

BREBAU BREMMEN

Geschäftsjahr
2019



BREBAU

RAUM ZUM LEBEN

Vorwort	4
Unternehmen	6
Kennzahlen	7
Leistungsstarker Partner	8
Wachsendes Geschäftsfeld	10
Soziale Verantwortung	14
Vermietung	16
Wohnungsbestand	17
Investitionen	18
Miteinander leben	20
Immobilienvertrieb	22
Bautätigkeit	23
Projekte im Bauträgergeschäft	24
Verwaltung	28
Verwaltete Objekte	29
Qualitätsverbesserungen	30
Immobilienanalyse und -entwicklung	31

Bahnhofsvorstadt



Liebe Kunden, Geschäftspartner und -freunde!

Seit mehr als 80 Jahren ist die BREBAU als aktiver und leistungsstarker Partner am Bremer Immobilienmarkt aktiv und kann auch 2019 wieder auf ein äußerst erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

Wohnen gehört zu unserem Kerngeschäft – von der Vermietung, Bewirtschaftung und Verwaltung bis zum Bauträgergeschäft. Neubauprojekte in Arsten, in der Neustadt und in der jungen Überseestadt sind die deutliche Antwort auf dringend benötigten Wohnraum. Gleichzeitig erhöhen wir unser Engagement im gewerblichen Bereich, insbesondere im Marktsegment der Bildungsimmobilien, um bestehende Marktchancen mit positiven Impulsen für die Bestands- und Quartiersentwicklung zu verbinden. Auch darüber hinaus engagieren wir uns für viele

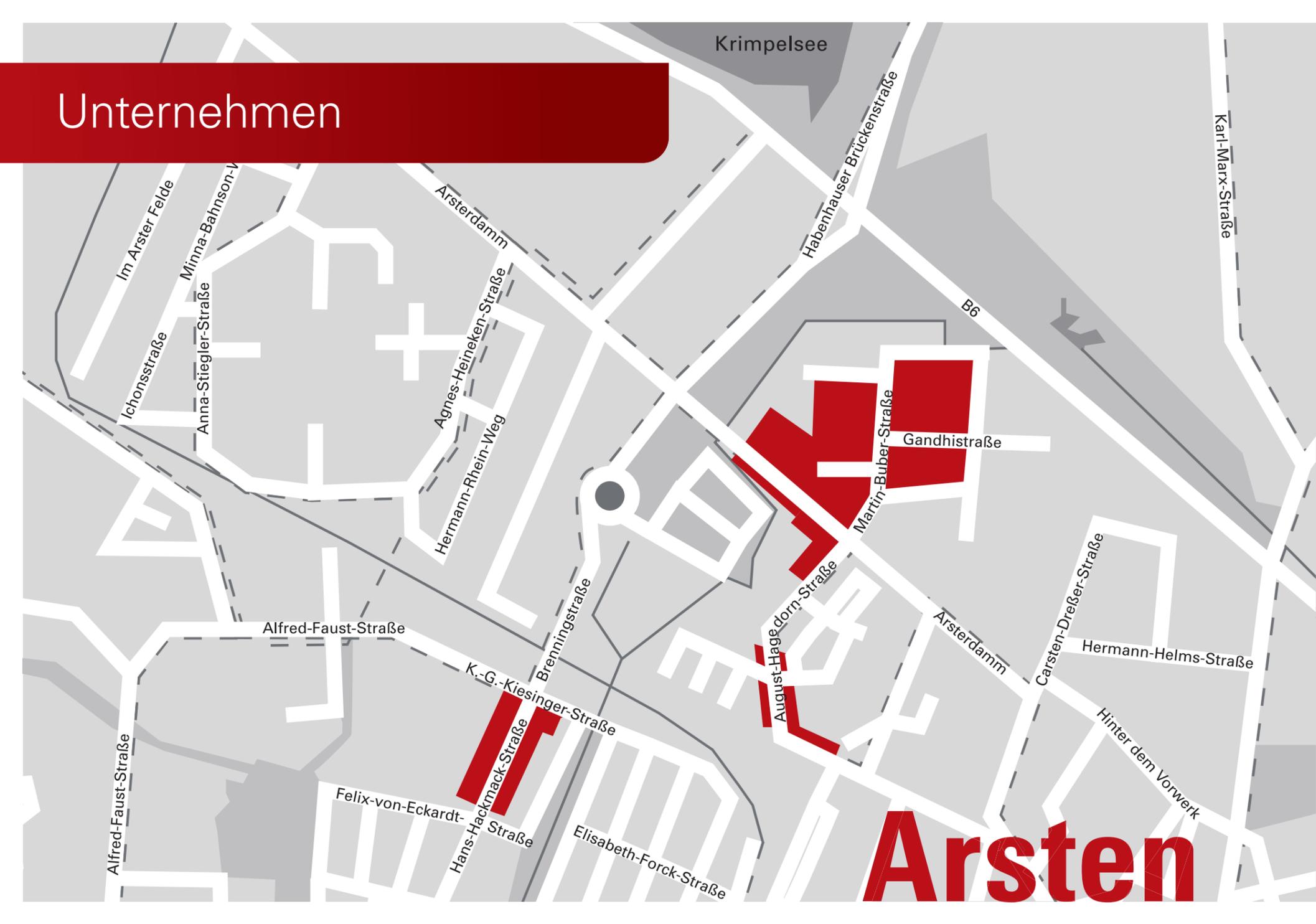
soziale Projekte in Bremen und fördern den Nachbarschaftsgedanken im Quartier mit Veranstaltungen und erweiterten Serviceangeboten.

Der unternehmerische Erfolg und die spürbare Entwicklung des Unternehmens sind mit dem großen Engagement, der Tatkraft und der Begeisterung unserer Belegschaft in allen Unternehmensbereichen eng verbunden. Ihnen sowie der verantwortungsvollen Unterstützung unserer Gesellschafter sind wir ausdrücklich zum Dank verpflichtet.

Bernd Botzenhardt

Thomas Tietje

Unternehmen



Kennzahlen

Eigene Wohn- und Gewerbeeinheiten: 5.860

Verwaltete Wohn- und Gewerbeeinheiten: 4.606
inkl. ORION Hausverwaltung

Einheiten im Bau: 238

Durchschnittsmiete: 6,20 € pro Quadratmeter

Vermietungsquote: 98 %

Stammkapital: 10,4 Mio. €

Anlagevermögen: 150,9 Mio. €

Bilanzsumme: 220,3 Mio. €

Mitarbeiter: 128

rund

42 Mio. €

wurden investiert

Als große Wohnungsbaugesellschaft bieten wir Menschen über Generationen hinweg ein Zuhause – und prägen gleichzeitig das Stadtbild und die Wohnqualität in Bremen.

Unternehmen

Leistungsstarker Partner

Wir vermieten und bewirtschaften rund 5.900 eigene Wohnungen und erweitern unser Angebot regelmäßig durch Modernisierungen, Wohnungsankäufe und Neubauprojekte. Gleichzeitig bringen wir unsere Wohnungen in die neue Zeit – rund 50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche konnten wir 2019 für neue Fassaden, Fenster, Böden und Bäder investieren.

Neben unseren eigenen Wohnungen betreuen wir auch Immobilien anderer Eigentümer. Zusammen mit der ORION Hausverwaltung, einer 100-prozentigen Tochter der BREBAU, zählen wir rund 4.600 verwaltete Wohn- und Gewerbeeinheiten. Im Bauträger-

geschäft erstellen wir außerdem Reihenhäuser und Eigentumswohnungen in begehrten Lagen.

Unser Engagement werden wir in den kommenden Geschäftsjahren noch in einem weiteren Zweig verstärken: dem Bau und der Bewirtschaftung von Gewerbe- und insbesondere Bildungsimmobilen. Kinder und Jugendliche sollen unter bestmöglichen Bedingungen spielen, lernen und wachsen können. Das Wohnumfeld, das Quartier und die Infrastruktur im Stadtteil tragen hierzu maßgeblich bei. Schulen und Kindertagesstätten bilden dabei einen wichtigen Baustein und sind für viele ein wesentliches

Kriterium bei der Suche nach dem passenden Zuhause. Mit der Entwicklung einer Kindertagesstätte in Arsten und einer möglichen Grundschule in Huchting konnten wir 2019 bereits zwei Projekte auf den Weg bringen (Seite 10–13).

Auch aufgrund unserer ausgewogenen Geschäftsfelder können wir uns verstärkt als wirtschaftlich erfolgreiches und aktives Unternehmen am regionalen Immobilienmarkt positionieren. Dies schlägt sich in einer kontinuierlichen Unternehmensentwicklung nieder.

Unternehmen

Wachsendes Geschäftsfeld

Eine KiTa für Arsten

Für uns ist es elementar, Menschen ein lebenswertes Umfeld zu bieten – dazu gehört auch eine gute Infrastruktur aus Schulen und Kindertagesstätten. Als Ergänzung zum neuen Wohngebiet in der Hans-Hackmack-Straße (Seite 19) entwickelt die BREBAU deshalb innerhalb der familienfreundlichen Wohnsiedlung auch eine neue KiTa.

Möwen, Krebse, Robben, Muscheln oder Seesterne – so oder so ähnlich könnten die Gruppen heißen,

die es in der neuen Kindertagesstätte geben wird. Bis zu 120 Kinder zwischen ein und sechs Jahren werden dort gemeinsam spielen und lernen. Dabei gilt: Jedes Kind ist besonders und benötigt individuelle Aufmerksamkeit für die persönliche Entwicklung.

Schon auf den ersten Plänen erkennt man, dass bei der neuen Tagesstätte Kinder im Vordergrund stehen. Damit sie wie die Großen nach draußen schauen können, sind einige Fenster extra tief gesetzt. Für jede

Spielgruppe gibt es einen eigenen Raum, außerdem eine Kinderküche zum gemeinsamen Kochen und ein Bewegungszimmer für Sportangebote. In einer Großküche bereitet Fachpersonal täglich frisches Essen zu und bedient sich dafür an Kräutern aus dem Spielgarten. Sogar ein Familienzentrum ist vorgesehen, um mit Eltern ins Gespräch zu kommen und Netzwerke zu fördern. „Uns ist es besonders wichtig, eine kindgerechte Welt zu gestalten“, erklärt Heinz Riering, Abteilungsleiter Planung und Neubau.



ILLUSTRATION



„Deshalb legen wir bei der Planung Wert darauf, dass die Kinder sich in dem neuen Haus wohlfühlen und ihrer Fantasie freien Lauf lassen dürfen. Kinderbetreuung gewinnt schon allein aufgrund veränderter Arbeits- und Lebenswelten an Bedeutung. Hinzu kommt unsere heterogene Gesellschaft, die einen inklusiven, auf Chancengleichheit beruhenden Ansatz erfordert.“

Geplant sind drei miteinander verbundene Gebäude, die behutsam in eine bestehende Parkanlage eingebettet werden. Pro Haus finden sich zwei gleichaltrige Gruppen. So können die Erzieher auf Bedürfnisse der jeweiligen Entwicklungsstufen optimal eingehen. Zweijährige Kinder haben zum Beispiel einen Schlafraum für ihre Mittagsruhe und sind vom lauten Bewegungsraum gut abgeschirmt. Auch eine ausgewogene Licht- und Raumgestaltung spielt bei der Planung

eine wichtige Rolle, ebenso wie gesunde Raumluft, Sicherheit, Barrierefreiheit und Hygiene. Ein Träger für die KiTa ist bereits gefunden: Querbeet möchte von der Carl-Katz-Straße in die neuen Räumlichkeiten ziehen. Der Bauantrag wurde bereits erarbeitet und eingereicht, geplanter Baubeginn ist im Herbst 2020, zwei Jahre später sollen die Kinder ihre neue KiTa erobern.

„Mit dem Bau von Kitas und Schulen beschäftigten wir uns bereits in der Vergangenheit. Künftig wird der Bereich Bildungsimmobilien weiter ausgebaut und als eigenständiges Produktsegment stärker in unseren Fokus rücken.“

Bernd Botzenhardt, Vorsitzender der Geschäftsführung

Neue Grundschule in Huchting

Im Dezember 2019 erwarb die BREBAU ein Grundstück von 4.400 Quadratmetern in Kirchhuchting. Die Fläche grenzt an den Alten Dorfweg, der durch den historischen, dörflichen Kern von Huchting führt. Verschiedene Bebauungsvarianten aus wohn- und gewerblicher Nutzung sind möglich. Geprüft wurde nun der Neubau einer modernen Bildungsimmobilie, die später als Büroimmobilie umgenutzt werden kann.

Erste Bedarfsermittlungen mit Angaben zum Einzugsgebiet, zur Anzahl der Kinder und der erforderlichen Schulform sowie zum pädagogischen Konzept ergaben, dass eine dreizügige Grundschule im gebundenen Ganztagsbetrieb eine sinnvolle Projektentwicklung für das Grundstück darstellen kann. Die Vision: Moderne und offene Raumaufteilungen, die klassenübergreifendes Lernen ermöglichen und von öffentlichen Bereichen wie Mensa oder Turnhalle ge-

trennt sind. Diese können dann auch von anderen Einrichtungen genutzt werden, um das Freizeitangebot im Quartier zu erhöhen.

Einen weiteren positiven Verlauf vorausgesetzt, wären Bauantragstellung und Genehmigung für Herbst 2020 möglich. Somit könnte der Schulbetrieb bereits im Schuljahr 2023/2024 aufgenommen werden.

„Um Großes zu bewirken, reichen oft kleine Gesten“

Thomas Tietje, Geschäftsführer



Unternehmen

Soziale Verantwortung

Transparenz in sozialen Medien

Seit Beginn des Jahres ist die BREBAU in den sozialen Medien aktiv. Auf Facebook und Instagram informieren wir regelmäßig über neue Wohnungsangebote, verschiedene Veranstaltungen und Aktionen rund um das Thema Zuhause. Mehr als 2.000 Personen pro Kanal folgen dabei unseren Themen, kommentieren oder liken die einzelnen Beiträge. „Mit den sozialen Medien fördern wir die Kommunikation mit unseren Kunden, machen unser Unternehmen transparenter und erleichtern den Kontakt“, so Bernd Botzenhardt über die neuen Kommunikationskanäle des Unternehmens.

Große Freude im kleinen Paket

Weihnachten im Schuhkarton ist eine Geschenkaktion für bedürftige Kinder. Jedes Jahr packen Menschen im deutschsprachigen Raum zu Weihnachten hunderttausende Schuhkartons, um Mädchen und Jungen zwischen zwei und 14 Jahren zu beschenken. Wir beteiligen uns bereits seit mehreren Jahren an dieser Aktion und standen 2019 erstmals auch als Abgabestelle zur Verfügung.

Mit mehr als 50 eingereichten Paketen erhielten viele Kinder ihr oftmals erstes Weihnachtsgeschenk – so wie Jaroslav. Er wohnt nicht weit entfernt von der Grenzlinie, an der es zwischen russischen Separatis-

ten und ukrainischen Kräften immer wieder zu kriegerischen Auseinandersetzungen kommt. Sein Leben ist geprägt von Angst. Als er von Weihnachten im Schuhkarton ein Päckchen bekam, erfuhr er zum ersten Mal den Zauber von Weihnachten. „Das Besondere an dieser Aktion ist, dass ein gespendeter Schuhkarton mehr als nur einen Glücksmoment bei Kindern auslöst. Es geht darum, ihnen langfristige Werte wie Glauben, Hoffnung und Liebe spürbar zu vermitteln“, erklärt Bernd Gülker, geschäftsführender Vorstand von Geschenke der Hoffnung. Wir sind uns sicher: Die gesammelten Geschenke unserer Mieter haben viele Kinder glücklich gemacht.

Über das Kerngeschäft hinaus

Das Gefühl, zuhause zu sein, entsteht durch viele Dinge: die eigene Wohnung, eine vertraute Umgebung, die Menschen und Angebote in der Nähe. Deshalb engagiert sich die BREBAU auch über ihr Kerngeschäft hinaus für viele soziale Projekte in den Stadtteilen.

Im Laufe der Jahre hat sich eine stattliche Zahl an Kooperationspartnern gebildet, mit denen wir intensiv zusammenarbeiten. Wesentliche Träger wie der Martinsclub und die Bremer Heimstiftung reihen sich dort ein und bieten unseren Kunden beispielsweise häusliche Pflege, Nachbarschaftstreffs oder Themen-

nachmittage. „Unsere Kooperationen zielen auf die Bedürfnisse im Quartier ab. Leben dort zum Beispiel viele ältere Mieter, suchen wir nach Angeboten, die den Verbleib in der eigenen Wohnung ermöglichen“, so Thomas Tietje, Geschäftsführer. „Ein enger Kontakt zu den aktiven Menschen im Stadtteil ist uns sehr wichtig. Gemeinsam können wir mehr bewegen.“

Aber auch über Spenden unterstützen wir zum Beispiel ortsansässige Sportvereine, die freiwillige Jugendfeuerwehr oder Nachbarschaftshäuser. Der ASB Wünschewagen, dank dem totkranke Menschen kostenlos ein Konzert besuchen, ans Meer fahren oder

ins Lieblingscafé gehen können, wird von uns ebenfalls finanziell gefördert. In Zusammenarbeit mit der Zentralen Fachstelle für Wohnen stellen wir zudem Wohnungen zur Verfügung, um Menschen mit erschwertem Zugang zum Wohnungsmarkt ein Zuhause anbieten zu können. Gleiches gilt für die ag-Wohnen, einem Zusammenschluss von zwölf Wohnungsunternehmen aus Bremen und Niedersachsen, die im Rahmen der Wohnraumversorgung für Flüchtlinge maßgebliche Unterstützung in Bremen und Bremerhaven leistete.

Vermietung



Gröpelingen

Wohnungsbestand

Kattenturm: 1.083
Mitte: 275
Neue Vahr Süd: 105
Neustadt und Huchting: 208
Oberneuland: 18
Oslebshausen: 297
Schwachhausen: 147
Ve gesack: 385

Arsten: 719
Aumund: 249
Burglesum: 823
Fesenfeld: 44
Findorff und Walle: 402
Grolland: 89
Gröpelingen: 1.016

rund

325.000 m²

Wohnfläche

Vermietung

Investitionen

Exklusives Wohnen in der Neustadt

Frische Grundrisse in einer der beliebtesten Lagen Bremens – das bieten 33 Mietwohnungen nahe des Stadtwerders, die im Dezember 2019 bezugsfertig wurden.

Erfrischend sind die offenen Grundrisse im amerikanischen Stil. Einige der Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen sind als Maisonette-Wohnungen über zwei Etagen angelegt. Allen gemeinsam ist ein großer Balkon oder eine (Dach-)terrasse. Nach dem Aufstehen mit

einem Kaffee ins Freie treten und direkt am Wasser, mit freiem Blick auf die Bremer Altstadt frühstücken – hier ist es möglich. Direkt vor der Haustür liegt die kleine Weser und die Innenstadt mit ihren Geschäften und Cafés ist nur einen Katzensprung entfernt. Die Flusslandschaft bietet Bewohnern den perfekten Ausgleich vom pulsierenden Stadtleben. In wenigen Schritten erreicht man parkähnliche Wege, die bis zum Werdersee führen – ideal zum Radfahren, Joggen, Spazieren gehen und Baden.

Coworking an der Schlachte

Ende 2018 konnten wir eine seltene Chance wahrnehmen und ein achtstöckiges Gebäude direkt an der Schlachte erwerben. Geplant ist ein besonderer Mix aus Gastronomie, Arbeiten und Wohnen.

„Mit diesem Pilotprojekt entwickeln und testen wir mögliche neue Betätigungsfelder. Dazu gehören Coworking und Coliving – Angebote, die besonders für Geschäftsreisende, Selbstständige und Startups interessant sind. Die unschlagbare Lage zwischen

Innenstadt und Weser eignet sich perfekt für diese Nutzung“, so Marco Wegner, Abteilungsleiter Technisches Bestandsmanagement.

Während in der unteren Etage ein bewährtes Restaurant seine Gäste anzieht, sollen die neuen Angebote bald in den oberen Flächen nutzbar sein. Auf zwei Ebenen kommen Menschen mit den verschiedensten Berufen zusammen und finden dort einen voll ausgestatteten Arbeitsplatz. So können sie ihre Auf-



Neues Wohngebiet in Arsten

In Arsten entstehen insgesamt 190 neue Wohnungen: 46 teils geförderte Mietwohnungen konnten bereits im November bezogen werden, weitere 144 Wohnungen werden ein paar Straßen weiter gebaut. Bis 2021 entsteht hier ein komplett neues Wohngebiet, in dem auch Reihenhäuser integriert sind (Seite 25). Alle Wohnungen sind barrierefrei und mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet. Die Nachfrage ist hoch – einer Einladung zur Rohbaubesichtigung folgten spontan über 300 Interessenten.

Vermietung

Miteinander leben

insgesamt

9

Servicebüros gehören
zur BREBAU



Sommerfeste und Veranstaltungen

Unsere Sommerfeste in Kattenturm und Arsten erfreuen sich seit Jahren großer Beliebtheit und lassen Nachbarn und Freunde zusammenkommen. Um das Miteinander unter den Bewohnern auch in anderen Gebieten zu festigen, haben wir unser Veranstaltungsangebot erweitert. Neben Open-Air Kinoabenden und Lichterfesten konnten wir im vergangenen Jahr bereits ein weiteres Sommerfest in Gröpelingen etablieren. 2019 fand erstmals auch eine große Nachbarschaftsfeier in Marßel statt. Die Resonanz war enorm: Bei bestem Wetter kamen mehrere hundert Mieter zusammen.

Mehr Servicestellen

In Arsten steht neben dem Hauswart nun auch die verantwortliche Kundenberaterin vor Ort zur Verfügung. Einmal wöchentlich ist das neue Servicebüro für Mieter geöffnet, um Anliegen persönlich und ohne lange Wege klären zu können.

Auch in Gröpelingen wird 2020 ein neues Servicebüro errichtet. Künftig arbeiten dort Kundenberater und Hauswarte zusammen in neuen Räumlichkeiten innerhalb des frisch modernisierten Wohnungsbestands.

Gästewohnung in Kattenturm

Seit Mitte des Jahres haben wir für unsere Mieter ein neues Angebot. Verwandte oder Freunde, die zu Besuch nach Bremen kommen, können günstig in unserer eingerichteten Gästewohnung in Kattenturm übernachten. Wie es sich für eine Ferienwohnung gehört, bietet die Wohnung alles für den täglichen Bedarf – vom Kühlschrank bis zum Wasserkocher. Die Kurzzeit-Bremer müssen lediglich ihre eigene Bettwäsche und Handtücher mitbringen. „Die Gästewohnung wird gut angenommen, weshalb wir dieses Angebot auch auf andere Stadtteile ausweiten möchten“, berichtet Thorsten Schäper, Abteilungsleiter Kaufmännisches Bestandsmanagement. Wohnungen an geeigneten Standorten, wie der Neustadt oder der Bahnhofsvorstadt, werden aktuell geprüft.



Immobilienvertrieb



Bautätigkeit

In Planung

- 95 Reihenhäuser in Kattenturm
- 50 Mietwohnungen in Osterholz
- 45 Eigentumswohnungen in der Überseestadt
- 40 Eigentumswohnungen auf dem Stadtwerder
- 33 Eigentumswohnungen in Osterholz
- 27 Mietwohnungen auf dem Stadtwerder
- 26 Mietwohnungen in Schwachhausen
- 20 Reihenhäuser in Arsten
- 4 Reihenhäuser in Osterholz
- 3 Gewerbeeinheiten in der Überseestadt
- 2 Gewerbeeinheiten in Schwachhausen
- 1 KiTa in Arsten
- 1 Grundschule in Huchting

Fertiggestellt

- 46 Mietwohnungen in Arsten
- 36 Eigentumswohnungen in der Überseestadt
- 33 Mietwohnungen in der Neustadt
- 28 Eigentumswohnungen in der Neustadt
- 21 Reihenhäuser in Arsten

Im Bau

- 144 Mietwohnungen in Arsten
- 28 Eigentumswohnungen in der Überseestadt
- 24 Reihenhäuser in Arsten
- 22 Mietwohnungen in Habenhausen
- 14 Eigentumswohnungen in der Neustadt
- 4 Gewerbeeinheiten in habenhausen
- 2 Gewerbeeinheiten in der Überseestadt

Immobilienvertrieb

Projekte im Bauträgersgeschäft



Überseestadt: Wohnen und arbeiten unter einem Dach

Im vierten Gebäude des Projekts waveline, das im Frühsommer 2020 fertiggestellt wird, konnten neben Eigentumswohnungen auch zwei Gewerbeeinheiten erstellt werden. Damit schließen wir das Großprojekt an der Hafenkante erfolgreich ab. Eine rund 74 Quadratmeter große Gewerbefläche bietet vier Räume mit großzügigem Empfangsbereich und bereits integrierter Küche, wodurch bis zu fünf Arbeitsplätze eingerichtet werden können. Wohnen und arbeiten unter einem Dach ist dagegen in einer rund 97 Quadratmeter großen Wohn- und Gewerbefläche mit drei Zimmern, zwei Bädern und einer Einbauküche möglich. Auch hier können bis zu fünf Personen bei direktem Weserblick arbeiten.

Arsten: Reihenhäuser für Familien

Wie doch die Zeit vergeht: Nachdem wir vor drei Jahren mit dem Bau von rund 190 Mietwohnungen in Arsten begonnen haben, setzen wir heute mit familienfreundlichen Reihenhäusern ein weiteres i-Tüpfelchen im gewachsenen Quartier. 21 Eigenheime konnten 2019 bezogen werden, 24 weitere Häuser befinden sich noch in der Bauphase.

Allen gemeinsam: Bis zu 132 Quadratmeter Wohnfläche und ein großer Garten bieten Platz zum Toben, Lachen und Ausruhen. Die Grundrisse sind variabel und können mit bis zu fünf Zimmern sowie einem voll ausgebauten Dachgeschoss mit großer Gaube gestaltet werden – dabei bleibt es bei der soliden Bauweise der BREBAU.



rund

750

Einheiten fertiggestellt,
im Bau oder in Planung

Bautätigkeit auf dem Stadtwerder

Mit einem Mietwohnungsbau sowie zwei weiteren Gebäuden mit Eigentumswohnungen komplettiert die BREBAU ihre Neubautätigkeit auf dem Stadtwerder. Damit konnten in der beliebten Weserlage neben Reihenhäusern mehr als 120 Wohneinheiten – aufgeteilt auf acht Gebäude – realisiert werden.

27 Mietwohnungen zwischen ein und vier Zimmern gingen 2019 in die intensive Planungsphase und sollen 2021 fertiggestellt werden. Neben einer rollstuhlgerechten Wohnung sind auch ausgewählte Wohnungen zu vergünstigten Mietpreisen vorgesehen, beispielsweise für Familien mit Kindern. Weitere 28 Eigentumswohnungen mit zwei bis fünf Zimmern folgen verteilt auf zwei Gebäude. Die Fertigstellungen sind für 2022 und 2023 vorgesehen.

Der Stadtwerder hat sich in den vergangenen Jahren zu den wohl begehrtesten Wohnquartieren in Bremen entwickelt. Die Lage zwischen Weser und Kleiner Weser, die Nähe zur Innenstadt und eine grüne Umgebung geben der hochwertigen Architektur einen exklusiven Rahmen. „Wir sind stolz darauf, dieses einmalige Wohngebiet mitgestaltet zu haben“, so Stephan Oldag, Abteilungsleiter Immobilienvertrieb. Charakterisiert werden die Häuser durch eine besondere Fassadengestaltung mit Verblendmuster und einer Übereckverglasung, Farben und Materialien sind aufeinander abgestimmt. Angelegte Freiflächen im rückwärtigen Bereich komplettieren die bereits vorhandenen Spiel- und Gemeinschaftsflächen. So bleibt das harmonische Gesamtbild des Stadtwerders ebenso erhalten wie die hohe architektonische Qualität.

Verwaltung



Findorff

Verwaltete Objekte

Bremen: 3.785

Schwachhausen: 544

Oberneuland: 362

Neustadt: 318

Borgfeld: 243

sonstige: 2.318

Niedersachsen: 821

Cuxhaven: 575

Oyten: 54

Lilienthal: 82

Verden: 35

sonstige: 75

insgesamt

4.606

Wohn- und Gewerbeeinheiten

Qualitätsverbesserungen

Erfolgreiche WEG-Verwaltung

2019 war für die ORION Hausverwaltung ein sehr aktives und erfolgreiches Geschäftsjahr. Im Verbund mit der BREBAU steht sie schon lange für eine hochwertige Hausverwaltung. Diesen Anspruch konnten wir mit zahlreichen Optimierungen weiter voranbringen.

„Unser Ziel ist es, möglichst lange für Gemeinschaften tätig zu sein. Deshalb arbeiten wir stets kundenorientiert und auf Augenhöhe. Diese Einstellung gilt es zu behalten und mit passenden Maßnahmen optimal zu ergänzen“, erläutert Petra Afflerbach, Abteilungsleiterin Fremdverwaltung. Da alle Sachbear-

beiter über qualifizierte Ausbildungen verfügen, können wir Wohnungseigentümergeinschaften in kaufmännischen, buchhalterischen und technischen Aspekten kompetent betreuen. Um diese Qualität dauerhaft zu gewährleisten nehmen unsere Mitarbeiter regelmäßig und weit über die gesetzlichen Vorgaben hinaus an Fortbildungen teil und sind über neueste Rechtsprechungen und Besonderheiten einzelner Gemeinschaften informiert. Für eine einheitliche Bearbeitung wurden sämtliche verwaltete Wohnungsbestände in ein zertifiziertes und prüfungssicheres ERP-System überführt. Aufgaben und Rahmenbedin-

Fortbildungen 2019:

- Die Rolle des Verwalters
- WEG-Verwalterforum
- Bauvertragsrecht
- WEG Update

gungen der WEG-Verwaltung sind in umfassenden Arbeits- und Prozessbeschreibungen festgehalten. Schließlich sichert unser breit aufgestelltes Netz von Mitarbeitern, internen Bauingenieuren, Handwerksfirmen und externen Dienstleistern die kompetente Leistungsausführung für unsere Kunden.

Immobilienanalyse und -entwicklung

Optimierung der Miethausverwaltung

Neben gängigen Aufgaben eines Verwalters unterstützt die BREBAU ihre Kunden zusätzlich in technischen Fragen – wenn zum Beispiel eine größere Instandhaltung oder Modernisierung ansteht. Und erspart ihnen so jede Menge Arbeit.

Was muss in der Wohnung gemacht werden? Welche Handwerker sind geeignet? Ist der Preis angemessen? Und wie bekomme ich die unterschiedlichen Gewerke koordiniert? Diese Fragen beantworten und steuern wir als Dienstleister und bieten damit einen erheblichen Mehrwert gegenüber Mitbewer-

bern. Kunden profitieren von der Erfahrung einer erfolgreichen Wohnungsgesellschaft, dem vorhandenen Pool an Handwerkerfirmen und einem strukturierten Vertragsmanagement.

Die Bewertung von verkehrssicherungspflichtigen Bauteilen wird 2020 komplett digitalisiert und vereinfacht den Dokumentationsprozess in der Miethausverwaltung. Das Verfahren setzen wir bereits für unsere Mietwohnungen ein: Jeder Hauswart bekommt auf einem Tablet Prüfpositionen angezeigt, nach denen er das Bauteil überprüft und bewertet. Ist etwas

nicht in Ordnung, kann er über das Portal sofort einen Auftrag erstellen und ablegen. „Das erspart uns zahlreiche Protokolle und erleichtert die Auswertung im SAP-System“, erklärt Björn Schnautz, Abteilungsleiter EDV. Alle Wartungsverträge sind im Zuge unseres Vertragsmanagements so dokumentiert und strukturiert, dass wir vereinbarte Wartungsleistungen, Kündigungsfristen und Preisanpassungen stets überblicken können.

Hinweis: Zugunsten der Lesefreundlichkeit wurde die Formulierungsform des generischen Maskulinums gewählt – diese schließt weibliche, männliche und diverse Personen gleichermaßen ein.

Impressum: Herausgeber: BREBAU GmbH, Bremen | Konzeption: Büro 7 visuelle Kommunikation, Bremen | Gestaltung: Carl Ed. Schönemann KG, Bremen |
Abbildungen: Martin Bockhacker (S. 21) · Christian Kettenburg (S. 19) · GME Architekten BDA (S. 12) · hinrichs:grafikdesign (S. 11, 24, 25, 26) · Mirko Hosi (S. 8) ·
Irina Neumann (S. 5) · Nostra Foto (S. 20) · David Vogt (S. 15) | Druck: MüllerDitzen, Bremerhaven