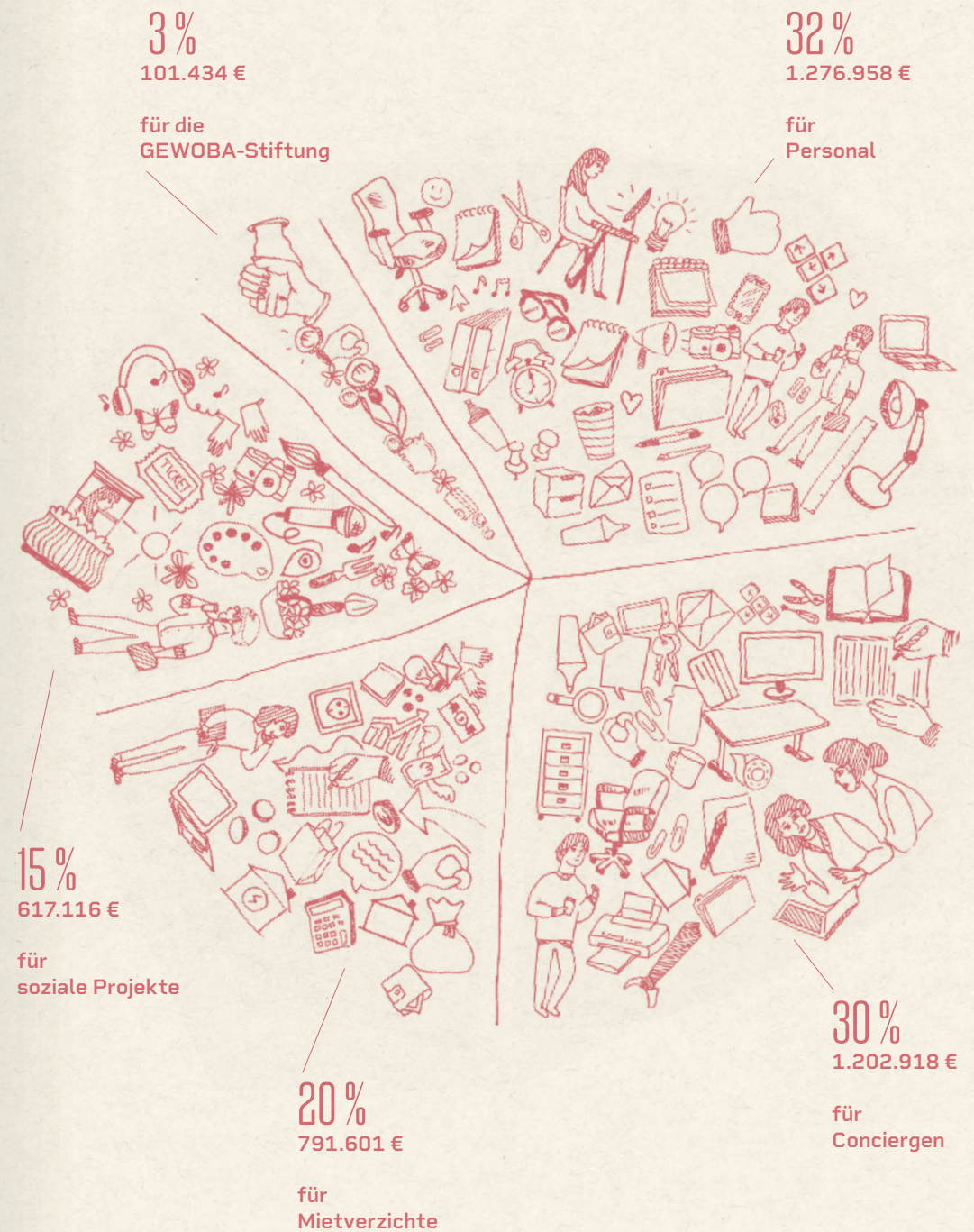
Wie wir uns für ein vielfältiges Miteinander engagieren

Für ihr soziales Engagement hat die GEWOBA 2022 knapp vier Millionen Euro ausgegeben. Dazu kamen 2.846 Mitarbeiterstunden, das entspricht in etwa dem Arbeitsvolumen von 1,8 Vollzeitkräften. 246 soziale Projekte hat das Unternehmen mit dem Geld gefördert oder selbst ausgerichtet – für mehr als 92.000 Menschen. Im Fokus der Maßnahmen standen auch 2022 Familien, Kinder und Jugendliche sowie ältere Mieterinnen und Mieter.

AUFTEILUNG DER SOZIALEN LEISTUNGEN

INSGESAMT 2022

3.990.027€





Mehr Lebensqualität in den Quartieren

Als Anbieterin von Wohnraum in zusammenhängenden Quartieren übernimmt die GEWOBA auch Verantwortung für das nachbarschaftliche Miteinander und die soziale Infrastruktur. Gelingen kann das nur durch die Nähe zu den Menschen vor Ort und die intensive Mitwirkung in den lokalen Netzwerken.

Um den vielschichtigen Anforderungen gerecht zu werden, hat die GEWOBA unterschiedliche Handlungsfelder identifiziert, auf die sie ihre sozialen Aktivitäten konzentriert: Das Wohnen und Leben in funktionierenden Nachbarschaften, in Vielfalt, mit Kindern, aber auch im Alter und gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer eingeschränkten Mobilität. Dafür setzt sie sich für Austausch und Teilhabe ein, organisiert eigene Veranstaltungen für Kundinnen und Kunden und stellt Serviceangebote für eine verbesserte Lebens- und Versorgungsqualität in den Quartieren bereit. Die eingesetzten finanziellen Mittel kommen den Mieterinnen und Mietern in diesen Fällen direkt zugute. Als aktive Partnerin und Impulsgeberin unterstützt die GEWOBA aber auch Institutionen und Vereine vor Ort. Hier profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner indirekt vom sozialen Engagement des Unternehmens. Beide Herangehensweisen zielen auf eine nachhaltige Wirkung für die entsprechenden Zielgruppen, in deren Lebensumfeld oder in der Gesellschaft.

Diversity-Konzept: Die GEWOBA zeigt Flagge

Vielfalt sichtbar machen – mit diesem Ziel hat das Diversity-Management der GEWOBA ein gestalterisches Konzept entwickelt, das die interne und externe Kommunikation unterstützt und das Wohnungsunternehmen sichtbar mit den vielfältigen Themen einer diversen Gesellschaft verbindet. Zentraler Bestandteil ist ein stilisierter Fingerabdruck, der für Individualität und Einzigartigkeit steht.



Der Einsatz erfolgt in Kombination mit den Regenbogenfarben. Der bunte Fingerabdruck klammert alle sieben Vielfaltsdimensionen, während er als einfarbiges Symbol als Erkennungsmerkmal für jeweils eine Dimension verwendet wird. Das Farbspektrum ist abgeleitet von der Vielfalts-Flagge der GEWOBA, die an den nationalen und internationalen Gedenk- und Aktionstagen auf dem Bürohochhaus in Bremen gehisst wird. Es geht darum, Aufmerksamkeit für die Belange und Probleme der Menschen vor dem Hintergrund der jeweiligen Dimension zu schaffen – als klares Bekenntnis der GEWOBA zur Wertschätzung menschlicher Vielfalt.

DIVERSITY



Die Singenden Balkone

Es ist ein ganz besonderes Erlebnis, wenn sich die Balkone rund um den Innenhof vor dem OTe-Bad in Osterholz-Tenever in Bühnen verwandeln und sich der Vorhang hebt für die „Singenden Balkone der GEWOBA“. 2022 fand das Freiluftkonzert bereits zum siebten Mal statt und war erstmals Teil des Themenjahres „klangfrisch 2022. Bremen – Stadt der Musik“ der WFB Wirtschaftsförderung Bremen. Mit seinen ganz unterschiedlichen Darbietungen spiegelt das Projekt die große Vielfalt von Osterholz-Tenever wider. Und so erklangen auch 2022 von Bremens höchster Bühne ukrainische Volkslieder, Opernarien und arabische Gesänge. Popsongs von der Straße trafen auf 20er-Jahre-Chansons und Seefahrtslieder – und das alles made in Tenever! Denn die meisten Sängerinnen und Sänger wohnen im Stadtteil. „Bei den Singenden Balkonen der GEWOBA zeigen Musik und Gesang aus aller

Welt, dass uns mehr verbindet als uns trennt“, sagt der künstlerische Leiter Mark Scheibe über das einzigartige Volksfest. Auch für die GEWOBA sind die „Singenden Balkone“ ein Kulturevent und ein Nachbarschaftsfest, das vom wertschätzenden Umgang miteinander geprägt ist.

GEWOBA zeichnet Studierende der Hochschule Bremen aus

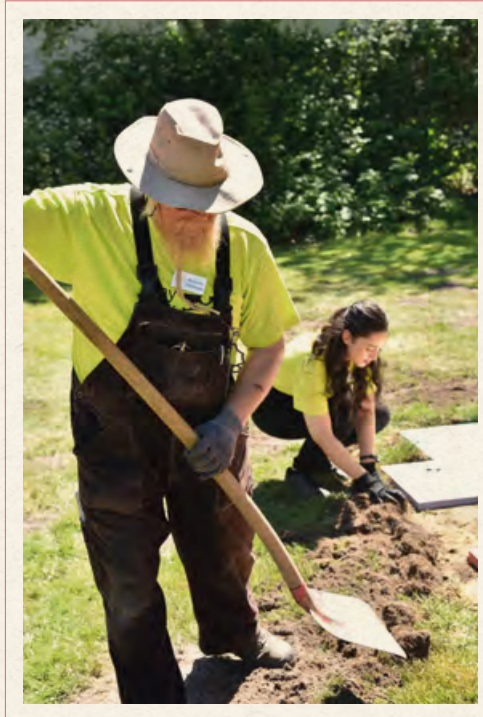
Den GEWOBA-Preis für zukunftsgerechte Stadtentwicklung hat die GEWOBA bereits zum vierten Mal ausgelobt. Er richtet sich an Studierende der Sozialwissenschaften. Die aktuelle Ausgabe widmete sich dem Thema „Weniger, älter, bunter! Wie lässt sich das Miteinander der Generationen im Sozialraum aktiv gestalten?“. Vier Studierende der Hochschule Bremen sind in ihrem Forschungsbericht der Frage nachgegangen, welche Faktoren Einsamkeit im Alter beeinflussen. Dabei haben sie auch einen Blick auf die Wohnsituation geworfen und Empfehlungen für die Stadt- und Quartiersentwicklung gegeben. „Genau diese Perspektiven mit eindeutigem Praxisbezug und Blick auf die Aufgaben und Ziele der GEWOBA wünschen wir uns von den Studierenden“, sagt Daniela Klostermann, Leiterin des GEWOBA-Sozialmanagements. Für ihre Arbeit erhielten die Studierenden eine mit 1.000 Euro dotierte Anerkennung.





Day of Caring im Freibad Grünhöfe

Die freiwilligen Helferinnen und Helfer kamen aus allen Unternehmensbereichen der GEWOBA, um am 23. Juni 2022 bei hochsommerlichen Temperaturen im Freibad Grünhöfe in Bremerhaven das Gelände für kleine und große Badegäste attraktiver zu gestalten. Mittlerweile ist das Freibad Grünhöfe das einzige Freibad in Bremerhaven und daher im Sommer nicht nur ein wichtiges Ausflugsziel für GEWOBA-Mieterinnen und -Mieter aus dem Quartier, sondern für Familien aus der ganzen Stadt. Mit 45 Beschäftigten wurde die Gartenanlage im Eingangsbereich bearbeitet, in verschiedenen Teilen des Bades wurden Malerarbeiten durchgeführt, Bänke gebaut sowie der Spielplatz mit neuen Spielgeräten, Sand und neu gepflanzten Bäumen erweitert. Seit 2013 führt die GEWOBA jährlich ihren „Day of Caring“ durch, bei dem unterschiedliche soziale Projekte in wechselnden Stadtteilen von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ehrenamtlich verwirklicht werden.



Zehnter GEWOBA City Triathlon

Bei strahlend blauem Himmel, 32 Grad Lufttemperatur und 23,7 Grad Wassertemperatur war der 10. GEWOBA City Triathlon ein Highlight unter den Bremer Sportevents im Sommer 2022. Knapp 700 Athletinnen und Athleten traten an, um sich in der Bremer Überseestadt im Wasser, auf dem Rad und beim Laufen sportlich zu messen. Unterstützt wurden sie dabei von zahlreichen Zuschauerinnen und Zuschauern, die die Überseepromenade am Europahafen säumten und für eine tolle Atmosphäre sorgten. Auch zwei Teams von der GEWOBA sind 2022 aktiv auf den Strecken dabei gewesen. Sie nahmen am Staffeltiathlon mit 0,5 Kilometer Schwimmen, 20 Kilometer Radfahren und fünf Kilometer Laufen teil. Mit einer Gesamtzeit von 01:14:20 belegte das Team GEWOBA 1 den dritten Platz beim Firmen-Staffeltiathlon. Nur wenig später erreichte auch das zweite GEWOBA-Team das Ziel.



www.youtube.com/watch?v=1DKXkn8qp0s

Wertschätzende Aufmerksamkeit und gemeinsame Zeit: Aktivitäten für Ältere

In den vergangenen Jahren konnte die GEWOBA ihren älteren Mieterinnen und Mietern aufgrund der Coronapandemie nur wenige „klassische“ Veranstaltungen anbieten. Um in dieser Zeit des „Social Distancing“ dennoch wertschätzende Aufmerksamkeit zu schenken und Beschäftigung zu bieten, hat das Sozialmanagement den GEWOBA-Aktionskalender ins Leben gerufen. Viele Mieterinnen und Mieter über 65 Jahren haben ihr Interesse an der Fortsetzung der Aktion bekundet und wurden auch 2022 quartalsweise mit kreativen Ideen, Rezeptvorschlägen und Anregungen für Aktivitäten im Freien überrascht. In der Vorweihnachtszeit erhielten sie zusätzlich den GEWOBA-Wortsalat-Adventskalender.

Exklusiv für ihre älteren Mieterinnen und Mieter bietet die GEWOBA seit vielen Jahren ein attraktives Veranstaltungs- und Ausflugsprogramm an, das auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen geeignet ist. „Wir möchten Menschen aus ihren vier Wänden raus- und mit anderen zusammenbringen.“

Während der Pandemie konnten wir dieses Angebot nicht machen und freuen uns umso mehr, dass es sich jetzt wieder so großer Nachfrage erfreut“, erzählt Daniela Klostermann, Leiterin des GEWOBA-Sozialmanagements. Alle Veranstaltungen werden durch das Team des Sozialmanagements begleitet.



www.gewoba.de/kunden/fuer-aeltere-mieter/veranstaltungen-fuer-aeltere

GEWOBA-Stiftung: Rund 101.500 Euro für Schulen im Land Bremen

Damit aus guten Ideen Wirklichkeit wird, unterstützte die GEWOBA-Stiftung auch 2022 wieder viele Schulen in Bremen und Bremerhaven bei der Umsetzung ihrer Projekte. 64 Anträge waren für das Jahr eingegangen. Mit einem Gesamtvolumen von 101.433,65 Euro fiel die Fördersumme ähnlich hoch aus wie in den

vergangenen Jahren. Damit wurden vor allem Musikinstrumente, Laborausstattung, EDV-, Spiel- und Sportgeräte finanziert. Anlässlich ihres 75-jährigen Firmenjubiläums hat die GEWOBA die eigene Stiftung zur Förderung der Bildung im öffentlichen Schulwesen gegründet. Seit bald 25 Jahren ermöglicht sie mit ihren finanziellen Mitteln die Umsetzung von schulischen Projekten im Land Bremen, für die im öffentlichen Bildungsetat keine Mittel vorgesehen sind.

DIE GEWOBA-STIFTUNG IN ZAHLEN

- Seit 1999 rund 1.080 geförderte Schulprojekte in Bremen und Bremerhaven
- Das entspricht einer Fördersumme von rund 1,8 Millionen Euro
- Rund 60 bis 80 Anträge sichtet der ehrenamtliche Stiftungsvorstand pro Jahr
- Davon werden rund 50 Anträge jährlich gefördert
- Die jährliche Fördersumme liegt zwischen 80.000 und 100.000 Euro
- Maximale Fördersumme pro Schule und Projekt: 4.000 Euro
- Stiftungskapital: 2,5 Millionen Euro



www.gewoba.de/stiftung



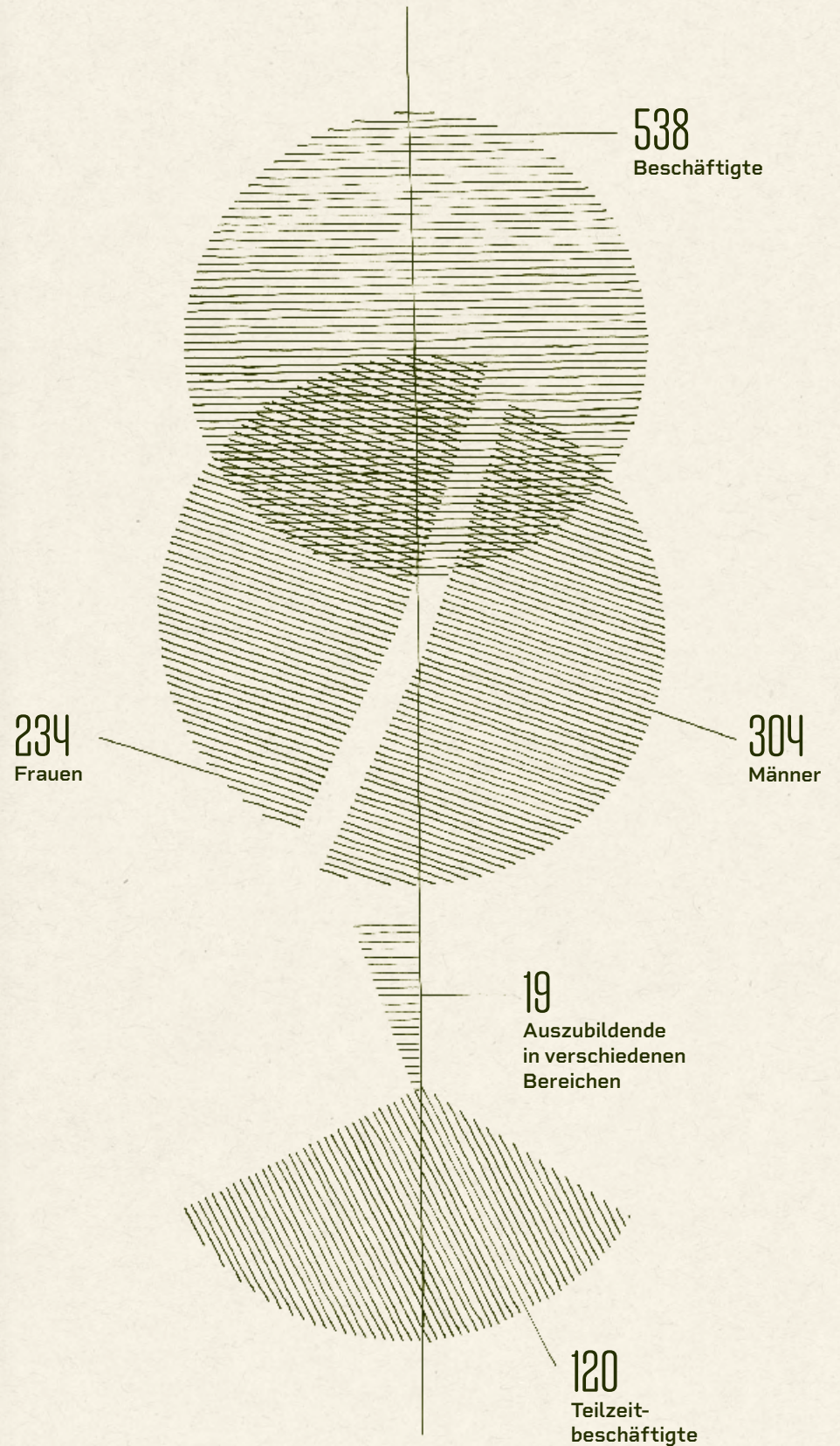
Wie wir gute Bedingungen für gute Arbeit schaffen

 <p>Flexible Arbeitszeiten Individuelle Arbeitszeitmodelle Attraktive Telearbeitsformen – mobil und alternierend</p>	 <p>Zeitgemäße IT-Ausstattung auch für mobiles Arbeiten</p>	 <p>berufundfamilie-Programm Kinderbetreuungszuschuss Eltern-Kind-Büro mit Spielzimmer</p>
		
 <p>Betriebliches Gesundheitsmanagement</p>	 <p>Jobticket und Mobilitätsangebote</p>	 <p>Betriebliches Ideenmanagement</p>
 <p>Sport- und Firmenevents</p>	 <p>Weiterbildungsangebote Berufsbegleitende Qualifizierung</p>	 <p>Betriebliche Altersvorsorge</p>

<p>14 JAHRE</p> <p>zertifiziert für berufundfamilie</p>	<p>Ø14,2 JAHRE</p> <p>Unternehmenszugehörigkeit</p>
--	--

<p>475.000 EURO</p> <p>für die Qualifizierung der Beschäftigten</p>
--

PERSONAL IN ZAHLEN



Gutes Arbeiten

Für 234 Frauen und 304 Männer ist die GEWOBA eine verlässliche Arbeitgeberin: 538 Beschäftigte, von denen 120 in unterschiedlichen Teilzeitmodellen arbeiten. Umgerechnet ergeben sich 501,7 Vollzeitstellen.

Traditionell ist die Verbundenheit zur GEWOBA groß und zeigt sich in einer durchschnittlichen Unternehmenszugehörigkeit von 14,2 Jahren sowie einer geringen Personalfluktuation. Doch inzwischen macht sich der demografische Wandel mit steigenden Renteneintrittszahlen bemerkbar. Personelle Wechsel im Vorstand, innerbetriebliche Personalbewegungen und Neueinstellungen haben 2022 viele neue Impulse ins Unternehmen gebracht. Weitere Wechsel zeichnen sich bereits ab, da rund 27 Prozent der Beschäftigten innerhalb der nächsten zehn Jahre das Renteneintrittsalter erreichen werden. Im Zusammenspiel mit dem sich verschärfenden Fachkräftemangel einerseits und durch technologische Entwicklungen bedingte neue Anforderungsprofile andererseits sieht die GEWOBA hier sowohl Herausforderungen als auch Chancen.

Mit Blick auf die Arbeitgeberqualität in der Innensicht und die Arbeitgebermarke in der Außenwirkung hat sich das Unternehmen intensiv mit den Faktoren, die gutes Arbeiten ausmachen und die Personalrekrutierung beeinflussen, auseinandergesetzt und daraus ein Human-Resources-Marketingkonzept mit einem mehrstufigen Maßnahmenplan entwickelt. Die Basis bildet dabei ein Mix aus guter Bezahlung, zahlreichen sozialen Leistungen und Rahmenbedingungen, welche die individuellen Situationen bestmöglich berücksichtigen.

Nachwuchs aus den eigenen Reihen

Die Nachbesetzung von Vakanzen aus „den eigenen Reihen“ ist bei der GEWOBA seit Jahrzehnten etabliert und wird auch in Zukunft bedeutsam bleiben. Dafür schafft das Unternehmen mit der Ausbildung von aktuell 19 jungen Menschen in vier verschiedenen Berufsbildern die Basis:

- Immobilienkauffrau/-mann
- Gärtner/Gärtnerin im Garten- und Landschaftsbau
- Kauffrau/Kaufmann für Büromanagement
- Fachinformatiker/Fachinformatikerin Systemintegration

Nach erfolgreich abgeschlossener Ausbildung erhalten alle Nachwuchskräfte die Chance, sich für einen unbefristeten Arbeitsvertrag zu bewähren, und nutzen diese in der Regel auch. Mit attraktiven Weiterbildungsmöglichkeiten bietet das Unternehmen ihnen interessante Perspektiven. Dabei hat die Pandemie dem Ausbau von berufsbegleitenden Online-Studiengängen Vorschub geleistet.

DIESE FORTBILDUNGSMASSNAHMEN HAT DIE GEWOBA 2022 GEFÖRDERT:

- Fernstudium Bachelor Management und Digitalisierung
- Fernstudium Soziale Arbeit (B.A.)
- Fernstudium Immobilienmanagement (B.A.)
- Fernstudium Real Estate (B.A.)
- Aufbaustudium Immobilien-Ökonom
- Geprüfte/r Bilanzbuchhalter/-in in der Immobilienwirtschaft (EBZ)
- Fachkraft für Arbeitssicherheit (TÜV)
- Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in
- Zertifikatslehrgang - Geprüfte/r Bilanzbuchhalter/-in in der Immobilienwirtschaft
- VBA-Programmierer/-in
- Fernkurs Immobilienkauffrau/-mann
- Fernlehrgang Wirkungsmanagement
- Fernlehrgang Klima-, Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement (EBZ)
- Fernlehrgang Energieberater/-in (TÜV)
- Ausbildung/Fachwirt/-in Immoassistent/-in/Betriebswirt/-in

Dazu kommen zahlreiche Seminarbesuche und Inhouseschulungen. Mit einem Gesamtvolumen von 475.000 Euro haben die Investitionen für die Qualifizierung der Beschäftigten 2022 wieder das Niveau von vor der Pandemie erreicht.

Qualitätssiegel Beruf und Familie seit 2008

Seit 2008 führt die GEWOBA das Siegel „berufundfamilie“ der gemeinnützigen Hertie-Stiftung, 14 Jahre, in denen sich im Unternehmen so manches geändert hat. „Familienfreundliche Arbeitsbedingungen sind inzwischen zu einem selbstverständlichen Teil unserer Unternehmenskultur geworden“, freut sich die GEWOBA-Familienbeauftragte Maike Scherbaum-Sell. „Das hat die beruflichen Entwicklungsmöglichkeiten der weiblichen Beschäftigten enorm erleichtert. Heute sind auch Führungspositionen mit Familienaufgaben viel besser in Einklang zu bringen. Und wenn eine Führungskraft – egal ob Mann oder Frau – Elternzeit nimmt, rümpft niemand mehr die Nase.“

Flexible Arbeitszeiten sind aus Sicht der Mitarbeitenden der Dreh- und Angelpunkt für eine gelungene Vereinbarkeit von Erwerbs- und Privatleben. Dies gilt sowohl für Beschäftigte mit Pflegeaufgaben für ältere Angehörige als auch für Eltern mit zu betreuenden Kindern. Verlässliche Freiräume und im Notfall die Freistellung zur Pflege von Angehörigen können individuell vereinbart werden. Familienbewusste Arbeitszeitgestaltung kann daher – auch in Verbindung mit mobiler Arbeit – bedeuten, dass Mitarbeitende Zeiträume für die Familie erhalten und gleichzeitig flexibel einsetzbar sind. Für die Kinderbetreuung im Notfall steht im Bürohaus am Rembertiring ein Eltern-Kind-Büro zur Verfügung: ein zweiteiliges Büro mit zwei Arbeitsplätzen, einem Hausaufgabenplatz und einem durch eine Glasscheibe abgetrennten Spielzimmer.

Gesundheitsförderung als Zeichen der Wertschätzung

Hautscreening: in einer Viertelstunde zwischen zwei Terminen während der Arbeitszeit, individuelle Anleitung zur aktiven Pause mit dem Fitnessband: online im Homeoffice, mobile Massage: im Büro. Mit solchen Angeboten, die sich gut in den Arbeitsalltag integrieren lassen, hat sich das betriebliche Gesundheitsmanagement bei der GEWOBA als Erfolgskonzept etabliert.

Besonders die verschiedenen Vorsorgeuntersuchungen, die in Kooperation mit der BARMER angeboten werden, sind für Privatpersonen sonst oft nur mit langen Wartezeiten oder gar nicht erhältlich. Entsprechend intensiv nutzen die Beschäftigten die niedrigschwelligen Angebote. Die insgesamt 26 Screenings, Trainings und Vorträge, die 2022 neben der mobilen Massage und der Gesundheitsprechstunde angeboten wurden, erzielten mit 459 Teilnahmen hohen Zuspruch. Mit der Gesundheitsförderung zeigt das Unternehmen, dass Gesundheit und Wohlbefinden jeder und jedes Einzelnen bedeutsam sind. Eine Kultur, die auf Wertschätzung von Vielfalt und guten Arbeitsbedingungen als Grundlage für sichere und gesunde Arbeitsplätze baut. Eine Kultur, bei der alle gewinnen.

MIETWOHNUNGSBESTAND DER GEWOBA

GESAMT:

42.681

WOHNUNGEN IN BREMEN: 32.945

1	Blumenthal	799
2	Bremen-Mitte	28
3	Burglesum	1.786
4	Findorff	573
5	Gröpelingen	1.598
6	Hemelingen	1.709
7	Horn-Lehe	978
8	Huchting	3.998
9	Neustadt	2.244
10	Oberneuland	177
11	Obervieland	1.405
12	Osterholz	5.114
13	Östl. Vorstadt	125
14	Schwachhausen	191
15	Vahr	9.054
16	Veegesack	386
17	Walle	2.337
18	Woltmershausen	443

WOHNUNGEN IN BREMERHAVEN: 8.429

1	Geestemünde	2.799
2	Lehe	1.287
3	Leherheide	3.468
4	Mitte	762
5	Wulsdorf	113



NEUBAUPROJEKTE DER GEWOBA

1	BREMER PUNKT, SCHWACHHAUSEN 10 Wohnungen, 10 gefördert 1 bis 3 Zimmer 6 Gewerbeeinheiten
2	3 BREMER PUNKTE, GARTENSTADT VAHR 28 Wohnungen, 28 gefördert 2 bis 4 Zimmer
3	GRÜNES HAUS, NEUSTADT 20 Wohnungen, 18 gefördert 2 bis 4 Zimmer 7 Gewerbeeinheiten 70 Kitaplätze
4	EUROPAQUARTIER, ÜBERSEESTADT 51 Wohnungen 2021 1 Gewerbeeinheit
5	GARTENSTADT WERDERSEE, HUCKELRIEDE 176 Wohnungen, 139 gefördert 1 bis 5 Zimmer 6 Gewerbeeinheiten 90 Kitaplätze
6	MARKTPLATZ SCHWEIZER Foyer, OSTERHOLZ 33 Wohnungen, 32 gefördert 2 bis 5 Zimmer 3 Gewerbeeinheiten 60 Kitaplätze
7	TARZAN & JANE, GARTENSTADT VAHR 62 Wohnungen, 41 gefördert 1 bis 3 Zimmer 4 Gewerbeeinheiten
8	ELLENER Hof, BLOCKDIEK 40 Wohnungen, 40 gefördert 2 bis 5 Zimmer
9	HARTMANNSTIFT, VEGESACK 33 Wohnungen, 32 gefördert 2 bis 5 Zimmer 3 Gewerbeeinheiten 60 Kitaplätze
10	WESERHÖFE, NEUSTADT 80 Wohnungen, 80 gefördert 1 bis 3 Zimmer 4 Gewerbeeinheiten
11	WESERHÖFE, NEUSTADT 80 Wohnungen, 80 gefördert 1 bis 3 Zimmer 4 Gewerbeeinheiten

WOHNUNGEN IN OLDENBURG: 1.307

1	Bloherfelde	299
2	Bürgerfelde	436
3	Eversten	342
4	Nadorst	46
5	Ohmstede	54
6	Osternburg	130



SICHT LICHT
RÜCK
SICHT LICHT VORNE
RÜCK NACH
RÜCK NACH
VORNE
VORNE
SICHT NACH
VORNE
R
H

↓
S. 2
Editorial

↓
**NACH
VORNE**

↓
S. 4

**WIE KÖNNEN WIR DIE
BREMER KLIMAZIELE
IN UNSEREN WOHNANLAGEN
UMSETZEN?**

↓
Interview mit
drei Prokuristen zur
GEWOBA-Klima-Roadmap

↓
S. 16

**WIE BAUEN WIR
KLIMAFREUNDLICH
WEITER?**

↓
S. 18
Unsere Standards
im Neubau

↓
S. 22
Aktuelle Projekte

↓
S. 32

**NEUBAUPROJEKTE
DER GEWOBA**



ZUM INHALTSVERZEICHNIS





NACH VORNE

Mit Anja Passlack und Dr. Christian Jaeger hat sich der Vorstand 2022 neu formiert.

LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER,

Netto-Null-CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2038 – so lautet das neue Klimaschutzziel der Freien Hansestadt Bremen, das der Bremer Senat im Juni 2022 beschlossen hat. Ein sehr ambitioniertes Ziel, für dessen Erreichung sich die GEWOBA mit in der Verantwortung sieht. Aber wie ist das zu leisten? Was braucht es, um auch Quartiere und Gebäude aus den 1950er, 1960er und 1970er Jahren fit für die Zukunft zu machen? Welche Hebel haben die stärkste Wirkung, um schnell spürbare Verbesserungen zu erzielen? Welche technischen Voraussetzungen müssen geschaffen werden? Wie sind Hemmnisse zu überwinden? Und wie können die erforderlichen Maßnahmen finanziert werden? Was bedeutet das für die Mieterinnen und Mieter?

Bezogen auf den Gebäudesektor nimmt die GEWOBA im Klimaschutz im Land Bremen bereits eine Vorreiterrolle ein. Mit dem Ziel, die Wärmeabnahme zu reduzieren, haben wir die Modernisierung der Gebäudehüllen weiter vorangetrieben und bereits viel erreicht. Klimaneutralität im Wohnungsbestand setzt jedoch auch eine dekarbonisierte Wärme- und Stromversorgung voraus, für die wir unsere Gebäude technisch vorbereiten müssen. Mit unserer Tochtergesellschaft GEWOBA Energie GmbH (GEG) versorgen wir rund ein Drittel unserer Wohnungen direkt und können so auch unmittelbar Einfluss nehmen, um den Ausbau der regenerativen Energien voranzutreiben.

Neben dem Gebäudesektor gibt es noch weitere Handlungsfelder, in denen die GEWOBA ihre Vorreiterrolle im Klimaschutz aktiv und verantwortungsbewusst in die Hand nimmt. Wie und mit welchen Konzepten wir den aktuellen Herausforderungen begegnen, welche Pilotprojekte wir bereits umsetzen und wie wir die GEWOBA unter den neuen Rahmenbedingungen für die Zukunft aufstellen, das berichten wir in diesem Teil des Tätigkeitsberichts 2022 unter der Überschrift „Nach vorne“. Wenn Sie den Bericht wenden, lesen Sie unter dem Titel „Rücksicht“, wie die GEWOBA das Geschäftsjahr 2022, das als Jahr der Zeitenwende in die Geschichte eingehen wird, erfolgreich abgeschlossen hat und welche Aktivitäten im Vordergrund standen.

Wie man es auch dreht und wendet, hinter den Leistungen der GEWOBA in der Vergangenheit und für die Zukunft stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die sich mit ihrem Know-how, ihrer Kreativität und ihrem Verantwortungsbewusstsein Tag für Tag zum Wohle unserer Kundinnen und Kunden und unserer Heimatstädte Bremen und Bremerhaven engagieren. Dafür sagen wir: Danke!

Ihre

Anja Passlack
Mitglied des Vorstands

Ihr

Dr. Christian Jaeger
Mitglied des Vorstands

Netto-Null-CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2038 – diesem ehrgeizigen Ziel hat sich der Bremer Senat verpflichtet und ist damit der Empfehlung der vom Senat eingesetzten Enquetekommission gefolgt. Die Meilensteine dafür lauten: Gegenüber dem Referenzjahr 1990 sollen die CO₂-Emissionen im Land Bremen insgesamt um mindestens 60 Prozent bis zum Jahr 2030, um mindestens 85 Prozent bis 2033 und um mindestens 95 Prozent bis 2038 reduziert werden. Im Sektor Gebäude/Wohnen wird bis zum Jahr 2030 eine Reduzierung um 69 Prozent angestrebt.

Was bedeutet das für die Klima-Roadmap der GEWOBA? Wie kann Bremens größtes Wohnungsunternehmen seiner Vorreiterrolle gerecht werden? Welche technischen Herausforderungen gibt es? Und was bedeutet das für die Mieterinnen und Mieter?

Diesem Fragenkomplex nähern sich drei Experten der GEWOBA, die als Prokuristen Verantwortung für unterschiedliche Fachgebiete tragen, aus ihrer Perspektive und geben Antworten.

WIE KÖNNEN WIR DIE BREMER KLIMAZIELE IN UNSEREN WOHNANLAGEN UMSETZEN?



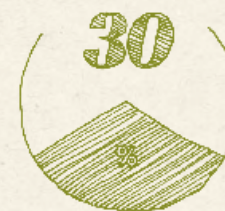
Von links nach rechts:
Martin Klimkeit, Leiter Bestandstechnik und Immobilienbewertung
Thomas Scherbaum, Leiter Immobiliendienstleistungen
Manfred Corbach, Leiter Immobilienwirtschaft



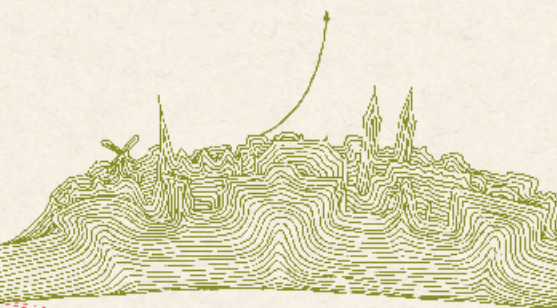
Wo liegt der größte Hebel für die GEWOBA beim Thema Klimaschutz?

Thomas Scherbaum:

Die Deutsche Umwelthilfe bezeichnet den Gebäudesektor beim Klimaschutz als „schlafenden Riesen“. Rund ein Drittel der Endenergie wird hier verbraucht und 30 Prozent der Treibhausgasemissionen Deutschlands entstehen hier. Sowohl für das Erreichen der nationalen als auch der Bremer Klimaziele muss der Gebäudesektor weitgehend treibhausgasneutral werden.

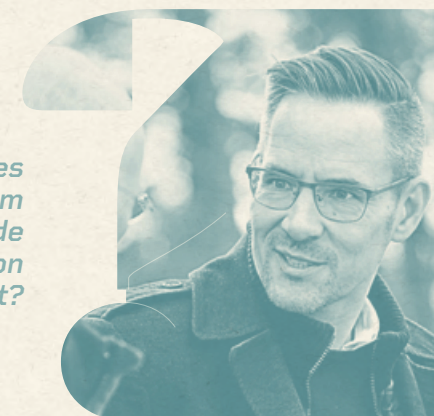


Anteil des Gebäudesektors an den Treibhausgasemissionen in Deutschland



97,1 % der GEWOBA-Gebäude sind energetisch modernisiert.

Ist das noch ein großes Thema für Sie, nachdem die GEWOBA ihre Gebäude doch in den Vorjahren schon umfangreich gedämmt hat?



Martin Klimkeit:

Auch in der 2021 neu aufgelegten Klimastrategie der GEWOBA nimmt der Gebäudesektor die größte Rolle ein. Mit dem Ziel, die Wärmeabnahme zu reduzieren, haben wir die Modernisierung der Gebäudehüllen weiter vorangetrieben und inzwischen bei der energetischen Gebäudesanierung eine Quote von 97,1 Prozent voll- und teilsanierter Gebäude erreicht. Allerdings prüfen wir die in den 1990er Jahren gedämmten Gebäude bereits erneut, weil die Standards von damals heute nicht mehr ausreichen.



Was tut die GEWOBA noch, Was tut die GEWOBA noch, um ihrem Anspruch und um ihrem Anspruch und ihrer Vorreiterrolle gerecht zu werden? zu werden?



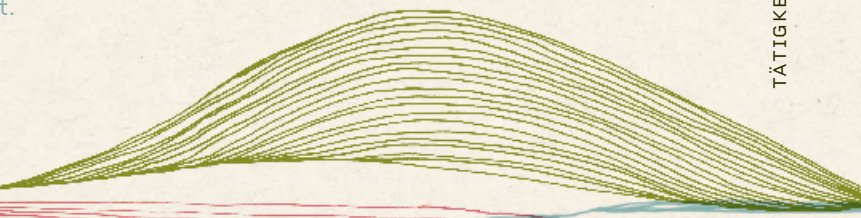
Thomas Scherbaum:

Klimaneutralität im Wohnungsbestand setzt auch eine dekarbonisierte Wärme- und Stromversorgung voraus. Da die Wärmeversorgung aktuell zu über 70 Prozent mit Fernwärme erfolgt und die Stromversorgung überwiegend über das öffentliche Stromnetz, liegt hier die Verantwortung zuerst einmal bei den Versorgungsunternehmen.

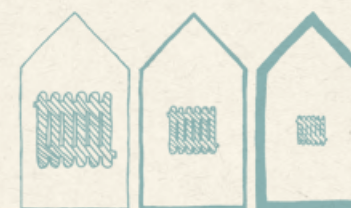
Die Dekarbonisierung der Energieversorgung kann und muss jedoch durch zielführende Maßnahmen im Wohnungsbestand unterstützt und vorangetrieben werden. Diese Erkenntnis hat zu einem Perspektivwechsel geführt: Stand bei der energetischen Modernisierung bislang die Energieeinsparung im Vordergrund, so nehmen wir jetzt die baulichen Anpassungen der Gebäude an die Anforderungen einer Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien in den Fokus.

Martin Klimkeit:

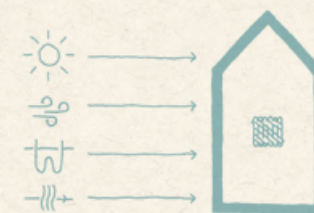
Und das ist tatsächlich deutlich herausfordernder, als man denkt. Wir richten zunächst den Blick auf die durch unsere Tochtergesellschaft GEWOBA Energie GmbH (GEG) versorgten Gebäude, also rund 30 Prozent unseres Bestandes. Wenn wir diese auf regenerative Energien umstellen, kann das eine Absenkung der Vorlauftemperaturen zur Folge haben. Wie das mit den vorhandenen Heizungsanlagen möglich ist oder welche Anpassungen erforderlich sind, müssen wir im ersten Schritt prüfen. Dafür muss tatsächlich die Heiztechnik nicht nur in jedem Gebäude, sondern auch in jeder einzelnen Wohnung untersucht und dokumentiert werden. Ein großes Aufgabenpaket, für das wir mindestens ein Jahr veranschlagen. Im Laufe dieser Phase wird sich herausstellen, wie groß die Arbeitsvolumina für die Folgejahre sein werden. Und wenn unsere Fernwärmelieferanten ebenfalls auf erneuerbare Energien umstellen, wiederholt sich der Prozess für die übrigen 70 Prozent.



Modernisierung im Wandel:



Bisher wurden die Gebäudehüllen gedämmt, um Energie einzusparen.



Aktuell liegt der Fokus auf der Vorbereitung der Gebäude und der Heiztechnik für die Umstellung auf erneuerbare Energien.





WIE KÖNNEN WIR DIE BREMER KLIMAZIELE IN UNSEREN WOHNANLAGEN UMSETZEN?

Sie gehen also in alle Wohnungen. Wie läuft da die Kommunikation mit den Mietern?

Manfred Corbach:

Fassadendämmung, Austausch der Fenster, neue Haustüren oder neue Bäder – das sind Themen, die jede Kundin/ jeden Kunden erfreuen und verständlich sind. Jetzt beschäftigen wir uns mit der Gebäudetechnik, und wenn Änderungen erforderlich sind, verursachen die Arbeiten Störungen, ohne dass die Kundinnen und Kunden sichtbare Veränderungen oder eine unmittelbare Verbesserung für sich wahrnehmen. Wir sind ja im letzten Jahr bereits mit der Elektromodernisierung, also der Erneuerung der Elektroinstallationen, gestartet. Die betroffenen Mieterinnen und Mieter haben wir zuvor angeschrieben, und gerade entwickeln wir ein „Erklärvideo“, weil wir feststellen mussten, dass einige Details nur mit ausführlicheren Informationen zu verstehen sind.



Müssen denn in allen Gebäuden die Elektroinstallationen modernisiert werden?

Martin Klimkeit:

Neuere Bauten sind natürlich nicht betroffen, aber in einem erheblichen Teil unserer Objekte werden wir in den nächsten Jahren die Elektroinstallationen vom Hausanschluss bis in die Wohnungen modernisieren. Das ist unerlässlich für den Einbau von Photovoltaikanlagen oder Ladeinfrastrukturen für Elektromobile und verbessert zusätzlich den Brandschutz.

Welche Bedeutung spielt denn Photovoltaik bei der GEWOBA?



Thomas Scherbaum:

Wir haben uns das Ziel gesetzt, alle Dächer von GEWOBA-Gebäuden, die neu errichtet oder grundlegend erneuert werden, bestmöglich mit Photovoltaik zu belegen. Das Thema nimmt gerade Fahrt auf. Die Planung und Umsetzung erfolgt über unsere Tochtergesellschaft, die GEG. Zum Jahreswechsel waren bereits 28 Photovoltaikanlagen mit 754 kWp Leistung installiert. Wir beschäftigen uns neben der Photovoltaik auch intensiv mit den technischen Möglichkeiten der klimaneutralen Wärmeversorgung und sind im Gespräch mit industriellen Herstellern. Zum Beispiel könnten Großwärmepumpen eine Option sein. Allerdings ist hier die technische Entwicklung noch nicht abgeschlossen.



Was wird das für Ihre Kundinnen und Kunden bedeuten?



Manfred Corbach:

Uns ist sicherlich allen klar, dass die beschriebenen Maßnahmen dringend erforderlich sind. Allerdings hat gerade das vergangene Jahr mit den enormen Kostensteigerungen für Wärme und Energie unseren Kundinnen und Kunden schon viel abverlangt. Darum müssen wir uns, neben dem Aspekt des Klimaschutzes, auch weiterhin dem Thema der Einsparungs- und Verbesserungspotenziale widmen. Viele unserer Kundinnen und Kunden haben allerdings nicht den finanziellen Spielraum, für klimafreundliches Wohnen deutlich mehr zu bezahlen. Zwischen den beiden Zielen, klimaneutraler Wohnungsbestand und bezahlbarer Wohnraum, besteht also ein Zielkonflikt, den wir mit intelligenten Konzepten und Augenmaß lösen müssen. Nur eins ist auch klar: Klimaschutz ist nicht kostenfrei zu erlangen.

Gibt es denn auch spürbare Vorteile für die GEWOBA-Mieterinnen und -Mieter?



Manfred Corbach:

Ja, die gibt es. Wir setzen bereits seit einigen Jahren neue Grünflächenkonzepte um und entwickeln unsere Quartiere zu klimaresilienten Orten mit einer hohen Biodiversität und Aufenthaltsqualität. Dazu gehört auch der Ausbau unterschiedlicher Mobilitätsangebote und Ladeinfrastrukturen, von denen unsere Mieterinnen und Mieter profitieren.

Wie wollen Sie diese großen Vorhaben finanzieren?

Martin Klimkeit:

Zunächst werden wir in sehr unterschiedlichen Initialprojekten, die wir definiert haben, verschiedene technische Lösungen umsetzen und die Erfahrungen auswerten. Und wir werden im Rahmen unserer Klima-Roadmap die Wirtschaftsplanung und Finanzierbarkeit ausloten.





Wie würden Sie Ihr Verständnis der Vorreiterrolle der GEWOBA zusammenfassen?

Die Zielsetzung eines klimaneutralen Wohnungsbestandes ist eine wirkliche Herkulesaufgabe und wird nur schwer umzusetzen sein, da gibt es nichts zu beschönigen.

Insbesondere die Umstellungszeitpunkte der Fernwärmeversorger bestimmen den zeitlichen Ablauf. Allerdings können wir bei der GEWOBA als Eigentümerin zusammenhängender Siedlungen die erforderlichen energetischen und Klimaschutzmaßnahmen insbesondere durch einen optimierten Einkauf im Vergleich zu privaten Immobilieneigentümern kostengünstiger durchführen und auch großflächige Maßnahmen wie Grünflächenkonzepte oder Mobilitätsangebote dank kurzer Entscheidungswege zeitnah umsetzen.

Also: Wer, wenn nicht wir?



WIE BAUEN WIR KLIMAFREUNDLICH WEITER?

Vom ersten Passivhaus in Bremen über serielle Neubauten und Holzbauweise bis zu großen Bauträgerkooperationen: Bereits seit über zehn Jahren engagiert sich die GEWOBA mit zahlreichen Bauprojekten dafür, qualitativ hochwertigen „Wohnraum für alle“ in resilienten Quartieren zu schaffen. In Zeiten des Klimawandels spielen Nachhaltigkeitsaspekte und Energieeffizienz dabei eine immer größere Rolle. Im Bewusstsein ihrer Verantwortung setzt die GEWOBA daher auf klimafreundliche Baustandards, und das über die gesetzlichen Anforderungen hinaus. In Pilotprojekten erprobt sie innovative neue Verfahren. Ziel ist es, Neubauten sowohl energieeffizient als auch ressourcenschonend – und immer an den Bedürfnissen der Menschen orientiert – zu gestalten.





DURCHDACHTE STANDARDS IM NEUBAU

Energieeffizientes Bauen

Die gesetzlichen Anforderungen an die energetische Qualität und an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden werden im Gebäude-Energiegesetz definiert. Zwei Kriterien sind besonders relevant.

Erstens: Wie hoch ist der Gesamtenergiebedarf des Gebäudes, der sogenannte Primärenergiebedarf? Dabei werden die Energie für das Heizen, das Lüften und für die Warmwasserbereitung, aber auch der Aufwand für die Energiebereitstellung berücksichtigt.

Und zweitens: Wie gut ist die Wärmedämmung der Gebäudehülle? Der sogenannte Transmissionswärmeverlust gibt an, wie viel Wärmeenergie bei einem beheizten Gebäude über die Hülle nach außen verloren geht.

Die Neubauten der GEWOBA unterschreiten diese gesetzlichen Vorgaben regelmäßig um einen bis zu 60 Prozent reduzierten Energiebedarf. Sie entsprechen damit als sogenannte Effizienzhäuser 55 oder 40 den Effizienzhaus-Stufen der Bundesförderung für effiziente Gebäude.

Zertifizierte Nachhaltigkeit

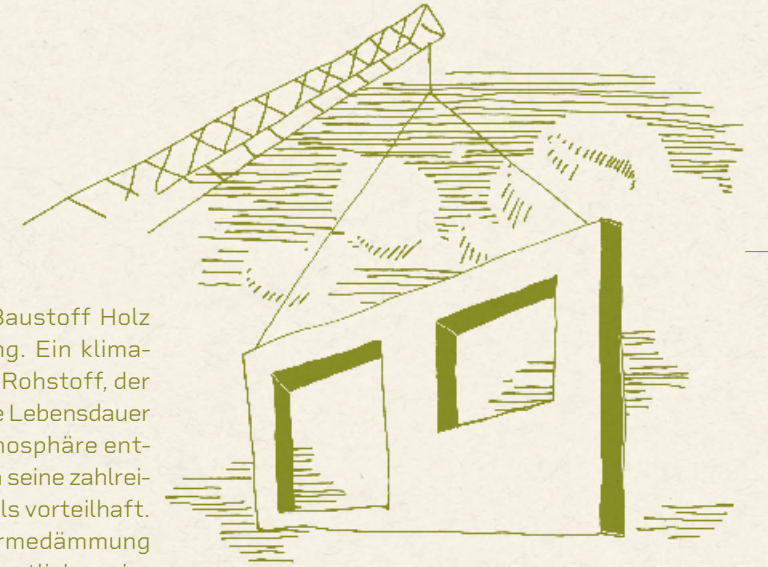
Für über 400 Wohnungen hat die GEWOBA bereits in den letzten Jahren das Zertifikat für Nachhaltigen Wohnungsbau, ein Qualitätssiegel des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau e. V., erhalten. Es bestätigt die vorbildliche und ausgewogene Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer und sozialer Kriterien im Planungs- und Bauprozess. Der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes von der Herstellung bis zu seiner Verwertung geht in die Bewertung ein. Auf diese Erfahrungen kann die GEWOBA nun setzen, wenn es gilt, die ambitionierten Vorgaben der kommenden Effizienzhausstandards für klimafreundliche Neubauten, insbesondere die Unterschreitung eines Treibhauspotenzials von 24 Kilogramm CO₂-Äquivalent pro Quadratmeter und Jahr, im Gebäudelebenszyklus zu erfüllen. Das Treibhauspotenzial oder Global Warming Potential ist eine Maßzahl für den relativen Beitrag zur Erderwärmung.

Auch im Quartierskontext setzt die GEWOBA auf Klimaschutz. Nach der Gartenstadt Werdersee wurde im Jahr 2022 das Konzept des Neubaugebiets Seehöfe in Huckelriede mit dem Zertifikat „Klimaschutzsiedlung“ von der Bremer Energie-Konsens GmbH, der Klimaschutzagentur für Bremen und Bremerhaven, ausgezeichnet.



Innovation

Im Wohnungsbau erhält der Baustoff Holz eine immer größere Bedeutung. Ein klimafreundlicher, nachwachsender Rohstoff, der das Treibhausgas CO₂ über seine Lebensdauer einspeichert und es so der Atmosphäre entzieht. Für den Bau erweisen sich seine zahlreichen positiven Eigenschaften als vorteilhaft. Neben der wirkungsvollen Wärmedämmung zeichnet sich Holz trotz des deutlich geringeren Eigengewichts gegenüber Beton, Stahl oder Ziegel durch eine hohe mechanische Festigkeit aus. Zusätzlich eignet sich der Rohstoff bestens für die Vorfertigung. Bei dieser Bauweise werden zum Beispiel ganze Wandscheiben oder auch Raummodule inklusive der Fenster in der Halle vorgefertigt und auf der Baustelle nur noch zusammengefügt. Eine von der GEWOBA seit Jahren eingesetzte effiziente Bauweise bei seriellen Bautypen und bei Projekten der Innenentwicklung wie dem Bremer Punkt. In vorgefertigter Holzhybridbauweise entsteht in verschiedenen Stadtteilen Bremens der klimafreundliche Neubau in einer kurzen Bauzeit vor Ort und damit mit einer geringen Beeinträchtigung der Stadtbewohnerinnen und -bewohner.



BREMER PUNKT



www.youtube.com/watch?v=P3I0eGs952k

ELLENER HOF



www.gewoba.de/mieten-verwalten-kaufen-verkaufen/wohnen-im-neubau/ellener-hof





Nachhaltige Energiequellen

Die GEWOBA setzt bei ihren Neubauprojekten auf den Einsatz erneuerbarer Energien, denn bei der Nutzung entstehen sehr wenige Emissionen, was aktiv zum Umwelt- und Klimaschutz beiträgt.

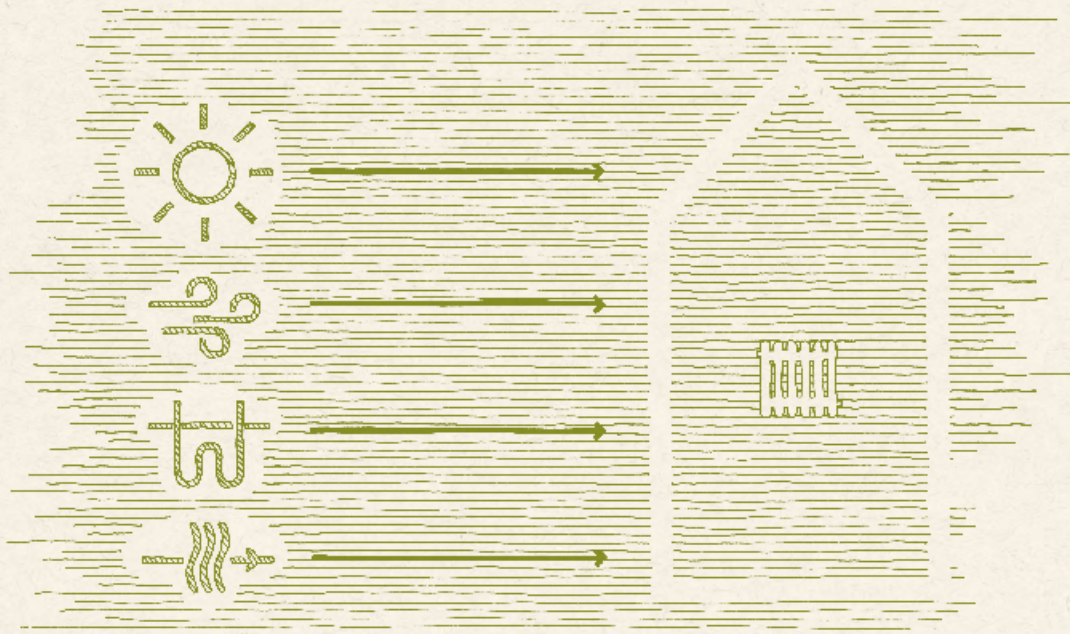
Hierzu gehören zum Beispiel Wärmepumpen, die über die Photovoltaikmodule auf den Dächern betrieben werden und die Wohnungen umweltfreundlich mit Wärme versorgen.

Der von großflächigen Photovoltaikanlagen produzierte Strom wird für Allgemeinverbräuche, aber auch zunehmend als Mieterstrommodell eingesetzt.

Die Neubauten der Vorjahre sind mit effizienten Blockheizkraftwerken (BHKW) mit Kraft-Wärme-Kopplung und Photovoltaikanlagen direkt in den Quartieren ausgestattet und werden von der GEWOBA Energie GmbH (GEG) betreut. Die BHKW erzeugen vor Ort gleichzeitig Heizwärme und Strom. Das spart Ressourcen und senkt den CO₂-Ausstoß. Die Energie aus den Stromspeichern steht den Bewohnerinnen und Bewohnern auch für den Betrieb von E-Fahrzeugen zur Verfügung.

Bei der Wärmeerzeugung und -speicherung testet die GEG auch innovative Technologien. Beim Neubau „Atriumhaus“ in Osterholz-Tenever kommt eine gasbetriebene Wärmepumpe mit einem Eisspeicher als Speichermedium zum Einsatz. Die Kristallisationswärme, die entsteht, wenn sich Wasser in Eis verwandelt, wird dabei in Wärme umgewandelt.

NACHHALTIGE ENERGIEQUELLEN



Klimafreundliches Umfeld

Wohnen und Mobilität sind untrennbar miteinander verbunden. Bereits vor Einführung des neuen Mobilitäts-Bau-Ortsgesetzes 2022 hat die GEWOBA Mobilitätskonzepte für ihre Neubauvorhaben grundsätzlich mitgedacht, um die Bewohnerinnen und Bewohner zur Nutzung klimafreundlicher Alternativen zu motivieren.

Neben den Mobilitätsangeboten im Umfeld der Neubauten sind auch die Außenanlagen ein bestimmender Faktor für die Wohnqualität. Ergänzend zum Bau neuer Immobilien setzt die GEWOBA auch auf eine nachhaltige Freiflächengestaltung rund um die Neubauten. Mit gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen und Spielstätten fördert sie das soziale Miteinander in einem gesunden Umfeld. Und die klimaresilient angelegten Grünanlagen wie auch die begrünten Dächer vieler Neubauten leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und fördern die Biodiversität im Stadtraum.





AKTUELLE NEUBAUPROJEKTE

Mit ihrer langfristigen Neubaustrategie verfolgt die GEWOBA das Ziel, ihren Wohnungsbestand qualitativ weiterzuentwickeln und zu ergänzen. Seit zehn Jahren erstellt das Unternehmen in attraktiven Lagen vor allem bezahlbare Wohnungen für Haushalte mit mittlerem und geringem Einkommen. Bis heute sind das 1.714 Wohnungen, 1.151 davon öffentlich gefördert. 2022 befanden sich insgesamt 602 Wohnungen im Bau, davon 538 preisgebunden. Darüber hinaus entstehen 37 Gewerbeobjekte, zu denen drei Kindertagesstätten mit insgesamt 220 Plätzen zählen. Das Investitionsvolumen im Neubau lag im Berichtsjahr bei 77,5 Millionen Euro (Vorjahr: 58,5 Millionen Euro).

Um die Baukosten und damit die zukünftigen Mieten möglichst niedrig zu halten, schöpft die GEWOBA Flächenpotenziale im eigenen Bestand aus und setzt bereits seit einigen Jahren auf serielles Bauen, also auf typengleiche Wohnhäuser an verschiedenen Standorten. Ein Vorgehen, das gerade in Zeiten gestiegener Bau-, Energie- und Refinanzierungskosten sowie einer quantitativen und qualitativen Verschlechterung der Förderkonditionen wichtiger denn je ist. „2023 führen wir unser Bauprogramm trotz der erschwerten Rahmenbedingungen fort. Dabei kann es allerdings zu zeitlichen Verschiebungen kommen“, sagt Dr. Christian Jaeger, GEWOBA-Vorstandsmitglied. „Strategisch werden wir uns in Zukunft noch stärker als bisher auf unsere Quartiere konzentrieren und diese über kleinteilige Ergänzungsbauten und die Schaffung einer entsprechenden Infrastruktur stärken.“

INVESTITIONEN IN DEN NEUBAU





NEUBAUTEN - IN BESTER LAGE

Quartiersentwicklung am Wasser

In attraktiver Wasserlage ergänzen seit 2022 weitere barrierefreie Wohnungen sowie Gewerbeflächen das Bestandsportfolio der GEWOBA. Neben den Rotklinkerbauten im EuropaQuartier und den citynahen Neubauwohnungen in der Neustadt hat sich auch die Gartenstadt am idyllischen Werdersee weiterentwickelt. Ein Großteil der entstandenen Neubauwohnungen wird preisgebunden zu einer Kaltmiete von 6,80 Euro pro Quadratmeter angeboten.

EUROPAQUARTIER



Auf dem ehemaligen Gelände des Schuppen III in der Bremer Überseestadt entsteht das neue EuropaQuartier. Im Sommer 2022 konnte die GEWOBA hier in Zusammenarbeit mit ZECH Bau insgesamt 150 preisgebundene Mietwohnungen und elf gewerbliche Flächen fertigstellen. Im Erdgeschoss sind unter

anderem gastronomische Angebote, eine Tagespflege und das GEWOBA-Servicebüro untergebracht. Die Wohnungen mit 30 bis 97 Quadratmetern Wohnfläche sind allesamt barrierefrei. Viele verfügen auch in zweiter Reihe über Balkone mit Weserblick.

WESERHÖFE



Mitten im Herzen Bremens und in direkter Nähe zur Kleinen Weser gelegen hat die GEWOBA gemeinsam mit Justus Grosse das Bauprojekt WeserHöfe realisiert. Von den insgesamt 266 barrierefreien Wohnungen auf dem ehemaligen Mondelez-Gelände sind 80 in den GEWOBA-Bestand übergegangen. Diese sind vorwiegend für Singles, Paare und kleinere Familien vorgesehen. Die Neubauten verbinden zentrales Wohnen am Wasser mit einer modernen Gebäudetechnik. Die symbolische Schlüsselübergabe fand im Dezember 2022 statt.

GARTENSTADT WERDERSEE



Auch in der Gartenstadt Werdersee ging der Bau weiterer Gebäude im vergangenen Jahr voran. Von den bis 2026 insgesamt 121 geplanten Mietwohnungen wurden 2022 neun preisgebundene und 37 preisfreie Wohnungen fertiggestellt. Ebenso ergänzt, neben Geschäften des täglichen Bedarfs, nun auch eine Kita das Neubauquartier und macht den Standort im Ortsteil Huckelriede nochmals attraktiver. Insbesondere für Familien mit Kindern lockt die grüne Gartenstadt mit vielfältigen Ausflugsmöglichkeiten an den direkt angrenzenden Werdersee und in die Natur.





SIEDLUNGEN - DIE DAS KLIMA SCHÜTZEN

DIE SEEHÖFE AM WERDERSEE

Inmitten von grüner Natur und nur wenige Meter vom Habenhauser Deich entfernt entwickelt die GEWOBA ein neues, zukunftsweisendes Klimaquartier: Die Seehöfe überzeugen mit einem um rund 60 Prozent reduzierten Energiebedarf gegenüber den gesetzlichen Mindeststandards gemäß Gebäude-Energiegesetz (Effizienzhausstufe 40).

Nach den Plänen des Bremer Architekturbüros gruppeomp entstehen auf der knapp 2,5 Hektar großen, ehemals militärisch genutzten Fläche der Scharnhorst-Kaserne neun barrierefreie Mehrparteienhäuser mit insgesamt 214 Wohneinheiten. Künftig können junge Familien, Singles und Paare auf 30 bis 140 Quadratmetern den traumhaften Blick Richtung Werdersee und in die sich zum Wasser öffnenden grünen Wohnhöfe genießen. Das Miteinander der neuen Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier wird über ein Gemeinschaftshaus – die sogenannte „Laube“ – gefördert: ein multifunktionaler Pavillon in Holzkonstruktion, der sich für Aktivitäten wie gemeinsames Werken, für Kindergeburtstage oder Nachbarschaftsfeiern eignet. Mindestens 85 Wohnungen werden preisgebunden zu einer Kaltmiete von 6,80 Euro pro Quadratmeter vermietet. Energetisch punkten die Neubauten mit einer effizienten Gebäudetechnik, einem klimafreundlichen Mobilitätskonzept und

der biodiversen Gestaltung der Freianlagen. Wärmepumpen, die über Photovoltaikmodule auf den Dächern betrieben werden, versorgen die Wohnungen umweltfreundlich mit Wärme. Das Regenwasser wird durch begrünte Dächer und Versickerungsmulden soweit möglich für die Bewässerung der Grünanlagen genutzt. Eine Car- und Bikesharing-Station im Quartier motiviert Mieterinnen und Mieter zusätzlich zur Nutzung alternativer Mobilitätsangebote. Mit einer CO₂-Emission aus der Wärmeversorgung von unter 7,5 Kilogramm pro Quadratmeter und Jahr haben die ersten zwei Baufelder des Projekts Seehöfe im Dezember 2022 das Siegel „Klimaschutzsiedlung“ von der Bremer Klimaschutzagentur Energie-Konsens GmbH erhalten. Eine weitere Besonderheit des Projekts: Mit dem Bau der Straße übernimmt die GEWOBA auch die Erschließungsarbeiten. Das neue Quartier soll bis Ende 2026 fertiggestellt werden.





MODELLQUARTIER „STADTLIBEN ELLENER HOF“

Auf einer ehemaligen Brachfläche im Herzen von Osterholz wird Architekturgeschichte geschrieben: Im sozial-ökologischen Modellquartier „Stadtleben Ellener Hof“ der Bremer Heimstiftung entstehen rund 500 Wohneinheiten in klimafreundlicher und ökologisch besonders nachhaltiger Holzhybridbauweise. Das Angebot richtet sich an Familien, Senioren, Studierende, Singles sowie Menschen mit Beeinträchtigungen.

Am Standort „Ellener Hof“ ist die GEWOBA mit dem Bau von zwei drei- bis viergeschossigen Neubauten beteiligt. Insgesamt 40 preisgebundene Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 41 und 99 Quadratmetern entstehen und werden künftig zu einem Preis von 6,80 Euro pro Quadratmeter angeboten. Die GEWOBA-Neubauten realisiert die Firma Lukas Lang Building Technologies aus Wien mithilfe einer innovativen Holzsystembauweise im nachhaltigen Effizienzhausstandard 40. Die industriell vorgefertigten Komponenten werden auf der Baustelle zeitsparend und effizient zusammengefügt. Das Tragwerk der Neubauten besteht zu 70 Prozent aus Holz. „Die Bauweise gewährleistet auch über den hohen Holzanteil eine sehr gute Ökobilanz“, betont GEWOBA-Vorstandsmitglied Dr. Christian Jaeger. Der Entwurf für den Neubau ist aus dem europaweiten Wettbewerb „Seriell und modulares Bauen“ unter Federführung des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hervorgegangen und wurde vom Wiener Architekturbüro WGA ZT GmbH in Kooperation mit Lukas Lang

entwickelt. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei, zwei Einheiten im Erdgeschoss außerdem rollstuhlgerecht geplant. Separate Abstellräume für Kinderwagen, Rollstühle und Rollatoren erleichtern den späteren Bewohnerinnen und Bewohnern den Alltag. Gemeinschaftlich nutzbare Bereiche, Kinderspielflächen und ein Mobilitätskonzept mit Car- und Bikesharing-Angeboten sowie einer Fahrradwerkstatt im Quartier werden zusätzlich das nachbarschaftliche Miteinander und das Engagement für die Gemeinschaft stärken. Eine weitere Besonderheit des Quartiers stellt die unterirdisch geplante und für Rollstuhlfahrer einfacher nutzbare Abfallentsorgungsanlage dar. Die neuen Mieterinnen und Mieter können Ende 2023 einziehen.

ELLENER HOF



www.gewoba.de/mieten-verwalten-kaufen-verkaufen/wohnen-im-neubau/ellener-hof



NEUBAUTEN – DIE QUARTIERE QUALITÄTSMÄSSIG ERGÄNZEN

DAS SCHWEIZER FOYER

Mit dem „Schweizer Foyer“ errichtet die GEWOBA ein neues soziales Zentrum im Stadtteil Osterholz. Auf dem Gelände der ehemaligen Straßenbahn-Wendeschleife entsteht ein fünf- bis achtgeschossiger Neubau mit 18 preisgebundenen Wohnungen und neun Gewerbeeinheiten. Das kombinierte Nutzungskonzept sieht energieeffizienten und bezahlbaren Wohnraum für Alleinerziehende, Familien und Singles vor. Geplant sind Wohneinheiten mit zwei bis vier Zimmern und einer Größenordnung von 50 bis 85 Quadratmetern. Außerdem finden soziale Einrichtungen wie eine Kita, der Martinsclub Bremen e. V. und das Ortsamt Osterholz im

Schweizer Foyer ihren Platz. Eine Bäckerei und ein Restaurant ergänzen das Angebot. Angelehnt an das Neubaukonzept wird auch die Außenfreifläche öffentlich zugänglich gestaltet. So wird das Bauprojekt zum verbindenden Element, das Wohnraum, Gewerbe und soziales Miteinander vereint. Außerdem bildet das Schweizer Foyer eine Brücke zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs, die sich rund um das Schweizer Eck befinden. Die Fertigstellung ist für Sommer 2024 geplant.





DAS HARTMANNSTIFT

Nur einen Katzensprung von der Weserpromenade und dem Vegesacker Zentrum entfernt entsteht auf dem ehemaligen Klinikgelände „Hartmannstift“ ein modernes Wohnquartier. Gemeinsam mit dem Projektentwickler PROCON und der ELB Real Estate Grundstücksverwaltung führt die GEWOBA die parkähnliche Anlage und historische Bausubstanz durch Abriss, Sanierung und Neubau einer neuen Nutzung zu. Während der Altbau seine ursprüngliche Form zurückerhält und zeitgemäß saniert wird, ergänzen sechs Neubauten mit insgesamt 70 Wohnungen das städtebauliche Ensemble. Die GEWOBA übernimmt

vier der Gebäude mit 32 preisgebundenen Zwei- bis Fünfstückwohnungen. Darüber hinaus bereichern eine Kindertagesstätte mit 60 Plätzen, eine Tagespflegeeinrichtung und eine Wohngemeinschaft für beeinträchtigte Menschen das Angebot. Ökologisch wird der Neubau den Effizienzhausstandard 55 erfüllen. Ein energieeffizientes Heizsystem sowie Photovoltaikmodule und Solarthermieanlagen auf den Gebäudedächern machen das Wohnquartier fit für die Anforderungen der Zukunft. Für Frühjahr 2024 ist die Fertigstellung der Gebäude geplant.



AUSGEZEICHNETE ARCHITEKTUR

Moderne Quartiersentwicklung durch serielle Neubautypen

Wie können wir den veränderten Wohnbedürfnissen in einem Stadtteil gerecht werden, der größtenteils aus den 1950er und 1960er Jahren stammt? Mit dieser Frage beschäftigt sich die GEWOBA bereits seit über zehn Jahren. Aus dem Ideenwettbewerb „ungewöhnlich wohnen“ sind 2011 intelligente Neubaukonzepte wie der preisgekrönte „Bremer Punkt“ und „Tarzan und Jane“ hervorgegangen, die seriell gebaut werden können, barrierefrei sind und den vorhandenen Bestand im Wohnquartier um zusätzliche Qualitäten erweitern. In verschiedenen Quartieren hat das Wohnungsunternehmen auf diese Weise modernen Wohnraum geschaffen, der die veränderten Lebensbedingungen der Menschen berücksichtigt.

Seit Ende 2022 ergänzen zwei weitere „Bremer Punkte“ das GEWOBA-Portfolio in der Gartenstadt Vahr. Damit ist die Anzahl des modularen Neubautyps im Stadtteil auf

drei angestiegen mit insgesamt 28 preisgebundenen Wohnungen. Das Angebot richtet sich vor allem an die Menschen im Quartier, die auf barrierefreien und bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind, gleichzeitig aber in ihrer gewohnten Umgebung bleiben möchten. Und das Konzept ist aufgegangen: Rund 50 Prozent der neuen Mieterinnen und Mieter kommen aus dem Quartier.

Der Gebäudetyp „Tarzan und Jane“ wird erstmalig bis Ende 2023 in der Vahr gebaut. Zwei über Laubengänge miteinander verbundene Baukörper nutzen effizient ein gemeinsames Treppenhaus mit einem barrierefreien Zugang und einem Aufzug. Die Grundrisse bedienen künftig unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Neben 41 preisgebundenen Wohnungen entstehen zwei rollstuhlgerechte Wohneinheiten, eine Tagespflege vom Martinsclub Bremen im Erdgeschoss sowie eine Wohngemeinschaft für Menschen mit komplexen Hilfebedarfen.

BREMER PUNKT



TARZAN & JANE



Impressum

Herausgeberin:

GEWOBA

Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

Rembertiring 27, 28195 Bremen

www.gewoba.de

Redaktion:

Christine Dose (v. i. S. d. P.), Sonja Busch,

Janine Diller, Inga Sievers

Unternehmenskommunikation/Marketing

Telefon: 0421 36 72-1 01

kommunikation@gewoba.de

Konzept, Gestaltung, Illustrationen, Infografiken:

POLARWERK GmbH

www.polarwerk.de

Fotografie:

Carsten Baucke, Deichblick, Christian Haase,

Carsten Heitmann, Julia Köster,

Die Videographen, Sven Warnke

Druck:

BEISNER DRUCK GmbH & Co. KG

www.beisner-druck.de

Digitale Version:

Der Tätigkeitsbericht kann heruntergeladen werden unter www.gewoba.de/taetigkeitsbericht.

Umweltfreundliche Herstellung:

Für Designentwicklung und Druckproduktion wurden möglichst umfassende CO₂-reduzierende Maßnahmen ergriffen. Die aktuell noch nicht vermeidbaren CO₂-Emissionen wurden in gleicher oder höherer Menge durch die Unterstützung von CO₂-reduzierenden Projekten kompensiert. Das eingesetzte Papier ist FSC®-zertifiziert.



ZUM INHALTSVERZEICHNIS