

Protokoll Nr. 3 (2023-2027)

für den öffentlichen Teil der Sitzung des Fachausschusses „Bau und Stadtteilentwicklung“ des Beirats Vahr am 23.01.2024 im Ortsamt

Beginn: 18:30 Uhr Ende: 19:50 Uhr

Anwesend waren:

- a) vom Fachausschuss Martin Exner
 Anja von Hagen
 Malte Peters
 Aaron Thatje
 Dennis Waschitzek
- b) als beratendes Fachausschussmitglied
 Jens Emigholz
- c) vom Ortsamt Stefan Freydank
- d) Gäste: zu TOP 1: Petra Kurzhöfer (Gewoba AG, Geschäftsbereichsleiterin Vahr)

Die Beschlussfähigkeit des Gremiums wird festgestellt. Die vorgeschlagene Tagesordnung wird genehmigt:

Tagesordnung

1. Entwicklung des Wohnungs- und Flächenbestands der Gewoba AG
2. Verschiedenes

TOP 1: Entwicklung des Wohnungs- und Flächenbestands der Gewoba AG

Mit Unterstützung einer ausführlichen Präsentation stellt Petra Kurzhöfer die Gewoba und das Themen- und Aufgabenspektrum dar.¹

Zu den Ausführungen aus der Präsentation einige prägnante Punkte nachfolgend:

- Aktuell befinden sich fast 42.700 Wohneinheiten im Bestand der Gewoba (Bremen, Bremerhaven, Oldenburg) – davon ca. 9.000 Wohnungen im Stadtteil Vahr.
- Das Unternehmen hat 538 Beschäftigte und weist eine Bilanzsumme von 1.639.485.000 Euro aus – und einen Jahresüberschuss von 25.644.000 Euro (in 2022).
- Die durchschnittliche Nettokaltmiete über alle Wohnungen betrachtet beträgt 6,50 Euro Nettokaltmiete pro m².
- In der Vahr betragen die Nettokaltmieten zwischen 5,50 Euro und 10,50 Euro pro m² - im Durchschnitt 6,99 Euro je m².
- 80 Hauswarte betreuen die Wohnungen – zuständig jeweils für 600 - 700 Wohneinheiten. Sie sind u.a. Ansprechpartner für die Mieter:innen, sind für das Wohnumfeld zuständig und führen die Vorabnahmen und Wohnungsübergaben durch.
- Für die Grünflächenpflege und Unterhaltung gibt es für die Vahr einen eigenen Gartenregiebetrieb.
- Der Wohnungsbau begann in den Ortsteilen der Vahr ab Anfang/ Mitte der 1950-er Jahre. 1956 wurde, beauftragt durch die Gewoba, der Rahmenplan für die Bebauung der Vahr entwickelt. Ein Teil davon war auch die Grünplanung.
- Ca. 82,7% des Gewoba-Wohnungsbestandes in der Vahr sind 2-3 Zimmer-Wohnungen.

¹ Die Präsentation ist dem Protokoll als **Anlage 1** beigelegt.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt im Stadtteil 58,57 m².

- Leerstand ist fast nicht vorhanden. Die Nachfrage übersteigt das Angebot: in 01/2024 ca. 41 Wohneinheiten (Leerstandsquote 0,44%) – davon waren 34 Wohneinheiten bereits wieder zur Vermietung vorgemerkt.
- Über alle Ortsteile der Vahr betrachtet, beträgt der aktuelle Mieter:innenwechsel ca. 6-7%. Im Bereich Gartenstadt Vahr ist dieser mit 9,24% etwas höher. Die Quote ist gegenüber früheren Jahren gesunken – noch vor 3 Jahren lag sie bei durchschnittlich 10% in der Vahrer Ortsteilen.
- Die Warmmiete der Gewoba-Wohneinheiten beträgt in der Vahr ca. 10,18 Euro je m², davon Heizkosten derzeit im Durchschnitt 1,36 Euro und Betriebskosten 1,83 Euro je m². Der Heizkostenanteil ist weniger angestiegen als erwartet wurde. Der hohe Fernwärmeanteil der Wohnungen hat dazu beigetragen.
- Investitionen: Beispielsweise sind die Fassaden des Gebäudebestands in der Vahr zu 100% gedämmt. Die Bäder sind zu 100% saniert und Gebäude mit mehr als 5 Geschossen haben Aufzüge.
- Investitionen in lfd. Instandhaltung jährlich rd. 5,5 Mio. Euro (Schwerpunkt Wohnungen, u.a. Asbestsanierung von belasteten Fußböden, Erneuerung Klingelanlagen, Malerarbeiten, Sanitär etc.)
- Neubauten werden punktuell als Quartiersergänzungen errichtet - Neubau Tarzan & Jane/ Bremer Punkte. Derzeit gibt es keine Neubauplanungen.
- Die Gewoba hat derzeit 50 Gewerbeeinheiten in der Vahr im Bestand – Ladenlokale, Arztpraxen, Gesundheitsdienstleistungen, Imbiss-/ Restaurantbetriebe.
- Die Gewoba unterstützt aktiv das soziale Leben und die soziale Infrastruktur – in 2023 wurden etwa 60 Projekte, Initiativen, Maßnahmen in der Vahr unterstützt.
- Weiterhin wird die Quartierentwicklung in den Bereichen Mobilität und Logistik unterstützt und gefördert (bei der Kooperation mit Postdienstleistern, Ladesäuleninfrastruktur, car- und bikesharing)
- Abschließend wird noch einmal kompakt auf die QuartiersApp der Gewoba eingegangen.

Während der Präsentation und im Anschluss daran, geht Petra Kurzhöfer auf Fragen und Statements der Fachausschussmitglieder wie folgt ein:

- Thema Soziale Kontrolle: Die Hauswarte sind angehalten, darauf u.a. zu achten, wenn beispielsweise Briefkästen mehrere Tage nicht geleert werden, dem entsprechend nachzugehen.
- Die unterjährige Mieter:innenfluktuation ist im Ortsteil Gartenstadt Vahr mit über 9% am höchsten. Kündigungsgründe eindeutig zu identifizieren, ist schwierig. Der Ortsteil hat durchschnittlich die älteste Wohnbevölkerung in der Vahr – die Menschen werden pflegebedürftig oder versterben oder junge Familien wechseln in größere Wohnungen oder in Wohneigentum.
- Welche Auswirkungen der erste qualifizierte Mietspiegel für die Stadtgemeinde Bremen auf die Mieten und Mietnebenkosten haben wird, ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht verifizierbar. Der Mietspiegel trat erst zum 01. Januar 2024 in Kraft. Die Gewoba analysiert derzeit die Vorgaben, um daraus dann etwaige Folgerungen abzuleiten.
- Der Gebäudebestand ist zu 100% gedämmt. Ob und welcher Form in den kommenden Jahren neue Dämmungen (größere Stärke) vorgesehen werden, muss dann geprüft werden, da dies sehr aufwendig und sehr teuer ist.
- Die Gewoba sieht derzeit noch kein Programm vor, den Gebäudebestand flächendeckend mit Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auszustatten. Bei Neubauten ist dies aber vorgesehen. Teilweise werden aber bereits vorhandene Gebäude mit PV-Anlagen ausgerüstet. Diese sind mit Wärmepumpen gekoppelt. Der Strom wird ins Netz eingespeist. Angedacht werden auch E-Ladesäulen im Umfeld der Gebäude, welche durch die PV-Anlagen mit Strom versorgt werden sollen. Die baulichen Maßnahmen, z.B. Leitungsverlegungen in die Wohnungen, stellen Belastungen für Mieter:innen dar.
- Asbestsanierung: Hier investiert die Gewoba jährlich 1,2 Millionen Euro. Hierbei geht es insbesondere um die Entsorgung von asbestbelasteten Fußbodenklebern. Für den

Sanierungszeitraum wird im Einzelfall vorab entschieden, ob die Mieter:innen in den Wohnungen verbleiben können oder für eine gewisse Zeit Ersatzwohnraum zur Verfügung gestellt bekommen.

- Die Bausubstanz der Gewoba-Gebäude in der Vahr ist gut, auch wenn mit dem Bau der Gebäude bereits vor über 70 Jahren begonnen wurde. Es finden regelmäßig und kontinuierlich Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten statt, um den Bestand noch mindestens mehrere Jahrzehnte zu erhalten.
- Mietenanpassungen dürfen nur frühestens alle 15 Monate erfolgen – um max. 20% bzw. 15% in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten. Die Gewoba passt die Miete erst nach 2 Jahren an und bleibt dabei auch unter der max. möglichen Anpassung bzw. unter den Vergleichsmiethöhen. Bei der Gewoba ist manifestiert, bezahlbaren Wohnraum für eine breite Bevölkerungsschicht zur Verfügung zu stellen.
- Im Gewoba-Bestand der Vahr gibt es aktuell keine Wohnungen mit Sozialbindung. In der Vergangenheit hatten nahezu alle Neubauvorhaben die Bindung und waren öffentlich gefördert. Die Sozialbindung ist aber ausgelaufen.
- Die Miet-Nebenkosten (Betriebskosten/ Kosten für Wärme) sind in den letzten Jahren angestiegen. Wie dazu die weitere Entwicklung ist, lässt sich schwer konkret abschätzen. Kostenfaktoren sind hier u.a. Versicherungen, Abfallgebühren, Entfernung illegaler Müllablagerungen, Technikerkosten – u.a. Wartung von Aufzügen u.a.
- Der Baumbestand auf den eigenen Grundstücken wird regelmäßig begutachtet. Ersatz- und Nachpflanzungen (Standorte, Anzahl, Baumart) erfolgen in Abstimmung mit dem Umweltbetrieb Bremen (UBB).
- Zur Sozialstruktur: Die Sozialstruktur in der Vahr hat sich seit Beginn der neunziger Jahre stärker gemischt und verändert, auch bezüglich der Herkunft. Der aktuelle Wohnungsbestand (u.a. Ausstattung, Größe) ist noch größtenteils deckungsgleich zur Nachfrage. Es ist aber festzustellen, dass die Ansprüche potentieller Mieter:innen aktuell stagnieren und aufgrund allgemein gestiegener Lebenshaltungskosten gespart wird. Dennoch gibt es weiterhin eine hohe Nachfrage nach großen Wohnungen. Mitglieder des Beirats merken in diesem Zusammenhang dennoch an, dass auch kleine 1-2 Zimmer Wohnungen fehlen würden – insbesondere mit seniorengerechter Ausstattung.
- Zur Nachfrage zum „Gewoba-KulturSalon“ antwortet Petra Kurzhöfer, dass hier kleinere Kulturveranstaltung wie vor der Corona-Phase nicht mehr stattfinden werden. Die Räumlichkeit wurde renoviert und kann aber von Mietern für Familienfeiern etc. angemietet werden. Die Gewoba wird hier auch eigene Seminare durchführen.

TOP 2: Verschiedenes

- Es liegt nichts vor.

Sprecher

Dennis Waschitzek

Vorsitz/ Protokoll

Stefan Freydank