



**Gewobag**  
Die ganze Vielfalt Berlins.

# Beweglich

in die Zukunft



**Geschäfts- und  
Nachhaltigkeitsbericht 2019  
HGB**

# Inhalt

## Geschichten

- 03 **Beweglich in die Zukunft**
- 04 Energie  
**Innovativ die Zukunft sichern:  
Energie sparen mit dem Stahlspeicher**
- 13 Digitalisierung  
**Agil in Richtung Zukunft:  
Mehr Service durch die App**
- 23 Bestandswachstum  
**Eine Stadt in Bewegung: Wachsen für Berlin!**
- 31 Soziale Verantwortung  
**Gemeinsam lässt sich was bewegen:  
Schwimmen mit den Wasserfreunden**
- 41 **Meilensteine 2019**

## Jahresbericht

- 52 **Wichtige Finanzkennzahlen**
- 55 **Ziele und Maßnahmen**
- 59 **Mehrjahreskennzahlen**
- 60 **Vorwort des Vorstands**
- 62 **Organe der Gewobag**
- 64 **Bericht des Aufsichtsrats**
- 71 **Beteiligungsübersicht der Gewobag**
- 73 **Gleicher Lohn für gleiche Arbeit**
- 74 **Konzernlagebericht nach HGB**
- 110 **Konzernbilanz**
- 112 **Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**
- 113 **Entwicklung des Konzernanlagevermögens**
- 116 **Forderungsspiegel**
- 117 **Verbindlichkeitenspiegel**
- 118 **Konzernanhang**

## Nachhaltigkeitsbericht

- 136 **Wir bleiben für eine nachhaltige Entwicklung  
in Bewegung**
- 137 **Nachhaltigkeitskennzahlen des Jahres 2019**
- 140 **Nachhaltigkeitsmanagement**

### Handlungsfelder

- 149 **Wohnraum schaffen in Berlin**
- 154 **Verantwortungsvolle Unternehmensführung**
- 160 **Zusammenhalt im Quartier**
- 170 **Miteinander arbeiten**
- 179 **Klimaschutz in den Quartieren**
- 194 **Betrieblicher Umweltschutz**

### Kennzahlen und Programm

- 201 **Nachhaltigkeit in Zahlen**
- 210 **Übersicht Nachhaltigkeitsprogramm mit  
Zielen und Maßnahmen**



# Beweglich

## in die Zukunft

Häuser werden gebaut, um viele Jahre Bestand zu haben. Sie sind unbeweglich. Immobilien eben. Als Unternehmen steht die Gewobag für das Gegenteil: Beweglichkeit. Die Gewobag denkt die Aufgaben einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft neu. Wohnen bedeutet noch viel mehr als ein bezahlbares Dach über dem Kopf zu haben: Es geht darum, innovative Konzepte zu Wohnen und Leben umzusetzen, lebendige Quartiere mit engagierter Nachbarschaft zu pflegen, klimafreundliche Energie einzusetzen und digitalen Service zu bieten. Überall, wo sich was bewegt, ist die Gewobag ganz vorne dabei. Mit Weitblick, Flexibilität und Verlässlichkeit. Und das seit mehr als 100 Jahren.

Wie agil das Unternehmen Gewobag aufgestellt ist, wurde während der Corona-Krise unter Beweis gestellt. Mit der schnellen Umstellung auf Home-Office und digitalen Arbeiten. Mit angepassten Kommunikationswegen und Aktionen für die Mieterinnen und Mieter, wie Balkonkonzerte in verschiedenen Kiezen. Oder mit neuen Konzepten und Unterstützungen für die SponsoringpartnerInnen.

Als eine der bedeutenden Wohnungsbaugesellschaften der Stadt steht die Gewobag für „Die ganze Vielfalt Berlins“. Sie gehört mit über 70.000 Wohnungen und mehr als 120.000 MieterInnen zu den größten Immobilienunternehmen der Hauptstadt und bundesweit. Bis 2026 will das landeseigene Wohnungsbauunternehmen seinen Bestand durch Neubau und Ankauf um rund 10.000 Wohnungen erweitern.



Energie

# Innovativ die Zukunft sichern: Energie sparen mit dem Stahlspeicher



Starte Video

**Erderwärmung, CO<sub>2</sub>-Bilanz, Waldsterben. Der effiziente Einsatz von Ressourcen und das Engagement für Nachhaltigkeit sind heute wichtiger denn je. Deshalb sind diese Ziele Bestandteil der Unternehmensstrategie der Gewobag. Ganz konkret setzt die Gewobag das in vielen Quartieren um. Unter anderem mit Photovoltaik, Blockheizkraftwerken und innovativer Speichertechnik. Die so gewonnene Energie wird vor Ort eingesetzt – zum Beispiel als kostengünstiger Quartier-Strom für die MieterInnen.**

In einem preisgekrönten Pilotprojekt hat die Gewobag gemeinsam mit den Partnern Lumenion und Vattenfall im Bottroper Weg einen Stahlspeicher installiert. Überschüssige Energie wird hier auf Temperatur gehalten und kann bei Bedarf als Wärme in die Haushalte wieder abgegeben werden. Eine innovative Lösung, die durch eine partnerschaftliche Zusammenarbeit der drei Unternehmen effizient umgesetzt wurde.



von links: Stephan Grüneberg, Projektingenieur Gewobag ED, Ulrich Prochaska, Verantwortlicher Projektleiter Lumenion und Dr. Jan Grundmann, Geschäftsführer Energy Crops GmbH





„Mit dem innovativen Energiekonzept am Bottroper Weg können wir 1.700 Wohneinheiten mit unserem Quartier-Strom versorgen.“

**Karsten Mitzinger,**  
Geschäftsführer Gewobag  
Energie- und  
Dienstleistungsgesellschaft mbH



„Die Energiewende können wir nur dezentral und in der Kooperation mit starken Partnern meistern.“

**Snezana Michaelis,**  
Vorstandsmitglied Gewobag



„Als langjährige Partner sind wir gemeinsam mit der Gewobag immer auf der Suche nach Möglichkeiten, die Energiesysteme weiterzuentwickeln.“

**Christian Feuerherd,**  
Geschäftsführer Vattenfall Energy  
Solutions



V. l. n. r.: Maren Kern (BBU), Markus Terboven (Gewobag), Snezana Michaelis (Gewobag), Stefan Tidow (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) / Copyright: BBU / Mausolf

## Einen Zukunftspreis wert!

Für ihren innovativen sektorenkoppelnden Stahlspeicher in einem Tegeler Wohnquartier und dem Beitrag zur Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft ist die Gewobag mit dem BBU-ZukunftsAward 2020 in der Kategorie „Gesellschaften“ ausgezeichnet worden. Dabei lobte die Jury den hohen Innovationsgrad der Energie-Effizienzmaßnahme durch die geschaffene „Power-to-heat-to-Power-Lösung.“

# So funktioniert Energiewende.

KLIMASCHUTZ-  
MASSNAHMEN

Vor dem Hintergrund der Energiewende hat es für uns Priorität die Versorgung von Wohnanlagen mit Wärme und Strom zu optimieren. Folgende Maßnahmen kommen dabei zum Einsatz.

In einem Blockheizkraftwerk entstehen kombiniert Wärme und Strom. Gegenüber dem öffentlichen Netz kann bei gleicher Ausbeute ein Drittel an Primärenergie eingespart werden.

1

## Blockheizkraftwerk

Durch einen neuen Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik reduzierten sich CO<sub>2</sub>-Emissionen um 38 Prozent.

2

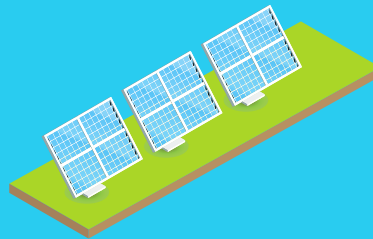
## Niedrigenergiehäuser



Eine Solaranlage, die sich über drei Dächer erstreckt, kann den Jahresverbrauch an Strom von 30 Berliner Haushalten liefern.

3

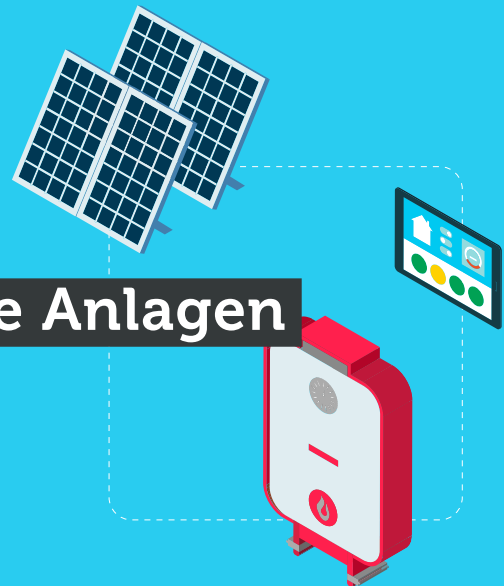
## Photovoltaikanlagen



Pufferspeicher sorgen bedarfsgerecht für die Wassererwärmung und erzeugen dreißig Prozent des erforderlichen Jahresbedarfs.

4

## Solarthermische Anlagen



Die Mineralische Wärmedämmung der Fassade und die Erneuerung von Fensterfronten führt zu erheblichen Energiekosteneinsparungen.

5

## Energetische Sanierung



UMWELTSCHUTZ IN ZAHLEN

**6.241**

Wohnungen mit Zugang zum Quartier-Strom

**26**

Standorte mit eigener  
Stromerzeugung

**24**

öffentliche Ladepunkte für  
Elektrofahrzeuge

## GEWOBAG BEWEGT NOCH MEHR

Das Thema Energie hat für die Gewobag vor allem zwei Seiten: Die Energie soll möglichst umweltfreundlich erzeugt werden können – am liebsten aus regenerativen Quellen. Und zum anderen soll die so gewonnene Energie möglichst lokal wieder genutzt werden. In einigen Quartieren hat die Gewobag genau das bereits umgesetzt.



### **Mein Falkenberg**

#### Neue Energielösungen für mehr Mobilität

Sonnenenergie aus Photovoltaik, Wärme und Strom aus dem Blockheizkraftwerk, den S-Bahnhof um die Ecke, Ladestationen vor der Haustür. Klingt futuristisch! Ist aber dennoch keine Zukunftsmusik. In Falkenberg am nordöstlichen Stadtrand von Berlin baut die Gewobag Wohnungen und Einfamilienhäuser für 1.500 Menschen. Die MieterInnen nutzen den klimafreundlichen Quartier-Strom, der auch die Ladeinfrastruktur versorgt. Mit dem E-Carsharing „SpreeAuto“ bleibt man trotz Stadtrand mobil. Und schon jetzt steht die Infrastruktur für kommende E-Mobilitätslösungen bereit, in Form von Leerrohren und Anschlussleistung für weitere elektrische Zuleitungen an den Parkflächen.



Starte YouTube-Video "Impressionen aus dem Musterhaus"



## Flusswärmegewinnung

Ein Fluss. Eine Idee. Eine Lösung.

CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren, lautet das große Ziel. Konkret gelingt dies beispielsweise dadurch, geringere Mengen Erdgas zur Erzeugung von Wärme zu nutzen. Es bedarf also lokaler und vor allem regenerativer Wärmequellen. Quelle. Wasser. Wärme. Flusswasserwärme? Genau. Im Quartier WATERKANT Berlin, direkt an der Havel gelegen, verfolgt die Gewobag eine neuartige Idee: die Nutzung von Flusswasserwärme durch den Einsatz von Wärmetauschern unter der vorhandenen Stegplatte. Von dort führt eine Leitung in die Energiezentrale, wo Wärmepumpen dem Havelwasser die Umweltenergie entziehen. Na dann: Wasser marsch!

**Mehr Informationen zur WATERKANT Berlin** ➔



## Quartier-Strom

Umweltfreundliche Energie ohne Umwege

Energiewende, Klimaziele, Umweltschutz. Diese Themen kennt jeder aus den Nachrichten. Dennoch sind sie manchmal weit entfernt vom persönlichen Alltag. Wie ist es aber, wenn der Umweltschutz quasi direkt vor die Haustür kommt? Die Gewobag bietet in vielen ihrer Wohnanlagen den Quartier-Strom an. Und der kommt – wie der Name schon sagt – aus dem Quartier selbst. Strom wird dezentral in Blockheizkraftwerken oder über Photovoltaikanlagen erzeugt. Die Mieterinnen und Mieter können mit einer Direktverkabelung umweltfreundliche Energie beziehen, die da erzeugt wird wo sie verbraucht wird. Das ist nicht nur ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz, sondern auch ein preislich attraktives Angebot. Und das zahlt sich für alle aus.

**Weitere Informationen** ➔



Digitalisierung

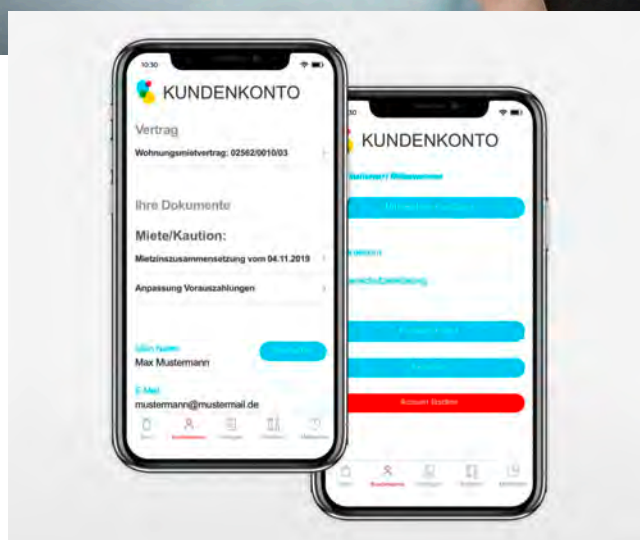
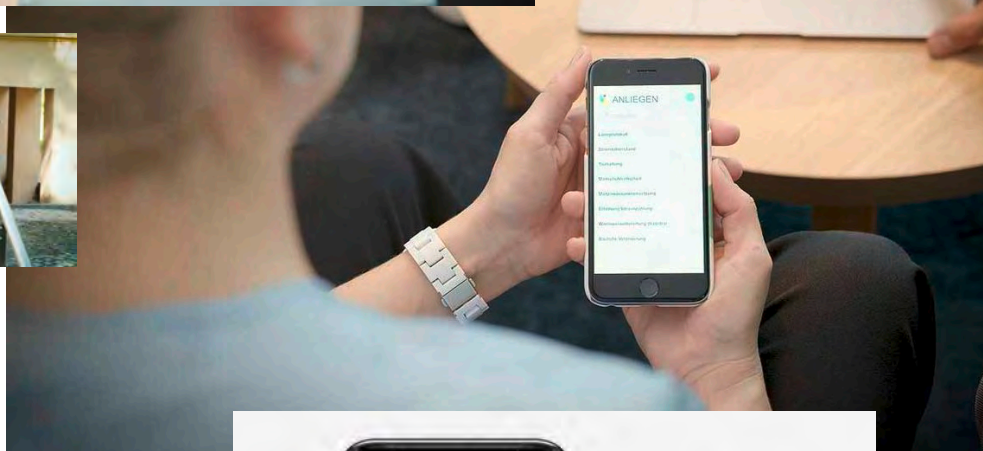
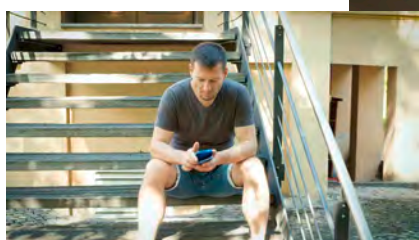
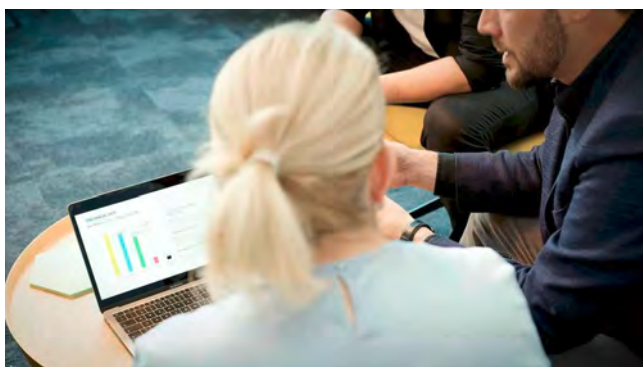
# Agil in Richtung Zukunft: Mehr Service durch die App

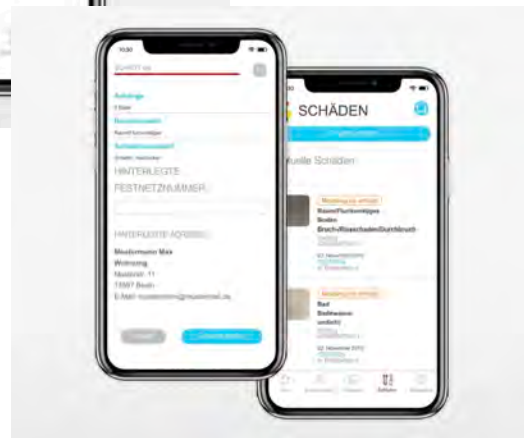
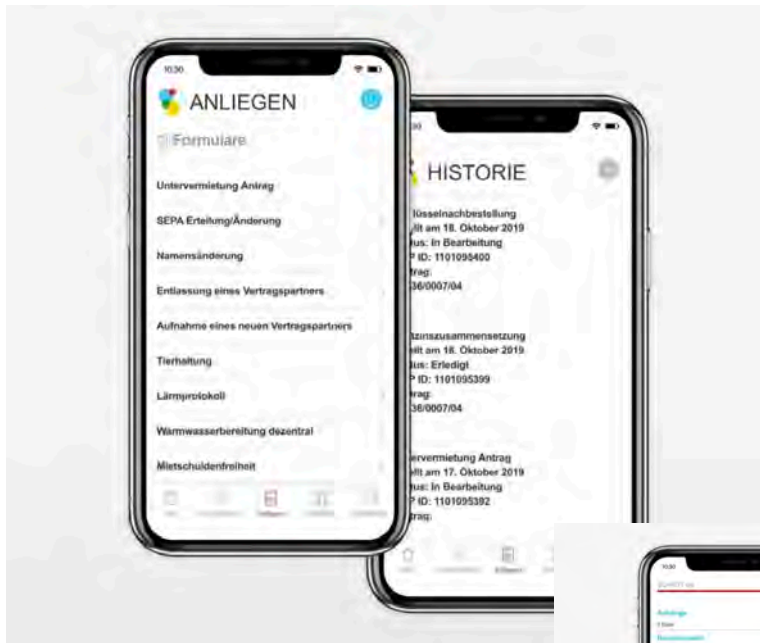


Starte Video

**Die Zeiten von Papierstapeln und umständlichen Vor-Ort-Lösungen sind vorbei. Die Gewobag ist schon heute möglichst digital unterwegs. In Projekten geht es darum, sich auf die Zukunft einzulassen und sie mitzugestalten. Neue Techniken und neue Methoden müssen ausprobiert werden, um weiter zu kommen. Die Gewobag setzt Digitalisierung dort ein, wo sie das Arbeiten und Leben einfacher macht – für alle Beteiligten.**

Mit dem Launch ihrer Service-App erleichtert die Gewobag die Interaktion von Mieterinnen und Mietern mit der Wohnungsbaugesellschaft. Das Wichtigste rund ums Wohnen wird mobil abgebildet. Ob Mietvertrag, Nebenkostenabrechnung, Schadensmeldung, Reparatur-Service oder aktuelle Veranstaltungen im Kiez – mit der Service-App der Gewobag sind die Mieterinnen und Mieter mobil mit ihrem Vermieter verbunden.





„Mit der App bieten wir unseren MieterInnen ein modernes Tool, das interne Prozesse digital bündelt, effizient gestaltet und ihnen einen alternativen Zugang zu Informationen und zur Kommunikation mit dem Unternehmen ermöglicht.“

Snezana Michaelis,  
Vorstandsmitglied Gewobag



„Die MieterInnen können bequem von der Couch aus Schäden melden oder Dokumente einsehen. So sind wir 24 Stunden für sie erreichbar.“

**Maïke Stephan**, Leiterin  
Servicecenter



„Das Thema „Change“ beschäftigt uns als Unternehmen. Die Fachabteilungen müssen weiterhin gemeinsam neue Methoden entwickeln, um Digitalisierung voranzutreiben.“

**Roman Riebow**, Leiter IT



# Kundenzufriedenheit digital gedacht



2019 wurde eine Vielzahl konzernübergreifender Projekte zur Digitalisierung erfolgreich durchgeführt, eine davon ist die Service-App. Ihre Vorteile im Überblick...

Bequem von Zuhause mit der App von der Couch aus Dokumente einsehen.



1

## Einfache Bedienung



Schnelles Feedback und individuelle Beratung rund um die Uhr.

2

## Direkte Kommunikation



Schadensmeldungen werden aufgenommen und direkt bearbeitet. Foto aufnehmen, einschicken, fertig.

3

## Automatische Bearbeitung

Ob im Park oder aus der Straßenbahn, überall flexibel und mobil Zugriff erhalten über die App.

4

## Zeitunabhängig von unterwegs

Die Terminabsprache per Kalenderfunktion und die Bezahlung für weitere Services steht schon in den Startlöchern.

5

## Kontinuierliche Updates

DIGITALISIERUNG IN ZAHLEN

Mehr als  
**700**

MitarbeiterInnen arbeiten regelmäßig flexibel mobil  
und von Zuhause

Mehr als  
**10**

konzernübergreifende  
Projekte zur  
Digitalisierung 2019

Mehr als  
**150.000**

Kundenanfragen wurden  
2019 digital bearbeitet



Mehr als

**7.000**

UserInnen der Service-App  
(von 12/2019 bis 07/2020)

## GEWOBAG BEWEGT NOCH MEHR

**Digitalisierung passiert bei der Gewobag an ganz verschiedenen Orten. Sowohl im Unternehmen selbst, wo neue Methoden und technische Lösungen getestet werden, als auch in den Quartieren und Wohnungen. Digitalisierung soll das Leben einfach einfacher machen. Im Kleinen wie im Großen. Das ist das Ziel der Gewobag.**



### **BBBlockchain & Kooperation mit nebenan.de**

Wie eine App  
Meinungsforschung  
unterstützt

Gemeinsam mit dem Berliner Einstein-Zentrum hat die Gewobag eine Befragung von 10.000 AnwohnerInnen in der Bülow90 durchgeführt. Zum Einsatz kam eine – auf der neuartigen Blockchaintechologie basierende – App. Gefragt wurde, welche Anforderungen die MieterInnen an die Sanierung der Gemeinschaftsflächen stellen und was ihre Präferenzen sind. Zur Teilnahme an diesem Projekt wurde per Postwurfsendung und kooperativ auf der digitalen Plattform nebenan.de eingeladen. Das innovative Blockchainkonzept hat sich derart bewiesen, dass die Gewobag für die nächsten Jahre plant, auch andere digitale Projekte darauf aufzusetzen.



### **Kooperation mit BVG: Jelbi**

Fahrrad, Roller und PKW  
für alle – digitale Mobilität  
vor der eigenen Haustür

Taxi rufen per App? Bekannt. Jetzt können aber auch Fahrrad, Roller oder PKW mit Hilfe von nur einer einzigen App unkompliziert und flexibel gebucht werden. Digitalisierung trifft Mobilität: Mit einem „Jelbi-Hub“ vor der Tür steht dem nichts mehr im Weg. Und das kostengünstig und umweltbewusst. Drei dieser Mobilitätshubs der BVG sind in Kooperation mit der Gewobag entstanden. Sie bieten verschiedene Sharing-Angebote, aber auch Zustiegsmöglichkeiten zum ÖPNV oder einen Taxistand. Für die MieterInnen der Gewobag eine echte Alternative, um nachhaltig und flexibel mobil zu sein. Die nächste Rollertour an die Havel und der Wocheneinkauf mit dem Kleinwagen können also kommen!



Starte YouTube-Video "Gewobag erklärt:  
Die Jelbi-Stationen"

## Zähler-Funktechnik

Es zählt, es funkt, es passt!

Alle Jahre wieder: Der Ablesedienst kommt. Meist passt der Termin nicht und dann ist da noch das lästige Warten. Für die Mieter der Gewobag ist das Vergangenheit. Schon 2019 wurden in vielen Wohnungen Messgeräte erneuert. Bis Ende 2022 sollen rund 325.000 Messgeräte die Verbrauchsdaten funken. Die neuen Heizkostenverteiler und Wasserzähler haben eine Digitalanzeige, die es den Mietern erleichtert, ihren Verbrauch auch selbst im Auge zu behalten. Die Übertragung der Jahresdaten erfolgt datenschutzkonform. Die neue Funktechnik ist also nicht nur smart, sondern auch sicher.

## Wohnungshelden

Sei ein Held, mach's digital!

Wo sucht man heutzutage nach einer Wohnung? Klar, im Internet. Mietangebote einzustellen und zu aktualisieren ist für Vermieter eine zeit- und personalintensive Aufgabe. Deshalb hat sich die Gewobag entschieden, mit dem Münchner Start-Up „Wohnungshelden“ zusammen zu arbeiten. Die Software schließt nahtlos an die bisherigen Systeme an. Die Dateneingabe wird damit standardisiert und effizienter. Für die künftigen MieterInnen wird der Prozess fair und transparent, da die Gewobag die Vergabekriterien für eine Wohnung in der Software abbilden kann. So macht Digitalisierung Spaß!





Bestandswachstum

# Eine Stadt in Bewegung: Wachsen für Berlin!



Starte Video

**Berlin wächst und die Gewobag wächst mit. Mehr Bürgerinnen und Bürger bedeuten mehr Wohnraum. Und gerne: gute Lage, günstige Miete, ein bisschen Komfort. Was schwierig klingt, versucht die Gewobag jeden Tag zu realisieren. Bezahlbare Wohnungen in vielen Bezirken der Stadt mit harmonischer Nachbarschaft, guter Infrastruktur und zukunftsweisenden Technologien. Allein in 2019 ist der Wohnungsbestand der Gewobag um 10 % gewachsen. Dazu braucht es eine gute Strategie und den Mut und die Erfahrung, auch Pilotprojekte umzusetzen. Modernisierung und Nachverdichtung bestehender Wohnanlagen, Ankauf von Gebäuden und Neubauprojekte sind die Säulen des Wachstumserfolgs der Gewobag.**

In zentraler, historischer Lage an der Karl-Marx-Allee, im Wohnpark Mariendorf durch Dachaufbauten oder direkt an der Havel im Neubaugebiet WATERKANT Berlin. Unabhängig davon, wo und auf welche Weise, der Gewobag ist es wichtig, dass sich die Menschen in ihren Wohnungen und ihrem Kiez wohlfühlen und einen fairen Vermieter an ihrer Seite haben.



von oben: Ankauf Reinickendorf, WATERKANT Berlin, Wohnpark Mariendorf, Dolgensee-Center, Karl-Marx Allee





„Mit uns haben die MieterInnen einen berechenbaren, fairen sowie sozial orientierten Vertragspartner. Damit sind wir ein Stabilitätsfaktor.“

**Markus Terboven,**  
Vorstandsmitglied Gewobag



„Unsere Ankäufe in Spandau und Reinickendorf sowie an der Karl-Marx-Allee zeigen, dass wir sowohl innerstädtisch als auch in den Außenbezirken wachsen.“

**Inger Giwer-Gaul,** Leiterin  
Portfoliomanagement



„Soziale Strukturen wie Nahversorgung oder Kitas, aber auch Verkehr und Mobilität sind Herausforderungen, die beim Bau eines neuen Stadtquartiers berücksichtigt werden müssen.“

**Nancy Baltruschat,** Leiterin  
Neubau



# So entsteht bezahlbarer Wohnraum durch die Gewobag

In Berlin leben rund 3,8 Mio Einwohner. Die Tendenz ist steigend. Der damit einhergehenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt begegnet die Gewobag mit folgenden Maßnahmen...

Neubau ist der Schwerpunkt unserer Wachstumsstrategie und stellt der hohen Wohnraumnachfrage in der Stadt ein zusätzliches Angebot gegenüber.

## 1 Neubau

## 2 Ankauf

Immobilien-Ankäufe gewährleisten bezahlbare Mieten in einer sozial durchmischten Stadt.

## 3 Nachverdichtung

Die Aufstockung von Dächern und der Lückenschluss zwischen bestehenden Gebäuden tragen zur innerstädtischen Nachverdichtung bei.

BESTANDSWACHSTUM IN ZAHLEN

**69.794**

Wohnungen im Bestand der Gewobag

Mehr als

**125.000**

Mieterinnen und Mieter

**12**

Neubauprojekte, davon  
8 in eigener Umsetzung

## GEWOBAG BEWEGT NOCH MEHR

**Neubau und Ankauf sind kein Selbstzweck. Wer nur auf reines Wachstum aus ist, wird langfristig keine Zukunft für Berlin bieten. Die Gewobag wächst nachhaltig. Dazu gehören natürlich auch innovative Wohn- und Gewerbekonzepte, ein solides finanzielles Standing und vor allem ein Gespür für den Kiez und seine Menschen.**



### **Bülow90**

**Ein Ort der Zukunft –  
Wohnen und Arbeiten  
neu gedacht**

In der Bülowstraße 90 entsteht in einem kreativen Pilotprojekt ein Ort der Zukunft. In dem historischen Gebäude schafft die Gewobag bis 2024 auf mehr als 7000 Quadratmetern 50 neuartige Wohnungen, Gewerbe- und Arbeitsflächen sowie Orte der Begegnung, die eng mit dem Kiez verbunden sind. Gemeinsam mit den Menschen vor Ort werden zukunftsfähige Modelle entwickelt und intelligente Technologien eingesetzt. Ein Stück Stadtentwicklung, das dem Wandel gesellschaftlicher Bedürfnisse folgt. Und dabei: Ein Zuhause.

**Weitere Informationen** [➔](#)



V. l. n. r.: Marcus Gerdel (LBBW), Julia Pecat (Gewobag), Martien Post (Gewobag), Katharina Grieser (LBBW), Lukas Schmidt (LBBW) / Copyright: Gewobag

## Best Schuldschein-Deal des Jahres

### Rekordverdächtig auf dem Kapitalmarkt unterwegs

Die Gewobag sammelte 2019 mit zwei Schuldscheinen mehr als 1 Milliarde € am Kapitalmarkt ein und stellte mit bis zu 45 Jahren einen neuen Rekord bei der Laufzeit auf. Das brachte dem Unternehmen die Auszeichnung im Rahmen der Global Capital Loan Awards „Schuldschein of the year for a small or mid-cap borrower“ ein. Arrangiert wurden die Schuldscheindarlehen von Bayern LB und LBBW. Deutlich mehr als 100 Investoren vertrauen dabei auf das Geschäftsmodell und den kommunalen Hintergrund der Gewobag. Für diesen Rekord am Kapitalmarkt braucht es vor allem eine gute Reputation und ein sehr gutes Rating: Beides bringt die Gewobag mit. Ein toller Erfolg!

**Zur Pressemitteilung** [↗](#)



## Wohnpark Mariendorf

### Schöner wohnen, smarter leben

Im Süden der Stadt, im ruhigen Ortsteil Mariendorf, stand eine Wohnsiedlung mit 734 Wohnungen aus den 1970er Jahren. Das klingt auf den ersten Blick recht beschaulich. Allerdings hat die Gewobag das Quartier mittlerweile zur „Smart City“ umgebaut. Es wurde komplett energetisch saniert und intelligente Haustechnik eingebaut. Der Strom kommt aus einer Photovoltaikanlage und zwei Blockheizkraftwerken - eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes um 3.000 Tonnen pro Jahr. Damit nicht genug: Vor der Haustür stehen sieben Ladestationen für E-Autos zur Verfügung. Im Zuge der Modernisierung des Quartiers schaffte die Gewobag auch neuen Raum – 73 Wohnungen entstanden zum Beispiel als Dachaufbauten auf bestehenden Gebäuden – insgesamt sind es heute 943 Wohneinheiten. Die barrierefreie Zugänglichkeit der Wohnungen wurde zudem von 0% auf ca. 72% erhöht, zum Beispiel durch die Installation von Aufzügen. Besonders innovativ – und bequem – ist die Smart-Home-Funktion: Energiesteuerung per verbautem Tablet. Alles in allem eine runde Sache und ein echtes Vorzeigeprojekt.

**weitere Informationen** ↗

## Wohnprojekt Amrumer

### Straße

### Studenteninseln in Wedding

Zwei Halligen im Wattenmeer: Süderoog und Norderoog. Die stehen jetzt auch im Stadtteil Wedding. Nicht als Inseln, sondern als Zwillingbauten für Studierende an der Amrumer Straße. Die Gewobag bietet dort 195 Studierenden für günstige Mieten modernes Clusterwohnen. In den Neubauten mit markanter Glasfassade verbindet sich Privatsphäre mit dem Wunsch nach Gemeinschaft. Neben Apartments und Wohngemeinschaften gibt es großzügige Küchen, Aufenthaltsräume und Waschküchen. Eine innovative, urbane Lebensform.

**Weitere Informationen** ↗





Soziale Verantwortung

# Gemeinsam lässt sich was bewegen: Schwimmen mit den Wasserfreunden



Starte Video

**Wer seine Stadt liebt, der tut auch etwas dafür. Und wie könnte man eine Stadt besser unterstützen, als sich für die Menschen, die dort leben, zu engagieren. Die Gewobag macht dies auf vielfältige Weise.**

In den Quartieren werden soziale Einrichtungen unterstützt und durch zahlreiche eigene Angebote die aktive Teilhabe aller MieterInnen, bürgerschaftliches Engagement und die Integration aller Menschen gefördert. Aber auch außerhalb des eigenen Kiezes wird die Wohnungsbaugesellschaft aktiv. Im Rahmen von Kooperationen werden Vereine unterstützt, was in die Quartiere zurückwirkt. Gemeinsam mit den Wasserfreunden Spandau 04 konnten unter anderem Schwimmkurse für Kinder umgesetzt werden.



„Mit lokalen Partnerschaften gelingt es uns, in den Quartieren zu wirken, Netzwerke aufzubauen und Kindern Partizipation in Bildung und Sport zu ermöglichen.“

**Snezana Michaelis,**  
Vorstandsmitglied Gewobag





„Zwei traditionsreiche Berliner Unternehmen, die beide über 100 Jahre alt sind, ergänzen sich wunderbar und fördern die Leistungssportler von morgen!“

**Hagen Stamm**, Präsident  
Wasserfreunde Spandau 04



„Durch die Schwimmkurse können Kinder ihr Selbstbewusstsein stärken und ihre Persönlichkeitsentwicklung fördern.“

**Ina Ravens**, Quartiersentwicklung



# Gesellschaftliche Verantwortung

**6** FÖRDERGEBIETE

Die Entwicklung von Stadtteilen und die Integration ihrer BewohnerInnen liegt uns besonders am Herzen. Unser Engagement erstreckt sich über die folgenden sechs Fördergebiete.



Wir fördern

## Nachbarschaft im Quartier

Unsere Projekte zur Aktivierung der Nachbarschaft, wie zum Beispiel gemeinsames Kochen, bieten Platz zum Austausch zwischen Generationen und Kulturen.



Wir fördern

## Kunst, Kultur und kulturelle Vielfalt

Von uns geförderte Projekte (u. a.) zum Thema Street Art integrieren Kunst ins alltägliche Leben und eröffnen einen neuen Blick auf das Stadtbild.

Wir fördern

## Kinder, Jugend, Schulen

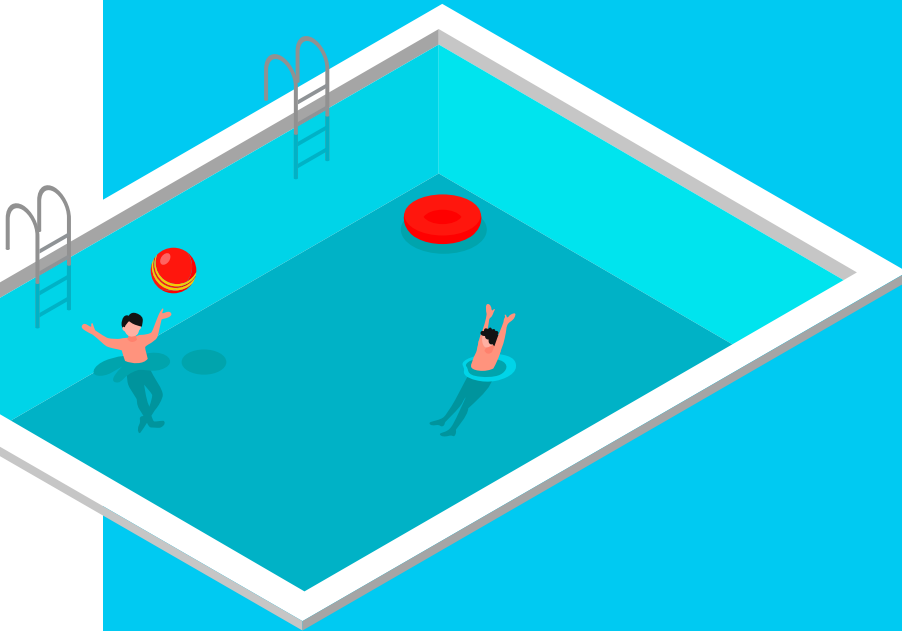
Zum Beispiel setzen wir uns dafür ein, dass kleine ErfinderInnen in Experimentierwerkstätten etwas fürs Leben lernen.



Wir fördern

## Sport

Wir unterstützen Sportangebote in Projekten und Vereinen, in denen neben körperlicher Fitness auch Teamgeist und gesellschaftliche Werte vermittelt werden.



Wir fördern

## Wissenschaft und Hochschulen

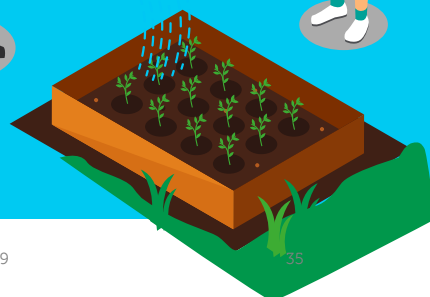
Wissenschaftlicher Austausch findet unter anderem bei der Zusammenarbeit an Forschungsprojekten statt.



Wir fördern

## Umweltschutz

Das Anlegen nachbarschaftlicher Grünflächen ist eine von vielen Maßnahmen, mit denen wir zum Erhalt und der Erschließung neuer Lebensräume beitragen.



SOZIALE VERANTWORTUNG IN ZAHLEN

ca.

**12.000**

BesucherInnen am Wochenende des Quartiersfestes  
„URBAN NATION Biennale“

Kiezstuben für  
nachbarschaftlichen  
Austausch in

**9**

Quartieren  
(Stand 12/2019)

Seit

**2005**

gibt es den Boxclub Isigym, vor  
allem für Kinder und Jugend-  
liche, mitinitiiert und seither  
gefördert durch  
die Gewobag

Mehr als

**60**

Nachbarschaftsevents 2019 von und  
mit der Gewobag

**2**

Offene Familienwohnungen  
für Spaß in der Freizeit und  
als geschützter Raum für  
NachbarInnen

## GEWOBAG BEWEGT NOCH MEHR

So vielfältig wie die Mieterschaft der Gewobag ist, so verschieden sind auch die Angebote, die an unterschiedlichen Stellen gemacht werden. Erste Anlaufstellen in der Nachbarschaft sind oft die Kiezstuben oder die Offene Familienwohnung. Die Gewobag setzt sich aber auch speziell für Kinder und Geflüchtete ein und hilft, wo es am nötigsten ist.



### **Extavium**

#### Wissenschaft zum Anfassen

12 Tonnen Glibberschleim, 300 Rotkohlköpfe und 700.000 Schokoküsse: So klingt – unter anderem – die bisherige Bilanz des „Extavium“ in Potsdam. Die wissenschaftliche Mitmachwelt hat es sich zur Aufgabe gemacht, den Dingen spielerisch auf den Grund zu gehen und damit die Neugierde von Kindern und Erwachsenen aller Altersgruppen geweckt. Seit 2019 ist die Gewobag Partner des Science Centers. Die langfristig angelegte Partnerschaft trägt bereits Früchte: Es finden regelmäßig Workshops in einer Schöneberger Schule statt. In Vorbereitung ist eine Experimentierwerkstatt für Kids, die insbesondere Klimaschutzaspekte in den Mittelpunkt stellt.



## Offene Familienwohnung

### Die Tür ist immer offen

Vier Zimmer, Küche, Bad. Eine ganz normale Wohnung? Nicht ganz! Denn hier ist die Tür immer offen und sind SozialpädagogInnen vor Ort. Egal ob alt oder jung, die Offene Familienwohnung ist ein sicherer Ort der Begegnung für die ganze Nachbarschaft. Ein Ort, um sich beraten zu lassen, zu spielen, NachbarInnen zu treffen oder gemeinsam zu frühstücken. 2016 eröffnete die erste Offene Familienwohnung in Spandau, die zweite kam 2019 in der Heerstraße dazu. Getragen wird das Projekt von einem breiten Netzwerk – bestehend aus Casablanca gGmbH, Senatsverwaltung, Gewobag, Quartiersmanagement, Jugendamt und weiteren engagierten MitstreiterInnen.

**Weitere Informationen** ➔

## Kiezstuben

### Treffpunkt für die Nachbarschaft

Ob Bingo-Nachmittag, Bastelstunde oder Beratungsangebote – in den Kiezstuben der Gewobag ist für alle etwas dabei. Sie sind Treffpunkt im Quartier und bieten ein abwechslungsreiches Programm, das u. a. von den Mieterbeiräten der Gewobag, Ehrenamtlichen aus der Nachbarschaft sowie professionellen Trägern angeboten wird. In der Kiezstube in Tegel ist aus Kochtreffen sogar ein Kiez-Kochbuch entstanden. Mit Rezepten aus aller Welt, von MieterInnen aus aller Welt. Denn in den Kiezstuben der Gewobag treffen sich alle – gemeinsam tragen sie zur bunten Vielfalt bei.

**Weitere Informationen** ➔

## Neue NachbarInnen in Spandau

Integration heißt auch,  
ein Zuhause zu bieten

Bereits seit 2015 besteht die selbstaufgelegte Verpflichtungserklärung landeseigener Wohnbaugesellschaften zur Errichtung von Wohnraum für geflüchtete Menschen. 550 Menschen haben schon ein Zuhause in Gewobag-Wohnungen gefunden. Mit dem dritten Neubau konnten ab Frühjahr 2020 270 weitere Geflüchtete ihre neuen Räumlichkeiten beziehen. Auf fünf Geschossen stehen den BewohnerInnen 56 Wohnungen zur Verfügung. Gemeinsam mit dem Landesamt für Flüchtlinge (LAF) und der Flüchtlingshilfe wird die Gewobag sich für eine langfristige und erfolgreiche Integration der neuen NachbarInnen in Spandau einsetzen.





# Was uns 2019 bewegt hat

Ein Rückblick



**18.02.2019**

## Bündnis für die Mobilität von morgen

Gemeinsam mit der Gewobag und zahlreichen Partnern schließt die BVG ein Bündnis zur umweltfreundlichen Mobilität. *Jelbi* heißt die Mobilitätsplattform, mit der Fahrgäste ihren Weg durch die Stadt wählen können – egal ob mit Bahn, E-Scooter oder Fahrrad.

**Zur Presseinformation** [↗](#)





**11.04.2019**

## **Gewobag feiert Housewarming für studentisches Wohnen**

Pünktlich zum Start des Sommersemesters ziehen die ersten Studierenden in die „Süderoog“ ein. Gemeinsam mit ihrem Zwillingsbau „Norderoog“ bietet die Gewobag rund 200 Studierenden ein Zuhause – und das für 350 € Bruttowarmmiete.

**Zur Presseinformation [↗](#)**



**12.04.2019**

## **Gewobag und BVG eröffnen ersten Mobilitäts-Hub Berlins**

Die „Jelbi-Station“, direkt am U-Bahnhof Prinzenstraße, bildet den Umsteigepunkt vom ÖPNV auf geteilte Mobilitätsangebote. Car-, Bike- und Rollersharing, Fahrräder, Bus und Bahn sowie Ladesäulen für elektrisches Carsharing stehen hier bereit.

**Zur Presseinformation [↗](#)**



**07.05.2019**

## **100 Jahre Gewobag – Der Start in das Jubiläumsjahr**

Die Gewobag wird 100 Jahre alt und feiert ihr Jubiläum mit einer Vielzahl an kulturellen und sozialen Projekten. Ein Jahr lang ist das erklärte Ziel: Begegnungen schaffen und das Wir-Gefühl stärken – für MitarbeiterInnen, MieterInnen, unsere PartnerInnen und für die Öffentlichkeit.

**Zur Presseinformation** ↗



**15.05.2019**

## **Ein bunter Blumenstrauch zum Geburtstag**

In Kooperation mit dem NABU Berlin verschenkt die Gewobag zum 100. Geburtstag 62.500 Päckchen mit Wildblumensamen als Beilage zum Mietermagazin „berlinerleben“. Mit der Samenmischung für einen Blumenkasten verschönern die MieterInnen nicht nur ihren Kiez, sondern tun etwas für die vom Aussterben bedrohten Wildbienen.



**Zum Handlungsfeld "Klimaschutz in den Quartieren" →**



**04.06.2019**

## **E-Mobilität trifft Quartier-Strom**

Im modernisierten „Wohnpark Mariendorf“ eröffnet die Gewobag mit ihren PartnerInnen der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Allego und dem IKEM sieben Ladepunkte für Elektrofahrzeuge. Mit dem innovativen Energieversorgungskonzept der Gewobag auf Quartiersebene erfährt das öffentliche Berliner Ladeinfrastrukturnetz erstmalig eine Sektorenkopplung: Die Versorgung der Ladesäulen erfolgt nicht wie bisher über das öffentliche Stromnetz, sondern über lokal errichtete Energieerzeugungsanlagen.

**Zur Presseinformation** ↗



**03.06.2019**

## **Start des Zukunftsprojekts Bülow90**

Zukunft hat bei der Gewobag Raum – und das seit 100 Jahren! In der Bülowstraße 90 kommt ein neuer hinzu. Ein kreativer Ort zum Wohnen, Leben und Arbeiten, in dem zukunftsfähige, nutzerzentrierte und übertragbare Modelle für die Praxis erprobt werden.

**Weitere Informationen** ↗



**03.07.2019**

### **Tag der kleinen BaumeisterInnen an der WATERKANT Berlin**

Ein besonderer Tag für mehr als 300 Berliner Kinder, die auf der größten Gewobag-Baustelle – der WATERKANT Berlin – nicht nur bauen und werkeln, sondern auch für das Leben lernen: Die kleinen BaumeisterInnen stellen auf der Kinder-Mitmach-Baustelle eine Solarzelle her und interessieren sich für nachhaltige Ressourcen.

**Zur Presseinformation ↗**



**13.09.2019**

### **Quartierfest im Bülowkiez – URBAN NATION Biennale 2019**

Zu diesem besonderen Ereignis im Rahmen des Jubiläumsjahres verwandelte sich die Bülowstraße unter der U-Bahntrasse in einen interaktiv begehbaren Stadtraum. Die Kunstmeile mit Werken zahlreicher Urban-Art-KünstlerInnen lockt unter dem Titel „ROBOTS AND RELICS: UN-MANNED“ 12.000 BesucherInnen nach Schöneberg.

**Zur Presseinformation ↗**



**26.09.2019**

## **ZUSAMMEN WACHSEN – der 1. Nachhaltigkeitsbericht der Gewobag**

Die Gewobag veröffentlicht ihren Nachhaltigkeitsbericht 2018 erstmalig nach den 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Unter dem Leitmotiv „ZUSAMMEN WACHSEN“ dokumentiert die Gewobag auf knapp 50 Seiten nachhaltige Verantwortung und ihr Wirken in den Bereichen Wirtschaft, Soziales und Umwelt.

**Zur Presseinformation** ↗



**25.09.2019**

## **Mehr bezahlbarer Wohnraum für Berlin: Neue Wohnungen in Pankow**

Die Gewobag und die Bremer Interhomes AG realisieren gemeinsam 600 neue Wohneinheiten in Berlin-Pankow. Die Wohnungen werden auf dem 34.206 m<sup>2</sup> großen Grundstück der Ludwig-Quide-Straße entstehen. Der Bebauungsplan für das Projekt wird bis Anfang 2022 entwickelt.

**Zur Presseinformation** ↗



**26.09.2019**

## **Gewobag schließt Vertrag zum Erwerb von rund 6.000 Wohnungen in Berlin**

Mit dem Kauf von 5.894 Wohneinheiten und 70 Gewerbeeinheiten in Berlin-Spandau und -Reinickendorf erhöht die Gewobag ihren Wohnungsbestand auf rund 70.000 Wohnungen. Zudem sichert sie so bezahlbaren Wohnraum für mehr als 10.000 weitere Berliner MieterInnen.

**Zur Presseinformation [↗](#)**



**01.10.2019**

## **Start des Projekts „Team Ehrenamt“**

Im Rahmen der Jubiläumsaktivitäten fördert die Gewobag das ehrenamtliche Engagement der MitarbeiterInnen. Durchgeführt wird das Projekt in Kooperation mit dem Non-Profit-Unternehmen [vostel.de](#), bei dem MitarbeiterInnen unterstützt werden, soziale Projekte zu finden, vorzustellen und sich selbst aktiv zu engagieren.



**Zum Handlungsfeld "Miteinander  
arbeiten" →**



**31.10.2019**

## **Gewobag plant Wohnungen für Geflüchtete**

Mit einem weiteren Neubauprojekt in Spandau entstehen ab Frühjahr 2020 56 Wohnungen für geflüchtete Menschen. Das ist das dritte Neubauprojekt für Geflüchtete. Insgesamt schafft die Gewobag dann Wohnraum für rund 820 Menschen.

**Zur Presseinformation ↗**



**18.10.2019**

## **URBAN NATION MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART unter neuer Leitung**

Kultur- und Projektmanager Jan Sauerwald rückt den Standort Berlin stärker in den inhaltlichen Mittelpunkt des Hauses und fokussiert auf internationale Gruppenausstellungen.

**Zur Presseinformation ↗**







**21.11.2019**

### **Start des Pilotprojekts mit Parkraumbetreiber Ampido**

Mit dem digitalen Parkraummanagement vom Start-Up Ampido stellt die Gewobag BerlinerInnen aktuell nicht vermietete Stellplätze zur Verfügung.

**Zur Presseinformation ↗**



**01.11.2019**

### **Gewobag übernimmt Wohnungen in der Karl-Marx- Allee**

In einem weiteren Ankaufsprojekt sichert die Gewobag bezahlbare Wohn- und Gewerbeeinheiten in der Karl-Marx-Allee, einem architektonischen Highlight der Nachkriegszeit. Mit 590 Wohnungen erhöht sich der Bestand in Friedrichshain-Kreuzberg auf knapp 6.000 Wohnungen. Auch die 10.630 m<sup>2</sup> Gewerbefläche bietet Gastronomen, Einzelhändlern oder Bürosuchenden attraktiven Raum für ihre Tätigkeit.

**Zur Presseinformation ↗**



**25.11.2019**

## **Gewobag bringt Weihnachten in Berliner Quartiere**

Bei der traditionellen Knusperhaus-Aktion können Kinder bis 12 Jahren ihre Lebkuchenhäuser nach Lust und Laune verzieren.

**Zur Presseinformation** ↗



**22.11.2019**

## **WATERKANT Berlin mit zwei Fox Awards geehrt**

Das derzeit größte Neubauprojekt der Gewobag erhält den Fox Award im Bereich Bau und Immobilien für hervorragende Imagekommunikation.

**Zur Presseinformation** ↗



16.12.2019

## Neue Service-App für MieterInnen geht an den Start

Mit dem Launch der neuen Service-App geht die Gewobag einen weiteren Schritt in Richtung Digitalisierung und moderner Kommunikation.

**Zur Geschichte "Agil in Richtung Zukunft: Mehr Service durch die App" →**

**Zur Presseinformation ↗**



06.12.2019

## Sharing is Caring

Die Gewobag macht Berlin (E-)mobil: Im Rahmen ihrer neuesten Kooperation werden elektrifizierte Stellplätze für die mit Grünstrom betriebenen Fahrzeuge der VW-Carsharing-Tochter WeShare bereitgestellt.

**Zur Presseinformation ↗**



**FINANZKENNZAHLEN**  
**DES JAHRES 2019**

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS)

**10.267,5**

Mio. € (Vorjahr 7.811,7)

**+31,4%**

Finanzverbindlichkeiten (IFRS)

**4.356,7**

Mio. € (Vorjahr 2.519,6)

**+72,9%**

Umsatzerlöse (HGB)

**456,3**

Mio. € (Vorjahr 427,7)

**+6,7%**

**FINANZKENNZAHLEN**  
**DES JAHRES 2019**

**EBITDA (IFRS)\***

**108,5**

Mio. € (Vorjahr 144,1)

**-24,7%**

**Jahresergebnis (HGB)**

**18,5**

Mio. € (Vorjahr 24,1)

**-23,2%**

**Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)**

**213,4**

Mio. € (Vorjahr 138,7)

**+53,9%**

FINANZKENNZAHLEN  
DES JAHRES 2019

**Aktiviert** Modernisierungsmaßnahmen

**27,6**

Mio. € (Vorjahr 32,6)

**-15,3%**

**Instandhaltungsaufwand**

**71,0**

Mio. € (Vorjahr 72,9)

**-2,6%**

## ZIELE UND MASSNAHMEN

### **Verschuldungsgrad (LTV)**

Der Gewobag-Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, den LTV nicht dauerhaft über 50% steigen zu lassen. Durch die umfangreichen Bestandsankäufe liegt der LTV mit 40% über dem Vorjahr (31%), jedoch aufgrund steigender Marktwerte unter dem prognostizierten LTV von 42%.

### **Wohnungen im Bestand**

Mittelfristig (bis 2026) will der Gewobag-Konzern durch Ankäufe und Neubau von derzeit 69.794 auf 85.300 eigene Wohnungen wachsen. Damit sollen die politischen Vorgaben des Berliner Senats umgesetzt werden.

## Ankauf

Insgesamt wurden vom Konzern 7.851 Bestandswohnungen angekauft. Darüberhinaus wurden in 2019 Kaufverträge über weitere 1.185 Wohnungen geschlossen, deren Übergang in die Gewobag im Jahr 2020 erfolgen wird.

## Neubau

Von den 2.300 im Geschäftsjahr 2019 im Bau befindlichen Wohnungen werden 1.077 Wohnungen im Rahmen öffentlicher Förderprogramme errichtet, welche mit entsprechender Mietpreisbindung vermietet werden.



## Vermietung

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich die jahresdurchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Konzern auf 6,22 € je Quadratmeter erhöht, geplant waren 6,31 €. Die Abweichung lässt sich durch den Mitte des Geschäftsjahres angekündigten Mietendeckel erklären.

## Künftige Entwicklung

Besonders durch die erwartete weitere positive Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes bieten sich in Zukunft zahlreiche Entwicklungschancen.

Hinsichtlich der operativen Geschäftstätigkeit wird vom Vorstand in den nächsten Jahren tendenziell eine stabile positive Ertragsentwicklung erwartet.



**Gewobag**  
Die ganze Vielfalt Berlins.

# Jahresbericht

nach HGB zum 31. Dezember 2019



## Mehrjahreskennzahlen

		2019	2018	2017	2016	2015
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS)	Mio. €	10.267,5	7.811,7	5.613,3	4.601,4	3.941,6
Finanzverbindlichkeiten (IFRS)	Mio. €	4.356,7	2.519,6	2.343,6	1.968,0	1.762,3
Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	456,3	427,7	401,7	399,2	393,9
EBITDA (IFRS)*	Mio. €	108,5	144,1	139,0	133,3	123,7
Jahresergebnis (HGB)	Mio. €	18,5	24,1	28,8	44,6	60,2
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	213,4	138,7	105,5	54,7	16,7
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	27,6	32,6	47,4	40,0	23,2
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	71,0	72,9	67,0	57,3	68,9

\*in 2019: unbereinigtes EBITDA. Das adjusted EBITDA beträgt 163,3 Mio. € (ohne Grunderwerbssteuer für Erwerb von Einzelgesellschaften der ADO Properties S.A.)

		2019	2018	2017	2016	2015
Ertragsbringende Mieteinheiten am 31.12 (Wohnen + Gewerbe)	Anzahl	72.172	63.094	61.717	60.226	59.929
Nettokaltmiete Wohnen (Konzerndurchschnitt)	€/m <sup>2</sup>	6,22	6,09	5,93	5,81	5,64
Ist-Mieten-Multiplikator	x	25,9	24,2	18,9	16,9	15,3
Fair Value pro m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	1.994	1.823	1.371	1.174	1.043

		2019	2018	2017	2016	2015
Eigenkapitalquote (IFRS)	%	46,8	57,2	49,9	50,4	49,4
Zinsdeckungsgrad (IFRS)	x	2,6	2,6	2,8	2,8	2,5
Loan-to-Value Ratio (IFRS)	%	40,0	30,6	35,9	38,6	43,6



**Snezana Michaelis und Markus  
Terboven**  
Vorstand der Gewobag

## Vorwort des Vorstands

Liebe Partnerinnen und Partner,

wir lieben die bunte Vielfalt unserer Stadt, die Lebendigkeit, die Einzigartigkeit. Berlin ist bewegend und bewegt sich gleichzeitig selbst. Denn es wächst weiter. Dazu tragen wir von der Gewobag einen entscheidenden Teil bei; deshalb stand für uns das Thema Wachstum auch im Mittelpunkt des Geschäftsjahres 2019. Insgesamt haben wir unseren Bestand in den letzten 10 Jahren um 20.000 auf ca. 70.000 Wohnungen erweitert. Aber ein großer Teil dieses Wachstums wurde 2019 realisiert – über 7.000 Wohnungen allein durch Ankäufe.

Im Hinblick auf unsere Neubauten haben wir ebenfalls ordentlich Fahrt aufgenommen: Aktuell realisieren wir innerhalb unseres größten Neubauprojekts, der WATERKANT Berlin, insgesamt 2.000 Wohnungen. Bis 2025 werden wir mit insgesamt 2.500 Wohnungen – gemeinsam mit der WBM – ein komplettes Stadtquartier schaffen. Bereits im Mai 2020 konnten die ersten MieterInnen ihre Wohnungen beziehen. Und dabei bietet die WATERKANT Berlin für uns viel mehr als reines Wohnen: Das ganzheitliche Konzept berücksichtigt soziale, ökologische und ökonomische Faktoren gleichermaßen

Diese Dynamik, mit der wir Wachstum generieren, treibt auch unsere Innovationskraft voran. Denn Innovationen unterstützen nicht nur unser Kerngeschäft, sondern dienen auch dazu, den Anforderungen und Wünschen unserer MieterInnen gerecht werden zu können. Dabei gilt für uns: Zusammen sind wir stärker, besser und schneller.

Deshalb freuen wir uns, auf viele verschiedene Kooperationen mit Partnern wie Hochschulen, Vereinen und Start-ups blicken zu können. So haben wir in diesem Jahr gemeinsam mit Vattenfall und dem Start-up Lumenion einen neuartigen Stahlspeicher in Betrieb nehmen können. Mit der Hochschule für Technik arbeiten wir gemeinsam an innovativen Wohn- und Arbeitswelten und haben dafür ein Projekt in der Bülowstraße in Schöneberg ausgewählt. Im Zuge unserer Mobilitätsstrategie kooperierten wir mit der BVG: Es entstanden die ersten Jelbi-Hubs.

Dynamik und Innovationskraft sind für die Gewobag aber auch entscheidende Parameter, um die Klimaschutzziele der EU und des Landes Berlin erfüllen zu können. Vor diesem Hintergrund haben wir Klimaschutz und Nachhaltigkeit als wichtige und zentrale Dimensionen unserer Unternehmensstrategie definiert. Konkret heißt das für uns beispielsweise, bei Neubauten und Modernisierungen Energiestandards zu setzen, die die Anforderungen einer nachhaltigen Zukunft erfüllen. So investierten wir im vergangenen Geschäftsjahr deshalb knapp 100 Millionen € in die Modernisierung und Instandhaltung unserer Wohnungen. Das alles sind sehr große Aufgaben, weshalb wir uns als Gründungsmitglied der Initiative Wohnen.2050 in einem Verbund großer und kleiner Wohnungsunternehmen Deutschlands zusammen geschlossen haben.

Aber auch der Blick zurück auf das Jahr 2019 lohnt sich noch einmal: Denn unser Geburtstagsjahr zum 100jährigen Bestehen hielt einige Veranstaltungen bereit. Vor allem unsere Jubiläumsfeier im Mai – gemeinsam mit vielen StakeholderInnen und PartnerInnen – sowie die URBAN NATION Biennale, die im September über 12.000 Besucher anlockte, stellten außergewöhnliche Highlights dar.

Das hat nicht nur uns richtig begeistert, sondern auch die Stiftung Rat für Formgebung, deren Jury uns für die Kampagne rund um unser 100-jähriges Bestehen den German Brand Award verliehen hat. Erneut ein Grund zu großer Freude.

Stimmung und Stolz haben sich positiv auf unseren Tatendrang ausgewirkt: Im Bereich Digitalisierung sind wir in großen Schritten vorangekommen. Wir haben nicht nur unseren Internetauftritt neu gestaltet und die Service-App für MieterInnen gelauncht, sondern neben Twitter und YouTube zudem Instagram und Facebook als soziale Medien für uns entdeckt.

Auch intern hat der Digitalisierungsschub Wirkung gezeigt und unsere Prozesse weiter optimiert. Und nicht zuletzt hat uns dieser digitale Transformationsschritt im Jahr 2019 auf eine Phase vorbereitet – ab März 2020 die Corona-Pandemie – in der alltägliche Kommunikation zeitweise nicht mehr persönlich möglich war.

Innerhalb von zwei Wochen nach Bekanntwerden der Pandemie Mitte März haben wir es geschafft, 80% unserer MitarbeiterInnen ein arbeitsfähiges Homeoffice bereitzustellen.

Wir möchten uns bei allen MieterInnen für das große Verständnis, das sie uns in dieser schwierigen Zeit entgegengebracht haben, bedanken. Aber unser Dank gilt auch allen MitarbeiterInnen, die diesen Umschwung vom analogen Arbeiten im Büro hin zum digitalen Arbeiten derart engagiert, konstruktiv und kreativ mitgestaltet haben.

Das Alles wäre ohne sie nicht möglich gewesen. Deshalb also unser herzlicher Dank! Wir freuen uns auf ein zweites Halbjahr 2020, in dem die Dinge sich hoffentlich wieder deutlich verbessern und normalisieren werden.

Lassen Sie uns gemeinsam nach vorne schauen und ganz wichtig: Lassen Sie uns gemeinsam weiter wachsen!

**Snezana Michaelis**  
Vorstand

**Markus Terboven**  
Vorstand

# Organe der Gewobag

## AUFSICHTSRAT

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind bzw. waren:

### **Anke Brummer-Kohler**

Vorsitzende

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht

a.D.

(ab 13.08.2019)

### **Sebastian Scheel**

Stellv. Vorsitzender Staatssekretär für Wohnen  
bei der Berliner Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin  
(ab 13.08.2019)

### **Dorette König**

Geschäftsführerin ADAC Berlin-Brandenburg  
e. V.  
(ab 13.08.2019)

### **Kerstin Liebich**

Volkssolidarität Landesverband M-V e. V.,  
Schwerin – Landesgeschäftsführerin  
(ab 13.08.2019)

### **Olaf Kleindienst**

Arbeitnehmervertreter, Kfm. Angestellter der  
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft  
Berlin  
(ab 13.08.2019)

### **Jean Lukoschat**

Arbeitnehmervertreter, Angestellter /  
Betriebsratsmitglied der Gewobag  
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin  
(ab 13.08.2019)

### **Carla Dietrich**

Verdi, Arbeitnehmervertreterin  
Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte  
Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk  
Berlin-Brandenburg  
(ab 13.08.2019)

### **Klemens Witte**

Vertreter des Mieterrats Politologe und  
Wirtschaftswissenschaftler

### **Michael Sachs**

Vorsitzender

Staatsrat a.D. der Hamburger Behörde für  
Stadtentwicklung und Umwelt  
(bis 13.08.2019)

### **Dr. Jochen Lang**

Stellv. Vorsitzender Senatskanzlei  
(bis 13.08.2019)

### **Boris Matuszczak**

Head of Finance, FFIRE Immobilienverwaltung  
AG; bis 15.10.2018

### **Rolf-Dieter Schippers**

Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei  
der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
und Finanzen, Berlin  
(bis 13.08.2019)

### **Kerstin Kühn**

Rechtsanwältin in eigener Praxis  
(bis 13.08.2019)

### **Dr. Ottwald Demele**

Ehem. Gewerkschaftssekretär ver.di –  
Landesbezirk Berlin-Brandenburg  
(bis 13.08.2019)

### **Sabine Herbst**

Kaufmännische Angestellte bei der Gewobag,  
Berlin  
(bis 13.08.2019)

### **Andreas Sieber**

Kaufmännischer Angestellter bei der  
Gewobag, Berlin  
(bis 13.08.2019)

## VORSTAND

**Snezana Michaelis**  
Diplom-Ingenieurin (FH)

**Markus Terboven**  
Diplom-Kaufmann



## HAUPTVERSAMMLUNG



**Anke Brummer-Kohler**  
Vorsitzende des Aufsichtsrats

## Bericht des Aufsichtsrats

Seit 100 Jahren baut die Gewobag für Berlin, schafft Raum für Begegnungen und sorgt dafür, dass sich BerlinerInnen in ihrer Stadt zuhause fühlen. Ein Jahrhundert „Zukunft hat Raum“ für Jedermann hinterlässt Spuren, die das heutige Erscheinungsbild der Stadt sichtbar prägen. Ganze Quartiere, wie die Flusspferdhofsiedlung oder die Reichsforschungssiedlung, zeugen von Herausforderungen vergangener Zeiten, denen die Gewobag schon seinerzeit mit Innovation und Selbstbewusstsein begegnet ist. Auch 100 Jahre später ist die Gewobag ein verlässlicher und starker Partner für Berlin, wenn es darum geht, verantwortungsvolle Lösungen für die Bedürfnisse der Menschen zu schaffen. Dabei stehen der Erhalt des historisch Gewachsenen und die Entwicklung des künftig Benötigten gleichberechtigt nebeneinander.

Mit dem Ankauf von über 7.800 Wohnungen und der Fertigstellung von rund 600 Neubauwohnungen allein im vergangenen Jahr konnte die Gewobag ihren Wohnungsbestand auf rund 70.000 Wohnungen erhöhen und gibt damit über 120.000 MieterInnen in Berlin ein bezahlbares Zuhause. Mit Sachverstand und großem Engagement haben die MitarbeiterInnen die neuen Bestände integriert. Den Herausforderungen, die die Quartiere sowohl aus struktureller als auch bautechnischer Sicht mit sich bringen, ist die Gewobag aufgrund der langjährigen Erfahrungen gewachsen.

Die Verantwortung für die Menschen dieser Stadt ist mit den Jahren weit über die Grenzen einzelner Quartiere hinausgewachsen. Denn nur wo ein gesundes Miteinander mit allen AnwohnerInnen herrscht, entsteht das Zuhause-Gefühl. In Kooperation mit vielen Partnern fördert die Gewobag die Entwicklung des sozialen Zusammenhalts, der notwendigen Aufmerksamkeit für die gesellschaftlichen Themen unserer Zeit und gibt das gute Gefühl, den bereitgestellten Wohnraum für mehr als das Wohnen nutzen zu können. Die Partnerschaft mit den Wasserfreunden Spandau 04, die im letzten Jahr geschlossen wurde, ermöglicht es der Gewobag, Unterstützung beim Erwerb wesentlicher Fähigkeiten – hier dem Schwimmenlernen – zukommen zu lassen, und zwar Kindern aus unseren Quartieren, deren Eltern oft durch ihre Lebensumstände in ihren Möglichkeiten eingeschränkt sind.



Die Aufmerksamkeit, die heute dem harmonischen Zusammenleben in der Stadt gewidmet wird, zählt auf die langfristige Bewirtschaftung der Wohnungsbestände ein. Mit dem Anspruch auf Nachhaltigkeit in allen wesentlichen Bereichen arbeitet die Gewobag daran, auch im nächsten Jahrhundert mit alten, aber auch und insbesondere vielen neuen Wohnquartieren sichtbar und mit sozialem Engagement spürbar für die Menschen in dieser Stadt zu bleiben.

Diese strategische Ausrichtung der Gewobag ist zentraler Bestandteil der Arbeit des Aufsichtsrats. Im nachfolgenden Bericht wird dessen Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019 dargestellt. Dazu gehören der kontinuierliche Dialog mit dem Vorstand, die thematischen Schwerpunkte seiner Sitzungen, die Arbeit der Ausschüsse und die Veränderungen in den Organen. Der Aufsichtsrat unterstützt und berät den Vorstand dabei, sich als starkes landeseigenes Wohnungsbauunternehmen in einem dynamischen Marktumfeld wirtschaftlich stabil und gesellschaftlich nachhaltig auszurichten.

## 1. Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Geschäftsjahr 2019 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Berliner Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat hat sich so von der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsgemäßheit der Geschäftsführung durch den Vorstand überzeugt.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, die Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken, den Gang der Geschäfte und das Risikomanagement. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Bedeutende Geschäftsvorgänge wurden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen die jeweiligen Aufsichtsratsvorsitzenden und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und besprachen wesentliche Themen. Diese betrafen unter anderem die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Geschäftsentwicklung und die anstehenden Neubau- und Ankaufsprojekte.

## 2. Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Jahr 2019 fanden insgesamt vier reguläre Aufsichtsratssitzungen, eine konstituierende Aufsichtsratssitzung und zwei kurzfristig angesetzte außerordentliche Sitzungen zu den Sonderprojekten „State“ und „KAPITOL“ statt. Regelmäßig hat sich das Aufsichtsratsplenum mit der Umsatz-, Ergebnis- und Geschäftsentwicklung sowie der Finanz- und Liquiditätslage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin sowie des Konzerns befasst. Weiterhin wurden die wesentlichen Ankaufsprojekte sowie die geplanten und laufenden Neubau- und Bestandsinvestitionen beraten. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat fortlaufend über seine Einschätzung des Marktgeschehens, die Geschäftsentwicklung und die aus seiner Sicht bestehenden Chancen und Risiken. Den Vorschlägen des Vorstands für zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Beratung zugestimmt.

In der Sitzung am 21. März 2019 hat sich der Prüfungsausschuss schwerpunktmäßig mit dem Jahresabschluss 2018 des Konzerns, der Gewobag und der Tochtergesellschaften befasst. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2018 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen.

Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am 26. März 2019 war der Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen, zum Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien.

Weiterhin wurde der Bericht des Prüfungsausschusses erörtert, insbesondere der Jahresabschluss und der Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2018 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss und den Konzernabschluss.

Daneben wurden Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung, unter anderem zum Jahresabschluss und zur Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands, verabschiedet.

Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses vom gleichen Tage berichtet, deren Inhalt u. a. die Zielerreichung der Vorstände für 2018, die Anpassung der Ressortverteilung des Vorstands und ein Update zur geplanten Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung war. Zudem wurden dem Aufsichtsrat die Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsanalyse 2018 sowie das Gewobag Startup-Programm vorgestellt.

In der Sitzung am 19. Juni 2019 befasste sich der Aufsichtsrat mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal des Berichtsjahrs. Außerdem erfolgten Berichte und Beschlussfassungen zu den Neubauinvestitionen sowie dem Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien. Weiterhin hat der Aufsichtsrat der Anpassung der Gesellschaftsverträge der Tochtergesellschaften an die geänderte Satzung der Gewobag zugestimmt.

Zu den Beteiligungsangelegenheiten wurde die Tätigkeit der Gewobag ED vorgestellt und die Fristverkürzung für Umlaufverfahren bei Beschlussnotwendigkeiten aufgrund Beteiligung an geschlossenen Immobilienfonds auf 7 Tage beschlossen.

Zudem hat der Aufsichtsrat den Risikobericht zur Kenntnis genommen. Es gab ferner eine ausführliche Befassung mit dem Eckpunktepapier zum geplanten Berliner Mietengesetz (MietenWoG) und dessen möglichen wirtschaftlichen und rechtlichen Auswirkungen. Für vorzunehmende Anpassungen in Personalangelegenheiten wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Am 13. August 2019 wurde turnusmäßig ein neuer Aufsichtsrat durch die Hauptversammlung gewählt.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats am 13. August 2019 wählten die neuen Aufsichtsratsmitglieder Frau Anke Brummer-Kohler zur neuen Vorsitzenden des Gremiums und Herrn Staatssekretär Sebastian Scheel zu ihrem Stellvertreter. Ferner wurden die Mitglieder des Bau- und Grundstücksausschusses, des Prüfungsausschusses, des Personalausschusses und des Wirtschafts- und Finanzausschusses gewählt. Der Aufsichtsrat hat darüber hinaus der Aufnahme von Schuldscheindarlehen/Namenschuldverschreibungen zugestimmt.

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. September 2019 wurde der Ankauf des Portfolios „State“ beschlossen. In der sich anschließenden ordentlichen Aufsichtsratssitzung am 25. September 2019 wurde über den Stand der Neubauinvestitionen und Grundstückseinbringungen berichtet und es wurden Beschlüsse zum Ankauf weiterer Bestandsimmobilien gefasst.

Weiterhin berichtete die Vorsitzende aus dem Wirtschafts- und Finanzausschuss. Darin wurden der Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal sowie der Finanzierungsbericht zur Kenntnis genommen.

Außerdem erfolgte ein ausführlicher Bericht zu den möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen des Berliner Mietengesetzes (MietenWoG) in der seinerzeit vorliegenden Entwurfsfassung.

Der Aufsichtsrat wurde ausführlich über die Ergebnisse der Ausschreibung der Wirtschaftsprüferleistung informiert. Dieser gab die Beschlussempfehlung zur Beauftragung der KPMG an die Hauptversammlung.

Ferner wurde der Bericht zur Unternehmensstrategie zur Kenntnis genommen und der neuen Struktur und Geschäftsverteilung gemäß Organigramm zugestimmt. Im Rahmen der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung wurde der Aufsichtsrat über die aktuelle Entwicklung informiert. Der Niederlegung von Geschäftsführertätigkeiten und Beendigung von Geschäftsführerverträgen in Tochtergesellschaften wurde zugestimmt. Der Nachhaltigkeitsbericht 2018 wurde übergeben.

In seiner außerordentlichen Sitzung am 28. November 2019 stimmte der Aufsichtsrat dem Erwerb des „KAPITOL“-Portfolios zu.

In seiner anschließend stattfindenden ordentlichen Sitzung am 28. November 2019 befasste sich der Aufsichtsrat mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal. Es wurde die Wirtschaftsplanung 2020 beschlossen sowie die Mittelfristplanung bis 2030 erörtert und zur Kenntnis genommen.

Die erforderlichen Beschlüsse für den Ankauf weiterer Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien wurden gefasst. Über die Neubau- und Bestandsinvestition wurde umfassend berichtet, die erforderlichen Beschlüsse für die aktuellen Projekte wurden gefasst.

Die Zielvereinbarungen des Vorstands für 2020 wurden beschlossen und der Aufsichtsrat über die neusten Entwicklungen bei der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung informiert.

Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurden weitere Beschlüsse zum Erwerb von Gesellschaftsbeteiligungen an verschiedenen Fondsgesellschaften gefasst. Im Rahmen des „State“-Projektes wurde der Verschmelzung der erworbenen Gesellschaften auf die Gewobag AG zugestimmt.

Schließlich hat der Mieterrat aus der Arbeit des Gremiums berichtet. Weiterhin wurde die Richtlinie für Spenden und Sponsoring nebst Übersicht der gemäß Wirtschaftsplan vorgesehenen Mietverzicht, Spenden und Sponsorings vorgestellt.

Neben den abgehaltenen Sitzungen führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 vier Umlaufverfahren zu Ankaufsprojekten, vorwiegend Vorkaufsrechten, durch. Außerdem stimmte der Aufsichtsratsvorsitzende gemäß § 16 Abs. 6 der Satzung der Gewobag dem Ankauf der Wohnanlagen „Friedrichstr. / Wilhelmstr. u.a.“ zu, wovon der Aufsichtsrat in der folgenden Sitzung umfassend in Kenntnis gesetzt wurde.

### 3. Effiziente Arbeit in vier Ausschüssen des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet. Im Einzelnen bestanden im Berichtsjahr folgende vier Ausschüsse:

- Bau- und Grundstücksausschuss (BGA),
- Wirtschafts- und Finanzausschuss (WFA),
- Prüfungsausschuss (PRA),
- Personalausschuss (PEA).

Grundsätzlich werden in den Ausschüssen die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenum zu behandeln sind, vorbereitet. Die jeweiligen Ausschussvorsitzenden berichteten in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Der Bau- und Grundstücksausschuss (BGA) tagte im Berichtsjahr zweimal: am 21. März und am 19. November 2019. Erörtert wurden dabei insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie, der Ankauf von Grundstücken und Bestandsimmobilien sowie der Ankauf bzw. die Beteiligung an Projektentwicklungen bzw. Projektentwicklungsgesellschaften.

Der Wirtschafts- und Finanzausschuss (WFA) kam im Jahr 2019 zu zwei Sitzungen zusammen, am 25. September und am 19. November 2019. Gegenstand der Sitzungen waren insbesondere die Erörterung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften, die Wirtschaftsplanung 2020–2030 sowie der Finanzierungsbericht.

Der Prüfungsausschuss (PRA) befasste sich in seiner Sitzung am 21. März 2019 insbesondere mit der Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2018.

Der Personalausschuss (PEA) tagte im Berichtsjahr zweimal. Er kam am 26. März und am 28. November 2019 zusammen. Hierbei befasste er sich hierbei schwerpunktmäßig mit den Zielvereinbarungen und -erreichungen und der Anpassung der Ressortverteilung der Vorstände sowie mit Bestellungen, Verlängerungen, Niederlegungen und Vertragsanpassungen von Geschäftsführern und Prokuristen in den Tochtergesellschaften. Der Ausschuss wurde über die Mitgliedschaften und Positionen der Vorstände in Verbänden, Arbeitskreisen, Stiftungen und Vereinen informiert. Zudem war die Neuordnung der betrieblichen Altersvorsorge Gegenstand der Beratungen.

Das Gesamtplenium wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse jeweils über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet. Die Sitzungsfrequenz und die Zeitbudgets entsprachen den Erfordernissen der Unternehmensgruppe.

## 4. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Der Vorstand hat für das Berichtsjahr 2019 die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) abgegeben. Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklärt für das Geschäftsjahr 2019, dass den Verhaltensempfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag und durch die Tochtergesellschaften der Gewobag in der Rechtsform der GmbH entsprochen worden ist. Die Entsprechenserklärung wurde vom Aufsichtsrat am 6. Mai 2020 beschlossen.

## 5. Vorstand

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr unverändert aus Frau Snezana Michaelis und Herrn Markus Terboven.

## 6. Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Aufsichtsrat der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin gab es im Berichtsjahr folgende personellen Veränderungen:

Mit Abschluss der außerordentlichen Hauptversammlung sind am 13. August 2019 mit dem Ende der Wahlperiode planmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden:

Herr Michael Sachs  
Herr Dr. Jochen Lang  
Frau Kerstin Kühn  
Frau Sabine Herbst  
Herr Andreas Sieber  
Herr Dr. Ottwald Demele

Von der Hauptversammlung wurden am 13. August 2019 folgende neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt:

Frau Anke Brummer-Kohler  
Herr StS Sebastian Scheel  
Frau Dorette König  
Frau Kerstin Liebich (jetzt Mieth)

Zum 13. August wurden ebenfalls die seitens der Arbeitnehmer gewählten Vertreter Mitglieder des Aufsichtsrats:

Frau Carla Dietrich  
Herr Jean Lukoschat  
Herr Olaf Kleindienst

Unverändert blieben Herr Rolf-Dieter Schippers als Vertreter der Senatsverwaltung für Finanzen sowie Herr Klemens Witte als vom Mieterrat gewähltes Mitglied gemäß Wohnraumversorgungsgesetz Mitglieder des Aufsichtsrates.

Frau Heike Strehlau nahm als vom Mieterrat gewählter Gast des Aufsichtsrates mit dessen Zustimmung an den Beratungen des Aufsichtsrates teil.

## 7. Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2019 ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2019 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 19. November 2019 bestellten und von der Aufsichtsratsvorsitzenden beauftragten Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und des Konzerns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 17. März 2020 und an den Bilanzaufsichtsratssitzungen am 24. März und 6. Mai 2020 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Aufsichtsrat nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Die Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 24. März 2020 umfassend über die Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften, der vollkonsolidierten Fondsgesellschaften und Projektentwicklungsgesellschaften berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

In der Aufsichtsratssitzung am 6. Mai 2020 wurden der Jahres- und Konzernabschluss und der Konzernlagebericht vorgestellt. Der Abschlussprüfer stand für Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzverlusts sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Bilanzverlust von 63,2 Mio. € aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzverlusts an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher eine Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung vorsehen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften sowie allen MitarbeiterInnen der Unternehmen des Gewobag-Konzerns für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Berlin, den 6. Mai 2020

**Anke Brummer-Kohler**

Vorsitzende des Aufsichtsrats

## Beteiligungsübersicht der Gewobag zum 31. Dezember 2019

Name und Sitz	Anteil am Kapital
	%
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag</b>	
<b>a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)</b>	
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin	100,00
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,06
Rhinstraße 143 GmbH, Berlin	94,90
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	8,90
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	40,00*
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin	40,00*
ZS/Gewobag Landsberger Allee GmbH, Berlin	40,00*
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin	40,00*
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Leipzig	40,00*
<b>b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)</b>	
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	89,22
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,67
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG, Berlin	99,96
UTB / Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
TWP/Gewobag Projektentwicklung Buckow/Rudow GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
Interholmes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG, Bremen	40,00*
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG, Berlin	58,90
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	89,35
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG, Berlin	72,21

\* Konsolidierung als Zweckgesellschaft gemäß § 290 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HGB

Name und Sitz	Anteil am Kapital
	%
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB</b>	
<b>a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)</b>	
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0
<b>b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)</b>	
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin (WIR Fonds 7)	98,3
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin (WIR Fonds 9)	99,9
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR, Berlin (WIR Fonds 11)	98,9
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin	96,7
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG, Berlin	99,5
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG, Berlin	99,8
Pallaseum Wohnbauten KG, Berlin	90,7





## Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

### Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen

Entgeltgruppe	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers		Durchschnittlicher tariflicher Stundenlohn in €*  
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	
Minijobs/Aush.	2	40%	3	60%	0	0	14,14
Azubiverg.	17	50%	17	50%	0	0	6,63
1	0	0%	0	0%	0	0	14,84
1A	0	0%	0	0%	0	0	15,92
2	0	0%	0	0%	0	0	16,66
2A	0	0%	0	0%	0	0	17,53
3	41	75%	14	25%	0	0	18,38
3A	65	76%	20	24%	0	0	20,66
4	121	83%	25	17%	0	0	22,77
4A	26	62%	16	38%	0	0	24,15
5	41	58%	30	42%	0	0	26,02
5A	10	42%	14	58%	0	0	27,94
6	14	54%	12	46%	0	0	29,86
AT							über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.
	21	46%	25	54%	0	0	

\* arithmetisches Mittel des Stundenlohns der in der Entgeltgruppe beinhalteten Erfahrungsstufen

### Anteil von Frauen und Männern in den Führungsebenen

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 (VS)	1	50%	1	50%	0	0
2	4	33%	8	67%	0	0
3	12	40%	18	60%	0	0
....						
n						

# Lagebericht Gewobag- Konzern für das Geschäftsjahr 2019

## INHALT

- Überblick über den Konzern →
- Geschäftsverlauf →
- Mittelfristige Chancen und Risiken →
- Berliner Corporate Governance Kodex →
- Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen →
- Ausblick 2020 →

---

## Überblick über den Konzern

### Geschäftsmodell

#### Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Gewobag-Konzerns ist das Betreiben von Immobiliengeschäften jedweder Art, insbesondere die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringem Einkommen, zu tragbaren Belastungen.

#### Rahmenbedingungen

Die Gewobag ist ein kommunales Wohnungsunternehmen. Der Eigentümer, das Land Berlin, nimmt Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Für den Gewobag-Konzern gelten beispielsweise die allgemeinen Richtlinien für Beteiligungsunternehmen des Landes, bestimmte Teile der Landeshaushaltsordnung, die Mietpreisbremse und das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG). Seit 2017 gilt die mit dem Land Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Außerdem werden Satzung, Geschäftsordnungen und Zielbilder vom Senat vorgegeben. Dieser entscheidet zum Teil über die Besetzung des Aufsichtsrats.

Mit Senatsbeschluss vom 18. Juni 2019 kündigte das Land Berlin das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), den sogenannten „Mietendeckel“, an. Inhalte dieses Gesetzes sind insbesondere das Aussetzen von Mieterhöhungen für fünf Jahre, die Einführung von Mietobergrenzen sowie die Begrenzung von Modernisierungsumlagen auf maximal einen Euro pro Quadratmeter. Das Gesetz bezieht sich auf alle freifinanzierten Wohnungen in Berlin, die vor 2014 fertiggestellt wurden. Das Gesetz ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten und gilt rückwirkend ab dem 18. Juni 2019.

## **Nachhaltigkeitsmanagement**

Mit der Einführung des Nachhaltigkeitsmanagements werden stetig die Aktivitäten der Gewobag anhand der drei Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaft, Soziales und Umwelt bewertet. 2019 wurden die internen Prozesse konkretisiert und weiterentwickelt, um zusätzlich relevante Kennzahlen zu erheben und konzernweite Ziele und Maßnahmen abzuleiten.

Im Gewobag Nachhaltigkeitsprogramm fließen die gesetzten Ziele und Maßnahmen aus dem gesamten Spektrum der Nachhaltigkeit an einem Ort zusammen. Dadurch wird eine integrierte Sicht auf die nachhaltige Entwicklung der Gewobag ermöglicht. Unterstützt wird dies durch die Entscheidung, ab dem Berichtsjahr 2019 den Geschäftsbericht und Nachhaltigkeitsbericht der Gewobag zusammenzuführen.

Die Gewobag erstellte im Berichtsjahr erstmalig eine CO<sub>2</sub>-Bilanz nach dem internationalen Standard des Greenhouse Gas Protocols (GHG Protocol). Um diese Daten und Analysen zukünftig in eine Strategie zu überführen, wird aktuell eine konzernweite Klimastrategie auf Grundlage der Anforderungen der Science Based Targets Initiative erstellt und dabei die aktuellen Erkenntnisse der Klimaforschung berücksichtigt. Konkret wird errechnet, in welchem Ausmaß die Gewobag Treibhausgasemissionen (THG) als Unternehmen reduzieren müsste, um das Pariser Klimaabkommen, welches vorsieht, die Erderwärmung auf unter 2 Grad Celsius zu begrenzen, zu erfüllen.

## **Aufbau**

Der Gewobag-Konzern besteht zum 31. Dezember 2019 aus folgenden Gesellschaften:

### Bestandhaltende Gesellschaften

- Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
- Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH
- Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH
- Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH
- Gewobag KA GmbH & Co. KG

### Dienstleistungsgesellschaften

- Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH
- Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH
- Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH
- Treuconsult Immobilien GmbH

## Fondsbeteiligungen

- Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG
- Gewobag Immobilienfonds 1 GbR
- Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG
- Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG
- UNUS Grundstücks- Verwaltungs- GmbH & Co. Beusselstraße KG
- Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee“ GbR (WIR-Fonds 7)
- Grundstücksgesellschaft „Nelly-Sachs-Park“ GbR (WIR-Fonds 9)
- Grundstücksgesellschaft „Ostseestraße“ GbR (WIR-Fonds 11)
- Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG
- Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG
- Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG
- Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG
- Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG
- Pallaseum Wohnbauten KG

## Projektentwicklungsgesellschaften

- Rhinstraße 143 GmbH
- UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG
- Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG
- BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH
- TWP/Gewobag Projektentwicklung Rudow/Buckow GmbH & Co. KG
- Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG
- ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH
- ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Straße GmbH
- ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

## Wachstumsziel

Der Gewobag-Konzern setzt seinen Wachstumskurs konsequent fort und erweitert seinen Immobilienbestand. Mittelfristig will der Konzern durch Ankäufe und Neubauten von derzeit 69.794 auf 87.500 (85.300 bis 2026) eigene Wohnungen wachsen. Damit werden die politischen Vorgaben des Berliner Senats umgesetzt, die Zahl der landeseigenen Wohnungen anzuheben und mehr Wohnraum in allen Bezirken Berlins für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.

## Steuerungskennzahlen

Sowohl beim Neubau als auch bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich der Gewobag-Konzern an den Vorgaben, die insbesondere durch Mietpreisbremse, WoVG und Kooperationsvereinbarung festgelegt sind. Beispielsweise werden 60 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte (WBS = Wohnberechtigungsschein) und davon 25 Prozent an besondere Bedarfsgruppen (z. B. Obdachlose und Geflüchtete) vermietet. Mit Baubeginn seit 1. Juli 2017 müssen zudem 50 Prozent der Neubauwohnungen als geförderte Wohnungen errichtet werden

Typisch für ein bestandshaltendes Unternehmen ist des Weiteren das laufende Monitoring von Miethöhe, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltung. Die seit 2017 geltende Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass die Bestandsmieten um nicht mehr als zwei Prozent jährlich bzw. vier Prozent alle zwei Jahre steigen und maximal sechs Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten an die Mieterinnen und Mieter weiterzureichen sind. Sollte die Miete dadurch über 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens eines Mieters betragen, wird sie auf Antrag des Mieters auf dieser Höhe gekappt. Das MietenWoG wird künftig die Mieterhöhungsmöglichkeiten noch weiter einschränken. Die durchschnittliche Miethöhe wird danach nur noch durch fertiggestellte Neubauobjekte und Mietanpassungen im Sozialen Wohnungsbau steigen.

Um die wirtschaftliche Stabilität des Konzerns zu sichern, werden bestimmte Finanzkennzahlen regelmäßig beobachtet. Beispielsweise wird die Investitionstätigkeit des Konzerns über den Verschuldungsgrad (LTV = Loan-to-Value) nach IFRS gesteuert. Dieser stellt die Kreditverbindlichkeiten (abzüglich der Eigenmittel) dem Vermögen (Summe der Verkehrswerte der Immobilien) gegenüber. Der Gewobag-Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, den LTV nicht dauerhaft über 50 Prozent steigen zu lassen. Durch die umfangreichen Bestandsankäufe liegt der LTV per 31. Dezember 2019 mit 40 Prozent über dem Vorjahr (31 Prozent), jedoch aufgrund steigender Verkehrswerte unter dem prognostizierten LTV von 42 Prozent.

Der Zinsdeckungsgrad (ISCR = Interest Service Cover Ratio) dient ebenfalls als Steuerungsgröße. Dieser berücksichtigt das EBITDA, welches als Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen sowie Zuschreibungen definiert ist. Das EBITDA wird zur Berechnung des Zinsdeckungsgrads durch den Zinsaufwand dividiert. Für das Geschäftsjahr 2019 beträgt der Zinsdeckungsgrad des Konzerns 2,6 (Vorjahr: 2,7). Ziel ist, den Zinsdeckungsgrad des Konzerns deutlich über 1,5 zu halten.

Das durch die Gewobag vorfinanzierte Bauvolumen (Grundstücke ohne Bauten, Anlagen im Bau, Bauvorbereitungskosten, geleistete Anzahlungen auf Projektentwicklungen sowie Vorfinanzierung von in den Konzernabschluss einbezogenen Projektentwicklungsgesellschaften) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 365,9 Mio. € auf 715,3 Mio. € erhöht. Den Zinsaufwendungen für diese Wachstumsfinanzierung während der Planungs- und Bauphase von etwa 13 Mio. € in 2020 (rund 10 Mio. € in 2019) stehen derzeit noch keine Mieterträge gegenüber und belasten somit zunächst das Jahresergebnis und den Zinsdeckungsgrad.

# Portfolio

## Bestand

Der Bestand des Gewobag-Konzerns ist fast über das gesamte Stadtgebiet Berlins verteilt. Durch Ankäufe der letzten Jahre wurde der Bestand in allen Stadtteilen erweitert. Zukünftig wächst der Bestand verstärkt durch Neubautätigkeit und Akquisition von Projektentwicklungen.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Entwicklung der Anzahl der Wohnungen:

	Wohnungen
Bestand per 31.12.2018	61.286
Ankäufe	7.851
Sonstige Zugänge/Abgänge	2
Neubau	655
<b>Bestand per 31.12.2019</b>	<b>69.794</b>

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Struktur und Entwicklung des Bestands (Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie Garagen/Stellplätze):

Mieteinheiten	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
<b>Anzahl</b>			
Gewobag	48.122	38.228	9.894
Gewobag PB	14.482	14.449	33
Gewobag WB	23.325	23.279	46
Gewobag EB	689	692	-3
Gewobag KA	305	305	0
Fondsgesellschaften	2.203	918	1.285
Projektentwicklungs-gesellschaften	809	58	751
<b>Eigener Bestand</b>	<b>89.935</b>	<b>77.929</b>	<b>12.006</b>
- davon Wohnungen	69.794	61.286	8.508
- davon Übrige	20.141	16.643	3.498
- davon durch Dritte verwaltet	2.080	158	1.922

## Ankauf

Die im Berichtszeitraum erfolgten Zukäufe verteilen sich auf die Konzerngesellschaften:

Ankäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel	Wohnungen	Gewerbe	Garagen Sonstige
Gewobag	7.289	160	1.751
Gewobag WB	562	16	288
<b>Gesamt</b>	<b>7.851</b>	<b>176</b>	<b>2.063</b>

Bei den Ankäufen entfallen 5.894 Wohnungen auf zwei Quartiere in den Berliner Bezirken Spandau und Reinickendorf, die im Rahmen des Ankaufs von der ADO Properties S.A. erworben wurden. Weitere große Ankäufe waren drei Blöcke der Karl-Marx-Allee mit 624 Wohnungen sowie das „Pallasseum“ in Berlin-Schöneberg mit 514 Wohnungen. In weiteren 16 Transaktionen wurden insgesamt 813 Wohnungen erworben; so vergrößerte sich das Portfolio in den Berliner Bezirken Lichtenberg, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Reinickendorf, Neukölln und Tempelhof-Schöneberg. Darunter befanden sich auch insgesamt sieben Ankäufe im Rahmen der Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte mit insgesamt 208 Wohnungen.

Darüber hinaus wurden im Betrachtungszeitraum Kaufverträge über weitere 1.185 Wohnungen geschlossen, deren Übergang in die Gewobag im Jahr 2020 erfolgen wird.

## Neubau

Die Neubautätigkeit im Jahr 2019 verteilt sich auf die Konzerngesellschaften:

Neubau fertiggestellt und in Realisierung	Wohnungen	Gewerbe	Garagen Sonstige
Gewobag	2.111	14	220
Gewobag PB	8	-	24
Gewobag WB	180	7	-
<b>Gesamt</b>	<b>2.300</b>	<b>21</b>	<b>244</b>

Von den 2.300 im Geschäftsjahr 2019 im Bau befindlichen Wohnungen werden 1.077 Wohnungen im Rahmen öffentlicher Förderprogramme errichtet, welche mit entsprechender Mietpreisbindung vermietet werden.

Im Jahr 2019 erfolgte der Baubeginn für 886 Wohnungen, davon 820 Wohnungen in Berlin Lichtenberg und 66 Wohnungen in Berlin Mitte.

655 Wohnungen wurden 2019 fertiggestellt, davon 225 in Falkenberg und 198 im Rahmen des Projekts „Dolgensee-Center“ in Berlin Lichtenberg. Weitere 113 Wohnungen wurden in zwei Projekten in Berlin Mitte und Berlin Schöneberg abgeschlossen. Bereits in der ersten Jahreshälfte wurden die Studentenprojekte „Norderoog“ und „Süderoog“ mit 88 Wohnungen bzw. 195 Wohnplätzen fertiggestellt. Ergänzend wurden weitere 31 Dachgeschosswohnungen in Berlin Prenzlauer Berg und im Wohnpark Mariendorf finalisiert.

Mit dem Bau von weiteren 759 Wohnungen wurde vor 2019 begonnen. Diese werden voraussichtlich im Jahr 2020 fertiggestellt. Dabei handelt es sich beispielsweise um das erste Teilprojekt der Quartiersentwicklung „WATERKANT“ in Spandau und um den zweiten Bauabschnitt des Vorhabens „Dolgensee-Center“.

Im Jahr 2020 wird der Baubeginn für über 2.000 Wohnungen in 14 Projekten angestrebt.

Das Land Berlin bringt im Rahmen seiner Liegenschaftspolitik Grundstücke als Sachwerteinlage in die Gewobag ein. Beim geplanten Wohnungsneubau auf den eingebrachten Grundstücken werden mietenpolitische Verpflichtungen berücksichtigt, die mit der Einbringung verbunden sind. Bisher sind 33 Einbringungsgrundstücke für Wohnungsneubau wie vorgesehen in den Jahren 2015 bis 2019 übertragen worden, davon zwei in 2019.

## Personal



Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Struktur und Entwicklung des Personals:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Gewobag	76	79	-3
Gewobag PB	146	164	-18
Gewobag WB	312	252	60
<b>Zwischensumme</b>	<b>534</b>	<b>495</b>	<b>23</b>
Gewobag EB	15	14	1
Gewobag ED	29	25	4
Gewobag MB	56	56	0
Gewobag VB	57	68	-11
Pallasseum Wohnbauten KG	22	-	22
<b>Gesamt</b>	<b>713</b>	<b>658</b>	<b>33</b>
davon Angestellte	635	605	40
davon ruhend (Elternzeit, EU-Rente)	15	9	6
davon Auszubildende/ Praktikantinnen und Praktikanten	34	30	4
<b>Nachrichtlich:</b>			
Personaldurchschnitt	691	635	56
teilzeitbereinigt	645	600	45



Das fortgesetzte Bestandswachstum hat auch im Jahr 2019 zu einem Wachstum der Beschäftigtenzahl bei der Gewobag WB geführt, da weiterhin in dieser Gesellschaft die Neueinstellungen für den Verbund von Gewobag, Gewobag WB und Gewobag PB durchgeführt werden. Die Beschäftigtenzahlen der Gewobag und der Gewobag PB sind 2019 durch altersbedingte Austritte weiter gesunken. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewobag, der Gewobag PB und der Gewobag WB sind jeweils für die anderen Unternehmen sowie zum Teil für weitere Konzerngesellschaften tätig.

Die Gewobag VB hat die Umstellung von Prozessen und Strukturen abgeschlossen und daher eine leicht gesunkene Beschäftigtenzahl. Die Mitarbeiterzahl der Gewobag MB ist unverändert. Die Gewobag ED baut ihr Geschäftsfeld weiter aus und ist entsprechend personell gewachsen. Mit der Beteiligung an der Pallasium Wohnbauten KG ist der Konzern um weitere 22 Mitarbeiter angewachsen.

## **Ausbildung**

Die Zahl der Auszubildenden ist um mehr als 10 Prozent gestiegen. Das im Jahr 2016 gestartete und mittlerweile weiterentwickelte Arbeitsintegrationsprojekt für Geflüchtete hat sich hierbei bewährt, so dass etwa ein Drittel unserer Auszubildenden einen Migrations- und/oder Fluchthintergrund haben. Die Ausbildungsprogramme des Gewobag-Konzerns sollen die Stärken der Auszubildenden fördern und bedarfsorientiert gezielte Unterstützung anbieten. Durch projektorientierte Ausbildung soll der Nachwuchs optimal auf die spätere berufliche Laufbahn vorbereitet werden.

## **Weiterbildung**

Die Ausgaben für Weiterbildung sind gegenüber dem Vorjahr um 23 Prozent gestiegen. Gründe dafür liegen u. a. darin, dass in nahezu allen Unternehmensbereichen die Digitalisierung der Arbeitsprozesse vorangebracht werden soll und in Zeiten des demographischen Wandels generationenübergreifender Wissenstransfer zu gewährleisten ist. Dazu hat die grundsätzliche Weiterbildung aller Beschäftigten einen hohen Stellenwert.

Der Vorstand dankt – auch im Namen der Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften – allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Gewobag-Konzerns für ihren Einsatz und spricht ihnen seine Anerkennung für die erbrachten Leistungen aus.

## **Soziales Engagement**

Als kommunales Wohnungsunternehmen trägt die Gewobag soziale Verantwortung. Sie engagiert sich für aktive Nachbarschaften, bürgerschaftliches Engagement und Integration. Ihre Strategie „Pro Quartier – Verantwortung übernehmen in Berlin“ bündelt innovative Konzepte und maßgeschneiderte Projekte zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung. BewohnerInnen sollen sich in ihrem Quartier wohlfühlen und dieses als lebendigen Teil der bunten Vielfalt Berlins verstehen. Kiezfeste, Informationsveranstaltungen sowie die Förderung ehrenamtlicher Aktivitäten regen die Kommunikation zwischen der Nachbarschaft und der Gewobag als Vermieterin an.

So haben beispielsweise die Aktionstage „Gemeinsam für einen schönen Kiez“ bereits Tradition. Im Frühjahr und Herbst 2019 fanden insgesamt 10 Aktionen unter diesem Motto statt. MieterInnen, Mieterbeiräte, KiezakteurInnen und die Gewobag räumten in den Quartieren auf, sammelten Müll und bepflanzten Beete.

Auch die 10 „Kiezstuben“ der Gewobag sind als Raum für die Nachbarschaft konzipiert und bieten Möglichkeiten für Austausch, Beratung, Kurse, Sprechstunden und Veranstaltungen. Die Angebote werden Schritt für Schritt ausgeweitet.

Einmal wie die Bauprofis hämmern, baggern oder tischlern – diesen Wunsch erfüllt die Gewobag mit dem „Tag der kleinen Baumeister“ Berliner Kindern in den Sommerferien. Seit nunmehr 10 Jahren erleben so Kinder, die nicht in den Urlaub verreisen können, eine spannende Ferienaktion – und das völlig kostenfrei. 2019 testeten 300 Kinder an den verschiedenen Handwerksstationen ihr Können.

### **Berliner Leben – eine Stiftung der Gewobag**

Die Stiftung Berliner Leben fördert Kunst und Kultur, Jugend- und Altenhilfe sowie den Sport in den Berliner Quartieren. Sie verbindet in ihren Projekten Generationen und Kulturen und inspiriert dazu, über den eigenen Tellerrand zu schauen. Leuchtturmprojekte sind hier beispielsweise „Abenteuer Oper!“, „Wir aktiv. Boxsport & mehr“ sowie „URBAN NATION“, ein innovatives Netzwerk für Kunstschaffende und Kunstprojekte der Urban Contemporary Art. 116.968 Gäste haben 2019 das URBAN NATION MUSEUM besucht, was einen neuen Besucherrekord darstellt. Mit 277 Veranstaltungen in 2019 erreichte die Zahl der Events, Führungen und Workshops im URBAN NATION MUSEUM einen neuen Rekord.

### **Aktionen zum 100. Jubiläum der Gewobag**

Um der Berliner Stadtgesellschaft im Rahmen ihres 100. Jubiläum etwas zurückzugeben, nahm die Gewobag mit „Endlich August“ und MieterInnen und MitarbeiterInnen 2019 nicht nur den Song „Willkommen Zuhause“ auf: Sie lud auch Interessierte ein, mit auf Entdeckungsreise in fünf Berliner Kiezen zu gehen. Bei 13 Touren lernten die insgesamt 330 Teilnehmenden soziale Projekte, Manufakturen und Gastronomie vor Ort kennen, bekamen einen Einblick in Hinterhöfe und sogar in die eine oder andere Wohnung. Nicht zuletzt bot die URBAN NATION Biennale den Mieterinnen und Mietern der Gewobag wie auch allen anderen Berlinern ein ganz besonderes Kiezfest. Rund 12.000 Besucher konnten an drei Tagen auf einer Länge von 100 Metern eine einzigartige Kunstmeile unter der U-Bahntrasse in Schöneberg erleben. Unter dem Titel „Robots and Relics: Un-manned“ waren faszinierende Kunstwerke von 25 internationalen KünstlerInnen entstanden.

# Geschäftsverlauf

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft erfuhr 2019 im zehnten Jahr in Folge ein Wachstum, das jedoch deutlich an Dynamik verloren hat. Positive Wachstumsimpulse waren maßgeblich der Konsum der Verbraucher und die Ausgaben des Staats. Niedrige Zinsen und eine geringe Inflation begünstigten die Kaufkraft. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt entwickelte sich weiterhin positiv. Sinkende Arbeitslosigkeit und anhaltende Investitionen in Immobilien, Maschinen und Fahrzeuge sorgten für Dynamik. Das Wachstum wurde jedoch durch temporäre Sondereffekte in der Automobilindustrie und der Außenwirtschaft, wie z. B. dem Brexit-Beschluss, gedämpft. Steigende Immobilienpreise sowohl beim Kaufen als auch beim Mieten könnten ebenfalls bremsend gewirkt haben, da Menschen weniger flexibel bei der Arbeitsplatzsuche sind und so der lokale Fachkräftemangel verstärkt wird. Steigende Energiepreise erinnern daran, dass die Umstellung auf erneuerbare Energien eines der starken, zukunftsorientierten Themen bleibt. Die Digitalisierung ist eine große Herausforderung dieser Zeit. Sie soll zur Steigerung der Lebensqualität und zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Um sie in einem politisch komplexen internationalen Umfeld zu meistern, benötigt sie umfangreiche Investitionen und eine fundierte Bildung in der Bevölkerung.

Berlins Wirtschaft entwickelt sich weiterhin günstig. Anhaltendes Bevölkerungswachstum, insbesondere durch Zuzug, steigende Beschäftigung durch ein überdurchschnittliches Wachstum an Arbeitsplätzen sowie stärkerer Tourismus schaffen Nachfrage vor allem im Handel und Wohnungsbau. Dienstleistungsbranchen und Baugewerbe legen dynamisch zu. Gleichzeitig entstehen neue Unternehmen, die Digitalisierung mit Produktion verbinden. Der Standort Berlin entwickelt sich dabei stärker als der Bundesdurchschnitt. So beträgt das BIP-Wachstum in Berlin etwa 3 Prozent<sup>1</sup>, im Bundesdurchschnitt 0,6 Prozent<sup>2</sup>. Eine der großen Herausforderungen ist die Qualifikation der Arbeitssuchenden, um zukünftig eine positive wirtschaftliche Entwicklung zu sichern.

<sup>1</sup> [www.berlin.de](http://www.berlin.de), Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 30. März 2020 „Wirtschaftswachstum in Berlin 2019“.

<sup>2</sup> [www.destatis.de](http://www.destatis.de), Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15. Januar 2020 „Deutsche Wirtschaft ist im Jahr 2019 um 0,6 Prozent gewachsen“

## Ertragslage

Mio. €	2019	2018	Veränderung
Mieterträge	319,2	293,9	25,3
Ergebnis aus Betriebskosten	-8,9	-3,5	-5,4
Ergebnis aus Verkäufen	0,0	0,5	-0,5
Zuschreibungen	0,1	0,3	-0,2
Übrige Erträge	14,6	11,4	3,2
Instandhaltungsaufwendungen	-71,0	-72,9	1,8
Übriger operativer Aufwand	-9,4	-8,7	-0,7
Personalaufwand	-49,2	-41,7	-7,4
Abschreibungen (bereinigt)	-71,1	-60,9	-10,2
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-37,3	-31,1	-6,2
Beteiligungsergebnis	2,1	1,5	0,6
Zinsergebnis	-67,4	-56,0	-11,4
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer (bereinigt)	-3,0	-8,5	5,5
<b>Jahresergebnis</b>	<b>18,5</b>	<b>24,1</b>	<b>-5,6</b>
./. Erträge aus Zuschreibungen	-0,1	-0,3	0,2
./. Ergebnis aus Verkäufen	0,0	-0,5	0,5
<b>Jahresergebnis aus planmäßigem Geschäft</b>	<b>18,4</b>	<b>23,4</b>	<b>-4,9</b>

Vorstehend werden jeweils Umsätze, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten und Grundstücksverkäufen als Ergebnis zusammengefasst. Weiterhin wurden konsolidierungsbedingte Effekte auf Abschreibungen und latente Steuern von jeweils 88,2 Mio. € miteinander verrechnet (bereinigt). Im Übrigen ergaben sich aus der Konsolidierung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung, da die Erwerbe überwiegend zum Jahresende 2019 erfolgten. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2019 ein Konzern-Jahresüberschuss von 18,5 Mio. € erwirtschaftet.

Die Erhöhung der Mieterträge basiert vor allem auf der gestiegenen Anzahl konzerneigener Wohnungen. Diese wurden durch höheren Bewirtschaftungs-, Abschreibungs- und Finanzierungsaufwand ausgeglichen.

Die Reduzierung des Jahresergebnisses insgesamt resultiert im Wesentlichen aus dem investitionsbedingt höheren Personal- und Zinsaufwand (durch investitionsbedingt gestiegene Darlehensaufnahme).

Dabei stehen die Ausnutzung von Skaleneffekten in der Bewirtschaftung der Immobilienbestände sowie Finanzierungsaktivitäten zur Optimierung des Zinsergebnisses im Vordergrund der geschäftlichen Aktivitäten.

# Geschäftsentwicklung im Einzelnen

## Hausbewirtschaftung

### Mietenentwicklung

Per Stichtag 31. Dezember 2019 lag die Wohnungsmiete bei 6,28 € je Quadratmeter. Die jahresdurchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter haben sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Nettokaltmiete	2019	2018	Veränderung	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	absolut	in %
Gewobag	6,32	6,15	0,18	2,90
Gewobag PB	6,12	6,03	0,09	1,50
Gewobag WB	6,11	6,01	0,10	1,60
Gewobag EB	6,18	6,08	0,10	1,70
WIR-Fonds	6,60	6,54	0,06	0,90
KG-Fonds	6,18	6,72	-0,54	-8,10
Gewobag KA	7,36	7,36	0,00	0,00
<b>Konzern</b>	<b>6,22</b>	<b>6,09</b>	<b>0,13</b>	<b>2,10</b>

### Preisfreier Bestand

Mietanhebungen im preisfreien Bestand nach Mietspiegel 2019 wurden aufgrund der Vorgaben des Gesellschafters nur noch für Neubau ab 2014 umgesetzt, Neu- bzw. Wiedervermietungen sowie Modernisierungsumlagen wurden, wie bereits bei den Rahmenbedingungen erwähnt, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der mit dem Gesellschafter vereinbarten Begrenzungen durchgeführt. Hervorzuheben sind die Kooperationsvereinbarung, die Mietpreisbremse und das WoVG sowie die Vereinbarungen, die in der Zeit vor Inkrafttreten des MietenWoG Bln für städtische Wohnungsunternehmen galten und ab Februar 2020 gesetzlich verankert wurden. Im Geschäftsjahr wurden 61,3 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet. (Soll: 60 Prozent). 27,4 Prozent aller neu vermieteten Wohnungen wurden an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet (Soll: 25 Prozent).

### Preisgebundener Bestand

Aufgrund der Marktentwicklung konnten auch im preisgebundenen Bestand (Sozialer Wohnungsbau bis Wohnungsbauprogramm 1997) im Rahmen der „Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ die in der Vergangenheit marktbedingt ausgesprochenen Mietnachlässe weiter reduziert werden. Dennoch bestehen weiterhin marktbedingt Mietnachlässe und -verzichte im preisgebundenen Bestand.

## Leerstand

Im Konzern stieg der stichtagsbezogene Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (inklusive Beteiligungen und eigene Einheiten in Drittverwaltung) zum 31. Dezember 2019 auf 1.841 Wohnungen (Vorjahr: 1.163 Wohnungen). Die Leerstandsquote beträgt rund 2,6 Prozent (Vorjahr 1,9 Prozent). Davon befinden sich 1,2 Prozent / 824 Wohnungen (Vorjahr: 0,4 Prozent / 449 Wohnungen) in der Vermarktung. Begründet ist der Wohnungsleerstand vorrangig durch den Initial-Leerstand für Neubauobjekte (621 Wohnungen), also der Leerstand, der dadurch entsteht, dass zum Ende des Jahres Neubauobjekte fertiggestellt sind, jedoch noch gar nicht oder noch nicht vollständig vermietet sind. Ebenfalls wirken sich die umfassenden Sanierungsarbeiten der asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand sowie die notwendigerweise leerstehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten auf den Leerstand aus.

## Erlösschmälerungen

Die durch Leerstände sowie alle Arten von wohnungsbezogenen Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen (Miete und Betriebskosten) stiegen 2019 insgesamt auf rund 16,5 Mio. € (Vorjahr: rund 15,3 Mio. €).

## Mietforderungen

Am 31. Dezember 2019 beliefen sich die Mietforderungen im Konzern vor Wertberichtigungen wie im Vorjahr auf rund 4,2 Mio. €. Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 2019 rund 2,2 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €). In Bezug auf die Sollmieten betragen die Mietforderungsausfälle 0,7 Prozent (Vorjahr: 0,6 Prozent) und lagen somit deutlich unter dem kalkulatorischen Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent.

## Fluktuation

Im Konzern hat sich die Fluktuationsquote verringert (2019: 4,0 Prozent, 2018: 5,1 Prozent). Die Kündigungen sanken auf 2.811 Fälle (Vorjahr: 3.108 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,27 €/m<sup>2</sup>). Dem standen Neuvermietungen von 3.131 Wohnungen (Vorjahr: 3.303 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,56 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 7,36 €/m<sup>2</sup>) gegenüber.

## Bautätigkeit

Im Jahr 2019 wurden die Gebäude „Norderoog“ und „Süderoog“ in der Amrummer Straße 16 und 36 mit insgesamt 88 Wohneinheiten bzw. 195 Wohnplätzen für Studenten fertiggestellt. Darüber hinaus konnten das Objekt Schönwalder Straße 9 / Kunkelstraße 9 mit 42 Wohnungen sowie die fertiggestellten Neubauten in der Dolgenseestraße und in Falkenberg mit 423 Wohnungen zur Vermietung übergeben und der Baubeginn des Projektes in der Wiciefstraße mit 66 Wohnungen umgesetzt werden. Für das kommende Geschäftsjahr 2020 ist die Fertigstellung der Projekte in der Franz-Klühs-Straße mit 114 Wohnungen sowie das Teilprojekt 1 der WATERKANT mit 362 Wohneinheiten geplant. Im Dolgensee-Center ist die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts mit 243 Wohnungen vorgesehen. Für weitere Neubauprojekte mit insgesamt 1.391 Einheiten wurden wichtige Meilensteine erreicht, um im kommenden Jahr die bauliche Umsetzung zu realisieren.

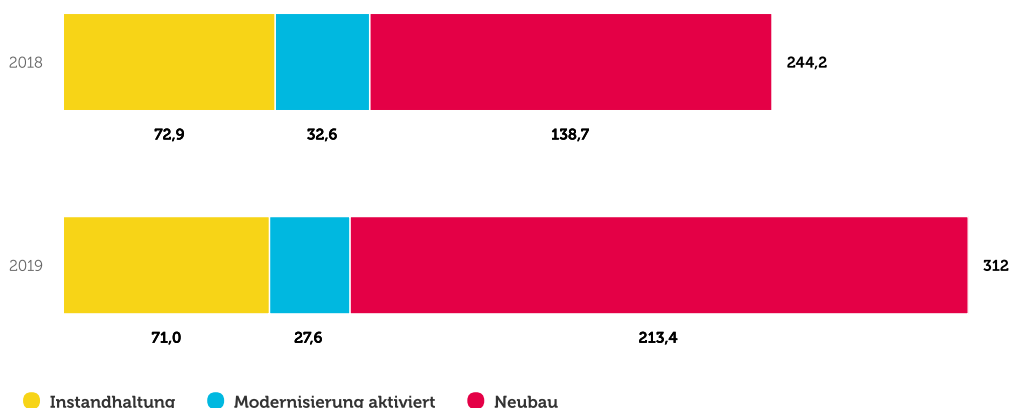
Die Aktivitäten zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands wurden in Ergänzung der laufenden/geplanten Instandhaltung portfolioorientiert planmäßig fortgesetzt. Der Fokus der Bautätigkeit lag im Berichtszeitraum weiterhin auf der Vorbereitung und Realisierung umfangreicher energetischer Sanierungen in größeren Wohnkomplexen, der fortführenden Planung und Realisierung weiterer Neubauvorhaben sowie umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in bisher unsanierten Altbauten u.a. auch der Einbau von Zentralheizungen. Zur Finanzierung der Bauvorhaben wurden auch KfW-Förderdarlehen in Anspruch genommen. Darüber hinaus bleibt die Baurechtschaffung in neuen Baugebieten ein umfangreiches Handlungsfeld.

Anfang 2019 konnten die Modernisierungsprojekte „Wohnpark Mariendorf“ mit insgesamt 73 zusätzlichen Wohnungen, die durch Aufstockung entstanden, die Berliner Straße / Esplanade in Berlin Prenzlauer Berg mit zusätzlichen 26 Dachgeschosswohnungen sowie Friedrichstraße 4 in Berlin Mitte fertiggestellt werden. Im 1. Quartal begann die umfangreiche Strangsanierung (Zentralheizung, Zentrale Warmwasserversorgung, BHKW) in der Knaackstraße in Berlin Prenzlauer Berg. In Neukölln startete die Altbausanierung in der Herrmannstr./Herthastraße. Etwa 30 Prozent der aktivierungsfähigen Maßnahmen wurden im Rahmen der geplanten Instandsetzung umgesetzt.

Der Gewobag-Konzern hat im Berichtsjahr durchschnittlich 21,02 €/m<sup>2</sup> in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung investiert. Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von 28,07 €/m<sup>2</sup> unterschritten wurde. In den nächsten fünf Jahren soll die gesamte Instandhaltung weiterhin über 25 €/m<sup>2</sup> liegen. Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 15,8 Mio. € für die Leerwohnungssanierung inklusive Asbestbeseitigung.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Struktur und die Entwicklung der für die Bautätigkeit inklusive Instandhaltung angefallenen Kosten:

Mio. €	2019	2018	Veränderung
Gewobag	162,5	122,8	39,7
Gewobag PB	16,3	18,7	-2,4
Gewobag WB	46,7	39,7	6,9
Gewobag EB	0,3	0,4	-0,1
Gewobag ED	2,7	1,9	0,8
Fondsgesellschaften	1,6	1,1	0,5
Projektentwicklungsgesellschaften	81,8	59,6	22,3
<b>Summe</b>	<b>312,0</b>	<b>244,2</b>	<b>67,8</b>
davon Neubau	213,4	138,7	74,7
davon Modernisierung aktiviert	27,6	32,6	-5,0
davon Instandhaltung	71,0	72,9	-1,9



## Beteiligungen

### Gewobag WB

Die Gewobag WB zählt zu den drei großen bestandshaltenden Gesellschaften des Gewobag-Konzerns. 90,1 Prozent der Anteile an der Gewobag WB hält die Gewobag. Minderheitsgesellschafter ist die BERLETAS. Die Gewobag WB ist Eigentümerin von 18.491 Wohnungen (Vorjahr: 18.492 Wohnungen). Der Bestand befindet sich überwiegend in den westlichen Stadtbezirken Berlins.

### Gewobag PB

Die Gewobag PB zählt zu den drei großen bestandshaltenden Gesellschaften des Gewobag-Konzerns. Die Gewobag WB hält 90 Prozent der Anteile an der Gewobag PB und die Gewobag hält 8,9 Prozent. Weiterer Minderheitsgesellschafter ist die BERLETAS. Die Gewobag PB ist Eigentümerin von 13.163 Wohnungen (Vorjahr: 13.154 Wohnungen). Die Bestände liegen größtenteils im Stadtteil Prenzlauer Berg.

Der allein bei der Gewobag PB vorhandene Bereich der Restitution ist aufgrund der fortschreitenden Abarbeitung der vorliegenden Restitutionsanträge rückläufig und wird mittelfristig beendet sein. Am 31. Dezember 2019 wurden 50 Vertragseinheiten (Vorjahr: 83) auf fremde Rechnung betreut. Im Februar 2020 wurden weitere Objekte an die Gewobag PB übertragen, sodass nur noch neun Vertragseinheiten auf fremde Rechnung betreut werden.

### Gewobag EB

Die Gewobag EB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie verfügt über 408 eigene Wohnungen und unterstützt die Gewobag bei der Umsetzung ihrer Wachstumsziele.

Im Auftrag der Gewobag betreut sie den Ankauf sowohl von Bestandswohnungen als auch von Projektentwicklungen als Forward Deals oder im Beteiligungsmodell. Ihre Aufgaben im Transaktionsprozess umfassen die Akquisition, die Betreuung der Due Diligence sowie das Vertragsmanagement während der Realisierung von Projektentwicklungen bis zur Übergabe der angekauften bzw. neu gebauten Wohnungen in den Bestand der Gewobag.



## **Gewobag ED**

Die Gewobag ED ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie ist als Serviceanbieter für die Energiedienstleistungen des Gewobag-Konzerns und für die Wärmeversorgung der zentral und dezentral beheizten Quartiere zuständig, managt den Betrieb der Wärmanlagen und optimiert Betrieb sowie Energieeinkauf mit Blick auf die Reduzierung klimaschädlicher Emissionen.

Neben dem Einsatz von KWK-Anlagen und der Vermarktung des daraus gewonnenen Quartier-Stroms unterstreichen auch Photovoltaikanlagen, solarthermische Anlagen sowie quartiersbezogene Energiekonzepte das aktive Engagement für die Energiewende.

Messdienstleistung (Sub-Metering) ist ein weiterer Servicebaustein der Gewobag ED. Mit der Umsetzung einer vollständig automatisierten Datenerfassung und -übertragung mittels neuer Verbrauchsdatenerfassungsgeräte und digitaler Kommunikationstechnik bis hinein in die Abrechnungssysteme der Gewobag werden weitere Schritte zum intelligenten Wohnen umgesetzt.

Im Bereich Mobilität wird die ED zukünftig den Aufbau und den Betrieb der Ladeinfrastruktur (LIS) vorantreiben.

## **Gewobag MB**

Die Gewobag MB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag und als integrierter Serviceanbieter für die Gesellschaften des Gewobag-Konzerns tätig. Zu ihrem Unternehmensgegenstand und damit zu ihren Servicebereichen gehören der Mieterservice (Vermietungsservice, Mietschuldnerberatung), die Modernisierungsberatung/Senioren und die Quartiersentwicklung in kooperativer und konstruktiver Zusammenarbeit mit dem Bestands- und Assetmanagement. Hierzu gehört auch die Kiezkoordination, einschließlich der intensiven Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten und der Betreuung des Mieterrates. Im Kalenderjahr 2019 wurden durch den Vermietungsservice knapp 3.000 Wohnungsmietverträge vermittelt, im Bereich der Mietschuldnerberatung mehr als 9.400 Aufträge erfolgreich bearbeitet.

## **Gewobag VB**

Die Gewobag VB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, deren Kerngeschäft in der reinen Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergeinschaften liegt und damit die professionelle Bewirtschaftung von Miet- und Eigentumswohnungen umfasst. Diese Leistungen übernimmt die Gesellschaft für rund 3.100 Vertragseinheiten des Gewobag-Konzerns, die Teil von Wohnungseigentümergeinschaften bzw. geschlossenen Immobilienfonds sind. Neu hinzugekommen sind im Geschäftsjahr insbesondere die Pallasseum Wohnbauten KG und die Karl-Marx-Allee. Darüber hinaus verwaltet die Gewobag VB rund 10.700 Einheiten von Dritten.

## **TREUCONSULT**

Die TREUCONSULT ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, zu deren Kerngeschäft die Geschäftsführung und Geschäftsbesorgung für Kommanditgesellschaften zählt. Die Konzerngesellschaften Gewobag und Gewobag WB halten Anteile an diversen geschlossenen Immobilienfonds in der Rechtsform der GmbH & Co. KG. Die TREUCONSULT fungiert in den folgenden dieser Gesellschaften als Geschäftsführerin und als persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ohne Beteiligung am Kapital der jeweiligen Fondsgesellschaften:

- BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
- Gewobag KA GmbH & Co. KG
- Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG
- Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG
- Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG
- Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG
- Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG
- Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG

Bei der Pallasäum Wohnbauten KG nimmt die TREUCONSULT die Rolle der persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin) wahr.

## **Gewobag KA**

Die Gewobag hält 94,7 Prozent der Anteile an der bestandshaltenden Gesellschaft Gewobag KA GmbH & Co. KG und führt deren Geschäftsbesorgung durch. Die Gewobag KA verfügt über 300 eigene Wohnungen. Die TREUCONSULT ist Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital).

## **BERLETAS**

Die Geschäftstätigkeit der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG beschränkt sich auf den Erwerb, das Halten, das Verwalten und die Veräußerung von Gesellschaftsbeteiligungen. Die Geschäftsführung erfolgt durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die TREUCONSULT. Die Kommanditisten der Gesellschaft sind mit 51,52 Prozent die Stiftung Berliner Leben und mit 48,48 Prozent die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin.

Die BERLETAS hält Beteiligungen an den Konzerngesellschaften Gewobag WB in Höhe von 9,94 Prozent und Gewobag PB in Höhe von 1,1 Prozent. Weiterhin ist sie als Minderheitsgesellschafterin mit 10 Prozent an der Eckwerk Entwicklungs GmbH (EEG) beteiligt. Geplant war die Entwicklung eines mittels Erbbaurecht zur Verfügung gestellten Areals an der Holzmarktstraße für u. a. akademisches Wohnen durch die EEG. Die Grundstückseigentümerin hat den Erbbaurechtsvertrag beendet, nachdem das erforderliche Baurecht für die geplante Entwicklung nicht geschaffen werden konnte. Die EEG verfolgt nach den Maßgaben ihrer Mehrheitsgesellschafter nunmehr Ersatzansprüche gegen den für das Baurecht zuständigen Bezirk.

### **Projekt Allee der Kosmonauten**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Allee der Kosmonauten“ hat die Gewobag eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH (ehem. firmierend als Zweite Caurus Grundstücksgesellschaft mbH) erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die Notos Vermögensverwaltung 4. GmbH. Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Allee der Kosmonauten in Berlin Lichtenberg. Auf dem Grundstück soll Baurecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, den Großteil der in Planung befindlichen Neubauprojekte in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt „Das Neue Gartenfeld“**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Das Neue Gartenfeld“ hält die Gewobag eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent und eine Call Option auf die Mehrheitsanteile an der UTB / Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG. Die Komplementärfunktion (ohne Beteiligung am Kapital) übernimmt die UTB / Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH, an der die Gewobag ebenfalls zu 40 Prozent beteiligt ist.

### **Projekt Hohensaatener Straße**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Hohensaatener Straße“ hat die Gewobag eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH (ehem. firmierend als Hohensaatener Str. Berlin Objekt GmbH) erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die ZS Beteiligungs GmbH. Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Hohensaatener Straße in Berlin Marzahn.

Auf dem Grundstück soll Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, den Großteil der in Planung befindlichen Neubauprojekte in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Landsberger Allee**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Landsberger Allee“ hat die Gewobag eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (ehem. firmierend als ZS Landsberger Allee 341 GmbH) erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die ZS Beteiligungs GmbH. Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Landsberger Allee in Berlin Lichtenberg. Auf dem Grundstück soll Baurecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, den Großteil der in Planung befindlichen Neubauprojekte in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Ludwig-Quidde-Straße**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Ludwig-Quidde-Straße“ hat die Gewobag eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der 2019 neu gegründeten Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die Interhomes AG. Als geschäftsführende Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die cato real estate GmbH.

Die Projektgesellschaft hat einen Kaufvertrag über ein Grundstück in der Ludwig-Quidde-Straße in Berlin Pankow geschlossen. Das Eigentum am Grundstück geht erst nach Baurechtschaffung über. Auf dem Grundstück soll Baurecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, den Großteil der in Planung befindlichen Neubauprojekte in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Rhinstraße**

2017 hat die Gewobag 45 Prozent der Geschäftsanteile an der Gesellschaft Rhinstraße 143 GmbH erworben und 2018 erwarb die Gewobag sämtliche Anteile an der BOG 20 GmbH, die ihrerseits 49,9 Prozent an der Rhinstraße 143 GmbH hält. Die BOG 20 GmbH wurde zum 1. Januar 2019 auf die Gewobag verschmolzen. Die Gewobag hält nun unmittelbar 94,9 Prozent an der Rhinstraße 143 GmbH. Die verbleibenden 5,1 Prozent hält die BBH Immobilien GmbH & Co. KG.

Das Grundstück in der Rhinstraße, dessen Eigentümerin die Rhinstraße 143 GmbH ist, bietet Bebauungspotenzial für Neubauwohnungen. Mit Fertigstellung wird das seit Dezember 2019 in Realisierung befindliche Neubauobjekt in den eigenen Bestand der Gewobag überführt.

### **Projekte Rudow & Buckow**

Im Rahmen der Entwicklung der Projekte Rudow und Buckow hat die Gewobag eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der 2019 neu gegründeten TWP/Gewobag Projektentwicklung Rudow/Buckow GmbH & Co. KG erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die TWP Wiedemann Projektentwicklungsgesellschaft mbH. Als geschäftsführende Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die TWP Wiedemann Beteiligungsgesellschaft mbH.

Die Projektgesellschaft hat einen Kaufvertrag über ein Grundstück in Berlin Rudow und ein Grundstück in Berlin Buckow geschlossen. Beide Grundstücke sind ehemalige Bahnhofsgelände. Das Eigentum an den Grundstücken geht erst nach Planungsrechtschaffung über. Auf den Grundstücken sollte Baurecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Der Grundstückskaufvertrag wird 2020 rückabgewickelt und das Joint Venture aufgelöst.

### **Projekte Säntisstraße, Hödurstraße & Seelenbinderstraße**

Im Rahmen der Entwicklung der Projekte Säntisstraße, Hödurstraße und Seelenbinderstraße hält die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH und hat eine Call Option auf die Mehrheitsanteile. 54,9 Prozent der Anteile werden durch die Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft 1 mbH und 5,1 Prozent durch die Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft 2 mbH gehalten. Die Gesellschaft ist Eigentümerin der beiden Grundstücke Säntisstraße in Berlin Marienfelde, Hödurstraße in Berlin Heinersdorf und Seelenbinderstraße in Berlin Köpenick.

2018 wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Säntisstraße voraussichtlich kein Planungsrecht für eine überwiegend zu Wohnzwecken dienende Nutzung möglich ist. Aus diesem Grund wurden Kaufvertragsverhandlungen mit den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) aufgenommen, die Interesse an dem Grundstück äußerten. Die Gewobag und die BVG, die über das Land Berlin als gemeinsame Gesellschafterin verbunden sind, haben sich grundsätzlich verständigt, dass der Verkauf des Grundstücks neutral ohne Gewinn und Verlust erfolgen soll.

Auf den Grundstücken Hödurstraße und Seelenbinderstraße soll Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, den Großteil der in Planung befindlichen Neubauprojekte in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Schönerlinder Straße**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts Schönerlinder Straße hält die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG und hat eine Call Option auf die Mehrheitsanteile. 54,9 Prozent der Anteile werden durch die Treucon Grundbesitz GmbH und 5,1 Prozent werden jeweils hälftig durch die Verkäufer GALA Myhome Estate SL und die INTIA Consulting GmbH gehalten. Als Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) trat die Treucon Zweite Development GmbH ein.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke in der Schönerlinder Straße in Berlin Pankow. Auf dem Areal soll Baurecht für Wohnnutzung geschaffen werden und ein Neubauprojekt entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, das in Planung befindliche Neubauprojekt in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Wendenschloßstraße**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts Wendenschloßstraße hält die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH (ehem. firmierend als Ecosphere Berlin GmbH) und hat eine Call Option auf die Mehrheitsanteile. Die verbleibenden 60 Prozent der Anteile werden durch die ZS Beteiligungs GmbH gehalten.

Laut Kaufvertrag stand der Gewobag ein Rücktrittsrecht bis zum 29. März 2019 zu, sofern die Verkäufer nicht diversen Nachweisverpflichtungen entsprechend des Kaufvertrags nachkommen. Dieses Rücktrittsrecht wurde nicht in Anspruch genommen, da die Forderungen erfüllt wurden.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Wendenschloßstraße in Berlin Köpenick. Auf dem Grundstück soll Baurecht für Wohnnutzung geschaffen und ein Neubauprojekt entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, das in Planung befindliche Neubauprojekt in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

### **Projekt Westendallee**

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts Westendallee hat die Gewobag eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der 2019 neu gegründeten BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG (ehem. firmierend als BOG 19 GmbH & Co. KG) erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die BBH Immobilien GmbH & Co. KG. Als geschäftsführende Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die BOG Verwaltungs GmbH.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Westendallee in Berlin Charlottenburg. Auf dem Grundstück soll Baurecht für Wohnnutzung geschaffen und ein Neubauprojekt entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, das in Planung befindliche Neubauprojekt in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

## State-Portfolio

Am 26. September 2019 hat die Gewobag einen Kaufvertrag mit der ADO Properties S.A. über 5.894 Wohnungen und 68 Gewerbeeinheiten in neun Einzelgesellschaften geschlossen. Die Einzelgesellschaften wurden rückwirkend zum 1. Dezember 2019 auf die Gewobag verschmolzen.

### Weitere Beteiligungen über 20 Prozent der Gewobag

Die Gewobag hält 89,22 Prozent an der Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG und 99,96 Prozent der Anteile an der Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG, deren Geschäftsbesorgung bis auf weiteres weiterhin durch die TREUCON Real Estate GmbH bzw. die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH erfolgt.

Im Geschäftsjahr hat die Gewobag 72,21 Prozent an der Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG und 58,9 Prozent an der Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG erworben deren Geschäftsführung bis auf weiteres weiterhin durch die Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital), die GEVERKA Zweite Verwaltungs- und Beteiligungs- GmbH, erfolgt. Per 31. Dezember 2019 hat die Gewobag 74,7 Prozent der Anteile an der UNUS Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Beusselstraße KG erworben, deren Geschäftsführung per 1. Januar 2020 durch die TREUCONSULT erfolgt, die auch die UNUS Grundstücks-Verwaltungs- GmbH als Komplementärin ablöste.

Seit 2018 hat die Gewobag 89,35 Prozent der Anteile am GEWOBAG Immobilienfonds I GbR erworben, an dem die Gewobag EB bereits mit 3,1 Prozent und die Gewobag VB mit 2,28 Prozent beteiligt sind.

Im Geschäftsjahr hat die Gewobag ein Paket mit einem Bestandsobjekt in der Markgrafenstraße 9, 9A,10 / Lindenstraße 79, 81 in Berlin Tempelhof-Kreuzberg und einem Bestandsobjekt in der Kissinger Straße 22-26 / Reichenhaller Straße 50-53 in Berlin Schmargendorf von der in Liquidation befindlichen BETA Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG erworben, an der sie auch Anteile in Höhe von 29,47 Prozent hält. Nutzen-Lasten-Wechsel trat zum 1. Januar 2020 ein. Aus dem Liquidationserlös fließt ein Teil des Kaufpreises für die Objekte, der den Beteiligungsbuchwert übersteigt, an die Gewobag zurück.

Am 1. März 2019 hat die Gewobag einen Kaufvertrag über 100 Prozent der Anteile an der GE Phoenix Invest GmbH erworben, welche Anteile an drei geschlossenen Immobilienfonds hielt. Durch rückwirkende Verschmelzung zum 1. Januar 2019 gingen die Anteile auf die Gewobag über. Zusätzlich zu den indirekt erworbenen Anteilen an diesen Fondsgesellschaften erwarb die Gewobag weitere Anteile direkt von den Kommanditisten. Per 31. Dezember 2019 hält die Gewobag 28,72 Prozent der Anteile an der Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG, 35,54 Prozent der Anteile an der Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG und 22,39 Prozent der Anteile an der Beta Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG. Per 1. Januar 2020 konnten weitere Anteile erworben werden.

## Weitere Beteiligungen über 20 Prozent der Gewobag WB

Bis 2017 konnte die Gewobag WB sieben Fondsgesellschaften im Wege der gesellschaftsrechtlichen Anwachsung übernehmen. Per 31. Dezember 2019 hält sie zwischen 98,33 und 99,87 Prozent der Anteile an drei im Konzern verbliebenen WIR-Fonds und konzentriert sich auf die nach Wegfall der Anschlussförderung vorhandenen Möglichkeiten zur Begrenzung der Bewirtschaftungsdefizite, insbesondere durch die Optimierung der Finanzierungs- und Verwaltungskosten.

Im Geschäftsjahr erwarb die Gewobag WB 90,7 Prozent an der Pallasseum Wohnbauten KG. Als geschäftsführende Kommanditistin trat die Gewobag WB ein.

Darüber hinaus erwarb sie zum 1. Januar 2019 Anteile in Höhe von 99,98 Prozent an der Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG. Weiterhin konnte sie im Geschäftsjahr bei der Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG weitere Anteile erwerben und hält nun 98,26 bis 99,91 Prozent der Anteile an dieser und drei weiteren erbbauberechtigten KG-Fondsgesellschaften. Bei den fünf genannten KG-Fondsgesellschaften ist sie auch Eigentümerin des Stammgrundstücks. Die Geschäftsbesorgung dieser KG-Fonds erfolgt bis zur vollständig geplanten Übernahme aller Anteile weiterhin durch die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH.

## Vermögenslage

Aktiva	31.12.2019		31.12.2018	
	Mio. €	%	Mio. €	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,1	0,0	0,9	0,0
Sachanlagen	4.473,8	92,7	2.553,7	92,6
Finanzanlagen	29,0	0,6	66,4	2,4
<b>Geldbeschaffungskosten</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>	<b>1,0</b>	<b>0,0</b>
Forderungen aus Grundstücksverkauf (nach Ablauf von fünf Jahren)	0,3	0,0	0,5	0,0
	<b>4.505,7</b>	<b>93,3</b>	<b>2.622,5</b>	<b>95,0</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Forderungen und RAP	65,7	1,4	10,6	0,4
Flüssige Mittel	241,9	5,0	116	4,2
Bausparguthaben	14,5	0,3	9,7	0,4
Übrige Aktiva	0,5	0,0	0,5	0,0
	<b>322,6</b>	<b>6,7</b>	<b>136,8</b>	<b>5,0</b>
<b>Konzern-Bilanzvolumen</b>	<b>4.828,5</b>	<b>100,0</b>	<b>2.759,3</b>	<b>100,0</b>
<b>Passiva</b>				
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	154,5	3,2	121,8	4,4
Rückstellungen	27,3	0,6	25,3	0,9
Kreditverbindlichkeiten	4.362,4	90,3	2.522,0	91,4
Latente Steuern	36,9	0,8	7,5	0,3
Rechnungsabgrenzungsposten	72,8	1,5	23,8	0,9
	<b>4.653,9</b>	<b>96,4</b>	<b>2.700,4</b>	<b>97,9</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	26,6	0,6	27,0	1,0
Übrige Verbindlichkeiten	148,5	3,1	31,9	1,2
	<b>174,6</b>	<b>3,6</b>	<b>58,9</b>	<b>2,1</b>
<b>Konzern-Bilanzvolumen</b>	<b>4.828,5</b>	<b>100,0</b>	<b>2.759,3</b>	<b>100,0</b>

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:  
Betriebskostenzahlungen mit Vorschüssen der Mieterschaft, Kautionsbankguthaben mit Mietverbindlichkeiten, Treuhandkonten mit entsprechenden Verbindlichkeiten.  
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden insgesamt als langfristig dargestellt, da grundsätzlich eine Prolongation oder Refinanzierung vorgesehen ist. Die Fristigkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (Anlage zum Konzernanhang) dargestellt.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens beruht insbesondere auf aktivierten Modernisierungskosten sowie Neubaumaßnahmen, Ankäufen von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien im Rahmen von Asset Deals, darin enthalten das zum Stichtag 01.12.2019 erworbene Portfolio von ADO Properties S.A mit einem Wert von rd. 981 Mio. €. Den Zugängen (1.992,9 Mio. €) stehen planmäßige Abschreibungen (71,1 Mio. €) gegenüber.

Die Veränderung des Finanzanlagevermögens resultiert aus der Erstkonsolidierung der Projektgesellschaft Wendenschlossstraße, welche im Vorjahr noch nicht dem Gewobag-Konzernkreis zugehörig war.

Die Erhöhung der Forderungen im mittel- und kurzfristigen Bereich resultiert im Wesentlichen aus der Einstellung einer Forderung der Gewobag gegenüber dem Gesellschafter Land Berlin aus dem Betrauungsakt, der die Gewährung von Zuschüssen im Zusammenhang mit dem Erwerb von 630 Wohnungen in der Karl-Marx-Allee in Höhe (Blöcke C-Nord, C-Süd und D-Nord) von 47,1 Mio. € beinhaltet.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzernjahresüberschuss von 18,5 Mio. € (Vorjahr: 24,1 Mio. €). In die Kapitalrücklage wurden daneben 10,2 Mio. € (Vorjahr: 23,3 Mio. €) aufgrund der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken in die Gewobag durch den Gesellschafter eingestellt. Die Eigenkapitalquote sank aufgrund des starken Anstiegs der Bilanzsumme auf 3,1 Prozent (Vorjahr: 4,1 Prozent). Bei einem Ansatz der Immobilien mit Verkehrswerten sind das Vermögen des Konzerns und die Eigenkapitalquote deutlich höher.

Neben der Inanspruchnahme von Fördermitteldarlehen der IBB konnte die Gewobag zur Finanzierung der Ankäufe und der Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung Schuldscheindarlehen sowie kurzfristige Finanzierungsmittel (Commercial Paper) von insgesamt 1.632,5 Mio. € emittieren. Den Fremdmittelzugängen von 1.759,5 Mio. € stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen von 364,5 Mio. € gegenüber.

Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten resultiert aus Immobilienankäufen.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden passive Rechnungsabgrenzungen für Einmalzahlungen aus Erbbauzinsen sowie die gewährten Zuschüsse, die bei planmäßiger Entwicklung über die Laufzeit des Betrauungsaktes aufgelöst werden, ausgewiesen. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung.

## Finanzielle Entwicklung

Der Bestand an flüssigen Mitteln laut Vermögenslage belief sich am 31. Dezember 2019 auf 256,4 Mio. € (Vorjahr: 125,7 Mio. €). In dem Bankbestand sind 14,5 Mio. € (Vorjahr: 9,7 Mio. €) Bausparguthaben der Gewobag WB enthalten, die als Kreditsicherheit abgetreten sind.

Der ausgewiesene hohe Bestand an finanziellen Mitteln resultiert im Wesentlichen aus dem Zufluss von Darlehen im Dezember 2019. Die Mittelabflüsse u. a. für Ankäufe, Baufortschrittszahlungen bei Projektentwicklungen und Finanzierung von Neubaumaßnahmen erfolgen im Folgejahr.



## Finanzierungsaktivitäten

Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils und der daraus resultierenden Zinsbelastung ist der Konzern bestrebt, alle Maßnahmen, die der Optimierung dieser Zinslast dienen, zu prüfen und in adäquatem Umfang umzusetzen.

Zusätzlich ist der Konzern bestrebt, seine Finanzierungsbasis laufend zu verbreitern. Zu diesem Zweck haben die Ratingagenturen Moody's und S&P seit 2015 den Auftrag, den Konzern jährlich zu bewerten. Aufgrund des Ankaufs von rund 6.000 Wohnungen zum Marktpreis und des angekündigten Mietendeckels in Berlin und dadurch eventuell bedingter Einnahmeausfälle haben Moody's das A1 Rating auf A2 und S&P das A+ Rating auf A abgesenkt.

Die Aussagen gelten gleichermaßen für den Konzern wie für die Gewobag als Konzernobergesellschaft, die auch die Vorfinanzierung der Projektentwicklungen und Projektentwicklungsbeteiligungen sicherstellt.

### Unbesicherte Finanzinstrumente

Auf Basis des erteilten Ratings ist der Gewobag-Konzern in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen. Ein Beispiel dafür ist der zweite Darlehensvertrag mit der Europäischen Investitionsbank vom 18. Dezember 2019, der zum großen Teil ein Neubauprogramm bis 2023 mitfinanziert. Neben der Kooperation mit der Europäischen Investitionsbank führte die Gewobag 2019 intensive Gespräche mit der Council of Europe Bank und beabsichtigt, in den Folgejahren auch dort Finanzierungen aufzunehmen.

Insgesamt konnte die Gewobag im Geschäftsjahr fünf Schuldscheindarlehen bzw. Namensschuldverschreibungen (SSD/NSV) von 1,47 Mrd. € mit Laufzeiten von zwei bis 45 Jahren emittieren. Alle Schuldverschreibungen sind endfällig. Diese Endfälligkeit trägt zur gewollten Absenkung des bislang hohen Durchschnittstilgungssatzes des Konzerns (2019: 2,13 Prozent, Vorjahr: 2,75 Prozent) bei.

Die Namensschuldverschreibungen dienen sowohl der Ablösung bzw. Zusammenfassung kleinteiliger Darlehen und der Finanzierung von Ankäufen als auch der Finanzierung von Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung sowie der Ablösung von Aufwendungsdarlehen. Da es sich bei den SSD/NSV um eine unbesicherte Struktur handelt, schonen sie zudem die Beleihungsreserven und ermöglichen eine projektübergreifende Unternehmensfinanzierung.

### Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente des Gewobag-Konzerns umfassen per 31. Dezember 2019 nur Zinsswaps in Euro zur Sicherung einer festen Verzinsung auf vier variable Darlehen als Grundgeschäfte mit einem

- a) Nominalwert von 39,0 Mio. € und einem Marktwert von -9,2 Mio. €
- b) Nominalwert von 45,0 Mio. € und einem Marktwert von -10,8 Mio. €
- c) Nominalwert von 22,0 Mio. € und einem Marktwert von -7,4 Mio. €
- d) Nominalwert von 14,0 Mio. € und einem Marktwert von -4,0 Mio. €

Grund- und Sicherungsgeschäft sind immer zu 100 Prozent effektiv und haben jeweils identische Laufzeiten mit einem Ende zwischen 2031 und 2039.

## Darlehensmanagement

Der gesamte Zinsaufwand des Gewobag-Konzerns stieg im Berichtsjahr auf 67,7 Mio. € (Vorjahr: 56,2 Mio. €). Die Erhöhung des Zinsaufwands resultiert aus der weiteren Aufnahme von Darlehen, die durch das niedrige Zinsniveau und die frühzeitigen Darlehensablösungen und Prolongationen zu günstigeren Zinsen ermöglicht wurden.

Parallel wurden im Konzern auf Basis der laufenden Analyse des Kreditportfolios und der Zinsbindungsfristen Prolongationen bzw. Umfinanzierungen teilweise mit Zusammenlegung von Darlehen vorgenommen, wenn sich dies nach Auslaufen der Zinsbindung als sinnvoll erwies.

## Kurzfristige Liquidität

Die dem Gewobag-Konzern bei zwei Kreditinstituten eingeräumten Kreditlinien von jeweils 40 Mio. € waren zum Bilanzstichtag nur teilweise für Bürgschaften in Anspruch genommen (2,9 Mio. €). Darüber hinaus besteht eine Bereitwilligkeitserklärung eines Kreditinstituts für eine unbesicherte „Bridgefinanzierung“ von bis zu 100 Mio. € für Ankäufe und Vorfinanzierung von Neubaumaßnahmen. Ein Bürgschaftsrahmen besteht bei der Sparkasse in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 6,9 Mio. € per 31.12.2019 in Anspruch genommen ist (Bürgschaft aus einem städtebaulichen Vertrag zur Absicherung von Rechten des Bezirksamts für zu erbringende Leistungen aus dem städtebaulichen Vertrag). Des Weiteren wurde im Mai 2019 eine uncommittete Bürgschaftlinie bei der ING Bank in Höhe von 50 Mio. € vereinbart, welche per 31.12.2019 nicht in Anspruch genommen worden ist.

Seit 2017 besteht die Möglichkeit, Geldhandel mit der Europäischen Investitionsbank zu betreiben. Das heißt, dass die Gewobag sich kurzfristig für bis zu sechs Monate Geld zu äußerst günstigen Konditionen leihen kann. Dies trägt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen.

Im Mai 2019 konnte die Gewobag ein Commercial Paper Programm auflegen. Innerhalb dieses einmalig formulierten Rahmenprogramms von 500 Mio. € hat die Gewobag die Möglichkeit, einzelne Commercial Papers mit einer Laufzeit von unter einem Jahr zu emittieren.

## Fazit

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich die jahresdurchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Konzern auf 6,22 € je Quadratmeter erhöht, geplant waren 6,31 €. Die Abweichung lässt sich durch den Mitte des Geschäftsjahres angekündigten Mietendeckel erklären. Die Leerstandsquote liegt mit 2,6 Prozent aufgrund von Initial-Leerstand der Neubauobjekte deutlich über dem Planwert von 1,6 Prozent.

Das aus dem Jahresergebnis abgeleitete EBITDA fällt mit 158,9 Mio. € aufgrund höherer Grunderwerbsteuer für Ankaufsobjekte (1,2 Mio. €) niedriger aus als geplant (159,9 Mio. €).

Da das Ergebnis und die Abschreibungen bei Zugang von Objekten auch steigen, haben sowohl der Ankauf als auch der Neubau keine starken Auswirkungen auf den Zinsdeckungsgrad. Grundsätzlich erhöhen steigende Kreditverbindlichkeiten den Zinsaufwand. Das weiterhin niedrige Zinsniveau trug 2019 jedoch erneut dazu bei, die Durchschnittsverzinsung des Bestands an Finanzierungsverbindlichkeiten am Jahresende im Vergleich zu 2018 deutlich von 2,15 auf 1,78 Prozent zu senken.

# Mittelfristige Chancen und Risiken

## Integriertes Risiko- und Compliancemanagement

### Internes Kontrollsystem

Der Gewobag-Konzern verfügt über ein konzernweites rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem (IKS).

Wesentliche Elemente des IKS sind unter anderem klare Prozessvorgaben, die durch automatisierte Überwachungsmechanismen abgesichert sind, das Vier-Augen-Prinzip, manuelle Stichprobenkontrollen und eindeutige Bilanzierungsrichtlinien. Ein wesentlicher Teil des IKS ist der Betrieb eines angemessenen Risiko- und Compliancemanagements (RCM), das wiederum ein Element verantwortungsvoller Unternehmensführung ist.

### Risiko- und Compliancemanagement

Der Gewobag-Konzern verfügt über ein integriertes Risiko- und Compliancemanagementsystem (RCMS) mit dem Ziel, Schäden abzuwenden und den langfristigen Fortbestand des Konzerns zu sichern. Unter Compliance ist die Einhaltung von Gesetzen, vertraglichen Verpflichtungen, internen Regelungen und Richtlinien sowie ethischen und moralischen Standards zu verstehen. Das Compliancemanagement unterstützt die Sicherstellung eines regelkonformen Verhaltens der Führungskräfte sowie der Mitarbeiterschaft und ist integrierter Bestandteil des RCMS. Das RCMS wird kontinuierlich weiterentwickelt und regelmäßig durch die interne Revision im Hinblick auf Angemessenheit und Wirksamkeit geprüft.

### Risikostrategie

Im Interesse aller StakeholderInnen hat die Unternehmensführung eine konservative und auf Sicherheit bedachte Risikostrategie vorgegeben. Die Risikostrategie wird laufend vor dem Hintergrund der aktuellen Unternehmensstrategie und sich ändernder Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf an diese angepasst.

### Maßnahmen

Im Rahmen des Risikomanagementprozesses werden Risiken durch die Risikoeigner im Konzern systematisch erfasst, analysiert, bewertet und anschließend zentral im Risikomanagement gebündelt an die zuständigen Verantwortungsträger kommuniziert. So wird sichergestellt, dass notwendige Präventions- bzw. Gegenmaßnahmen zeitnah und bedarfsgerecht eingeleitet werden. Zudem werden Gesellschafter und Aufsichtsrat regelmäßig über alle relevanten Risikoentwicklungen des Konzerns umfangreich informiert. Im Ergebnis ist sichergestellt, dass alle Organe des Konzerns über wesentliche Konzernrisiken aufgeklärt sind.

# Gesamteinschätzung der Risiken

Im Nachfolgenden werden zunächst allgemeine makroökonomische und marktbezogene Risikosachverhalte erläutert. Danach wird aus den insgesamt ermittelten Risiken auf die aus Sicht der Gesellschaft und des Konzerns besonders relevanten Risiken und deren Steuerungsmaßnahmen eingegangen.

Insgesamt sieht der Vorstand für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken für den gesamten Gewobag-Konzern.

## Allgemeine Risiken

### **COVID-19-Pandemie (Coronavirus)**

Die rasante weltweite Ausbreitung des SARS-CoV-2 (Coronavirus) hat seit März 2020 auch in Deutschland und Berlin zu deutlichen Einschnitten des sozialen und wirtschaftlichen Lebens geführt. Es wird daher von relevanten konjunkturellen Auswirkungen ausgegangen. Eine zuverlässige Einschätzung der Auswirkungen auf den zukünftigen Geschäftsverlauf ist in Anbetracht der Geschwindigkeit der Entwicklungen derzeit nicht möglich.

Für den Konzern bestehen im Hinblick auf die Pandemie kurzfristig Risiken für die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs, insbesondere durch Personalengpässe aufgrund von COVID-19 Erkrankungen und länger andauernder IT-Ausfälle. Die Gewobag hat kurzfristig Maßnahmen getroffen, um den Schutz von Mitarbeitenden, Kunden, Geschäftspartnern sowie übrigen Stakeholdern zu gewährleisten und den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Im Worst Case könnte die Betriebsschließung durch einen vollständigen berlin- oder bundesweiten Shutdown aller nicht systemrelevanten Geschäftsbetriebe angeordnet werden. Hiervon wird derzeit jedoch nicht ausgegangen.

Im Weiteren ist mit einem relevanten Anstieg der Mietausfälle, insbesondere im Bereich der Gewerbevermietung zu rechnen. Darüber hinaus bestehen Risiken aus der Verzögerung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen verbunden mit möglichen Kostensteigerungen und verzögerungsbedingten Einnahmeausfällen und Zinsschäden.

### **Umfeld- und marktbezogene Risiken**

Umfeld- und marktbezogene Risiken werden durch Veränderungen – insbesondere Verschlechterung – der Wirtschaftslage im Allgemeinen oder der Wirtschaftslage Berlins im Speziellen hervorgerufen und könnten sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Von einer Eintrübung der wirtschaftlichen Lage infolge der COVID-19-Pandemie wird ausgegangen. Daneben spielen auch Änderungen der generellen Nachfragestruktur, z. B. durch den demografischen Wandel, eine Rolle. Diese Risiken werden angesichts der demografischen Entwicklung Berlins derzeit als gering beurteilt.

### **Politische und regulatorische Risiken**

Diese Risiken werden durch die Einführung neuer oder die Veränderung von bestehenden, insbesondere mietrechtsbezogenen Gesetzen, Vorschriften oder bestimmten Richtlinien hervorgerufen und können die Ertragslage des Gewobag-Konzerns beeinflussen.

Besonderes Augenmerk ist dabei auf die strikten Begrenzungen der Mieterhöhungsmöglichkeiten zu richten, welche im Wesentlichen durch das seit Februar 2020 in Kraft getretene „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen – MietenWoG“ (sogenannter Mietendeckel), das Mietrechtsanpassungsgesetz und das Wohnraumversorgungsgesetz sowie die mit dem Senat des Landes Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ bestimmt werden. Der Gewobag-Konzern ist danach verpflichtet, sowohl bei der Bestandsmietenentwicklung als auch im Rahmen der Neuvermietung mietpreisdämpfend zu wirken, verstärkten Fokus auf die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen zu legen und die Erhöhung des öffentlichen Wohnungsbestands für breite Bevölkerungsschichten durch vermehrten Neubau voranzutreiben. Zudem soll die Partizipation und Bürgerbeteiligung bei Bauprojekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ausgebaut werden.

Diese Vorgaben sind Bestandteil der Wirtschaftsplanung des Konzerns und aktuell wirtschaftlich und finanziell tragbar. Darüber hinaus wurde mit dem am 25.03.2020 verabschiedeten „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ ein Moratorium für die Erfüllung vertraglicher Ansprüche aus Dauerschuldverhältnissen eingeführt, das Betroffenen, die wegen der COVID-19-Pandemie ihre vertraglich geschuldeten Leistungen nicht erbringen können, einen Aufschub gewährt.

### **Portfolio- und Bewirtschaftungsrisiken**

Zu den Portfoliorisiken zählen alle Risiken einzelner Objekte, beispielsweise Instandhaltungsstau, gesundheitsgefährdende Baustoffe oder auch die Risiken, die ganze Portfolios betreffen, wie z. B. die sinkende Attraktivität bestimmter Standorte oder Einnahmeausfälle durch Leerstände. Um diese Risiken frühzeitig zu erkennen und ihnen rechtzeitig entgegen wirken zu können, betreibt der Gewobag-Konzern ein umfassendes Portfoliomanagement, eine langfristige und systematische Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung sowie eine aktive Quartiersentwicklung und das zugehörige Partizipationsmanagement. Das Immobilienportfolio des Gewobag-Konzerns verteilt sich über fast alle Bezirke Berlins. Durch diese Diversifizierung werden mögliche Klumpenrisiken vermieden.

Weiterhin bestehen auch im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung und Vermietung allgemeine Risiken, beispielsweise im Zusammenhang mit Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten, Versicherungsfällen oder auch Mietminderungen bzw. -nachlässen sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen. Infolge der COVID-19-Pandemie ist mit einem relevanten Anstieg der Erlösausfälle, insbesondere im Bereich der Gewerbevermietung sowie der kleinselbstständigen Wohnungsmieter zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen des Portfoliomanagements und der in der Wirtschaftsplanung vorgesehenen Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung bestehen darüber hinaus im Prognosezeitraum keine wesentlichen Portfolio- und Bewirtschaftungsrisiken.

## Finanzierungsrisiken

Als Finanzierungsrisiken gelten alle Risiken, die im Zusammenhang mit der Fremdmittelbeschaffung stehen. Hierunter fallen insbesondere Zinsrisiken, Prolongationsrisiken, Liquiditätsrisiken sowie Risiken im Zusammenhang mit dem Rating des Unternehmens. Branchenbedingt ist das Fremdmittelvolumen hoch, wodurch diese Risiken besonderer Beachtung bedürfen. Das Kreditportfolio des Gewobag-Konzerns wird daher laufend im Hinblick auf Struktur und Konditionen analysiert und optimiert. Hinsichtlich der Neu- bzw. Refinanzierungsnotwendigkeiten erfolgt regelmäßig ein Abgleich mit den mittel- und langfristigen Erfolgs-, Bau- und Finanzplanungen. Die Auswirkungen hoher Investitionskosten bei gleichzeitiger Begrenzung der Ertragspotenziale durch regulatorische Vorgaben auf die wirtschaftliche Lage des Gewobag-Konzerns sind derzeit durch vorhandene Planungs- und Beleihungsreserven abgedeckt. Im Rahmen der aktiven Unternehmenssteuerung erfolgt ein laufendes Monitoring. Ein möglicher Liquiditätsengpass am Markt für kurzfristige Finanzierungen infolge der COVID-19-Pandemie kann durch Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten im bestehenden Gesamtkreditrahmen ausgeglichen werden. Bedeutende Risiken werden angesichts des unter den Steuerungskennzahlen genannten LTV und der weitgehend langfristig fixierten Finanzierungskonditionen derzeit nicht gesehen.

## Sonstige Risiken

Weiterhin bestehen für den Gewobag-Konzern verschiedene generelle Unternehmensrisiken, die regelmäßig betrachtet werden. Hierzu gehören insbesondere rechtliche und steuerliche Risiken, die zu unerwarteten Zahlungen führen können, sowie Compliance-, Organisations- und Personalrisiken. Das Risiko eines kurzfristigen Personalengpasses ist durch das überproportional hohe Ausfallrisiko aufgrund der COVID-19-Pandemie trotz der getroffenen Schutzmaßnahmen insbesondere für spezifische Mitarbeitergruppen in definierten Kernprozessen gestiegen.

## Wesentliche Einzelrisiken

Einzelrisiken gelten als wesentlich, wenn ihr potenzielles Schadensausmaß unabhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit und unter Berücksichtigung getroffener Gegenmaßnahmen in der kurzfristigen Betrachtung mindestens zwei Mio. € beträgt.

Aufgrund der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie könnten jetzt zusätzlich Verzögerungen bei Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen und erhöhte Mietausfälle wesentlich die Planeinhaltung für 2020 betreffen.

## Investitions- und Akquisitionsrisiken

Für die Bestandserweiterung durch Neubau sowie die Pflege der bereits vorhandenen Wohnungsbestände hat der Gewobag-Konzern einen umfassenden Investitionsplan für die nächsten Jahre aufgestellt. Trotz sorgfältiger Planung und Überwachung sämtlicher Maßnahmen bestehen bei Neubau und Akquisition von Projektentwicklungen Risiken, insbesondere hinsichtlich rechtlicher, wirtschaftlicher und technischer Aspekte. Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb erkennen und bewerten zu können, hat die Gewobag einen umfassenden Akquisitionsprozess implementiert, auf dessen Basis für jede Bestandserweiterung eine ausführliche wirtschaftliche, technische, rechtliche und steuerliche Prüfung (Due Diligence) durchgeführt wird. Auch bei der Bestandserweiterung durch Inanspruchnahme von Vorkaufsrechten erfolgt die Due Diligence in dem durch die Akquisitionsbedingungen möglichen Rahmen.

Kostenentwicklungen im Kontext von Baumaßnahmen und Akquisitionstätigkeiten werden im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung entsprechend untersucht und bei Bedarf durch ergänzende Beschaffung von Fremdkapital berücksichtigt. Neben Kostenrisiken können ebenfalls Geschäftspartner-, Termin- und Vermietungsrisiken bestehen. Die Gewobag minimiert diese Risiken, indem sie die Bauherrenaufgaben im Projektmanagement konsequent wahrnimmt und Projekte mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen begleitet.

Das Risiko, erst nach Abschluss eines Ankaufs Kenntnisse zu erlangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf Profitabilität und Bewertung der Ankaufbestände aufweisen, lässt sich dabei dennoch nicht vollständig ausschließen.

## Weitere potenziell wesentliche Einzelrisiken

Der erwartete Schaden der nachfolgenden Risiken ist aufgrund der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit nicht wesentlich. Dennoch werden diese Risiken aufgrund ihres potenziellen Schadensausmaßes abgebildet.

### **Asbest**

Die Verarbeitung des gesundheitsgefährdenden Baustoffes Asbest erfolgte deutschlandweit insbesondere in den 1960er und 1970er Jahren, unter anderem in Wohn- und Verwaltungsgebäuden. Auch im Bestand des Gewobag-Konzerns sind nach derzeitigem Kenntnisstand etwa 21.000 Wohnungen von Asbest betroffen. Bisher haben bereits in rund 10.000 Wohnungen Asbestsanierungen stattgefunden. Der Gewobag-Konzern verfolgt weiterhin einen umfassenden Sanierungsplan zur Asbestbeseitigung und betreibt hierzu eine transparente Informationspolitik. Dennoch bestehen trotz sorgfältiger Planung Risiken bezüglich Kostensteigerungen für die Asbestsanierung und -entsorgung, möglicher Verschärfungen der gesetzlichen Vorschriften oder einer höheren Anzahl asbestbelasteter Wohnungen im Bestand als bisher angenommen.

### **IT-Ausfall**

Ein Ausfall des vom Gewobag-Konzern genutzten IT-Systems würde aufgrund der weit fortgeschrittenen Digitalisierung zu erheblichen Störungen des normalen Geschäftsbetriebs führen. Um einem solchen Ausfall vorzubeugen, hat der Gewobag-Konzern wirksame Prozesse zur Sicherung des IT-Systems und bezüglich der Zugriffsrechte geschaffen.

### **Energie- und Wärmelieferung**

Das Tochterunternehmen Gewobag ED beschäftigt sich seit 2015 mit den Themen Energie- und Wärmelieferung. In diesem Zusammenhang erfolgt eine planmäßige Modernisierung der bestehenden Heizungsanlagen auch unter Einbeziehung von hocheffizienten Blockheizkraftwerken und EE-Anlagen (EE = Erneuerbare Energien). Trotz der genannten Modernisierungsmaßnahmen sowie regelmäßiger Inspektion und Wartung der Anlagen lässt sich die Möglichkeit von Havarien oder Leckagen an relevanten Bauteilen, die Sach- oder gar Personenschäden zur Folge haben können, nicht vollumfänglich ausschließen.

# Chancen der zukünftigen Entwicklung

## **Wachstum und Wandel**

Der Berliner Immobilienmarkt wird auch künftig von Dynamik und Vielfalt geprägt sein. Durch die weiter steigende Wohnraumnachfrage und zunehmend differenzierte Kundenbedürfnisse ergeben sich für den Gewobag-Konzern weitreichende Potenziale bezüglich der Schaffung neuen Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung. Im Rahmen des umfassenden Neubauprogramms wird auf die verschiedenen Kundenbedürfnisse und Möglichkeiten differenziert und bedarfsgerecht eingegangen. Die Verbindung von Wirtschaftlichkeit, sozialer Verantwortung und Umweltfreundlichkeit wird in nachhaltigen Konzepten umgesetzt und leistet so einen entscheidenden Beitrag zur Berliner Stadtentwicklung.

## **Zinsniveau**

Auf den Kapital- und Geldmärkten bestehen durch das weiterhin niedrige Zinsniveau Möglichkeiten, den künftigen Finanzmittelbedarf für geplante Investitionen zu günstigen Konditionen durch den Abschluss von unbesicherten und besicherten Finanzierungen sowie entsprechende Zinsvereinbarungen zu sichern. Gleiches gilt auch für die Prolongation von auslaufenden Kreditverträgen. Aufgrund niedriger Zinsen ergeben sich Potenziale hinsichtlich einer Erhöhung des Zinsdeckungsgrades.

## **Digitalisierung und Professionalisierung**

Der Gewobag-Konzern hat zur Umsetzung seiner Unternehmensstrategie effiziente Strukturen geschaffen und sich organisatorisch mit einem effizienten Geschäftsprozessmodell sowie einer professionellen IT-Plattform modern aufgestellt. Im Rahmen der kontinuierlichen Weiterentwicklung bestehender Strukturen und Prozesse wurde 2019 die interne Aufbau- und Ablauforganisation überarbeitet. Es bestehen weiterhin große Potenziale hinsichtlich der Digitalisierung von Geschäftsprozessen, deren Umsetzung einen wesentlichen Bestandteil der Unternehmensstrategie darstellt. Die Kundenbetreuung erfolgt über das hauseigene, zentrale Service-Center per Telefon, E-Mail und über die im Jahr 2019 implementierte Service-App. Das umfangreiche Angebot an Online-Services soll weiter ausgebaut werden. Weiterhin stehen Mitarbeiter in acht über die gesamte Stadt verteilten Quartierbüros vor Ort zur Verfügung.

## **Geschäftsfeldentwicklung**

Der Gewobag-Konzern betreibt eine aktive Geschäftsfeldentwicklung, um sich kontinuierlich und bedürfnisinduziert weiterzuentwickeln und für die Zukunft aufzustellen. Konkrete Themenfelder sind aktuell Mobilität, Pflegedienstleistungen und Smart Home/Smart Living. Auf Basis der Analyse von Trends und Entwicklungen am Markt werden neue wirtschaftliche Konzepte, Produkte und Services entwickelt und mit der Umsetzung im gesamten Bestand Innovationen in das Unternehmen, zur Mieterschaft und zu den BewohnerInnen der Stadt gebracht.

## **Nachhaltigkeitsmanagement**

Der Gewobag-Konzern betreibt seit 2018 ein konzernweites Nachhaltigkeitsmanagement, um die gesellschaftlichen und ökologischen Einflüsse zu analysieren und somit weiterhin aktiv einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung für die Konzernunternehmen, ihre Bestände, die Mieterschaft, das Land Berlin und darüber hinaus zu leisten.



## Gesamtaussage zu Risiken und Chancen

Nach ausführlicher Analyse und Bewertung der Chancen und Risiken ist festzustellen, dass derzeit keine Risiken ersichtlich sind, die den Fortbestand bzw. die Zahlungsfähigkeit des Konzerns gefährden könnten. Besonders durch die weitere positive Entwicklung der Nachfrage am Berliner Wohnungsmarkt bieten sich in Zukunft zahlreiche Entwicklungschancen. Für alle Risiken wurde eine erforderliche sowie angemessene planerische und ggf. bilanzielle Vorsorge getroffen. Hinsichtlich der operativen Geschäftstätigkeit wird in den nächsten Jahren tendenziell eine stabile positive Ertragsentwicklung erwartet.

Sollten entgegen aller Erwartungen die Zinsen 2020 stark ansteigen, hat dies aufgrund des hohen Anteils festverzinslicher Darlehen lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Ergebnis. Zudem werden bei der Investitionsfinanzierung zum großen Teil Förderdarlehen genutzt, deren Zinssatz grundsätzlich unter dem Marktzins liegt. Die vom Unternehmen definierte Untergrenze des Zinsdeckungsgrads sollte auch dann nicht gefährdet sein.

## Berliner Corporate Governance Kodex

Der Senat von Berlin hat für seine Beteiligungen – und damit auch für den Gewobag-Konzern – die Anwendung des Berliner Corporate Governance Kodex mittels Hauptversammlungsbeschluss in der Satzung festgeschrieben. Die diesbezügliche Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats erfolgt für den gesamten Konzern:

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklären für das Geschäftsjahr 2019, dass den Verhaltensempfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag entsprochen worden ist.

## Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen

### Angaben zum Mindestanteil von Frauen und Männern im Aufsichtsrat

#### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Gewobag setzt sich gemäß § 11 der Satzung der Gewobag aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern zusammen, wobei ein Mitglied vorab gemäß Artikel 2 § 7 Abs. 2 des WoVG vom Mieterrat der Gewobag gewählt wird, und drei von den Arbeitnehmern entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählenden Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat der Gewobag hat mit Beschluss vom 21. März 2018 gemäß § 111 Absatz 5 AktG in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben für börsennotierte und voll mitbestimmte Gesellschaften für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 30 Prozent festgelegt, wobei der Mindestanteil vom Aufsichtsrat insgesamt zu erfüllen ist. Die Umsetzung soll bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen.

Im Jahr 2019 bestand der Aufsichtsrat von Januar bis 13. August aus zwei Frauen und sechs Männern, der Frauenanteil lag damit bei 25 Prozent. Ab 13. August bestand der Aufsichtsrat aus vier Frauen und fünf Männern; mithin lag der Frauenanteil in diesem Zeitraum bei 44,4 Prozent.

## Angaben zu den Zielgrößen für den Frauenanteil im Vorstand und in den oberen Führungsebenen

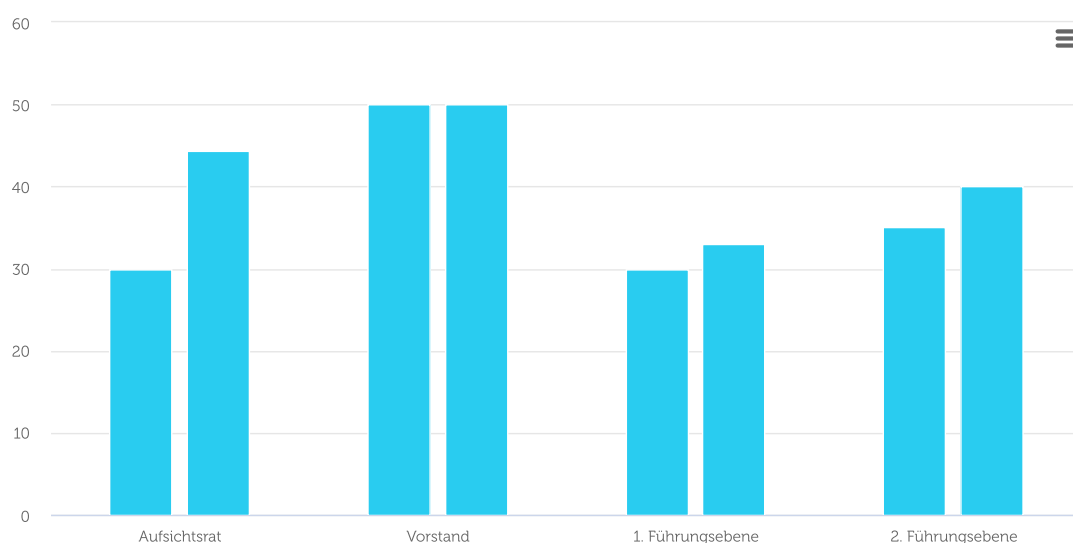
### Vorstand

Der Aufsichtsrat der Gewobag hat mit Beschluss vom 21. März 2018 gemäß § 111 Abs. 5 AktG für den Frauenanteil im Vorstand eine Zielgröße von 50 Prozent für die Umsetzung bis zum 31. Dezember 2021 festgelegt. Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2019 aus einer Frau und einem Mann; der Frauenanteil im Vorstand liegt damit bei 50 Prozent, so dass die festgelegte Zielgröße erreicht wurde.

### Führungsebenen

Adressatin der gesetzlichen Pflicht, Zielvorgaben für den Frauenanteil in den ersten beiden Führungsebene unterhalb des Vorstands zu machen, ist im Gewobag-Konzern ausschließlich die Gewobag. Da die Gewobag selbst über keine eigene durchgehende erste und zweite Führungsebene verfügt und insoweit keine Frauenquote erfüllen kann, der Vorstand aber gleichzeitig das Ziel einer Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen explizit unterstützt, hat der Vorstand im Kalenderjahr 2018 freiwillig für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von konzernweit 30 Prozent und für den Frauenanteil in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von konzernweit 35 Prozent festgelegt. Die beiden Führungsebenen im Sinne von § 76 Absatz 4 AktG wurden anhand der tatsächlich bestehenden Berichtslinien innerhalb des Gewobag-Konzerns festgelegt. Als Umsetzungszeitpunkt hat sich der Vorstand die Frist bis zum 31. Dezember 2021 gesetzt.

Die Gewobag hat die Führungspositionen zum 31. Dezember 2019 ermittelt und daraus den Frauenanteil konzernweit berechnet. Per 31. Dezember 2019 lag danach der Frauenanteil in der ersten Führungsebene konzernweit bei 33,0 % Prozent und in der zweiten Führungsebene konzernweit bei 40,0 % Prozent.



## Ausblick 2020

### Gesamtwirtschaftlich

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit März 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

### Konzern

Der Gewobag-Konzern ist in seiner Gesamtheit als Wohnungsunternehmen des Landes Berlin seinem sozialen Auftrag und somit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Berlin verpflichtet. Die Unternehmensstrategie ist weiterhin auf die qualitative und zielgruppenspezifische Weiterentwicklung der Bestände und Dienstleistungen ausgerichtet. Das Immobilienportfolio wird künftig weiterhin durch Neubaumaßnahmen erweitert. Ankäufe werden in den kommenden Jahren anders als in der Vergangenheit voraussichtlich eine untergeordnete Rolle spielen. Um das starke Wachstum der Bestände des Gewobag-Konzerns zu realisieren und die vorhandenen Bestände an heutige Standards anzupassen, werden innerhalb von 11 Jahren etwa 4,5 Mrd. € investiert. Auch die Anzahl der von der Gewobag VB verwalteten Einheiten wird weiter steigen.

Das Thema Geflüchtete wird den Gewobag-Konzern weiter beschäftigen. Sowohl bei der Unterbringung als auch bei der Beschäftigung von Geflüchteten zeigt sich die Gewobag als starke Partnerin des Landes Berlin. Ein Bestandteil der aktiven Unternehmenskultur bleibt die Integration in den Arbeitsmarkt über spezielle Praktika. Darüber hinaus wurden dem Land Berlin sowohl neu gebaute modulare Unterkünfte als auch Bestandsobjekte für die Unterbringung von Geflüchteten zur Verfügung gestellt.

Im Vermietungsgeschäft werden die Vorgaben des Landes Berlin berücksichtigt, wobei dies im Sozialen Wohnungsbau für eine volle Deckung der kalkulatorischen Kostenmiete in vielen Fällen nicht ausreichen wird. Eine Gesetzesänderung für den Sozialen Wohnungsbau, die zum Ziel hat, auch in diesem Segment mietpreisdämpfend zu wirken ist angedacht. Auswirkungen auf die Mieteinnahmen können noch nicht dargestellt werden.

Sämtliche Restriktionen des Berliner WoVG und der Kooperationsvereinbarung sind eingeplant und beeinflussen die Kennzahlen nur unwesentlich. Auch der Berliner Mietendeckel ist im Stadium des Referentenentwurfs bereits in die Planung eingeflossen und zeigt deutliche Auswirkungen auf die Kennzahlen. Investitionen in die Bestände müssen vor dem Hintergrund des Mietendeckels neu bewertet werden.

Der Zinsdeckungsgrad wird durch die wohnungspolitischen Vorgaben nur gering beeinflusst und wird mit 1,9 geplant. Von den in 2020 zur Prolongation bzw. Rückführung anstehenden Verbindlichkeiten wird etwa die Hälfte besichert umfinanziert/prolongiert. Der verbleibende Betrag wird aus vorhandener Liquidität zurückgeführt bzw. mit Unternehmensfinanzierungsmitteln umfinanziert.

Per 31. Dezember 2019 beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete 6,28 Euro pro Quadratmeter. Bei gleichbleibend niedriger Fluktuation wird die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter voraussichtlich aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen nur leicht auf 6,31 € steigen und der durchschnittliche Leerstand wird bei Wohnungen etwa 1,8 Prozent betragen. Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) sollen mit 29 € über Vorjahresniveau liegen. Auch aufgrund der Corona-Krise sind hier Verzögerungen zu erwarten, sodass der Planwert eventuell unterschritten wird.

Die Ertragsentwicklung insgesamt ist für 2020 aufgrund der Corona-Krise schwer einzuschätzen. Erwartet wird, dass der Gewobag-Konzern ein Jahresergebnis aus planmäßigem Geschäft in Höhe von etwa 26 Mio. € sowie ein EBITDA von etwas über 200 Mio. € erwirtschaftet. Der erwartete Anstieg des EBITDA beruht auf ca. 40 Mio. € zusätzlichen Mieteinnahmen aus der erfolgten Bestandserweiterung.

Inwiefern diese Planwerte von eventuellen Mietausfällen und Bauverzögerungen, die sich jeweils gegenläufig auf das Jahresergebnis und das EBITDA auswirken, beeinflusst werden, ist aktuell nicht absehbar. Daher haben die vorgenannten Planzahlen weiterhin Bestand. Der Verkauf von Immobilien ist weiterhin nicht vorgesehen.

Berlin, 9. April 2020

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



**Snezana Michaelis**  
Vorstand



**Markus Terboven**  
Vorstand



# Konzernabschluss (HGB)

31. Dezember 2019

# Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA		31.12.2019		31.12.2018	
		€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</b>			<b>1.076.626,00</b>		<b>885.404</b>
<b>II. Sachanlagen</b>					
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.711.003.024,24			2.125.487.013
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	85.031.205,11			62.824.581
3.	Grundstücke ohne Bauten	245.872.165,67			55.343.683
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	15.365.574,67			11.185.205
5.	Bauten auf fremden Grundstücken	5.097.212,07			1.735.774
6.	Technische Anlagen und Maschinen	6.750.859,60			5.124.498
7.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.850.519,88			10.595.366
8.	Anlagen im Bau	79.483.198,83			129.887.076
9.	Bauvorbereitungskosten	46.923.073,53			16.249.196
10.	Geleistete Anzahlungen	267.460.670,78			135.261.133
			4.473.837.504,38		2.553.693.525
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1.	Beteiligungen	24.082.441,30			34.991.332
2.	Ausleihungen	4.856.722,33			31.377.647
3.	Andere Finanzanlagen	54.556,46			0
			28.993.720,09		66.368.979
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>			<b>4.503.907.850,47</b>		<b>2.620.947.907</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>					
<b>I. Vorräte</b>					
1.	Unfertige Leistungen	157.019.366,43			126.963.588
2.	Heizölbestände	437.262,51			455.691
3.	Geleistete Anzahlungen	62.170,87			62.171
			157.518.799,81		127.481.450
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1.	Forderungen aus Vermietung	3.536.446,42			3.595.355
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	954.360,88			1.408.280
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	119.274,59			107.544
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.863,29			41.691
5.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	184.984,36			1
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	59.385.194,73			5.344.057
			64.244.124,27		10.496.928
<b>III. Flüssige Mittel</b>					
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	291.567.728,43			162.052.083
	davon Mietkautionen:	(49.109.673,52)			(45.412.052)
2.	Bausparguthaben	14.516.815,41			9.735.190
			306.084.543,84		171.787.273
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>			<b>527.847.467,92</b>		<b>309.765.651</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
1.	Geldbeschaffungskosten	1.487.654,53			1.054.597
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.833.494,10			527.011
			3.321.148,63		1.581.608
<b>Bilanzsumme</b>			<b>5.035.076.467,02</b>		<b>2.932.295.166</b>

**PASSIVA**

		31.12.2019		Vorjahr
		€	€	€
<b>A.</b>	<b>Eigenkapital</b>			
	Gezeichnetes Kapital		84.458.262,00	84.458.262
	Nennwert eigener Anteile		-2.792.933,00	-2.792.933
<b>I.</b>	<b>Ausgegebenes Kapital</b>		<b>81.665.329,00</b>	<b>81.665.329</b>
<b>II.</b>	<b>Kapitalrücklage</b>		<b>42.652.089,72</b>	<b>32.417.255</b>
<b>III.</b>	<b>Gewinnrücklagen</b>			
1.	Gesetzliche Rücklage	42.229.131,00		42.229.131
2.	Baumeuerungsrücklage	0,00		30.869.180
3.	Andere Gewinnrücklagen	53.307.912,86		37.397.480
			<b>95.537.043,86</b>	<b>110.495.791</b>
<b>IV.</b>	<b>Bilanzverlust</b>		<b>-85.611.779,53</b>	<b>-118.302.941</b>
	Auf das Mutterunternehmen entfallendes Konzernerneigenkapital		134.242.683,05	106.275.434
<b>V.</b>	<b>Nicht beherrschende Anteile</b>		<b>20.246.030,89</b>	<b>14.569.164</b>
	Eigenkapital insgesamt		154.488.713,94	120.844.598
<b>B.</b>	<b>Rückstellungen</b>			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	27.262.908,00		25.243.116
2.	Steuerrückstellungen	3.756.027,92		3.185.793
3.	Sonstige Rückstellungen	22.836.315,81		23.830.100
			<b>53.855.251,73</b>	<b>52.259.009</b>
<b>C.</b>	<b>Verbindlichkeiten</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.343.302.123,40		2.498.345.566
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.126.745,61		23.699.665
3.	Erhaltene Anzahlungen	165.733.865,24		137.537.227
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.227.488,77		56.230.480
	davon Mietkautionen:	(49.109.673,52)		(45.412.052)
5.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184.388,94		199.408
6.	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.350.400,20		7.165.657
7.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	92.234,52		1.200.000
8.	Sonstige Verbindlichkeiten	114.011.333,21		3.500.511
	davon aus Steuern:	(3.348.996,55)		(790.454)
			<b>4.717.028.579,89</b>	<b>2.727.878.513</b>
<b>D.</b>	<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>72.761.762,05</b>	<b>23.838.765</b>
<b>E.</b>	<b>Passive latente Steuern</b>		<b>36.942.159,41</b>	<b>7.474.281</b>
	<b>Bilanzsumme</b>		<b>5.035.076.467,02</b>	<b>2.932.295.166</b>

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

		2019 €	2018 €
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	451.314.024,22	421.412.210,47
	b) aus Verkauf von Grundstücken	176.100,00	969.493,47
	c) aus Betreuungstätigkeit	2.728.457,51	3.152.410,61
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.086.050,44	2.124.991,36
		456.304.632,17	427.659.106
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	9.742.010,48	-602.499,59
3.	Sonstige betriebliche Erträge	9.836.433,71	6.384.646,75
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-229.112.455,71	-210.507.749,30
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-179.819,70	-503.904,68
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.105.234,83	-1.537.041,14
		-231.397.510,24	-212.548.695
<b>5.</b>	<b>Rohergebnis</b>	<b>244.485.566,12</b>	<b>220.892.558</b>
6.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-38.782.731,17	-33.748.711
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-10.408.503,75	-7.996.036
	davon für Altersversorgung:	-(3.432.368,49)	-(1.940.407)
		-49.191.234,92	-41.744.747
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-159.336.110,77	-60.925.012
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.293.380,96	-31.063.308
9.	Erträge aus Beteiligungen	1.576.332,53	1.506.256
10.	Erträge aus anderen Finanzanlagen	1.300,00	0
11.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	503.891,23	228.567
12.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	352.166,61	240.414
	davon aus Abzinsung:	(1.126,07)	(1.576)
13.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-67.741.316,27	-56.495.363
	davon aus Abzinsung:	-(1.700.855,00)	-(1.717.325)
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	86.336.097,40	-6.141.527
<b>15.</b>	<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>19.693.310,97</b>	<b>26.497.838</b>
16.	Sonstige Steuern	-1.144.783,46	-2.353.533
<b>17.</b>	<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>18.548.527,51</b>	<b>24.144.304</b>
18.	Nicht beherrschende Anteile am Jahresergebnis	-816.113,03	-3.130.222
19.	Konzerngewinn	17.732.414,48	21.014.082,22
20.	Verlustvortrag	-118.302.940,95	-139.317.023
21.	Auflösung der Bauerneuerungsrücklage	30.869.179,63	0
22.	Einstellungen in Gewinnrücklagen		
	a) in die anderen Gewinnrücklagen	-15.910.432,69	0
<b>23.</b>	<b>Bilanzverlust</b>	<b>-85.611.779,53</b>	<b>-118.302.941</b>





## Entwicklung des Konzernanlagevermögens der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin per 31.12.2019

in €

	Anschaffungs- / Herstellungs- kosten zum 01.01.2019	Zugänge	Zugänge durch Änderung des Konso- lidierungs- kreises	Abgänge	Umbuchungen durch Änderung des Konso- lidierungs- kreises
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Geschäfts- oder Firmenwert	240.733	-	88.179.453	-	-
Entgeltlich erworbene Software und Lizenzen	4.393.611	705.172	-	-	-
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt</b>	<b>4.634.344</b>	<b>705.172</b>	<b>88.179.453</b>	-	-
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.458.504.487	366.130.864	1.167.826.750	-9.646.898	-
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	84.622.173	14.516.250	8.798.311	-	-
Grundstücke ohne Bauten	55.343.683	44.947.207	146.873.552	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	21.145.761	4.308.560	-	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	10.787.343	-	15.678.999	-	-
Technische Anlagen und Maschinen	5.825.303	1.591.005	-	-25	-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.367.918	2.361.783	257.221	-1.812.207	-
<b>Anlagen im Bau</b>	<b>129.887.076</b>	<b>51.419.303</b>	-	<b>-2.600</b>	-
Bauvorbereitungskosten	16.249.196	32.145.715	-	-	-
geleistete Anzahlungen	135.261.133	189.112.271	1.584.975	-52.009	-6.386.460
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>3.933.994.073</b>	<b>706.532.958</b>	<b>1.341.019.808</b>	<b>-11.513.739</b>	<b>-6.386.460</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	35.042.458	5.735.592	6.586.567	-1.174.612	-24.705.139
Sonstige Ausleihungen	31.377.647	-	50.950	-	-26.571.875
Andere Finanzanlagen	-	-	54.556	-	-
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	<b>66.420.104</b>	<b>5.735.592</b>	<b>6.692.074</b>	<b>-1.174.612</b>	<b>-51.277.014</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>4.005.048.521</b>	<b>712.973.722</b>	<b>1.435.891.335</b>	<b>-12.688.351</b>	<b>-57.663.474</b>

Umbuchungen ( + / - )	Anschaffungs- / Herstellungskosten zum 31.12.2019	kumulierte Abschrei- bungen zum 01.01.2019	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	außerplan- mäßige Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres
-	88.420.187	-192.587	-88.227.600	-
-	5.098.783	-3.556.354	-465.803	-
-	<b>93.518.969</b>	<b>-3.748.940</b>	<b>-88.693.403</b>	-
160.900.155	5.143.715.359	-1.333.017.475	-66.024.025	-861.713
515.856	108.452.591	-21.797.592	-897.181	-
-1.292.277	245.872.166	-	-	-
-128.190	25.326.130	-9.960.556	-	-
-7757.283	18.709.058	-9.051.569	-227.956	-
515.820	7.932.104	-700.805	-480.439	-
-	17.174.714	-5.772.552	-2.148.795	-
<b>-101.820.580</b>	<b>79.483.199</b>	-	-	<b>-2.600</b>
-1.471.837	46.923.074	-	-	-
-52.059.239	267.460.671	-	-	-
<b>-2.597.575</b>	<b>5.961.049.065</b>	<b>-1.380.300.549</b>	<b>-69.778.395</b>	<b>-864.313</b>
2.597.575	24.082.441	-51.125,20	-	-
-	4.856.722	-	-	-
-	54.556	-	-	-
<b>2.597.575</b>	<b>28.993.720</b>	<b>-51.125</b>	-	-
<b>0</b>	<b>6.083.561.754</b>	<b>-1.384.100.614</b>	<b>-158.471.797</b>	<b>-864.313</b>

Änderung der Abschreibungen im  
Zusammenhang mit

Änderung des Konso- lidierungs- kreises	Abgängen	Umbu- chungen	Zuschrei- bungen des Geschäfts- jahres	kumulierte Abschrei- bungen zum 31.12.2019	Buchwert am zum 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
-	-	-	-	-88.420.187	48.147	-
-	-	-	-	-4.022.157	1.028.479	885.404
-	-	-	-	<b>-92.442.343</b>	<b>1.076.626</b>	<b>885.404</b>
-36.546.160	9.478.668	-5.741.630	-	-1.432.712.334	3.711.003.024	2.125.487.013
-726.613	-	-	-	-23.421.385	85.031.205	62.824.581
-	-	-	-	-	245.872.166	55.343.683
-	-	-	-	-9.960.556	15.365.575	11.185.205
-10.073.952	-	5.741.630	-	-13.611.846	5.097.212	1.735.774
-	-	-	-	-1.181.244	6.750.860	5.124.498
-174.830	1.771.982	-	-	-6.324.194	10.850.520	10.595.366
-	<b>2.600</b>	-	-	-	<b>79.483.199</b>	<b>129.887.076</b>
-	-	-	-	-	46.923.074	16.249.196
-	-	-	-	-	267.460.671	135.261.133
<b>-47.521.554</b>	<b>11.253.251</b>	-	-	<b>-1.487.211.560</b>	<b>4.473.837.504</b>	<b>2.553.693.525</b>
-	-	-	51.125,20	-	24.082.441,30	34.991.332,35
-	-	-	-	-	4.856.722,33	31.377.646,57
-	-	-	-	-	54.556,46	-
-	-	-	<b>51.125</b>	-	<b>28.993.720</b>	<b>66.368.979</b>
<b>-47.521.554</b>	<b>11.253.251</b>	-	<b>51.125</b>	<b>-1.579.653.903</b>	<b>4.503.907.850</b>	<b>2.620.947.907</b>



## Forderungsspiegel Gewobag-Konzern zum 31. Dezember 2019

in €	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren
Forderungen aus Vermietung	3.536.446,42	3.430.253,14	87.895,04	18.298,24
	(3.595.354,81)	(3.479.130,63)	(97.410,75)	(18.813,43)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	954.360,88	179.271,36	439.579,42	335.510,10
	(1.408.280,07)	(379.735,71)	(571.478,71)	(457.065,65)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	119.274,59	119.274,59	0,00	0,00
	(107.544,48)	(107.544,48)	(0,00)	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.863,29	63.863,29	0,00	0,00
	(41.690,62)	(41.690,62)	(0,00)	(0,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	184.984,36	184.983,36	1,00	0,00
	(1,00)	(0,00)	(1,00)	(0,00)
Vermögensgegenstände	59.385.194,73	57.069.366,33	2.315.828,40	0,00
	(5.344.056,91)	(5.344.056,91)	(0,00)	(0,00)
	<b>64.244.124,27</b>	<b>61.047.012,07</b>	<b>2.843.303,86</b>	<b>353.808,34</b>
	(10.496.927,89)	(9.352.158,35)	(668.890,46)	(475.879,08)

Vorjahresangaben in Klammern



## Verbindlichkeitspiegel Gewobag-Konzern zum 31. Dezember 2019

Davon mit einer Restlaufzeit von

in €	Davon mit einer Restlaufzeit von				Grundpfandrechtlich gesichert
	Gesamtbetrag	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.343.302.123,40 (2.498.345.565,62)	693.053.537,64 (291.461.731,47)	802.022.205,19 (465.060.733,91)	2.848.226.380,57 (1.741.823.100,24)	1.891.040.706,54 (1.433.981.994,80)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	19.126.745,61 (23.699.665,09)	816.750,67 (2.633.327,30)	2.411.185,27 (2.948.597,81)	15.898.809,67 (18.117.739,98)	18.695.047,61 (23.616.685,39)
Erhaltene Anzahlungen	165.733.865,24 (137.537.226,74)	165.733.865,24 (137.537.226,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.227.488,77 (56.230.479,56)	62.227.488,77 (56.230.479,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184.388,94 (199.407,85)	184.388,94 (199.407,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.350.400,20 (7.165.656,69)	11.306.525,39 (6.249.020,68)	1.036.503,55 (762.338,83)	7.371,26 (154.297,18)	0,00 (0,00)
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht</b>	<b>92.234,52 (1.200.000,00)</b>	<b>0,00 (1.200.000,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>	<b>92.234,52 (0,00)</b>	<b>0,00 (0,00)</b>
Sonstige Verbindlichkeiten	114.011.333,21 (1.987.243,31)	114.011.333,21 (1.700.511,07)	0,00 (0,00)	0,00 (286.732,24)	0,00 (0,00)
	<b>4.717.028.579,89 (2.725.165.244,86)</b>	<b>1.047.333.889,86 (496.011.704,67)</b>	<b>805.469.894,01 (468.771.670,55)</b>	<b>2.864.224.796,02 (1.760.381.869,64)</b>	<b>1.909.735.754,15 (1.457.598.680,19)</b>
gesichert durch Landesbürgschaften:		16.690.095,37	(16.690.095,37)		
gesichert durch Verpfändung eines Bankkontos:		0,00	(0,00)		

Vorjahresangaben in Klammern

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2019

## INHALT

- A Allgemeine Angaben →
  - B Konsolidierungskreis →
  - C Konsolidierungsgrundsätze →
  - D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden →
  - E Erläuterungen zur Konzernbilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung →
  - F Latente Steuern →
  - G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen →
  - H Sonstige Angaben →
- 

## A Allgemeine Angaben

Die Konzernmuttergesellschaft Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat ihren Sitz in Berlin und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg (HRB 3445 B).

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte in entsprechender Anwendung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (zuletzt geändert am 17. Juli 2015).

## B Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Gewobag werden neben der Muttergesellschaft alle Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, auf die die Gewobag einen beherrschenden Einfluss i.S.d. § 290 Abs. 2 HGB ausübt, und bei denen die Gewobag die Mehrheit der Chancen und Risiken trägt.

Die Vollkonsolidierung erfolgt ab dem Zeitpunkt des Erwerbs der Beherrschung und endet, sobald die Beherrschung durch das Mutterunternehmen nicht mehr besteht.

Das Geschäftsjahr aller voll konsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

In den Konzernabschluss sind neben der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, Berlin, die folgenden Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

Name und Sitz	Anteil am Kapital
	%
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag</b>	
<b>a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)</b>	
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin	100,00
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,06
Rhinstraße 143 GmbH, Berlin	94,90
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	8,90
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin	40,00*
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin	40,00*
ZS/Gewobag Landsberger Allee GmbH, Berlin	40,00*
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin	40,00*
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Leipzig	40,00*
<b>b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)</b>	
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	89,22
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,67
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG, Berlin	99,96
UTB / Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
TWP/Gewobag Projektentwicklung Buckow/Rudow GmbH & Co. KG, Berlin	40,00*
Interholmes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG, Bremen	40,00*
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG, Berlin	58,90
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	89,35
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG, Berlin	72,21

\* Konsolidierung als Zweckgesellschaft gemäß § 290 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HGB

Name und Sitz	Anteil am Kapital
	%
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB</b>	
<b>a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)</b>	
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0
<b>b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)</b>	
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin (WIR Fonds 7)	98,3
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin (WIR Fonds 9)	99,9
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR, Berlin (WIR Fonds 11)	98,9
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin	96,7
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG, Berlin	99,5
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG, Berlin	99,8
Pallaseum Wohnbauten KG, Berlin	90,7

Nachfolgende Gesellschaften sind in 2019 erstmals in den Konzernabschluss einbezogen worden:

Name und Sitz	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG, Berlin	01.01.2019
Pallaseum Wohnbauten KG, Berlin	01.01.2019
GE Phoenix Invest GmbH, Berlin	01.01.2019 <sup>1)</sup>
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin	04.03.2019
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin	01.04.2019
ZS / Gewobag Landsberger Allee GmbH, Berlin	10.04.2019
ZS / Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin	09.05.2019
TWP/Gewobag Projektentwicklung Buckow/Rudow GmbH & Co. KG, Berlin	16.05.2019
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG, Bremen	23.05.2019
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Leipzig	01.11.2019
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG, Berlin	31.12.2019
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	31.12.2019
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG, Berlin	31.12.2019
<b>Von der ADO Properties S.A. erworbene Gesellschaften:</b>	
Galim 1 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Galim 2 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Galim 3 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Ofek 1 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Ofek 2 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Ofek 3 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Ofek 4 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Ofek 5 Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>
Shemesh Grundstücks GmbH, Berlin	01.12.2019 <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> Verschmelzung auf die Gewobag zum 01.01.2019

<sup>2)</sup> Verschmelzung auf die Gewobag zum 01.12.2019



Die Änderungen des Konsolidierungskreises haben sich wesentlich auf die Darstellung des Konzernabschlusses ausgewirkt. Insgesamt haben die erstkonsolidierten Gesellschaften folgende Auswirkungen auf die Konzernbilanz:

Mio. €	Von ADO Properties S.A. erworbenes Portfolio („State“)	Projektentwicklungsgesellschaften und Immobilienfonds	Summe
Geschäfts- und Firmenwert	88,2	0,0	88,2
Sachanlagen	981,2	354,7	1.335,9
Forderungen und sonstige Aktiva	2,2	7,4	9,6
Zahlungsmittel	9,8	10,7	20,5
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>1.081,4</b>	<b>372,8</b>	<b>1.454,2</b>
Rückstellungen	-0,9	-0,8	-1,8
Finanzverbindlichkeiten	-348,2	-76,7	-424,9
Verbindlichkeiten und sonstige Passiva	-5,9	-2,3	-8,2
Latente Steuerschulden	-88,2	-31,2	-119,4
<b>Summe Schulden</b>	<b>-443,2</b>	<b>-111,0</b>	<b>-545,2</b>

Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung ergaben sich lediglich aus dem von ADO Properties S.A. erworbenen Portfolio. In diesem Fall ergab sich aufgrund der Passivierung von latenten Steuern (88,2 Mio. €) in den Neubewertungsbilanzen der übernommenen Gesellschaften ein technischer Unterschiedsbetrag von ebenfalls 88,2 Mio. €. Dieser wurde unmittelbar im Anschluss an die Erstkonsolidierung abgeschrieben, da wirtschaftlich eine Gruppe von Vermögensgegenständen ohne weitere geschäftswertbildende Faktoren erworben wurde. Aufgrund der mit Wirkung zum 1. Dezember 2019 erfolgten Verschmelzung der vorgenannten Gesellschaften auf die Gewobag und dem dort weiterhin bestehenden Aktivüberhang an latenten Steuern, wurden auch die im Rahmen der Erstkonsolidierung passivierten latenten Steuern wieder aufgelöst, und führen zu einem hohen positiven Saldo der Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.

Im Übrigen ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung, da die Erwerbe überwiegend zum Jahresende 2019 erfolgten.

Mit Vertrag vom 26. März 2019 wurde die zuvor erworbene Gesellschaft GE Phoenix Invest GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2019 erstkonsolidiert und rückwirkend auf die Gewobag verschmolzen.

Mit Vertrag vom 26. März 2019 wurde die im Vorjahr erworbene Gesellschaft BOG 20 GmbH mit Wirkung zum 1. Januar 2019 auf die Gewobag verschmolzen.

Darüber hinaus besitzt die Gewobag nachfolgende mittelbare Beteiligungen sowie zwei unmittelbare Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, auf deren Einbeziehung nach § 311 Abs. 2 HGB wegen untergeordneter Bedeutung verzichtet wurde. Diese Anteile werden in der Konzernbilanz wie in den Einzelabschlüssen mit ihren Anschaffungskosten bzw. bei dauernder Wertminderung mit ihren niedrigeren beizulegenden Werten unter den Finanzanlagen ausgewiesen.

Im Übrigen entsprechen die Beteiligungsbuchwerte weitgehend dem anteiligen Eigenkapital der Beteiligungsgesellschaften.

Name und Sitz	Beteiligung
	%
<b>Unmittelbare Beteiligung der Muttergesellschaft</b>	
BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin	48,48
UTB / Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH, Berlin	40,00

Kleinstbeteiligung an folgenden Fonds:

	Buchwert der Beteiligung	Beteiligung Prozent
<b>Badstraße</b> Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	1.299	28,72
UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. <b>Beusselstr.</b> KG	1.235	74,70
Aquis Zweite Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. <b>Hansastr.</b> OHG	1.070	3,57
<b>Fasanenstr.</b> 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstücks- Verwaltungsgesellschaft mbH & Co.	867	15,51
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG	725	19,15
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungs- Bau mbH & Co. Immobilien Fonds KG ( <b>Cunostr.</b> )	576	22,39
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. <b>Berlin „Wohnen an der Spree“</b> KG	492	13,59
<b>INIF</b> Internationaler Immobilienfonds Dritte Kommanditgesellschaft, Objekt Berlin, <b>Friedrichstr. II</b>	328	2,39
<b>Kurt Franke</b> Grundstücksgesellschaft mbH & Co. <b>Einrichtungs</b> KG	262	4,46
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. <b>Plantanenallee</b> 32 KG	231	35,54
<b>BETA</b> Anlage- <b>Fonds 1</b> GbR	153	10,65
Grundstücksgesellschaft <b>Eisenstr.</b> 26 b.R.	77	1,20
<b>Uranusweg 1-11</b> Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Scharnweberstr. KG	50	1,23
<b>BETA</b> Siebente Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. <b>Ritterlandweg</b> KG	40	0,94
ERGE <b>Beuthstr.</b> 22-24 GbR	36	0,79
<b>Metropole Berlin</b> GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG	34	1,14
NBW Grundstücks-gesellschaft mbH & Co. <b>Dennewitzplatz</b> KG	21	1,21
Grundstücksgesellschaft Berlin- <b>Lichtenrade</b> GbR i.L.	15	0,19

**Mittelbare Beteiligung der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin**

AVW GmbH & Co. KG, Hamburg	11,76
----------------------------	-------

**Mittelbare Beteiligungen der Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin**

GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	3,05
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	1,56

**Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB**

Vermögensverwaltungs- u. Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	0,28
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	0,34

Für die Verpflichtungen der vorstehend aufgeführten Gesellschaften in der Rechtsform der GbR haften die beteiligten Gesellschaften unmittelbar und unbeschränkt.

Die BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, hat im Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von 257 T € erzielt und weist danach ein Eigenkapital von 9.352 T € aus. Unbeschränkt haftende Gesellschafterin ist die in den Konzernabschluss einbezogene Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin.

Für die genannten Kleinstbeteiligungen wird auf die Angaben gemäß § 313 Absatz 2 Nummer 4 und 5 verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind (§ 313 Absatz 3 Satz 4 HGB).

Auf die Einbeziehung der UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG im Wege der Vollkonsolidierung wird gem. § 296 Absatz 2 HGB verzichtet, da sie für die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bilds der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung ist.

Auf die Einbeziehung der Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG als assoziiertes Unternehmen wurde nach § 311 Abs. 2 HGB wegen untergeordneter Bedeutung verzichtet.

## **C Konsolidierungsgrundsätze**

Die Jahresabschlüsse der konsolidierten Gesellschaften bilden die Konzernabschlussgrundlage und sind sämtlich auf den Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Die Kapitalkonsolidierung wird, wenn die Erstkonsolidierung vor dem 1. Januar 2010 erfolgte, nach der Buchwertmethode, durch Verrechnung der Anschaffungskosten mit dem Konzernanteil am Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erst- bzw. Folgekonsolidierung gemäß § 301 Abs. 1 HGB a.F. durchgeführt.

Im Übrigen erfolgte die Erstkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 HGB zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss bzw. zum Zeitpunkt der Gründung.

In der Neubewertungsbilanz werden die Sachanlagen mit dem Verkehrswert bewertet. Weitere wesentliche Unterschiede zu den handelsrechtlichen Buchwerten ergaben sich aufgrund der kurzen Restlaufzeiten nicht.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen aus dem Innenverhältnis werden gemäß §§ 303, 305 HGB voll gegeneinander aufgerechnet. Auf Zwischenergebnisse von konzerninternen Lieferungen und Leistungen findet § 304 HGB Anwendung. Auf Bewertungseffekte aus Konsolidierungsmaßnahmen werden gemäß § 306 HGB in der Konzernbilanz latente Steuern bilanziert. Die latenten Steuern werden auf den Organkreis bezogen ermittelt und mit den Differenzen gemäß § 274 HGB zusammengefasst.

## D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzernabschluss sind die Vermögensgegenstände und Schulden gemäß den §§ 300, 308 HGB nach dem Recht der Muttergesellschaft, der Gewobag, bilanziert und mit einheitlichen Bewertungsmethoden bewertet worden.

**Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert. In die Herstellungskosten werden die Einzelkosten sowie die zurechenbaren Material- und Fertigungsgemeinkosten einbezogen, nicht jedoch Verwaltungsgemeinkosten und Zinsen für Fremdkapital.

Vom Aktionär Land Berlin unentgeltlich eingebrachte unbebaute Grundstücke werden zum beizulegenden Wert zum Zeitpunkt der Einbringung unter Berücksichtigung von Belastungen durch Verpflichtungen zur vergünstigten Vermietung der darauf zu errichtenden Bauten sowie durch vermutete Altlasten im Boden bewertet. Die auf die Einbringung anfallende Grunderwerbsteuer wird als Aufwand erfasst, da sie zu einer Bewertung oberhalb des beizulegenden Wertes führen würde.

Die **Abschreibungen** werden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer linear vorgenommen.

Abschreibungssätze werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bestimmt, die überwiegend mit den vom Bundesministerium für Finanzen veröffentlichten Abschreibungstabellen übereinstimmen. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, soweit aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung der Ansatz mit einem niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich ist. Die Anschaffungskosten für Gebäude, die bis zum 31. Dezember 1924 bezugsfertig wurden, werden ab Modernisierungsfertigstellung über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Die Anschaffungskosten für Gebäude, die ab dem 1. Januar 1925 bezugsfertig waren, und alle Neubauten werden über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben. Zuschreibungen erfolgen, soweit der Grund für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen entfallen ist, maximal bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Geringwertige Vermögensgegenstände werden in einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben (in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG).

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten oder bei dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten bewertet. Sie betreffen nicht abgerechnete Umlagen für kalte Betriebskosten sowie für Heiz- und Warmwasserkosten. Von den unfertigen Leistungen wurde ein Abschlag vorgenommen, um die infolge von Leerstand voraussichtlich nicht abrechenbaren Betriebskosten zu berücksichtigen.

Die **anderen Vorräte** des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten nach dem FIFO-Verfahren und unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert abzüglich Wertabschlägen für erkennbare Einzelrisiken bewertet. Dem allgemeinen Kreditrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Die **Geldbeschaffungskosten** betreffen Disagien, die über die Zinsbindungsfristen linear abgeschrieben werden.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und drohenden Verluste sowie ungewisse Verbindlichkeiten und werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** sind – auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected-Unit-Credit-Methode (PUCM) ermittelt. Im Berichtsjahr wird der von der Deutschen Bundesbank vorgegebene durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 2,72 Prozent (im Vorjahr: durchschnittlicher Marktzins der vergangenen 10 Jahre in Höhe von 3,21 Prozent) bei der Bewertung zugrunde gelegt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt. Gehaltsanpassungen sind mit 0,0 Prozent bzw. 2,0 Prozent p.a., Rentenanpassungen mit 1,5 Prozent bzw. 2,0 Prozent p.a. eingerechnet.

Bei mittelbaren Versorgungsverpflichtungen wurde vom Wahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 Satz 2 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch kein Gebrauch gemacht. Bei der Ermittlung der Rückstellung hat der Gutachter mangels aktueller Daten eine Schätzung der Fehlbeträge bei mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (UFBA) erworben haben, vorgenommen.

Weiterhin ist die Gewobag Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die VBL ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die für Mitarbeiter öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die VBL als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird. Jedoch werden die über die VBL gewährten Zusagen als beitragsorientierter Plan bilanziert, da eine Berechnung nicht möglich ist. Bei einem Austritt der Gewobag aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Derzeit gehen wir davon aus, dass eine solche Verpflichtung nicht eintritt. Im Jahr 2019 setzt sich der Betrag zur VBL aus 6,45 Prozent allgemeiner Umlage und 1,721 Prozent Sanierungsbeitrag zusammen. Die Summe des VBL-pflichtigen Entgelts betrug bei der Gewobag im Jahr 2019 4.144 T €, vom Gesamtbeitrag von 342 T € waren 73 T € Sanierungsgeld.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** resultiert aus Zahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten und wird anteilig über die Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechtes aufgelöst. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung. Im Jahr 2019 wurde der Zuschuss des Landes Berlin für den Kauf von Immobilien in der Karl-Marx-Allee gemäß Betrauungsakt vom 11. Juli 2019 eingestellt, dessen Auflösung bei erwartungsgemäßer Entwicklung über die Laufzeit des Betrauungsakts vorgesehen ist.

Für die Absicherung der variablen Verzinsung von Darlehen wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) erworben. Aufgrund der bestehenden Halteabsicht und des engen Sicherungszusammenhangs werden die variabel verzinslichen Darlehen mit den Derivaten nach Prüfung des „Critical-Terms-Match“ (Kongruenz von Zinssatz, Volumen und Laufzeiten) als **Bewertungseinheit** nach der „Einfrierungsmethode“, wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, zusammengefasst. Ein- und Auszahlungen aus Zinsswaps werden saldiert in dem Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, in dem die Zinsen für das Grundgeschäft – dessen Verzinsung gesichert wird – enthalten sind. Da sich alle bestehenden Zinsswaps auf Bankverbindlichkeiten beziehen, werden alle Zahlungen aus den Swaps im Zinsaufwand ausgewiesen.

Für die Ermittlung der **latenten Steuern** nach § 298 i.V.m. § 274 HGB wurden alle Tochterunternehmen einbezogen. Die ermittelten steuerlichen Latenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen und aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen. Für 2019 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175 Prozent. Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo an latenten Steuern ergeben, der gemäß dem Wahlrecht nicht aktiviert wurde.

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## E Erläuterungen zur Konzernbilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

### I Konzernbilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagespiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen. Den Umbuchungen durch Änderung des Konsolidierungskreises stehen in gleicher Höhe Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises gegenüber. Kumulierte Abschreibungen der übernommenen Gesellschaften werden im Konzern fortgeführt, daher werden im Anlagespiegel Zugänge an Abschreibungen durch Änderungen des Konsolidierungskreises ausgewiesen.
2. Als unfertige Leistungen in Höhe von 81.570 T€ werden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Geschäftsjahr ausgewiesen. Dem stehen erhaltene Anzahlungen in Höhe von 85.964 T€ gegenüber. In den unfertigen Leistungen sind 16.948 T€ aus den im Jahr 2019 im Wege der Verschmelzung übergegangenen Gesellschaften enthalten.
2. Die Angaben zu den Restlaufzeiten der **Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände** sind der Anlage 2 zum Anhang zu entnehmen.
3. Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Eigenkapitalpiegel zu entnehmen.

Das **gezeichnete Kapital** der Muttergesellschaft beträgt 84.458 T €. Die Gewobag verfügt über zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von 2.793 T € (3,31 Prozent). Der Aktionär, Land Berlin, verfügt über fünf vinkulierte Namensaktien im Gesamtnennwert von 81.665 T € (96,69 Prozent).

Der Zugang zur **Kapitalrücklage** von 10.235 T € resultiert aus der Übertragung zweier Grundstücke durch das Land Berlin. Die Übertragung erfolgte auf dem Wege gesellschaftlicher Einbringungen ohne Gegenleistung. Bei der Bewertung der Grundstücke wurden die aktuell ermittelten Verkehrswerte berücksichtigt, vermindert um Belastungen durch die Verpflichtung zur vergünstigten Vermietung sowie um mögliche Altlastenbelastungen der Grundstücke.

Mit Beschluss des Aufsichtsrates der Gewobag vom 26. März 2019 wurde zugestimmt, die Bauerneuerungsrücklage (30.869 T €) vorrangig zugunsten des Verlustvortrags (15.604 T €) und im Übrigen zugunsten der anderen Gewinnrücklagen (15.265 T €) aufzulösen.

Der Jahresfehlbetrag des Mutterunternehmens beträgt zum 31. Dezember 2019 63,2 Mio. €.

4. Aus der **Abzinsung der Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.657 T €. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt. Die **Rückstellungen für Altersversorgung** beinhalten Fehlbeträge von 3.545 T € aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (UFBA) erworben haben.

5. Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

T €	31.12.2019
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	5.242
Erschließungskosten Groß Glienicke	523
Verpflichtungen gegenüber Personal	3.956
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	9.496
Restitution und Verwaltungsbetreuung	359
Prozessrisiken	1.151
Abrechnungsrisiken (Wärme)	600
Sonstiges	1.509
<b>Gesamt:</b>	<b>22.836</b>

6. Die **Verbindlichkeiten** mit den Restlaufzeiten und der Art der Sicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang).

## II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (451.314 T €) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (329.220 T €), Erlösschmälerungen (-13.756 T €), aus abgerechneten Umlagen (132.107 T €) und aus Zuschüssen (1.621 T €).
- Grundsteuern werden in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen, da sie zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören.
- In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge von 4.329 T €, davon aus der Aktivierung von Instandhaltungsaufwendungen aus Vorjahren (2.671 T €) und aus der Auflösung von Rückstellungen (334 T €), enthalten. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 305 T € enthalten.
- Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen Ertragssteuerzahlungen für das Geschäftsjahr 2019 und Nachzahlungen von 1.146 T € für die Geschäftsjahre 2016 und 2017. Zusätzlich sind Steuererstattungen von 1.238 T € für das Geschäftsjahr 2017 enthalten.
- Die sonstigen Steuern (1.145 T €) resultieren im Wesentlichen aus der Grunderwerbsteuer für die unentgeltliche Übertragung der Einbringungen von Grundstücken durch das Land Berlin.

## III Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung (257,0 Mio. €) entspricht den flüssigen Mitteln in der Konzernbilanz (306,1 Mio. €) abzüglich der Mietkautionen (49,1 Mio. €).

## F Latente Steuern

In den Bilanzposten der Einzelabschlüsse bestehen Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanz-Ansätzen. In der nachfolgenden Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können:

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	X
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	X	X
Grundstücke ohne Bauten	X	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	X	
Bauten auf fremden Grundstücken	X	
Beteiligungen		X
Sonstige Vermögensgegenstände	X	
Geldbeschaffungskosten	X	
andere Rechnungsabgrenzungsposten	X	
Pensionsrückstellungen	X	
Sonstige Rückstellungen	X	
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	X	
Sonstige Verbindlichkeiten		X

Konsolidierungsbedingte Differenzen resultieren aus der Einbeziehung der WIR-Fonds und der Eliminierung der Anwachungsverluste aus der Übernahme von WIR-Fonds, aus der Einbeziehung der KG-Fonds in den Konzernabschluss sowie aus der Zwischenergebniseliminierung von Veräußerungen an die Gewobag EB.

Die sich insgesamt ergebenden aktiven Latenzen werden in Ausübung des Wahlrechts des § 298 i.V. mit § 274 HGB nicht angesetzt.

Aus der Konsolidierung nachfolgender Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH ergaben sich 2019 erfolgsneutral gebildete passive latente Steuern i.S.d. § 306 HGB von 31,1 Mio. €:

- ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin
- ZS / Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH, Berlin
- ZS / Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Leipzig

Aus der Konsolidierung weiterer vier Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH bestehen passive latente Steuern aus konsolidierungsbedingten Bewertungsunterschieden von 5,8 Mio. € (Vorjahr 7,4 Mio. €).

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind latente Steuern mit einem Ertrag von 89,8 Mio. € (Vorjahr Aufwand von 0,1 Mio. €) erfolgswirksam erfasst.



## **G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

1. Für die Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der GbR besteht eine unbeschränkte Haftung für deren Verpflichtungen. Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaften wird keine Inanspruchnahme erwartet.
2. Es bestehen Treuhandvermögen /-verbindlichkeiten von 1.280 T € für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke. In dem Bankbestand sind 14,5 Mio. € (Vorjahr: 9,7 Mio. €) Bausparguthaben der Gewobag WB enthalten, die als Kreditsicherheit abgetreten sind.
3. Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücksareals in Groß Glienicke bestehen als Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis Erschließungsverpflichtungen der Gewobag mit voraussichtlichen Kosten abgezinst von 523 T €.
4. Die Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten und den Bewertungseinheiten gem. § 315 Nr. 15 HGB erfolgen im Konzernlagebericht.
5. Es bestehen für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 671,2 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen von 78,8 Mio. €.
6. Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 838,6 Mio. € und für Objektankäufe 40,7 Mio. €.

## **H Sonstige Angaben**

### **1. Anzahl der Arbeitnehmer**

Neben den Vorständen und der Geschäftsführung der Tochterunternehmen betrug die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 617 (davon 543 kaufmännische Angestellte, 68 technische Angestellte und 6 geringfügig Beschäftigte).

## 2. Befreiung nach § 264 Absatz 3 und § 264b HGB

Nachfolgende Tochtergesellschaften nehmen für das Geschäftsjahr 2019 die Erleichterungen nach § 264 Abs. 3 und § 264b HGB in Anspruch, auf die Aufstellung eines Lageberichts, auf die Aufstellung eines Anhangs sowie auf die Offenlegung zu verzichten:

- o Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin
- o Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin
- o Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin
- o Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin
- o Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin
- o Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin
- o Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin
- o Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin
- o Gewobag/Kronberg Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin
- o UTB / Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin
- o INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG, Berlin
- o Rhinstraße 143 GmbH
- o ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH, Berlin
- o ZS / Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH, Berlin
- o ZS / Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH, Berlin
- o Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Leipzig
- o BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, Berlin
- o TWP/Gewobag Projektentwicklung Rudow / Buckow GmbH & Co. KG, Berlin
- o Interholmes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co.KG, Bremen

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat sich als oberstes Mutterunternehmen des Konzerns verpflichtet, für die bis zum 31. Dezember 2019 eingegangenen Verpflichtungen der Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2020 einzustehen.

## 3. Vorstand

Vorstandsmitglieder der Gewobag sind Frau Snezana Michaelis und Herr Markus Terboven.

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

in €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170.000,04	170.000,04
Sonderzahlungen	70.000,00	70.000,00
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	33.849,60	33.480,00
Geldwerte Vorteile	9.163,20	8.656,65
<b>Bezüge:</b>	<b>283.012,84</b>	<b>282.136,69</b>
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	4.496,40	4.458,48
<b>Gesamt:</b>	<b>287.509,24</b>	<b>286.595,17</b>

Weiterhin ist für die Vorstände eine variable Zieltantieme von jeweils 70 T € für das Jahr 2019 vereinbart, die in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 24. März 2020 beschlossen wurde.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihrer Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von 412 T € zugeführt. Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2019 350 T €. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder der Gewobag und ihre Hinterbliebenen betragen zum 31. Dezember 2019 4.775 T €.

#### 4. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung	€
<b>Michael Sachs</b> (bis 13.08.2019)	Vorsitzender Staatsrat a.D. der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	Feste Vergütung inkl. USt.	6.033,70
<b>Dr. Jochen Lang</b> (bis 13.08.2019)	Stellv. Vorsitzender Senatskanzlei	Feste Vergütung	4.266,51
<b>Kerstin Kühn</b> (bis 13.08.2019)	Rechtsanwältin in eigener Praxis	Feste Vergütung inkl. USt.	3.605,50
<b>Dr. Ottwald Demele</b> (bis 13.08.2019)	Ehem. Gewerkschaftssekretär ver.di - Landesbezirk Berlin-Brandenburg	Feste Vergütung	3.029,83
<b>Sabine Herbst</b> (bis 13.08.2019)	Kaufmännische Angestellte bei der Gewobag, Berlin	Feste Vergütung	3.029,83
<b>Andreas Sieber</b> (bis 13.08.2019)	Kaufmännischer Angestellter bei der Gewobag, Berlin	Feste Vergütung	3.029,83
<b>Rolf-Dieter Schippers</b>	Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	4.900,00
<b>Klemens Witte</b>	Vertreter des Mieterrats Politologe und Wirtschaftswissenschaftler	Feste Vergütung	4.900,00
<b>Anke Brummer-Kohler</b> (ab 13.08.2019)	Vorsitzende Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht a.D.	Feste Vergütung inkl. USt	3.724,31
<b>Sebastian Scheel</b> (ab 13.08.2019)	Stellv. Vorsitzender Staatssekretär für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin	Feste Vergütung	2.421,51
<b>Dorette König</b> (ab 13.08.2019)	Geschäftsführerin ADAC Berlin- Brandenburg e. V.	Feste Vergütung	1.870,17
<b>Kerstin Liebich</b> (ab 13.08.2019)	Volkssolidarität Landesverband M-V e. V., Schwerin – Landesgeschäftsführerin	Feste Vergütung inkl. USt.	2.225,50
<b>Olaf Kleindienst</b> (ab 13.08.2019)	Arbeitnehmervertreter, Kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	1.870,17
<b>Jean Lukoschat</b> (ab 13.08.2019)	Arbeitnehmervertreter, Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	1.870,17
<b>Carla Dietrich</b> (ab 13.08.2019)	Verdi, Arbeitnehmervertreterin Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk Berlin-Brandenburg	Feste Vergütung	1.870,17

Außerdem nahm Frau Heike Strehlau als Gast des Mieterrats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil und erhielt dafür eine Aufwandsentschädigung i. H. v. insgesamt 640,00 €.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhielten feste Vergütungen. Variable Vergütungen wurden nicht gewährt.

## **5. Honorare des Abschlussprüfers**

**Das im Aufwand erfasste Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 368 T €. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 263 T €, auf andere Bestätigungsleistungen 44 T €, auf Steuerberatungsleistungen 6 T € und auf sonstige Leistungen 55 T €.**

## **6. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex**

**Die Entsprechenserklärung gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der von der Senatsverwaltung für Finanzen herausgegebenen Fassung (Berliner CGK) haben der Vorstand und der Aufsichtsrat für die Gewobag abgegeben und dem Hauptaktionär zugänglich gemacht.**

## **7. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

Das Land Berlin ist als alleiniger Aktionär eine nahestehende Person der Gewobag i. S. d. § 285 Nr. 21 HGB. Unmittelbare vertragliche Beziehungen zum Land Berlin bestehen aus:

- a) Einbringung von Grundstücken seit 1. Januar 2015, davon sechs Grundstücke mit Nutzen-/Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2018
- b) der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 5. April 2017,
- c) Vermietungen an das Land Berlin bzw. Bezirke,
- d) dem Erwerb von Grundstücken vom Land Berlin seit 1. Januar 2017.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

## 8. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten:

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Objekte beurkundet, deren Lasten-Nutzenwechsel im Jahr 2020 erfolgen:

<b>Hirzerweg 6/8</b>		
Beurkundung:	12. Dezember 2019	KP: 7.400.000,00
<b>Mariannenstr. 30</b>		
Beurkundung:	21. Oktober 2019	KP: 1.850.000,00
<b>Friedrichstr. 225</b>		
Beurkundung:	8. Juni 2019	KP: 56.225.000,00
<b>Friedrichstr. 226</b>		
Beurkundung:	8. Juni 2019	KP: 34.150.000,00
<b>Kiefholzstr. 408 / Richard-Münch-Str. 5,7,9</b>		
Beurkundung:	20. September 2019	KP: 21.503.000,00
<b>Markgrafen 9 u.a. / Kissinger Str. 22 u.a.</b>		
Beurkundung:	8. November 2019	KP: 4.250.000,00
<b>Muskauerstr. 14</b>		
Beurkundung:	19. Dezember 2019	KP: 3.815.000,00
<b>Kantstr. 15, 15 a u.a.</b>		
Beurkundung:	16. Dezember 2019	KP: 21.500.000,00

Am 17. Dezember 2019 wurde mit Nutzen-Lastenwechsel 02.03.2020 der Joint-Venture-Vertrag einschl. Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Projekt Landsberger Tor mit einem Projektentwicklungsvolumen von voraussichtlich 43,5 Mio. € beurkundet.

Der Joint-Venture-Vertrag einschl. Anteilskauf- und Abtretungsvertrag zum Projekt Wendenschloss Nord ist in der Verhandlung, jedoch noch nicht beurkundet.

Das Ende 2019 aufgetretene, neuartige Coronavirus (SARS-CoV-2) breitet sich in vielen Ländern aus, auch in Deutschland werden zunehmend Erkrankungsfälle bekannt. Diese Entwicklung hat bereits wirtschaftliche Auswirkungen auf Unternehmen, bspw. aufgrund von Einschränkungen in Produktion und Handel oder aufgrund von Reisebeschränkungen. Es besteht diesbezüglich eine außergewöhnlich hohe Unsicherheit über die Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2020. Angesichts der umfangreichen Stützungsmaßnahmen der Regierung auch für Wohnungs- und Gewerbetriebe wird jedoch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung der im vorliegenden Abschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände oder gar bestandsgefährdenden Auswirkungen für den Konzern gerechnet. Hinsichtlich der möglichen künftigen Auswirkungen wird auf die Ausführungen im Konzernlagebericht verwiesen.

## 9. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag des Mutterunternehmens von 63,2 Mio. € zusammen mit dem bestehenden Verlustvortrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 9. April 2020

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



**Snezana Michaelis**  
Vorstand



**Markus Terboven**  
Vorstand

Wir bleiben für eine nachhaltige Entwicklung in  
**Bewegung**

Nachhaltigkeitsbericht 2019



Wir bleiben für eine nachhaltige Entwicklung in

# Bewegung

Neubau- und Modernisierungsarbeiten, Energie- und Mobilitätswende – in der Gesellschaft und unserem täglichen Umfeld ist Einiges in Bewegung. Wir nutzen dieses Momentum und setzen positive Impulse für die nachhaltige Entwicklung Berlins. Dazu nehmen wir eine ganzheitliche Perspektive ein. Wir betrachten die Art und Weise, wie wir wohnen, im Kiez miteinander leben und von A nach B kommen – für unsere Gewobag Quartiere sowie das Wohnumfeld als Ganzes. Denn das alles beeinflusst das soziale Miteinander und die Qualität der Umwelt in der Stadt. Durch den Austausch mit unseren MieterInnen und unseren MitarbeiterInnen wachsen Ideen für das vielfältige Leben in der Stadt. Ideen werden aber auch von unserem Gesellschafter sowie von Start-ups und etablierten Unternehmen an uns herangetragen. Wir identifizieren vielversprechende Potenziale und bleiben für eine nachhaltige Entwicklung der Gewobag stetig in Bewegung.



**NACHHALTIGKEITSKENNZAHLEN DES JAHRES 2019**  
**AUS DEN NACHHALTIGKEITSDIMENSIONEN WIRTSCHAFT, SOZIALES UND UMWELT**



Wohnungen

**69.794**

Nettokaltmiete

**6,22 €/m<sup>2</sup>**

Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung

**98,6 Mio. €**

Beste Schuldscheintransaktion für ein mittelständisches Immobilienunternehmen, das bisher am Markt platziert wurde

**1,35 Mrd. €**



---

Kooperationen in der Quartiersentwicklung

**21**

Quartiere, die neue Mieterbeiräte gewählt haben

**5**

Team Ehrenamt

**8.610**

Stunden ehrenamtliche Tätigkeit

Weiterbildungstage

**1.958**



---

Haushalte mit Zugang zu unserem Quartier-Strom

**6.241**

Wildblumenwiesen

**1.100 m<sup>2</sup>**

Beilage des Mietermagazins „Berliner Leben“

**62.500**

Päckchen mit Wildblumensamen für je 1 m<sup>2</sup>

Stellplätze in unserer neuen Fahrradoase für MitarbeiterInnen

**100**

**Weitere Nachhaltigkeitskennzahlen →**



Die Gewobag wurde in der Kategorie „Gesellschaft und Fairness“ für den Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2021 nominiert. Der Preis steht für Spitzenleistungen der Nachhaltigkeit. Die SiegerInnen werden im Rahmen der offiziellen Preisverleihung am 4. Dezember 2020 in Düsseldorf bekanntgegeben.

## Unser Nachhaltigkeitsmanagement

Mit unserem strategischen Nachhaltigkeitsmanagement verstärken wir die vorausschauende und damit zukunftsorientierte Ausrichtung unserer Unternehmenstätigkeit. Dazu setzen wir uns unternehmensintern und im branchenweiten Austausch intensiv mit ökonomischen, gesellschaftlichen und ökologischen Themen in der Wohnungswirtschaft und mit deren Wechselwirkungen auseinander. In unserem **Nachhaltigkeitsprogramm** → definieren wir für alle Bereiche des Unternehmens Ziele und Maßnahmen zu deren Umsetzung.

Als Grundlage für unser Nachhaltigkeitsmanagement und das Nachhaltigkeitsprogramm dient unsere **Wesentlichkeitsanalyse** ↓, die wir im ersten **Gewobag-Nachhaltigkeitsbericht 2018** ↓ vorstellten. Dort berichteten wir ebenfalls erstmals anhand des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) über den Fortschritt unseres Nachhaltigkeitsprogramms.





# Unser Nachhaltigkeits- management



## INHALT

- Wie wir besser werden →
- Nachhaltigkeitskennzahlen →
- Unser Einsatz für Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft →
- Gemeinsam für die 17 Ziele der nachhaltigen Entwicklung →
- Organisation →
- Kontakt →
- Über die Berichterstattung →

**2019 wurde die Gewobag 100 Jahre alt. In den ersten 100 Jahren unserer Unternehmensgeschichte orientierten wir uns stets an einem klaren Wertekompass und an Leitmotiven, die wir auch heute noch strikt befolgen: Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung, effizientes Wirtschaften und Umweltschutz.**

## Wie wir besser werden

Um die ganze Bandbreite an Nachhaltigkeitsaktivitäten der Gewobag im Blick zu behalten und zu steuern, haben wir sechs Handlungsfelder definiert: Wohnraum schaffen in Berlin, Verantwortungsvolle Unternehmensführung, Zusammenhalt im Quartier, Miteinander arbeiten, Klimaschutz in den Quartieren und Betrieblicher Umweltschutz. Die Handlungsfelder beschreiben unsere Wirkung in den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit und bilden das Grundgerüst für Maßnahmen bei unternehmensinternen Prozessen oder direkt in unseren Wohnungsbeständen.

Was wir bereits erreicht haben und was wir uns für die Zukunft noch vorgenommen haben, führen wir mit unserem Nachhaltigkeitsprogramm an einem zentralen Ort zusammen. Die Ziele und Maßnahmen formulieren und aktualisieren wir unter Beteiligung aller Unternehmensbereiche und Tochterunternehmen der Gewobag. Unser Nachhaltigkeitsprogramm bildet dadurch ein wichtiges Steuerungs- und Kommunikationsmittel für unser strategisches Nachhaltigkeitsmanagement.

Eine wichtige Dimension, die viele unserer zentralen Themen wie energieeffizientes Bauen, erneuerbare Energien, Mobilität und Artenvielfalt berührt, ist die Umwelt und der Klimaschutz. Um den Klimaschutz weiter in den Kern unserer Unternehmenstätigkeit zu integrieren, entwickeln wir derzeit eine langfristige **Klimastrategie** → mit zukunftsweisenden Klimazielen und Maßnahmen bis zum Jahr 2050.

### Ziele und Maßnahmen in unseren sechs Handlungsfeldern

- **Wohnraum schaffen in Berlin** →
- **Verantwortungsvolle Unternehmensführung** →
- **Zusammenhalt im Quartier** →
- **Miteinander arbeiten** →
- **Klimaschutz in den Quartieren** →
- **Betrieblicher Umweltschutz** →





Die Gewobag wurde in der Kategorie „Gesellschaft und Fairness“ für den Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2021 nominiert. Der Preis steht für Spitzenleistungen der Nachhaltigkeit. Die SiegerInnen werden im Rahmen der offiziellen Preisverleihung am 4. Dezember 2020 in Düsseldorf bekanntgegeben.

## Nachhaltigkeitskennzahlen

Zur Überprüfung unseres Fortschritts erhebt und analysiert das Nachhaltigkeitsmanagement umfangreiche Kennzahlen und Leistungsindikatoren nach dem internationalen Standard der Global Reporting Initiative (GRI). Die **Kennzahlen** → für unseren Bestand in Berlin und in der Verwaltung im Spreebogen zeigen uns, wie weit wir schon vorangekommen sind und wo noch Handlungsbedarf besteht.

## Unser Einsatz für Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft

Um mit unserer Tätigkeit eine nachhaltige Entwicklung unseres Unternehmens und der Gesamtgesellschaft zu bewirken, setzen wir uns nicht nur unternehmensintern, sondern auch in branchenweiten und -übergreifenden Netzwerken intensiv mit den ökonomischen, gesellschaftlichen und ökologischen Themen der Wohnungswirtschaft auseinander.

- Wissens- und Erfahrungsaustausch für Klimaschutz: In einer starken Allianz mit 24 Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft setzen wir uns als Gründungsmitglied der **Initiative Wohnen.2050** für einen klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 ein.





- Mit dem Zertifizierungsprozess der **Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB)** stellen wir sicher, dass Projekte, wie das Neubaugebiet **WATERKANT Berlin** ↗, nach umfassenden Nachhaltigkeitskriterien durchgeführt werden. Dafür haben wir das DGNB-Vorzertifikat in Platin erhalten.

- Europaweit tauschen wir uns in der **European Federation for Living (EFL)** zu aktuellen Themen der Wohnungswirtschaft und Megatrends aus. 2018 und 2019 entwickelte die Gewobag beispielsweise gemeinsam mit Partnern der EFL und **Ritterwald Consulting** einen Zertifizierungsprozess für die Nachhaltigkeitsperformance von Wohnungsbaugesellschaften.



- Zur branchenübergreifenden Vernetzung in Deutschland nahmen wir aktiv beim Dialogforum **Wirtschaft macht Klimaschutz** teil. Im Rahmen eines gemeinsam erarbeiteten Handbuchs zu „Unternehmensbezogenen Klimaschutzzielen“ bekannten sich die Gewobag und ihr Vorstand klar dazu, die eigenen Klimaschutzziele kontinuierlich zu verbessern.

- Bei **mehrwert Berlin** tauschen wir uns im Arbeitskreis CSR regelmäßig mit 22 der großen öffentlichen Unternehmen Berlins aus. Im Dienste einer nachhaltigen Zukunftsgestaltung für die Stadt haben sich die Unternehmen vor über 10 Jahren in der Initiative zusammengetan und bewegen gemeinsam zahlreiche zukunftssträchtige Projekte.



- Zur weiteren Förderung von Nachhaltigkeitsthemen in der Berliner Wohnungswirtschaft initiierte die Gewobag den **Branchenaustausch Nachhaltigkeit der kommunalen Berliner Wohnungsbaugesellschaften**. Im März 2019 wurde das Format erstmals im Spreebogen, dem Verwaltungsgebäude der Gewobag, mit sechs Unternehmen durchgeführt.



## Gemeinsam für die 17 Ziele der nachhaltigen Entwicklung

Als Rahmenwerk für die nachhaltige Entwicklung weltweit verabschiedeten die Vereinten Nationen im Jahr 2015 die Agenda 2030 mit 17 Hauptzielen. Auch in unserer Arbeit spiegeln sich die globalen Nachhaltigkeitsziele wider.

Streetart-KünstlerInnen aus Berlin und der ganzen Welt präsentierten bei der ersten URBAN NATION BIENNALE ihre künstlerischen Interpretationen der 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals, SDGs). Die Ausstellung **ROBOTS AND RELICS: UN-MANNED** war als Zeitkapsel angelegt und zeigte alternative Zukunftsvisionen der urbanen Entwicklung auf. Das über 100 Meter lange Gemeinschaftswerk bot einen kreativen Zugang zu einer Welt, in der die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung unterschiedlich interpretiert wurden und die Frage gestellt wurde: „What if...“

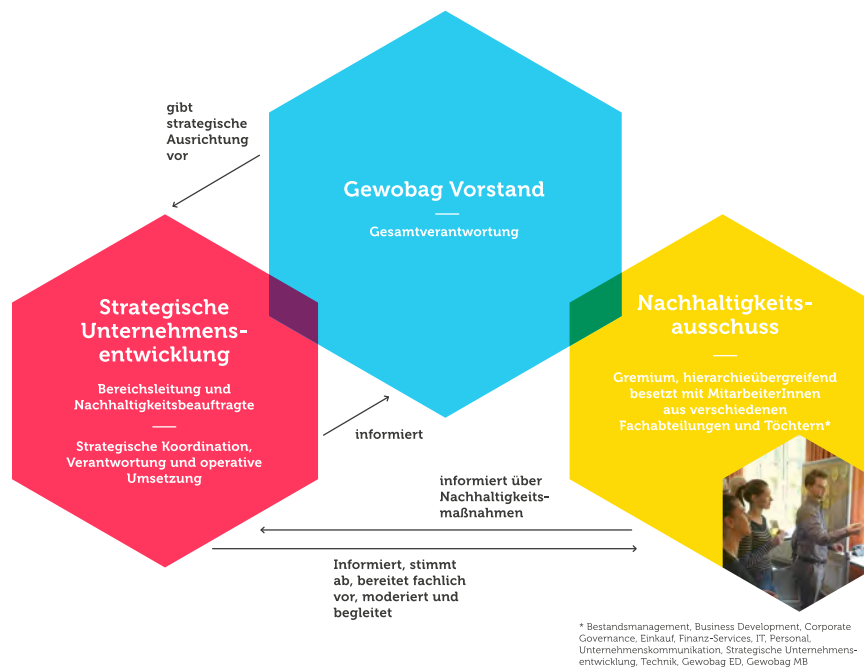
Als landeseigene Wohnungsbaugesellschaft in Berlin leistet die Gewobag auf vielfältige Weise einen Beitrag zu den globalen Nachhaltigkeitszielen. Deshalb sind die 17 Ziele auch ein Aspekt im Zertifizierungsprozess des Sustainable Housing Labels, den die Gewobag 2019 erfolgreich abschloss.



## Organisation

Für eine weiterhin vorausschauende und zukunftsorientierte Unternehmensentwicklung setzen wir seit 2018 auf unser strategisches Nachhaltigkeitsmanagement. Dessen Umsetzung und Koordination treiben wir mit unserer Bereichsleitung und Nachhaltigkeitsbeauftragten voran, die in dem Bereich „Strategische Unternehmensentwicklung“ tätig ist. Der Vorstand der Gewobag trägt die Gesamtverantwortung für die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens und sorgt dafür, dass Nachhaltigkeit einen festen Bestandteil der Unternehmensidentität bildet. Über den Nachhaltigkeitsausschuss mit seinen Mitgliedern aus verschiedenen Fachbereichen und Tochterunternehmen der Gewobag findet der unternehmensweite Austausch regelmäßig statt.

### STRATEGISCHE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG



## Kontakt



Ihre Ansprechpartnerin:

**Maria Blume**

Nachhaltigkeitsbeauftragte der  
Gewobag



nachhaltigkeit(at)gewobag.de

## Über die Berichterstattung

Dieser Bericht ist der erste integrierte Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht der Gewobag und gleichzeitig der erste reine Onlinebericht. Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Wirtschaft, Soziales und Umwelt – berücksichtigen wir in all unseren Tätigkeiten und Geschäftsbereichen. Diese ganzheitliche Sichtweise kommt nun auch durch unsere integrierte Berichterstattung für das Jahr 2019 zum Ausdruck. Auch in unserem Nachhaltigkeitsprogramm präsentieren wir wieder unsere Ziele und Maßnahmen anhand dieser Dimensionen. Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen berichten wir basierend auf den Leistungsindikatoren der Global Reporting Initiative (GRI Standards).

Wir bauen bei der Berichterstattung auf dem ersten **Gewobag-Nachhaltigkeitsbericht 2018 „Zusammen Wachsen“** [↓](#) auf, den wir gemeinsam mit einer **Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)** [↓](#) im letzten Jahr veröffentlichten.



Deutscher  
NACHHALTIGKEITS  
Kodex  
Berichtsjahr 2018

# Unsere 6 Handlungsfelder



**WIRTSCHAFT**



**Wohnraum schaffen  
in Berlin**  
Zum Handlungsfeld →



**Verantwortungsvolle  
Unternehmensführung**  
Zum Handlungsfeld →



**SOZIALES**



**Zusammenhalt  
im Quartier**  
Zum Handlungsfeld →



**Miteinander  
arbeiten**  
Zum Handlungsfeld →



**UMWELT**



**Klimaschutz  
in den Quartieren**  
Zum Handlungsfeld →



**Betrieblicher  
Umweltschutz**  
Zum Handlungsfeld →



Wirtschaft

Wohnraum schaffen in Berlin

# Wir wachsen für Berlin



## INHALT

- Eine Stadt in Bewegung: Wachsen für Berlin! →
- Digital für unsere KundenInnen →
- Kennzahlen →
- Ziele und Maßnahmen →

**In Neubauten und Bestandsankäufen können wir Wohnungen zu angemessenen Mieten anbieten und sorgen so für eine Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Mit unseren innovativen Bau- und Wohnkonzepten setzen wir außerdem Maßstäbe für nachhaltiges Bauen.**

## Eine Stadt in Bewegung: Wachsen für Berlin!

Unser Bestand wächst, damit Berlin vielfältig bleiben kann. Senioren, Familien, Studierende, Singles – für sie alle bietet die Gewobag das passende Zuhause, und zwar zu günstigen Mieten in allen Berliner Bezirken. 2019 stellten wir 655 Neubauwohnungen fertig und konnten weitere 7.851 zusätzlich erwerben. Insgesamt wuchs unser Bestand damit auf 69.794 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von nur 6,22 €/m<sup>2</sup>. Bis 2030 erhöhen wir unseren Bestand weiter auf 87.500 Wohnungen und stellen damit weiteren dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum für Berlin zur Verfügung. Dabei genießen wir großes Vertrauen bei unseren Kapitalgebern: für Ankäufe, Modernisierung und Instandhaltung nutzte die Gewobag im Jahr 2019 Schuldscheindarlehen in Höhe von insgesamt 1,47 Milliarden €. Dazu gehört auch die beste Schuldscheintransaktion eines mittelständischen Unternehmens, die bisher am Markt platziert wurde.

Das Schaffen von Wohnraum ist für uns immer auch mit der Zielsetzung verknüpft, eine hohe Lebensqualität in den Quartieren zu verwirklichen und Ressourcen zu schonen. Dafür setzen wir innovative Bau- und Wohnkonzepte um. Beispielsweise ermöglicht die flexible bauliche Gestaltung unserer neuen Studentenunterkünfte in der Amrumerstr. 16 und 36 in Berlin-Wedding eine langfristige und anpassungsfähige Immobiliennutzung. Indem wir die Nachnutzung der Gebäude bei der Planung bereits berücksichtigen, können wir später Ressourcen sparen, die sonst bei Abbruch und Neubau anfallen würden. Bei der Entwicklung unserer Quartiere verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz und achten sowohl auf **soziale Aspekte** → als auch den **Klima- und Umweltschutz** →.





Bestandswachstum

**Eine Stadt in  
Bewegung:  
Wachsen für  
Berlin!**

[Zur Story →](#)

## **Digital für unsere KundenInnen**

Mit unserer Digitalisierungsinitiative haben wir 2019 unsere Prozesse verbessert und Transparenz geschaffen. Unseren KundenInnen bieten wir dadurch einen noch größeren Komfort an und ermöglichen einen unkomplizierten Zugang zu Mieterservices. Einen besonderen Meilenstein stellt der Launch der Gewobag Service-App dar: MieterInnen können ihre Anliegen, ob Änderungen, Anträge oder Bescheinigungen sowie Anfragen rund um den Mietvertrag, über die App regeln. Schadensmeldungen und deren Abwicklungen können unsere MieterInnen über die App ganz einfach nachverfolgen.

Neu gestaltet ist unser Internetauftritt. Darauf werden in zeitgemäßer Form Informationen für unsere Anspruchsgruppen noch übersichtlicher dargestellt.

Anfang 2020 haben wir einen weiteren Schritt zur Digitalisierung unserer Prozesse umgesetzt: Durch die Vermietungssoftware „Wohnungshelden“ werden Interessenten zukünftig durch die Formalitäten des Vermietungsprozesses geleitet. Das reduziert die Verarbeitung von Formularen in Papierform und erleichtert uns durch teilweise automatisierte Arbeitsschritte die Arbeit. So bekommen MieterInnen schneller eine Auskunft zum Stand ihrer Bewerbung.

KENNZAHLEN

**69.794**

Wohnungen in allen Stadtteilen Berlins

**6,22 €/m<sup>2</sup>**

durchschnittliche  
Nettokaltmiete

**98,6 Mio. €**

für Investitionen in  
Modernisierung und  
Instandhaltung





Digitalisierung

# Agil in Richtung Zukunft: Mehr Service durch die App

[Zur Story →](#)



## ZIELE UND MAßNAHMEN

### Wohnraum schaffen in Berlin

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
<b>Angemessene Mieten, Bestandswachstum</b>	Wir bieten in Berlin Wohnraum zu angemessenen Mieten an	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewobag-Wachstumsstrategie</li> <li>Angebote für breite Schichten der Bevölkerung</li> </ul>	Fortlaufend
<b>Bestandswachstum, Innovative Bau- und Wohnkonzepte</b>	Wir testen innovative Bau- und Wohnkonzepte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innovative Wohnkonzepte (z. B. Projekt „Bülow90“)</li> <li>Baukonzepte für flexible Nutzung durch unterschiedliche Zielgruppen</li> </ul>	Fortlaufend
<b>Kundenzufriedenheit, Digitalisierung</b>	Wir wollen noch zufriedeneren KundenInnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung der Angebote in der Gewobag Service App</li> </ul>	Fortlaufend
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Digitalisierung der Wohnungsabnahmen und -übergaben mit MieterInnen</li> <li>Digitale Auftrags erfassung bei Wohnungseinzelsanierungen vor Ort</li> </ul>	Im Aufbau
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Kundenzufriedenheitsanalyse 2021</li> <li>Online-Panel Angebote, um die Bedürfnisse der MieterInnen enger in Entwicklungsprozesse von Gewobag Services einzubinden</li> </ul>	Fortlaufend



Wirtschaft

Verantwortungsvolle  
Unternehmensführung

**Starke Werte  
für das  
Wohnen von  
Morgen**



## INHALT

- Grundsätze für Heute und die nächsten 100 Jahre →
- Finanzierung für einen nachhaltigen Wohnungsbau →
- Sicher und gesund durch die Krise: Unsere Maßnahmen zu COVID-19 →
- Kennzahlen →
- Ziele und Maßnahmen →

**Die Gewobag hat Nachhaltigkeit zum Teil der Unternehmensidentität gemacht und ist damit wirtschaftlich erfolgreich. Damit wir durch unsere unternehmerische Tätigkeit auch weiterhin einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung in Berlin leisten, agieren wir vorausschauend und ergreifen die Chancen, die sich uns etwa durch die Digitalisierung und Nachhaltigkeit im Finanzwesen (Sustainable Finance) bieten.**

## **Grundsätze für Heute und die nächsten 100 Jahre**

Effizientes Wirtschaften, gemeinwohlorientierter Wohnungsbau und Umweltschutz sind Grundsätze, die uns schon seit der Gründung vor 100 Jahren antreiben: In unserer Unternehmenssatzung verpflichten wir uns zu der Bereitstellung von Wohnraum für „breite Schichten der Bevölkerung“ und zur Berücksichtigung der „Anforderungen des Umweltschutzes“. Gleichzeitig verlieren wir die Wirtschaftlichkeit nie aus den Augen. Darüber hinaus richten wir unsere unternehmerische Tätigkeit nicht nur an diesen Leitlinien aus, sondern haben stets auch die aktuellen Bedürfnisse der BerlinerInnen im Blick. Die in den letzten Jahren immer relevanter gewordene Norm der nachhaltigen Entwicklung steht für uns dabei im Fokus, da sie unsere drei Grundsätze zukunftsgerichtet zusammenfasst. Wir als Unternehmen haben uns als Ziel gesetzt, hierbei einen maßgeblichen Beitrag zu leisten.

Welche Strukturen und Prozesse wir aufgebaut haben, um die nachhaltige Entwicklung zum zentralen Teil unserer Unternehmensidentität zu machen, beschreiben wir im Detail auf der Seite [Unser Nachhaltigkeitsmanagement](#) →.

## **Finanzierung für einen nachhaltigen Wohnungsbau**

Wohnungsbau nach sozialen und ökologischen Kriterien zu betreiben, stellt eine sichere langfristige Investition dar. Banken und andere Geldgeber investieren gerne in unser nachhaltiges Geschäftsmodell. Bisher gab es jedoch keinen Standard, der Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft anhand von Nachhaltigkeitskriterien zertifiziert und damit Transparenz für Banken und InvestorInnen schafft. Dabei nimmt die Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien im Finanzwesen kontinuierlich zu. Angetrieben wird dies auch durch die Politik: die Europäische Union möchte mit ihrem Green Deal einen Übergang zu einer nachhaltigen Wirtschaft anstoßen und schafft aktuell erstmals ein einheitliches Klassifikationssystem für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten, an dem sich auch InvestorInnen und Banken orientieren.

Diese Entwicklung greift das neue [Sustainable Housing Label](#) ↗ auf. Es bringt Wohnungsbaugesellschaften auf die Landkarte der nachhaltigen Finanzwirtschaft. Das Label wurde von der European Federation for Living (EFL) und Ritterwald Consulting initiiert und 2019 offiziell präsentiert.

Die Gewobag hat als eines der ersten Unternehmen die Zertifizierung abgeschlossen. Zudem hat das interne Sustainable Finance Team der Gewobag die Entwicklung des Sustainable Housing Labels von Beginn an begleitet. Der Zertifizierungsprozess umfasst Faktoren aus den drei Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung (📌 **ESG-Kriterien**). Hierin sehen wir eine Chance für alle Unternehmen unserer Branche transparent aufzuzeigen, welche Wirkungen sie durch soziales Engagement, Klima-, Umweltschutz und verantwortungsvolle Unternehmensführung entfalten, die nicht allein durch Finanzkennzahlen abgebildet werden können.



**ESG-Kriterien** für nachhaltige Investitionen: Die Bewertung von Nachhaltigkeit und gesellschaftlicher Wirkung von Investitionen orientiert sich an drei grundlegenden Kriterien: Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung (Environmental, Social, and Governance). Wie sehr setzt sich das Unternehmen für den Erhalt natürlicher Lebensgrundlagen ein? Wie engagiert ist das Unternehmen im Austausch mit seinen Anspruchsgruppen innerhalb und außerhalb des Unternehmens? Wie transparent und fair ist die Unternehmensleitung? Anhand dieser Kriterien können InvestorInnen die zukünftige Entwicklung von Unternehmen und damit die Risiken einer Finanzierung abschätzen. Die ESG-Kriterien bekommen eine zunehmende Bedeutung im weltweiten Finanzwesen.



imug | rating

imug | rating ist seit mehr als 20 Jahren als Nachhaltigkeitsratingagentur am Markt für nachhaltige Finanzanlagen tätig. Im Jahr 2020 hat imug | rating das Sustainable Housing Label für die Gewobag verifiziert. Das Label – entwickelt von der Unternehmensberatung Ritterwald – bestätigt die Nachhaltigkeit von Wohnungsbauunternehmen, geprüft anhand verschiedener sozialer und ökologischer Kennzahlen. Die Gewobag hat die Anforderungen des Labels im ersten Anlauf vollumfänglich erfüllt. Zusätzlich hat die Gewobag ein entsprechendes Rahmenwerk für eine nachhaltige Verwendung von Finanzmitteln ausgearbeitet, das ebenso von imug | rating begutachtet und bestätigt wurde. In diesem Gutachten konnte auch der Beitrag der Gewobag zu den Sustainable Development Goals der UN (SDGs) bescheinigt werden. Auf dieser Basis hat das Unternehmen nun beispielsweise die Möglichkeit, sich Fremdkapital im Einklang mit einschlägigen internationalen Standards wie den Social Bond Principles oder Green Bond Principles zu beschaffen.



**Sebastian Redder, Dr. Mathias Hain, Markus Terboven, Maria Blume, Martien Post (v. l. n. r.) bei der Verleihung des Sustainable Housing Labels.**

Mehr zur strategischen Bedeutung und den Chancen von Nachhaltigkeit für unser Geschäftsmodell sowie der Finanzierung anhand von Nachhaltigkeitskriterien erfahren Sie im [Interview mit unserer Nachhaltigkeitsbeauftragten Maria Blume ↗](#), die ebenfalls dem Sustainable Finance Team angehört.



Sustainable Finance Team.

## **Sicher und gesund durch die Krise: Unsere Maßnahmen zu COVID-19**

Angesichts der globalen Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 ergriff die Gewobag frühzeitig eine Reihe von Maßnahmen, um vor allem die Gesundheit der MitarbeiterInnen zu schützen, aber auch die Fortführung unserer Geschäftstätigkeit zu ermöglichen. Zunächst riefen wir dazu das interne Gremium „Risikoprävention – und Management“ (RPM) ins Leben. Das Gremium beschäftigt sich mit den fortlaufenden Entwicklungen zum Coronavirus sowie den potenziellen Auswirkungen auf unsere Geschäftsbereiche.

Bereits zu Beginn der Pandemie nutzten wir flächendeckend die Möglichkeit des mobilen Arbeitens. Die technischen und organisatorischen Voraussetzungen dafür hatten wir bereits im Jahr 2019 verstärkt. Um die psychische Gesundheit unserer MitarbeiterInnen, auch in Phasen längerer sozialer Isolation zu erhalten, bieten wir gemeinsam mit dem externen Dienstleister Corrente einen Beratungsservice an. Über Maßnahmen und Angebote für MitarbeiterInnen informieren wir regelmäßig durch Meldungen im Intranet. Auch der Vorstand nutzte seine Osteransprache dazu, um in einem Video über die aktuellen Entwicklungen zu informieren.

Lösungen, mit denen wir Beteiligung und Austausch auch beim mobilen Arbeiten ermöglichen, sind zum Beispiel die Sprechstunden des Betriebsrats per Telefon und per Videochat und Onlinelösungen für unser internes Vernetzungsformat #Gewobag-Dialog sowie unsere Betriebssportgruppe.

## KENNZAHLEN

# 1,35 Mrd. €

beste Schuldscheintransaktion für ein mittelständisches Unternehmen, die bisher am Markt platziert wurde

## 100 Jahre

seit Gründung der Gewobag bilden soziale, ökonomische und ökologische Aspekte des Wohnungsbaus wichtige Grundlagen unserer Tätigkeit

## 261,9 Mio. €

Ausgaben, die überwiegend in der Region verbleiben<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ausgaben für Lieferungen und Dienstleistungen, Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Zinsen und Steuern (Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019). Entsprechend einer Erhebung des Pestel Instituts verbleiben 89 Prozent der Ausgaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der Region Berlin / Brandenburg (Pestel Institut, 2018).

## ZIELE UND MASSNAHMEN

### Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
<b>Bewusstseinsförderung Nachhaltigkeit</b>	Wir etablieren Nachhaltigkeit weiter konsequent in unsere Unternehmenskultur	• Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie 2030	Im Aufbau
		• Zweite Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)	Fortlaufend
<b>Wirtschaftliche Leistung</b>	Wir verbreitern unsere Investorenbasis mit Fokus auf nachhaltige Investitionen	• Platzierung des Certified Sustainable Housing Labels bei unterschiedlichen Inverstorengesprächen (Markttest)	In der Durchführung
<b>Innovative Bau- und Wohnkonzepte</b>	Wir fördern Nachhaltigkeitsthemen bei Quartiersentwicklungen	• Gewobag Quartiersstrategie	Im Aufbau
<b>Dialog mit Anspruchsgruppen, Digitalisierung</b>	Wir schließen gegenseitige Kooperationen und weiten unser Service Angebot aus	• Innovations- und Start-Up-Programm	Im Aufbau
<b>Digitalisierung</b>	Wir erweitern digitale Angebote für unsere MitarbeiterInnen	• Digitale Unterweisungen zu den Themen Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, Arbeitsschutz, Compliance und Datenschutz	Im Aufbau
<b>Wirtschaftliche Leistung</b>	Wir steigern die Effizienz unserer internen Prozesse	• Verringerung von Planungsaufwänden	Fortlaufend



Soziales

Zusammenhalt im Quartier

# Unsere Mieterinnen und Mieter bewegen was



## INHALT

- Unsere neuen Mieterbeiräte legen los →
- Das bunte Leben im Kiez →
- Sponsoring für Sport und ein soziales Miteinander →
- Berliner Leben im Netz →
- Kennzahlen →
- Ziele und Maßnahmen →

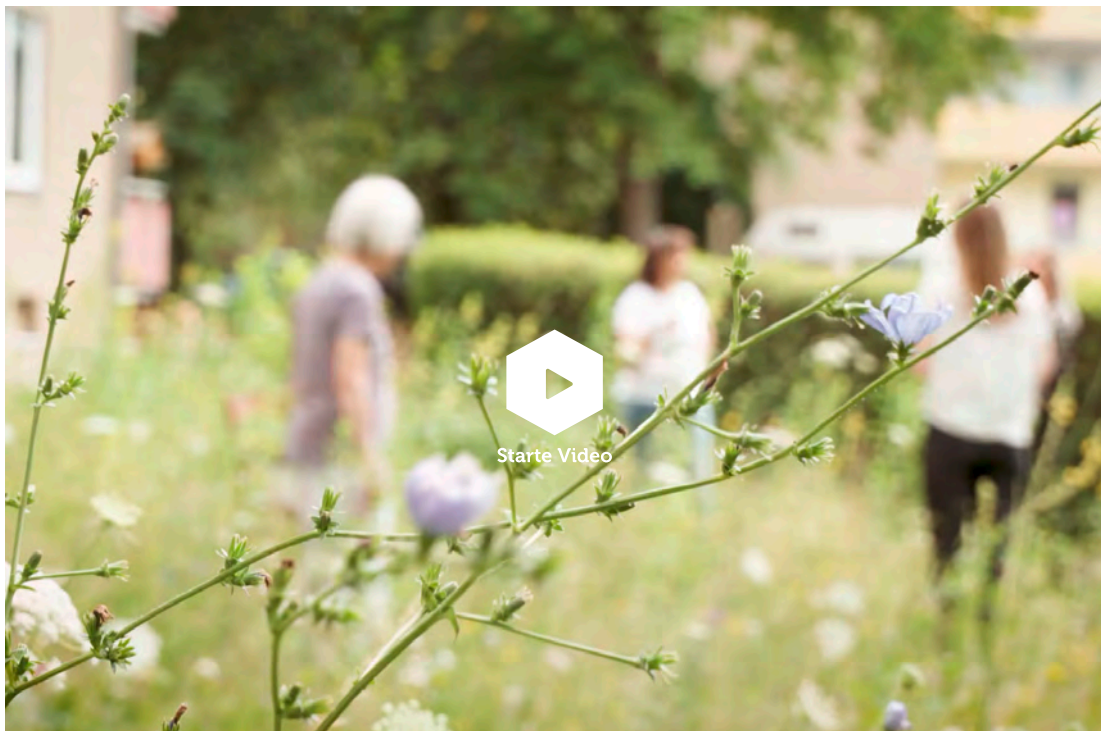


**Für aktive Nachbarschaften und sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren in allen Stadtteilen Berlins – dafür fördern wir das Engagement der MieterInnen in den Kiezen ebenso wie Vereine und kulturelle Institutionen.**

### **Unsere neuen Mieterbeiräte legen los**

Wir haben besonders engagierte BewohnerInnen, die sich für die Anliegen in den Quartieren einsetzen: die von den MieterInnen gewählten Mieterbeiräte. Die Mieterbeiräte sind ein wichtiges Bindeglied für den Austausch zwischen MieterInnen und der Gewobag und stärken die Vernetzung im Quartier. Sie haben ein Ohr für Anregungen der BewohnerInnen und gestalten mit eigenen Projekten das Wohnumfeld. Die Gewobag unterstützt das ehrenamtliche Engagement der Mieterbeiräte und freut sich, gemeinsam Lösungen für die Anliegen der Nachbarschaft zu finden.

2019 wurden in fünf Gewobag Quartieren neue Mieterbeiräte gewählt. In einem Video stellte sich der neue Mieterbeirat der Georg-Ramin-Siedlung in Berlin-Spandau vor.



## Mieterbeirat und Mieterrat – das sind ihre Aufgaben

### Mieterrat

#### Mieterrat – die unternehmensweite Vertretung der gesamten Mieterschaft

Der ehrenamtlich arbeitende Mieterrat ist die quartiersübergreifende Interessensvertretung aller Gewobag-MieterInnen.

Der aktuelle neunköpfige Mieterrat der Gewobag wurde 2019 gewählt.



- Der Mieterrat der Gewobag hat die Möglichkeit, an wichtigen Entscheidungen mitzuwirken. Er bündelt und vertritt die Interessen aller MieterInnen der Gewobag gegenüber der Unternehmensleitung.
- Der Mieterrat befasst sich mit aktuellen Neubau- und Modernisierungsvorhaben und ist Partner der bereits bestehenden quartiersbezogenen Mieterbeiräte.
- Darüber hinaus entsendet der Mieterrat eines seiner Mitglieder in den Aufsichtsrat der Gewobag und ein weiteres Mitglied des Mieterrats ist als Gast im Aufsichtsrat vertreten.

### Mieterbeiräte

#### Mieterbeiräte – die AnsprechpartnerInnen im Quartier

Die Mieterbeiräte setzen sich für die Anliegen und ein gutes Miteinander der Menschen in ihren jeweiligen Quartieren ein. Die Gewobag unterstützt unter anderem mit Schulungen, Räumen, einem kleinen Budget und Materialien zur Organisation der Aktivitäten. Außerdem wird das ehrenamtliche Engagement der Mieterbeiräte durch die KiezkoordinatorInnen professionell begleitet.

Weitere Informationen zur ehrenamtlichen Arbeit der Mieterbeiräte und dazu, wie die Gewobag das Engagement unterstützt, finden Sie [hier](#) ↗.

- Die Mieterbeiräte wecken das Interesse der BewohnerInnen am eigenen Wohnumfeld.
- Sie kanalisieren die Anregungen der MieterInnen und finden gemeinsam mit der Gewobag Lösungen.
- Sie haben unter anderem im Rahmen ihrer Sprechstunden ein offenes Ohr für die MieterInnen bei alltäglichen Themen wie Ruhestörung, allgemeinen Reparaturen, Sauberkeit und Sicherheit im Haus und Wohnumfeld.
- Sie geben gemeinsam mit der Gewobag Raum für die Nachbarschaftsförderung und -hilfe.
- Die Mieterbeiräte führen Projekte durch, die das Wohnumfeld verbessern, wie z. B. die Neugestaltung von Grünanlagen durch Wildblumen und Insektenhotels zur Förderung der Biodiversität.
- Sie bieten den MieterInnen Beratung, Information und Hilfe zu bestimmten Sachbereichen wie z. B. die Zusammensetzung der Betriebskosten, die Arbeitsweise des Reparaturservices und Service-Centers.

## Ehrenamt ahoi

Mit einer Spreefahrt sagten wir 2019: „Danke fürs Ehrenamt“. Insgesamt 42 Mitglieder der Mieterbeiräte und des Mieterrats waren dabei. Die Tour startete an einer Anlegestelle an der Station Bellevue, die sich unmittelbar am Spreebogen befindet. Der Poetry-Slammer Samson und der Stadthistoriker Michael Bienert berichteten während der Rundfahrt auf unterhaltsame Weise über die einhundertjährige Firmengeschichte der Gewobag und die Geschichte Berlins. Neben kulinarischen und kulturellen Höhepunkten bot die Spreefahrt außerdem eine Gelegenheit zum gemeinsamen Austausch.



## Das bunte Leben im Kiez

Mit dem Engagement unserer MieterInnen, Ehrenamtlichen, der Gewobag MB und zahlreichen PartnerInnen gestalten wir das Leben im Kiez bunt. Gemeinsam schaffen wir Möglichkeiten für das Zusammenkommen und den Austausch in der Nachbarschaft. Im Jahr 2019 bestanden dazu Kooperationen für insgesamt 21 Projekte, unter anderem zur Förderung von Bildung, Sport, Kunst, Kultur und Gesundheit. Eine Auswahl daraus stellen wir Ihnen gerne im Folgenden vor.

### Der Kiez kocht

MieterInnen in Tegel-Süd kommen jeden Monat in ihrer Kiezstube zu einer „Langen Tafel der Nachbarschaft“ zusammen und genießen gemeinsam die Gerichte ehrenamtlicher KöchInnen aus dem Quartier. Aufgetischt werden Gerichte aus Afghanistan, Syrien, Westafrika oder auch Berlin. Diese kulinarische Vielfalt mit 26 Rezepten, Porträts der KöchInnen und Wissenswertes über das Leben im Kiez wurde nun in einem Kochbuch mit dem Titel „Der Kiez kocht“ festgehalten. Mit dem Projekt engagieren sich die Gewobag und der Humanistische Verband (HVD) für die Vernetzung der Nachbarschaft und ein gutes Miteinander im Kiez. Mehr zum Projekt und wie Sie Ihre eigene Ausgabe des Kochbuchs erhalten, erfahren Sie [hier](#).



## Die Offene Familienwohnung: Raum für Eltern und Kinder

Die soziale Infrastruktur in den Spandauer Quartieren stärken wir durch zwei Offene Familienwohnungen. Pädagogische Fachkräfte organisieren dort mit Ehrenamtlichen Freizeitangebote für Kinder und Gesprächsrunden für Eltern. Die SozialarbeiterInnen der Casablanca gGmbH beraten außerdem in sozialen und familiären Angelegenheiten. Seit 2016 hat unsere Einrichtung im Quartier Falkenseer Chaussee so großen Zuspruch erhalten, dass wir 2019 eine zweite Offene Familienwohnung im Quartier Heerstraße Nord/ Maulbeerallee eröffneten.



## Gemeinsam für einen schönen Kiez

Zusammen anpacken, im Kiez aufräumen und Grünflächen bepflanzen. 2019 krepelten freiwillige HelferInnen bei 12 unserer Putz- und Pflanzaktionen „Gemeinsam für einen schönen Kiez“ die Ärmel hoch. Die Gewobag stellte die Materialien zur Verfügung und sorgte für die Verpflegung der HelferInnen. In unserem neuen internen Urban Gardening Leitfaden haben wir einen Prozess für alle Anfragen unserer MieterInnen zu gärtnerischen Aktivitäten aufgesetzt und konzernweit veröffentlicht. Darin werden die Voraussetzungen definiert, wie MieterInnen einen eigenen kleinen Garten oder sogar einen Gemeinschaftsgarten auf Grünflächen der Gewobag anlegen können und wie wir dabei unterstützen können. Über unsere weiteren Beiträge, unter anderem zu mehr Artenvielfalt auf unseren Grünflächen, berichten wir in unserem [Handlungsfeld Klimaschutz in den Quartieren.](#) →



## Sponsoring für Sport und ein soziales Miteinander

Zwei Berliner Traditions-Institutionen arbeiten zusammen: Die Gewobag wurde 2019 Hauptsponsor der Wasserfreunde Spandau 04. Für uns bedeutet das die Förderung eines tief in Berlin verwurzelten Sportvereins, der Leistungs- und Breitensport gleichermaßen fördert und soziale Aspekte dabei immer im Auge behält. Zudem ist Sport ein sehr wichtiges Mittel für ein soziales Miteinander, wie zum Beispiel das Projekt „Früher-Schwimmen-Lernen“ für Kitas, Grundschulen und spezielle Kurse für geflüchtete Kinder zeigen. Mehr zu unserem sozialen Engagement und der Partnerschaft mit den Wasserfreunden Spandau 04 erfahren Sie in unserer **Story** →.

2019 starteten wir außerdem unsere Partnerschaft mit dem Potsdamer Extavium – ein Science Center speziell für Kinder. Das **Extavium** ↗ bietet Kindern und Jugendlichen durch kreative und leicht zugängliche Angebote die Möglichkeit, aktiv in die Welt der Naturwissenschaften einzutauchen. Im „Extavium Berlin“ in der Bülowstraße 7 in Schöneberg bringen wir Wissenschaft zum Anfassen und Mitmachen in den Bülowkiez und schaffen damit eine niederschwellige Möglichkeit der sozialen Teilhabe. Ein Pilotprojekt, bei dem SchülerInnen aus lokal ansässigen Grundschulen durch pädagogisch wertvolle Mitmach-Workshops für Themen wie Nachhaltigkeit und Klimaschutz sensibilisiert werden. Auch zeigte das Extavium bei einem Auftritt beim „Tag der kleinen Baumeister“ 2019 den staunenden Kindern, wie aus Hagebuttente Solarzellen entstehen können. In Zukunft sind zusätzliche gemeinsame Angebote rund um den Bülowkiez geplant.

„**Alba macht Schule** ↗“, und zwar jetzt in noch mehr Quartieren. Schon seit 2016 trainiert ALBA Berlin mit Kindern direkt in Grund- und Oberschulen. Beginnend mit dem 1. Juli 2019 weitete die Gewobag die Kooperation aus. Nun können auch in den Quartieren Spektegrünzug im Falkenhagener Feld und Ringslebenstraße in Neukölln an Kitas, Grund- und Oberschulen Basketball-Arbeitsgemeinschaften angeboten und noch mehr Kinder für Ballsport und Bewegung begeistert werden.



## Berliner Leben im Netz

Sie fühlen sich in Ihrer Wohnung pudelwohl? Dann können sie Berlin auch einmal von zuhause aus erkunden. Wir haben hierfür Angebote zusammengestellt, die nicht nur in der Zeit von #stayathome interessant sind. Im Schlafanzug ins Museum oder mit dem Lieblingswein in die Oper? Die Gewobag und ihre PartnerInnen machen es möglich.

- Kulturprogramm mit digitalen Führungen durch das Museum: Tauchen Sie ein in unsere [Museumswohnung in Haselhorst](#) oder die Ausstellungen im [Urban Nation Museum](#).
- Homeschooling mit Berliner Institutionen: Die [Experimentiervideos von Extavium](#) erklären Ihnen, was Sie schon immer über Chemie wissen wollten. [ALBAs tägliche Sportstunde bringt Bewegung](#) in die Bude und das Kulturzentrum Staaken begeistert mit seinem [Online-Puppentheater](#).
- Nach Homeoffice und Kinderbetreuung gibt es Entspannung für die Großen: beispielsweise bei den Premieren der [Komischen Oper Berlin](#). Die finden jetzt per Videostream in den eigenen vier Wänden statt.
- Interessantes zum Thema Wohnen in Berlin: das neue Online Magazin der Gewobag [sowohntberlin.de](#) bietet Einblicke in die Arbeit der Gewobag und das Leben im Kiez. Dort finden Sie auch aktuelle [Informationen zum Coronavirus](#).

KENNZAHLEN

**21**

Kooperationen in der Quartiersentwicklung

**5**

Quartiere wählten 2019  
neue Mieterbeiräte

**2**

offene Familienwohnungen  
stärken die soziale Infrastruktur  
in unseren Quartieren



## ZIELE UND MASSNAHMEN

### Zusammenhalt im Quartier

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Dialog mit Anspruchsgruppen (MieterInnen), Partizipation	Wir bauen den offenen Dialog mit unseren MieterInnen aus und binden sie in Partizipationsverfahren transparent ein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieterbeiratswahlen 2021</li> <li>• Schulungsangebote an Mieterbeiräte zur Ausübung des Amtes</li> <li>• Neue Dialogformate für Jahresauftaktveranstaltung der Gewobag mit Mieterat und – beiräten</li> <li>• Anwendung und Anpassung der Leitlinien für Partizipation im Neubau und bei Modernisierungen</li> </ul>	Fortlaufend
Soziales Engagement	Wir möchten gestärkte Nachbarschaften in den Beständen und darüber hinaus beibehalten und weiterentwickeln	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umstrukturierung und Modernisierung der Kiezstuben</li> <li>• Erweiterung des Angebots der „Offenen Familienwohnung“</li> </ul>	In der Durchführung



Soziales

Miteinander arbeiten

**Im Team bewegen wir  
mehr**



## INHALT

- Innovativ durch Austausch und Vernetzung im Unternehmen →
- Teamarbeit 2.0 – mobil und ausgeglichen →
- Unsere 100 Jahre Gewobag – 100 Tage Ehrenamt →
- Musik verbindet →
- Gesund bleiben →
- Kennzahlen →
- Ziele und Maßnahmen →

**Gemeinsam erreichen wir unsere Ziele. Deshalb ist uns der Austausch zwischen unseren MitarbeiterInnen genauso wichtig wie die Qualifizierung und Gesundheit.**

## Innovativ durch Austausch und Vernetzung im Unternehmen

Unsere MitarbeiterInnen sind die Antriebskraft unserer Innovationen und Lösungsansätze. Berlin entwickelt sich dynamisch und auch wir benötigen immer wieder neue Inspiration. Deshalb geben wir all unseren MitarbeiterInnen den Raum, sich individuell und im Team stetig weiterzuentwickeln.

Jeder Karriereschritt ist mit neuen Kompetenzen und erweitertem Fachwissen verbunden. Dazu stehen individuelle Weiterbildungsangebote, Potenzialanalysen und Coachings zur Verfügung. Die Palette der Weiterbildungsangebote erweitern wir regelmäßig, um die wichtigsten aktuellen gesellschaftlichen und technischen Entwicklungen aufzugreifen. Besonders stark setzten wir uns 2019 im Team mit dem Themenkomplex Digitalisierung und unternehmerische Verantwortung auseinander, zum Beispiel in unserem Personalentwicklungsprogramm „Future Challenge Program“ für Berufseinsteiger und -erfahrene sowie Führungskräfte.

Innovationen für die Stadt der Zukunft mitgestalten, eine ganzheitliche und vorausschauende Perspektive einnehmen: dafür setzen wir auf Dialog und Vernetzung zwischen allen Fachbereichen im Unternehmen. Eine wichtige Schnittstelle ist unser [Nachhaltigkeitsausschuss](#) →. Vertreter aus unterschiedlichsten Fachbereichen und der Gewobag Töchter treiben dort die wirtschaftliche, soziale und ökologische Unternehmensentwicklung weiter voran.

Auch aus einer vielfältigen Belegschaft und durch Nachwuchsförderung schöpfen wir Inspiration und Kreativität. Seit 2019 verzahnen wir die Themen durch unsere Referentin für Diversity und Ausbildung noch stärker miteinander.

Mit dem Gewobag-Dialog starteten wir 2019 eine neue Veranstaltungsreihe für einen offenen Austausch innerhalb der gesamten Belegschaft. Die Idee: Wir bieten in einem lockeren Format Impulse zu Themen mit Bezug zur Gewobag und zur Stadtentwicklung, die im Arbeitsalltag im Zweifel zu kurz kommen. Dabei beziehen wir die eigene Expertise der Gewobag und Beiträge externer Impulsgeber, wie WissenschaftlerInnen oder KünstlerInnen, ein.

**#1 – 100 Jahre Gewobag – Ideen für Berlin**

Der erste #Gewobag-Dialoge bildete im Jubiläumsjahr der Gewobag den Auftakt für zahlreiche Mitmachaktionen unserer Belegschaft.



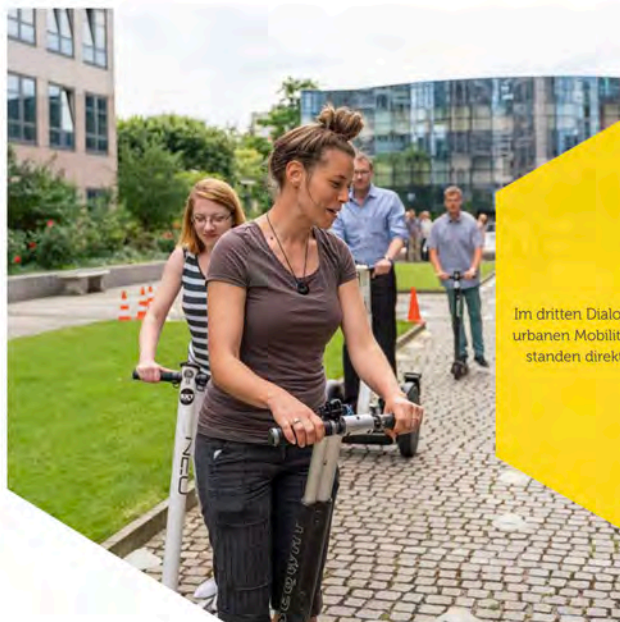
**#2 – Wie wir wurden, was wir sind**

Am 14. Mai 1919 wurde die Heimstätte AG Groß-Berlin (HEIMAG), die heutige Gewobag, gegründet. Der 100. Geburtstag bot einen Anlass für einen Rückblick auf Highlights aus dem Gewobag-Archiv.



**#3 – Mobilität**

Im dritten Dialog befassten wir uns mit Trends im Bereich der urbanen Mobilität. Die verschiedenen Angebote der Gewobag standen direkt zur Testfahrt im Innenhof des Spreebogens bereit.



#### #4 – Urban Art

Bei der URBAN NATION BIENNALE entstanden im September 2019 unter dem Titel ROBOTS AND RELICS: UN-MANNED künstlerische Arbeiten zu den Ursprüngen bis hin zur Zukunft der Stadt. Die Ausstellung stellte gleichzeitig eine Verbindung zu den 17 Zielen für die nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen dar (**Sustainable Development Goals, SDGs**). MitarbeiterInnen erhielten vorab exklusive Einblicke und wurden selbst bei einem Tape-Art Workshop kreativ.



#### #5 – Nachhaltigkeit

In einer Talkrunde präsentierten wir den **ersten Nachhaltigkeitsbericht** der Gewobag und diskutierten gemeinsam die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens. Eine Science-Show des Mitmachmuseums Extavium und ein Marktplatz der Möglichkeiten boten zusätzliche Anregungen zum nachhaltigen Handeln.



#### #6 – Unser Prenzlauer Berg

In einer Kiezvorstellung berichtete Marlen Rasche aus dem Gewobag Bestandsmanagement über die Besonderheiten im Kiez in Prenzlauer Berg. Die erfolgreiche Berliner Autorin Lea Streisand las aus ihrem Buch ‚Hufeland Ecke Böttzow‘ vor.

## Teamarbeit 2.0 – mobil und ausgeglichen

**Austausch, Vernetzung und Teamarbeit können wir auch digital. Veranstaltungen, wie z. B. die Gewobag-Dialoge zum Thema „Achtsamkeit“, führten wir ab Frühjahr 2020, mit Blick auf die Corona-Pandemie, online durch. Außerdem können MitarbeiterInnen in verschiedenen Onlinekursen die passenden Kompetenzen für die Umstellung auf eine komplett digitale Arbeitsweise erlernen.**

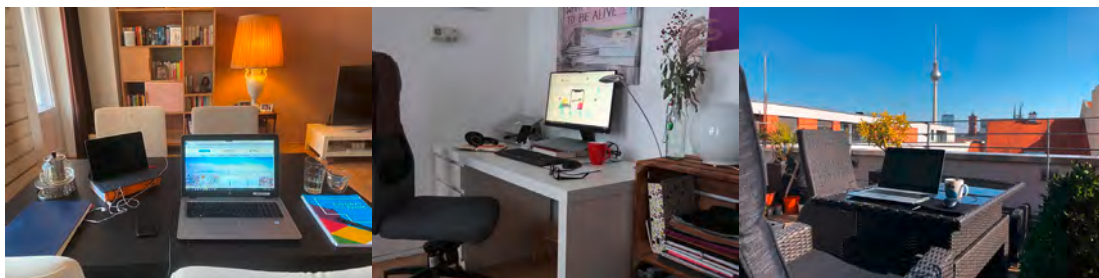
Wichtige Grundlagen für die umfangreiche mobile Arbeit haben wir 2019 durch unsere Maßnahmen für eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben geschaffen. Durch eine technische Anpassung unseres IT-Systems können wir MitarbeiterInnen seit 2019 spontanes und ungeplantes mobiles Arbeiten ermöglichen. MitarbeiterInnen können sich ganz einfach und sicher über ihren Computer zuhause an die Arbeit machen. Das erhöht die Flexibilität der Arbeitszeitgestaltung enorm und senkt die Abhängigkeit von unternehmenseigenen Computern. Ein Konzept, das uns auch während der Corona-Pandemie die unkomplizierte Umstellung auf mobiles Arbeiten direkt ermöglichte.

Durch diese und weitere Maßnahmen haben wir 2019 unser erstes Umsetzungsjahr im Audit „berufundfamilie“ mit der Zertifizierung als familienfreundliches Unternehmen abgeschlossen und das Zertifikat in Berlin überreicht bekommen.



### Grüße vom mobilen Arbeitsplatz

**Als Inspiration für eine angenehme Arbeitsatmosphäre zuhause lud die Unternehmenskommunikation die Gewobag-MitarbeiterInnen dazu ein, anonym Fotos vom mobilen Arbeiten zu posten. So erhielt die Belegschaft über das Gewobag Intranet Einblicke in unterschiedlichste mobile Arbeitsplätze.**



## 100 Jahre Gewobag – 100 Tage Ehrenamt

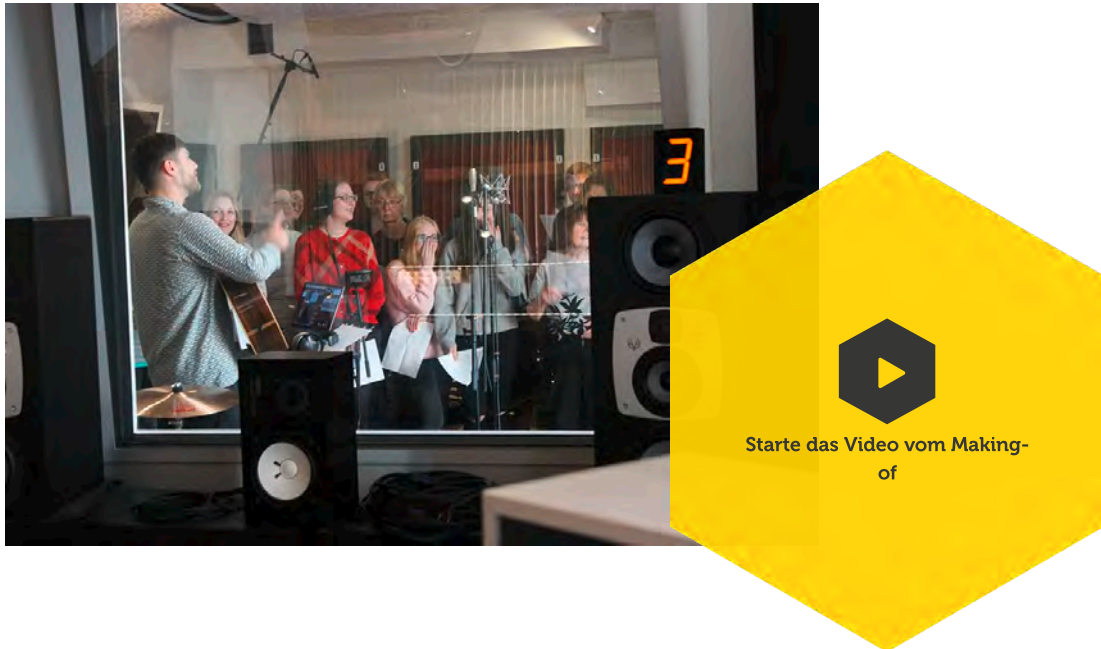
Mit unserem Team Ehrenamt setzen sich MitarbeiterInnen freiwillig und unentgeltlich für soziale Projekte in ganz Berlin ein. Das passende Projekt finden MitarbeiterInnen einfach über die digitale Ehrenamtsplattform **Vostel** . Als Ziel haben wir uns gesetzt, passend zu 100 Jahren Gewobag, 100 Tage ehrenamtliches Engagement zu leisten. Und wir haben es geschafft! Unsere MitarbeiterInnen engagierten sich 2019 insgesamt 8.610 Stunden in sechs Projekten. Und auch mit eingeschränkten Kontaktmöglichkeiten geht das Engagement im Jahr 2020 weiter: es werden verschiedene digitale Möglichkeiten angeboten, um soziale Projekte zu unterstützen.



vostel.

## Musik verbindet

Ein gemeinsamer Chor aus MieterInnen und MitarbeiterInnen erklingt in unserem eigenen Song „Willkommen Zuhause“. Musik sorgt für einen starken Teamgeist: Mit nur einer Probe gelang eine professionelle Aufnahme im Studio



## Gesund bleiben

Die Gesundheit und das Wohlbefinden unserer MitarbeiterInnen hat für uns oberste Priorität. Um eine gesunde Lebensweise zu fördern und zu erhalten, bieten wir Beratungsangebote und Workshops im Rahmen von Gesundheitstagen sowie regelmäßigen Betriebssport im Spreebogen an. 2019 fokussierte sich das betriebliche Gesundheitsmanagement auf das Thema „Gesunde Ernährung“. Ein weiteres wichtiges Thema bleibt auch in Zeiten der sozialen Distanzierung die psychische Resilienz der MitarbeiterInnen. Die Gewobag bietet ihren MitarbeiterInnen in Zusammenarbeit mit dem externen Beratungsservice Corrente telefonische Hilfen rund um die Uhr. Außerdem rückt 2020 das Thema Resilienz in den Mittelpunkt des Gesundheitsmanagements. Dort werden den Führungskräften und MitarbeiterInnen durch Schulungen die Kompetenzen für resilientes Führen und Arbeiten vermittelt.





KENNZAHLEN

**8.610**

Stunden ehrenamtliches Engagement in unserem  
„Team Ehrenamt“

**1.958**

Weiterbildungstage für das  
persönliche Wachstum unserer  
MitarbeiterInnen

**6**

Gewobag-Dialoge für einen  
offenen Austausch zwischen all  
unseren MitarbeiterInnen

## ZIELE UND MAßNAHMEN

### Miteinander arbeiten

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Aus- und Weiterbildung, Digitalisierung	Wir bauen das Angebot an Weiterbildungen für unsere MitarbeiterInnen weiter aus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Lernformate (z. B. Learning Lunch, abteilungsübergreifender Austausch über „Speed Dating“, Rotation Days, Learning Sprints)</li> <li>• Schulung zu Cyber Security Awareness</li> </ul>	Im Aufbau
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Refreshing des Onboarding-Einarbeitungskonzepts</li> </ul>	In der Durchführung
Dialog mit Anspruchsgruppen (MitarbeiterInnen)	Wir stärken aktiv die Vernetzung unserer MitarbeiterInnen untereinander	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewobag-Dialog</li> <li>• Corporate Volunteering / Team Ehrenamt</li> </ul>	Fortlaufend
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovative Bürokonzepte und Arbeitswelten im Spreebogen</li> </ul>	In der Durchführung
	Wir kommunizieren verstärkt intern über Aktuelles in und aus dem Unternehmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relaunch Intranetseite</li> </ul>	Im Aufbau
Bewusstseinsförderung Nachhaltigkeit	Wir entwickeln das betriebliche Gesundheitsmanagement für MitarbeiterInnen bedarfsgerecht weiter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jährlich neue Angebote des Gesundheitsmanagements</li> </ul>	Fortlaufend
Bezahlung inkl. Altersvorsorge	Wir zeigen verantwortungsvolles Handeln bei der arbeitgeber- und arbeitnehmerfinanzierten Altersversorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue konzernweite Altersvorsorge BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V.</li> </ul>	In der Durchführung



Umwelt

Klimaschutz in den Quartieren

# Mit uns wächst die grüne Stadt



## INHALT

- Auf dem Weg zum klimafreundlichen Wohnen →
- Wir bringen die Natur in die Stadt →
- Gemeinsam mit unseren Partnerinnen und Partnern bewegen wir Berlin →
- Wir geben erneuerbaren Energien ein Zuhause →
- Kennzahlen →
- Ziele und Maßnahmen →

**Wir gestalten unsere Quartiere ganzheitlich: mit energieeffizienten Wohnanlagen, dezentral produzierter erneuerbarer Energie, innovativen emissionsarmen Mobilitätsangeboten und Raum für Artenvielfalt.**

## **Auf dem Weg zum klimafreundlichen Wohnen**

Zu einem wirksamen Klimaschutz müssen alle Mitglieder der Gesellschaft und jede Branche ihren Teil beitragen. Die Gewobag investiert jährlich in die Modernisierung des Wohnungsbestandes und setzt im Neubau umfassende Nachhaltigkeitskriterien um. Wir ermöglichen unseren MieterInnen damit langfristig ein klimafreundliches und gleichzeitig bezahlbares Wohnen.

Für ein klimaneutrales Berlin bis 2050 gibt es jedoch noch viel zu tun. Wir haben uns deshalb auf den Weg gemacht, den Klimaschutz zentral in unserer Unternehmensstrategie zu verankern. Dazu entwickeln wir eine Klimastrategie anhand der **Science Based Targets** [↗](#). Unsere Ziele und Maßnahmen formulieren wir dadurch auf Basis von Erkenntnissen aus der Klimawissenschaft. Mit dem Ergebnis trägt unser Unternehmen dazu bei, entsprechend dem Pariser Klimaabkommen, die Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C zu begrenzen.




# 1

## Commitment

### Commitment

Die Gewobag bekennt sich zur nachhaltigen Entwicklung und zum Klimaschutz. Seit Anfang 2018 bauen wir – mit aktiver Unterstützung durch den Vorstand – unser strategisches Nachhaltigkeitsmanagement weiter aus und haben begonnen, eine umfangreiche Klimastrategie zu entwickeln.

- Die Themen Klimaschutz und Smart City sind seit 2019 zentral in der Unternehmensstrategie verankert.
- Als Gründungsmitglied der **Initiative Wohnen.2050**  macht sich die Gewobag gemeinsam mit 24 weiteren Unternehmen für die Erreichung des Pariser Klimaschutzziels in der gesamten Wohnungswirtschaft stark.
- Die Gewobag wirkt im Dialogforum Wirtschaft macht Klimaschutz mit und bekennt sich im Zuge dessen zur Weiterentwicklung der eigenen Klimaschutzziele und -maßnahmen.

„Mit dem Themenfeld  
**Klimaschutz und Smart City**  
ist die Klimastrategie zentral  
im Unternehmen verankert.“

**Snezana Michaelis**,  
Vorstandsmitglied der Gewobag  
und Schatzmeisterin  
der Initiative Wohnen.2050



Starte Video

## 2

### Umweltkennzahlen und CO<sub>2</sub>-Bilanz

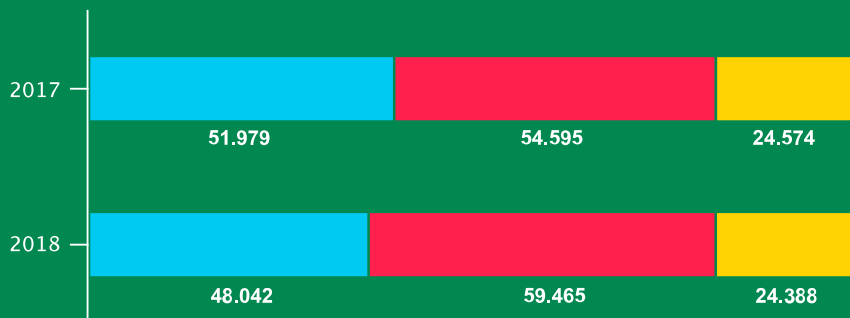
## Umweltkennzahlen und CO<sub>2</sub>-Bilanz

Grundlage für unsere **CO<sub>2</sub>-Bilanz** bilden unsere **Umweltkennzahlen** →. Die Erhebung dieser Kennzahlen hilft uns dabei, zu verstehen, durch welche Aktivitäten wir Treibhausgasemissionen verursachen: Beispielsweise in unseren Beständen bei der Nutzung und Bereitstellung von Wärme und Strom, aber auch bei unseren Geschäftsreisen und dem täglichen Pendeln unserer MitarbeiterInnen. Diese Daten haben wir für die Jahre 2017 und 2018 für unsere Verwaltung und den Gebäudebestand ermittelt und daraus – nach dem international anerkannten Standard Greenhouse Gas Protocol – die konzernweite **CO<sub>2</sub>-Bilanz** → der Gewobag berechnet.



**CO<sub>2</sub>-Bilanz**  
Angabe über die Treibhausgasemissionen, üblicherweise ausgedrückt in Tonnen Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>), die eine Organisation in einem definierten Zeitraum durch ihre Tätigkeit direkt oder indirekt verursacht.

CO<sub>2</sub>-Emissionen der Gewobag  
in t CO<sub>2</sub>



#### Scope 1

Direkte Emissionen von Verbrennungsprozessen in eigenen Anlagen und Fahrzeugen. Bei der Gewobag umfasst dies die Kraftstoffverbräuche des eigenen Fuhrparks und die Wärmeerzeugung in den Bestandsgebäuden.

#### Scope 2

Indirekte Emissionen aus dem Bezug von Strom, Nah- und Fernwärme. Die Gewobag selbst bezieht Strom und Fernwärme für den Standort am Spreebogen sowie Fernwärme und Allgemenstrom für die Bestandsgebäude.

#### Scope 3

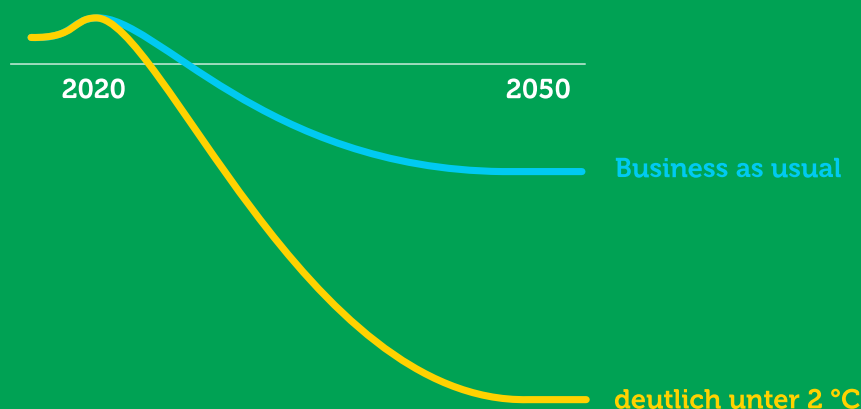
Indirekte Emissionen aus der Produktion und dem Transport von eingekauften sowie verkauften Produkten und Dienstleistungen. Die Gewobag berichtet zu Mitarbeiterpendeln, Geschäftsreisen und den Vorketten aller eingesetzten Energieträger.

### 3

#### CO<sub>2</sub>-Zielpfade

## CO<sub>2</sub>-Zielpfade

Aus den CO<sub>2</sub>-Bilanzen der Gewobag leiten wir mehrere Szenarien für die zukünftigen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Unternehmens bis 2050 ab. Diese Szenarien helfen uns dabei, Klimaziele für die Gewobag in Einklang mit den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnissen zu setzen. Dabei nutzen wir die Methode der **Science Based Targets**. Die Referenz für unsere zu definierenden Klimaziele bildet das Szenario „Business as usual“. Es zeigt an, was passieren würde, wenn die Gewobag ihre aktuellen Klimaschutzmaßnahmen bis 2050 lediglich beibehält und keine zusätzlichen Anstrengungen unternehmen würde. Im Kontrast dazu zeigt das Zielszenario „deutlich unter 2 °C“, welche Menge an Treibhausgasen wir als Unternehmen zukünftig noch verursachen dürfen, um unseren Anteil an einer Begrenzung der globalen Erderwärmung auf unter zwei Grad zu leisten, wie es das **Klimaabkommen von Paris** vorsieht.



**Science Based Targets**  
Die Science Based Targets Initiative bietet Unternehmen eine Methodik und eine Reihe an Werkzeugen zur Ermittlung von Klimazielen, die im Einklang mit den aktuellen Erkenntnissen der Klimawissenschaft stehen.



**Klimaabkommen von Paris**  
Bei der Klimakonferenz 2015 in Paris verpflichteten sich 196 Staaten auf das globale Ziel, die Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C gegenüber dem globalen Temperaturdurchschnitt zu Beginn der Industrialisierung zu begrenzen.

# 4

## Planung von Maßnahmen

### Planung von Maßnahmen

Wir wollen die Machbarkeit des Zielpfades für die Gewobag prüfen und verstehen, wie wir zukünftig Klimaschutz und sozialverträgliche Mieten miteinander vereinbaren können. Dazu erstellen wir als nächsten Schritt zusätzliche Klimaschutzmaßnahmen anhand eines umfangreichen Kriterienkatalogs. Das heißt, wir werden konkret die CO<sub>2</sub>-Reduktionen und Kosten einzelner Klimaschutzmaßnahmen beziffern. Dadurch können wir genaue Handlungsschritte bis weit in die Zukunft planen und so unsere langfristigen Klimaziele erreichen.





5

Kommunikation und Umsetzung

**Kommunikation und Umsetzung**

Entschiedenenes und zeitlich definiertes Handeln ist der Schlüssel zu effektivem Klimaschutz. Wir stellen unsere Klimastrategie, mit Zielen und Maßnahmen, bis 2021 fertig und werden die festgelegten Schritte jährlich umsetzen.

Über unseren aktuellen Beitrag zum Klimaschutz in Berlin und unsere geplanten zukünftigen Maßnahmen kommunizieren wir regelmäßig. Seit 2018 berichten wir dazu beispielsweise umfangreich in unserem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsbericht, in der Datenbank des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) oder durch regelmäßige Gewobag Pressemitteilungen.



## Wir bringen die Natur in die Stadt

Verstreut über ganz Berlin verfügt die Gewobag innerhalb ihrer Quartiere über große Grünflächen. Diese Flächen bieten die Chance, Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen und zur Lebensqualität im Kiez beizutragen. Deshalb wachsen bei uns neben dem Wohnungsbestand auch Wildblumenwiesen, Insektenhotels und kleine Gärten.

### Da blüht uns was: ein buntes und summendes Berlin

Bienen sind für eine intakte Ökologie und Biodiversität relevant. Sie sind für die Bestäubung der Wild- und Kulturpflanzen und somit für die Nahrungsversorgung der Menschen unverzichtbar. Damit Bienen in Berlin ausreichend Nahrung und Lebensraum finden, haben wir in unseren Quartieren bereits drei Wildblumenwiesen auf insgesamt 1.100 Quadratmetern Fläche angelegt. Die Vielfalt der Wildblumenwiesen lockt auch andere Insekten und Kleinstlebewesen an. Außerdem finden einige Singvogelarten hier ihre Nahrung.

Wenn jede/r MieterIn der Gewobag einen Quadratmeter Wildblumenwiese pflanzen würde... Dieses Gedankenspiel setzten wir, gemeinsam mit dem Naturschutzbund Berlin (NABU) in die Realität um. Ein Päckchen mit Wildblumensamen der speziellen „Berliner Mischung“ lag im Frühling 2019 jedem der 62.500 Mietermagazine bei, samt einer genauen Nutzungsanleitung für das Anpflanzen von Kornblumen, Leinkraut, Wiesen-Salbei usw.


Auch mit Insektenhotels unterstützen wir den Erhalt der Artenvielfalt im urbanen Raum. Das erste Insektenhotel konnten wir dank des Engagements unserer MieterInnen, im Rahmen der Aktionen „Gemeinsam für einen schönen Kiez“, im Mai 2019 in der Georg-Ramin-Siedlung einweihen.



**1.100 m<sup>2</sup>**

**Wildblumenwiese im Bestand. Eine wichtige Nahrungsquelle für die Bienen in der Stadt.**

## Das Beet ruft: MieterInnen gärtnern

Auf vielen Flächen Berlins bestehen bereits kleine Gärten von Einzelpersonen oder große Gemeinschaftsgärten. Wir möchten aktiv Raum für mehr urbanes Gärtnern bereitstellen und haben deshalb einen internen Urban Gardening Leitfaden erstellt. Damit möchten wir MieterInnen unterstützen, Grünflächen in unseren Wohnanlagen zum Gärtnern zu nutzen. In [gemeinsamen Gartenprojekten](#)  bietet dies nicht nur eine Chance zur Stärkung der Mietergemeinschaft, sondern auch der ökologischen und ästhetischen Gestaltung der Außenflächen.

## Vogelschutz

Auch bei Sanierungsprojekten lassen wir die urbane Tierwelt nicht im Stich. Zum Vogelschutz werden vorhandene Brutstätten bei allen Baustellen der Gewobag ersetzt. So werden an den Gebäuden Nistkästen zum Beispiel für heimische Spatzen und Mauersegler angebracht.

## Gemeinsam mit unseren PartnerInnen bewegen wir Berlin

Die Mobilität in der Stadt von Morgen ist vielfältig, flexibel und emissionsarm. Dabei kommen wir jederzeit entspannt ans Ziel, auch ohne eigenes Fahrzeug. Schon heute bietet die Gewobag ihren MieterInnen, aber auch allen anderen BerlinerInnen, genau diese Art der modernen Fortbewegung.

Die ganze Vielfalt der Berliner Mobilitätsangebote in einer App: Mit der „Jelbi-App“ ganz einfach anbieterübergreifend Routen durch ganz Berlin planen und buchen. Neben den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) zählen hier viele weitere Mobilitätsanbieter zu den Projektpartnern.



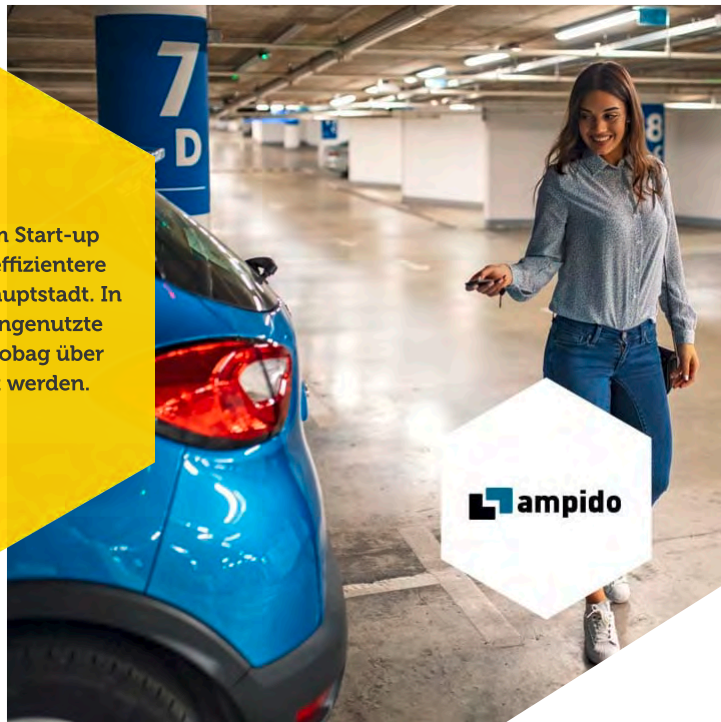
Die „Jelbi-Station“ ist dabei der analoge Zwilling der digitalen App. Diese **Mobilitäts-Hubs** ermöglichen es, flexibel vor Ort ein Verkehrsmittel über die „Jelbi-App“ zu buchen, zu nutzen und beliebig mit anderen Verkehrsmitteln zu kombinieren. Als Vorreiter baute die Gewobag in ihren Quartieren die ersten „**Jelbi-Stationen**“ in Berlin.



Die Gewobag baut die Ladeinfrastruktur für Berlin weiter aus. Beispielsweise gibt es im **Wohnpark Mariendorf** inzwischen sieben neue Ladesäulen. Der Strom dafür kommt direkt aus unserer Energieerzeugung im Quartier. Das Projekt haben wir gemeinsam mit der Berliner Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK), dem Ladeinfrastrukturbetreiber Allego GmbH und dem IKEM – Institut für Klimaschutz, Energie und Mobilität e.V. realisiert.



Durch die Kooperation mit dem Start-up Ampido ermöglichen wir eine effizientere Parkraumraumnutzung in der Hauptstadt. In einem [Pilotprojekt](#) können ungenutzte Parkplätze im Bestand der Gewobag über flexible Zeiträume angemietet werden.



Mit Fahrrad, ÖPNV und E-Fahrzeugen sind wir auch in unserem Arbeitsalltag klimafreundlich und flexibel unterwegs. Unter anderem betreiben wir in Kooperation mit Mobileeee einen E-Fahrzeugpool für unsere MitarbeiterInnen, nutzen die Leihfahrräder unseres Partners NEXTBIKE und bieten unseren MitarbeiterInnen die Möglichkeit, über BICICLI hochwertige Fahrräder zu leasen. Mehr zum Mobilitätskonzept der Gewobag erfahren Sie in unserem Handlungsfeld [Betrieblicher Umweltschutz](#) →.



## Wir geben erneuerbaren Energien ein Zuhause

Um in unseren Quartieren eine sichere und klimafreundliche Stromversorgung zu schaffen, setzen wir auf innovative Energiekonzepte. Die Gewobag ED bietet bereits über 6.200 Haushalten die Möglichkeit, direkt mit dezentralem nachhaltigen **Quartier-Strom** [↗](#) versorgt zu werden.

- Wir erzeugen auf den Dächern unserer Quartiere jährlich über 200.000 kWh Solarstrom. Dabei setzen wir auf die Kooperation mit den Berliner Stadtwerken, der Berliner Energieagentur und der Gasag Solution Plus.
- In einigen Quartieren haben wir Blockheizkraftwerke (BHKW) installiert, die in einem hocheffizienten Prozess Strom und Wärme gleichzeitig erzeugen. 2019 rüsteten wir in der Berliner Straße 58 - 67 in Berlin-Pankow ein BHKW nach. Diese hochmoderne Anlage betreiben wir zu 100 Prozent mit Biogas.
- Speichertechnologien sind ein besonders wichtiger Beitrag zur dezentralen Energiewende. In einem wegweisenden Pilotprojekt in Tegel-Süd speichern wir mit unseren Partnern Vattenfall und Lumenion überschüssigen – vor Ort produzierten oder aus dem Stromnetz bezogenen – Ökostrom in Form von Wärme in einem Speicherblock aus Stahl.



Energie

**Innovativ die  
Zukunft sichern:  
Energie sparen mit  
dem Stahlspeicher**

[Zur Story →](#)

KENNZAHLEN

**6.241**

Haushalte haben Zugang zu unserem Quartier-Strom

**1.100 m<sup>2</sup>**

Wildblumenwiesen für  
mehr Biodiversität

**131.895 t**

CO<sub>2</sub>-Emissionen der  
Gewobag im Jahr 2018

# Unter 2°C

Ziel aus dem Pariser Klimaabkommen bei der Entwicklung der Gewobag-Klimastrategie berücksichtigt

# 200.000 kWh

Stromerzeugung durch Photovoltaik auf den Dächern unserer Gebäude<sup>2</sup>

2 In Kooperation mit den Berliner Stadtwerken und der Berliner Energieagentur.

# 24

öffentliche Ladepunkt für Elektrofahrzeuge in ganz Berlin (davon fünf Schnellladesäulen)



## ZIELE UND MAßNAHMEN

### Klimaschutz in den Quartieren

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen / Treibhausgase, Erneuerbare Energien, Energieeffizienz</b>	Wir konzipieren eine Klimastrategie mit zukunftsorientierten Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung einer Klimastrategie unter Anwendung der Methodik der Science Based Targets Initiative</li> <li>• Mitgliedschaft Initiative Wohnen.2050</li> <li>• Hohe energetische Standards und Ausbau erneuerbarer Energien im Neubau und Gebäudebestand</li> </ul>	In der Durchführung
<b>Landnutzung und Biodiversität</b>	Wir fördern die nachhaltige Entwicklung unserer Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwicklung des Urban Gardening Leitfadens</li> </ul>	In der Durchführung
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen / Treibhausgase, innovative Bau- und Wohnkonzepte</b>	Wir bieten innovative Mobilitätslösungen für MieterInnen an	Mobilitätsstrategie (Laden, Parken, Teilen): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carsharing-Angebot für MieterInnen</li> <li>• Kooperation mit VW zur Förderung der Ladeinfrastruktur</li> <li>• Partizipation der Gewobag an internationalen Forschungsprojekten mit Fokus auf E-Mobilität</li> <li>• Pilotprojekt Digitales Parkraummanagement</li> <li>• Planung und Eröffnung weiterer Jelbi-Mobilitätsstationen in Kooperation mit der BVG</li> </ul>	Fortlaufend
<b>Einsatz Materialien Neubau / Modernisierung, Schadstoffe</b>	Wir prüfen kontinuierlich den Einsatz von ökologischen Baumaterialien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projekt zu Wohnungssanierung unter Nachhaltigkeitsaspekten</li> </ul>	Im Aufbau
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ertüchtigung der Fassade polystyrolfrei</li> </ul>	Fortlaufend



Umwelt

Betrieblicher Umweltschutz

# Runde Sache für die Umwelt



## INHALT

- Für's Klima in die Pedale treten →
- Ganzheitlich nachhaltig →
- Kennzahlen →
- Ziele und Maßnahmen →

**Radeln, Recycling und Ressourcen schonen: Wir nehmen es in die Hand und verhalten uns in unserer täglichen Arbeit umweltbewusst.**

## Für's Klima in die Pedale treten

Wir sind täglich in Berlin mobil, beim Pendeln und auf Dienstreisen. Um dabei das Klima zu entlasten, verfolgen wir ein ambitioniertes Mobilitätskonzept: Durch unsere neue Fahrradgarage, einen Fahrzeugpool mit 15 Elektrofahrzeugen und die Bezuschussung von ÖPNV-Tickets steigern wir die Attraktivität klimafreundlicher Fortbewegungsmittel.

Für unsere KollegInnen, die schon klimafreundlich mit dem Fahrrad pendeln, steht seit 2019 ein moderner Fahrradraum mit über 100 Stellplätzen auf 320 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Damit es immer rund läuft, haben wir eine Reparaturstation mit druckluftbetriebenen Werkzeugen eingerichtet. Außerdem stehen Umkleide- und Duschkabinen in der Fahrraddoase zur Verfügung. Um das Fahrradkonzept abzurunden, bieten wir unseren MitarbeiterInnen ein Leasingprogramm mit unserem Kooperationspartner BICICLI an. Hier haben unsere MitarbeiterInnen die Möglichkeit, mit einem Arbeitgeberzuschuss hochwertige Fahrräder zu leasen.



**30.379  
Kilometer**

Auf dieser Distanz traten KollegInnen im August und September fest in die Pedale. Anlass war die jährliche Aktion „Wer radelt am meisten?“

## Gewobag-Dialog Mobilität

Beim Gewobag-Dialog zum Thema Mobilität tauschten wir uns mit unseren MitarbeiterInnen über die Zukunft der Fortbewegung in der Stadt und das unternehmenseigene Mobilitätskonzept aus. Moderne Elektro-Kleinstfahrzeuge konnten direkt vor Ort ausprobiert werden. Das sorgte für Spaß und bleibende Eindrücke.

Für kurze Wege greifen unsere MitarbeiterInnen neben dem ÖPNV auch auf das Bikesharing unseres Kooperationspartners NEXTBIKE zurück. Brauchen wir für Termine in Berlin und der Region das Auto, drücken wir bevorzugt auf das Strompedal. Über die Plattform unseres Partners Mobileeeee buchen MitarbeiterInnen ganz einfach E-Fahrzeuge aus unserem Fahrzeugpool – auch für die private Nutzung. Insgesamt besteht unser Fuhrpark derzeit aus 15 Elektrofahrzeugen, neun Verbrennern und einem Hybrid. Um nach und nach unser Ziel eines komplett emissionsfreien Fuhrparks zu erreichen, beschaffen wir im Laufe des Jahres 2020 zusätzlich zwei neue Hybrid-Fahrzeuge.



## Ganzheitlich nachhaltig

Wir wollen Nachhaltigkeit in allen Aspekten unserer Unternehmenstätigkeit leben. 2019 haben wir uns deshalb als gesamtes Unternehmen auf den Weg gemacht: Beim Gewobag-Dialog zum Thema Nachhaltigkeit und bei den Deutschen Aktionstagen Nachhaltigkeit erhielten MitarbeiterInnen Inspirationen für ein nachhaltiges Handeln im Geschäftsalltag. Außerdem stellen wir immer mehr Kriterien für die nachhaltige Beschaffung auf. 2019 bedeutete das für uns: 100 Prozent Recyclingpapier beim Drucken. Denn manchmal sind es die unscheinbaren Dinge, die viel bewirken.



### Gewobag-Dialog Nachhaltigkeit

Beim Gewobag-Dialog Nachhaltigkeit präsentierten wir MitarbeiterInnen intern unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Eine Gelegenheit, Erfolge zu zeigen und ein Aufruf, weitere Maßnahmen anzupacken.



## Deutsche Aktionstage Nachhaltigkeit

Im Rahmen der nationalen Aktionstage Nachhaltigkeit 2019 informierten wir im Spreebogen über die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen der Gewobag und regten mit Give-Aways wie einer Lunchbox aus Edelstahl, Glashalmen sowie Fairtrade Obst- und Gemüsebeutel zum ressourcenschonenden Konsum an.



KENNZAHLEN

**100**

Stellplätze in unserer neuen Fahrradoase für  
MitarbeiterInnen

**15**

Elektrofahrzeuge  
im Gewobag-Fuhrpark

**100 %**

Recyclingpapier für unsere  
Drucker im Spreebogen

## ZIELE UND MAßNAHMEN

### Betrieblicher Umweltschutz

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
<b>Bewusstseinsförderung Nachhaltigkeit</b>	Wir fördern die nachhaltige ökologische Entwicklung der Gewobag an unserem Standort Alt-Moabit	Projekt „Wir machen die Gewobag Zentrale grün“: <ul style="list-style-type: none"><li>• Erstellung einer Richtlinie zum Umgang mit natürlichen Ressourcen</li><li>• Nachhaltige Beschaffung: Catering und Büromaterialien</li></ul>	In der Durchführung
<b>Bewusstseinsförderung Nachhaltigkeit, CO<sub>2</sub>-Emissionen / Treibhausgase</b>	Wir honorieren die Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verschiedenste Anreize zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs, von Fahrrädern und Elektromobilität in Form von E-Pkw für MitarbeiterInnen</li></ul>	Fortlaufend





# Nachhaltigkeit in Zahlen



## Wirtschaft

### Wohnraum schaffen in Berlin

GRI SRS 201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

		2018	2019
<b>Direkt erwirtschafteter wirtschaftlicher Wert (in Euro)</b>	Umsatzerlöse	427.659.106	456.304.632
	Erträge aus Beteiligungen	1.506.256	1.576.333
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	468.981	856.058
<b>Verteilter wirtschaftlicher Wert (in Euro)</b>	Löhne und Gehälter	33.748.711	38.782.731
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	7.996.036	10.408.504
	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	212.548.695	231.397.510
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	56.495.363	67.741.316
	Steuern vom Einkommen und Ertrag	6.141.527	-86.336.097
	<b>Eigenkapitalquote</b>		4,4 %

# Verantwortungsvolle Unternehmensführung

## GRI SRS 102-35: Vergütungspolitik

		2018	2019
102-35a	<b>Vergütungspolitik für das höchste Kontrollorgan und Führungskräfte.</b>	<p>Das Grundgehalt der Vorstandsmitglieder betrug im Berichtszeitraum 170.000 €. Für die zwei Vorstände der Gewobag wurde zusätzlich eine Zieltantieme von jeweils 70.000 € vereinbart. Eine genaue Aufschlüsselung, inklusive Altersvorsorgeleistungen, findet sich im Gewobag Jahresbericht 2018, S. 115.</p> <p>Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gewobag Aktiengesellschaft erhielten eine feste Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht ausgezahlt. Eine genaue Darstellung der Festvergütungen der Aufsichtsratsmitglieder findet sich ebenfalls im Gewobag Jahresbericht 2018, S. 116.</p>	<p>Das Grundgehalt der Vorstandsmitglieder betrug im Berichtszeitraum 170.000 €. Für die zwei Vorstände der Gewobag wurde zusätzlich eine Zieltantieme von jeweils 70.000 € vereinbart. Eine genaue Aufschlüsselung, inklusive Altersvorsorgeleistungen, findet sich im Gewobag Jahresbericht 2019.</p> <p>Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gewobag Aktiengesellschaft erhielten eine feste Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht ausgezahlt. Eine genaue Darstellung der Festvergütungen der Aufsichtsratsmitglieder findet sich ebenfalls im Gewobag Jahresbericht 2019.</p>
102-35b	<b>Wie stehen Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte für ökonomische, ökologische und soziale Themen.</b>	<p>Der Aufsichtsratsvorsitzende schließt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand ab. Die Zielvereinbarungen können auch Vorgaben zu sozialen und ökologischen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit enthalten. Im Jahr 2018 waren die Durchführung einer Kundenzufriedenheitsanalyse sowie die Entwicklung einer konzernweiten Digitalisierungsstrategie Bestandteil der Zielvereinbarung für die Vorstände.</p>	<p>Der Aufsichtsratsvorsitzende schließt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand ab. Die Zielvereinbarungen können auch Vorgaben zu sozialen und ökologischen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit enthalten. Im Jahr 2019 waren folgende Maßnahmen Bestandteil der Zielvereinbarung: Umsetzen der Wachstumsstrategie zur Schaffung von mehr Wohnraum und der „Pilot interoperable Plattform für Kommunikation und Services“ für eine verbesserte Quartierentwicklung und Mieterkommunikation und zur Identifikation von Kundenbedarfen.</p>

**GRI SRS 102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung**

	2018	2019
<p><b>Verhältnis der Jahresgesamtvergütung der am höchsten bezahlten Person der Organisation in jedem einzelnen Land mit einer wichtigen Betriebsstätte zum Median der Jahresgesamtvergütung für alle Angestellten (mit Ausnahme der am höchsten bezahlten Person) im gleichen Land.</b></p>	<p>Die Jahresgesamtvergütung (inkl. fixer und variabler Gehaltsbestandteile) der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 5,8-mal so hoch wie das mittlere Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne Vorstand). Die Berechnung wurde auf Grundlage der vertraglich vereinbarten, beziehungsweise tariflichen Jahresgesamtvergütungen durchgeführt (Stand November 2018).</p>	<p>Die Jahresgesamtvergütung (inkl. fixer und variabler Gehaltsbestandteile) der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 5,47-mal so hoch wie das mittlere Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne Vorstand). Die Berechnung wurde auf Grundlage der vertraglich vereinbarten, beziehungsweise tariflichen Jahresgesamtvergütungen durchgeführt (Stand November 2019).</p>



**Soziales**

**Zusammenhalt im Quartier**

**GRI SRS 415-1: Parteispenden**

	2018/2019
<p>Direkt oder indirekt geleistete Parteispenden in Form von finanziellen Beiträgen und Sachzuwendungen</p>	<p>Als kommunales Unternehmen unterstützt die Gewobag politische Parteien und deren Mitglieder weder finanziell noch mit Sachzuwendungen. Dies geht auch aus unserer Satzung hervor, in der es zu den Grundlagen der Geschäftsführung heißt: „Spenden und Sponsoring zugunsten politischer Parteien, ihren Mandatsträgerinnen und Mandatsträgern sowie sonstigen Mitgliedern ist ausgeschlossen.“</p>

## Miteinander arbeiten

### GRI SRS 403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen

		2018	2019
Meldepflichtige Arbeitsunfälle	<b>Gesamt</b>	<b>10</b>	<b>2</b>
	Frauen	8	1
	Männer	2	1
Arbeitsunfälle mit Todesfolge	<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Meldepflichtige Wegeunfälle	<b>Gesamt</b>	<b>7</b>	<b>3</b>
	Frauen	4	3
	Männer	3	0
Unfallbedingte Fehltage	<b>Gesamt</b>	<b>77</b>	<b>97</b>
	Frauen	44	67
	Männer	33	30

### GRI SRS 403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen

		2018	2019
Krankenquote	<b>Gesamt</b>	<b>8 %</b>	<b>8 %</b>
	Frauen	10 %	10 %
	Männer	6 %	6 %

### GRI SRS 404-1: Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten

		2018	2019	
Aus- und Weiterbildungen im Berichtszeitraum nach Geschlecht und Angestelltenkategorie	<b>Anzahl der Auszubildenden (inkl. Praktikanten)</b>	<b>Gesamt</b>	<b>30</b>	<b>33</b>
		Frauen	13	17
	Männer	17	16	
	Kaufmännisch	-	32	
	Technisch	-	0	
	Gewerblich	-	0	
	Anteil der Auszubildenden mit Migrationshintergrund	37 %	36 %	
	Anteil der Auszubildenden an der Gesamtzahl der MitarbeiterInnen	4,56 %	4,63 %	
	<b>Anzahl der ArbeitnehmerInnen</b>	<b>Gesamt</b>	<b>658</b>	<b>713</b>
		Frauen	428	451
		Männer	230	262
		Kaufmännisch	526	580
		Technisch	64	70
Gewerblich		-	14	
Weitere		68	49	
<b>Weiterbildungstage</b>	<b>Gesamt</b>	<b>1.953</b>	<b>1.958</b>	
Durchschnittliche Weiterbildungstage pro Person	3	2,80		

GRI SRS 405-1: Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten

		2018	2019
<b>Belegschaft</b>	<b>Gesamt</b>	<b>658</b>	<b>713</b>
	Frauen	428	451
	Männer	230	262
<b>Beschäftigtengruppen</b>	Kaufmännisch	526	580
	Technisch	64	70
	Gewerblich	-	14
	Weitere	68	49
<b>Altersstruktur</b>	unter 30 Jahre	111	116
	30-50 Jahre	292	321
	über 50 Jahre	255	276
<b>Vorstand</b>	<b>Gesamt</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	Frauen	1	1
	Männer	1	1
<b>Altersstruktur</b>	unter 30 Jahre	0	0
	30-50 Jahre	1	1
	über 50 Jahre	1	1
<b>Erste Führungsebene (unterhalb des Vorstands)</b>	Frauenanteil	26,7 %	33,0 %
<b>Zweite Führungsebene (unterhalb des Vorstands)</b>	Frauenanteil	42,9 %	40,0 %
<b>Aufsichtsratsmitglieder</b>	<b>Gesamt (bis 15.10.2018)</b>	<b>9</b>	<b>-</b>
	Frauenanteil	22,2 %	-
	Männer	7	-
	<b>Gesamt (ab 15.10.2018)</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
	Frauenanteil	25,0 %	25,0 %
	Männer	6	6
	<b>Gesamt (ab 13.8.2019)</b>	<b>-</b>	<b>9</b>
	Frauenanteil	-	44,4 %
	Frauen (bis 13.8.2019)	2	2
Frauen (ab 13.8.2019)	-	4	
Männer	-	5	
<b>Betriebsratsmitglieder (Konzernbetriebsrat)</b>	<b>Gesamt</b>	<b>4</b>	<b>10</b>
	Frauen	2	7
	Männer	2	3
<b>Altersstruktur</b>	unter 30 Jahre	1	0
	30-50 Jahre	0	4
	über 50 Jahre	3	6

GRI SRS 406-1: Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen

		2018	2019
<b>Diskriminierungsvorfälle mit arbeitsrechtlichen Konsequenzen</b>	<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

		2019
PE6	Unternehmenszugehörigkeit (Durchschnitt, in Jahren)	10,3
PE7	Teilzeitquote	16,9 %
PE10	Weiterbildungsintensität (durchschnittliche Weiterbildungstage pro Person)	2,80
PE12	Mitarbeiterfluktuation	7 %



Umwelt

## Klimaschutz in den Quartieren / Betrieblicher Umweltschutz<sup>1</sup>

### GRI SRS 302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation

		2017	2018
		in MWh	in MWh
<b>Betriebsstätte</b>	<b>Gesamt</b>	<b>1.496</b>	<b>1.650</b>
	Kraftstoffverbrauch (nicht erneuerbar)	105	131
	Stromverbrauch (Gesamt, nicht erneuerbar)	430	389
	Stromverbrauch (Gesamt, erneuerbar)	87	91
	Wärmeenergieverbrauch (Gesamt)	874	1.039
<b>Bestandsgebäude</b>	<b>Gesamt</b>	<b>554.069</b>	<b>545.721</b>
	Stromverbrauch (Gesamt, nicht erneuerbar)	5.976	10.801
	Stromverbrauch (Gesamt, erneuerbar)	7.680	6.490
	Wärmeenergieverbrauch (Gesamt)	540.412	528.430
		in kWh	in kWh
<b>Eigene Energieerzeugung</b>	PV	168.582	201.053

### GRI SRS 302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

		2017	2018
<b>Betriebsstätte</b>	Energieverbrauch (Gesamt, in MWh)	1.496	1.650
	Verringerung des Energieverbrauchs	-	+9,35 %
<b>Bestandsgebäude</b>	Energieverbrauch (Gesamt, in MWh)	554.069	545.721
	Verringerung des Energieverbrauchs	-	-1,53 %

GRI SRS 303-3: Wasserentnahme

	2017	2018
Betriebsstätte	3.117 m <sup>3</sup>	3.285 m <sup>3</sup>
Bestandsgebäude	5.094.625 m <sup>3</sup>	5.459.352 m <sup>3</sup>

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>2</sup>

GRI SRS 305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1)		2017	2018
		t CO <sub>2</sub>	t CO <sub>2</sub>
<b>Betriebsstätte und Bestandsgebäude</b>	<b>Gesamt</b>	<b>51.979</b>	<b>48.042</b>
<b>Betriebsstätte</b>	<b>Gesamt</b>	<b>26</b>	<b>32</b>
	Fuhrpark	26	32
<b>Bestandsgebäude</b>	<b>Gesamt</b>	<b>51.953</b>	<b>48.010</b>
	Erdgas	46.254	43.188
	Heizöl	3.898	2.126
	Ofenheizung	1.802	2.695
<b>GRI SRS 305-2: Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)</b>		<b>2017</b>	<b>2018</b>
		<b>t CO<sub>2</sub></b>	<b>t CO<sub>2</sub></b>
<b>Betriebsstätte und Bestandsgebäude</b>	<b>Gesamt</b>	<b>54.595</b>	<b>59.465</b>
	Stromverbrauch (market-based) <sup>3</sup>	4.515	8.091
	Fern- und Nahwärme	50.080	51.375
<b>Betriebsstätte</b>	<b>Gesamt</b>	<b>431</b>	<b>435</b>
	Stromverbrauch (market-based)	283	260
	Fern- und Nahwärme	147	175
<b>Bestandsgebäude</b>	<b>Gesamt</b>	<b>54.164</b>	<b>59.030</b>
	Stromverbrauch (market-based)	4.231	7.831
	Fern- und Nahwärme	49.933	51.199
<b>305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)</b>		<b>2017</b>	<b>2018</b>
		<b>t CO<sub>2</sub></b>	<b>t CO<sub>2</sub></b>
<b>Betriebsstätte und Bestandsgebäude</b>	<b>Gesamt</b>	<b>24.574</b>	<b>24.388</b>
<b>Betriebsstätte</b>	<b>Gesamt</b>	<b>220</b>	<b>241</b>
	Geschäftsreisen	15	29
	Mitarbeiterpendeln	126	129
	Vorketten	80	84
<b>Bestandsgebäude</b>	<b>Gesamt</b>	<b>24.353</b>	<b>24.146</b>
	Vorketten	24.353	24.146
<b>GRI SRS 305-5: Senkung der THG-Emissionen</b>		<b>2017</b>	<b>2018</b>
		<b>t CO<sub>2</sub></b>	<b>t CO<sub>2</sub></b>
<b>Senkung der THG-Emissionen</b>		-	+747 (0,57 %)
<b>GdW GP4: CO<sub>2</sub>-Emissionen des Unternehmens</b>			

CO<sub>2</sub>-Emissionen

		2017	2018
		t CO <sub>2</sub>	t CO <sub>2</sub>
GP4	CO <sub>2</sub> -Emissionen des Unternehmens (Gesamt)	131.148	131.895
	Betriebsstätte	677	708
	Bestandsgebäude	130.471	131.186

GRI SRS 306-2: Abfall nach Art und Entsorgungsmethode

		2017	2018	2019
Betriebsstätte	Gesamt	75 m <sup>3</sup>	83,06 m <sup>3</sup>	84,60 m <sup>3</sup>

Unternehmenseigene Kennzahlen im Bereich Umwelt

		2018	2019
Wohneinheiten asbestbefreit		1.400	2.550
Papierverbrauch		23,0 t	20,7 t
Quartier-Strom	Erzeugungsstandorte	23	26
	Einheiten mit Zugang zum Quartier-Strom	5.370	6.241
	Günstiger als Grundversorger	15,40 %	17,03 %
Öffentliche Ladepunkte für Elektrofahrzeuge	<b>Gesamt</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
	davon Schnellladesäulen	5	5
Mobilitätshubs	bestehend	0	3
	in Planung	3	1
Elektrofahrzeuge im Fuhrpark		4	15
BVG-Zuschüsse	MitarbeiterInnen	-	298
Wildblumenwiesen	Fläche	-	1.100 m <sup>2</sup>
	Anzahl	-	3
	in Planung	-	2



## **<sup>1</sup> Umweltkennzahlen**

Mögliche Abweichungen von Werten in den Tabellen oder den Texten im Onlinebericht ergeben sich aus Rundungsdifferenzen.

Da die Abrechnungen der Strom- und Wärmeverbräuche für das Berichtsjahr zum Zeitpunkt der Veröffentlichung noch nicht komplett vorlagen, berichten wir hier nur die Energiedaten und CO<sub>2</sub>-Bilanz für die Jahre 2017 und 2018.

Für den Wärmeenergieverbrauch der Verwaltung liegt für diesen Bericht ein aktualisierter Wert für 2017 vor. Außerdem werden die Wärmeenergieverbräuche, beginnend mit diesem Bericht, klimabereinigt angegeben. Dadurch ergeben sich Abweichungen zu den zuvor im Nachhaltigkeitsbericht 2018 und der Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex berichteten Energie- und CO<sub>2</sub>-Kennzahlen.

Die Datenerhebung bei Gewobag wird stetig verbessert, dadurch kann es aber auch zu einer geringeren Vergleichbarkeit bei der Betrachtung von kurzen Zeitperioden kommen. So ergab die Aktualisierung der Energieausweise von Bestandsgebäuden im Jahr 2018 erhöhte Energieverbräuche/-bedarfe gegenüber 2017.

## **<sup>2</sup> Berechnung der Treibhausgasemissionen**

Die in die Berechnung einbezogenen Gase sind neben Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) auch Methan (CH<sub>4</sub>) und Lachgas (N<sub>2</sub>O). Die Treibhausgaswirkung aller Gase wird in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten ausgewiesen.

Als Standard zur Bilanzierung der THG-Emissionen setzen wir den Corporate Accounting and Reporting Standard des Greenhouse Gas Protocols (GHG Protocol) ein. Sofern keine abweichenden Angaben gemacht werden, berechnen wir die Treibhausgasemissionen in diesem Bericht mit dem Globalen Emissionsmodells Integrierter Systeme (GEMIS) des Darmstädter Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien (IINAS).

Zusätzlich zu den direkten Emissionen eigener Verbrennung berichten wir als Vorkette auch die Treibhausgasemissionen, die außerhalb des Unternehmens bei der Herstellung, dem Transport und der Verteilung von Energieträgern entstehen. Diese Emissionen werden separat in Scope 3 ausgewiesen.

Die Treibhausgasemissionen in diesem Bericht wurden anhand der folgenden Emissionsfaktoren berechnet: Grünstrom (market-based): 20 g/kWh; Sonstige Strommengen (market-based) 725 g/kWh (Residualmix Deutschland); Strom (location-based) 505 g/kWh (2018) / 521 g/kWh (2017); Erdgas 250 g/kWh; Heizöl 319 g/kWh; Diesel 300 g/kWh; Benzin 305 g/kWh; Fernwärme (anbieterspezifisch) 169 g/kWh, Nahwärme (anbieterspezifisch) 177 g/kWh, Ofenheizung 458 g/kWh Diese Angaben enthalten die Treibhausgasemissionen aus Herstellung, Transport und Verteilung der Energieträger. Emissionsfaktoren von Brenn- und Kraftstoffen beziehen sich auf den Brennwert.

## **<sup>3</sup> Stromverbrauch (location-based)**

Mit dem Emissionsfaktor nach der location-based Methode ergeben sich für Betriebsstätte und Bestandsgebäude Emissionen von insgesamt 8.045 t CO<sub>2</sub> (2017) und 10.903 t CO<sub>2</sub> (2018).



## Übersicht

# Nachhaltigkeitsprogramm mit Zielen und Maßnahmen

## Wohnraum schaffen in Berlin

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
<b>Angemessene Mieten, Bestandswachstum</b>	Wir bieten in Berlin Wohnraum zu angemessenen Mieten an	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gewobag-Wachstumsstrategie</li> <li>Angebote für breite Schichten der Bevölkerung</li> </ul>	Fortlaufend
<b>Bestandswachstum, Innovative Bau- und Wohnkonzepte</b>	Wir testen innovative Bau- und Wohnkonzepte	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innovative Wohnkonzepte (z. B. Projekt „Bülow90“)</li> <li>Baukonzepte für flexible Nutzung durch unterschiedliche Zielgruppen</li> </ul>	Fortlaufend
<b>Kundenzufriedenheit, Digitalisierung</b>	Wir wollen noch zufriedenere KundenInnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung der Angebote in der Gewobag Service App</li> </ul>	Fortlaufend
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Digitalisierung der Wohnungsabnahmen und -übergaben mit MieterInnen</li> <li>Digitale Auftragserfassung bei Wohnungseinzelsanierungen vor Ort</li> </ul>	Im Aufbau
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Kundenzufriedenheitsanalyse 2021</li> <li>Online-Panel Angebote, um die Bedürfnisse der MieterInnen enger in Entwicklungsprozesse von Gewobag Services einzubinden</li> </ul>	Fortlaufend

## Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
<b>Bewusstseinsförderung Nachhaltigkeit</b>	Wir etablieren Nachhaltigkeit weiter konsequent in unsere Unternehmenskultur	• Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie 2030	Im Aufbau
		• Zweite Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)	Fortlaufend
<b>Wirtschaftliche Leistung</b>	Wir verbreitern unsere Investorenbasis mit Fokus auf nachhaltige Investitionen	• Platzierung des Certified Sustainable Housing Labels bei unterschiedlichen Inverstorengesprächen (Markttest)	In der Durchführung
<b>Innovative Bau- und Wohnkonzepte</b>	Wir fördern Nachhaltigkeitsthemen bei Quartiersentwicklungen	• Gewobag Quartiersstrategie	Im Aufbau
<b>Dialog mit Anspruchsgruppen, Digitalisierung</b>	Wir schließen gegenseitige Kooperationen und weiten unser Service Angebot aus	• Innovations- und Start-Up-Programm	Im Aufbau
<b>Digitalisierung</b>	Wir erweitern digitale Angebote für unsere MitarbeiterInnen	• Digitale Unterweisungen zu den Themen Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, Arbeitsschutz, Compliance und Datenschutz	Im Aufbau
<b>Wirtschaftliche Leistung</b>	Wir steigern die Effizienz unserer internen Prozesse	• Verringerung von Planungsaufwänden	Fortlaufend

## Zusammenhalt im Quartier

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Dialog mit Anspruchsgruppen (MieterInnen), Partizipation	Wir bauen den offenen Dialog mit unseren MieterInnen aus und binden sie in Partizipationsverfahren transparent ein	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mieterbeiratswahlen 2021</li> <li>• Schulungsangebote an Mieterbeiräte zur Ausübung des Amts</li> <li>• Neue Dialogformate für Jahresauftaktveranstaltung der Gewobag mit Mieterrat und –beiräten</li> <li>• Anwendung und Anpassung der Leitlinien für Partizipation im Neubau und bei Modernisierungen</li> </ul>	Fortlaufend
Soziales Engagement	Wir möchten gestärkte Nachbarschaften in den Beständen und darüber hinaus beibehalten und weiterentwickeln	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umstrukturierung und Modernisierung der Kiezstuben</li> <li>• Erweiterung des Angebots der „Offenen Familienwohnung“</li> </ul>	In der Durchführung

## Miteinander arbeiten

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Aus- und Weiterbildung, Digitalisierung	Wir bauen das Angebot an Weiterbildungen für unsere MitarbeiterInnen weiter aus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Lernformate (z. B. Learning Lunch, abteilungsübergreifender Austausch über „Speed Dating“, Rotation Days, Learning Sprints)</li> <li>• Schulung zu Cyber Security Awareness</li> </ul>	Im Aufbau
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Refreshing des Onboarding-Einarbeitungskonzepts</li> </ul>	In der Durchführung
Dialog mit Anspruchsgruppen (MitarbeiterInnen)	Wir stärken aktiv die Vernetzung unserer MitarbeiterInnen untereinander	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewobag-Dialog</li> <li>• Corporate Volunteering / Team Ehrenamt</li> </ul>	Fortlaufend
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innovative Bürokonzepte und Arbeitswelten im Spreebogen</li> </ul>	In der Durchführung
	Wir kommunizieren verstärkt intern über Aktuelles in und aus dem Unternehmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relaunch Intranetseite</li> </ul>	Im Aufbau
Bewusstseinsförderung Nachhaltigkeit	Wir entwickeln das betriebliche Gesundheitsmanagement für MitarbeiterInnen bedarfsgerecht weiter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jährlich neue Angebote des Gesundheitsmanagements</li> </ul>	Fortlaufend
Bezahlung inkl. Altersvorsorge	Wir zeigen verantwortungsvolles Handeln bei der arbeitgeber- und arbeitnehmerfinanzierten Altersversorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue konzernweite Altersvorsorge BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V.</li> </ul>	In der Durchführung

## Klimaschutz in den Quartieren

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen / Treibhausgase, Erneuerbare Energien, Energieeffizienz</b>	Wir konzipieren eine Klimastrategie mit zukunftsorientierten Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung einer Klimastrategie unter Anwendung der Methodik der Science Based Targets Initiative</li> <li>• Mitgliedschaft Initiative Wohnen.2050</li> <li>• Hohe energetische Standards und Ausbau erneuerbarer Energien im Neubau und Gebäudebestand</li> </ul>	In der Durchführung
<b>Landnutzung und Biodiversität</b>	Wir fördern die nachhaltige Entwicklung unserer Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterentwicklung des Urban Gardening Leitfadens</li> </ul>	In der Durchführung
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen / Treibhausgase, innovative Bau- und Wohnkonzepte</b>	Wir bieten innovative Mobilitätslösungen für MieterInnen an	Mobilitätsstrategie (Laden, Parken, Teilen): <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carsharing-Angebot für MieterInnen</li> <li>• Kooperation mit VW zur Förderung der Ladeinfrastruktur</li> <li>• Partizipation der Gewobag an internationalen Forschungsprojekten mit Fokus auf E-Mobilität</li> <li>• Pilotprojekt Digitales Parkraummanagement</li> <li>• Planung und Eröffnung weiterer Jelbi-Mobilitätsstationen in Kooperation mit der BVG</li> </ul>	Fortlaufend
<b>Einsatz Materialien Neubau / Modernisierung, Schadstoffe</b>	Wir prüfen kontinuierlich den Einsatz von ökologischen Baumaterialien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Projekt zu Wohnungssanierung unter Nachhaltigkeitsaspekten</li> </ul>	Im Aufbau
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ertüchtigung der Fassade polystyrolfrei</li> </ul>	Fortlaufend

## Betrieblicher Umweltschutz

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
<b>Bewusstseinsförderung Nachhaltigkeit</b>	Wir fördern die nachhaltige ökologische Entwicklung der Gewobag an unserem Standort Alt-Moabit	Projekt „Wir machen die Gewobag Zentrale grün“: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung einer Richtlinie zum Umgang mit natürlichen Ressourcen</li> <li>• Nachhaltige Beschaffung: Catering und Büromaterialien</li> </ul>	In der Durchführung
<b>Bewusstseinsförderung Nachhaltigkeit, CO<sub>2</sub>-Emissionen / Treibhausgase</b>	Wir honorieren die Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verschiedenste Anreize zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs, von Fahrrädern und Elektromobilität in Form von E-Pkw für MitarbeiterInnen</li> </ul>	Fortlaufend



# Impressum

**Für alle Fragen rund um den Webauftritt wenden Sie sich bitte an:**

berichte(at)gewobag.de

**Anbieter:**

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin  
Alt-Moabit 101 A  
10559 Berlin

**Vertreten durch:**

Vorstand: Snezana Michaelis, Markus Terboven  
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Anke Brummer-Kohler

**Verantwortlich für den Inhalt nach § 55 Abs. 2 RstV:**

Anne Grubert (Pressesprecherin)

**Gesamtprojektleitung und Redaktion Geschäftsbericht:**

Monika Manhart (Unternehmenskommunikation)

**Redaktion Nachhaltigkeitsbericht:**

Maria Blume (Nachhaltigkeitsbeauftragte) in Zusammenarbeit  
mit dem Nachhaltigkeitsausschuss der Gewobag  
:response

**Konzept, Design, Redaktion und Entwicklung:**

heureka GmbH – einfach kommunizieren.  
Renteilichtung 1  
45134 Essen  
[www.heureka.de](http://www.heureka.de) ↗

**Kontakt Gewobag:**

Telefon: 0800 4708-800

Telefax: 030 4708-4510

E-Mail: info(at)gewobag.de

**Register:**

Sitz der Gesellschaft: Berlin

Registergericht: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

Registernummer: 96 HRB 3445

**Umsatzsteuer:**

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a

Umsatzsteuergesetz:

DE136630054

**Aufsichtsbehörde:**

Für Tätigkeiten nach § 34c GewO

Bezirksamt Mitte von Berlin

Karl-Marx-Allee 31

10178 Berlin

**Streitschlichtung:**

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

**Verhaltenskodex:**

Die Gesellschaft wendet den Deutschen Corporate Governance Kodex in der von der Senatsverwaltung für Finanzen des Landes Berlin herausgegebenen Fassung (Berlin CGK) an.

**Haftung für Inhalte:**

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen. Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

## **Haftung für Links:**

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar.

Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen

## **Urheberrecht:**

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet. Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.

## **Fotos/Videos:**

Maren Schulz Photography

Michael Gernhuber (heureka)

Movik Drohnenaufnahmen Filmproduktion

Gettyimages

*EMS-FORSTER-PRODUCTIONS, Eternity In An Instant, Lighthouse Films, selected-takes*

AdobeStock

*Anna, BublikHaus, BullRun, Daria, hsvrs, Iryna, Kittiphan, Marco, Monkey Business, phoomrat, Sebastian Wolf, sgribanov, silverkblack, The Stock Studio, vadim\_key, Yeamake, blackboxguild, Dragana Gordic, gutesk7, HQUALITY, KAMPUS, lightpoet, Maridav, nskfoto, Peter Jesche, Prostock-studio, Ivan*

Mit weiteren Bildern von:

*Beek 100/Wikimedia, Klaus Dombrowsky, ekvidi, Farbtonwerk.de, Gunnar Geller, Heißer Hobel, Michael Jungblut, Uli Klose, Michael Lindner, Bernhardt Link, Tina Merkau, Julian Nelken, Henrik Pohl, Aurelio Schrey, Christian Strauss, Sascha Weidner, Mr Whippy, Schwarz Contemporary, Gewobag-Archiv*