



Geschäftsjahr
2017



BREBAU

RAUM ZUM LEBEN

Vorwort	4
Unternehmen	6
Kennzahlen	7
Raum zum Leben	
Unternehmensporträt	8
Digitalisierung	
App als Kommunikationsmittel	10
Mobiler Hauseingang in Findorff	11
Neuer Online-Auftritt	11
Vermietung	12
Bestand	13
Bestandsentwicklung	
Neues Wohngebiet in Arsten	14
Großmodernisierung in Gröpelingen	16
Neues Stadtteilhaus in Marßel	17
Immobilienvertrieb	18
Bautätigkeit	19
Die eigenen vier Wände	
waveline: drei Viertel verkauft	20
Baustart auf dem Stadtwerder	22
Reihenhäuser in Arsten	23
Verwaltung	24
Verwaltete Objekte	25
Wachsendes Geschäftsfeld	
ORION Hausverwaltung	26
Servicepakete	27

Vorwort



Verehrte Kunden, Geschäftspartner und -freunde!

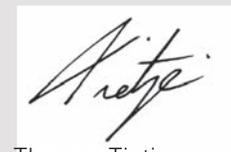
2017 war für die BREBAU erneut von Erfolg geprägt. Erste Bauprojekte in der Überseestadt wurden abgeschlossen und neue Wohngebiete in Arsten auf den Weg gebracht. Im Rahmen umfangreicher Großmodernisierungen konnte der vorhandene Wohnungsbestand aufgewertet und um neue Dachgeschosswohnungen ergänzt werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ORION Hausverwaltung wurden in das Unternehmen integriert und das Geschäftsfeld der Fremdverwaltung substantziell erweitert.

Neben der qualitativen und quantitativen Entwicklung unseres Wohnungsangebots erhielt der persönliche Kontakt zu unseren Kunden durch Vermieter, Kundenberater, Techniker und Hauswarte eine besondere Aufmerksamkeit. Gleichzeitig widmeten wir uns in Zeiten von Google, Facebook und Smart Home der Digitalisierung und zukunftsorientiertem Service, wie die aktuell eingeführte App für unsere Mieter und unser neu gestalteter Online-Auftritt eindrucksvoll belegen.

Diese Erfolge verdanken wir der Tatkraft und der Begeisterung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aller Unternehmensbereiche. Ihnen sowie der sehr förderlichen und verantwortungsbewussten Unterstützung unserer Gesellschafter sind wir zum besonderen Dank verpflichtet.



Bernd Botzenhardt



Thomas Tietje

Unternehmen



Kennzahlen

Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten: 5.827

Verwaltete Wohn- und Gewerbeeinheiten: 4.897
BREBAU und ORION Hausverwaltung

Fertiggestellte Verkaufsobjekte: 44

Durchschnittsmiete: 5,63 € pro Quadratmeter

Vermietungsquote: 99 %

Stammkapital: 10,4 Mio. €

Anlagevermögen: 112,7 Mio. €

Bilanzsumme: 168 Mio. €

Mitarbeiter: 108

rund

28%

Erhöhung des Anlagevermögens

Unternehmen

Raum zum Leben

Unternehmensporträt

Als große Wohnungsbaugesellschaft in Bremen verfügt die BREBAU über mehr als 10.500 eigene und verwaltete Wohn- und Gewerbeeinheiten in fast allen Stadtteilen und dem Bremer Umland. Seit rund 80 Jahren prägen die hanseatischen Wurzeln dabei unser Handeln.

Mit der Wohnungsvermietung, dem Bauträgergeschäft und der Eigentumsverwaltung für Dritte schaffen wir ein breites immobilienwirtschaftliches Angebot – von günstigen und barrierefreien Singlewohnungen über Reihenhäuser für die Familie bis zur

exklusiven Eigentumswohnung in bester Lage. Daneben beteiligt sich die BREBAU an der Erschließung und Entwicklung großer Wohngebiete wie aktuell in Arsten, auf dem Stadtwerder oder in der Überseestadt. Die professionellen Leistungen im technischen und kaufmännischen Management von Immobilien prägen unser Angebot und bilden die Grundlage eines stabilen Wachstums aller Geschäftsbereiche.

Über 18.000 Menschen wohnen bei uns, sind in unseren Miet- oder Eigentumswohnungen groß geworden oder haben in unseren Reihenhäusern selbst ei-

„Wir bieten unseren Kunden mehr als eine Wohnung. Es geht um ein sicheres Zuhause, um ein lebenswertes Umfeld, um Möglichkeiten und Angebote. Analog und digital.“

Bernd Botzenhardt, Vorsitzender der Geschäftsführung

ne Familie gegründet. „Wir bieten unseren Kunden mehr als eine Wohnung. Es geht um ein sicheres Zuhause, um ein lebenswertes Umfeld, um Möglichkeiten und Angebote. Analog und digital“, betont Bernd Botzenhardt als Vorsitzender der Geschäftsführung. Deshalb engagiert sich das Unternehmen schon heute über das eigentliche Kerngeschäft hinaus für viele soziale Projekte in den Stadtteilen und den einzelnen Wohnquartieren. In Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern vor Ort entstehen Freizeitangebote in Nachbarschaftshäusern und ganze Quartierszentren. Auch in Zukunft bleibt unser An-

sporn, Wohnquartiere als Lebensraum zu gestalten und zukunftsfähige Angebote sowie Dienstleistungen über die herkömmliche Erstellung und Bewirtschaftung von Immobilien hinaus zu schaffen – als Vermieter, als Bauträger, als Verwalter und als Dienstleister.

circa
48 € / m²
Bestandsinvestition

Digitalisierung



App als Kommunikationsmittel

Bei einem Schaden in der Wohnung einfach ein Foto machen und es über die App versenden – schon wird sich der Sache angenommen. Nur eine Funktion des neuen mobilen Services.

Neben gängigen Kommunikationsmitteln wie Brief, E-Mail oder Telefon können unsere Kunden seit November über die Mieter-App ihr Anliegen schildern – ungehindert der Uhrzeit oder des Wochentages. Zu den Kernfunktionen zählt unter anderem die elektronische Schadensmeldung mittels Foto. Ergänzt wird das Angebot durch Möglichkeiten der Kontaktaufnahme und -pflege. Seine Nachbarn kann man direkt kontaktieren und sich in Gruppenchats untereinander helfen. Auch direkte Nachrichten an die Hausverwaltung und die zuständigen Sachbearbeiter sind möglich. Über eine Pinnwand wird der User über Veranstaltungen und Neuigkeiten informiert.

Derzeit besteht das Angebot exklusiv für Kunden der BREBAU. Mieter erhalten eine E-Mail mit einem persönlichen Link, über den sie sich anmelden können. „Das Angebot werden wir stetig erweitern und aus-

bauen. Geplant sind zum Beispiel der direkte Zugriff auf den eigenen Schriftverkehr sowie Einsicht in den Mietvertrag oder Abrechnungen im digitalen Archiv zu ermöglichen“, berichtet Björn Schnautz, Abteilungsleiter Finanz- und Rechnungswesen. Auch verwaltete Eigentumsbestände sollen zukünftig bedient werden.

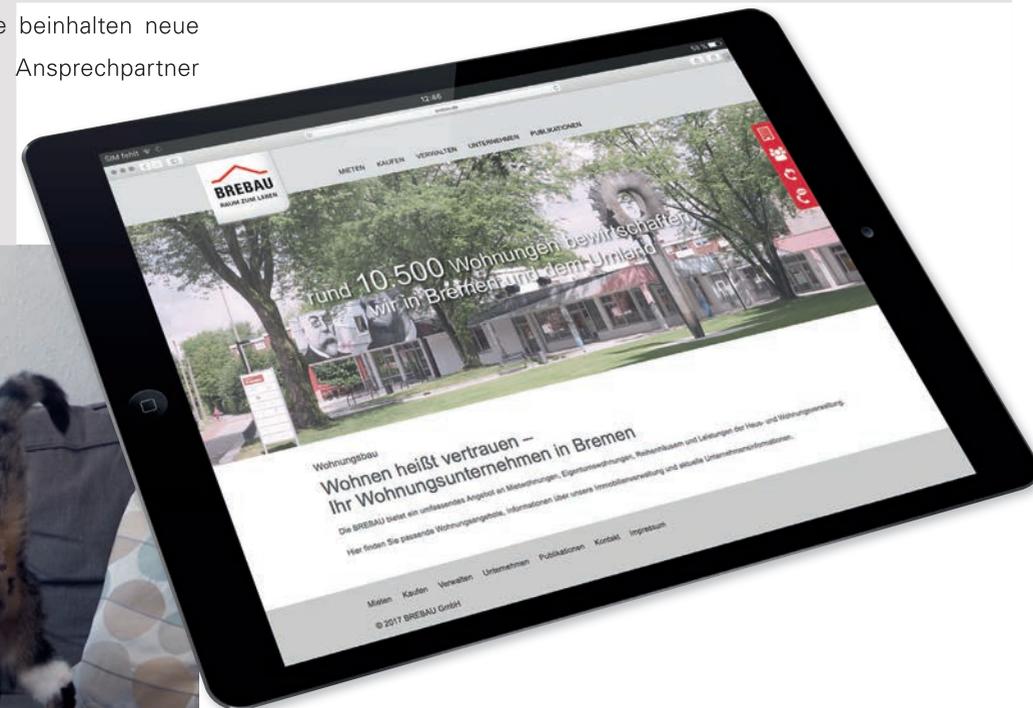
Verwaltet wird die App über die White Label Lösung ANIMUS. „Wir freuen uns sehr über den Start in Bremen und das Vertrauen in unsere Mannschaft. Wir sehen uns als innovative Triebfeder und haben in der BREBAU einen Gleichgesinnten gefunden“, sagt Geschäftsführer Dr. Chris Richter. Das digitale Mieterportal spezialisiert sich auf Kommunikation, Information und Services zwischen Mietern, Immobilienunternehmen und potenziellen Mehrwertdienstleistern. Durch digitale Wege möchten die Entwickler langfristig Prozesse optimieren und Kosten senken.

Mobiler Hauseingang in Findorff

In einem Wohngebäude in Findorff testet die BREBAU Möglichkeiten einer mobilen Türöffnung. Über eine App sehen Mieter, wer an der Hauseingangstür klingelt – und können von jedem Ort aus mit dem Besucher sprechen oder mobil die Haustür öffnen. Der neue Service ist derzeit als Pilotprojekt verfügbar. Zukünftig sollen auch weitere Bestände ausgestattet werden. Das Pilotprojekt gibt ein erstes Beispiel für die wachsende Verbindung digitaler, smarter Anwendungen mit dem Produkt Wohnen.

Neuer Online-Auftritt

Seit März zeigt sich die Webseite der BREBAU in einem modernen, benutzerfreundlichen Erscheinungsbild. Die vereinfachte Menüführung leitet auch in der mobilen Anwendung schnell zu den gewünschten Informationen. Gemäß des Leseverhaltens in der digitalen Welt sind Inhalte übersichtlich und auf das Wesentliche reduziert dargestellt. Sie beinhalten neue Wohnungsangebote, Bauprojekte, Ansprechpartner und Publikationen.



Vermietung



Bestand

Huchting: 10

Riensberg: 2

Walle: 1

Altstadt: 5

Kattenturm: 1.114

Marßel (Lesum): 847

Neue Vahr Süd: 105

Neustadt: 149

Oberneuland: 19

Oslebshausen: 297

Schwachhausen: 145

Ve gesack: 385

Arsten: 671

Aumund: 249

Bahnhofsvorstadt: 266

Fesenfeld: 44

Findorff: 431

Grolland: 95

Gröpelingen: 992

insgesamt

5.827

Wohn- und Gewerbeeinheiten

Bestandsentwicklung

Neues Wohngebiet in Arsten

144 Mietwohnungen und 21 Reihenhäuser (Seite 23) werden bis 2021 in Arsten entstehen. Im Rahmen des vom Bremer Senat beschlossenen Sofortprogramms Wohnungsbau erwarb die BREBAU hierfür eine rund 15.000 Quadratmeter große Grundstücksfläche.

Neben 108 frei finanzierten Mietwohnungen und 16 Reihenhäusern im Bauträgergeschäft entstehen 36 Wohnungen und fünf Reihenhäuser mit öffentlicher Förderung und Mietpreisbindung. Darüber hinaus sind weitere Wohneinheiten im Bestand gemäß den Vereinbarungen eines Integrationsvertrags für Personen mit Zuwanderungsgeschichte vorgesehen. In sieben Mehrfamilien- und fünf Reihenhäusern entstehen über 9.100 Quadratmeter Wohnfläche. „Wir freuen uns sehr, dass unser städtebauliches Konzept großen Anklang und eine zügige Umsetzung finden soll“, berichtet Heinz Riering, Abteilungsleiter Planung und Neubau. Auch Bausenator Dr. Joachim Lohse betont die erfolgreiche Zusammenarbeit: „Mit

dem Sofortprogramm Wohnungsbau haben wir uns zum Ziel gesetzt, mindestens 2.000 Wohnungen im Jahr zu schaffen. Das Konzept der BREBAU entspricht diesen Anforderungen in jeder Weise.“

Zu den Voraussetzungen gehört neben der schnellen Umsetzung auch eine serielle Bauweise. „Als größter Anbieter in Obervieland prägen wir das Bild dieses Stadtteils schon heute maßgeblich“, erläutert Thomas Tietje als Geschäftsführer. „Die neuen, maximal viergeschossigen Gebäude werden mit einem roten Klinker versehen, der sich gut in das Gesamtbild integriert.“

Durch unterschiedliche Gebäudehöhen sowie Vor- und Rücksprünge wirkt die Bebauung dennoch lebendig. Die durchweg barrierefreien Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 28 und 95 Quadratmetern und sind mit Balkonen und Terrassen ausgestattet. Um den grünen

Charakter des Gebiets zu bewahren, bleiben so viele Bäume wie möglich erhalten oder werden in dem vorhandenen Mittelstreifen der Hans-Hackmack-Straße neu gepflanzt. Über 36 Millionen Euro investiert die BREBAU in dieses neue Wohnquartier.

„Als größter Anbieter in Obervieland prägen wir das Bild dieses Stadtteils schon heute maßgeblich.“

Thomas Tietje, Geschäftsführung

Illustration Hans-Hackmack-Straße





Illustration Greifswalder Straße

Großmodernisierung in Gröpelingen

Roter Ziegelstein, farbige Eingangstüren, hervorstechende Erker – die Gebäude entlang der Greifswalder Straße in Gröpelingen haben ihren ganz eigenen Charme. Die Bauten aus der Vorkriegszeit werden in einer Großmodernisierung aufgewertet und für die Zukunft fit gemacht.

Das Ziel ist deutlich: den optischen Reiz der Siedlung erhalten und die Wohnqualität für unsere Mieter erhöhen. Dafür werden in den ersten neun von insgesamt 44 Eingängen Fassaden aufgearbeitet, Außen-

anlagen instandgesetzt, neue Türen dem alten Modell nachempfunden und Fenster um Klappläden ergänzt. Innen gelangen die Bewohner über ein gestrichenes Treppenhaus in ihre Wohnungen mit neuen Fenstern und Eingangstüren sowie modernisierten Bädern. Im Erdgeschoss erhalten die Wohnungen eigene Terrassen. Alle Wohnungen werden an das Fernwärmenetz angeschlossen und durch eine Übergabestation mit Heizungswärme und Warmwasser versorgt. Durch den Ausbau der Dachgeschosse entstehen zudem zwölf neue Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen.

„Die Bauweise findet sich in unseren Beständen unter anderem in Kattenturm und Oslebshausen wieder. Auch deshalb ist es uns sehr wichtig, die charmante Optik beizubehalten und mit den heutigen Anforderungen an Wohnraum zu verbinden“, so Marco Wegner, Abteilungsleiter Technisches Bestandsmanagement. Bis 2022 wird die BREBAU rund 280 Wohnungen dieser Art modernisieren.

„Die Bremer Heimstiftung hätte das Projekt nicht alleine finanzieren können. Mit der BREBAU haben wir einen idealen Partner gefunden.“

Alexander Künzel, Vorstandsvorsitzender der Bremer Heimstiftung

Neues Stadtteilhaus in Marßel

Seit März 2017 gibt es im Stadtteil Burglesum ein neues Angebot für die ganze Nachbarschaft. Zusammen mit der Bremer Heimstiftung hat die BREBAU hier ein Stadtteilhaus eröffnet.

Das „Herz des Hauses“ nennt Leiterin Dörte Fiedler die Tagespflege für 18 Personen. Zusammen mit der ambulanten Pflege der Bremer Heimstiftung und fünf Wohnungen aus dem Angebot „Wohnen mit Service“ finden Ältere und Pflegebedürftige ein weiteres Angebot für selbstbestimmtes Leben in Marßel. Der integrierte Nachbarschaftstreff steht hingegen allen Bewohnern offen. „Die Bremer Heimstiftung hätte das Projekt nicht alleine finanzieren können. Mit der

BREBAU haben wir einen idealen Partner gefunden“, freut sich Alexander Künzel, Vorstandsvorsitzender der Bremer Heimstiftung.

Für die neuen Räumlichkeiten wurden fünf Wohnungen und ein Hinterhof zusammengefasst – rund 320 Quadratmeter Nutzfläche stehen den Marßelern nun zur Verfügung. Dörte Fiedler und Pflegedienstleiterin Birgit de Wall streben eine enge Zusammenarbeit mit Vereinen, Verbänden und Organisationen an. Für die Menschen, die in dem Wohnquartier zu Hause sind, bedeutet das neue Angebot eine positive Ergänzung zu bisherigen Angeboten wie dem Nachbarschaftstreff.

rund

11.250

Instandhaltungsaufträge
erteilt

Immobilienvertrieb



Bautätigkeit

14 Reihenhäuser in Borgfeld-West fertiggestellt

5 Reihenhäuser in Arsten-Mitte fertiggestellt

25 Eigentumswohnungen in der Überseestadt fertiggestellt

46 Mietwohnungen in Arsten-Mitte im Bau

5 Mietreihenhäuser in Arsten-Mitte im Bau

16 Reihenhäuser in Arsten-Mitte im Bau

71 Eigentumswohnungen in der Überseestadt im Bau

14 Eigentumswohnungen auf dem Stadtwerder im Bau

144 Mietwohnungen in Arsten in Planung

24 Reihenhäuser in Arsten in Planung

28 Eigentumswohnungen in der Überseestadt in Planung

72 Eigentumswohnungen auf dem Stadtwerder in Planung

27 Mietwohnungen auf dem Stadtwerder in Planung

insgesamt

491

Einheiten fertiggestellt,
im Bau oder in Planung



Immobilienvertrieb

Die eigenen vier Wände

waveline: drei Viertel verkauft

Im September konnten bereits die ersten Bewohner ihr neues Zuhause beziehen, im Frühjahr 2018 folgen weitere Nachbarn im zweiten Gebäude. Das dritte von vier Häusern geht ebenfalls in die Bau- und Vertriebsphase.

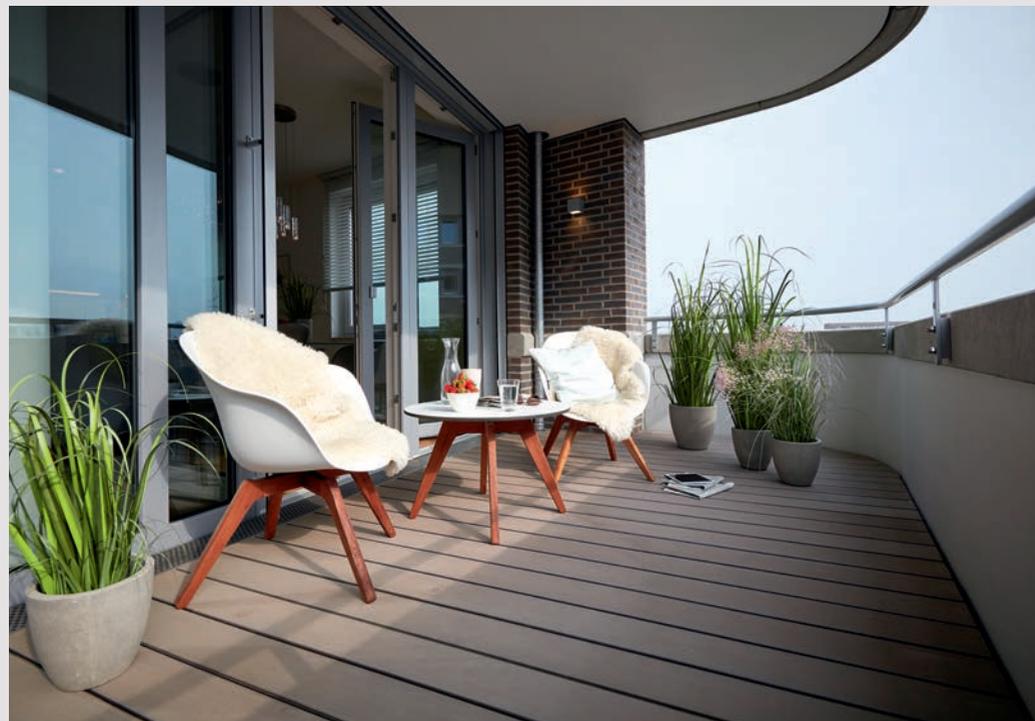
Immer deutlicher treten die Rundungen und Proportionen hervor, die den Reiz des Projekts waveline ausmachen. Betonbänder unterstreichen den fließenden Charakter der geschmackvollen Architektur, die schon jetzt einen guten Eindruck über die Ausstrahlung des Gesamtprojekts mit direkter Lage an der Weser vermittelt.

Rund 80 Prozent der Wohnungen in den ersten beiden Gebäuden sind verkauft. 2018 startet der Bau des dritten Hauses mit 36 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, zu denen auch Maisonette-Grundrisse gehören. Etwa zwölf Monate darauf wird das vierte Gebäude errichtet. „Was unsere Wohnungen von den bisherigen Projekten an der Hafenkante abhebt, ist die außergewöhnliche Architektur mit geschwungenen Linien und einem geschützten und begrünten Innenbereich. Eine Tiefgarage mit Tageslicht gibt dem Projekt zusätzliche Individualität und Wertigkeit“, berichtet Stephan Oldag, Abteilungsleiter Immobilienvertrieb. Ein weiteres Detail: die Wandgestaltung in der Tiefgarage. Passend zur Lage und zur maritimen Geschichte der Überseestadt schmückt ein gestalteter Kompass verschiedene Bereiche der gemeinschaftlichen Anlagen.

Die Überseestadt

Die Überseestadt ist Bremens jüngster Ortsteil und eines der größten städtebaulichen Projekte Europas. Besonders und einzigartig macht sie die Mischung aus urbanem Lebensstil, traditioneller Hafenwirtschaft und direkter Wesernähe. Gerade an der Hafenkante lässt sich maritime Tradition und moderne Lebensart besser erleben als an jedem anderen Ort in Bremen – und das in direkter Nähe zur City. Hier baut die BREBAU vier geschmackvolle Häuser mit insgesamt 124 Eigentumswohnungen.

über
95
Kaufverträge beurkundet



Baustart auf dem Stadtwerder

Im Oktober begannen die Bauarbeiten für das erste von zunächst drei Gebäuden mit jeweils 14 Eigentumswohnungen auf dem Stadtwerder. Bereits nach kurzer Zeit konnten die Wohnungen dem Markt zugeführt werden.

Die Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen liegen in begehrter Lage nahe der Weser. Die historische Altstadt mit ihrem Einkaufs- und Kulturangebot liegt einem praktisch zu Fuß, mit der Schlachte und dem Viertel in unmittelbarer Nähe ist man immer im

Geschehen. Die Flusslandschaft bietet den passenden Ausgleich zum pulsierenden Stadtleben – in wenigen Schritten erreicht man parkähnliche Wege, die sich bis zum Werdersee ziehen.

Auf drei Etagen befinden sich jeweils vier und auf der Penthouse-Ebene zwei Wohnungen. Zwischen Balkonen und Terrassen bleibt genügend Freiraum und Privatsphäre. Innen sorgen Fußbodenheizung, Parkettboden und großformatige Fliesen für Qualität. Mit versetzten Klinkersteinen werden Ornamente in

die Fassade gebracht. Damit stehen die Gebäude in einer optischen Linie mit den bisherigen Neubauten und bleiben doch individuell.

Neben den drei aktuellen Gebäuden plant die BREBAU noch drei weitere Häuser auf dem Stadtwerder, wovon sie eines in den Wohnungsbestand integrieren wird.



Reihenhäuser in Arsten

Eine harmonische Umgebung zählt zu den wichtigsten Attributen bei der Wahl des neuen Zuhauses – besonders für Familien. Die Reihenhäuser in Arsten erfüllen diese Qualitäten dank einer guten Infrastruktur sowie ihrer direkten Lage am Fleet. Grünflächen, Spielplätze, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell zu Fuß zu erreichen. Und mit der Straßenbahn ist man in weniger als 20 Minuten in der Innenstadt.

Im Dezember übergab die BREBAU fünf Reihenhäuser in der Haifastraße und schloss das Baugebiet in Arsten erfolgreich ab. Seit 2001 konnten damit 157 Reihenhäuser in grüner Umgebung entstehen.

Zeitgleich konkretisierten sich die Planungen für das Neubaugebiet in der Hans-Hackmack-Straße (Seite 14–15). Hier entstehen 16 Reihenhäuser mit einer Wohnfläche von mehr als 130 Quadratmetern. In fünf Zimmern und einem voll ausgebauten Dachgeschoss mit großer Gaube zeigt sich die langjährige Erfahrung im Bau von massiven Reihenhäusern. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 156 und 312 Quadratmetern, Garagen können im zugehörigen Garagenhof ebenfalls erworben werden.

Illustration Haifastraße



Verwaltung



Verwaltete Objekte

Bremen: 4.217

u. a. Schwachhausen: 544

Oberneuland: 362

Neustadt: 318

Borgfeld: 243

Niedersachsen: 680

u.a. Cuxhaven: 417

Oyten: 78

Lilienthal: 76

Verden: 35

insgesamt

4.897

Wohn- und Gewerbeeinheiten

Verwaltung

Wachsendes Geschäftsfeld

ORION Hausverwaltung

Zu Beginn des Jahres erfolgte die Übernahme der ORION Hausverwaltung mit rund 3.300 verwalteten Wohn- und Gewerbeeinheiten und insgesamt zwölf Mitarbeitern. Damit entwickelt sich die Fremd- und Wohnungseigentumsverwaltung zu einem gleichwertigen Geschäftsfeld neben der klassischen Bewirtschaftung des Mietwohnungsbestandes und dem traditionellen Bauträgergeschäft. Der Bestand insgesamt bewirtschafteter Wohn- und Gewerbeeinheiten wächst erstmals auf über 10.500 Einheiten in fast allen Bremer Stadtteilen und in Teilen Niedersachsens.

Optisch wurden das Logo und der öffentliche Auftritt an die Hausmarke angepasst. Seit Mitte Dezember arbeiten beide Unternehmen auch räumlich zusammen. Die bisherigen Büros der ORION wurden aufgelöst und die Belegschaft erfolgreich in das Geschäftsgebäude an der Schlachte integriert.



rund

4.900

Wohnungen verwalten BREBAU und ORION für Dritte

Servicepakete

Neben etwa 5.800 eigenen Mietwohnungen verwaltet die BREBAU rund 4.900 Wohn- und Gewerbeeinheiten für externe Eigentümer. Darin enthalten sind auch Mietwohnungen, die über umfangreiche Servicepakete vollständig verwaltet werden. Dieser Bestand konnte durch die Tochtergesellschaft ORION Hausverwaltung ebenfalls signifikante Zugewinne verzeichnen.

Die vorhandenen Strukturen, Verfahren und Abläufe werden nach und nach an die der BREBAU herangeführt und das Leistungsangebot in unterschiedlichen

Dienstleistungspaketen erweitert. Damit übernehmen erfahrene Mitarbeiter aus der Vermietung diverse Verwaltungsaufgaben für externe Eigentümer – von der Mieterbetreuung bis zur Heizkostenabrechnung. Die zu verwaltenden Mietwohnungen erhalten durch die Eingliederung in unterschiedliche Fachbereiche insbesondere im technischen Segment kompetente Unterstützung. Reparaturen und Wohnungsabnahmen erfolgen nun über eigene Hauswarte und Mietzahlungen werden auf das SEPA-Lastschriftverfahren umgestellt.

