

Mitteilung des Senats vom 8. Februar 2011

GEWOBA sichern statt Zukunft verschleiern

Die Stadtbürgerschaft hat in ihrer 42. Sitzung am 25. August 2010 u. a. folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die Stadtbürgerschaft lehnt einen Verkauf von Anteilen des kommunalen Wohnungsbauunternehmens GEWOBA ab (Zustimmung zum Änderungsantrag der Fraktion DIE LINKE, Drucksache 17/630 S).
2. Die Stadtbürgerschaft lehnt einen Verkauf von Anteilen an dem kommunalen Wohnungsunternehmen GEWOBA ab (Zustimmung zum Änderungsantrag der Fraktionen der SPD und Bündnis 90/Die Grünen, Drucksache 17/631 S).
3. Die Stadtbürgerschaft bittet den Senat, dafür Sorge zu tragen, dass die GEWOBA auch zukünftig ihre tragende Rolle als gute Vermieterin, sozial verantwortliches Unternehmen und wichtiger Faktor der Bremer Stadtentwicklungspolitik erfüllen kann.
4. Die Stadtbürgerschaft bittet den Senat, darauf hinzuwirken, dass der Vorstand der GEWOBA ein Konzept dazu erstellt, welche Projekte für Neubau und Bestand im Rahmen einer integrierten Bestandsentwicklung durch die Gesellschaft realisiert werden könnten. Besonderes Augenmerk sollen der Bestandsentwicklung in demografischer, generationengerechter, energetischer und nachfrageorientierter Hinsicht zukommen, dem sozialen oder niedrigpreisigen Wohnungsbau und Projekten gemeinschaftlichen Wohnens im Rahmen der neuen Wohnungsbaukonzeption Bremen. Der Stadtbürgerschaft ist innerhalb von sechs Monaten über die Ergebnisse zu berichten.

Der Senat beantwortet die Berichtsbitte wie folgt:

Vorbemerkung

Im Rahmen der strategischen Steuerung hat sich der Aufsichtsrat bereits in der Vergangenheit mit den Konzepten und Planungen der Bestandsentwicklung unter Einbezug von Neubau und Ankäufen befasst und dabei sein besonderes Augenmerk auf die spezifischen Entwicklungen in Bremen hinsichtlich der demografischen, sozialen und energetischen Trends gelegt.

Anlässlich des Beschlusses der Stadtbürgerschaft (Ziffer 4) hat der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Sitzung am 2. September 2010 zudem gebeten, die Anpassungsbedarfe der bestehenden Konzepte an die Wohnungsbaukonzeption und insbesondere der ihr zugrundeliegenden sogenannten GEWOS-Studie zur zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung darzulegen. Ausgangspunkt sollte der vorhandene Auftrag an den Vorstand sein, eine Potenzialanalyse des Wohnungsbestandes der GEWOBA im Hinblick auf die Zielgruppen aus der GEWOS-Studie vorzunehmen.

1. Konzeptionelle Ansätze der GEWOBA zur Berücksichtigung der Ergebnisse aus der GEWOS-Studie

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung am 10. Dezember 2010 hat sich der Vorstand der GEWOBA zu den aus der GEWOS-Studie resultierenden Handlungsbedarfen wie folgt gegenüber dem Aufsichtsrat geäußert und dabei die Ziele der Stadtbürgerschaft folgendermaßen aufgegriffen:

„Die von der GEWOS zur Ausdifferenzierung des Angebotes vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen sind aufzunehmen, um nachhaltig eine Vollvermietung und stabile Nachbarschaften zu erhalten. Zur Sicherung dieser beiden Primärziele ist es bedeutsam, das vorhandene positive Image weiter zu stärken beziehungsweise auszubauen und Zielgruppen, die bisher gar nicht oder nur in sehr geringem Umfang erreicht wurden, für die GEWOBA zu interessieren.“

Für die strategische Ausrichtung der GEWOBA bedeutet dies:

- auch weiterhin preisgünstigen Wohnraum bereitzustellen, um die große Gruppe der preissensiblen Mieter nachhaltig mit bezahlbarem Wohnraum versorgen zu können,
- eine konsequente Fortsetzung der Maßnahmen zur Sicherung der Angebote für die ortsgebundenen Senioren durch Umbaumaßnahmen im Bestand und Ausbau der Serviceleistungen,
- eine bessere Ausstattung geeigneter Wohnungen, um mobile Best Ager für die großen Quartiere der GEWOBA zu gewinnen,
- Ankauf, Neu- und Umbau von Wohnungsbeständen unter den Gesichtspunkten der Angebotsausweitung an kleineren (1- und 2-Zimmer) und größeren (4-Zimmer und größere) Wohnungen in Lagen mit gutem und mittlerem Image. Zudem soll die Attraktivität des Angebotes gesteigert werden, um auch die Zielgruppen Anspruchsvolle, junge Urbane etc. in gewissem Umfang zu erreichen.

Die maßnahmenbezogene Umsetzung dieser strategischen Ziele wird in den jährlichen Wirtschaftsplänen und Investitionsprogrammen (Modernisierung, Neubau für das Anlagevermögen etc.) der GEWOBA durch den Vorstand des Unternehmens konkretisiert und dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorgelegt. Bestandteil der Umsetzungsmaßnahmen, sind dabei in der Regel auch Modellprojekte, die gemeinsam mit der Stadtgemeinde entwickelt werden (siehe unten). Darüber hinaus wirken die von der Stadtgemeinde Bremen in den Aufsichtsrat der GEWOBA entsandten Mitglieder im Rahmen der Beschlussfassung über die Unternehmensplanung darauf hin, dass den von der Stadtbürgerschaft formulierten Zielsetzungen entsprochen wird.

2. Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Modellprojekten

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa ist zur Umsetzung der Zielsetzungen der Wohnungsbaukonzeption an die GEWOBA herangetreten, um sowohl im vorhandenen Wohnungsbestand als auch bei Neubauten Modellprojekte zu entwickeln. Dabei gilt es das vorhandene Wohnungsangebot an die zukünftige Nachfrage durch die oben genannten relevanten Zielgruppen anzupassen.

Für eine nachhaltige Befriedigung der Nachfrage sind folgende Rahmenbedingungen bedeutsam:

- Aufgrund der demografischen Entwicklung und gleichzeitiger Singularisierung der Haushalte werden zukünftig auf der einen Seite sowohl kleinere, auch für ältere und behinderte Menschen geeignete Wohnungen nachgefragt werden, als auch insbesondere von Familien mit Migrationshintergrund große, familiengerechte Wohnungen.
- Außerdem ist der Bedarf an Angeboten für alternative Wohnformen in der letzten Zeit kontinuierlich gestiegen.
- Die Preisentwicklung bei den Energiekosten wird auch in der Zukunft zu steigenden (warmen) Nebenkosten führen, wenn nicht energetische Modernisierungen auch in Zukunft durchgeführt werden.
- Die Baufertigungszahlen stagnieren seit Jahren auf niedrigem Niveau. Sie sind auch im Jahr 2009 nicht angestiegen. Demgegenüber steigen die Haushaltszahlen seit Jahren leicht an. Eine Fortsetzung dieser Tendenz ist nach den Erkenntnissen aus dem letzten GEWOS-Gutachten auch für die kommenden Jahre zu erwarten. Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass der Anteil der leer stehenden Wohnungen bremenweit nur noch bei rd. 1 % liegt. Daraus ergibt sich, dass auch in Bremen in Teilmärkten eine gewisse Verknappung eintreten wird.

Daraus ergeben sich für die Entwicklung von Projekten die folgenden Handlungsfelder:

- Aktivierung von Flächen (z. B. Abrissflächen) für Neubaumaßnahmen,
- Projekte zur Weiterentwicklung von neuen sozialen Aspekten im Wohnungsbau durch geeignete Qualifizierungsverfahren (Wettbewerbe, Workshops),
- Projekte für gemeinschaftliche Wohnformen,
- Fortsetzung der Strategie der Modernisierungen zur Beseitigung von Barrieren und zur Energieeinsparung im Wohnungsbestand.

3. Bestandsentwicklung durch die GEWOBA

Mit Blick auf die Unternehmensdaten der Vergangenheit zeigt sich, dass die Anpassung der GEWOBA an die Anforderungen eines sich ändernden Wohnungsmarktes bereits Bestandteil einer nachhaltigen Bewirtschaftung des Wohnungsportfolios war und dieses auch die zukünftige Entwicklung prägen wird.

Seit Jahren investiert die GEWOBA auf einem sehr hohen Niveau in eine zukunftsorientierte Entwicklung ihres Wohnungsbestands. Fast 50 % der erzielten Nettomieten fließen hierbei als Investitionen zurück in den Bestand. Auch in den kommenden fünf Jahren werden rund 354 Mio. € in die Bestände investiert werden. Etwa 165 Mio. € entfallen hiervon auf die aktivierungsfähige Modernisierung zur Steigerung der Werthaltigkeit. Hierbei wird konsequent eine Teilmodernisierungsstrategie verfolgt. Die Schwerpunkte bilden die für eine Attraktivitätssteigerung unerlässliche Badmodernisierung und die energetische Modernisierung zur Senkung der „Zweiten Miete“. Bis Ende 2010 wurden 52 % der Bäder saniert und 55 % der Gebäude energetisch gedämmt. Im Schnitt werden jährlich etwa 1 000 Wohnungen mit neuen Bädern ausgestattet und rund 1 400 Wohnungen wärmegeklämt. Mit diesen Maßnahmen gelingt es, auch Kunden für die Quartiere in Stadtrandlagen zu gewinnen beziehungsweise sie dort nachhaltig zu binden.

Die mit der Modernisierung einhergehenden notwendigen Mieterhöhungen werden quartiersbezogen sozialverträglich begrenzt, sodass auch die große Gruppe der preissensiblen Mieter in ihren zeitgemäß modernisierten Wohnungen verbleiben kann. Gleichzeitig werden mit einem ausgewogenen Preis-Leistungsverhältnis neue Kunden gewonnen.

Ergänzend zu dieser Strategie werden die in der GEWOS-Studie genannten Zielgruppen, wie „Mobile Best Ager“, „junge Urbane“ etc., auch für die größeren Quartiere gezielt angesprochen, indem Wohnungen an die Ansprüche dieser Gruppen angepasst werden. Gute Erfahrungen werden hiermit zurzeit in Findorff gemacht. Erfolgreiche Beispiele der vergangenen Jahre sind die Bestandsumbauten in der Vahr zu Maisonettewohnungen (Kurt-Schumacher-Allee) oder zu barrieregeduzierten Wohnungen mit neuen Grundrissen (Franz-Mehring-Straße). In den nächsten Jahren sollen weitere Objekte für diese Kundengruppe folgen.

Die Summe dieser Investitionen verhindert nicht nur Segregationseffekte, sondern sichert die nachhaltige Vermietbarkeit der Bestände der GEWOBA.

Ergänzt werden die direkt dem vorhandenen Bestand zugute kommenden Investitionen ab dem Jahr 2011 durch ein umfangreiches Neubauprogramm mit einem Volumen von rund 64 Mio. € in den nächsten fünf Jahren. Dieses Programm wurde in den letzten Jahren konzipiert, um das Portfolio der GEWOBA zielgerichtet zu entwickeln und sukzessive an die veränderten Anforderungen der (potenziellen) Mieter/-innen anpassen zu können. Im Rahmen dieses Programms werden rund 500 Mietwohnungen in einfachen, mittleren und guten Lagen entstehen. Die Bandbreite der aktuellen Planungen geht vom hochpreisigen Mietwohnungsneubau am Stadtwerder und der Hafenkante bis zu Ergänzungsbebauungen in den großen Quartieren.

Als Beispiel für eine Ergänzungsbebauung sind die Abrissflächen im Stadtumbauegebiet Osterholz-Tenever zu nennen. Neben der gewerblichen Entwicklung einer Teilfläche nördlich der Otto-Brenner-Allee ist eine nachfragegerechte Wohnbebauung vorgesehen.

In diesem Zusammenhang soll die Abrissfläche im südlichen Bereich an eine Genossenschaft verkauft werden, die plant, dort ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu errichten. Auf den übrigen Abrissflächen sollen in mehreren Bauabschnitten auch alternative Eigentumsbildungsmodelle (z. B. Selbsthilfeprojekte) umgesetzt werden. Die Konzepte und Bebauungspläne werden in Zusammenarbeit zwischen der GEWOBA und dem Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa erarbeitet. Im Rahmen des Wohnraumförderungsprogramms 2010 wurden für dieses Modellprojekt zur Eigentumsbildung bereits Förderungskontingente reserviert.

Nach der nahezu vollständig abgeschlossenen erfolgreichen Stadtumbaumaßnahme des Georg-Bitter-Quartiers sind in den kommenden Jahren weitere Einzelprojekte als Beiträge der GEWOBA zur Revitalisierung von innerstädtischen Flächen unter Berücksichtigung der Kernaussagen der GEWOS-Studie geplant.

Darüber hinaus wird 2011 eine Potenzialuntersuchung geeigneter Flächen für Ergänzungsbebauungen im Bestand abgeschlossen werden. Für das aktuelle Bauprogramm 2011 bis 2015 sollen hiermit weitere Neubauprojekte in GEWOBA-Quartieren, geeignet auch für Kunden mit geringerem bis mittlerem Einkommen, entstehen. Durch den Einsatz bereits vorhandener Grundstücke können die Investitionskosten gesenkt und damit die Miet- und Kaufpreise unterhalb des „normalen“ Neubauliveaus realisiert werden. Somit können neben preisensiblen Mietern auch andere Gruppen für die Quartiere gewonnen werden, die zu einer nachhaltigen Stabilisierung beitragen.

Bei allen Neubauprojekten liegt das Augenmerk auf Aspekten wie Nachhaltigkeit und Generationengerechtigkeit. Gleichzeitig wird der hohen Nachfrage nach kleinen und großen Wohnungen Rechnung getragen.

Beispielhaft sollen folgende Bauvorhaben, verteilt über verschiedene Stadtteile in Bremen und Bremerhaven, im Zuge des Bauprogramms 2011 bis 2015 umgesetzt werden:

In einem Bauprojekt der GEWOBA auf dem Stadtwerder wird ein Wohngebäude in gemeinschaftlicher Nutzung mit einem anerkannten gemeinnützigen Träger entstehen. Geplant ist die Kombination einer Kita mit Seniorenwohnungen und einer Demenzwohngemeinschaft. Zusätzlich wird die GEWOBA in Ergänzung ihres Portfolios kleine und große Mietwohnungen anbieten.

Aktuell wird im Rahmen der Realisierung eines Neubauprojektes in Hastedt versucht, die erste Wohngruppe „Gemeinschaftliches Wohnen“ zu realisieren. Aufgrund der attraktiven Lage zeichnet sich eine entsprechende Nachfrage in der Gruppe der sogenannten „Best Ager“ ab.

Ein weiteres Kooperationsprojekt mit einem Bremer Träger befindet sich im alten Ortskern von Walle in Vorbereitung. Bei dem Projekt handelt es sich um die bauliche Ergänzung einer bereits vorhandenen Wohnanlage. In dem noch zusätzlich erforderlichen Neubau, der sich in seinen Baustrukturen an dem ehemaligen und im Krieg zerstörten Wahrzeichen des Stadtteils Walle orientieren wird, will die GEWOBA Wohnungen für Zielgruppen der GEWOS-Studie anbieten. Im Erdgeschoss plant der Träger Zusatzeinrichtungen in Ergänzung zur vorhandenen Einrichtung und in weiteren Etagen ein ergänzendes Angebot an Seniorenwohnungen.

In der Überseestadt soll im Rahmen eines Gemeinschaftsprojekts zwischen der Hochschule für Künste (HfK), dem Studentenwerk Bremen, der Bremischen Evangelischen Kirche (BEK) und der GEWOBA an der Nahtstelle zwischen dem Stadtteil Walle und der Überseestadt ein bisher nicht bebautes Grundstücksareal als „Tor“ zur Überseestadt entwickelt werden. Die Konzeption an der wichtigen städtebaulichen Nahtstelle zwischen dem Stadtteil Walle und der Überseestadt beinhaltet studentisches Wohnen mit Künstlerateliers für die in direkter Nachbarschaft gelegene HfK, eine Kindertagesstätte sowie ergänzende Wohnbebauung am historisch gewachsenen Waller Wied. Das betreffende Grundstück befindet sich vollständig im Eigentum der Stadtgemeinde und soll zum Zwecke der Umsetzung des Projektes erworben werden.

In Bremerhaven engagiert sich die GEWOBA in der „Inneren Stadt“ im Stadtumbauprojekt Lehe. In die Gründerzeitstrukturen des Stadtteils wird durch ein Neubauvorhaben in herausgehobener städtebaulicher Position auf einem Rück-

baugrundstück ein Signal gesetzt. Das Portfolio soll um überwiegend kleine Wohnungen ergänzt werden.

In Bezug auf das Bauen auf eigenen Grundstücken wurde in Abstimmung mit dem Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa (SUBVE) in 2010 folgende Konzeptidee entwickelt: Unter den Themenschwerpunkten kostengünstiges Bauen, Generationengerechtigkeit und Nachhaltigkeit sollen vier Standorte voraussichtlich in den Bremer Stadtteilen Huchting, Walle und der Neustadt realisiert werden. Zum Projektauftritt ist am 1. März 2011 ein Symposium in der Reihe Bremer Stadtdialog im Speicher XI in der Überseestadt geplant. Im Anschluss werden die vier Standorte einem Wettbewerbsverfahren unterzogen werden.

Besonderes Augenmerk gilt der demografischen Entwicklung. Über 30 % der GEWOBA-Mieter sind älter als 60 Jahre. Da dieser Entwicklung nicht nur durch die beschriebenen investiven Maßnahmen begegnet werden kann, wurde 2008 die Abteilung Servicemanagement geschaffen. Die sieben Mitarbeiter/-innen beraten proaktiv in enger Abstimmung mit den Geschäftsbereichen die älteren Kunden (über 60 Jahre) in Fragen von hauswirtschaftlichen und pflegerischen Leistungen. Zusammen mit professionellen Pflegediensten werden die notwendigen Dienstleistungen zielgerichtet erbracht. Darüber hinaus wird jährlich ein hoher sechsstelliger Betrag in Umbaumaßnahmen zur Barrierereduzierung investiert. Hierbei werden insbesondere Erdgeschosswohnungen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen so umgebaut, dass sie für Senioren nachhaltig als Wohnraum geeignet sind. Im Verbund mit der agWohnen wird das Portal www.barrierefrei-wohnen-bremen.de für behinderte und ältere Wohnungssuchende federführend durch die GEWOBA betrieben.

Die Schaffung von Nischenprodukten, wie die zwei mit der Bremer Heimstiftung bereits realisierten Wohngruppen (Huchting und Osterholz-Tenever) für demenzerkrankte ältere Menschen, runden die Aktivitäten der GEWOBA ab.

