



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Geschäfts- und
Nachhaltigkeitsbericht 2021

Ideen verbinden

nach HGB



Inhalt

Jahresbericht nach HGB

03	Finanzkennzahlen 2021
04	Mehrjahreskennzahlen
05	Meilensteine 2021
16	Vorwort des Vorstands
18	Organe der Gewobag
20	Bericht des Aufsichtsrats
26	Beteiligungsübersicht der Gewobag
28	Gleicher Lohn für gleiche Arbeit
32	Konzernlagebericht nach HGB
70	Konzernbilanz
72	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
73	Entwicklung des Konzernanlagevermögens
76	Forderungsspiegel Gewobag-Konzern
77	Verbindlichkeitspiegel Gewobag-Konzern
78	Konzern-Eigenkapitalspiegel
80	Konzern-Kapitalflussrechnung
81	Konzernanhang

Nachhaltigkeitsbericht

97	Nachhaltigkeitsmanagement
----	---------------------------

Handlungsfelder

106	Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins
117	Zusammenhalt im Quartier
126	Miteinander arbeiten
135	Umwelt- und Klimaschutz
146	Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Kennzahlen und Programm

156	Nachhaltigkeit in Zahlen
166	Übersicht Nachhaltigkeitsprogramm mit Zielen und Maßnahmen

170	Impressum
-----	-----------

Finanzkennzahlen des Jahres 2021

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS)

12.611,5

Mio. € (Vorjahr 11.401,4)
+10,6%

Finanzverbindlichkeiten (IFRS)

5.048,2

Mio. € (Vorjahr 4.680,9)
+7,8%

Umsatzerlöse (HGB)

550,9

Mio. € (Vorjahr 543,6)
+1,3%

EBITDA (IFRS)

223,5

Mio. € (Vorjahr 210,3)*
+6,3%

Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)

172,4

Mio. € (Vorjahr 183,7)
-6,2%

Jahresergebnis (HGB)

23,0

Mio. € (Vorjahr 29,8)
-22,8%

Aktivierete Modernisierungsmaßnahmen

49,0

Mio. € (Vorjahr 35,5)
+38,0%

Instandhaltungsaufwand

98,9

Mio. € (Vorjahr 81,5)
+21,3%

Wesentliche Finanzkennzahlen

		2021	2020	2019	2018	2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IFRS)	Mio. €	12.611,50	11.401,40	10.267,50	7.811,70	5.613,30
Finanzverbindlichkeiten (IFRS)	Mio. €	5.048,20	4.680,90	4.356,70	2.519,60	2.343,60
Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	550,9	543,6	456,3	427,7	401,7
EBITDA (IFRS)*	Mio. €	223,5	211,8	108,5	144,1	139
Jahresergebnis (HGB)	Mio. €	23	29,8	18,5	24,1	28,8
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	172,4	183,7	213,4	138,7	105,5
aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	49	35,5	27,6	32,6	47,4
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	98,9	81,5	71	72,9	67
Kennzahlen Mieteinheiten						
Ertragsbringende Mieteinheiten am 31.12 (Wohnen + Gewerbe)	Anzahl	76.206	74.695	72.172	63.094	61.717
Nettokaltemiete Wohnen (Konzerndurchschnitt)	€/m ²	6,29	6,3	6,22	6,09	5,93
Ist-Mieten-Multiplikator	x	30,8	28,6	25,9	24,2	18,9
Fair Value pro m ²	€/m ²	2.384	2.189	1.994	1.823	1.370
Weitere wesentliche Finanzkennzahlen						
Eigenkapitalquote (IFRS)	%	46,7	46,9	46,8	57,2	49,9
Zinsdeckungsgrad (IFRS)	x	2,8	2,6	2,6	2,6	2,8
Loan-to-Value Ratio (IFRS)	%	37,5	39,6	40	30,6	35,9

* Anpassung der Vorjahresangabe aufgrund der Änderung von Bewertungsmethoden

2021

Kooperationen, Ideen, Erfolge

**Unsere Meilensteine im
Jahresrückblick**

**GEMEINSAM
FÜR BERLIN**



Januar 2021

Studie zeigt wirtschaftliche Bedeutung

Das Pestel Institut stellt auf einer digitalen Pressekonferenz einen Wertschöpfungsbericht für die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vor, zu denen die Gewobag gehört. Er verdeutlicht, dass diese Firmen von 2016 bis 2019 noch wichtiger für die Region Berlin-Brandenburg geworden sind: Die Investitionen in Güter und Dienstleistungen vor Ort stiegen an, mehr Arbeitsplätze entstanden.

Zur Presseinformation ➔

Februar 2021

Digital-Premiere für Abenteuer Oper!

Seit 2009 bringt das musiktheaterpädagogische Projekt „Abenteuer Oper!“ Kinder und SeniorInnen zusammen. Die zwölfte Runde kann coronabedingt nicht wie üblich in Grundschulen stattfinden, doch die Beteiligten der Komischen Oper Berlin und der Gewobag-Stiftung Berliner Leben lassen sich nicht unterkriegen: Eine digitale Projektwoche mit neuem Konzept erkundet, was Mozarts Zauberflöte mit der Suche nach dem Glück zu tun hat.

Zur Presseinformation ➔



Februar 2021

Kartenset „Unentdeckte Ecken“ entsteht

Die Stiftung Berliner Leben kooperiert auch mit der Nationalgalerie im Hamburger Bahnhof. Im Rahmen des Förderprojekts „Kiez meets Museum“ setzen sich geistig beeinträchtigte SchülerInnen mit Kunst auseinander und gestalten nach ihrem Museumsbesuch ein kunstvolles Kartenset mit dem Titel „Unentdeckte Ecken“. Das Set regt dazu an, die eigene Umgebung mit neuen Augen zu sehen und sich unabhängig von Alter und Vorwissen mit zeitgenössischer Kunst auseinanderzusetzen.

Zur Presseinformation ↗



April 2021

317 neue Wohnungen

Richtfest in der Rhinstraße 143 in Berlin-Lichtenberg: 317 Wohnungen auf acht Etagen, davon über 100 familienfreundliche mit drei bis vier Zimmern, entstehen hier in den kommenden Monaten. Zusätzlich werden eine Kita, Spielplätze, Grünanlagen und Gewerberäume gebaut. Dahinter steht die bewährte Zusammenarbeit von Gewobag, Bezirk, Senat und der BBH Immobilien GmbH & Co. KG.

Zur Presseinformation ↗



Mai 2021

Leadership Award für Snezana Michaelis

Die gemeinnützige Forschungs- und Bildungsorganisation Urban Land Institute (ULI) verleiht Gewobag-Vorstandsmitglied Snezana Michaelis für das Jahr 2020 einen Leadership Award in der Kategorie Immobilienwirtschaft. Laudator Gero Bergmann aus dem Vorstand der Bayerischen Landesbank lobt ihren Einsatz für „fortschrittliche, nachhaltige, aber besonders auch soziale Entwicklung des urbanen Wohnraums“.

Zur Presseinformation [↗](#)



Mai 2021

Modernisierung der Buckower Höfe startet

Offizieller Startschuss zum Baustart für die mehrjährige Modernisierung im Quartier Buckower Höfe; coronabedingt als Online-Veranstaltung. Die Gewobag unterzieht das Areal entlang der Ringslebenstraße aus den 70er Jahren bis 2027 einer umfangreichen Modernisierung, Neugestaltung und Erweiterung. Die Wohnanlage wächst durch Neubau und Dachaufstockung von 993 auf 1.250 Wohnungen.

Zur Presseinformation [↗](#)



Juni 2021

Dolgensee-Center fertiggestellt

Fast 700 Wohnungen sind in nur 35 Monaten im Dolgensee-Center entstanden, davon über 200 barrierefreie und 50 Prozent vom Land geförderte. Zum gemeinsamen Ortsbesuch treffen sich Gewobag-Vorstandsmitglied Snezana Michaelis, die Staatssekretärin für Wohnen, Wenke Christoph, und Klaus Off, Geschäftsführer der Projektentwicklerin OIB Projekt 23 GmbH & Co. KG in Berlin-Lichtenberg.

Zur Presseinformation ↗



Juni 2021

Architekturpreis für Solar- Fassaden

Erneuerbar, aber sexy: Für eine 100,5 m² große Photovoltaik-Anlage an der Fassade zweier Häuser im Wohnpark Mariendorf erhalten die Gewobag und ihre Partner den „Architekturpreis für Berliner Gebäude mit Solarenergie 2021“ von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe. Für die innovative Anlage, die nicht nur nachhaltig, sondern auch ästhetisch sein sollte, tat sich die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH mit GASAG Solution Plus und ecopark zusammen.

Zur Presseinformation ↗



Juni 2021

500-Millionen-Anleihe emittiert

Die Gewobag platziert ihre erste Anleihe in Höhe von 500 Millionen Euro am Kapitalmarkt. Die Anleihe in der Form eines Social Bond hat eine Laufzeit von sechs Jahren und läuft unter einem sogenannten „Debt Issuance Programme“ (DIP). Und sie kommt direkt gut an: Die Ratingagentur Moody's hebt ihre erste Bewertung mit A2 später auf A1 an, was für die sehr gute Kreditwürdigkeit der Gewobag spricht. Das Orderbuch ist 2,8-fach überzeichnet und unterstreicht damit das Interesse am sozialen Geschäftsmodell der Gewobag.

Zur Presseinformation ↗



Juni 2021

Tochtergesellschaft Gewobag ID gegründet

Die Gewobag gründet zum zweiten Juni die Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH, kurz Gewobag ID. Sie soll digitale Produkte und Innovationen vorantreiben und die Vernetzung mit Start-ups in der Region Berlin-Brandenburg fördern. Geschäftsführer wird Digitalisierungsexperte Sven Harke-Kajuth, unterstützt von Dr. Oliver Falk-Becker (kaufmännischer Prokurist) und Roman Riebow (technischer Prokurist).

Zur Presseinformation ↗



Juli 2021

Rundgang an der WATERKANT Berlin

Seit dem Baustart des dortigen Hochhauses im September 2020 hat sich das Quartier WATERKANT Berlin trotz der Corona-Pandemie zügig weiterentwickelt – davon überzeugen sich rund zehn Monate später der Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel, und der Bezirksbürgermeister in Spandau, Helmut Kleebank, beim gemeinsamen Rundgang mit Gewobag-Vorstandsmitglied Snezana Michaelis.

Zur Presseinformation ↗



Juli 2021

Tag der kleinen Bauprofis

Die Gewobag feiert in den Buckower Höfen den traditionellen „Tag der kleinen Bauprofis“, diesmal auch wieder im üblichen Format: 100 Kinder zwischen vier und acht Jahren schaufeln behelmt um die Wette und testen ihre handwerklichen Talente auf einer Mitmach-Baustelle – wer weiß, vielleicht ist ja eine Bauleiterin bzw. ein Bauleiter von morgen dabei?

Zur Presseinformation ↗



Juli 2021

Tanzen an der WATERKANT Berlin

Walzer statt Walze und Salsa für die neuen Nachbarn. Vom 24. Juli bis Mitte August heißt es samstags von 19 bis 22 Uhr wieder: Tanzen an der WATERKANT Berlin. Wie im Vorjahr bieten die Gewobag und der Askania-Tanzsportclub für AnwohnerInnen und interessierte Gäste kostenlose Tanzabende an der schönen Havelpromenade in Spandau an.

Zur Presseinformation ↗



Juli 2021

Sponsoring für Wasserfreunde verlängert

Zum 1. Juli 2021 verlängert die Gewobag ihre Unterstützung als Hauptsponsorin der Wasserfreunde Spandau 04 für zwei weitere Jahre. Damit wird dem Traditionsverein erneut der Rücken gestärkt, im Leistungssport-Segment und auch im Breitensport. Ein Schwerpunkt der Partnerschaft ist die Förderung von Kindern und Jugendlichen im Bezirk Spandau und den dortigen Gewobag-Quartieren.

Zur Presseinformation ↗



August 2021

Fünf Jahre Offene Familienwohnung

Die Offene Familienwohnung im Gewobag-Quartier Falkenhagener Feld West feiert ihr fünfjähriges Bestehen. Zur Feier des Jubiläums erleben die Kinder aus dieser von der Gewobag zur Verfügung gestellten Vier-Zimmer-Wohnung einen Streetart-Tag im URBAN NATION Museum, wo sie sich auch in Workshops ausprobieren können. Bei dem Projekt, das 2020 mit dem Zukunftspreis der PSD Bank Berlin-Brandenburg ausgezeichnet wurde, arbeiteten mehrere Jugend-Institutionen und kommunale Stellen zusammen.

[Zur Presseinformation ↗](#)



September 2021

Quartiersfest mit kindgerechter Wissenschaft

Seit 2019 arbeitet die Gewobag mit dem Potsdamer Extavium zusammen, einem Science-Center speziell für Kinder. Beim „Bülow Street Weekend“ Mitte September ist das Extavium fest eingebunden und bringt dem Nachwuchs mit blubbernden Experimenten und garantiert nicht langweiligen Shows Phänomene aus der Chemie, Biologie oder Physik näher.

[Zur Presseinformation ↗](#)



Oktober 2021

Design-Preis für Online-Berichte

Der erste digitale Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht der Gewobag zum Geschäftsjahr 2019 wird mit einem Red Dot Award ausgezeichnet. Die Jury des wohl weltweit größten Designwettbewerbs lobt die hohe Design- und Gestaltungsqualität. Auch der Online-Bericht für das Folgejahr 2020 wird prämiert – mit dem Prädikat „Special Mention“ im Bereich „Excellent Communications Design – Online Publications“ beim German Design Award. Für die Online-Berichte arbeitet die Gewobag mit der Essener Kommunikationsagentur heureka zusammen.

[Zur Presseinformation ↗](#)

[Zur Presseinformation ↗](#)



Oktober 2021

Richtfest für 111 Wohnungen

Die Gewobag feiert Richtfest für 111 neue Wohnungen und acht Gewerbeflächen in der Arcostraße 9-15 in Berlin-Charlottenburg – über 100 Wohnungen „in bester innenstädtischer Lage und bezahlbar für breite Schichten der Bevölkerung“, wie Vorstandsmitglied Snezana Michaelis betont. Das Spektrum in den zehn entstehenden Gebäuden ist breit: Ein- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen mit Flächen zwischen 34,6 m² und 132,7 m². Bis Herbst 2022 soll alles fertig sein.

[Zur Presseinformation ↗](#)



November 2021 Hochhaus-Party

Ein weiteres, ganz besonderes Richtfest folgt im November: das für das derzeit höchste Gebäude unter den Neubauten der Gewobag. In dem 16-geschossigen Hochhaus an der WATERKANT Berlin entstehen bis Frühjahr 2023 insgesamt 58 Wohnungen, davon 56 barrierefrei. Ort und Anlass entsprechend kommen Schiffsglocke und Richtanker zum Einsatz.

[Zur Presseinformation ↗](#)



November 2021 Ausstellung geht in Verlängerung

Der fünfte Jahrgang des Artist-in-Residence-Programms Fresh A.I.R. hat es coronabedingt nicht einfach: Im März kommen die elf von der Gewobag-Stiftung Berliner Leben geförderten StipendiatInnen an, aus neun verschiedenen Ländern. Sechs Monate lang setzen sie sich künstlerisch mit Teilhabe, Inklusion und Ausgrenzung auseinander. Die sehenswerte Abschlussausstellung wird Mitte November bis zum 31. Januar 2022 verlängert. Mittlerweile wird in der Bülowstraße 90 die Ausstellung des nachfolgenden sechsten Jahrgangs gezeigt. Sie ist noch bis Ende Juli 2022 zu sehen.

[Zur Presseinformation ↗](#)



November 2021

Innovationspreis geht an Kugu Home GmbH

2021 lobt die Gewobag zum ersten Mal einen eigenen Innovationspreis aus. 40 junge Unternehmen gehen mit digitalen Lösungen für Energieeffizienz ins Rennen – mehr miteinander, als gegeneinander. Am stärksten überzeugt die Datenplattform der Kugu Home GmbH, die mit dem ersten Platz ausgezeichnet wird. Das geplante gemeinsame Pilotprojekt zum Heizdaten-Monitoring ist mittlerweile angelaufen.

[Zur Presseinformation ↗](#)



Dezember 2021

Auszeichnung für „Arbeitsplatz der Zukunft“

Für ihr Projekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ erhält die Gewobag einen HR-Excellence-Award in der Kategorie New Work. Unter diesen Stichworten beschäftigen sich die Unternehmensführung und vor allem die MitarbeiterInnen ganz praktisch, aber auch visionär mit der Frage, wie das Zusammenarbeiten in Büros und Teams künftig aussehen sollte.

[Zur Presseinformation ↗](#)



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

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Partnerinnen und Partner,

als Wohnungsbaugesellschaft stellen wir uns unterschiedlichen Herausforderungen: Wir wollen Häuser bauen, die viele Generationen Bestand haben. Am besten für immer. Wir wollen aber auch mit der Zeit gehen und den Wandel mitgestalten. Immer das Beste tun, statt immer das Gleiche.

Um offen zu bleiben und in der richtigen Dosis out of the box zu denken, schaffen wir einerseits eine innovationsfreundliche Kultur innerhalb des Unternehmens und „fordern“ andererseits regelmäßig den berühmten frischen Blick von anderen ein. IDEEN VERBINDEN. Unter dieses Motto haben wir unseren Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht für 2021 gestellt. Das Geschäftsjahr war für uns auf vielen Ebenen von solchen Verbindungen geprägt.

Schauen wir zuerst auf unser Themenfeld „Innovationen und digitaler Fortschritt“: Wir haben den ersten Gewobag Innovationspreis ausgelobt und gehen mit dem überzeugendsten von vielen erfolgversprechenden Start-ups gerade ein Pilotprojekt an. Als wir im Dezember 2021 den HR Excellence Award für unser Langzeitprojekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ in der Kategorie New Work bekommen haben, war das wie ein verfrühtes Weihnachtsgeschenk. Dass wir Zusammenarbeit zeitgemäß und modern gestalten, ist ja nichts Neues. Wie wir es in der immer stärker digitalisierten Welt von morgen tun aber schon. Umso mehr war die Auszeichnung eine schöne Bestätigung: Offenbar bewegen wir uns mit unserem Change-Management in die richtige Richtung.

Auch wenn es darum geht, Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung in Einklang zu bringen, leisten wir Pionierarbeit: Wir haben letztes Jahr erfolgreich einen Social Bond als Anleihe auf den Kapitalmarkt gebracht. Die Reaktionen von Ratingagenturen und InvestorInnen machen uns Mut, dass es eine Fortsetzung geben könnte. An der WATERKANT Berlin, wo wir ein ganz neues Quartier erschaffen, liegen wir trotz Pandemie gut im Zeitplan. Für unseren bisher höchsten Neubau konnten wir im November Richtfest feiern: 16 Stockwerke, 58 Wohnungen, davon 56 barrierefrei. Fertiggestellt wurde 2021 unter anderem unser Dolgensee-Center. Berlin-Lichtenberg hat nun fast 700 neue Wohnungen, von denen die Hälfte vom Berliner Senat gefördert wird. Und nicht nur das: Einzelhandel für die quartiersnahe Versorgung und eine Kita runden das Angebot ab.

Bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten und vielfältigen Stadtquartieren zu schaffen, bleibt auch in den kommenden Jahren eine Kernaufgabe für die Gewobag – durch Neubau und durch Modernisierung. Nachhaltigkeit nimmt auch in Zukunft einen hohen Stellenwert ein. Wenn wir auf unser Themenfeld „gesellschaftliche Verantwortung und Zusammenhalt“ schauen, kommt der Entwicklung der Buckower Höfe eine besondere Bedeutung zu: 2021 war Baustart, bis 2027 werden wir das Quartier auf 1.250 Wohnungen erweitern. Was wir wollen, ist eine grundlegende Weiterentwicklung mit dem Wissen von heute, das auf der Substanz der 1970er-Jahre aufbaut. Unser Ansatz ist auch hier: die gebaute Stadt weiterzuentwickeln und im besten Sinne nachhaltig mit dem Bestand umzugehen.

2021 war beides: ein Jahr der Taten und ein Jahr der Ideen. Um zielführend zu planen und Pläne professionell in die Tat umzusetzen, konnte die Gewobag einmal mehr auf gute Zusammenarbeit bauen. Unsere MieterInnen können sich in viele Projekte, etwa bei der Wohnumfeldgestaltung, direkt einbringen oder tun dies über gewählte Mieterbeiräte. Zudem arbeiten wir vertrauensvoll mit unserem Mieterrat zusammen, der auch im Aufsichtsrat vertreten ist. Unsere PartnerInnen aus anderen Unternehmen und Organisationen unterstützen uns mit zahlreichen Einfällen und langem Atem. Das hilft uns beim Umgestalten der Grünanlagen wie in der Paul-Hertz-Siedlung, beim Datenmanagement für unsere Heizanlagen oder bei komplexen Neubauprojekten.

Die Herausforderungen, vor denen wir alle im Jahr 2022 stehen, haben leider eine andere Dimension: Der Krieg in der Ukraine erschüttert die Welt und besonders Europa. Wenn Sie mit uns gemeinsam für Freiheit, Vielfalt und Frieden eintreten und den Menschen aus der Ukraine helfen wollen, finden Sie hier Möglichkeiten: <https://www.gewobag.de/hilfe-fuer-die-ukraine/> 

Die Auswirkungen des Krieges spüren wir natürlich auch in Berlin, bis hinein ins Tagesgeschäft der Gewobag. Tausende Menschen, die aus Krisenregionen zu uns geflüchtet sind, steigende Energie- und Baukosten – mit diesen neuen Umfeldfaktoren gilt es umzugehen, ohne zentrale Strategiethemata wie den Klimaschutz aus den Augen zu verlieren. Unsere Einladung zur Kooperation gilt insofern weiterhin: Motivierte Menschen und Ideen zum verantwortungsvollen Wohnungsbau sind immer willkommen!

An dieser Stelle möchten wir noch einmal sagen: Herzlichen Dank Ihnen allen für Ihr Engagement, Ihre Expertise und für Ihre IDEEN, die Sie mit unseren VERBINDEN. Danke, dass Sie mithelfen, unsere Vision für ein lebenswertes Berlin in die Tat umzusetzen.

Lassen Sie uns auch in den nächsten Jahren die Köpfe zusammenstecken, voneinander lernen und miteinander tun, was wir am besten können!



Snezana Michaelis
Vorstandsmitglied



Markus Terboven
Vorstandsmitglied

Organe der Gewobag

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind bzw. waren:

Anke Brummer-Kohler

Vorsitzende

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht
im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau
und Reaktorsicherheit (BMUB) a.D.

Wenke Christoph

(bis 25.01.2022)

stellv. Vorsitzende

Staatssekretärin in der Berliner
Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und
Soziales, bis Dezember 2021 Staatssekretärin
für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen; Berlin

Ülker Radziwill

(ab 01.02.2022)

Staatssekretärin für Mieterschutz und
Quartiersentwicklung bei der Berliner
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen
und Wohnen, Berlin

Dorette König

(bis 20.10.2021)

Geschäftsführende Gesellschafterin der Adju
Kompetenzentwicklung GmbH, bis Dezember
2021 Geschäftsführerin, ADAC Berlin-
Brandenburg e. V.

Rolf-Dieter Schippers

(bis 31.01.2021)

Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei
der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

Carla Dietrich

Verdi, Arbeitnehmervertreterin

Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte
Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk
Berlin-Brandenburg

Steffen Hontscha

(ab 01.02.2021)

Leiter des Referates für Standortförderung,
Finanzierungshilfen und Bürgschaften der
Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

Arnt von Bodelschwingh

(ab 01.11.2021)

Geschäftsführer RegioKontext GmbH, Berlin

Kerstin Mieth

Referatsleiterin im Ministerium für Soziales,
Integration und Gleichstellung; Schwerin

Jean Lukoschat

Arbeitnehmervertreter

Angestellter/Betriebsratsmitglied der Gewobag
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Olaf Kleindienst

Arbeitnehmervertreter

kfm. Angestellter der Gewobag
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Klemens Witte

Vertreter des Mieterrats

Geschäftsführer GreenHomeNow, Politologe
und Wirtschaftswissenschaftler

Vorstand

Snezana Michaelis
Diplom-Ingenieurin (FH)

Markus Terboven
Diplom-Kaufmann



Hauptversammlung



Anke Brummer-Kohler
Vorsitzende des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Das vergangene Jahr war geprägt von einer Gewöhnung an die Neuerungen, welche die Pandemie gebracht hat. Dennoch sind die Auswirkungen der vielfältigen Regelungen, wechselnden Vorschriften und vor allem der andauernden Kontaktbeschränkungen in einigen Bereichen deutlich spürbar.

Die Gewobag verfolgt weiterhin ihren Wachstumskurs. Der Fokus liegt dabei auf dem Neubau. Vor allem bedingt durch Verzögerungen bei Bebauungsplänen oder Baugenehmigungsverfahren war es nicht möglich, mit dem Bau aller für das Jahr 2021 geplanten Wohnungen zu beginnen. Erfreulich gestalteten sich jedoch die Fertigstellungen, dank derer rund 1.000 Wohnungen erstmalig in die Vermietung gehen konnten. Neue MieterInnen unter anderem in der Siedlung Mein Falkenberg, in der Dolgenseestraße, in einem weiteren Teilprojekt in der Waterkant oder in der Sigmund-Bergmann- sowie Hugo-Cassirer-Straße freuen sich über modernen, energieeffizienten und preisgünstigen Wohnraum. Weitere rund 1.000 Wohnungen befinden sich im Bau und werden im Laufe des Jahres 2022 fertiggestellt. Motivation, Kreativität und Schaffenskraft treiben die Gewobag an. Es geht nun vorrangig darum, die äußeren Rahmenbedingungen zu schaffen bzw. zu verbessern, um weiterhin im geplanten Tempo voranzukommen.

Was die Pandemie auch bewirkt hat, ist eine Neuordnung der Arbeitswelt. Mit dem Start des Pilotprojekts „Arbeitsplatz der Zukunft“ hat die Gewobag einen Meilenstein für die MitarbeiterInnen erreicht. Die flexible Gestaltung des täglichen Arbeitens steht im Mittelpunkt und soll den MitarbeiterInnen die Möglichkeit bieten, neben der Arbeitszeit auch den für die anstehende Tätigkeit passenden Arbeitsplatz zu wählen. Das Unternehmen hat dafür die Räumlichkeiten geschaffen und ein nun im Testbetrieb zu erprobendes IT-Angebot zur Verfügung gestellt. Es ist ein zukunftsweisendes Projekt, das der Aufsichtsrat im Sinne der Nachhaltigkeit der Gewobag wohlwollend begleitet.

Und noch ein Erfolg der Gewobag zählt auf die Nachhaltigkeit des Unternehmens ein. Als erstes landeseigenes Wohnungsbauunternehmen hat die Gewobag eine Anleihe, als erstes deutsches Unternehmen in der Wohnungswirtschaft hat sie einen Social Bond ausgegeben. Der Aufsichtsrat hat das große Interesse des Markts auch mit Stolz zur Kenntnis genommen.

Eingeschränkte Reise- und Bewegungsfreiheit veranlassen viele Menschen zum Verweilen im Zuhause. Das Zuhause als der Lebensmittelpunkt hat erhöhte Aufmerksamkeit gewonnen. Folgen sind auch erhöhtes Müllaufkommen, steigender Energie- und Wasserverbrauch, begleitet von steigenden Energiepreisen. Auch eine erhöhte Meldungsanzahl im Kunden-Service verzeichnet die Gewobag. Damit einher gehen teilweise steigende Betriebskosten, die einen relevanten Kostenfaktor für die betroffenen MieterInnen darstellen.

Es ist die satzungsgemäße Aufgabe der Gewobag, den MieterInnen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Eine Überforderung der MieterInnen ist zu vermeiden. Die Gewobag geht verantwortungsvoll mit diesem Auftrag um und steuert entsprechende Dienstleistungen bedarfsgerecht. Zudem geht sie, auch gemeinsam mit dem MieterInnerrat und den Mieterbeiräten, in den Diskurs mit den MieterInnen über ein nachhaltigeres Nutzerverhalten. Den steigenden Anforderungen bei der Erreichung von Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele gerecht zu werden, erfordert das Engagement aller Beteiligten.

Verantwortung zu übernehmen für Berlin und die hier lebenden Menschen scheut die Gewobag nicht. Das Unternehmen setzt auf Miteinander und Füreinander. Darauf basieren innovative Angebote und Konzepte wie Energiedienstleistungen, Mobilität oder Services rund ums Wohnen.

Der Aufsichtsrat begleitet die strategische Ausrichtung der Gewobag aufmerksam und konstruktiv. Im nachfolgenden Bericht wird seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2021 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.

Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Jahr 2021 fanden insgesamt vier reguläre und zwei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Zudem wurde ein Workshop zur Wirksamkeitsprüfung des Aufsichtsrats durchgeführt.

Aufgrund der andauernden Kontaktbeschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie fanden auch die Sitzungen im Geschäftsjahr 2021 mit Zustimmung aller Mitglieder als Videokonferenzen statt. Vereinzelt haben Aufsichtsratsmitglieder an Sitzungen in den Räumlichkeiten der Gewobag teilgenommen.

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 geplanten und laufenden Neubau- und Bestandsinvestitionen sowie Ankaufprojekte 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 13. April 2021 haben die Mitglieder des Aufsichtsrats vorsorglich der Durchführung von Ausschuss- und Aufsichtsratssitzungen und der Hauptversammlungen jeweils als Videokonferenz für die Dauer des Jahres 2021 zugestimmt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats befassten sich mit dem Bericht aus dem Prüfungsausschuss am 23. März 2021, dessen Schwerpunkt der Jahresabschluss 2020 der Tochtergesellschaften der Gewobag und die Erörterung des Konzernabschlusses der Gesellschaft war. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2020 waren Vertreter des Abschlussprüfers per Video anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte die Jahresabschlüsse der Gesellschaft und der Tochtergesellschaften sowie den Konzernabschluss. Ferner stimmte das Plenum den Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung zu, unter anderem zum Jahresabschluss und zur vorgeschlagenen Ergebnisverwendung sowie der Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands.

Weiterhin beschäftigte sich der Aufsichtsrat am 13. April 2021 mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 23. März 2021 zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen sowie zum Status von Projektentwicklungen.

Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses vom gleichen Tage berichtet, deren Inhalt wesentliche Personalangelegenheiten und die Zielerreichung der Vorstände für das Geschäftsjahr 2020 war. Dem Aufsichtsrat wurde ferner das Pilotprojekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ vorgestellt. Schließlich nahm der Aufsichtsrat den Sponsoring-/Spendenbericht 2020 zur Kenntnis. Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurde der Gründung einer Beteiligungsgesellschaft Gewobag ID (Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH) und der Umsetzung des vorgestellten neuen Geschäftsmodells Multimedia bei der Gewobag ED zugestimmt.

In der außerordentlichen Sitzung am 6. Mai 2021 befasste sich der Aufsichtsrat ausführlich mit den Entwicklungen im Projekt Das Neue Gartenfeld und dem Programm zur Emission von Schuldverschreibungen (Debt Issuance Programm – DIP).

Es fand eine weitere außerordentliche Aufsichtsratssitzung am 15. Juni 2021 statt. Die Schwerpunkte der Sitzung waren die Berichterstattung des Vorstands zu den weiteren Entwicklungen im Projekt Das Neue Gartenfeld sowie die vertiefte Befassung mit wesentlichen Punkten des Nachhaltigkeitsberichts 2019.

In der Sitzung des Aufsichtsrats am 23. Juni 2021 befassten sich dessen Mitglieder mit den Auswirkungen des Urteils des Bundesverfassungsgerichtes über die Nichtigkeit des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG). Ferner nahm der Aufsichtsrat den Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal des Berichtsjahrs zur Kenntnis. Es erfolgten Berichte und Beschlussfassungen zu Neubauinvestitionen und die Kenntnisnahme des Risikoberichts. Die Strategie zur Vergabe von Dienstleistungen wurde dem Plenum erläutert, der entsprechende Bericht zur Kenntnis genommen.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrats wurde in der Sitzung am 23. September 2021 aus der Sitzung des Prüfungsausschusses vom gleichen Tage berichtet. Der Vorstand hat die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal dargestellt und den Finanzierungsbericht vorgelegt. Dem Aufsichtsrat wurde das Tax Compliance Management System der Gewobag vorgestellt.

Ferner berichtete der Vorstand über den Stand der Neubau- und Bestandsinvestitionen. Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten nahm der Aufsichtsrat außerdem die Berichte über Fonds-Angelegenheiten und das Update zur Projektentwicklung Das Neue Gartenfeld zur Kenntnis und stimmte der Durchführung eines schriftlichen Umlaufverfahrens zur Beschlussfassung über einen Anteilerwerb zu.

Der Vorstand berichtete dem Aufsichtsrat über die Prognose zur Zielerreichung für das Jahr 2021. Schließlich wurde dem Abschluss eines Tarifvertrages für Beschäftigte der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH zugestimmt.

In seiner Sitzung am 24. November 2021 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 9. November 2021 zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen und folgte den jeweiligen Beschlussempfehlungen des Ausschusses.

Über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 16. November 2021 wurde berichtet. Der Aufsichtsrat folgte den Beschlussempfehlungen des Ausschusses und nahm den Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal zur Kenntnis. Es wurde die Wirtschaftsplanung 2022 beschlossen sowie die Mittelfristplanung bis 2032 erörtert und zur Kenntnis genommen.

Außerdem erfolgte der Bericht aus der Sitzung des Personalausschusses vom gleichen Tage. Neben der Befassung mit wesentlichen Personalangelegenheiten war die Zielvereinbarung des Vorstands für das Geschäftsjahr 2022 Schwerpunkt der Sitzung. Der Aufsichtsrat ist den Beschlussempfehlungen des Ausschusses gefolgt: Dem Vorschlag für die Zielvereinbarung für den Vorstand sowie der Ermächtigung des Vorstands, die Zielvereinbarungen 2022 für die GeschäftsführerInnen der Gewobag EB, Gewobag ED, Gewobag MB und Gewobag VB abzuschließen, wurde zugestimmt.

Der Mieterrat hat turnusmäßig über die Schwerpunkte seiner Arbeit im letzten Jahr berichtet. Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurden die Berichte über verschiedene Projektentwicklungsgesellschaften zur Kenntnis genommen und notwendige Beschlüsse gefasst.

Seit dem 23. September 2021 nahm Frau Brigitte Meyer als vom Mieterrat entsandter Gast an den Aufsichtsratssitzungen mit dessen Zustimmung teil.

Seit dem 23. September 2021 nahm Frau Brigitte Meyer als vom Mieterrat entsandter Gast an den Aufsichtsratssitzungen mit dessen Zustimmung teil. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben am 17. August 2021 in eigener Angelegenheit einen Workshop zur Wirksamkeitsprüfung der Tätigkeit durchgeführt.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 neun Umlaufbeschlüsse gefasst, zu denen jeweils Beschlussprotokolle vorliegen.

Effiziente Arbeit in drei Ausschüssen des Aufsichtsrats

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

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

Grundsätzlich werden in den Ausschüssen die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenium 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 23. März und am 9. November 2021. Erörtert wurden dabei insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie sowie der Ankauf von Grundstücken und Bestandsimmobilien sowie der Ankauf bzw. die Beteiligung an Projektentwicklungen bzw. Projektentwicklungsgesellschaften.

Der Prüfungsausschuss (PRA) befasste sich in seiner Sitzung am 23. März 2021 mit der Prüfung der Tochtergesellschaften der Gewobag und des Konzerns. Zudem wurde Herr Steffen Hontscha für den ausgeschiedenen Herrn Schippers zum stellvertretenden Vorsitzenden des Ausschusses gewählt.

In seiner Sitzung am 23. September 2021 berichtete der Vorstand dem PRA über die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal 2021.

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal 2021 beschäftigte sich der PRA am 16. November 2021. Das Gremium beschloss nach Erörterung der Wirtschaftsplanung 2022 dem Aufsichtsrat die Zustimmung zu empfehlen. Die Mittelfristplanung bis 2032 wurde nach ausführlicher Befassung zur Kenntnis genommen. Schließlich wurde Herr Arnt von Bodelschwingh als Nachfolger von Frau Dorette König zum Ausschussvorsitzenden gewählt.

Der Personalausschuss (PEA) tagte im Berichtsjahr zweimal. Er kam am 13. März und am 24. November 2021 zusammen. Er befasste sich hierbei schwerpunktmäßig mit der Zielerreichung und den Zielvereinbarungen der Vorstände sowie mit Bestellungen und Niederlegungen der Tätigkeiten von GeschäftsführerInnen und ProkuristInnen in den Tochtergesellschaften und anderen wesentlichen Personalentscheidungen.

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

Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Der Vorstand hat für das Berichtsjahr 2021 die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) abgegeben. Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklärt für das Geschäftsjahr 2021, 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 31. März 2021 beschlossen.

Vorstand

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

Veränderungen im Aufsichtsrat

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

Herr Rolf Schippers ist zum 31. Januar 2021 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Seit 1. Februar 2021 ist neues Mitglied des Aufsichtsrats Herr Steffen Hontscha. Er ist zum stellvertretenden Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt worden.

Außerdem hat Frau Dorette König ihr Aufsichtsratsmandat zum 20. Oktober 2021 niedergelegt. Ihr folgte Herr Arnt von Bodelschwingh ab 1. November 2021 als neues Mitglied in den Aufsichtsrat. Er ist zum Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt worden.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2021 ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2021 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 1. September 2021 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 22. März 2022 und an der Bilanzaufsichtsratssitzung am 31. März 2022 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.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 31. März 2022 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gewobag zum 31. Dezember 2021 festgestellt und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 gebilligt.

Der festgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Jahresüberschuss von 58,1 Mio. € aus. Der Vorstand schlägt vor, diesen mit dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr von -8,1 Mio. € zu verrechnen und den Bilanzgewinn von 50,0 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher eine Beschlussfassung über die Verrechnung des Bilanzgewinns mit dem Verlustvortrag 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 31. März 2022

Anke Brummer-Kohler

Vorsitzende des Aufsichtsrats

Beteiligungsübersicht der Gewobag zum 31. Dezember 2021

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (in %)
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag		
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin	100,0
UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG	Berlin	100,0 ²⁾
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	97,7
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin	94,7
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin	90,1
Gewobag Immobilienfonds I GbR	Berlin	89,4 ⁴⁾
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG	Berlin	89,2
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	73,7 ²⁾
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	62,8 ²⁾
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	Berlin	52,1 ²⁾
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Zossen	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Zossen	40,0 ¹⁾
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (in %)
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
TREUCON/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Str. GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
Interholmes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG	Bremen	40,0 ¹⁾
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9 ³⁾

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

²⁾ Keine Konsolidierung aufgrund von untergeordneter Bedeutung (§ 296 HGB), im Vorjahr erfolgte der Ausweis im Posten Beteiligungen.

³⁾ Weitere 90 % der Anteile werden von der Gewobag WB gehalten.

⁴⁾ Weitere 5,35 % der Anteile werden von der Gewobag EB und der Gewobag VB gehalten.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (in %)
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB		
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR	Berlin	99,9
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG	Berlin	99,6
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR	Berlin	98,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG	Berlin	98,3
Pallaseum Wohnbauten KG	Berlin	92,0
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	90,0



Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

31.12.2021

Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 1					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		7	54%	6	46%		
Azubiverg.	6,38	7	78%	2	22%	0	
1	14,41	0		0		0	
1A	15,13	0		0		0	
2	15,16	0		0		0	
2A	15,84	0		0		0	
3	16,88	0		0		0	
3A	19,22	0		0		0	
4	21,56	1	100%	0	0%	0	
4A	23,33	0	0%	1	100%	0	
5	25,09	0		0		0	
5A	26,64	0		0		0	
6	28,19	0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 2					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
		Minijobs/Aush.		0		0	
Azubiverg.	7,06	7	70%	3	30%	0	
1	16,59	0		0		0	
1A	17,02	0		0		0	
2	16,69	0		0		0	
2A	17,31	0		0		0	
3	18,78	5	38%	8	62%	0	
3A	20,17	2	100%	0	0%	0	
4	23,16	4	57%	3	43%	0	
4A	24,13	1	50%	1	50%	0	
5	27,16	1	33%	2	67%	0	
5A	29,22	0		0		0	
6	31,28	0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 3					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
		Minijobs/Aush.		0		0	
Azubiverg.	7,75	9	69%	4	31%	0	
1		0		0		0	
1A	17,77	0		0		0	
2	18,13	0		0		0	
2A	18,11	0		0		0	
3	19,69	4	67%	2	33%	0	
3A	21,42	11	85%	2	15%	0	
4	24,31	4	44%	5	56%	0	
4A	25,73	2	50%	2	50%	0	
5	29,16	51	59%	36	41%	0	
5A	31,56	13	57%	10	43%	0	
6	33,97	14	47%	16	53%	0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 4					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
		Minijobs/Aush.	0		0		
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	18,56	0		0		0	
3	21,38	19	63%	11	37%	0	
3A	22	5	56%	4	44%	0	
4	26	99	82%	22	18%	0	
4A	27,58	27	68%	13	33%	0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 5					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
		Minijobs/Aush.	0		0		
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	19,31	0		0		0	
3		0		0		0	
3A	22,84	5	63%	3	38%	0	
4		0		0		0	
4A		0		0		0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

Anteil von Frauen und Männern in den tariflichen Entgeltgruppen

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 6					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		0		0			
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	20,16	0		0		0	
3		0		0		0	
3A	23,69	60	88%	8	12%	0	
4		0		0		0	
4A		0		0		0	
5		0		0		0	
5A		0		0		0	
6		0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	23	46%	27	54%	0	

Übersicht 1. B	Frauen	Männer	Divers
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen) ohne AT, Mini, Azubi	25,75 €	26,42 €	0,00 €

Anteil von Frauen und Männern in den Führungsebenen

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 (GF)	1	50%	1	50%	0	0
2	6	46%	7	54%	0	0
3	17	46%	20	54%	0	0
....						
n						

Lagebericht Gewobag- Konzern für das Geschäftsjahr 2021

INHALT

- Überblick über den Konzern →
- Geschäftsverlauf →
- Chancen und Risiken →
- Berliner Corporate Governance Kodex →
- Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen →
- Ausblick 2022 →

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 „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie die dazu 2021 abgeschlossene Ergänzungsvereinbarung. Außerdem werden Satzung, Geschäftsordnungen und Zielbilder vom Senat vorgegeben und dieser entscheidet zum Teil über die Besetzung des Aufsichtsrats.

Das 2019 angekündigte Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), der sogenannte „Mietendeckel“, trat in Berlin am 23. Februar 2020 in Kraft, wurde jedoch mit dem Beschluss vom 25. März 2021 durch den Zweiten Senat des Bundesverfassungsgerichts für mit dem Grundgesetz unvereinbar und deshalb nichtig erklärt. An seine Stelle traten die „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Berlin“ vom 1. Juni 2021, der sogenannte „Mietendimmer“. Mietanhebungen werden demnach ab Januar 2022 angekündigt.

Nachhaltigkeitsmanagement

Seit der Verankerung des konzernweiten Nachhaltigkeitsmanagements im Jahr 2018 verstärkt die Gewobag die zukunftsorientierte Ausrichtung ihrer Unternehmenstätigkeit in den drei Dimensionen Wirtschaft, Soziales und Umwelt kontinuierlich. Dazu setzt sie sich unternehmensintern und im branchenweiten Austausch intensiv mit ökonomischen, gesellschaftlichen und ökologischen Themen in der Wohnungswirtschaft und mit deren Wechselwirkungen auseinander.

2021 hat der Gewobag-Konzern die Nachhaltigkeitsaspekte seiner Unternehmenstätigkeit durch eine Wesentlichkeitsanalyse konkretisiert. Dieser Prozess wird von den gängigen nationalen sowie international anerkannten Reporting-Standards (Deutscher Nachhaltigkeitskodex, Global Reporting Standards, CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) geregelt. Ziel ist es, die Perspektiven der internen und externen StakeholderInnen einzuholen, die Relevanz für die Anspruchsgruppen sichtbar zu machen und diese in die Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsaktivitäten einzubinden.

Für das kommende Jahr ist die weitere Fokussierung und Harmonisierung der Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse mit der Nachhaltigkeitsstrategie und unserem Nachhaltigkeitsprogramm geplant. Mit dem Ziel eines klimaneutralen Berlins bis 2045 vor Augen hat die Gewobag den Anspruch, Klimaschutz in den Kern der Unternehmenstätigkeit zu integrieren. Dabei wird ein besonderer Fokus auf der Weiterentwicklung der langfristigen Klimastrategie des Gewobag-Konzerns liegen.

Aufbau

Der Gewobag-Konzern besteht zum 31. Dezember 2021 aus den folgenden Gesellschaften:

Bestandshaltende 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
- Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH

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)
- 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
- Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG
- Pallaseum Wohnbauten KG
- Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG
- Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG
- BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)

Projektentwicklungsgesellschaften

- Gewobag RS GmbH & Co. KG
- OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG
- Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG
- BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH
- Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH
- Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG
- ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH
- ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Straße GmbH
- ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs-UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG
- RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH
- RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH

Wachstumsziel

Der Gewobag-Konzern setzt seinen Wachstumskurs konsequent fort und erweitert seinen Immobilienbestand. Mittelfristig will der Konzern durch Ankäufe und Neubau von derzeit 73.484 auf 87.100 (80.700 bis 2026) eigene Wohnungen wachsen. Damit werden die politischen Vorgaben des Berliner Senats umgesetzt, die Zahl der landeseigenen Wohnungen zu vergrößern 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, Kooperationsvereinbarung und Mietendimmer festgelegt sind. Beispielsweise wurden 2021 63,45 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte (WBS = Wohnberechtigungsschein) und davon 44,75 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 der wesentlichen Steuerungskennzahlen 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 weiterzureichen sind. Sollte die Miete dadurch über 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens einer Mieterin bzw. eines Mieters betragen, wird sie auf Antrag der Mieterin bzw. des Mieters auf dieser Höhe gekappt.

Die Mieterhöhungsmöglichkeiten wurden im Wesentlichen durch die mit Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 erklärte Nichtigkeit des MietenWoG geprägt. Bedingt durch die beschlossenen Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln (Mietendimmer) konnten 2021 keine Potenziale durch Rücknahme der gemäß MietenWoG durchgeführten Mietabsenkungen gehoben werden. Die Neuvermietungen erfolgen seit Mitte 2021 unter den Prämissen des vorgenannten Mietendimmers und stets unter Einhaltung der Kooperationsvereinbarung.

Die folgenden Kennzahlen werden nur auf Konzernebene ermittelt:

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 Fair-Value-Anpassungen, Bestandsankäufe und Neubaugänge liegt der LTV per 31. Dezember 2021 mit 37,5 Prozent leicht unter dem Wert des Vorjahrs (40 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 2021 beträgt der Zinsdeckungsgrad des Konzerns 2,8 (Vorjahr: 2,6). 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 und deren Immobilienvermögen) hat sich gegenüber dem Vorjahr von 801,8 Mio. € auf 955,8 Mio. € erhöht. Den Zinsaufwendungen für diese Wachstumsfinanzierung während der Planungs- und Bauphase von etwa 14,2 Mio. € in 2021 (rund 13,6 Mio. € in 2020) stehen derzeit noch keine Mieterträge gegenüber und sie belasten somit zunächst das Jahresergebnis und den Zinsdeckungsgrad.

Personal

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

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Gewobag	61	71	-10
Gewobag PB	119	128	-9
Gewobag WB	403	356	47
Zwischensumme	583	555	28
Gewobag EB	11	12	-1
Gewobag ED	39	36	3
Gewobag MB	34	52	-18
Gewobag VB	63	64	-1
Pallasseum Wohnbauten KG	14	16	-2
Gesamt	744	735	9
davon Angestellte	672	665	7
davon ruhend (Elternzeit, EU-Rente)	14	12	2
davon Auszubildende/PraktikantInnen	33	31	2
Nachrichtlich:			
Personaldurchschnitt	736	722	14
teilzeitbereinigt	691	675	16

Das fortgesetzte Bestandswachstum hat im Jahr 2021 zu einem Wachstum der Beschäftigtenzahl insbesondere 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 2021 durch altersbedingte Austritte weiter gesunken. Die MitarbeiterInnen 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 konnte ihre Beschäftigtenzahl auf gleichem Niveau halten. Die Mitarbeiterzahl der Gewobag MB ist aufgrund eines Teilbetriebsübergangs zur Gewobag WB erheblich gesunken. Die Gewobag ED baut ihr Geschäftsfeld weiter aus und ist entsprechend personell gewachsen. Die Beschäftigtenzahl der Pallasseum Wohnbauten KG ist durch altersbedingte Austritte leicht gesunken.

Ausbildung

Die Zahl der Auszubildenden ist im Wesentlichen stabil. 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 2021 gegenüber 2020 gewachsen, haben jedoch das Niveau vor der Corona-Pandemie noch nicht wieder erreicht. Grundsätzlich hat die Weiterbildung aller Beschäftigten einen hohen Stellenwert, da in nahezu allen Unternehmensbereichen die Digitalisierung der Arbeitsprozesse weiter vorangebracht werden soll und in Zeiten des demographischen Wandels generationenübergreifender Wissenstransfer zu gewährleisten ist.

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

Soziales Engagement

Auch das Jahr 2021 stand im Zeichen der Corona-Pandemie. Umso wichtiger war das soziale Engagement im Rahmen bereits etablierter, aber auch neuer Aktivitäten. So trägt die Gewobag als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen soziale Verantwortung und setzt sich für aktive Nachbarschaften, bürgerschaftliches Engagement und Integration ein. Dabei bündelt sie innovative Konzepte und maßgeschneiderte Projekte für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Kiezfeste und Informationsveranstaltungen regen die Kommunikation zwischen der Nachbarschaft und der Gewobag als Vermieterin an.

Im zweiten Redaktionsjahr des Gewobag-Onlinemagazins „sowohntberlin“ konnten die Nutzerzahlen deutlich gesteigert werden. So wurde es monatlich rund 2.800 Mal aufgerufen und über die Social Media- sowie weitere Gewobag-Content-Kanäle (z. B. Newsletter) kommuniziert. Die vielfältigen Beiträge und Videos bilden Themen rund um das Wohnen und Leben in Berliner Kiezen ab.

Im April 2021 haben 30 Kinder gemeinsam mit Yeşil Çember die drei Spielplatzflächen am Wassertorplatz von Müll befreit. Daraufhin haben sich viele interessierte Eltern in Listen für weitere Aktionen eingetragen.

Künstlerisch wurde es im Mai zum „Tag des Nachbarn“: Im Rahmen des von der Gewobag und dem Humanistischen Verband Berlin-Brandenburg (HVD) veranstalteten Fotowettbewerbs in Tegel-Süd reichten AnwohnerInnen insgesamt 66 Fotografien ein, welche im Schaufenster einer leerstehenden Gewerbeeinheit am Emstaler Platz ausgestellt wurden. Die Nachbarschaft wählte ihre drei beliebtesten Fotos, welche nun auf Postkarten gedruckt kostenlos in der Kiezstube erhältlich sind. Weiterhin gab es für die besten Fotos einen Gutschein sowie das Kochbuch „Der Kiez kocht“ zu gewinnen. Viele AnwohnerInnen möchten, dass die Aktion auch 2022 noch einmal stattfindet.

Unter besonderen Corona-Auflagen konnten 100 Kinder im Buckower Quartier Ringslebenstraße endlich wieder zusammen den „Tag der kleinen Bauprofis“ feiern. Ausgestattet mit verschiedenem Equipment haben die kleinen HelferInnen gebaut, gebaggert und gehämmert und vielleicht sogar den Grundstein für die spätere Berufswahl gelegt. Das beliebte Traditionsevent der Gewobag findet seit nunmehr 12 Jahren regelmäßig in den Berliner Sommerferien statt und lässt Kinder zwischen vier und acht Jahren ihre handwerklichen Talente auf einer Mitmach-Baustelle entdecken.

Das Sponsoring der im Sommer 2019 begonnenen Partnerschaft mit den Wasserfreunden Spandau 04 e. V. wurde 2021 verlängert. So fanden auch weiterhin mehrere Schwimmkurse in verschiedenen Gewobag-Quartieren statt. Zudem konnte in den Sommerferien ein ergänzendes Schwimmangebot für rund 500 Kinder des Kitaschwimmens angeboten und durchgeführt werden. So haben die Wasserfreunde Spandau 04 e. V. insgesamt über 1.700 Schwimmkursplätze anbieten können.

Die Offene Familienwohnung im Gewobag Quartier Falkenhagener Feld West, ein Gemeinschaftsprojekt von casablanca gGmbH, Gewobag und weiteren PartnerInnen, hat im vergangenen Jahr ihr fünfjähriges Jubiläum gefeiert. Zu diesem Anlass wurden die Kinder dieser außergewöhnlichen Gemeinschaftsinitiative zu einem Streetart-Tag im URBAN NATION Museum nach Schöneberg eingeladen, wo sie sich unter anderem in Tape Art-Workshops ausprobieren konnten.

Auch konnten Kinder bei der jährlichen Knusperhäuschen-Aktion wieder ihre eigenen Lebkuchenrohlinge gestalten. Diese wurden durch die Gewobag in verschiedenen Quartieren ausgeteilt. Fast 600 bunte und kreative Knusperhäuschen sind hierbei entstanden.

Berliner Leben – eine Stiftung der Gewobag

Die Stiftung Berliner Leben übernimmt Verantwortung, indem sie sich langfristig für lebenswerte Quartiere und deren BewohnerInnen einsetzt. Mit dem Bülow Street WKND im September 2021 wurde das neue Programm Stadtraum!Plus gestartet. Stadtraum!Plus unterstützt und vernetzt Vereine und Organisationen in Berliner Quartieren, die mit Kindern und Jugendlichen arbeiten. Der fünfte Jahrgang des Stipendienprogramms Fresh A.I.R. präsentierte sich zudem mit einer Abschlussausstellung. Die Jahrgänge vier und fünf zeigten ihre Ergebnisse außerdem in einem Online-Showcase. Das URBAN NATION Museum, welches im Jahr 2021 trotz COVID-19 über 35.000 BesucherInnen verzeichnete, war mit den Ausstellungen „Martha Cooper. Taking Pictures“ und „The Versus Project“ im Projektraum ebenso dabei.

Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nachdem die deutsche Wirtschaft 2020 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen von der COVID-19-Pandemie negativ beeinflusst wurde, hat sich diese im Jahr 2021, dank fortschreitender Impfkampagne und weiteren Lockerungen der Corona-Beschränkungen, in fast allen Wirtschaftsbereichen erholt. Das Jahr 2021 begann mit einem Lockdown. Die Infektionsschutzmaßnahmen wurden nochmals verschärft, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen geschlossen sowie weitere Maßnahmen zur Kontaktbeschränkung beschlossen. Ebenfalls blieben sämtliche nicht systemrelevanten Geschäfte, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe geschlossen. Nachdem im März die ersten Lockerungen vorgenommen wurden, endete der Lockdown im Mai. Arbeitgeber wurden weiterhin angehalten, ihren Beschäftigten das Arbeiten von zu Hause zu ermöglichen. Die Zahl der Erwerbstätigen lag auf gleichem Niveau wie im Vorjahr. Viele Unternehmen konnten Entlassungen durch die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit vermeiden.

Die Wohnungswirtschaft wurde von der Pandemie nur wenig beeinflusst. Anfänglich befürchtete große Mietausfälle bestätigten sich nicht. Der Fokus auf die Wohnung als Lebensmittelpunkt wurde aufgrund der vermehrten Arbeit von zu Hause sogar noch verstärkt. Immobilienpreise sowohl beim Kaufen als auch beim Mieten sind bundesweit weiterhin stark gestiegen.

Die Digitalisierung ist eine große Herausforderung dieser Zeit. Sie soll zur Steigerung der Lebensqualität und zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Die Pandemie fungierte als Verstärker für die Digitalisierung. Jedoch zeigte sie auch, wo noch umfangreiche Investitionen und eine fundierte Bildung in der Bevölkerung benötigt werden.

Dank fortschreitender Impfkampagne und weiteren Lockerungen der Corona-Beschränkungen konnte sich die Berliner Wirtschaft erholen. Die Auftragsbestände der Bauindustrie befanden sich auf einem 20-jährigen Rekordhoch. Die Lockdowns zur Einschränkung der Verbreitung des Coronavirus betrafen weiterhin insbesondere die Tourismusbranche. Die Dienstleistungsbranche sowie der Handel konnten in diesem Jahr jedoch wieder einen Anstieg verzeichnen. Nachdem die Hauptstadt im Jahr 2020 besonders stark von der Pandemie betroffen war, stieg 2021 das Bruttoinlandsprodukt im Vergleich zum Vorjahr in Berlin etwa um 3 Prozent¹, im Bundesdurchschnitt um 2,7 Prozent².

¹ www.ibb.de, Investitionsbank Berlin, Dezember 2021, „Berlin Konjunktur – Die Pandemie bestimmt das Tempo“.

² www.destatis.de, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 14. Januar 2022 „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 2,7 Prozent gestiegen“.

Ertragslage

in Mio. €	2021	2020	Veränderung
Mieterträge	373,6	367,4	6,3
Ergebnis aus Betriebskosten	-3,1	-4,5	1,4
Ergebnis aus Verkäufen	-0,9	3,8	-4,6
Zuschreibungen	0,0	4,0	-4,0
Übrige Erträge	31,4	18,8	12,6
Instandhaltungsaufwendungen	-98,9	-81,5	-17,4
Übriger operativer Aufwand	-9,4	-9,7	0,3
Personalaufwand	-54,3	-49,6	-4,6
Abschreibungen	-97,9	-99,3	1,4
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-37,3	-38,0	0,7
Beteiligungsergebnis	3,6	6,4	-2,8
Zinsergebnis	-76,8	-83,9	7,1
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer	-7,1	-4,0	-3,1
Jahresergebnis	23,0	29,8	-6,8

Vorstehend werden jeweils Umsätze, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten und Grundstücksverkäufen als Ergebnis zusammengefasst.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Mieterträge um 6,3 Mio. €. Zugänge von etwa 3.700 Wohnungen durch Ankauf und Neubau in 2020 und 2021 führten zu entsprechenden Steigerungen der Mieterträge im Jahresvergleich. Diese wurden durch höhere Bewirtschaftungs-, Abschreibungs- und Finanzierungsaufwendungen ausgeglichen.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr auf 98,9 Mio. € erhöht und enthalten abweichend vom Vorjahr auch alle Instandhaltungen, für die Erstattungsansprüche gegen Versicherungen bestehen. Die Ertragsposition aus der Abwicklung von Versicherungsschäden befindet sich in den übrigen Erträgen. Bereinigt um Versicherungsleistungen erhöhten sich die übrigen Erträge um 0,9 Mio. € und die Instandhaltungen um 9,0 Mio. €.

Die Abschreibungen sind geringer als im Vorjahr, welches außerplanmäßige Abschreibungen von 4,6 Mio. € enthielt.

Das Zinsergebnis verbesserte sich um 7,1 Mio. € aufgrund der Ablösung von höher verzinsten Darlehen durch eine niedrig verzinsten Anleihe. Im Jahresverlauf 2021 nahmen die Kreditverbindlichkeiten des Konzerns durch die gestiegene Investitionstätigkeit um etwa 0,4 Mrd. € zu.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Jahresergebnis von 23 Mio. € erwirtschaftet. Die Reduzierung des Jahresergebnisses insgesamt resultiert überwiegend aus Einmaleffekten aus dem Verkaufsergebnis im Vorjahr und Ertragsteuern sowie aus nachgeholten höheren Instandhaltungskosten des Vorjahres.

Geschäftsentwicklung im Einzelnen

Hausbewirtschaftung

Bestand

Der Bestand des Gewobag-Konzerns ist über das gesamte Stadtgebiet Berlins verteilt. Dieser wurde in den letzten Jahren vor allem durch Ankäufe in allen Stadtteilen erweitert. Das zukünftige Wachstum wird im Wesentlichen durch Neubautätigkeit auf eigenen Grundstücken und im Rahmen der Umsetzung von Projektentwicklungen erfolgen.

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

	Wohnungen
Bestand per 31.12.2020	72.194
Ankäufe	305
Sonstige Zugänge/Abgänge	1
Neubau	984
Bestand per 31.12.2021	73.484

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

Miteinheiten Anzahl	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Gewobag	53.440	51.359	2.081
Gewobag PB	14.741	14.658	83
Gewobag WB	23.991	23.483	508
Gewobag EB	687	687	0
Gewobag KA	305	305	0
Fondsgesellschaften	2.519	2.543	-24
Projektentwicklungsgesellschaften	1.017	825	192
Eigener Bestand	96.700	93.860	2.840
davon Wohnungen	73.484	72.194	1.290
davon Übrige	23.216	21.666	1.550
davon durch Dritte verwaltet	1.376	1.367	9

Mietenentwicklung

Per Stichtag 31. Dezember 2021 lag die Wohnungsmiete bei 6,32 € je Quadratmeter (31. Dezember 2020: 6,27 € je Quadratmeter). Die jahresdurchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter haben sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Nettokaltmiete	2021	2020	Veränderung	
	in €/m ²	in €/m ²	absolut	in %
Gewobag	6,42	6,41	0,01	0,1
Gewobag PB	6,08	6,12	-0,04	-0,6
Gewobag WB	6,10	6,14	-0,04	-0,6
Gewobag EB	6,18	6,22	-0,04	-0,6
WIR-Fonds	6,47	6,60	-0,13	-2,1
KG-Fonds	6,61	6,43	0,18	2,8
Gewobag KA	7,59	7,60	-0,01	-0,1
Konzern	6,29	6,30	-0,01	-0,1

Die höhere Stichtagsmiete zum Jahresende resultiert im Wesentlichen aus der Neubauvermietung.

Preisfreier Bestand

Mietanhebungen im preisfreien Bestand nach Mietspiegel 2019 und 2021 wurden pandemiebedingt und aufgrund des Senatsbeschlusses vom 1. Juni 2021 zu „Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Berlin“ nicht umgesetzt. Modernisierungsumlagen durften gemäß dem Senatsbeschluss ab 1. Oktober 2021 versandt werden, die Mietwirksamkeit tritt jedoch aufgrund der gesetzlichen Regelungen frühestens in 2022 ein.

Im Geschäftsjahr wurden 63,45 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet (Soll: 63 Prozent). 44,75 Prozent aller an WBS-Berechtigte neu vermieteten Wohnungen wurden an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet (Soll: 25 Prozent).

Preisgebundener Bestand

Auf Initiative der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen war die Gewobag aufgerufen, die eingeleiteten Maßnahmen zur Mietendämpfung auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu unterstützen. Daher konnten im preisgebundenen Bestand (Sozialer Wohnungsbau bis Wohnungsbauprogramm 1997) im Rahmen der „Kooperationsvereinbarung Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zuletzt für das erste Quartal 2020 indexierte Pauschalansätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten mietwirksam werden. Die in der Vergangenheit marktbedingt ausgesprochenen Mietnachlässe sollen – wohnungspolitisch erwünscht – langfristig nicht weiter reduziert werden, um Mietsteigerungen zu vermeiden.

Durch weitere Beschlüsse des Senats von Berlin wurden aufgrund der andauernden Corona-Pandemie verschiedene Maßnahmen zum Mieterschutz verlängert, die MieterInnen vor Wohnungsverlust schützen und den Erhalt der Wohnung gewährleisten sollten. Dazu sollte ein bereits bis zum 31. Dezember 2020 geltender gänzlicher Verzicht auf Mieterhöhungen beitragen, welcher letztmalig durch einen HV-Beschluss bis zum 31. Dezember 2021 verlängert wurde.

Leerstand

Im Konzern stieg der stichtagsbezogene Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (inklusive Beteiligungen und eigene Einheiten in Drittverwaltung) zum 31. Dezember 2021 auf 1.881 Wohnungen (Vorjahr: 1.777 Wohnungen). Die Leerstandsquote beträgt rund 2,6 Prozent (Vorjahr 2,5 Prozent). Davon befinden sich 0,8 Prozent/616 Wohnungen (Vorjahr: 0,3 Prozent/230 Wohnungen) in der Vermarktung. Begründet ist der Wohnungsleerstand vorrangig durch die umfassenden Sanierungsarbeiten der asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand (325 Wohnungen), die notwendigerweise leerstehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten (395 Wohnungen) sowie Initialleerstand von Neubauobjekten (239 Wohnungen).

Erlösschmälerungen

Die durch Leerstände sowie alle Arten von wohnungsbezogenen Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen (Miete und Betriebskosten) stiegen 2021 vor allem aufgrund höherer Leerstände insgesamt auf rund 25,8 Mio. € (Vorjahr: rund 22,7 Mio. €). Der Leerstand Wohnen konnte aufgrund von Dienstleisterengpässen, insbesondere in der Asbestsanierung und durch pandemiebedingte Verzögerungen im Wohnungswechselprozess nicht planmäßig abgearbeitet werden. Im Gewerbe kam es zu ungeplanten Vertragsbeendigungen in größeren Einheiten. Der Umfang der pandemiebedingten Mietnachlässe betrug hier rund 0,6 Mio. €. Die Mietnachlässe verliefen insgesamt planmäßig.

Mietforderungen

Am 31. Dezember 2021 beliefen sich die Mietforderungen vor Wertberichtigungen im Konzern auf rund 7,0 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 2021 rund 2,6 Mio. € (Vorjahr: 1,9 Mio. €). In Bezug auf die Sollmieten betrugen die Mietforderungsausfälle 0,7 Prozent (Vorjahr: 0,5 Prozent) und lagen somit deutlich unter dem kalkulatorischen Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent.

Fluktuation

Im Konzern hat sich die Fluktuationsquote erhöht (2021: 5,2 Prozent, 2020: 4,6 Prozent). Die Kündigungen stiegen auf 3.830 Fälle (Vorjahr: 3.321 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,86 €/m² (Vorjahr: 6,68 €/m²). Dem standen Neuvermietungen von 4.689 Wohnungen (Vorjahr: 4.063 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,46 €/m² (Vorjahr: 7,35 €/m²) gegenüber.

Ankaufsaktivitäten

Ankauf

Die im Berichtszeitraum erfolgten Zukäufe verteilen sich auf die Konzerngesellschaften:

Ankäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel	Wohnungen	Gewerbe	Garagen Sonstige
Gewobag	183	13	59
Gewobag WB	146	0	150
Beta Neunte	70	2	35
Gesamt	399	15	244

davon 94 Wohnungen, 4 Gewerbe und 34 Stellplätze aus Konsolidierung/Auflösung Fonds in die Verbundgesellschaften Gewobag und Gewobag WB

In fünf Transaktionen (einschließlich des Erwerbs von Mehrheitsbeteiligungen an Immobilienfonds) wurden insgesamt 305 Wohnungen erworben. Durch die Konsolidierung (Auflösung Fonds) sind 94 Wohnungen in die Verbundgesellschaften Gewobag und Gewobag WB übergegangen. Zusätzlich wurde ein unbebautes Grundstück in der Fröbelstraße 15 angekauft. So vergrößerte sich das Portfolio in den Berliner Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Pankow und Reinickendorf. Darunter befand sich auch ein Ankauf im Rahmen der Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte mit 17 Wohnungen.

Darüber hinaus wurden im Betrachtungszeitraum Kaufverträge über weitere 32 Wohnungen geschlossen, deren Übergang in die Gewobag im Jahr 2022 erfolgen wird.

Bautätigkeit

Modernisierung und Instandsetzung

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.

Im Jahr 2021 konnte die Modernisierung eines Altbaus in der Seidelstraße/Dessinstraße abgeschlossen werden. Im Wohnquartier Ringslebenstraße mit insgesamt rund 1.000 Wohnungen begann im 1. Quartal 2021 der erste Bauabschnitt für die Modernisierung von 212 Bestandswohnungen und den Neubau von 50 Dachgeschosswohnungen. Für das 2. Quartal 2022 ist der Baubeginn für eine Modernisierung mit Dachgeschossausbau in der Danziger Straße 19 im Ortsteil Prenzlauer Berg geplant.

Der Gewobag-Konzern hat im Berichtsjahr durchschnittlich 29,95 €/m² in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung investiert. Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von 36,00 €/m² unterschritten wurde. In den nächsten fünf Jahren sollen die Investitionen in den Bestand weiterhin über 25 €/m² liegen. Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 28,1 Mio. € für die Leerwohnungssanierung inklusive Asbestbeseitigung.

Neubau

Die Neubautätigkeit im Jahr 2021 verteilt sich auf die Konzerngesellschaften:

Neubau fertiggestellt und in Realisierung	Garagen		
	Wohnungen	Gewerbe	Sonstige
Gewobag	2.225	65	734
Gewobag PB	24	1	0
Gewobag WB	292	7	40
Gesamt	2.541*	73	774

*davon 66 Wohnungen mit 100 Studentenwohnplätzen sowie 56 Wohnungen mit 274 Wohnplätzen für Geflüchtete

Von den 2.541 Wohnungen werden 1.112 Wohnungen mit Mietpreisbindung vermietet. Im Jahr 2021 erfolgte der Baubeginn für 250 Wohnungen, davon 226 Wohnungen in Berlin Neukölln und 24 in Berlin Pankow.

984 Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2021 fertiggestellt, davon 355 im Quartier „WATERKANT“ in Berlin Spandau, 237 im Projekt „Dolgensee-Center“ in Berlin Lichtenberg und 268 im neuen Wohngebiet „Mein Falkenberg“ in Berlin Lichtenberg. Weitere 124 Wohnungen wurden in den Bezirken Berlin Mitte, Pankow und Spandau fertiggestellt. Weitere 1.557 Wohnungen befinden sich im Berichtsjahr im Bau. Diese werden in den Jahren 2022 bis 2023 fertiggestellt.

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. In den Jahren 2015 bis 2021 wurden bisher 28 Einbringungsgrundstücke für Wohnungsbau übertragen, auf denen die Gewobag einen wichtigen Teil ihres Wohnungsneubauprogramms realisieren wird, davon eines bereits in 2021.

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

in Mio. €	2021	2020	Veränderung
Gewobag	218,1	222,7	-4,7
Gewobag PB	19,2	17,3	2,0
Gewobag WB	56,3	43,6	12,7
Gewobag EB	0,6	0,5	0,1
Gewobag ED	10,9	7,6	3,4
Fondsgesellschaften	1,9	1,3	0,6
Projektentwicklungsgesellschaften	54,3	170,5	-116,2
Summe	361,3	463,4	-102,2
davon Neubau	172,4	183,7	-11,3
davon Grundstückserwerb Neubau	41,0	162,7	-121,7
davon Modernisierung aktiviert	49,0	35,5	13,5
davon Instandhaltung	98,9	81,5	17,4

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. Minderheitsgesellschafterin ist die BERLETAS. Die Gewobag WB ist Eigentümerin von 18.813 Wohnungen (Vorjahr: 18.602 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. Weitere Minderheitsgesellschafterin ist die BERLETAS. Die Gewobag PB ist Eigentümerin von 13.212 Wohnungen (Vorjahr: 13.202 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. Im Geschäftsjahr wurden noch neun Vertragseinheiten auf fremde Rechnung betreut.

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 Serviceanbieterin für die Energiedienstleistungen des Gewobag-Konzerns und für die Wärmeversorgung der zentral und dezentral beheizten Quartiere zuständig, managt den Betrieb der Wärmeanlagen und optimiert den Betrieb sowie den Energieeinkauf mit Blick auf die Reduzierung klimaschädlicher Emissionen.

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

Die Gewobag ED unterstützt die Entwicklung hin zum intelligenten Wohnen auch über das Thema Messdienstleistungen (Sub-Metering), einer Erweiterung des Geschäftsfelds, mit dem Ziel einer automatisierten Datenerfassung und -übertragung. Ein nächster Schritt auf dem Weg der Digitalisierung des Konzerns ist die Umsetzung der Multimediastrategie durch die Gewobag ED. Damit werden die Voraussetzungen für zukünftige digitale Prozesse und Dienstleistungen geschaffen.

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

Gewobag ID

Die Gewobag ID ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Die Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH wurde im Juni 2021 gegründet und beschäftigt sich mit der Entwicklung und Umsetzung neuer Geschäftskonzepte und Technologien im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften. Hierzu soll sie Beteiligungen an Unternehmen mit dieser Ausrichtung erwerben oder gründet mit geeigneten PartnerInnen selbst solche Unternehmen.

Im Geschäftsjahr fanden bereits Verhandlungen zu einer Beteiligung an der Immomio GmbH statt, an welcher die Gewobag ID seit Januar 2022 4,7 Prozent der Anteile hält.

Gewobag MB

Die Gewobag MB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag und als integrierte Serviceanbieterin für die Gesellschaften des Gewobag-Konzerns tätig. Zu ihren Servicebereichen gehören der Mieterservice (Vermietungsservice, Mietschuldnerberatung) und die Sozialberatung in enger Zusammenarbeit mit dem Bestands- und Assetmanagement.

Im Kalenderjahr 2021 wurden durch den Vermietungsservice unter anderem knapp 4.250 (Vorjahr: 3.800) Wohnungsmietverträge vermittelt, im Bereich der Mietschuldnerberatung mehr als 8.100 (Vorjahr: 10.400) Aufträge erfolgreich bearbeitet.

Gewobag VB

Die Gewobag VB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, deren Kerngeschäft in der Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergeinschaften liegt und die Bewirtschaftung von Miet- und Eigentumswohnungen umfasst. Diese Leistungen übernimmt die Gesellschaft für rund 4.000 Vertragseinheiten des Gewobag-Konzerns, die Teil von Wohnungseigentümergeinschaften bzw. geschlossenen Immobilienfonds sind. Darüber hinaus verwaltet die Gewobag VB rund 9.100 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 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
- Gewobag RS GmbH & Co. KG
- Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG
- UNUS Grundstücks-Verwaltungs-GmbH & Co. Beusselstraße 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
- Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG

Bei der Pallasseum Wohnbauten KG nimmt die TREUCONSULT nur 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 hat mit der BIM einen Generalmietvertrag zur Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete bis zum 31. Dezember 2022 geschlossen. Mittelfristig ist geplant, das Grundstück zu einem Neubaquartier zu entwickeln. 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 Kommanditistinnen 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.

Projektentwicklungsbeteiligungen

Bei den im Folgenden dargestellten Projektentwicklungsgesellschaften handelt es sich um Zweckgesellschaften, die im Konzernabschluss der Gewobag konsolidiert werden. Die Gewobag hat Einfluss auf diese Gesellschaften durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den ProjektpartnerInnen, in denen der Projektablauf skizziert ist, durch die Übernahme maßgeblicher Finanzierungsanteile sowie durch eine Kaufoption auf die Beteiligung der jeweiligen Mitgesellschafterin bzw. des jeweiligen Mitgeschafters.

Projekt Allee der Kosmonauten 32

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Allee der Kosmonauten“ eine Beteiligung von 40 Prozent an der Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH. Die verbleibenden 60 Prozent hält die Notos Vermögensverwaltung 4. GmbH.

Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Allee der Kosmonauten 32 in Berlin Marzahn. Auf dem Grundstück wird Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen, um dort mehrere Neubauprojekte zu entwickeln. Die Projektgesellschaft hat am 8. April 2020 planmäßig ein Grundstück (Haus B) verkauft. Der Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 30. Dezember 2020, nachdem die Voraussetzungen erfüllt waren. Aus dem Verkaufserlös konnte Anfang 2021 das Gesellschafterdarlehen vollständig zurückgeführt werden.

Im Geschäftsjahr konnte für das Haus A der KfW-55-Antrag eingereicht werden. Die Baugenehmigung wurde im Oktober 2021 erteilt. Mittelfristig ist vorgesehen, auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen drei teilweise schon in Planung befindliche Neubauobjekte zu errichten und anschließend in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Britzer Damm

Die Gewobag hat am 4. Dezember 2020 im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Britzer Damm“ jeweils eine Beteiligung von 40 Prozent an zwei luxemburgischen Gesellschaften, der BLB Projekt 12 S.à r.l. und der BLB Projekt 26 S.à r.l., erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält jeweils die RIAS Entwicklungsgesellschaft mbH. Die Gesellschaften sind 2021 in Gesellschaften mit beschränkter Haftung nach deutschem Recht, in die RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH (ehemals BLB Projekt 12 S.à r.l.) und in die RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH (ehemals BLB Projekt 26 S.à r.l.), formgewandelt worden.

Die Projektgesellschaften sind Eigentümerinnen mehrerer Grundstücke am Britzer Damm in Berlin Neukölln. Auf den Grundstücken soll Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen und sollen Neubauprojekte entwickelt werden. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in den Gesellschaften verbleibenden Grundstücksteilen in Planung befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt „Das Neue Gartenfeld“

Hinsichtlich der Entwicklung des Projekts „Das Neue Gartenfeld“ wurde ein Joint-Venture-Vertrag zwischen der Gewobag und der OIB Projekt 31 GmbH & Co. KG geschlossen. Die Projektgesellschaft firmiert seit dem 28. August 2020 als OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG. Die Gewobag hält eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent. Die Komplementärfunktion (ohne Beteiligung am Kapital) übernimmt die ebenfalls umfirmierte OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH, an der die Gewobag ebenfalls zu 40 Prozent beteiligt ist.

Die „Insel“ Gartenfeld liegt im östlichen Teil des Berliner Bezirks Spandau (Ortsteil Siemensstadt). Die Gartenfelder Straße teilt das Areal primär in ein östliches (Gewerbeflächen für Büros sowie Lager-, Produktions- und Werkstattflächen) sowie ein westliches Gebiet. Im Fokus liegt ausschließlich das westliche Gebiet. Dort ist das nördliche Gartenfeld Planungsgegenstand, welches als „Neues Gartenfeld“ bezeichnet wird. Von dem planungsgegenständlichen Areal hat die Projektgesellschaft etwa ein Drittel der Flächen erworben. Auf dem Gebiet wird durch die Planungsgemeinschaft Das-Neue-Gartenfeld GmbH & Co. KG Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen. Es sind etwa 1.140 Wohnungen, 35.000 m² Gewerbe und rund 500 Parkplätze geplant. Die B-Planfestsetzung ist für Ende 2022 und der Baubeginn für Anfang 2023 avisiert.

Projekt Hohensaatener Straße

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Hohensaatener Straße“ hält die Gewobag eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH. 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 wird Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Landsberger Allee

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Landsberger Allee“ eine Beteiligung in Höhe von 40 Prozent an der ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs-UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG, die 2021 durch formwechselnde Umwandlung aus der ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH entstand. 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 wurde Planungs- und Baurecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen. Mit Baubeginn Q2/2022 sollen mehrere Neubauprojekte errichtet werden. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Landsberger Tor

Die Gewobag hat im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Landsberger Tor“ eine Beteiligung von 40 Prozent an der Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH (ehemals: Zweiunddreißigste CAURUS Grundstücksgesellschaft mbH) erworben. Die verbleibenden 60 Prozent hält die Notos Vermögensverwaltung 6. GmbH.

Die Projektgesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Landsberger Allee 357 – Ecke Rhinstraße 165 in Berlin Hohenschönhausen. Der geltende Bebauungsplan soll geändert werden. Die Rahmenbedingungen für die Planung werden derzeit noch mit den zuständigen Behörden abgestimmt. So soll sowohl dringend benötigter Wohnraum geschaffen als auch der hohe Bedarf an modernen und flexiblen Büro- und Gewerbeflächen bedient werden. Zusätzliche Nutzungen (Einzelhandel, soziale Einrichtungen) sind in Abstimmung mit dem Bezirk Lichtenberg im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens denkbar und sinnvoll. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Ludwig-Quidde-Straße

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Ludwig-Quidde-Straße“ eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG. 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 wird Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Rhinstraße

Die Gewobag hält im Rahmen des Projekts „Rhinstraße“ 94,9 Prozent an der Gewobag RS GmbH & Co. KG. Die verbleibenden 5,1 Prozent hält die BBH Immobilien GmbH & Co. KG. Als geschäftsführende Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die TREUCONSULT Immobilien GmbH.

Auf dem Grundstück in der Rhinstraße, dessen Eigentümerin die Gewobag RS ist, werden seit Dezember 2019 317 Neubauwohnungen errichtet. Die Fertigstellung ist für März 2022 geplant. Mittelfristig wird das Neubauobjekt in den Bestand der Gewobag überführt.

Projekte Hödurstraße & Seelenbinderstraße

Im Rahmen der Entwicklung der Projekte Hödurstraße und Seelenbinderstraße hält die Gewobag 40 Prozent der Geschäftsanteile an der Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. 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 Hödurstraße in Berlin Heinersdorf und Seelenbinderstraße in Berlin Köpenick.

Auf den Grundstücken wird Planungsrecht überwiegend für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauprojekte in den 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 Treucon/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG (ehemals: INITIA Erste Projekt GmbH & Co. KG). 54,9 Prozent der Anteile werden durch die Treucon Grundbesitz GmbH und 5,1 Prozent werden jeweils hälftig durch die Verkäuferinnen GALA Myhome Estate SL und die INITIA Consulting GmbH gehalten. Als Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital) fungiert die Treucon Zweite Development GmbH.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke in der Schönerlinder Straße in Berlin Pankow. Auf dem Areal wird Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauobjekte in den 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. Die verbleibenden 60 Prozent der Anteile werden durch die ZS Beteiligungs GmbH gehalten.

Die Gesellschaft ist Eigentümerin eines Grundstücks in der Wendenschloßstraße in Berlin Köpenick. Auf dem Grundstück wurde Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauprojekte zu entwickeln. Die Baugenehmigungen und Baubeginne werden für Q3/2022 erwartet. Mittelfristig ist vorgesehen, die auf den planmäßig in der Gesellschaft verbleibenden Grundstücksteilen befindlichen Neubauobjekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Projekt Westendallee

Die Gewobag hält im Rahmen der Entwicklung des Projekts Westendallee eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent an der BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG. 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 wird Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen, um Neubauobjekte zu entwickeln. Mittelfristig ist vorgesehen, die in Planung befindlichen Neubauobjekte in den Bestand der Gewobag zu überführen.

Weitere Beteiligungen über 20 Prozent der Gewobag (Anteile an wohnungsbestandshaltenden Immobilienfonds)

Die Gewobag hält 89,22 Prozent an der Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG und 99,97 Prozent der Anteile an der Gerichtstraße 10-11 GmbH & Co. KG, deren Geschäftsbesorgung bis auf weiteres durch die TREUCON Real Estate GmbH bzw. die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH erfolgt.

Im Geschäftsjahr hat die Gewobag ihren Anteil an der Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG auf 86,91 Prozent (Vorjahr: 79,87 Prozent) und an der Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG auf 97,68 Prozent (Vorjahr: 92,62 Prozent) erhöht. Die Geschäftsführung der beiden Fondsgesellschaften erfolgt bis auf weiteres durch die Komplementärin (ohne Beteiligung am Kapital), die GEVERKA Zweite Verwaltungs- und Beteiligungs-GmbH.

Die Gewobag hält 89,35 Prozent der Anteile am Gewobag Immobilienfonds I GbR, an dem auch die Gewobag EB mit 3,1 Prozent und die Gewobag VB mit 2,72 Prozent (Vorjahr: 2,28 Prozent) beteiligt sind.

Per 31. Dezember 2021 hält die Gewobag 73,43 Prozent (Vorjahr: 64,66) der Anteile an der Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG, 62,81 Prozent (Vorjahr: 58,27 Prozent) der Anteile an der Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG und 52,07 Prozent (Vorjahr: 35,46 Prozent) der Anteile an der Beta Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG. Per 1. Januar 2022 konnten weitere Anteile erworben werden.

Die Gewobag ist an der in Liquidation befindlichen BETA Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG in Höhe von 29,47 Prozent beteiligt, von der sie 2019 die Bestandsobjekte erworben hat. Aus dem bisher ausgeschütteten Liquidationserlös floss ein Teil des Kaufpreises für die Objekte, der den Beteiligungsbuchwert überstieg, an die Gewobag zurück.

Weitere Beteiligungen über 20 Prozent der Gewobag WB (Anteile an wohnungsbestandshaltenden Immobilienfonds)

Bis 2017 konnte die Gewobag WB acht Fondsgesellschaften im Wege der gesellschaftsrechtlichen Anwachsung übernehmen. Per 31. Dezember 2021 hält die Gewobag WB noch 98,29 Prozent der Anteile am WIR-Fonds 7 Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee“ GbR und 99,87 Prozent der Anteile am WIR-Fonds 9 Grundstücksgesellschaft „Nelly-Sachs-Park“ GbR. Sie konzentriert sich auf die nach Wegfall der Anschlussförderung vorhandenen Möglichkeiten zur Begrenzung der Bewirtschaftungsdefizite, insbesondere durch die Optimierung der Finanzierungs- und Verwaltungskosten.

Die Gewobag WB konnte im Geschäftsjahr weitere Anteile an der Pallasium Wohnbauten KG erwerben und hält per 31. Dezember 2021 etwa 91,9 Prozent. Geschäftsführende Kommanditistin ist die Gewobag WB und als Komplementärin fungiert die TREUCONSULT.

Weiterhin hält die Gewobag WB 98,26 bis 99,98 Prozent der Anteile an sechs weiteren erbbauberechtigten KG-Fondsgesellschaften. Bei den sechs genannten KG-Fondsgesellschaften ist sie auch Eigentümerin des Stammgrundstücks. Die Geschäftsbesorgung dieser KG-Fonds erfolgt bis zur geplanten vollständigen Übernahme der Anteile weiterhin durch die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH.

Vermögenslage

Aktiva	31.12.2021		31.12.2020	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,7	0,0	1,2	0,0
Sachanlagen	5.132,8	92,6	4.876,6	95,5
Finanzanlagen	36,9	0,7	36,7	0,7
Geldbeschaffungskosten	6,2	0,1	1,4	0,0
Forderungen aus Grundstücksverkauf (nach Ablauf von fünf Jahren)	0,2	0,0	0,3	0,0
	5.177,8	93,4	4.916,2	96,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Forderungen und RAP	29,0	0,5	20,7	0,4
Flüssige Mittel	335,3	6,1	174,2	3,4
Übrige Aktiva	0,3	0,0	0,4	0,0
	364,6	6,6	195,3	3,8
Konzern-Bilanzvolumen	5.542,4	100,0	5.111,5	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	213,4	3,8	179,5	3,5
Rückstellungen	26,7	0,5	24,9	0,5
Kreditverbindlichkeiten	5.061,2	91,4	4.687,0	91,7
Latente Steuern	52,2	0,9	39,8	0,8
Rechnungsabgrenzungsposten	73,0	1,3	76,4	1,5
	5.426,5	97,9	5.007,6	98,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	32,1	0,6	37,7	0,7
Übrige Verbindlichkeiten	83,8	1,5	66,2	1,3
	115,9	2,1	103,9	2,0
Konzern-Bilanzvolumen	5.542,4	100,0	5.111,5	100,0

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 und Ankäufen von Bestandsimmobilien im Rahmen von Asset Deals. Den Zugängen (376,9 Mio. €) stehen planmäßige (97,1 Mio. €) und außerplanmäßige (0,1 Mio. €) Abschreibungen gegenüber.

Die Veränderung des Finanzanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus dem Hinzuerwerb von Anteilen an Fondsgesellschaften. Die Erhöhung der Forderungen im mittel- und kurzfristigen Bereich resultiert im Wesentlichen aus der Einstellung von Forderungen aus der Erstattung von versicherten Schäden (4,4 Mio. €).

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzernjahresüberschuss von 23,0 Mio. € (Vorjahr: 29,8 Mio. €) sowie Zuschüssen und Einlagen des Landes Berlin in die Kapitalrücklage. Die Eigenkapitalquote nach Vermögenslage erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr von 3,5 Prozent auf 3,8 Prozent (Eigenkapitalquote gemäß Bilanz 2021: 3,7 Prozent; 2020: 3,4 Prozent). Bei einem Ansatz der Immobilien mit Verkehrswerten sind das Vermögen des Konzerns und die Eigenkapitalquote deutlich höher.

Als erstes deutsches Wohnungsunternehmen hat die Gewobag ihre erste Anleihe als Social Bond erfolgreich am Kapitalmarkt begeben. Die Anleihe über 500 Mio. € wurde unter einem neu aufgelegten Debt Issuance Programm (DIP) begeben. Die Auszahlung erfolgte unter Abzug eines Disagios in Höhe von 1,057 Prozent vom Anleihe nominal (5,3 Mio. €). Das Disagio erhöhte die langfristigen Aktiva (Geldbeschaffungskosten).

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 542,5 Mio. € emittieren. Den Fremdmittelzugängen von 546,1 Mio. € stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen von 170,8 Mio. € gegenüber.

Die Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus einer Kaufpreisanzahlung für den Verkauf einer Grundstücksteilfläche der Projektgesellschaft Wendenschlossstraße (7,4 Mio. €) sowie Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen (10,4 Mio. €).

Als passiver Rechnungsabgrenzungsposten werden Einmalzahlungen aus Erbbauzinsen sowie die gewährten Zuschüsse, die bei planmäßiger Entwicklung über die Laufzeit von zwei Betrauungsakten aufgelöst werden, ausgewiesen. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung.

Finanzierungsaktivitäten

Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils und der daraus resultierenden Zinsbelastung ist der Konzern weiterhin bestrebt, diese Zinslast zu optimieren.

Neben klassischen Immobilienfinanzierungen nimmt der Konzern seit einigen Jahren auch Unternehmensfinanzierungen auf und verbreitert damit seine Finanzierungsbasis.

Als Voraussetzung der Unternehmensfinanzierungen hat der Konzern die Ratingagenturen Moody's und S&P (seit 2015) und zusätzlich Fitch (seit 2020) beauftragt, den Konzern jährlich zu bewerten. Moody's stuft die Gewobag mit einem Rating von A2, S&P und Fitch jeweils mit A ein.

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 der erteilten Ratings ist der Gewobag-Konzern in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen zu günstigen Konditionen aufzunehmen.

Die Gewobag hat in 2021 ihre Finanzierungsbasis nochmals verbreitert und erstmals eine Anleihe über 500 Mio. € mit einer Laufzeit von sechs Jahren emittiert. Mit der Anleihe verfügt die Gewobag über ein neues Finanzierungsinstrument mit günstigen Konditionen, um Bestandsfinanzierungen zu refinanzieren bzw. Ankaufsfinanzierungen für den Neubau vorzunehmen. Bei der Mittelverwendung der als „Social Bond“ emittierten unbesicherten Anleihe folgt die Gewobag den Kriterien ihres „Social-Finance-Frameworks“³.

³ Weitere Informationen: www.gewobag.de/fuer-geschäftspartner/investor-relations-2/

Weiterhin hat die Gewobag in 2021 den letzten Teilbetrag aus dem Darlehensvertrag (Abschluss 2019) mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) zur Auszahlung gebracht. Die Geschäftsbeziehung zur Europäischen Investitionsbank soll in den kommenden Jahren weiter ausgebaut werden, um insbesondere den Neubau mitzufinanzieren.

Zusätzlich plant die Gewobag, die bereits erfolgreich angelaufenen Gespräche mit der Council of Europe Bank (CEB) weiter fortzuführen und beabsichtigt, auch dort Finanzierungen aufzunehmen.

Schuldverschreibungen und Anleihe sind endfällig gestaltet. Dies trägt dazu bei, den Durchschnittstilgungssatz des Konzerns auf einem moderaten Niveau zu halten (2021: 1,98 Prozent, Vorjahr: 1,89 Prozent), da insbesondere die Darlehen der EIB teilweise hohe Tilgungen erfordern.

Derivative Finanzinstrumente

Die derivativen Finanzinstrumente des Gewobag-Konzerns umfassen per 31. Dezember 2021 nur Zinsswaps in Euro zur Sicherung einer festen Verzinsung auf vier variable Darlehen als Grundgeschäfte mit:

- a) Nominalwert von 39,0 Mio. € und Marktwert von -7,5 Mio. € (Gewobag)
- b) Nominalwert von 45,0 Mio. € und Marktwert von -8,6 Mio. € (Gewobag)
- c) Nominalwert von 22,0 Mio. € und Marktwert von -6,6 Mio. € (Gewobag WB)
- d) Nominalwert von 15,0 Mio. € und Marktwert von -3,5 Mio. € (Gewobag PB)

Grund- und Sicherungsgeschäft sind immer zu 100 Prozent effektiv und weisen jeweils identische Laufzeiten bis zwischen 2031 und 2039 auf.

Darlehensmanagement

Der gesamte Zinsaufwand des Gewobag-Konzerns reduzierte sich im Berichtsjahr auf 77,7 Mio. € (Vorjahr: 85,1 Mio. €), trotz Erhöhung der Kreditverbindlichkeiten auf 5.061,3 Mio. € (Vorjahr: 4.686,9 Mio. €). Der Durchschnittszinssatz für den Gewobag-Konzern sank 2021 weiter auf 1,49 Prozent (Vorjahr: 1,70 Prozent).

Im Rahmen der laufenden Analyse und Optimierung des Kreditportfolios wurden zahlreiche Umfinanzierungen, insbesondere durch die Anleihe, vorgenommen. Dadurch konnten die Anzahl der Kredite und die Zinsbelastung erheblich reduziert werden.

Kurzfristige Liquidität

Der Gewobag-Konzern nutzt kurzfristige Finanzierungsmittel zur Liquiditätssteuerung und Senkung des Zinsaufwands. Bei zwei Kreditinstituten bestehen eingeräumte Kreditrahmen von jeweils 40 Mio. €. Diese wurden zum Bilanzstichtag nur teilweise für Bürgschaften in Anspruch genommen (2,2 Mio. €). Zusätzlich besteht ein Bürgschaftsrahmen bei einem Kreditinstitut in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 7,2 Mio. € per 31. Dezember 2021 in Anspruch genommen ist. Der Avalvertrag bei einem Kreditinstitut in Höhe von 50 Mio. € ist per 31. Dezember 2021 in Höhe von 9,7 Mio. € in Anspruch genommen worden.

Der bestehende Kreditrahmenvertrag mit einem Kreditinstitut über eine revolvingende Kreditlinie über 200 Mio. € wurde um drei Jahre verlängert und ist aktuell nicht in Anspruch genommen. Zusätzlich wurde, anknüpfend an die bisher erfolgte Finanzierung durch das Commercial Paper Programm, ein neuer Kreditvertrag über 200 Mio. € für ein Jahr abgeschlossen und in voller Höhe per 31. Dezember 2021 in Anspruch genommen.

Seit 2017 besteht die Möglichkeit, Geldhandel mit der EIB zu betreiben. Die Gewobag kann sich hierbei kurzfristig für bis zu sechs Monate Geld zu sehr günstigen Konditionen leihen. Darüber hinaus wurde 2019 ein Commercial Paper (CP) Programm über 500 Mio. € aufgelegt. Dabei hat die Gewobag die Möglichkeit, einzelne CP mit einer Laufzeit von unter einem Jahr zu emittieren. Dies trägt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen. Per 31. Dezember 2021 gab es keine Inanspruchnahmen im Rahmen des Geldhandels oder des CP Programms.

Fazit

Im Geschäftsjahr 2021 lag die jahresdurchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnungen im Konzern bei 6,29 € je Quadratmeter und damit im Rahmen der Erwartungen. Die Leerstandsquote entspricht mit 2,6 Prozent der Prognose.

Das aus dem Jahresergebnis abgeleitete EBITDA liegt mit 204,8 Mio. € aufgrund eines um etwa 1,6 Mio. € niedrigeren Rohergebnisses unter dem Planwert (205,8 Mio. €).

Da das Ergebnis und die Abschreibungen bei Zugang von Objekten ebenfalls 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 2021 jedoch erneut dazu bei, die Durchschnittsverzinsung des Bestands an Finanzierungsverbindlichkeiten am Jahresende im Vergleich zu 2020 von 1,70 Prozent auf 1,49 Prozent zu senken.

Chancen und Risiken

Risikomanagementsystem

Um den Fortbestand des Gewobag-Konzerns und seiner Tochtergesellschaften langfristig zu sichern, ist ein angemessenes und wirksames Risikomanagementsystem (RMS) ein zentrales Element verantwortungsvoller Unternehmensführung. Als Risiken werden mögliche negative Abweichungen von definierten Unternehmenszielen verstanden, die durch interne oder externe Ereignisse, Handlungen oder Versäumnisse verursacht werden und eine potenzielle Bedrohung für den Erfolg, die Einhaltung von Regeln oder die Existenz des Unternehmens darstellen.

Die im RMS beschriebenen Strukturen und Abläufe schaffen eine konsistente und ganzheitliche Sicht auf alle wesentlichen Risiken und gewährleisten, dass diese frühzeitig erkannt, analysiert, priorisiert sowie an die zuständigen Entscheidungsträger zwecks Umsetzung von Bewältigungsmaßnahmen kommuniziert werden. Die Organe der Konzerngesellschaften werden so bei der Wahrnehmung ihrer Leitungs- und Kontrollpflichten bestmöglich unterstützt.

Zentrales Steuerungsorgan des RMS ist das Risikomanagementkomitee. Der Chief Risk & Compliance Officer verantwortet und überwacht die operative Durchführung der RM-Prozesse und -Berichterstattung sowie die Ausgestaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung des RMS. Die Risikoidentifikation, -bewertung und -steuerung wird durch die jeweils fachverantwortlichen Risikoeigner vorgenommen. Die regelmäßige prozessunabhängige Überwachung des RMS erfolgt durch die Interne Revision.

Im Rahmen der jährlichen Risikoinventur und deren quartalsweiser Aktualisierung werden Risiken durch die fachverantwortlichen Risikoeigner im Konzern systematisch identifiziert, analysiert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie ihres potenziellen Schadensausmaßes vor und nach Gegenmaßnahmen bewertet (Brutto- und Netto-Bewertung). Risiken können dabei sowohl durch die Risikoeigner initiiert gemeldet, als auch durch das Risikomanagement abgefragt werden (bottom-up und top-down Erfassung). Erfasste Risiken werden zentral im Risikomanagement gebündelt, auf Plausibilität geprüft und im Rahmen einer integrierten Corporate Governance-Berichterstattung an die zuständigen Verantwortungsträger kommuniziert. Bei einer wesentlichen Änderung der Risikolage besteht zudem eine Sofortmeldepflicht (ad hoc Meldung). So wird sichergestellt, dass notwendige Präventions- bzw. Gegenmaßnahmen zeitnah und bedarfsgerecht eingeleitet werden können. Gesellschafter und Aufsichtsrat werden regelmäßig über alle relevanten Risikoentwicklungen des Konzerns umfangreich informiert.

Der Gewobag-Konzern verfügt weiterhin 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. Zudem unterliegt die mittelfristige Wirtschaftsplanung des Konzerns einem laufenden Controlling und Berichtswesen. Es erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung über den Gang der Geschäfte sowie Plan-Ist-Vergleiche an den Gesellschafter, Aufsichtsrat, Vorstand und weitere Entscheidungsträger im Konzern.

Im Interesse aller StakeholderInnen hat die Unternehmensführung eine konservative und auf Sicherheit bedachte Risikostrategie vorgegeben. Zielgröße der Gewobag ist der Erhalt des Investment Grade-Ratings auf A-Level (Risikotoleranz). Die Risikostrategie wird laufend vor dem Hintergrund der aktuellen Unternehmensstrategie und sich ändernder Rahmenbedingungen überprüft und bei Bedarf an diese angepasst.

Gesamteinschätzung der Risiken

Da grundsätzlich nicht alle Risiken vermeidbar sind, erfolgt im Rahmen des RMS eine aktive Risikosteuerung. Für erkannte Risiken wurden dort, wo erforderlich und möglich, Maßnahmen zur Minderung der potenziellen Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit getroffen. Für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 ist das Risikodeckungspotenzial insgesamt ausreichend bemessen und die Risikotragfähigkeit nicht gefährdet. Eine Bestandsgefährdung ist im höchsten Maße unwahrscheinlich, was sich auch in den Rating-Ergebnissen der Gewobag widerspiegelt.

Allgemeine Risiken

Im Nachfolgenden werden zunächst strategische und allgemeine Risikosachverhalte erläutert, deren konkrete Ausprägungen derzeit keinen wesentlichen Einfluss auf die Leistungsindikatoren im Gewobag-Konzern haben. Die aktuellen Entwicklungen werden fortlaufend beobachtet, im Hinblick auf den eigenen Handlungsbedarf bewertet und bei Bedarf Risikosteuerungsmaßnahmen ergriffen.

Marktrisiken

Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage können sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken. Aktuelle Konjunkturprognosen gehen davon aus, dass sich die stabile Wirtschaftslage weiter moderat positiv fortsetzen wird. Insbesondere der Wohnimmobilienmarkt verzeichnet aufgrund des verstärkten Fokus institutioneller Investoren eine überproportionale Entwicklung im Vergleich zu anderen Assetklassen. Um eine Überbewertung zu vermeiden, sind regulatorische Anpassungen in Bezug auf finanzstabilisierende Maßnahmen denkbar.

Weiterhin sind Veränderungen der Nachfragestruktur in Bezug auf Wohnraum und Wohnqualität von Relevanz für den langfristigen Erfolg des Gewobag-Konzerns. In der strategischen Unternehmensplanung werden daher Einflussgrößen, wie demografische Entwicklungen, sich wandelnde Infrastrukturanforderungen und der steigende Digitalisierungsgrad berücksichtigt, um Veränderungen der Nachfragestruktur gerecht zu werden. Von einem Nachfragerückgang wird derzeit nicht ausgegangen.

Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen wird die Ertragslage durch verschiedene politische und regulatorische Vorgaben beeinflusst. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die strikte Begrenzung der Mietentwicklung. Zusätzlich sind hohe Neubauinvestitionen zur Erweiterung des Wohnungsbestands vorgesehen. Die Auswirkungen hoher Investitionskosten bei gleichzeitiger Begrenzung der Ertragspotenziale auf die wirtschaftliche Lage des Gewobag-Konzerns sind derzeit durch vorhandene Planungsreserven abgedeckt.

Finanzrisiken

Branchen- und investitionsbedingt ist das Fremdmittelvolumen hoch, wodurch Finanzrisiken besonderer Beachtung bedürfen. Das Kreditportfolio wird laufend im Hinblick auf Struktur und Konditionen analysiert und optimiert. Hinsichtlich der Neu- bzw.

Refinanzierungsnotwendigkeiten im Planungszeitraum von insgesamt sechs Mrd. € bis 2032 erfolgt regelmäßig ein Abgleich mit den mittel- und langfristigen Erfolgs-, Bau- und Finanzplanungen. Mögliche Zinsänderungsrisiken werden durch langfristige Zinsbindungen, frühzeitige Zinssicherung (Forwards) und eine sukzessive Erhöhung des Zinsniveaus auf bis zu 3,5 Prozent in der Unternehmensplanung abgefangen. Liquiditätsrisiken werden durch ein zentrales Konzern-Cash Management und das Vorhalten von Liquiditätsreserven in Höhe von 100 Mio. € minimiert. Weiterhin können kurzfristige Finanzierungen im Rahmen des CP Programms abgerufen und bestehende Kreditrahmenverträge in Höhe von insgesamt 280 Mio. € in Anspruch genommen werden. Bedeutende Risiken für das positive Rating-Niveau werden angesichts des komfortablen LTV von 37,5 Prozent derzeit nicht gesehen. Das Rating wurde 2021 bestätigt und soll weiter gehalten werden. Im Rahmen der wertorientierten Unternehmensführung erfolgen ein laufendes Monitoring und eine aktive Kennzahlensteuerung.

Objektrisiken

Um Portfolio und Bewirtschaftungsrisiken frühzeitig zu erkennen und ihnen 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 ist ausreichend diversifiziert und verteilt sich über alle Bezirke Berlins. Risiken in Bezug auf sinkende Attraktivität bestimmter Standorte und steigende Leerstände werden angesichts der Nachfrageentwicklung in Berlin derzeit nicht gesehen. Für Erlösschmälerungen und Mietausfälle wurde ausreichend planerische Vorsorge in Höhe von 157 Mio. € bis 2032 getroffen. Mit der Gewobag MB steht darüber hinaus eine eigene Mieterberatungsgesellschaft zu Verfügung. Der Gewobag-Konzern verfolgt weiterhin einen umfassenden Investitionsplan zur Pflege der Wohnungsbestände und Beseitigung gesundheitsgefährdender Baustoffe im Bestand. Nach aktuellen Schätzungen sind knapp 15.800 Wohnungen von Asbest betroffen. Ziel ist der sukzessive Abbau des vorhandenen Instandhaltungsbedarfs von etwa 350 Mio. €. Im Rahmen eines umfassenden Akquisitionsprozesses erfolgt für jede Bestandserweiterung eine ausführliche wirtschaftliche, technische, rechtliche und steuerliche Due Diligence.

Unternehmens- und Betriebsrisiken

Mission des Gewobag-Konzerns ist es, als integrierter Serviceanbieter mit einer effizienten Kernorganisation einer soliden Wirtschaftlichkeit als Handlungsgrundlage, 250.000 Einwohnern des Großraums Berlin Wohn- und Lebensraum zu bieten. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, wurde eine Konzernstrategie erarbeitet. Sie wird laufend vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

Um dem Risiko fehlender Fach- und Führungskräfte zu begegnen, sind zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität und Mitarbeiterbindung etabliert. Neben einer fairen Vergütung stehen moderne Arbeitsplätze, flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten, ein umfassendes Aus- und Weiterbildungsprogramm sowie viele zusätzliche Leistungsangebote zur Verfügung. Im Gewobag-Konzern werden Gesundheit, Chancengleichheit und Vielfalt gefördert. Durch die anhaltende Corona-Pandemie ist das Risiko von Personalengpässen, insbesondere in definierten Kernprozessen, trotz der umfassenden getroffenen Schutzmaßnahmen weiterhin erhöht.

Für eine transparente Organisation und klare Prozesse werden das Organisationshandbuch und die Prozesslandkarte laufend durch die Organisationsentwicklung und die Fachabteilungen überprüft, aktualisiert und erweitert. Um die Einhaltung von Gesetzen, vertraglichen Verpflichtungen, internen Regelungen und Richtlinien sicherzustellen, hat die Gewobag eine umfassende Corporate Governance und Compliance-Organisation etabliert. Zentrales Beratungsorgan ist der Compliance Ausschuss unter Leitung des Chief Risk & Compliance Officers. Der Umgang mit Interessenkonflikten, Einladungen und Geschenken sowie Maßnahmen zum Datenschutz sind im Organisationshandbuch geregelt. Zudem ist ein Hinweisgebersystem mit einer externen Ombudsstelle eingerichtet und es finden regelmäßige Schulungen statt. Für besonders Compliance-relevante Bereiche sind Regelungen in Bezug auf den Einkauf von Waren und Dienstleistungen, Geldwäscheprävention, Kapitalmarkt-Compliance, die transparente Wohnungsvergabe und den Umgang mit Spenden und Sponsoring verpflichtend.

Ein Ausfall der im Gewobag-Konzern genutzten IT-Systeme würde aufgrund der weit fortgeschrittenen Digitalisierung zu erheblichen Störungen des normalen Geschäftsbetriebs führen. Es wurden Schutzmaßnahmen und Sicherungsprozesse getroffen, um dem vorzubeugen. Auch das Risiko von Cybercrime-Angriffen nimmt weiterhin stark zu. Die Gewobag hat zahlreiche technische und organisatorische Maßnahmen getroffen, die das Cybercrime-Risiko verringern.

Spezielle Einzelrisiken

Im Weiteren werden die konkret ermittelten bedeutendsten Nettorisiken für die Jahre 2022 bis 2023 und die zugehörigen Steuerungsmaßnahmen dargestellt. Die potenziellen Schadenshöhen werden entsprechend der antizipierten Eintrittswahrscheinlichkeiten gewichtet und so Erwartungswerte ermittelt. Die Erwartungswerte der hier ausgewiesenen Einzelrisiken liegen zwischen 9 Mio. € und knapp 1 Mio. €. Die Darstellung erfolgt in absteigender Reihenfolge.

Das Land Berlin hat Ende 2019 einen Gesetzentwurf zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit in den Bundesrat eingebracht. In diesem Fall wäre die Grundsteuer vom Eigentümer (Vermieter) zu tragen. Ein Beschluss in der Sache liegt noch nicht vor. Ein vollständiger oder teilweiser Wegfall der Umlagefähigkeit würde zu einer erheblichen Erhöhung der Verwaltungskosten führen. Da der tatsächliche Risikoeintritt zurzeit nicht absehbar ist und der politische Fokus aktuell auf anderen Bereichen liegt, wurden diesbezüglich bisher keine Gegenmaßnahmen ergriffen. Aufgrund der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit liegt der Risikoerwartungswert für 2022 bis 2023 trotz des hohen Grundsteuervolumens im Gewobag-Konzern derzeit bei knapp 9 Mio. €.

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 Investitionsmaßnahmen besteht das Risiko von Baukostensteigerungen. Das Risiko ist insbesondere vor dem Hintergrund der starken Preissteigerungen und Lieferengpässe bei Baumaterialien sowie steigenden Anforderungen an neue Energiestandards aktuell erhöht. In der Projektplanung wird eine Indexierung von vier Prozent jährlich unterstellt. Für eigene Projekte wird ein Budget für Unvorhergesehenes eingeplant, für externe Projekte werden Pauschalpreisvereinbarungen geschlossen. Eine darüber hinausgehende Baukostenüberschreitung in Höhe von fünf Prozent würde zu einem Kostenanstieg von knapp 190 Mio. € im Planungszeitraum führen. Im Rahmen des Wachstumscontrollings wird die Wirtschaftlichkeit auf Einzelprojektebene sichergestellt. Projekte in Realisierung unterliegen einer laufenden Budgetüberwachung, so dass Kostensteigerungen zum Teil beim Auftragnehmer/Generalunternehmer verbleiben bzw. innerhalb der Projekte kompensiert werden können.

Die Kostenentwicklungen im Kontext von Baumaßnahmen und Akquisitionstätigkeiten werden laufend untersucht und im Rahmen der quartalsweisen Berichterstattung kommuniziert. Bei Bedarf wird eine ergänzende Beschaffung von Fremdkapital berücksichtigt. Die Risikermittlung im Gewobag-Konzern erfolgt differenziert nach Umsetzungsstand bzw. Bauprojektart. Der durchschnittliche Risikoerwartungswert über alle Bauinvestitionen liegt für die Jahre 2022 bis 2023 bei zirka 5 Mio. €.

Aufgrund unterschiedlicher Interessenlagen wurde die Projektentwicklungsgesellschaft OIB/Gewobag Mitte 2021 aus der ARGE „Das neue Gartenfeld“ ausgeschlossen. Im Worst Case müssten die betreffenden Grundstücke zum Einkaufspreis zurückgegeben werden. Bereits getätigte Investitionskosten wären dann verloren. Der diesbezügliche Erwartungswert beträgt per 31. Dezember 2021 knapp 4 Mio. €. Darüber hinaus besteht möglicherweise ein Steuerschaden, der derzeit jedoch noch nicht abschließend beziffert werden kann. Die Eintrittswahrscheinlichkeit des Risikos kann durch strategische Gegenmaßnahmen abgesenkt werden. Das Eigentum an den Grundstücken soll demnach über eine nachbarschaftliche Vereinbarung zwischen den verbleibenden ARGE-Partnern und der Projektentwicklungsgesellschaft OIB/Gewobag geregelt werden. Der Abschluss der Vereinbarung ist noch im ersten Quartal 2022 vorgesehen, wodurch sich die Risikolage diesbezüglich wesentlich entspannen sollte.

Seit 2018 wird in der Gewobag der Vorsteuerabzug auf Baukosten und Instandhaltungen geltend gemacht. Ein unrichtiger Vorsteuerabzug führt aufgrund des Selbstfestsetzungsverfahrens häufig zu Untersuchungen der Bußgeld- und Steuerstrafstelle des Finanzamts. Der Erwartungswert für das Vorsteuerrisiko beträgt für den Zeitraum von 2022 bis 2023 rund 3 Mio. €. Die steuerlichen Qualitätssicherungsmaßnahmen und -kontrollen im Rahmen des Tax Compliance Management Systems (TCMS) wurden überprüft und werden weiter ausgebaut. Sie reduzieren die Eintrittswahrscheinlichkeit und den Erwartungswert künftig maßgeblich.

Die Umsetzung des Gesetzentwurfs zur Anpassung des Mietpreisrechtssystems für den Sozialen Wohnungsbau aus 2019 würde zu erheblichen Mindereinnahmen führen. Der Entwurf sieht eine Absenkung der Eigenkapitalverzinsung gemäß Wirtschaftlichkeitsberechnung von vier auf zwei Prozent sowie Kapitalkostenverzicht, auch bei zurückgeführten Aufwendungsdarlehen, vor. Als Gegenmaßnahme können bereits bestehende und eingeplante Mietnachlässe gegengerechnet werden, um die jährlichen Mindereinnahmen zu reduzieren. Aktuelle Informationen zur Überarbeitung des Gesetzentwurfs liegen nicht vor, weswegen von einer geringeren Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen wird. Aus diesem Grund liegt der Risikoerwartungswert für 2022 bis 2023 trotz der potenziell hohen Mindereinnahmen bei rund 2 Mio. €.

Durch die Änderung des Grunderwerbsteuerrechts zum 1. Juli 2021 sind sämtliche Anteilsbewegungen innerhalb eines Zehn- bzw. Fünfzehnjahreszeitraums zu überwachen. Bei Überschreiten der 90 Prozent-Anteilsgrenze an Personen- und Kapitalgesellschaften kann Grunderwerbsteuer ausgelöst werden. Für nicht fristgerechte Meldungen an das Finanzamt können Verspätungszuschläge erhoben werden. Das Risiko ist aufgrund der steueroptimierten Erwerbsmodelle für Projektentwicklungsgesellschaften mit 24 Mio. € bis 2024 stark erhöht. Gegenmaßnahmen sind die Einbindung der Steuerabteilung bei Transaktionsprozessen sowie die Sensibilisierung externer Fondsgeschäftsführungen. Der Risikoerwartungswert für die Jahre 2022 bis 2023 liegt bei knapp 2 Mio. €. Im Rahmen des TCMS wird eine verstärkte Überwachung implementiert.

Es besteht das Risiko, dass der Wegfall von Förderprogrammen eine alternative Finanzierung am Kapitalmarkt erforderlich macht, z. B. über Schuldscheindarlehen. Dies würde zu einem zusätzlichen Zinsaufwand in Höhe von 120 Mio. € im Planungszeitraum (2022 bis 2032) führen. Unter Umständen sind geplante Investitionsmaßnahmen durch den entstehenden Mehraufwand nicht mehr rentabel und können nicht mehr durchgeführt werden. Aufgrund des kurzfristigen Wegfalls der KfW-Förderung „BEG Effizienzhaus 55“ zum 24. Januar 2022 ist das Risiko aktuell erhöht. Der Risikoerwartungswert für die Jahre 2022 bis 2023 liegt derzeit bei rund 1 Mio. €.

Aufgrund des hohen Fremdmittelvolumens stellen Zinsänderungen ein Risiko von besonderer Bedeutung dar. Trotz der unter dem Punkt Finanzrisiken beschriebenen umfassenden Maßnahmen können zusätzliche Erhöhungen des Zinsniveaus nicht vollständig ausgeschlossen werden. Für die Risikoeermittlung wird ein Anstieg des für Prolongationen und Neukredite eingeplanten Zinsniveaus um 50 Basispunkte über alle Finanzierungsarten unterstellt, was zu einem Mehraufwand führen würde. Aufgrund der oben beschriebenen Risikosteuerungsmaßnahmen wird von einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit ausgegangen. Der Erwartungswert für die Jahre 2022 bis 2023 liegt daher bei knapp 1 Mio. €.

Chancen

Die Unternehmensstrategie des Gewobag-Konzerns unterstützt das frühzeitige Erkennen und Nutzen von Chancen sowie den Ausbau bestehender Unternehmenserfolge. Sie bietet allen MitarbeiterInnen eine Orientierung und ermöglicht, Entscheidungen entsprechend der sechs übergeordneten Zieldimensionen zu treffen.

Mitarbeiter und Organisation

Der Gewobag-Konzern ist ein zukunftsfähiges, innovatives und erfolgreiches Unternehmen in einem sich ständig verändernden Umfeld. Im Rahmen der kontinuierlichen Weiterentwicklung bestehender Strukturen und Prozesse werden die interne Aufbau- und Ablauforganisation laufend optimiert und automatisiert. Klar definierte Kompetenzen und Verantwortlichkeiten sowie schnelle, effiziente und kundenorientierte Prozesse ermöglichen eine team- und ergebnisorientierte Zusammenarbeit. Individuelle Personalentwicklung sowie Weiterbildungs- und Coaching-Angebote sind fester Bestandteil der Lernkultur des Unternehmens. Der Gewobag-Konzern bietet eine moderne und motivierende Arbeitsumgebung sowie eine angemessene Vergütung inklusive Altersvorsorge über die eigens gegründete BuBI Gruppen-Versorgungskasse. Flexible Arbeitszeitmodelle und mobiles Arbeiten sind etabliert und ermöglichen allen MitarbeiterInnen die Vereinbarkeit von Privat- und Berufsleben. In dem, mit dem HR Excellence Award ausgezeichneten, Projekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ werden weitere vielseitige Arbeitsräume und flexible Arbeitsmodelle erprobt, um durch Flexibilisierung Chancen in der veränderten Arbeitswelt wahrzunehmen.

Kundenorientierung

Die Bestände im Gewobag-Konzern setzen sich zusammen aus klassischen Wohnungs- und Gewerbeflächen über alle Baualterklassen, Studentenwohnen und Wohnen im Alter sowie Stellplätzen und Garagen. Die Kundenbetreuung erfolgt telefonisch und schriftlich per E-Mail oder postalisch über das hauseigene, zentrale Service-Center und über die Service-App. Im Kundenmagazin berlinerleben und im Online Magazin „sowohntberlin“ werden vielfältige Beiträge, Hintergrundinformationen und Neuigkeiten veröffentlicht. Das umfangreiche Angebot an Online-Services, vor allem über die Service-App, wird fortlaufend um weitere Funktionen ergänzt.

Der Gewobag-Konzern befindet sich im Wandel von einem klassischen Wohnungsunternehmen zu einem integrierten Serviceanbieter. Dabei stellt er seine KundInnen immer in den Fokus. Zielgruppenorientiert werden Produkte und Services rund um das Thema Wohnen entwickelt und mit hoher Servicequalität im Bestand umgesetzt. Über die Gewobag-Vorteilswelt stehen den MieterInnen vielfältige Angebote zu attraktiven Konditionen zur Verfügung. Darunter sind eigene Angebote wie der Gewobag Quartier-Strom oder das SpreeAuto Carsharing von Elektrofahrzeugen sowie Angebote von KooperationspartnerInnen. Im gesamten Wohnungsbestand wird leistungsfähiges Internet im Rahmen der Multimediastrategie ausgebaut und mit kundenfreundlichen Produkten allen MieterInnen bereitgestellt werden. Das Angebot von Selfstorage-Flächen wird aktuell im Rahmen eines Pilotprojekts geprüft.

Soziale Verantwortung

Als landeseigene Unternehmensgruppe übernimmt der Gewobag-Konzern seit bereits über 100 Jahren Verantwortung für seine MieterInnen und die Berliner Stadtgemeinschaft und bringt sich aktiv in die soziale Stadtentwicklung ein. Als Partner des Landes Berlin stellt der Gewobag-Konzern auf Grundlage der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringem Einkommen, zu tragbaren Konditionen zur Verfügung. Mit Engagement in langfristigen Projekten werden das soziale Gleichgewicht in den Quartieren und der Austausch und Zusammenhalt der Nachbarschaften gestärkt. Die konzerneigene Mieterberatungsgesellschaft Gewobag MB unterstützt Mietschuldner bei der Problembewältigung und bietet Sozial- sowie Nachbarschaftskonfliktberatung. Allen MieterInnen zugängliche Begegnungsstätten, wie z. B. die offenen Familienwohnungen und Kiezstuben, bieten Raum für soziale Interaktion und Kooperation und fördern Diversität, Toleranz und Integration in den Quartieren. Die 2013 durch die Gewobag gegründete Stiftung Berliner Leben fördert Initiativen und Aktivitäten in den Bereichen Kunst, Kultur, Jugend- und Altenhilfe sowie Sport und leistet so einen wertvollen Beitrag für die Attraktivität und Vielfalt in den Quartieren und in ganz Berlin.

Klimaschutz und Smart City

Mit der Implementierung des Nachhaltigkeitsmanagements und der Erarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie 2030 fördert der Gewobag-Konzern in sechs definierten Handlungsfeldern aktiv eine umweltfreundliche, soziale und wirtschaftliche Entwicklung für die Konzernunternehmen, die Bestände sowie die Mieterschaft, das Land Berlin und darüber hinaus. Seit 2018 wird jährlich ein Nachhaltigkeitsbericht in Anlehnung an den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht. Aktiver Umweltschutz und Investitionen in moderne technische und ökologische Standards in den Wohnungsbeständen leisten einen relevanten Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. Um bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, engagiert sich der Gewobag-Konzern als eines der 24 Gründungsunternehmen der Initiative Wohnen.2050 für eine klimaneutrale Zukunft.

Die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH hat dazu das Geschäftsfeld Energie und Wärme etabliert. Die dezentrale Strom- und Wärmeherzeugung erfolgt über Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerke), ergänzt durch Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern. Im Zusammenspiel mit intelligenter Steuerungstechnik sorgt dies für eine erhebliche Entlastung der Umwelt. Die lokal erzeugte und gespeicherte Energie wird in Quartieren für eine überwiegend autarke Nutzung eingesetzt. Der effizient und umweltfreundlich erzeugte elektrische Strom wird den MieterInnen zu attraktiven Konditionen als Quartier-Strom angeboten und für Ladeplätze für Elektroautos genutzt. Im Rahmen des Smart City Konzepts werden Maßnahmen zu dezentraler Energieerzeugung und einem modernen Energiemanagement weitergeführt sowie die verstärkte Nutzung nachhaltiger Energien auch aus Solarthermie, Biogas und Fernwärme geprüft.

Die Gewobag ED übernimmt Messdienstleistungen (Sub-Metering) für den Gewobag-Konzern. Mit der Umsetzung einer vollständig automatisierten Datenerfassung und -übertragung mittels neuer Verbrauchsdatenerfassungsgeräte und digitaler Kommunikationstechnik bis hinein in die Abrechnungssysteme werden weitere Schritte zum intelligenten Wohnen umgesetzt. Moderne Technologien wie smarte Sensorik und Smart-Housing-Systeme helfen, die ressourceneffiziente Immobiliennutzung zu optimieren. Im Zuge der immer stärkeren Vernetzung, Datenhoheit und -sicherheit wird auch das Geschäftsfeld „Smart Building Technologie“ in der Gewobag ED anvisiert.

Mit der Umsetzung seiner Multimediastrategie baut der Gewobag-Konzern ein weiteres kundenorientiertes und wirtschaftlich attraktives Geschäftsmodell auf. Die Installation zukunftsfähiger Technologien soll ein leistungsfähiges Internet als wesentliches und notwendiges Ausstattungsmerkmal für den gesamten Wohnungsbestand bereitstellen. Der Gewobag-Konzern übernimmt und ertüchtigt die Breitbandnetze innerhalb seiner Gebäude. Weiterhin erfolgt der Aufbau einer eigenen Glasfaser-Campus-Netzebene zwischen den Bestandsgebäuden, um technische Performance, Wirtschaftlichkeit und Handlungsoptionen zu erhöhen. Kompetenzen werden innerhalb der Tochtergesellschaft Gewobag ED aufgebaut und gebündelt, welche als Dienstleisterin für die bestandshaltenden Konzerngesellschaften auftritt.

Der Gewobag-Konzern unterstützt mit seiner Mobilitätsstrategie die Entwicklung nachhaltiger und flächeneffizienter Mobilitätskonzepte und somit die Verkehrswende in Berlin. Zur Entwicklung neuer und innovativer Angebote in den Themenfeldern Parken, Laden und Teilen kooperiert der Gewobag-Konzern mit verschiedenen Partnern. In einem Kooperationsprojekt mit den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) werden im Bestand Mobilitätshubs (sogenannte Jelbi-Stationen) entwickelt und realisiert, an denen durch Sharing-Dienstleistungen (Car-, Roller-, Bikesharing) und weitere Angebote wie Ladeinfrastruktur oder Paketstationen zentral bereitgestellt werden. Weiterhin erfolgt im Bestand der Aufbau einer Ladeinfrastruktur für E-Mobilität. An 12 Standorten werden öffentliche Ladesäulen angeboten, die im Rahmen des „Berliner Modells“ errichtet wurden und auch weiter öffentlich zugänglich betrieben werden. Darüber hinaus erhalten MieterInnen die Möglichkeit, elektrifizierte Stellplätze anzumieten. Bis 2024 werden 500 Stellplätze mit einer E-Ladefunktion ausgestattet und weitere 1.300 Stellplätze für die Umrüstung vorbereitet. Im Rahmen von verschiedenen Forschungsprojekten werden Handlungsmöglichkeiten zur Planung und Umsetzung flächeneffizienter Siedlungs- und Mobilitätskonzepte erarbeitet, systematisiert und vermittelt sowie neue Mobilitätslösungen und Dienstleistungen entwickelt, um die Elektromobilität zu vereinfachen und die Energieversorgung der Fahrzeuge intelligent zu gestalten. In einem weiteren interdisziplinären Forschungsprojekt werden die Möglichkeiten digitaler Partizipationsprozesse in der Stadtentwicklung, insbesondere durch den Einsatz von Blockchains, untersucht.

Wachstum

Der Berliner Immobilienmarkt wird auch künftig von Dynamik und Vielfalt geprägt sein. Flexible Immobilienkonzepte, die den zunehmend differenzierten Kundenbedürfnissen gerecht werden, und die weiter steigende Wohnraumnachfrage eröffnen 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. Durch Neubau und Ankauf soll der Bestand bis 2032 auf 87.100 Wohnungen erweitert werden. Die Investitionsphase prägt dabei weiterhin die Jahre bis 2026. Durch den versetzten Bewirtschaftungsbeginn werden Erlöse aus Neubaugängen schwerpunktmäßig ab 2024 realisiert werden können.

Neben der Bestandserweiterung bildet die Erschließung neuer Geschäftsfelder rund um das Kerngeschäft Wohnen einen weiteren Schwerpunkt in der Wachstumsstrategie des Gewobag-Konzerns. Durch die stetige Weiterentwicklung der Infrastruktur und Dienstleistungen werden Mehrwerte für das Leben im Quartier geschaffen und neue Ertragsquellen erschlossen. In den vergangenen Jahren wurden die Geschäftsfelder Energie, Wärme & Umwelt sowie Mobilität erfolgreich entwickelt. Im Fokus der aktiven Entwicklungen stehen der Aufbau neuer Geschäftsfelder in den Bereichen digitale Angebote und Selfstorage sowie die Weiterentwicklungen und Vertiefungen der Geschäftsfelder Energie, Wärme & Umwelt. Entwicklungen und Potenziale in weiteren Feldern, wie beispielsweise Pflege & Gesundheit, Sicherheit oder neue Lebens- & Arbeitswelten werden laufend beobachtet. In 2021 wurde die Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH (Gewobag ID) als Tochtergesellschaft für Start-Up-Beteiligungen gegründet.

Im Fokus des Unternehmens steht die Beteiligung an innovativen Startups sowie die Entwicklung neuer digitaler Produkte und Dienstleistungen rund ums Wohnen. Die 2021 vereinbarte Beteiligung an dem attraktiven PropTech Immomio GmbH ermöglicht die Partizipation und Einflussnahme bezüglich der Entwicklung digitaler wohnungswirtschaftlicher Kernprozesse. Im Rahmen des Innovations- und Start-Up-Programms wurde 2021 der erste eigene Innovationswettbewerb zum Thema Energiedatenmanagement durchgeführt. Das erstplatzierte Unternehmen KUGU konnte sich mit seiner Plattform für digitales Gebäudemanagement durchsetzen. Es folgt die Umsetzung eines Pilotprojektes zusammen mit der Gewobag ED. Der Gewobag-Konzern treibt als zukunftsorientiertes und dynamisches Unternehmen gemeinsam mit Firmen, Start-Ups und anderen Kooperationspartnern so die Entwicklung der Stadt Berlin, der Kieze und der Quartiere voran.

Wertorientierte Unternehmensentwicklung

Seit 2015 bewerten Rating-Agenturen den Gewobag-Konzern. Auch in 2021 konnten die hervorragenden Ratings von Moody's mit A2 sowie von Fitch und S&P mit A wieder bestätigt werden. Dies sichert weiterhin die Finanzierung von Investitionsmaßnahmen zu günstigen Kapitalmarktkonditionen.

Trotz beschränkter Mietenentwicklung im Bestand durch die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Land Berlin und des Senatsbeschlusses zum Mietendimmer können künftig vor allem durch Neubau steigende Mieterlöse und Konzernjahresüberschüsse erzielt werden. Für die Metropolregion Berlin wird aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs auch für das kommende Jahr ein weiterer Anstieg der Immobilienpreise erwartet. Die positive Wertentwicklung am Berliner Immobilienmarkt bietet auch für den Gewobag-Konzern Chancen im Rahmen der wertorientierten Unternehmensentwicklung, finanzielle Steuerungskennzahlen wie den LTV weiter zu verbessern. Das trotz erster Ansätze internationaler Notenbanken zur Straffung der Geldpolitik weiterhin auf europäischen Kapital- und Geldmärkten bestehende niedrige Zinsniveau der EZB bietet Möglichkeiten, den künftigen Finanzmittelbedarf zu günstigen Konditionen zu sichern. Aufgrund niedriger Zinsen ergeben sich Potenziale hinsichtlich einer Erhöhung des Zinsdeckungsgrads. Im Juni 2021 wurden unter einem neu aufgelegten Emissionsprogramm (Debt Issuance Programm, kurz „DIP“) Schuldverschreibungen begeben, die im Euro MTF (multilateral trading facility) Segment der Luxemburger Börse notiert und gehandelt werden. Das Debt Issuance Programm ermöglicht auch in Zukunft einen flexiblen Zugang zu den Fremdkapitalmärkten. Das A2-Rating (Moody's) des emittierten Social-Bonds ist ein Beleg für die hohe Kreditqualität der Gewobag.

Im Fokus der wertorientierten Unternehmensentwicklung stehen für den Gewobag-Konzern neben monetären Zielgrößen auch die frühzeitige Implementierung erprobter Methoden in den Bereichen Digitalisierung und Automatisierung, neue Technologien und Geschäftsfelder sowie innovative Bau- und Wohnformen. Insbesondere die Digitalisierung von Geschäftsprozessen birgt weiterhin große Potenziale und ist wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie. 2021 wurde eine konzernübergreifende Datenmanagement-Einheit aufgebaut, um Datennutzung und -qualität zu erhöhen sowie positive Effekte aus Effizienzsteigerungen bei der Datenerfassung, -zusammenführung und -auswertung zu erzielen. Die übergreifende Analyse von Daten ermöglicht es, neue Geschäftspotenziale zu erschließen. Die Verfügbarkeit zusätzlicher Daten, Datenquellen und -verarbeitungstechnologien wird stetig ausgebaut und die Data Governance weiter professionalisiert.

Gesamtaussage zu Chancen und Risiken

Nach ausführlicher Analyse und Bewertung der Chancen und Risiken ist festzustellen, dass derzeit keine Risiken ersichtlich sind, die den Fortbestand bzw. die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft oder des Konzerns gefährden. Für alle Risiken wurde im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten eine angemessene planerische und ggf. bilanzielle Vorsorge getroffen. Hinsichtlich der operativen Geschäftstätigkeit wird in den nächsten Jahren tendenziell eine stabile positive Ertragsentwicklung erwartet.

Der Wandel des Gewobag-Konzerns von einem klassischen Wohnungsunternehmen zu einem integrierten Serviceanbieter und die weitere positive Nachfragentwicklung am Berliner Wohnungsmarkt bieten in Zukunft zahlreiche Wachstums- und Entwicklungschancen.

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 2021, 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 zusammen aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern, 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 sollte bis zum 31. Dezember 2021 erfolgen.

In 2021 bestand der Aufsichtsrat von Januar bis Oktober aus fünf Frauen und vier Männern, der Frauenanteil lag damit bei 55,5 Prozent. Ab November 2021 bestand der Aufsichtsrat aus vier Frauen und fünf Männern; mithin lag der Frauenanteil in diesem Zeitraum bei 44,4 Prozent. Die festgelegte Zielgröße wurde damit erreicht.

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

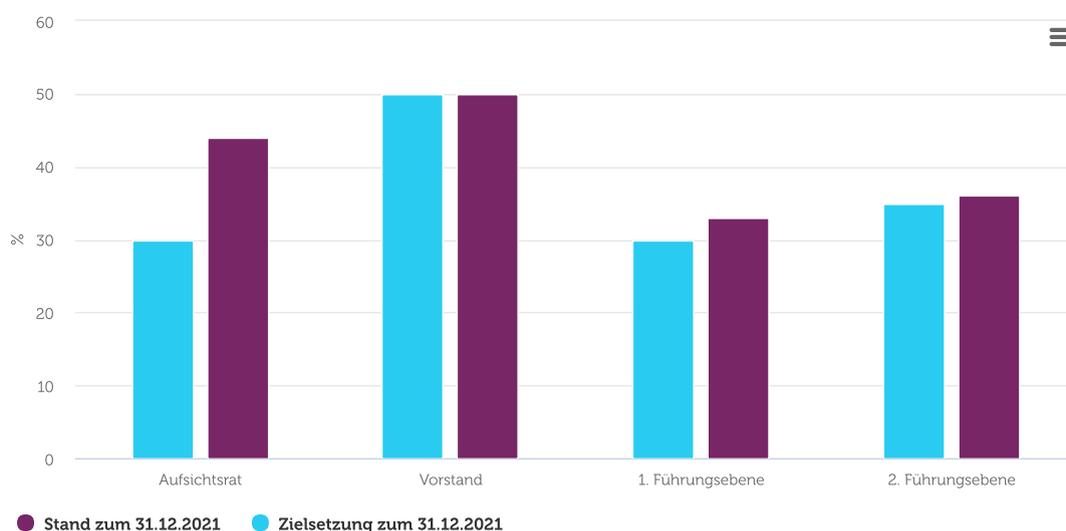
Vorstand

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 2021 aus einer Frau und einem Mann; der Frauenanteil im Vorstand lag damit bei 50 Prozent, so dass die festgelegte Zielgröße erreicht wurde.

Führungsebenen

Adressatin der gesetzlichen Pflicht, Zielvorgaben für den Frauenanteil in den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands zu machen, ist im Gewobag-Konzern ausschließlich die Gewobag. Die Gewobag verfügt selbst über keine eigene durchgehende erste und zweite Führungsebene und kann insoweit keine Frauenquote erfüllen. Der Vorstand unterstützt jedoch explizit das Ziel einer Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen. 2018 wurde deshalb freiwillig eine konzernweite Zielgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands von 30 Prozent und in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands von 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 der Vorstand sich die Frist bis zum 31. Dezember 2021 gesetzt.

Die Gewobag hat die Führungspositionen zum 31. Dezember 2021 ermittelt und daraus den Frauenanteil konzernweit berechnet. Per 31. Dezember 2021 lag danach der Frauenanteil in der ersten Führungsebene konzernweit bei 33,3 Prozent und in der zweiten Führungsebene konzernweit bei 36,4 Prozent. Die Zielgrößen wurden damit erreicht.



Ausblick 2022

Gesamtwirtschaftlich

Die Aussichten sind insgesamt dahingehend günstig, dass die Wirtschaftsleistung in Berlin auch im kommenden Jahr wieder stärker zunehmen wird als im Bundesdurchschnitt. Beschäftigungs- und Einkommenseffekte dürften wiederum positiv ausstrahlen. Ein weiterer wichtiger Treiber ist die Baubranche, insbesondere der Wohnungsbau. Bisher sind Wohnungsunternehmen weiterhin kaum von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen.

Konzern

Der Gewobag-Konzern ist in seiner Gesamtheit als Wohnungsunternehmen des Landes Berlin seinem sozialen Auftrag und somit den BürgerInnen der Stadt Berlin verpflichtet. Die Unternehmensstrategie ist auf die qualitative und zielgruppenspezifische Weiterentwicklung der Bestände und Dienstleistungen ausgerichtet. Das Immobilienportfolio wird auch künftig durch Neubaumaßnahmen erweitert. Ankäufe werden in den kommenden Jahren anders als in der Vergangenheit 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 elf Jahren etwa 3,9 Mrd. € investiert.

Auch für die Gruppe der Geflüchteten wird sich der Gewobag-Konzern weiter engagieren. 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 unsere Berufsausbildung. Darüber hinaus werden dem Land Berlin auch künftig sowohl Neubauten 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.

Die Entwicklung der Sollmiete Wohnen war 2021 im Wesentlichen durch die mit Beschluss vom 25. März 2021 erklärte Nichtigkeit des MietenWoG geprägt. Die Auswirkungen des MietenWoG waren vollumfänglich im Plan 2021 enthalten. Die gegenüber dem Plan 2021 entstandenen Potenziale durch Mieterhöhungen konnten jedoch auf Grund der Corona-Mieterschutzmaßnahmen nicht umgesetzt werden. Bedingt durch die beschlossenen Regelungen des Mieterschutzes bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des MietenWoG Bln (Mietendimmer) konnten in 2021 ebenfalls keine Potenziale durch Rücknahme der unter MietenWoG durchgeführten Mietabsenkungen gehoben werden.

Die Vermietungen erfolgen seit Mitte 2021 unter den Prämissen des vorgenannten Mietendimmers und stets unter Einhaltung der Kooperationsvereinbarung.

Der Zinsdeckungsgrad wird durch die wohnungspolitischen Vorgaben auch 2022 nur geringfügig beeinflusst und mit 2,5 geplant. Von den 2022 zur Prolongation bzw. Rückführung anstehenden Kreditverbindlichkeiten wird ein hoher Teilbetrag aus vorhandener Liquidität zurückgeführt bzw. mit Unternehmensfinanzierungsmitteln umfinanziert. Ein niedriger Teilbetrag wird prolongiert.

Per 31. Dezember 2021 beträgt die durchschnittliche Wohnungsmiete 6,29 € je Quadratmeter. Bei leicht gestiegener Fluktuation wird die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter voraussichtlich aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen und im Wesentlichen resultierend aus der Neubauvermietung auf 6,42 € je Quadratmeter steigen. Der durchschnittliche Leerstand wird bei Wohnungen etwa 2,2 Prozent betragen.

Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) sollen mit 39 € über Vorjahresniveau liegen. Auch aufgrund der Corona-Pandemie sind hier Verzögerungen zu erwarten, sodass der Planwert eventuell unterschritten wird. Im Übrigen werden aber aus den im Abschnitt „Chancen und Risiken“ erläuterten Sachverhalten keine wesentlichen Einflüsse auf die Einhaltung der kurzfristigen Prognosen für 2022 erwartet.

Erwartet wird, dass der Gewobag-Konzern im Jahr 2022 ein Jahresergebnis aus planmäßigem Geschäft in Höhe von etwa 19,6 Mio. € sowie ein EBITDA von etwa 214 Mio. € erwirtschaftet.

Berlin, 28. Februar 2022

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Snezana Michaelis
Vorstandsmitglied



Markus Terboven
Vorstandsmitglied



Konzernabschluss (HGB)

31. Dezember 2021

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2021 nach HGB

AKTIVA			
		31.12.2021 in €	Vorjahr in €
A.	Anlagevermögen		
I.	Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände	1.668.418	1.195.708
II.	Sachanlagen		
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.146.801.479	4.095.142.764
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	100.547.384	133.493.199
3.	Grundstücke ohne Bauten	434.708.930	308.117.006
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	15.239.997	15.365.575
5.	Bauten auf fremden Grundstücken	5.047.085	4.991.049
6.	Technische Anlagen und Maschinen	12.663.753	9.423.175
7.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.940.803	11.026.850
8.	Anlagen im Bau	311.975.760	140.689.056
9.	Bauvorbereitungskosten	63.899.226	60.139.877
10.	Geleistete Anzahlungen	32.005.553	98.239.860
		5.132.829.969	4.876.628.410
III.	Finanzanlagen		
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	15.174.479	0
2.	Beteiligungen	14.105.586	29.871.321
3.	Ausleihungen	7.576.776	6.787.471
4.	Andere Finanzanlagen	2.556	2.556
		36.859.398	36.661.348
	Anlagevermögen insgesamt	5.171.357.786	4.914.485.466
B.	Umlaufvermögen		
I.	Vorräte		
1.	Unfertige Leistungen	167.456.326	167.667.307
2.	Heizölbestände	318.844	323.377
3.	Geleistete Anzahlungen	0	62.171
		167.775.170	168.052.855
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1.	Forderungen aus Vermietung	5.775.168	4.654.405
2.	Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	597.625	753.075
3.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	118.316	94.114
4.	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	141.523	102.367
5.	Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.266.906	1.280.034
6.	Sonstige Vermögensgegenstände	18.554.481	13.809.944
		26.454.018	20.693.939
III.	Flüssige Mittel		
	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	396.487.315	232.416.058
	davon Mietkautionen	(60.668.366)	(57.644.484)
		396.487.315	232.416.058
	Umlaufvermögen insgesamt	590.716.504	421.162.851
C.	Rechnungsabgrenzungsposten		
1.	Geldbeschaffungskosten	6.173.732	1.407.428
2.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.735.809	255.699
		8.909.540	1.663.127
	Bilanzsumme	5.770.983.830	5.337.311.444

PASSIVA			
		31.12.2021 in €	Vorjahr in €
A. Eigenkapital			
	Gezeichnetes Kapital	84.458.262	84.458.262
	Nennwert eigener Anteile	-2.792.933	-2.792.933
I. Ausgegebenes Kapital		81.665.329	81.665.329
II. Kapitalrücklage		51.517.856	36.097.856
III. Gewinnrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	42.229.131	42.229.131
2.	Andere Gewinnrücklagen	53.707.341	53.707.341
		95.936.472	95.936.472
IV. Bilanzverlust		-36.138.408	-54.545.141
	Auf das Mutterunternehmen entfallendes Konzerner Eigenkapital	192.981.248	159.154.515
V. Nicht beherrschende Anteile		20.408.701	20.335.345
	Eigenkapital insgesamt	213.389.949	179.489.860
B. Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	26.681.857	24.926.653
2.	Steuerrückstellungen	5.865.448	12.312.850
3.	Sonstige Rückstellungen	26.178.823	25.409.655
		58.726.128	62.649.159
C. Verbindlichkeiten			
1.	Anleihen	500.325.342	0
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.543.296.106	4.668.521.187
3.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.630.119	18.434.625
4.	Erhaltene Anzahlungen	191.330.347	177.200.118
5.	Verbindlichkeiten aus Vermietung davon Mietkautionen	76.726.142 (60.668.366)	72.191.048 (57.644.484)
6.	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184.389	184.389
7.	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.737.125	13.449.827
8.	Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.797.038	109.286
9.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	29.671.006 (720.282) (857.721)	28.866.029 (657.648) (1.666.272)
		5.373.697.615	4.978.956.509
D. Rechnungsabgrenzungsposten		73.026.214	76.388.755
E. Passive latente Steuern		52.143.925	39.827.162
	Bilanzsumme	5.770.983.830	5.337.311.444

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 nach HGB

		2021 in €	2020 in €
1.	Umsatzerlöse		
	a) aus der Hausbewirtschaftung	543.300.963	525.380.373
	b) aus Verkauf von Grundstücken	2.130.754	13.225.421
	c) aus Betreuungstätigkeit	2.915.301	2.983.075
	d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.518.825	2.027.370
		550.865.843	543.616.240
2.	Verminderung (i. Vj. Erhöhung) des Bestands		
	an unfertigen Leistungen	-187.873	10.373.179
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	4.495.894	188.200
4.	Sonstige betriebliche Erträge	21.480.675	22.134.992
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-278.624.627	-261.921.585
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-3.020.288	-14.029.365
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.216.996	-2.217.208
		-283.861.911	-278.168.157
6.	Rohergebnis	292.792.629	298.144.454
7.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	-42.317.734	-40.053.822
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung		
	und Unterstützung	-11.942.537	-9.571.766
	davon für Altersversorgung	(4.105.699)	(2.341.319)
		-54.260.271	-49.625.588
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände		
	des Anlagevermögens und Sachanlagen	-97.904.240	-99.279.467
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-37.341.190	-38.031.153
10.	Erträge aus Beteiligungen	3.586.338	6.448.774
11.	Erträge aus anderen Finanzanlagen	46	52.956
12.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.005.957	813.614
13.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	810.004	340.445
	davon aus Abzinsung	(0)	(676)
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-78.589.244	-85.076.265
	davon aus Aufzinsung	(1.382.647)	(1.433.654)
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.751.601	-3.240.167
16.	Ergebnis nach Steuern	24.348.428	30.547.604
17.	Sonstige Steuern	-1.314.354	-768.622
18.	Konzernjahresüberschuss	23.034.074	29.778.982
19.	Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn	-4.627.341	-3.288.988
20.	Konzerngewinn	18.406.733	26.489.993
21.	Verlustvortrag	-54.545.141	-85.611.780
22.	Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0	4.576.645
23.	Bilanzverlust	-36.138.408	-54.545.141

Entwicklung des Konzernanlagevermögens der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin

per 31.12.2021 nach HGB

in €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 1.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Geschäfts- oder Firmenwert	88.420.187	-	-	-
Software und Lizenzen	5.783.167	1.150.530	-754.287	-
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	94.203.354	1.150.530	-754.287	-
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.618.391.341	124.314.375	-27.092.212	45.934.219
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	158.058.815	-	-	-31.827.694
Grundstücke ohne Bauten	308.117.006	21.797.840	-	104.794.083
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.326.130	-	-	-125.577
Bauten auf fremden Grundstücken	16.875.994	497.241	-	-167.567
Technische Anlagen und Maschinen	11.384.125	3.417.189	-43.095	1.115.814
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.723.530	1.086.469	-116.505	75.361
Anlagen im Bau	140.689.056	184.004.226	-	-12.717.521
Bauvorbereitungskosten	60.171.393	26.676.065	-2.320	-22.914.396
Geleistete Anzahlungen	98.594.879	18.109.335	-355.019	-84.198.666
Sachanlagen gesamt	6.456.332.270	379.902.740	-27.609.151	-31.945
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	1.789.838	-	13.384.641
Beteiligungen	29.871.321	49.260	-2.462.299	-13.352.696
Sonstige Ausleihungen	6.787.471	829.306	-40.000	-
Andere Finanzanlagen	2.556	-	-	-
Finanzanlagen gesamt	36.661.348	2.668.404	-2.502.299	31.945
Anlagevermögen insgesamt	6.587.196.972	383.721.674	-30.865.736	-

in €

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2021	kumulierte Abschreibungen zum 1.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahrs	außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahrs
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Geschäfts- oder Firmenwert	88.420.187	-88.420.187	-	-
Software und Lizenzen	6.179.410	-4.587.459	-677.820	-
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	94.599.597	-93.007.646	-677.820	-
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.761.547.723	-1.523.248.577	-92.232.496	-
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	126.231.121	-24.565.616	-1.118.121	-
Grundstücke ohne Bauten	434.708.930	-	-	-
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.200.553	-9.960.556	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	17.205.668	-11.884.946	-273.637	-
Technische Anlagen und Maschinen	15.874.033	-1.960.950	-1.249.569	-
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.768.854	-7.696.680	-2.207.619	-
Anlagen im Bau	311.975.760	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	63.930.743	-31.516	-	-
Geleistete Anzahlungen	32.150.529	-355.019	-	-144.977
Sachanlagen gesamt	6.808.593.915	-1.579.703.861	-97.081.443	-144.977
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	15.174.479	-	-	-
Beteiligungen	14.105.586	-	-	-
Sonstige Ausleihungen	7.576.776	-	-	-
Andere Finanzanlagen	2.556	-	-	-
Finanzanlagen gesamt	36.859.398	-	-	-
Anlagevermögen insgesamt	6.940.052.910	-1.672.711.507	-97.759.263	-144.977

in €

	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-88.420.187	-	-
Software und Lizenzen	754.287	-4.510.992	1.668.418	1.195.708
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	754.287	-92.931.179	1.668.418	1.195.708
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	734.828	-1.614.746.245	4.146.801.479	4.095.142.764
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	-	-25.683.737	100.547.384	133.493.199
Grundstücke ohne Bauten	-	-	434.708.930	308.117.006
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-	-9.960.556	15.239.997	15.365.575
Bauten auf fremden Grundstücken	-	-12.158.583	5.047.085	4.991.049
Technische Anlagen und Maschinen	240	-3.210.280	12.663.753	9.423.175
Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.248	-9.828.052	9.940.803	11.026.850
Anlagen im Bau	-	-	311.975.760	140.689.056
Bauvorbereitungskosten	-	-31.516	63.899.226	60.139.877
Geleistete Anzahlungen	355.019	-144.977	32.005.553	98.239.860
Sachanlagen gesamt	1.166.335	-1.675.763.946	5.132.829.969	4.876.628.410
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	-	-	15.174.479	-
Beteiligungen	-	-	14.105.586	29.871.321
Sonstige Ausleihungen	-	-	7.576.776	6.787.471
Andere Finanzanlagen	-	-	2.556	2.556
Finanzanlagen gesamt	-	-	36.859.398	36.661.348
Anlagevermögen insgesamt	1.920.622	-1.768.695.125	5.171.357.786	4.914.485.466



Forderungsspiegel

Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2021 nach HGB

in €	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren
Forderungen aus Vermietung	5.775.168,24	5.632.741,65	129.943,83	12.482,76
	(4.654.404,92)	(4.422.093,08)	(211.459,04)	(20.852,80)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	597.624,73	104.968,58	268.105,62	224.550,53
	(753.074,92)	(148.320,07)	(326.776,49)	(277.978,36)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	118.315,60	118.315,60	0,00	0,00
	(94.113,69)	(94.113,69)	(0,00)	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	141.522,70	136.654,48	4.868,22	0,00
	(102.367,25)	(102.367,25)	(0,00)	(0,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.266.906,00	1.266.905,00	1,00	0,00
	(1.280.034,11)	(1.280.033,11)	(1,00)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	18.554.480,96	17.921.524,84	632.956,12	0,00
	(13.809.944,39)	(11.502.891,81)	(2.307.052,58)	(0,00)
	26.454.018,23	25.181.110,15	1.035.874,79	237.033,29
	(20.693.939,28)	(17.549.819,01)	(2.845.289,11)	(298.831,16)

Vorjahresangaben in Klammern

Verbindlichkeitspiegel

Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2021 nach HGB

in €	Davon mit einer Restlaufzeit von				Grundpfandrechtlich gesichert
	Gesamtbetrag	bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren	
Anleihen	500.325.342,47	325.342,47	0,00	500.000.000,00	0,00
	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.543.296.106,42	544.547.633,34	640.931.867,39	3.357.816.605,69	1.644.407.817,33
	(4.668.521.187,15)	(613.756.409,53)	(507.469.175,06)	(3.547.295.602,56)	(1.819.060.291,20)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.630.119,01	656.396,91	2.189.473,86	14.784.248,24	17.617.945,52
	(18.434.624,92)	(656.774,43)	(2.286.171,14)	(15.491.679,35)	(18.218.602,59)
Erhaltene Anzahlungen	191.330.346,81	191.330.346,81	0,00	0,00	0,00
	(177.200.117,63)	(177.200.117,63)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	76.726.142,42	76.726.142,42	0,00	0,00	0,00
	(72.191.048,25)	(72.190.839,41)	(208,84)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	184.388,94	184.388,94	0,00	0,00	0,00
	(184.388,94)	(184.388,94)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.737.125,23	9.961.464,91	2.688.621,46	87.038,86	0,00
	(13.449.827,17)	(12.028.935,32)	(1.388.290,86)	(32.600,99)	(0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.797.037,80	1.597.037,87	199.999,93	0,00	0,00
	(109.286,12)	(109.286,12)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	29.671.005,53	25.708.681,11	3.150.658,91	811.665,51	0,00
	(28.866.028,56)	(24.435.702,53)	(2.764.054,04)	(1.666.271,99)	(0,00)
	5.373.697.614,63	851.037.434,78	649.160.621,55	3.873.499.558,30	1.662.025.762,85
	(4.978.956.508,74)	(900.562.453,91)	(513.907.899,94)	(3.564.486.154,89)	(1.837.278.893,79)

Vorjahresangaben in Klammern



Konzern-Eigenkapital- spiegel

für das Geschäftsjahr 2021 nach HGB

in T€	Eigenkapital des Konzerns		
	Gezeichnetes Kapital		
	Stammaktien	Eigene Anteile	Summe
31.12.2019	84.458	- 2.793	81.665
Änderung § 36 DMBilG	-	-	-
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	-	-	-
Korrektur der Kapitalrücklage	-	-	-
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-
Ausgleichszahlung/Garantiedividende/Auschüttungen	-	-	-
31.12.2020	84.458	- 2.793	81.665
Einstellungen in die Kapitalrücklage	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-
Ausgleichszahlung/Garantiedividende/Auschüttungen	-	-	-
31.12.2021	84.458	- 2.793	81.665

in T€	Eigenkapital des Konzerns							
	Rücklagen						Konzern- bilanz- verlust	Summe
	Kapitalrücklage		Gewinnrücklagen					
nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Summe	Summe				
31.12.2019	42.652	42.229	53.308	95.537	138.189	- 85.614	134.240	
Änderung § 36 DMBilG	-	-	399	399	399	-	399	
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	8.257	-	-	-	8.257	-	8.257	
Korrektur der Kapitalrücklage	- 10.234	-	-	-	- 10.234	-	- 10.234	
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	- 4.577	-	-	-	- 4.577	4.577	-	
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	26.490	26.490	
Ausgleichszahlung/ Garantiedividende/ Ausüttungen	-	-	-	-	-	-	-	
31.12.2020	36.098	42.229	53.707	95.936	132.034	- 54.547	159.152	
Einstellungen in die Kapitalrücklage	15.420	-	-	-	15.420	-	15.420	
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	18.407	18.407	
Ausgleichszahlung/ Garantiedividende/ Ausüttungen	-	-	-	-	-	-	-	
31.12.2021	51.518	42.229	53.707	95.936	147.454	- 36.138	192.981	

in T€	Nicht beherrschende Anteile					Konzerneigenkapital
	Konzern- bilanz- verlust	Summe	Vor Ergebnis	Anteiliges Ergebnis	Summe	Summe
31.12.2019	- 85.614	134.240	6.763	13.483	20.246	154.487
Änderung § 36 DMBilG	-	399	-	-	-	399
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	-	8.257	-	-	-	8.257
Korrektur der Kapitalrücklage	-	- 10.234	-	-	-	- 10.234
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	4.577	-	-	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	26.490	26.490	-	3.289	3.289	29.779
Ausgleichszahlung/ Garantiedividende/ Ausüttungen	-	-	-	- 3.200	- 3.200	- 3.200
31.12.2020	- 54.547	159.152	6.763	13.572	20.335	179.488
Einstellungen in die Kapitalrücklage	-	15.420	-	-	-	15.420
Konzernjahresüberschuss	18.407	18.407	-	4.627	4.627	23.034
Ausgleichszahlung/ Garantiedividende/ Ausüttungen	-	-	-	- 4.554	- 4.554	- 4.554
31.12.2021	- 36.138	192.981	6.763	13.645	20.409	213.390

Konzern- Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2021 nach HGB

in T€	2021	2020
Konzernjahresüberschuss	23.034	29.779
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	97.904	99.279
Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	0	-3.983
Abnahme/Zunahme der Rückstellungen	-2.524	237
Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	164	-3.593
Zinsaufwendungen/Zinserträge	76.773	83.922
Sonstige Beteiligungserträge	-3.586	-6.502
Ertragsteueraufwand	5.752	3.240
Ertragsteuerzahlungen	-2.972	-3.591
Veränderungen der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-3.260	1.690
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	14.962	23.531
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	206.246	224.011
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von Finanzkrediten	-62.404	-67.691
Auszahlungen für übrige Tilgungen von Finanzkrediten	-108.423	-201.296
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	546.088	581.959
Gezahlte Zinsen	-76.773	-83.922
Gezahlte Ausgleichszahlung/Garantiedividende an andere Gesellschafter	-4.554	-3.200
Einzahlungen von Zuschüssen	13.500	60.155
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	307.434	286.005
Auszahlungen aus Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1.151	-684
Auszahlungen aus Investitionen in das Sachanlagevermögen	-371.845	-506.999
Auszahlungen aus Investitionen in erstmals einbezogene Gesellschaften	0	-134.277
Auszahlungen aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.668	-9.540
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	16.987	49.221
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2.502	3.621
Erhaltene Beteiligungserträge	3.586	6.502
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-352.589	-592.156
Veränderung des Finanzmittelfonds	161.091	-82.141
Finanzmittelfonds am 1. Januar	174.228	256.369
Veränderungen	161.091	-82.141
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	335.319	174.228

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2021 (HGB)

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 Handelsgesetzbuchs und der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (in der Fassung vom 5. Juli 2021). Das gesetzlich vorgeschriebene Gliederungsschema für Jahresabschlüsse von Wohnungsbaugesellschaften ist beachtet worden.

B Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Gewobag werden neben der Muttergesellschaft alle Unternehmen (Tochterunternehmen) im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, auf die die Gewobag unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, und sofern die Einbeziehung nicht nach § 296 HGB unterbleibt.

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

Das Geschäftsjahr aller vollkonsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

Aufstellung des Anteilsbesitzes des Gewobag-Konzerns gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum 31.12.2021:

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (in %)
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag		
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin	100,0
Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin	100,0
UNUS Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Beusselstr. KG	Berlin	100,0 ²⁾
Gerichtstr. 10-11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	97,7
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin	94,7
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin	90,1
Gewobag Immobilienfonds I GbR	Berlin	89,4 ⁴⁾
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG	Berlin	89,2
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	73,7 ²⁾
Plata Grundstücksverwaltungs- GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	62,8 ²⁾
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	Berlin	52,1 ²⁾
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Zossen	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Zossen	40,0 ¹⁾
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
TREUCON/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Str. GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
Interholmes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG	Bremen	40,0 ¹⁾
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9 ³⁾

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

²⁾ Keine Konsolidierung aufgrund von untergeordneter Bedeutung (§ 296 HGB), im Vorjahr erfolgte der Ausweis im Posten Beteiligungen.

³⁾ Weitere 90 % der Anteile werden von der Gewobag WB gehalten.

⁴⁾ Weitere 5,35 % der Anteile werden von der Gewobag EB und der Gewobag VB gehalten.

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (in %)
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB		
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR	Berlin	99,9
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Bülowstr. 12 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG	Berlin	99,6
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR	Berlin	98,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG	Berlin	98,3
Pallaseum Wohnbauten KG	Berlin	92,0
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	90,0

Nachfolgende neu gegründete Gesellschaft ist in 2021 erstmals in den Konzernabschluss einbezogen worden:

Gesellschaft	Sitz	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Gewobag ID - Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin	02.06.2021

Darüber hinaus besitzt die Gewobag 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.

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung (in %)
Unmittelbare Beteiligung der Muttergesellschaft		
BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG	Berlin	48,5
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	Berlin	40,0

Die BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, hat im Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von 2.798,3 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.

Weiterhin bestehen die folgenden Kleinstbeteiligungen. 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.

	Sitz	Buchwert der Beteiligung in T€	Beteiligung (in %)
Kleinstbeteiligung an folgenden Fonds:			
BETA Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien-Fonds-KG i.L. ¹⁾	Berlin	0	29,47
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG ¹⁾	Berlin	830	22,79
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. i.L. ¹⁾	Berlin	1.158	23,62
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG ¹⁾	Berlin	587	13,59
BETA Anlage-Fonds 1 GbR i.L.	Berlin	153	10,65
Aquis Zweite Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Hansastr. OHG	Berlin	1.070	3,57
BETA Siebente Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Ritterlandweg KG	Berlin	120	2,82
NBW Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dennewitzplatz KG	Berlin	21	1,21
Grundstücksgesellschaft Elsenstr. 26 b.R.	Berlin	77	1,20
Metropole Berlin GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG	Berlin	34	1,14
ERGE Beuthstr. 22-24 GbR i.L.	Berlin	36	0,79
Grundstücksgesellschaft Berlin-Lichtenrade GbR i.L.	Berlin	15	0,19
Beta Sechste Beteiligungsgesellschaft f. Wohnungsbau mbH & Co. KG i.L.	Berlin	91	12,44

¹⁾ Auf die Einbeziehung als assoziiertes Unternehmen wurde nach § 311 Abs. 2 HGB wegen untergeordneter Bedeutung verzichtet.

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

Gesellschaft	Sitz	Beteiligung (in %)
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 III GbR	Berlin	1,56
Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- u. Betriebsgesellschaft mbH, Berlin		
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR	Berlin	0,3

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

Die BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V., an der rechtsformbedingt keine Beteiligung bestehen kann, ist eine Zweckgesellschaft gemäß § 290 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HGB des Gewobag-Konzerns, die jedoch gemäß § 296 Abs. 2 HGB aufgrund von untergeordneter Bedeutung nicht konsolidiert wird.

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 nicht.

Bei der Konsolidierung von Zweckgesellschaften werden Ausleihungen an die jeweiligen Mitgesellschafter aufgrund der bestehenden Kaufoptionen mitkonsolidiert. Leistungsbeziehungen der Zweckgesellschaften mit den jeweiligen Mitgesellschaftern werden entsprechend deren wirtschaftlichem Gehalt als Bestandteil der Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gewobag Konzerns berücksichtigt.

Hinzuerwerbe von Anteilen an bereits vollkonsolidierten Gesellschaften werden als Erwerbsvorgang behandelt, daher werden die Vermögensgegenstände und Schulden in diesen Fällen anteilig in Höhe des Zuerwerbs neu bewertet.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen aus dem Innenverhältnis werden gemäß §§ 303, 305 HGB voll gegeneinander aufgerechnet.

Auf Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen und Leistungen und wenn wesentlich auch aus Lieferungen und Leistungen von assoziierten Unternehmen findet § 304 HGB Anwendung.

Auf Bewertungseffekte aus Konsolidierungsmaßnahmen werden gemäß § 306 HGB in der Konzernbilanz latente Steuern bilanziert. Die latenten Steuern werden organkreisbezogen 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. Anteilige Personalkosten werden aufgrund der zunehmenden eigenen Bautätigkeit ab 2021 in die Herstellungskosten einbezogen und sind korrespondierend im Posten andere aktivierte Eigenleistungen in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet.

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 Werts führen würde.

Die planmäßigen **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 nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels der „Projected-Unit-Credit-Methode“ errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Im Berichtsjahr wird der von der Deutschen Bundesbank vorgegebene durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 1,87 Prozent (im Vorjahr: durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 2,31 Prozent) bei der Bewertung zugrunde gelegt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt. Gehalts- und Rentenanpassungen sind mit 2,0 Prozent p. a. eingerechnet.

Bei mittelbaren Versorgungsverpflichtungen wurde der Fehlbetrag aus mittelbaren Versorgungsverpflichtungen passiviert, dies entspricht der Unterdeckung der Verpflichtungen der BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V. (Anwartschaftsbarwerte abzüglich Deckungsvermögen, das aus Ausleihungen und liquiden Mitteln besteht). Die Anwartschaftsbarwerte sind nach den anerkannten versicherungsmathematischen Grundsätzen mittels Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected-Unit-Credit-Methode“) errechnet. Als biometrische Rechnungsgrundlagen wurden die „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck verwendet. Im Berichtsjahr wird der von der Deutschen Bundesbank vorgegebene durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre von 1,87 Prozent (im Vorjahr: durchschnittlicher Marktzins der vergangenen zehn Jahre von 2,31 Prozent) bei der Bewertung zugrunde gelegt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Der Rententrend für lebenslange Rentenverpflichtungen wurde mit 2,0 Prozent eingerechnet. Eine Berücksichtigung des Gehaltstrends und der Fluktuation erfolgte auf Grundlage der bausteinartigen Versorgungszusage nicht.

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 2021 setzt sich der Beitrag zur VBL aus 6,45 Prozent allgemeiner Umlage und 2,5 Prozent Sanierungsbeitrag zusammen. Die Summe des VBL-pflichtigen Entgelts betrug bei der Gewobag im Jahr 2021 3.487 T€, vom Gesamtbeitrag von 312,7 T€ waren 87,1 T€ Sanierungsgeld.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** resultierte bisher aus Zahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten, die anteilig über die Laufzeit des jeweiligen Erbbaurechts aufgelöst werden. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung. Es bestehen weiterhin Zuschüsse des Landes Berlin für den Kauf von Wohnungen in der Karl-Marx-Allee gemäß Betrauungsakten vom 11. Juli 2019 und vom 20. Dezember 2019, deren 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 2021 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175 Prozent bzw. bei Gesellschaften, die die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung in Anspruch nehmen bei 15,825 Prozent. Wenn sich für den jeweiligen steuerlichen Organkreis ein aktiver Saldo an latenten Steuern ergibt, wird dieser gemäß dem Wahlrecht nicht aktiviert.

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

Abweichend vom Vorjahr werden aufgrund von Prozessanpassungen Instandhaltungsaufwendungen, für die Erstattungsansprüche gegen Versicherungen bestehen, vollständig in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen mit korrespondierendem Ausweis der Erstattungen in den sonstigen betrieblichen Erträgen. Die Aufwendungen betragen in 2021 15.015 T€ (2020: 6.575 T€), die Erträge in 2021 15.993 T€ (2020: 4.227 T€).

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

I Konzernbilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen. Kumulierte Abschreibungen der übernommenen Gesellschaften werden im Konzern fortgeführt, daher werden wenn einschlägig im Anlagenspiegel Zugänge an Abschreibungen durch Änderungen des Konsolidierungskreises ausgewiesen.
2. Als unfertige Leistungen in Höhe von 167.456 T€ werden noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Geschäftsjahr ausgewiesen. Dem stehen erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten von 182.947 T€ gegenüber.
3. Die Angaben zu den Restlaufzeiten der **Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände** sind der Anlage 3 zum Anhang zu entnehmen. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen das Ergebnis des Geschäftsjahrs 2021 der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, von 1.265 T€.
4. Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** sind dem Eigenkapitalsspiegel 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).

Die **Die Kapitalrücklage** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 15.420 T€ erhöht und beträgt 51.518 T€. Zum einen resultiert die Veränderung aus dem Zugang von 13.500 T€ aus der Kapitalbereitstellung des Landes Berlin für Maßnahmen im Rahmen der fünften Zuführung zum Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds des Landes Berlin und zum anderen aus dem Zugang von 1.920 T€ aus der Übertragung eines Grundstücks. Die Übertragung erfolgte auf dem Wege gesellschaftlicher Einbringungen ohne Gegenleistung. Bei der Bewertung der eingebrachten Grundstücke wurden die aktuell ermittelten Verkehrswerte berücksichtigt, vermindert um Belastungen durch die Verpflichtung zur vergünstigten Vermietung sowie um mögliche Altlastenbelastungen der Grundstücke.

Der Jahresüberschuss des Mutterunternehmens beträgt zum 31. Dezember 2021 58,1 Mio. €.

4. Aus der Abzinsung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 2.429 T€. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

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

in T€	31.12.2021
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	10.801
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	3.065
Verpflichtungen gegenüber Personal	4.521
Prozessrisiken	1.492
Ausstehende Rechnungen für Wärmelieferung	2.717
Sonstige Steuern	900
Restitution und Verwaltungsbetreuung	359
Sonstiges	2.324
Gesamt:	26.179

6. Die **Verbindlichkeiten** mit den Restlaufzeiten und der Art der Sicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2 zum Anhang). Die Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 1.444 T€ und Darlehen von 200 T€.

II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (543.301 T€) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (389.479 T€), Erlösschmälerungen (-21.610 T€), Erlöse aus abgerechneten Umlagen (169.662 T€) und aus Zuschüssen (4.235 T€).
2. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge von 2.952 T€, davon aus der Auflösung von Rückstellungen (874 T€), enthalten.
3. Grundsteuern werden in den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung ausgewiesen, da sie zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören.
4. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 310 T€ enthalten. Von den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind 704 T€ periodenfremd.
5. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen Ertragsteuerzahlungen für das Geschäftsjahr 2021 und Nachzahlungen von 553 T€ für die Geschäftsjahre 2018 und 2019.
6. Die sonstigen Steuern (1.314 T€) resultieren im Wesentlichen aus der Grunderwerbsteuer auf vom Land Berlin eingebrachte Grundstücke.

III Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung (335,3 Mio. €) entspricht den Flüssigen Mitteln in der Konzernbilanz (396,5 Mio. €) abzüglich der Mietkautionen (60,7 Mio. €) und Treuhandkonten (0,5 Mio. €).

Die Einzahlungen aus dem Abgang von Anlagevermögen beinhalten im Wesentlichen die teilweise Erstattung von Grunderwerbsteuer aus einem Immobilienankauf in 2019.

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:

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 Anwachsungsverluste aus der Übernahme von WIR-Fonds, aus der Einbeziehung der Projektgesellschaften und der KG-Fonds in den Konzernabschluss sowie aus der Zwischenergebniseliminierung von Veräußerungen an die Gewobag EB.

Soweit sich in den jeweiligen Organkreisen insgesamt aktive Latenzen ergeben, werden diese in Ausübung des Wahlrechts des § 298 i.V. mit § 274 HGB nicht angesetzt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind Aufwendungen aus latenten Steuern von 3,8 Mio. € (im Vorjahr 4,6 Mio. €) enthalten. Aus der Konsolidierung ergaben sich in 2021 erfolgsneutral gebildete passive latente Steuern i.S.d. § 306 HGB von 3,1 Mio. € aufgrund nachträglicher Anschaffungskosten. Daneben erfolgte eine erfolgsneutrale Umbuchung aus den Steuerrückstellungen von 5,5 Mio. € aufgrund der Bildung einer steuerlichen Rücklage.

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 301,2 T€ für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.
3. Die Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten und den Bewertungseinheiten gem. § 314 Nr. 15 HGB erfolgen im Abschnitt D. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie im Konzernlagebericht.
4. Es bestehen für Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 45,7 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen von 72,5 Mio. €.
5. Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 1.325 Mio. €.

H Sonstige Angaben

1. Anzahl der ArbeitnehmerInnen

Neben den Vorstandsmitgliedern und der Geschäftsführung der Tochterunternehmen betrug die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten ArbeitnehmerInnen im Geschäftsjahr 720 (davon 696 kaufmännische und technische Angestellte und 10 gewerbliche ArbeitnehmerInnen und HauswartInnen), 14 Beschäftigungsverhältnisse ruhten.

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

Nachfolgende Tochtergesellschaften nehmen für das Geschäftsjahr 2021 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:

Gesellschaft	Sitz
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin
Gewobag ID - Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ¹⁾	Berlin
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstr. GmbH ¹⁾	Berlin
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG ¹⁾	Berlin
ZS/Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH ¹⁾	Berlin
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH ¹⁾	Zossen
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH ¹⁾	Zossen
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin
TREUCON/Gewobag Projektentwicklung Schönerlinder Str. GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin
BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin
Interholmes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Str. GmbH & Co. KG ¹⁾	Bremen
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH ¹⁾	Berlin
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm Zweite GmbH ¹⁾	Berlin

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

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat sich als oberstes Mutterunternehmen des Konzerns verpflichtet, für die bis zum 31. Dezember 2021 eingegangenen Verpflichtungen der vorstehenden Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2022 einzustehen.

3. Vorstand

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

Die Vorstandsmitglieder erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

in €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170.000	170.000
Sonderzahlungen für 2020	70.000	70.000
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	33.480	33.480
Geldwerte Vorteile	4.513	9.780
Bezüge:	277.993	283.260
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	4.983	4.854
Gesamt:	282.976	288.114

Für die Vorstandsmitglieder ist eine variable Zieltantieme von jeweils 70 T€ für das Jahr 2021 vereinbart, über deren tatsächliche Höhe in der Sitzung des Aufsichtsrates vom 31. März 2022 beschlossen wird.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihren Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von 160 T€ zugeführt. Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2021 381 T€. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder der Gewobag und ihre Hinterbliebenen betragen zum 31. Dezember 2021 4.746 T€.

4. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung in €	
Anke Brummer-Kohler	Vorsitzende Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Wohnen, Baurecht a.D.	Feste Vergütung	8.200,00
Wenke Christoph (bis 25.01.2022)	stellv. Vorsitzende Staatssekretärin in der Berliner Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales; bis Dezember 2021 Staatssekretärin für Wohnen bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin	Feste Vergütung	6.900,00
Ulker Radziwill (seit 01.02.2022)	Staatssekretärin für Mieterschutz bei der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin		
Dorette König (bis 20.10.2021)	Geschäftsführende Gesellschafterin der Adju Kompetenzentwicklung GmbH, bis Dezember 2021 Geschäftsführerin ADAC Berlin-Brandenburg e. V.	Feste Vergütung	5.545,97
Rolf-Dieter Schippers (bis 31.01.2021)	Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	408,33
Carla Dietrich	ver.di, Arbeitnehmervertreterin Gewerkschaftssekretärin ver.di Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft – Landesbezirk Berlin-Brandenburg	Feste Vergütung	4.900,00
Steffen Hontscha (ab 01.02.2021)	Leiter des Referats für Standortförderung, Finanzierungshilfen und Bürgschaften der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	4.491,67
Arnt von Bodelschwingh (ab 01.11.2021)	Geschäftsführer RegioKontext GmbH, Berlin	Feste Vergütung	1.070,96
Kerstin Mieth	Referatsleiterin im Ministerium für Soziales, Integration und Gleichstellung, Schwerin	Feste Vergütung	4.900,00
Jean Lukoschat	Arbeitnehmervertreter Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900,00
Olaf Kleindienst	Arbeitnehmervertreter kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	Feste Vergütung	4.900,00
Klemens Witte	Vertreter des Mieterrats Geschäftsführer GreenHomeNow, Politologe und Wirtschaftswissenschaftler	Feste Vergütung	4.900,00

Außerdem nahm Frau **Heike Strehlau bis zum 23.06.2021** als **Gast** des Mieterrats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil und erhielt dafür eine Aufwandsentschädigung i. H. v. insgesamt 512,00 €.

Ab dem 18.08.2021 nahm Frau **Brigitte Meyer** als **Gast** des Mieterrats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil und erhielt dafür eine Aufwandsentschädigung i. H. v. insgesamt 256,00 €.

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 370 T€. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 230 T€, auf andere Bestätigungsleistungen 115 T€ und auf sonstige Leistungen 25 T€.

6. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung gemäß des Berliner 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 ein Grundstück mit Nutzen-/Lastenwechsel im Geschäftsjahr 2021,
- b) der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 5. April 2017 sowie der Ergänzungsvereinbarung vom 11. März 2021,
- c) Vermietungen an das Land Berlin bzw. Bezirke,
- d) dem Erwerb von Grundstücken vom Land Berlin sowie im Rahmen bezirklicher Vorkaufsrechte seit 1. Januar 2017,
- e) der Vereinbarung und Entgegennahme von Zuschüssen, darunter der Betrauung der Gewobag mit gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen der sozialen Wohnraumförderung für bestimmte Immobilien in Berlin-Friedrichshain.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

8. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahrs 2021 sind folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten:

Im Geschäftsjahr 2021 wurde der Erwerb des folgenden Objekts beurkundet, dessen Lasten-Nutzenwechsel im Jahr 2022 erfolgen soll:

Kuglerstr. 1/Schönhauser Allee 89

Beurkundung:	7. Oktober 2021	KP: 9.500.000,00
--------------	--------------------	---------------------

9. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss des Mutterunternehmens von 58,1 Mio. € mit dem Verlustvortrag zu verrechnen und den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 28. Februar 2022

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Snezana Michaelis
Vorstandsmitglied



Markus Terboven
Vorstandsmitglied



Nachhaltigkeits- management



INHALT

- Unsere strategischen Leitplanken →
- Organisatorische Verankerung im Unternehmen →
- Wesentlichkeitsanalyse 2021 →
- Über diesen Bericht →



Für uns als städtische Wohnungsbaugesellschaft gehört es zum Selbstverständnis, Nachhaltigkeitskriterien bei der Strategieentwicklung und im operativen Betrieb zu berücksichtigen. Dazu gehören die systematische Integration ökologischer und sozialer Kriterien sowie eine gute Unternehmensführung. Mit unserem Nachhaltigkeitsmanagement verstärken wir die zukunftsorientierte Ausrichtung unserer Unternehmenstätigkeit. Dazu setzen wir uns unternehmensintern und im branchenweiten Austausch intensiv mit ökonomischen, gesellschaftlichen und ökologischen Themen der Wohnungswirtschaft und mit deren Wechselwirkungen auseinander. Auf Grundlage unserer strategischen Leitplanken definieren wir in unserem Nachhaltigkeitsprogramm für alle Bereiche des Unternehmens Ziele und Maßnahmen. Seit 2018 veröffentlichen wir zudem jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht. Dieser wird in Anlehnung an den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) verfasst.



„Für die strategische Ausrichtung von Unternehmen stellen Nachhaltigkeitsthemen einen immer wichtiger werdenden Erfolgsfaktor dar. Neben der wirtschaftlichen Verantwortung müssen auch ökologische und sozialgesellschaftliche Aspekte bei Entscheidungen angemessen berücksichtigt werden. Nur so kann eine zukunftsorientierte, nachhaltige und langfristig profitable Unternehmensentwicklung der Gewobag gewährleistet werden.“

Anke Brummer-Kohler,
Vorsitzende des Aufsichtsrates der
Gewobag

Unsere strategischen Leitplanken

Unsere strategischen Leitplanken in den Bereichen Umwelt (E), Soziales (S), Wirtschaft und Unternehmensführung (G) definieren unseren Anspruch, die Gewobag zukunftsorientiert auszurichten. 2021 fokussierten wir uns auf die Neuausrichtung der internen Organisationsstrukturen unseres Nachhaltigkeitsmanagements. Ausgehend von den neu geschaffenen Strukturen und Verantwortlichkeiten arbeiten wir im kommenden Jahr an der Weiterentwicklung und Konkretisierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Im Folgenden möchten wir unsere strategischen Leitplanken vorstellen. In den Kapiteln 1 bis 5 sowie in der zusammenfassenden Ziele- und Maßnahmentabelle am Ende des Berichts beschreiben wir, wie wir diese Leitplanken bei Entscheidungen berücksichtigen und im operativen Betrieb umsetzen.

Umwelt und Klima

Wir leisten einen relevanten Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. Dies schaffen wir, indem wir unsere Gebäude nach anerkannten Energieeffizienz-Standards bauen und regelmäßig technische Innovationspotenziale prüfen sowie bestehende Gebäude kontinuierlich instand setzen und modernisieren. In diesem Zusammenhang wird unser Gebäudebestand auch von Schadstoffen befreit.

Durch Kraft-Wärme-Kopplung erzeugen wir neben Wärme auch Strom. Ergänzt durch Photovoltaikanlagen auf unseren Dächern bieten wir unseren MieterInnen Gewobag-Quartier-Strom an und arbeiten mit Wärmeversorgern an einer emissionsärmeren Wärmelieferung.

Unser Beitrag zum Umweltschutz geht aber über Energieeffizienz hinaus: Wir achten auf den Einsatz ökologischer Baustoffe und nutzen etablierte Elemente der Kreislaufwirtschaft. Außerdem setzen wir zunehmend auf Artenvielfalt/Biodiversität, Regenwassernutzung sowie begrünte Dächer. Moderne Technologien wie smarte Sensorik und Smart-Housing-Systeme helfen uns, die ressourceneffiziente Nutzung unserer Immobilien zu optimieren.

Für den urbanen Raum in Berlin setzen wir Lösungen um, die die Verkehrswende ermöglichen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung fördern wir alternative und umweltfreundliche Mobilitätskonzepte.

Unsere MieterInnen erhalten von uns Empfehlungen zu ressourcenschonendem Verhalten: Nur mit gemeinsamem Einsatz können wir einen starken Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz leisten. Dafür gehen wir an unserem Arbeitsplatz mit gutem Beispiel voran.

MieterInnen, MitarbeiterInnen und Gesellschaft

Für unsere MieterInnen schaffen wir sozial ausgewogenes Wohnen und ökologisch wertvolle Quartiere. Durch unser Engagement fördern wir den Austausch und Zusammenhalt der Nachbarschaften. Hier stärken wir die Gemeinschaft und das Zusammenleben der Menschen auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels.

Durch Begegnungsstätten, die für alle MieterInnen zugänglich sind, schaffen wir Räume für soziale Interaktion und Kooperation und fördern Diversität, Toleranz und Integration unter den BewohnerInnen. Dabei legen wir großen Wert auf den offenen Dialog mit unseren MieterInnen und integrative Partizipationsprozesse.

In diversen Projekten engagieren wir uns für Umwelt und Natur und steigern so die Lebensqualität in unseren Quartieren.

In unserer Rolle als attraktive Arbeitgeberin suchen wir den Dialog mit unseren MitarbeiterInnen. Dabei stellen wir die persönliche und berufliche Förderung sowie den sinnstiftenden Beitrag zur Unternehmensentwicklung in den Mittelpunkt, um die persönliche Zufriedenheit zu erhöhen. Wir ermöglichen die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben und bieten zeitgemäße Arbeitsmodelle sowie ein betriebliches Gesundheitsmanagement an. Mit der Integration digitaler Lösungen und Arbeitsmethoden schaffen wir Flexibilität für unsere ArbeitnehmerInnen und gleichzeitig eine effektive Prozessstruktur.

Wirtschaft und Unternehmensführung

Zur Nachhaltigkeit unserer Aktivitäten gehört auch die finanzielle Stabilität der Gewobag. Entsprechend haben wir unsere wirtschaftliche Entwicklung im Blick, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum als eines der größten kommunalen Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Berlin zu realisieren. Unsere nachhaltige Unternehmensausrichtung ermöglicht es uns, am Finanzmarkt unmittelbare monetäre Vorteile zu erzielen. Damit können wir unsere eigene Wirtschaftlichkeit weiter absichern und uns zukunftsfähig aufstellen.

Die Gewobag ist als wirtschaftliche Akteurin mit unterschiedlichen Stakeholdern im Kontakt: unter anderem mit MieterInnen, MitarbeiterInnen, politischen VertreterInnen, GeschäftspartnerInnen und LieferantInnen.

Dabei steht die Bereitstellung ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums im Mittelpunkt: Wir richten unsere Angebote an breite Schichten der Bevölkerung und erweitern unser Wohnungsangebot jährlich um mehrere Hundert neue Wohnungen.

Mit innovativen Wohn- und Nutzungskonzepten schaffen wir ein flexibles, generationsübergreifendes Angebot: Wohnen, Arbeiten und Lernen finden im eigenen Quartier statt. Zudem schaffen wir die notwendige Infrastruktur für die Digitalisierung der Wohnbereiche.

In unserem Beschaffungsprozess achten wir auf die Einhaltung sozialer und ökologischer Standards.

Unsere strategischen Leitplanken werden durch Vorstandsziele untermauert, die 2022 erstmalig Nachhaltigkeitsaspekte beinhalten. Ziel ist unter anderem, die Gewobag von einer externen Ratingagentur nach ESG-Kriterien bewerten zu lassen (ESG-Rating). Darüber hinaus werden auf Basis der CO₂e-Bilanz und unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Bundesregierung ein CO₂e-Zielpfad definiert, Maßnahmen identifiziert sowie entsprechende Kosten abgeleitet. Mögliche Maßnahmen zur Erreichung des CO₂e-Zielpfades werden parallel anhand eines umfassenden Pilotprojekts erprobt und evaluiert. Die Erstellung einer ganzheitlichen Personalentwicklungsstrategie stellt ein weiteres Vorstandsziel für das Jahr 2022 dar.

WE SUPPORT

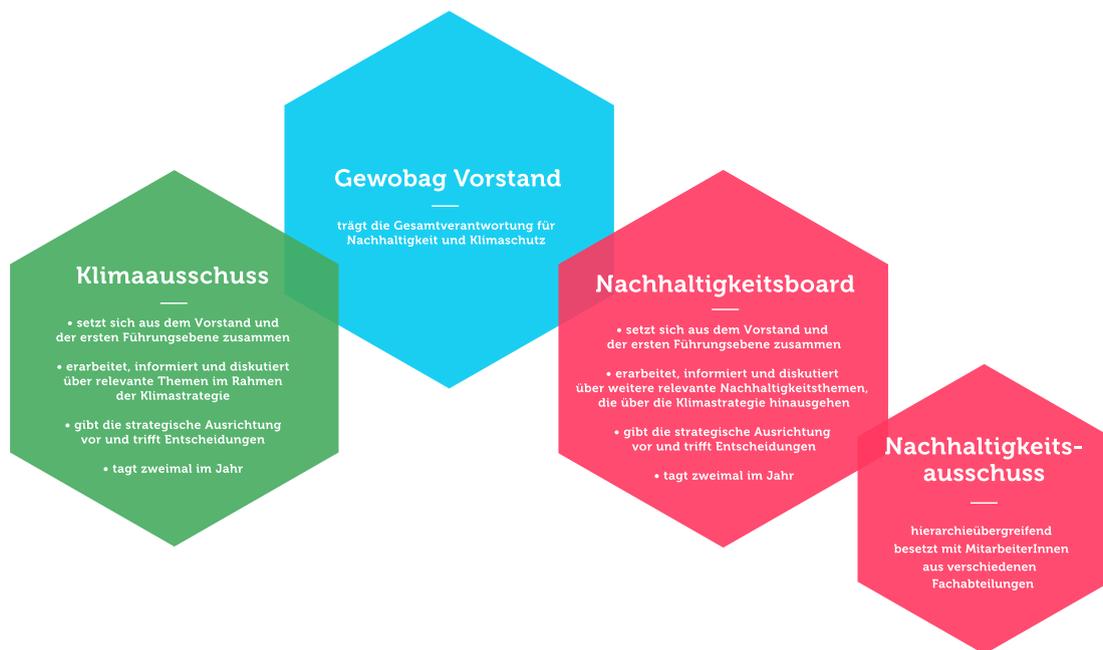


Um unserem Nachhaltigkeitsengagement auch international Ausdruck zu verleihen, sind wir Anfang 2022 dem United Nations Global Compact beigetreten. Mit der Unterzeichnung geben wir ein sichtbares Bekenntnis zur Achtung der Menschenrechte, zu fairen Arbeitsbedingungen, zu Klima- und Umweltschutz sowie zur Korruptionsprävention ab. Als weltweit größte Initiative für nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung unterstützt uns der UN Global Compact mit seinem weitreichenden Netzwerk sowie durch den Zugang zu Lern- und Dialogformaten, Tools und Best-Practice-Beispielen bei der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsziele.

Organisatorische Verankerung im Unternehmen

Um Nachhaltigkeit im Unternehmen noch stärker zu verankern, haben wir 2021 einen besonderen Fokus auf die Weiterentwicklung unserer ESG-Governance gesetzt. Die Hauptverantwortung für das Thema Nachhaltigkeit tragen die zwei Vorstandsmitglieder der Gewobag in enger Abstimmung mit der neugeschaffenen Rolle des Chief Sustainability Officer (CSO). Die Bereichsleitung Strategische Unternehmensentwicklung übernimmt zusätzlich die Funktion des CSO. Der CSO ist mit der Gesamtsteuerung der Nachhaltigkeitsstrategie beauftragt.

Für die operative Umsetzung und Koordination unserer strategischen Vorgaben ist unsere Nachhaltigkeitsbeauftragte als zentrale Schnittstelle zu den Fachbereichen und Funktionsverantwortlichen des Unternehmens zuständig. Dabei steht sie in enger Abstimmung mit dem CSO. Alle Fachbereiche und Stabsstellen wirken unter der Leitung ihrer jeweiligen Führungskraft ebenfalls an der Umsetzung der strategischen Leitplanken mit.



Um Transparenz innerhalb des Unternehmens zu gewährleisten und Entscheidungen herbeizuführen, haben wir zwei Nachhaltigkeitsgremien etabliert: das Nachhaltigkeitsboard und den Nachhaltigkeitsausschuss.

Das Nachhaltigkeitsboard fungiert als Gremium für strategische Entscheidungen und setzt sich aus den beiden Vorstandsmitgliedern, den Bereichsleitungen, den Stabsstellenleitungen sowie dem CSO und der Nachhaltigkeitsbeauftragten zusammen. Es tagt zweimal im Jahr und darüber hinaus anlassbezogen. Dabei werden Updates zu aktuellen Maßnahmen und Handlungsfeldern gegeben, für das Unternehmen relevante Themen identifiziert und diskutiert sowie Entscheidungen zu nachhaltigkeitsbezogenen Themen getroffen.

Der Nachhaltigkeitsausschuss ist hierarchieübergreifend mit MitarbeiterInnen verschiedener Fachbereiche und Tochterunternehmen besetzt und tagt zwei- bis dreimal im Jahr. Von der Nachhaltigkeitsbeauftragten werden aktuelle Themen vorbereitet, vorgestellt und mit den TeilnehmerInnen diskutiert. Der Nachhaltigkeitsausschuss dient außerdem dazu, relevante Themen aus den Fachbereichen an die Nachhaltigkeitsbeauftragte heranzutragen.

Zusätzlich zu diesen zwei Gremien tagt ab 2022 zweimal im Jahr unser neu gegründeter Klimaausschuss. Hierbei werden Aufgaben und Verantwortlichkeiten abteilungsübergreifend festgelegt und gemeinsam mit dem Vorstand Entscheidungen zu Klimabelangen getroffen. Der Klimaausschuss wird ebenfalls über den Fachbereich Strategische Unternehmensentwicklung gesteuert. Neben dem Vorstand sind die Gewobag Energie- und Dienstleistungsgesellschaft (Gewobag ED), unser Technikbereich, das Bestandsmanagement sowie der Bereich Finanz-Services in besonderem Maße in den Klimaausschuss und die daraus resultierenden Aufgaben eingebunden.

Wesentlichkeitsanalyse 2021

Um unsere aktuellen wesentlichen Themen zu identifizieren, führten wir Anfang 2021 eine „Wesentlichkeitsanalyse“ durch. Dieser Prozess wird von den gängigen nationalen sowie international anerkannten Reporting-Standards (Deutscher Nachhaltigkeitskodex, Global Reporting Standards, CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) vorgegeben. Die Grundlage der Analyse stellte eine Liste von knapp 30 potenziell relevanten Nachhaltigkeitsthemen dar. Darauf basierend befragten wir in einem ersten Schritt wichtige interne und externe Stakeholder zum derzeitigen Engagement der Gewobag und ihren Erwartungen für die Zukunft. Ziel war es, mittels Online-Befragungen und Interviews die Perspektiven unserer Stakeholder in Erfahrung zu bringen und diese in die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten stärker einzubinden. Zu den TeilnehmerInnen zählten MitarbeiterInnen, MieterInnen, GeschäftspartnerInnen, NGOs, Banken, Politik und Verwaltung sowie Wohnungsbaugesellschaften und Hochschulen.

Um auch unternehmensstrategische Aspekte in die Analyse zu integrieren, bezogen wir in einem zweiten Schritt den Gewobag-Nachhaltigkeitsausschuss in den Prozess ein. Dabei wurden die Relevanz der Themen aus Unternehmenssicht sowie die Auswirkungen des Handelns der Gewobag auf die Umwelt und die Gesellschaft bewertet.

Die Ergebnisse aus der Stakeholder-Umfrage und dem Nachhaltigkeitsausschuss wurden anschließend in einer Wesentlichkeitsmatrix zusammengeführt, welche die 17 besonders relevanten Themen abbildet. Um zusammenhängende Themenstellungen effizient bearbeiten und inhaltliche Synergien nutzen zu können, führten wir eine Clusterung der Themen durch. Unsere zunächst 17 wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen wurden dabei zu sieben Themenfeldern zusammengefasst. Diese prägen nun die Schwerpunkte unseres Nachhaltigkeitsmanagements sowie die Inhalte unseres Nachhaltigkeitsberichts maßgeblich.

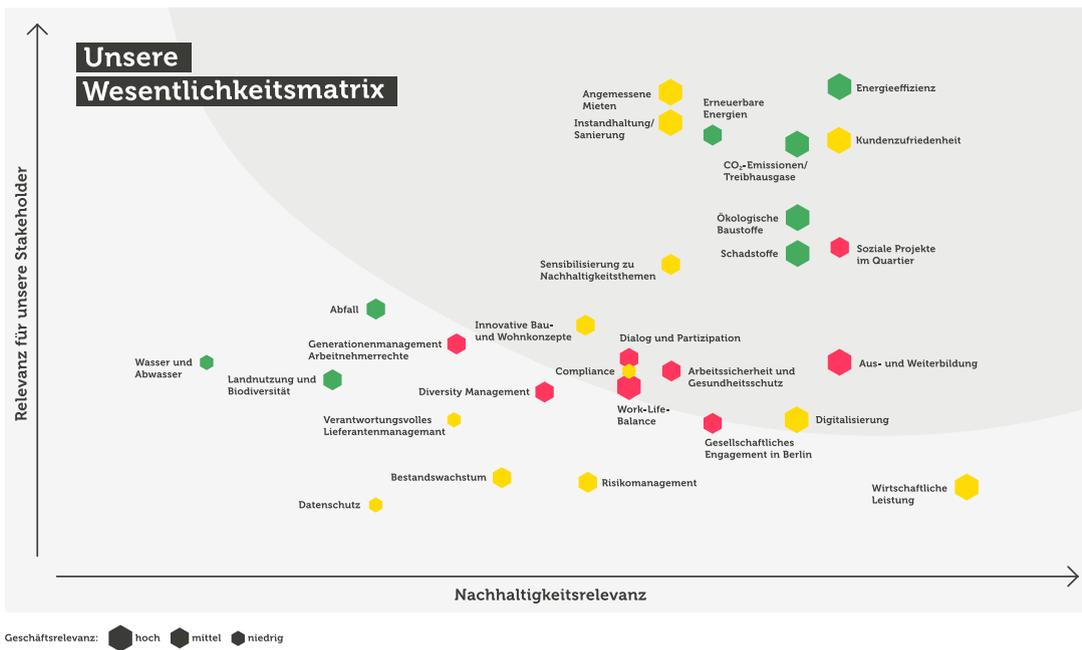
Eine Gegenüberstellung unserer wesentlichen Themen vor und nach der Zusammenführung sowie unsere Wesentlichkeitsmatrix finden Sie in den nachfolgenden Abbildungen.

Zusammengeführte Version der wesentlichen Themen

Energie & Klima in Neubau und Bestand
Nachhaltige Baustoffe
Bezahlbarer Wohnraum
Partizipation & soziale Projekte
Attraktiver Arbeitgeber & Zufriedenheit der Mitarbeitenden
Compliance
Digitalisierung & Nachhaltigkeit

Langversion der wesentlichen Themen

CO ₂ -Emissionen / Treibhausgase
Instandhaltung/Sanierung
Energieeffizienz
Erneuerbare Energien
Ökologische Baustoffe
Schadstoffe
Angemessene Mieten
Innovative Bau- & Wohnkonzepte
Soziale Projekte im Quartier
Dialog & Partizipation
Kundenzufriedenheit
Sensibilisierung zu Nachhaltigkeitsthemen
Aus- und Weiterbildung
Arbeitsicherheit & Gesundheitsschutz
Work-Life-Balance
Compliance
Digitalisierung



Über diesen Bericht

Unser Nachhaltigkeitsbericht 2021 „Ideen verbinden“ wurde in Anlehnung an die Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) verfasst. Wir bauen unseren Bericht anhand von fünf Handlungsfeldern auf:

- **Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins** →
- **Zusammenhalt im Quartier** →
- **Miteinander arbeiten** →
- **Umwelt- und Klimaschutz** →
- **Verantwortungsvolle Unternehmensführung** →

Der Bericht ist der vierte in Folge und wird auch diesmal als reine Onlinefassung zur Verfügung stehen. Unser Fokus liegt dabei auf dem Berichtsjahr 2021. Ziel dieses Berichts ist es, unsere LeserInnen über die Nachhaltigkeitsaktivitäten der Gewobag zu informieren. Am Ende des Berichts ist unser **Nachhaltigkeitsprogramm** → mit unseren Zielen und Maßnahmen zusammenfassend dargestellt. Ebenfalls am Ende des Berichts findet sich eine Übersicht über unsere zentralen Kennzahlen. Durch eine transparente Darstellung der Nachhaltigkeitskennzahlen, die auf dem Standard der Global Reporting Initiative (GRI) basieren, ist es uns möglich, unseren Fortschritt aufzuzeigen und weiteren Handlungsbedarf zu identifizieren.

Kontakt

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit bei der Gewobag erhalten Sie unter:



nachhaltigkeit(at)gewobag.de



Soziales



Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins

INHALT

- Der Fokus unseres Schaffens →
- Unsere Quartiersstrategie →
- Innovative Bau- und Wohnkonzepte →
- Ziele und Maßnahmen →



Wir setzen uns das Ziel, durch Neubauten und Bestandsankäufe mehr Wohnungen zu angemessenen Mieten anzubieten und so zur Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt beizutragen. Mithilfe innovativer Bau- und Wohnkonzepte schaffen wir Wohn- und Arbeitsräume für unterschiedliche Bedürfnisse und fördern die soziale Durchmischung Berlins. Projekte wie die WATERKANT Berlin, die Bülow 90 oder unser Neubau für Geflüchtete in der Rauchstraße zeigen beispielhaft, wie wir diese Konzepte bereits erfolgreich umsetzen.

Der Fokus unseres Schaffens

Die Gewobag ist sich ihrer großen gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. Wir befinden uns im Spannungsfeld zwischen stetig steigenden Einwohnerzahlen, wachsendem Wohnungsbedarf und der Gewährleistung von angemessenen Mieten. Wir stellen uns dieser Herausforderung und schaffen durch Neubau und Nachverdichtungen kontinuierlich neuen Wohnraum für die BerlinerInnen. Im Jahr 2021 konnten wir unseren Bestand auf rund 73.500 Wohnungen erhöhen. Das entspricht einem Bestandswachstum von 1,8 Prozent. Studierende, SeniorInnen, Familien, Paare und Singles finden bei uns ein bezahlbares Zuhause (2021 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Gewobag-Wohnungen bei 6,29 €/m²). Deshalb bauen wir Wohnungen in allen Größen von ein bis fünf Zimmern und erarbeiten beim Start eines Projekts ein jeweils passgenaues Zielgruppenkonzept.

Um unseren eigenen Anspruch bei der Bereitstellung von Wohnraum zu angemessenen Mieten zu bekräftigen, schloss die Gewobag bereits 2017 die Kooperationsvereinbarung „Leitbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Darin haben wir uns verpflichtet, unser Bestandsportfolio bis 2021 um rund 6.600 Wohnungen zu erweitern. Dieses Ziel konnten wir bereits im Jahr 2020 erfüllen. Um auch langfristig den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in Berlin decken zu können, planen wir, unseren Bestand in den kommenden zehn Jahren auf rund 87.000 Wohnungen zu erhöhen.

Zu den weiteren Schwerpunkten der Vereinbarung mit dem Berliner Senat gehört es, die Teilhabe verschiedener Stakeholder bei Neubau- und Modernisierungsprojekten anhand der „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“ zu ermöglichen sowie die sogenannte Berliner Mischung, also einen ausgewogenen Mix an Wohnen und Gewerbe, zu fördern. Auch diese Anforderungen berücksichtigen wir selbstverständlich bei der Planung und Umsetzung unserer Bauvorhaben und Quartiersentwicklungen.



„Wir wachsen mit Berlin! Bis 2032 möchten wir unseren Bestand auf 87.000 Wohnungen erweitern. Dabei verbinden wir die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit gesellschaftlich relevanten Themen. Dazu zählen für uns insbesondere Klimaschutz und Mobilität sowie Wohnkonzepte, die den Lebenssituationen und -phasen unserer MieterInnen gerecht werden.“

Markus Terboven,
Vorstandsmitglied der Gewobag

Unsere Quartiersstrategie

Unser Anliegen ist es, in all unseren Quartieren die Lebensqualität der BewohnerInnen gleichermaßen zu stärken. Um entsprechende Maßnahmen ableiten und umsetzen zu können, bedarf es daher in einem ersten Schritt eines ganzheitlichen Quartiersverständnisses.

Zu diesem Zweck arbeiten wir an einer übergeordneten Quartiersstrategie. Sie gibt uns einen Überblick über wichtige Themengebiete und Handlungsfelder in den Quartieren. Der Fokus liegt hierbei auf einer sozial und ökologisch vorbildlichen Quartiersentwicklung, einer möglichen Nachverdichtung in bestehenden Quartieren, der nachhaltigen Aufwertungen von Grünflächen und Freiräumen, der Umsetzung energetischer Quartiers- und Mobilitätskonzepte und der sozialen Stabilisierung bestehender Nachbarschaften. Unser Ziel ist ein zentrales Quartiers-Monitoring, mit dessen Hilfe für jedes einzelne Quartier strategische Schwerpunkte für zukünftige Investitionen definiert und der Status quo von mittel- und langfristigen Maßnahmen nachverfolgt werden können.

Derzeit befinden wir uns in der Implementierungsphase der Quartiersstrategie. Dabei sollen Quartiere ganzheitlich in die Planung integriert werden. Das heißt, es sollen nicht nur einzelne Gebäude betrachtet, sondern ausgewählte Themen zukünftig stärker in einem breiten Kontext als vernetztes Quartier gedacht und geplant werden. Dazu werden die relevanten internen AkteurInnen zusammengebracht und notwendige Maßnahmen festgelegt. Durch dieses Vorgehen können Verbesserungspotenziale strukturiert erkannt und unsere Bestände zielgerichteter, nachhaltiger sowie effizienter bewirtschaftet werden. Unser Anliegen ist es, lebenswerte Quartiere und Nachbarschaften für unsere MieterInnen zu gestalten.



Innovative Bau- und Wohnkonzepte

So individuell wie die Menschen sind auch deren Bedürfnisse und Ansprüche an das tägliche Leben. Daher bedarf es zukunftsfähiger Wohnkonzepte, die den Lebenssituationen und -phasen unserer MieterInnen gerecht werden. Um ganzheitliche Lösungen zu entwickeln, beziehen wir unsere MieterInnen in Form von partizipativen Prozessen ein und berücksichtigen weitere Themen, wie beispielsweise sozialen Zusammenhalt, Mobilität und Energie. Zudem achten wir darauf, durch multifunktionalen Wohnungsbau einen langfristigen Nutzen zu stiften.

Durch die pandemiebedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens, geschlossene Kitas und Schulen sowie mobile Arbeitsplätze beschränkte sich das tägliche Leben unserer MieterInnen auf die eigenen vier Wände und auf das Quartier vor Ort. Wohnraum mit Lebensqualität erhielt dadurch eine zusätzliche Gewichtung.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse unserer MieterInnen bietet die Gewobag daher verschiedene innovative Bau- und Wohnkonzepte, die im Folgenden anhand konkreter Projektbeispiele näher vorgestellt werden.

WATERKANT Berlin:

Unser aktuell größtes Neubauprojekt ist die WATERKANT Berlin; hier entsteht ein neuer und innovativer Stadtteil mit Wohnraum für rund 5.000 BerlinerInnen, vielfältigen Spiel- und Erholungsflächen, Kindertagesstätten sowie Einzelhandelsflächen. Bis 2026 planen wir gemeinsam mit unserer Schwestergesellschaft WBM 2.500 neue Wohnungen zu schaffen und rund die Hälfte davon zu geförderten Mieten ab 6,50 Euro pro Quadratmeter anzubieten.

Ein ganzheitliches Mobilitätskonzept sorgt dabei für verkehrsberuhigte Quartiersstraßen, Fahrradstellplätze, eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Sharing-Angebote sowie E-Ladestationen. Zusätzlich stellen wir durch ein lokales Blockheizkraftwerk, das mit einer Flusswasserwärmepumpe arbeitet, und Photovoltaikanlagen auf den Dächern eine nachhaltige Energieversorgung sicher. Für das nachhaltige Energiekonzept, die innovativen Mobilitätsangebote und den Ausbau der sozialen Infrastruktur in Berlin-Spandau hat die WATERKANT Berlin das DGNB Vorzertifikat in Platin erhalten. Dabei wurde die Qualität des Wohnkonzeptes und die des gesamten Bauprozesses nach den Aspekten Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort bewertet.

Bislang (2020 und 2021) konnte die Gewobag bereits 567 Wohnungen fertigstellen. Zusätzliche 300 Wohnungen sind für das Jahr 2022 geplant. Weitere Informationen zur WATERKANT Berlin finden Sie [hier](#). ➔



Bülow90:

Mit unserem Pilotprojekt in der Bülowstraße 90 schaffen wir bis 2025 einen an modernste Bedürfnisse angepassten Lebens- und Arbeitsraum in Berlin-Schöneberg. Geplant sind neben neuen Wohnungen mit Gemeinschaftsflächen auch Räume zum Arbeiten sowie für Bildungs-, Schulungs- und Kulturangebote, Gewerbeflächen, ein Kindergarten, ein Kiezcafé und eine offene Werkstatt.

Gemeinsam mit BewohnerInnen sowie AnwohnerInnen erproben wir dabei zukunftsfähige und nutzerInnen-zentrierte Modelle für Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben, die später auch auf andere Projekte übertragen werden können. So werden z. B. über verschiedene Beteiligungsformate wie Kiezfeste die AnwohnerInnen des Quartiers direkt in den Prozess eingebunden. 2022 werden weitere Befragungen durchgeführt, um ihre Anforderungen und Bedürfnisse mit den geplanten Optionen und Konzeptideen des Projektes und der Bauplanung in Einklang zu bringen. Diese Befragungen finden im Kontext des Forschungsprojektes BBBlockchain statt und nutzen die Blockchain-Technologie. Weitere zentrale Bestandteile des Projekts sind intelligente und bedarfsgerechte IT-Lösungen und digitale Konzepte, so z. B. Buchungs- und Zugangssysteme, Raumsteuerung und ein intelligentes Energiemanagement.

Prägend für das Projekt ist zudem das iterative Vorgehen in interdisziplinären Teams, das auf gemeinsames Lernen und Ausprobieren setzt. So wird das Gebäude der Bülow90 ein Hub für lebendige Stadtentwicklung.

Um zukunftsfähige Lebensräume aus bestehenden Gebäuden schaffen zu können, setzen wir bei der Bülow90 auf umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, den Einsatz recycelter Bauelemente, energiesparende LED-Beleuchtung und die Verwendung ökologischer Materialien wie Holz oder Naturputz.

Bis das Projekt im Herbst 2025 fertiggestellt ist, sind Zwischennutzungen, wie öffentlich zugängliche Eventflächen und Gemeinschaftsbüros, vorgesehen. Nähere Informationen zu unserem Projekt in der Bülowstraße 90 finden Sie [hier](#). ➔



Wohnraum für Studierende und Auszubildende:

Die Gewobag schafft leistbaren Wohnraum für Studierende und Auszubildende. So wurden bis September 2021 an der Ecke Bremer Straße / Wiciefstraße zwei neue Wohnhäuser errichtet. Die beiden in Berlin-Moabit gelegenen Gebäude bieten fast 100 Wohnplätze und fördern durch gemeinsame Wohnräume das Miteinander der jungen BewohnerInnen.

Beide Gebäude zeichnen sich durch niedrige Nebenkosten und bezahlbare Mieten aus. Die hohe Energieeffizienz (KfW-55-Standard) und die Energieversorgung durch Fernwärme kommen nicht nur dem Klima, sondern auch den BewohnerInnen zugute.

Ein weiterer Anspruch der Gewobag ist es, multifunktionale Wohnräume für die Zukunft zu schaffen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, haben wir – unterstützt durch eine gute Verkehrsanbindung – auch für Fahrradstellplätze, Barrierefreiheit und Gewerbeflächen im Erdgeschoss gesorgt. So können die Wohnräume bei Bedarf zukünftig auch von anderen NutzerInnen-Gruppen wie älteren Menschen oder Familien bezogen werden.

Zusätzliche Details zu dem Projekt können Sie [hier](#) ↗ einsehen.



Modulare Unterkünfte für Geflüchtete (MUF):

Bereits 2015 verpflichtete sich die Gewobag gemeinsam mit den anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnräume für geflüchtete Menschen bereitzustellen. Seitdem hat die Gewobag bereits ein neues Zuhause mit rund 550 Wohnplätzen geschaffen. Mit dem Neubauprojekt in der Rauchstraße im Spandauer Ortsteil Hakenfelde entstanden bis Juli 2021 nun weitere 56 Wohnungen mit 274 Wohnplätzen zu diesem Zweck.

Um das Wohngebäude innerhalb kürzester Zeit zu errichten, kam eine modulare Bauweise zum Einsatz, bei der vorgefertigte Module (z. B. Wandelemente mit Fenstern und Fertigbadzellen) angeliefert und montiert wurden. Dadurch betrug die Bauzeit nur knapp 13 Monate.

Außerdem haben wir neben Wohnungen auch Mehrzweckräume für Veranstaltungen und Begegnungen konzipiert. Im Außenbereich stehen Fahrradstellplätze und Grünflächen mit Spielplätzen, Picknickarealen sowie Flächen für gemeinsame Spiele zur Verfügung.

Näheres zu unserem Projekt in der Rauchstraße können Sie [hier](#) nachlesen.



Wohnen im Alter:

Bei der Planung unserer Quartiere prüfen und berücksichtigen wir Kriterien des altersgerechten Wohnens und stellen so sicher, dass unsere MieterInnen auch im Alter selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden leben können.

Um Menschen im Ruhestand die Möglichkeit zu geben, in aktiver Gesellschaft zu leben, bieten wir in unserem SeniorInnen-Wohnhaus im Eiserfelder Ring das Konzept „Wohn!Aktiv“ an. Seit Anfang 2021 modernisieren wir das Gebäude und ergänzen es künftig um eine Tagespflegeeinrichtung sowie einen ambulanten Pflegedienst. Hier können Menschen über 60 selbstbestimmt wohnen, neue Kontakte knüpfen und gemeinsam aktiv sein – wie beispielsweise beim gemeinsamen Gärtnern. Zusätzlich haben die BewohnerInnen nach dem Umbau die Möglichkeit, diverse Serviceleistungen (z. B. Hausnotruf, Einkaufsservice) in Anspruch zu nehmen. Die Modernisierung wird außerdem für Barrierefreiheit im Gebäude sowie für Hochbeete, Sitzbänke und Fahrradstellplätze im Außenbereich sorgen.

Auch im „Wohnpark Mariendorf“ verbinden wir Wohnen und Pflege. An der Prühlstraße in Tempelhof-Schöneberg bauen wir seit 2020 44 Wohnungen mit einer optimierten Ausstattung für ältere Menschen und einer Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss. Die Fertigstellung ist im Juni 2022 geplant.

Weitere Informationen zu unserem altersgerechten Wohnangebot erhalten Sie [hier](#). ➔



Eine vollständige Liste der aktuellen Bauaktivitäten der Gewobag finden Sie hier:

Aktuelle Bauprojekte



Kennzahlen

73.484

Wohnungen im Gewobag-Bestand
2021

6,29 €/m²

durchschnittliche Nettokaltmiete im
Gewobag Bestand 2021

984

fertiggestellte Wohneinheiten 2021

**rund
130.000**

MieterInnen

Ziele und Maßnahmen

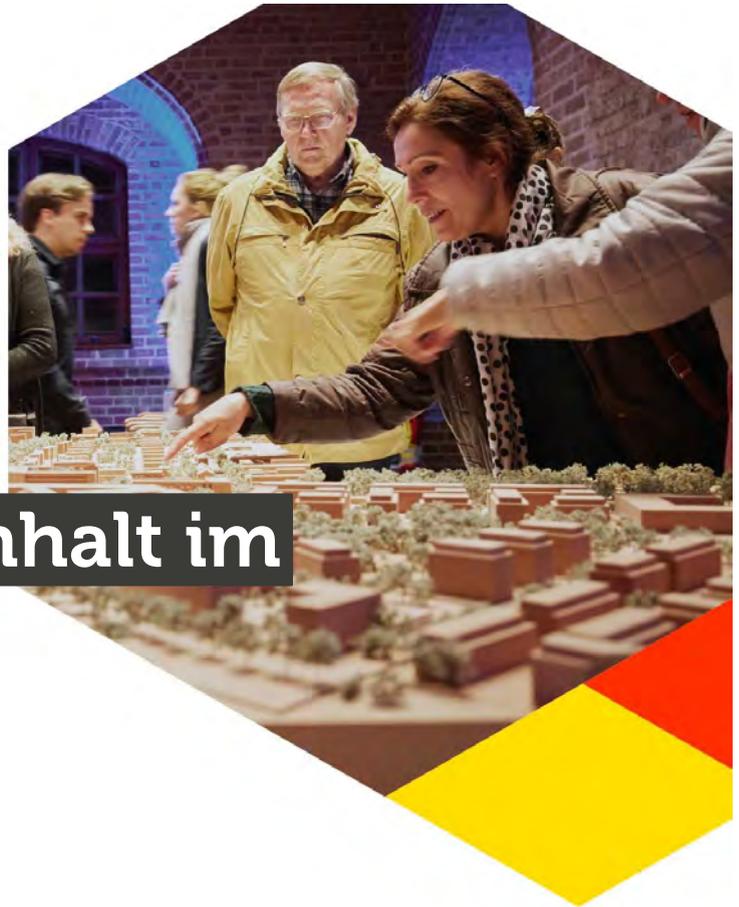
Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Bezahlbarer Wohnraum	Wir bieten in Berlin mehr Wohnraum zu angemessenen Mieten an	Fortschreibung der Gewobag-Wachstumsstrategie	Fortlaufend
		Wir setzen innovative Bau- und Wohnkonzepte um	
	WATERKANT Berlin: Bau von 300 weiteren Wohnungen bis 2022	In Durchführung	
	Bülow 90: Fertigstellung von über 35 Wohnungen, Gewerbe- und Arbeitsflächen bis 2025	In Durchführung	
	Bremer Straße / Wiciefstraße: Schaffung von 100 bezahlbaren Wohnplätzen für Studierende und Auszubildende	Abgeschlossen	
	Rauchstraße: Errichtung von 56 Wohnungen für Geflüchtete	Abgeschlossen	
	Wohnpark Mariendorf: Erweiterung um 44 altersgerechte Wohnungen und eine Pflegeeinrichtung bis 2022	In Durchführung	



Soziales

Zusammenhalt im Quartier



INHALT

- Die VertreterInnen unserer Mieterschaft →
- Partizipation und Dialog im Quartier →
- Kiezstuben und Familienwohnungen →
- Spenden und Sponsoring →
- Die Stiftung Berliner Leben →
- Unser soziales Engagement →
- Ziele und Maßnahmen →



Uns ist es ein besonderes Anliegen, für die über 130.000 BewohnerInnen unserer Quartiere eine Atmosphäre zu schaffen, in der sie sich wohlfühlen und wo Zusammenhalt großgeschrieben wird. Daher schaffen wir bewusst Orte der Begegnung und des Miteinanders und stehen mit unserer Mieterschaft zu unterschiedlichsten Fragestellungen im aktiven Austausch. Durch die vielfältigen sozialen Angebote unterstützen wir unter anderem Familien und fördern die Integration von Kindern und Jugendlichen. Eine individuelle Einbindung der MieterInnen ermöglichen wir durch spezielle Beteiligungsverfahren bei Bauvorhaben sowie durch gemeinsame Nachbarschaftsaktionen. Auf Quartiersebene werden die Interessen unserer MieterInnen direkt vor Ort durch Mieterbeiräte vertreten. Übergreifend trägt der Mieterrat die Stimmen unserer MieterInnen in das Unternehmen hinein.

Die VertreterInnen unserer Mieterschaft

Mieterrat und Mieterbeirat fungieren als wichtiges Sprachrohr der MieterInnen. Gemeinsam mit unseren QuartierskoordinatorInnen ermöglichen sie es uns, den vielschichtigen Bedürfnissen der MieterInnen gerecht zu werden.

Die Mieterbeiräte setzen sich aus engagierten BewohnerInnen zusammen, die direkt durch die Mieterschaft gewählt werden und sich für ein gutes Miteinander in ihren Quartieren einsetzen. Sie sind das Bindeglied zwischen unseren MieterInnen und der Gewobag – für einen Austausch auf Augenhöhe. Darüber hinaus bieten sie Beratung sowie Informationen zu bestimmten Sachbereichen an. Unterstützt werden die Mieterbeiräte durch MitarbeiterInnen der Gewobag – die sogenannten Quartiers-koordinatorInnen –, mit deren Hilfe auch soziale Projekte und Aktionen in den Nachbarschaften umgesetzt werden. Zur Unterstützung der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte bieten wir verschiedene Veranstaltungen wie Auftaktseminare, (digitale) Informationsveranstaltungen oder Weiterbildungsmöglichkeiten an. Im Jahr 2022 finden Mieterbeiratswahlen in insgesamt sechs Quartieren statt.

Neben den Mieterbeiräten setzt sich der Mieterrat als bestandsübergreifende Interessenvertretung für die Belange der MieterInnen und für ein gemeinsames Lernen von- und miteinander ein. Darüber hinaus entsendet der Mieterrat eines seiner Mitglieder in den Aufsichtsrat der Gewobag und beteiligt sich so an der Kontrolle und strategischen Planung des Unternehmens.

Im Oktober 2021 führte die Gewobag mit den Mieterbeiräten und dem Mieterrat ein MieterInnen-Gremientreffen durch, um der Frage nachzugehen, wie eine noch engere Zusammenarbeit der MieterInnen-Gremien realisiert werden kann. Die Umsetzung der dabei gemeinsam erarbeiteten Formate ist für 2022 geplant. Auf Initiative des Mieterrats wurde 2021 außerdem eine Projektgruppe zu den Themen Sperrmüll und Sicherheit gegründet. Bis Ende 2022 werden in mehreren digitalen und hybriden Workshops konkrete Maßnahmen entwickelt. Dazu zählen beispielsweise Beschilderungen, MieterInnen-Informationen sowie das Veranstalten sogenannter „Sperrmülltage“.

Die Mieterbeiräte haben außerdem die Möglichkeit, bei regelmäßigen Quartiersbegehungen konkrete Handlungsbedarfe in den einzelnen Quartieren aufzuzeigen. So wurden 2021 erneut sechs Quartiersbegehungen durchgeführt und in diesem Rahmen gemeinsam mit den HauswartInnen und VertreterInnen der Gewobag Lösungsansätze diskutiert und protokolliert. Diese liefern wichtige Erkenntnisse, auf deren Basis nun Lösungen geplant und 2022 umgesetzt werden.

Partizipation und Dialog im Quartier

Die Gewobag führt jedes Jahr eine Vielzahl von Bauvorhaben durch. Hierbei setzen wir auf einen aktiven Dialog mit den MieterInnen und der Nachbarschaft. Informationen können so zielgruppenorientiert bereitgestellt, die Transparenz gestärkt und vor allem die Akzeptanz von Entscheidungen sichergestellt werden.

Im Zuge einer Überarbeitung des Partizipationsprozesses im Jahr 2021 intensivierte die Gewobag ihre MieterInnen-Einbindung bei Modernisierungsvorhaben und gestaltete interaktivere Formate: Die zu Beginn eines jeden Modernisierungsprojekts durchgeführten Haushaltsgespräche werden jetzt in einer früheren Phase der Projektplanung geführt. So kann das Feedback der Mieterschaft bereits in die Feinplanung einfließen. In einem nächsten Schritt wird eine MieterInnen-Informationsveranstaltung durchgeführt und die Präsentation des Bauvorhabens zielgruppenorientiert aufbereitet. Die klassischen Darstellungen der Maßnahmen in 2D wurden durch 3D-Simulationen oder – wo nützlich – Musterwohnungen ergänzt. Die Gewobag hat sich zum Ziel gesetzt, Partizipationsprozesse bei Modernisierungs- und Neubauvorhaben zukünftig noch mieterInnen-orientierter und einbindender zu gestalten.

Die guten Erfahrungen aus der direkten, früheren MieterInnen-Einbindung flossen in den gemeinsam mit den fünf anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin entwickelten Entwurf der „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“ ein. Ziel war es, ein einheitliches Verständnis und verlässliche Strukturen für partizipative Verfahren zu schaffen.

Über die Einbindung der MieterInnen hinaus ist die Gewobag auch um die Pflege ihrer erweiterten Netzwerke bemüht. So nimmt sie beispielsweise regelmäßig an Stadtteilkonferenzen teil und ist auch in Quartiersräten vertreten. Werden im Kiez oder im Quartier individuelle Herausforderungen erkannt (z. B. Alterseinsamkeit, Vandalismus, Barrieren im öffentlichen Raum), werden innerhalb dieser Netzwerkrunden Maßnahmen und Lösungen diskutiert und auch Impulse an das Bezirksamt weitergegeben. Die Gewobag kann auf diese Weise eine verlässliche Partnerin aus der Wohnungswirtschaft sein und einen Beitrag zur Umsetzung von praktikablen Lösungen und sozialen Projekten leisten.



Kiezstuben und Offene Familienwohnungen

Unsere „Offenen Familienwohnungen“ und Kiezstuben tragen als Orte der Begegnung zum sozialen Zusammenhalt im Quartier bei.

In unseren acht Kiezstuben treffen sich Familien, Kinder, Jugendliche sowie SeniorInnen, tauschen Ideen zur Gestaltung des Kiezes aus und nutzen die verschiedenen Angebote zum Mitmachen. Die Mieterbeiräte und der Mieterrat halten in der Regel in den Kiezstuben zudem Sprechstunden ab. Auch wir waren 2021 von den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie betroffen. Dennoch konnten wir durch angepasste Programme und die Bereitstellung von Hygieneleitfäden sichere Begegnungen und Angebote im Rahmen der Corona-Verordnungen ermöglichen.

Einen generationsübergreifenden Raum schaffen wir außerdem in unseren zwei Offenen Familienwohnungen in Berlin-Spandau. Hier erhalten Kinder Raum zur Entfaltung und Erwachsene professionelle Beratung durch pädagogische Fachkräfte. Als Gemeinschaftsprojekt der Gewobag, der casablanca gGmbH und weiterer PartnerInnen wurde im Quartier Falkenhagener Feld 2016 die erste Offene Familienwohnung gegründet. Bis heute wird hier ein geschützter Raum für die vielfältigen sozialen Bedürfnisse von AnwohnerInnen aller Altersgruppen geboten. 2021 feierten wir das fünfjährige Bestehen und den Erfolg der Familienwohnung mit einem Hoffest und einer Einladung der Kinder zu einem Street-Art-Tag im URBAN NATION Museum. 2019 wurde das Konzept erfolgreich in das Quartier Heerstraße/Maulbeerallee übertragen und eine zweite „Offene Familienwohnung“ eröffnet.



Spenden und Sponsoring

Die Gewobag unterstützt eine große Anzahl an Vereinen, Institutionen und sozialen Einrichtungen in Berlin durch Spenden und Sponsorings. Um eine möglichst objektive und benachteiligungsfreie Vergabe der Mittel sicherzustellen, legen wir in unserer Spenden- und Sponsoringrichtlinie konkrete Anforderungen, Ausschlusskriterien sowie Verfahrensabläufe fest. Die Gewobag spendet weder Geld an politische Parteien, noch sponsort sie diese in irgendeiner Weise. Dies ist auch in unserer Satzung festgeschrieben. Der Beitrag für politische Spenden und Lobbying-Ausgaben lag 2021 demzufolge bei null Euro.

Das Hauptaugenmerk unserer Spenden und unseres Sponsorings liegt auf den folgenden Bereichen:

- Soziales Engagement im Quartier und Aktivierung der Nachbarschaft
- Kunst, Kultur und kulturelle Vielfalt
- Kinder, Jugend, Schulen
- Sport
- Wissenschaft und Hochschulen
- Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Die Stiftung Berliner Leben

Die 2013 durch die Gewobag gegründete Stiftung Berliner Leben fördert entsprechend ihrer Satzung Kunst, Kultur, Sport sowie die Jugend- und Altenhilfe. Damit ist es ihr Ziel, stabile nachbarschaftliche Strukturen zu schaffen, die den sozialen Ausgleich und die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in den Berliner Quartieren befördern. Die Stiftungsprojekte, die Kinder, Jugendliche, Erwachsene und SeniorInnen gleichermaßen ansprechen, konzentrieren sich auf drei Themenfelder: Kunst, Bildung und Integration.

Zur Förderung eines demokratischen und sozialen Miteinanders im Quartier startete die Stiftung Berliner Leben 2021 unter anderem in Schöneberg-Nord das Programm Stadtraum!Plus. Durch 15 Aktionen mit über 30 KooperationspartnerInnen wurden gezielt neue Perspektiven für Kinder eröffnet und der Zusammenhalt im Quartier gestärkt. Rund 220 Kinder und Jugendliche wurden mit dem Programm im Jahr 2021 erreicht. Die Stiftung Berliner Leben wird das Programm zukünftig in Schöneberg-Nord fortführen und es ab 2023 gemeinsam mit der Gewobag auf weitere Quartiere ausdehnen. Hierbei verzahnt die Stiftung ihre Aktivitäten eng mit denen der Gewobag. Sie wird zukünftig kreative Bausteine für Partizipationsprozesse beisteuern und die soziale Quartiersentwicklung durch ihre Projekte weiterhin aktiv unterstützen.



„Die Aktivitäten der Gewobag gehen weit über die Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum hinaus. Mit unserem Engagement stärken wir den Dialog mit unseren MieterInnen und fördern stabile nachbarschaftliche Strukturen. Vom Hofkonzert bis zur Stadtteilkonferenz, vom ‚Tag der kleinen Bauprofis‘ bis zur Offenen Familienwohnung – wir machen Berlin lebenswert.“

Snezana Michaelis,
Vorstandsmitglied der Gewobag

Unser soziales Engagement

Dank langjährigen Partnerschaften und Projekten ist es uns möglich, ein vielfältiges Kultur-, Bildungs- und Sportangebot sowie Umweltschutzaktionen in den Quartieren umzusetzen. Unser Fokus liegt dabei auf der langfristigen, kontinuierlichen Zusammenarbeit mit unseren KooperationspartnerInnen und den Angeboten für unsere MieterInnen:

Sportangebote:

- **ALBA macht Schule:** Seit 2016 unterstützt die Gewobag in langjähriger Partnerschaft „ALBA macht Schule“ – ein Projekt, bei dem in wöchentlichen Trainings und Ligaspielen Basketball an rund 800 Kinder und Jugendliche vermittelt wird. Aktuell wird das Projekt in den Quartieren Heerstraße/Maulbeerallee, Falkenseer Chaussee, Spektegrünzug und Ringslebenstraße angeboten.
- **Wasserfreunde Spandau 04:** Die Partnerschaft mit den Wasserfreunden Spandau 04 besteht seit 2019 und wurde bis 2023 verlängert. Im Fokus stehen Projekte wie das Programm „Früher-Schwimmen-Lernen“ für Kitas und Grundschulen, an dem 2021 über 600 Kinder teilnahmen. Für die Kinder unserer Spandauer Quartiere wurden zudem insgesamt zehn Schwimmkurse durchgeführt.
- **Quartiersport:** Im Sommer 2021 wurden in den Quartieren Falkenhagener Feld West und Ost drei wöchentliche Sportkurse angeboten. Zusätzlich hatten MieterInnen des Quartiers Waterkant die Möglichkeit, an professionellen Stand-up-Paddling-Kursen teilzunehmen.



Bildungsangebote:

- Das **Potsdamer Extavium**, ein Science Center speziell für Kinder, bereichert seit 2019 unsere Kiezfeste mit vielen Experimenten und ist am Tag der kleinen Bauprofis ein fester Bestandteil des Programms. Im Rahmen des BÜLOW STREET WKND der Stiftung Berliner Leben im Sommer 2021 fand die erste Experimentierwerkstatt statt und vermittelte Kindern Wissenswertes aus Naturwissenschaft, Mathematik und Technik. Seit Januar 2022 kommt das Extavium einmal im Monat mit einem offenen Angebot für Kinder in die Kiezstube im Quartier Buckower Höfe.



Kulturangebote:

- **„Wir sind HOCH“**: Seit 2020 kooperiert die Gewobag mit der Künstlerin Valentina Sartori. Gemeinsam mit den BewohnerInnen sammelt sie kreative Ideen für die Verschönerung der Hausflure und setzt diese im Anschluss um. 2021 wurde das Projekt in einem zweiten Hochhaus fortgesetzt. Ein Katalog zu den Projekten ist in Arbeit und soll 2022 erscheinen.
- **Hofkonzerte**: Zum wiederholten Male fanden 2021 in Zusammenarbeit mit der Stiftung Berliner Leben Hofkonzerte der Komischen Oper Berlin statt. Die Konzerte im Freien konnten vom Balkon oder dem Hof aus verfolgt werden. Das interkulturelle Projekt „Selam Opera!“ („Opernhaus für alle“) wird auch 2022 weitergeführt werden.



Umweltaktionen:

- **Müllsammelaktionen:** Um der Verschmutzung im öffentlichen Raum entgegenzuwirken, veranstalteten MieterInnen 2021 einen Kiezputz in Tegel Süd und in Kreuzberg. Sie sammelten Abfall auf den Freiflächen, gefährliche Zigarettenreste auf Spielplätzen und platzierten Tafeln gegen Müll.
- **Fahrradaktionen:** Im Zuge des Projekts „Herrenlose Kiezzräder“ sammelte und reparierte die Gewobag gemeinsam mit lokalen PartnerInnen alte, herrenlose Fahrräder. In der Fahrradwerkstatt der Justizvollzugsanstalt Tegel (JVA) bereiteten InsassInnen die Räder auf und verkauften sie zum Selbstkostenpreis im JVA-Shop. In den Quartieren Wassertorplatz und Mehringplatz stellten wir gemeinsam mit dem Verein „Rückenwind“ rund 300 der herrenlosen Fahrräder bedürftigen Menschen zur Verfügung. Die Grundlagen der Rad-Reparatur lernten die Menschen in den Quartieren Bülowstraße, Mühlenberg, Chamissoplatz und Tegel Süd von unserem Partner „Fahrrad und Mobilitätshilfe e. V.“.

Kennzahlen

8

Kiezzstuben

2

Offene Familienwohnungen

26

Kooperationen in der
Quartiersentwicklung

Ziele und Maßnahmen

Zusammenhalt im Quartier

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Partizipation & soziale Projekte	Wir bauen den offenen Dialog mit unseren MieterInnen aus und binden sie in Partizipationsverfahren transparent ein	Mieterbeiratswahlen 2022	Fortlaufend
		Umsetzung neuer Formate für eine engere Zusammenarbeit zwischen Mieterrat und Mieterbeirat	Geplant
		Umsetzung von Schulungsangeboten für Mieterbeiräte zur Ausübung des Amtes	Fortlaufend
		Anpassung der Leitlinien für Partizipation im Neubau und bei Modernisierungen	In Durchführung
		Anwendung der Leitlinien für Partizipation im Neubau und bei Modernisierungen	Fortlaufend
		Kundenzufriedenheitsanalyse 2023	Geplant
	Wir fördern stabile nachbarschaftliche Strukturen in unseren Beständen und darüber hinaus	Weiterführung sozialer Projekte und Partnerschaften	Fortlaufend
		Durchführung regelmäßiger Quartiersbegehungen zur Erhebung konkreter Handlungsbedarfe in den Quartieren	Fortlaufend
		Ausweitung des Programms Stadtraum!Plus mit der Stiftung Berliner Leben zur Förderung des sozialen Miteinanders von Kindern und Jugendlichen	In Durchführung



Soziales

Miteinander arbeiten



INHALT

- Unser Arbeitsplatz der Zukunft →
- Die Vielfalt unserer MitarbeiterInnen →
- Aus- und Weiterbildung →
- Gesund am Arbeitsplatz →
- Im Dialog mit unseren MitarbeiterInnen →
- Faire Entlohnung →
- Die Rechte unserer MitarbeiterInnen →
- Ziele und Maßnahmen →



Als modernes Unternehmen übernehmen wir Verantwortung für das Wohlbefinden unserer MitarbeiterInnen. Dabei schaffen wir Arbeitsplätze mit Blick auf die Zukunft. Während der Corona-Pandemie stellten wir zusätzliche Angebote auf die Beine, um die Gesundheit und Weiterbildung unserer MitarbeiterInnen zu gewährleisten. Durch zielgruppenspezifische Programme möchten wir Diversität und Gleichberechtigung in der Gewobag weiter fördern.

Unser Arbeitsplatz der Zukunft

Die Arbeitswelt hat sich erstaunlich schnell weiterbewegt – nicht zuletzt auch beschleunigt durch die Corona-Pandemie. Den Pfad des mobilen und hybriden Arbeitens zu verlassen, ist für moderne ArbeitgeberInnen mittlerweile undenkbar geworden. Arbeitsmodelle und Strategien zu schaffen, die die Bedürfnisse der Organisation mit denen unserer MitarbeiterInnen bestmöglich in Einklang bringen, ist ein wichtiges Ziel der Gewobag und als Kernelement in den „Arbeitsplatz der Zukunft“ eingeflossen, der als Projekt 2020 angedacht und 2021 in Angriff genommen wurde. Im zurückliegenden Jahr wurden entsprechende Strategien und Modelle mit einer breiten, partizipativen Beteiligung entwickelt. Nahezu aus allen Bereichen waren MitarbeiterInnen und Führungskräfte beteiligt, um das Projekt bedarfsorientiert umzusetzen. Besonderes Augenmerk kam und kommt hierbei weiterhin den KollegInnen zu, die in der aktuell laufenden Pilotphase die neuen Raum- und Arbeitszeitkonzepte erproben. Außerdem wurden 2021 entsprechende Betriebsvereinbarungen geschlossen, eine gesamte Etage im neuen Konzeptdesign umgebaut und der „HR Excellence Award“ in der Kategorie „New Work“ für dieses Projekt gewonnen. Erste Ergebnisse aus einer breit angelegten MitarbeiterInnen-Befragung bestätigen den Kurs des „Arbeitsplatzes der Zukunft“ und sprechen zudem für das geplante weitere Roll-out nach erfolgreicher Testphase.





„Die ganze Vielfalt Berlins spiegelt sich auch in der Belegschaft der Gewobag wider. Durch die Erfahrungen, die Perspektiven und das Fachwissen jedes Einzelnen können wir den zunehmenden Anforderungen unserer Zeit dynamisch begegnen. Unser umfassendes Projekt ‚Arbeitsplatz der Zukunft‘ stellt nur ein Beispiel dar, wie wir die Gewobag modern und zukunftsorientiert weiterentwickeln.“

Malte Bädelt, Bereichsleitung
Organisations- und
Personalentwicklung



Die Vielfalt unserer MitarbeiterInnen

So vielfältig wie Berlin sind auch die MitarbeiterInnen der Gewobag. Wir achten auf eine ausgewogene Geschlechterverteilung, fördern Diversität und setzen uns für ein inklusives Arbeitsumfeld ein.

Für uns ist es eine Selbstverständlichkeit, die gleichberechtigte Zusammenarbeit aller Geschlechter in sämtlichen Unternehmensbereichen weiterhin zu fördern. Integraler Bestandteil dessen ist der 2021 aktualisierte Frauenförderplan, der u. a. einen Fokus auf die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben sowie wie auf eine gleichberechtigte Geschlechterverteilung in Führungs- und ExpertInnen-Rollen legt. Hierbei werden unterschiedliche Themen angegangen und modernisiert wie Gleitzeitmodelle, flexible Arbeitsorte, Mentoring, aber auch Elternzeit, Teilzeitbeschäftigung und mittelfristig Sabbaticals. Ziel der Gewobag ist es, den Anteil an weiblichen Führungskräften auf 50 Prozent auszubauen bzw. zu stabilisieren.

Neben dem Frauenförderplan gibt es eine Reihe weiterer Maßnahmen, die sich dem Thema Diversität widmen. So arbeitet unsere Referentin für Diversität beispielsweise eng mit unserer Frauenvertretung zusammen. Durch themenspezifische Veranstaltungen wie unseren Gewobag-Dialog zum Thema „Diversity – Vielfalt“ wird die Aufmerksamkeit kontinuierlich auf dieses für uns wichtige Thema gelenkt. Die Förderung von Vielfalt beginnt bereits beim Recruiting-Prozess. Daher setzten wir auch 2021 unsere Mitarbeit an dem Forschungsprojekt „HR 4.0 und Diversity“ fort. Im Fokus steht hierbei die Frage, wie die Personalauswahl mithilfe intelligenter Technologien vorurteilsfreier gestaltet werden kann. Als ergänzende Maßnahme führten wir 2021 unter dem Titel „Willkommen, Ankommen“ freiwillige Umfragen zu Diversity-Themen mit unseren neuen MitarbeiterInnen durch. Die dabei gewonnenen Informationen zu Alter, Geschlecht, Hobbys, Berufserfahrung und Herkunft konnten freiwillig mit den KollegInnen geteilt werden. Dies schafft erste Anknüpfungspunkte für das gegenseitige Kennenlernen unserer MitarbeiterInnen und fördert zudem die Unternehmensintegration unter erschwerten Lockdownbedingungen.

Die Gewobag bemüht sich weiterhin darum, eine angenehme Arbeitsatmosphäre für alle MitarbeiterInnen zu schaffen und die aktive Kommunikation von Diskriminierungsvorfällen zu ermöglichen. Umso mehr freut es uns, dass unsere Bemühungen scheinbar Früchte tragen, denn auch 2021 kam es zu keinem gemeldeten Diskriminierungsfall.

Aus- und Weiterbildung

Die Gewobag bekennt sich klar zur Weiterentwicklung ihrer MitarbeiterInnen und hat durch die Schaffung entsprechender Rollen und Strukturen bereits 2020 ein erstes Zeichen gesetzt. So wurde die 2020 neu gegründete strategische Personalentwicklung 2021 bereits aktiv und konzipierte Talent- und Führungskräfteentwicklungsprogramme. Obwohl der gemeinsame Kick-off der Führungskräfteentwicklung pandemiebedingt auf das Jahr 2022 verschoben werden musste, wurden mit allen Führungskräften des Unternehmens (Führungsebene 2 und 3) Standortbestimmungsgespräche durchgeführt, die dann in Teamcoachings, kollegiale Beratung und anstehende Trainings entsprechend einfließen.

Neben weiteren Themen und Maßnahmen liegt ein starkes Augenmerk auch auf klassischen Weiterbildungen, die mit rund 2 Weiterbildungstagen je MitarbeiterIn 2021 auch solide angenommen worden sind. Die Themen für Weiterbildungen und auch die Weiterentwicklung unserer MitarbeiterInnen werden unter anderem in strukturellen MitarbeiterInnen-Gesprächen eruiert, die mindestens im zweijährigen Turnus stattfinden. Neben den klassischen Weiterbildungsthemen bietet die Gewobag in Abstimmung auch Coachings und Standortbestimmungen sowie individuelle Trainings zur Resilienzsteigerung für Führungskräfte und MitarbeiterInnen an.

Zahlreiche Pflichtschulungen bzw. Unterweisungen (i. d. R. zu regulatorischen Themen mit einer Dauer von ca. 1 Stunde) wurden pandemiebedingt bereits auf ein Online-Format umgestellt und werden entsprechend so beibehalten, da sich dieses Format als effizient und zielführend erwiesen hat.

Um ein umfassendes Verständnis der Tätigkeiten der Immobilienbranche aufzubauen, erhalten Azubis im Rahmen ihrer Ausbildung Einblicke in unterschiedliche Bereiche der Gewobag. Bei unseren 32 Azubis konnten wir 2021 durch Online-Gespräche mit unseren internen ExpertInnen die Lerninhalte vertiefen.



Gesund am Arbeitsplatz

Gerade in Zeiten des Wandels, großer Ungewissheit und mobilen Arbeitens achten wir verstärkt auf die Gesundheit unserer MitarbeiterInnen. Daher gründeten wir im Jahr 2020 unser Team Risiko- und Präventionsmanagement, das den Umgang der Gewobag unter anderem mit der Pandemie steuert und dafür Sorge trägt, dass wirksame Maßnahmen für den Schutz der Belegschaft und der Organisation definiert und umgesetzt werden. Zusätzlich hält das Team Risiko- und Präventionsmanagement unsere MitarbeiterInnen über die Richtlinien zur Bekämpfung der Corona-Pandemie immer auf dem neuesten Stand.

Diverse Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie wurden getroffen. Neben einer hauseigenen Corona-Teststation, an der unsere MitarbeiterInnen täglich kostenlose Tests machen können, boten wir in der Gewobag für unsere MitarbeiterInnen und deren Angehörige mehrmals die Möglichkeit einer Covid-19-Impfung sowie von Gripeschutzimpfungen bzw. der allgemeinen Auffrischung aller nötigen Impfungen an. Ergänzend zu den vorab skizzierten Maßnahmen bietet unser betriebliches Gesundheitsmanagement allen MitarbeiterInnen ganzjährig Vorsorgeuntersuchungen und Sehtests an.

2021 arbeiteten wir weiterhin mit unserem Kooperationspartner, dem Beratungsdienst „Corrente“ zusammen. Dieser legt einen Fokus auf die mentale Gesundheit. MitarbeiterInnen wie auch deren Familienangehörige können den Dienst unbegrenzt in Anspruch nehmen. Neben den „On-Demand-Beratungsangeboten“ bietet Corrente diverse Online-Vorträge, z. B. zu den Themen „Neuroplastizität“, „Die Kunst des Neinsagens“ und „Gesund am Bildschirm“, an. Zudem wurde mit den Planungen für die Durchführung einer Befragung zur Beurteilung der psychischen Gefährdung 2022 begonnen.

Körperliche Fitness fördern wir über verschiedene wöchentliche Sportangebote wie BodyFit, Yoga/Pilates, oder Cantienica. Die Fitnessprogramme werden entweder online, vor Ort im Spreebogen unter Einhaltung eines Hygienekonzepts oder hybrid durchgeführt. 2021 nahmen wir außerdem wieder gemeinsam an dem Wettbewerb „Wer radelt am meisten?“ teil und radelten so insgesamt rund 23.300 Kilometer.



Im Dialog mit unseren MitarbeiterInnen

Um einen offenen Austausch innerhalb der gesamten Belegschaft zu fördern, führten wir 2021 die Gewobag-Dialog-Reihe mit zwei digitalen Workshops fort.

- **Arbeitsplatz der Zukunft:** Mit der Fragestellung „Wie wollen wir in Zukunft miteinander arbeiten?“ lud die Gewobag im März 2021 zu einer Gesprächs- und Fragerunde über das Projekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ ein.
- **Diversity – Vielfalt:** Anlässlich des deutschen Diversity-Tags im Mai 2021 beantworteten wir gemeinsam mit einer Expertin des Instituts für Diversity Management die häufigsten Fragen zum Thema Vielfalt. Darunter waren auch zentrale Fragestellungen wie „Warum wird Vielfalt – auch für die Gewobag – immer wichtiger?“ und „Warum fängt ein guter Umgang mit Vielfalt bei jedem/jeder Einzelnen an?“.

Faire Entlohnung

Die Entlohnung unserer MitarbeiterInnen erfolgt nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft, unabhängig von Geschlecht, sexueller Orientierung, Ethnie, Hautfarbe, Religion und Herkunft. Darüber hinaus bietet die Gewobag eine konzernweite arbeitgeber- und arbeitnehmerfinanzierte Altersvorsorge über die BuBI Gruppen-Versorgungskasse an. Seit dem 01.01.2020 werden alle unbefristet beschäftigten MitarbeiterInnen und alle Auszubildenden nach der Probezeit in die BuBI Gruppen-Versorgungskasse aufgenommen.

Die Aufsichtsratsvorsitzende setzt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand der Gewobag fest. Bestandteil dieser Zielvereinbarungen waren im Jahr 2021 neben Wachstum zur Schaffung von mehr Wohnraum auch der „Arbeitsplatz der Zukunft“ zur Gestaltung flexiblerer mobiler Arbeitsräume sowie die Erhöhung der Reichweite der Gewobag Service-App. Im Jahr 2021 war die Jahresgesamtvergütung der Vorstandsmitglieder 5,1-mal so hoch wie das mittlere Niveau der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne Vorstand). An Mitglieder unseres Aufsichtsrats wurde eine feste Vergütung ausgezahlt. Details zu den jeweiligen Vergütungen finden sich im [Geschäftsbericht 2021](#) →.

Die Rechte unserer MitarbeiterInnen

Selbstverständlich erfüllt die Gewobag sämtliche nationalen und EU-weiten Bestimmungen bezüglich ArbeitnehmerInnen-Rechten und regelt zusätzliche Leistungen über Betriebsvereinbarungen. Die Einhaltung dieser Gesetze sowie der internen Vereinbarungen wird durch ein eigenes [Risiko- und Compliance-Management](#) → sichergestellt.

Die Betriebsräte fungieren als ArbeitnehmerInnen-Vertretung und werden in relevante Entscheidungsprozesse einbezogen. Zusätzlich sind zwei Personen aus dem Betriebsrat im Aufsichtsrat vertreten, der insgesamt aus neun Personen besteht.

Kennzahlen

50%

beträgt der Anteil der Frauen im
Vorstand

22%

beträgt der Anteil der Azubis mit
Migrationshintergrund

44%

beträgt der Anteil der Frauen im
Aufsichtsrat

1,9

durchschnittliche jährliche
Weiterbildungstage pro MitarbeiterIn

Ziele und Maßnahmen

Miteinander arbeiten

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Attraktiver Arbeitgeber & Zufriedenheit der MitarbeiterInnen	Wir bauen das Angebot an Weiterbildungen für unsere MitarbeiterInnen weiter aus	Aufbau eines Talentmanagement-Programms	In Durchführung
		Fortführung und Ausbau des Learning-Management-Systems (SAM Unterweisungssoftware): Arbeitssicherheit, Datenschutz, Compliance, Onboarding-Themen	In Durchführung
		Schulung zu Cyber Security Awareness	Geplant
		Umsetzung des Führungskräfteentwicklungsprogramms	In Durchführung
	Wir fördern eine ausgewogene Geschlechter-Verteilung in der Gewobag	Umsetzung von Maßnahmen gemäß dem Frauenförderplan	Geplant
	Wir bieten eine bedarfsgerechte Arbeitsumgebung sowie moderne Arbeitsmodelle	Durchführung einer Mitarbeiterbefragung zum „Arbeitsplatz der Zukunft“	Abgeschlossen
		Pilotierung innovativer Bürokonzepte und Arbeitswelten im Rahmen unseres Projektes „Arbeitsplatz der Zukunft“	In Durchführung
	Wir stärken die interne Kommunikation und die Vernetzung unserer MitarbeiterInnen	Fortführung der Veranstaltungsreihe Gewobag-Dialog	Fortlaufend
		Relaunch der Intranetseite im Jahr 2023	Geplant
	Wir entwickeln das betriebliche Gesundheitsmanagement für MitarbeiterInnen bedarfsgerecht weiter	Jährlich neue Angebote des Gesundheitsmanagements, Impfkampagnen für MitarbeiterInnen und Angehörige	Fortlaufend



Umwelt

Umwelt- und Klimaschutz



INHALT

- Strategisch gegen den Klimawandel →
- Unsere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten →
- Die Energieversorgung unserer Quartiere →
- Nachhaltige Baustoffe und Vermeidung von Schadstoffen →
- Mobilitätskonzepte für unsere MieterInnen und MitarbeiterInnen →
- Biodiversität →
- Ziele und Maßnahmen →



Aus Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen achten wir auf eine kontinuierliche Reduktion der CO₂-Emissionen unserer Quartiere und unseres Bürobetriebs. Durch energetische Sanierungsprojekte, nachhaltige Mobilitätsangebote, artenreiche Grünflächen, ökologische Baumaterialien und klimafreundlichen Quartier-Strom tragen wir zum Umwelt- und Klimaschutz bei.



„Für die Wohnungswirtschaft zählt Klimaschutz zu den vordringlichsten Themen – so auch für die Gewobag. Wir werden unsere Verantwortung bei diesem wichtigen Thema in der Unternehmenskultur stärken und uns mit einer langfristigen Klimastrategie ehrgeizige Ziele und Maßnahmen setzen.“

Kathrin Bratke, Geschäftsführung
Gewobag EB, Bereichsleitung
Strategische
Unternehmensentwicklung und
Chief Sustainability Officer

Strategisch gegen den Klimawandel

Der zunehmende Klimawandel ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Klimaschutz bleibt daher unsere drängendste Aufgabe. Wir investieren in unsere Bestände und bewirtschaften sie seit über 100 Jahren. Insofern ist unser Gesamtbestand, der jetzt bei rund 74.500 Einheiten liegt, ein großer Emittent. Angesichts der national und international vereinbarten Klimaschutzziele ist es eine Herausforderung, den hieraus erwachsenden Anforderungen zu begegnen. Wir sind uns als Wohnungsunternehmen unserer Verantwortung für Mensch und Natur bewusst, weshalb wir bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand anstreben. Um diesem Ziel näher zu kommen, konzentrieren wir uns einerseits auf die Erarbeitung einer langfristigen Klimastrategie und andererseits auf die Erprobung konkreter Lösungsansätze anhand verschiedener Projekte.



Um bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, haben wir gemeinsam mit 23 weiteren Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft im Jahr 2020 die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) gegründet. Das gemeinsame Ziel: nicht nur über den Klimawandel reden, sondern gemeinsam handeln. So entstand ein Zusammenschluss von mittlerweile über 150 engagierten PartnerInnen, die rund 2 Millionen Wohneinheiten repräsentieren. Die IW.2050 ist ein klimapolitisches Bündnis, das gemeinsam Lösungen und Tools für die Entwicklung von unternehmensspezifischen Wegen zur Klimaneutralität erarbeitet und zur Verfügung stellt. Sie führt das Know-how aller Beteiligten zusammen und fördert den regelmäßigen, branchenweiten Austausch.

Auch wir haben uns mit dem Commitment des Vorstands auf den Weg gemacht und erarbeiten aktuell eine zukunftsweisende und langfristige Klimastrategie. Die Basis bildet die CO₂e-Bilanz, die wir gemäß den Prinzipien des Greenhouse Gas Protocol erheben und berechnen. Darin enthalten sind nicht nur die direkten Emissionen aus unseren unmittelbaren wirtschaftlichen Tätigkeiten, sondern auch jene Emissionen, die indirekt durch das Verbrauchsverhalten unserer MieterInnen mit Blick auf Heizung und Warmwasser verursacht werden, sowie die Emissionen zur Bereitstellung der Elektrizität. Im Jahr 2020 lagen unsere CO₂e-Emissionen durchschnittlich bei 20,2 Kilogramm CO₂e pro Quadratmeter Wohnfläche (Scope 1 und Scope 2). Ausgehend von unserem Status quo konnten wir 2021 eine erste grobe Abschätzung der notwendigen Maßnahmen sowie der damit verbundenen Kosten zur Erreichung der Klimaneutralität vornehmen. Die drei wesentlichen Bausteine der Klimastrategie umfassen:

- die **Anlagentechnik**: Analyse von Quartieren mit Potenzialen zur Einbindung von erneuerbaren Energien, zum Ausbau von Nahwärmenetzen und zum Anschluss an das Fernwärmenetz;
- die **Gebäudehülle**: Sanierung von Gebäudehüllen zur Senkung von Wärmeverlusten;
- das **Nutzerverhalten**: Erstellung von Konzepten zur Optimierung des Nutzerverhaltens unter Berücksichtigung technischer Innovationspotenziale.

Unser Ziel muss es sein, bei der Sanierung unserer Bestände die Bausteine ideal zu kombinieren, um die Wärmeverbräuche und -verluste zu minimieren. Zusammen mit dem Einsatz von erneuerbaren Energien wird dies zu einer signifikanten Verringerung der CO₂-Emissionen führen.

Im Jahr 2022 werden wir einen Klimapfad inklusive strategischer Leitplanken definieren. Da sich unsere historisch gewachsenen Quartiere in Bezug auf Alter, Größe und Energieversorgung stark unterscheiden, ist die rechnerische Modellierung eines Klimapfads hin zu einem klimaneutralen Wohnbestand bis zum Jahr 2045 aktuell noch herausfordernd. Dennoch haben wir bereits damit begonnen, basierend auf den Berechnungswegen der IW.2050 ein entsprechendes Szenario zu entwerfen.

Die Konkretisierung und Fertigstellung der Klimastrategie streben wir für 2023 an. Dafür werden noch detailliertere Analysen durchgeführt, konkretere Maßnahmenpakete abgeleitet und genauere Kostenabschätzungen berücksichtigt. Ab 2023 werden wir die Prämissen der Klimastrategie in unsere Investitionsplanung integrieren.

Parallel zur Entwicklung des Klimapfads und der Klimastrategie starten wir 2022 ein Pilotprojekt, bei dem die Umsetzung der Klimastrategie erprobt werden soll. Im Fokus steht die erstmalige Ausarbeitung eines umfassenden energetischen Quartierskonzepts unter den Bedingungen des Klimapfads. Die Obstallee in Berlin-Spandau wird als unser größtes Quartier im Zentrum des Vorhabens stehen. Wir werden sowohl energetische Einsparpotenziale analysieren als auch Instandhaltungsbedarfe an den Gebäuden prüfen. Optimierungsansätze werden auf Basis diverser Szenarien und Planungsbausteine sowie anhand von Förderprogrammen des Bundes und des Landes ausgearbeitet. Die Realisierung des Pilotprojektes wird uns wichtige Erkenntnisse dazu liefern, mit welchen Maßnahmen wir das Gesamtziel der Klimaneutralität bis 2045 erreichen können.

Unsere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten

Wir arbeiten bereits fortlaufend daran, bestehende Gebäude zu sanieren. Denn dadurch können wir den Energieverbrauch eines Gebäudes schon jetzt maßgeblich reduzieren und große Mengen an CO₂-Emissionen einsparen. Zudem erhöht sich durch eine Sanierung der Wert des Gebäudes sowie die Wohnqualität für unsere MieterInnen. So können beispielsweise eine Dämmung der Fassade, des Daches oder der Kellergeschossdecken sowie neue Fenster Heizkosten reduzieren und ein angenehmes Klima im Haus schaffen. Zusätzlich nutzen wir die Möglichkeit des Einsatzes moderner Heizungsanlagen und der Stromversorgung durch erneuerbare Energien, um die Energieeffizienz und den ökologischen Fußabdruck der Gebäude zu verbessern.

Im Jahr 2021 befanden sich rund 2 Prozent unseres Bestandes in der Durchführung einer Modernisierung oder Instandhaltung. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählten dabei die Dämmung der Gebäudehülle, die Erneuerung von Fenstern, die Modernisierung der Heiztechnik sowie die Entfernung von Kohleöfen.

Eines unserer umfangreichsten Modernisierungsprojekte startete im Jahr 2021: Das Quartier „Buckower Höfe“ in der Ringslebenstraße wurde Anfang der 70er-Jahre gebaut und besteht derzeit aus 36 Gebäuden mit rund 1.000 Wohnungen. Nun planen wir die Großsiedlung in Berlin-Neukölln ganzheitlich weiterzuentwickeln und dabei gleichzeitig durch Nachverdichtung und Dachaufstockungen 255 neue Wohnungen zu schaffen. Dazu errichten wir fünf Neubauten. Zusätzlich erhalten 16 Objekte eine energieeffiziente Dachaufstockung – errichtet überwiegend in Holzbauweise. Ergänzt werden die baulichen Maßnahmen durch eine zentrale Wärmeversorgung mit einem Blockheizkraftwerk sowie durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Zudem wird die gesamte Wohnanlage durch Wärmedämmung und Fenstererneuerung energetisch saniert.



In Summe werden wir die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter in den Buckower Höfen signifikant reduzieren – von 50 auf 13 Kilogramm pro Jahr. Die Neubauten, die Dachaufstockungen und teilweise auch die modernisierten Bestandsgebäude werden der Energieeffizienzklasse KfW-55 entsprechen. Neben der Reduktion von CO₂-Emissionen gilt unsere Aufmerksamkeit auch der Schadstoffsanierung. Die Entfernung asbesthaltiger Bauelemente hat dabei einen hohen Stellenwert.

Darüber hinaus erstellt die Gewobag für die Buckower Höfer ein Mobilitätskonzept, das die Aspekte E-Mobilität und Fahrradabstellplätze sowie die Verbesserung der öffentlichen Anbindung integriert. Angebote für Car- und Bikesharing werden ebenso untersucht.

Die Hälfte der entstehenden Wohnungen wird zu maximal 6,70 Euro pro Quadratmeter an InhaberInnen eines Wohnberechtigungsscheins vermietet. Neben einer Kita, Einkaufsmöglichkeiten und zielgruppenspezifischen Begegnungsorten (z. B. Jugendtreff) soll auch unser Wohn!Aktiv-Konzept im bestehenden SeniorInnen-Wohnhaus umgesetzt werden. Die Außenanlagen und Spielplätze in den Höfen werden unter Einbezug der MieterInnen neu gestaltet.

Bis zur Fertigstellung im Jahr 2027 investieren wir rund 180 Millionen Euro in die ganzheitliche Modernisierung der „Buckower Höfe“. Dieses Projekt soll zukünftig als Vorbild für die Sanierung anderer Großsiedlungen dienen.



Die Energieversorgung unserer Quartiere

Bereits 2013 gründete die Gewobag mit der Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH einen eigenen Energiedienstleister. Damit nimmt die Gewobag ihre umweltpolitische Verantwortung mit Blick auf die Energiewende aktiv wahr. Die Gewobag ED ist seit 2015 zuständig für die sichere Wärmeversorgung unserer zentralbeheizten und zentral mit Warmwasser versorgten Quartiere und organisiert den sicheren Betrieb der Anlagen. Außerdem optimiert sie den Betrieb und Energieeinkauf mit Blick auf die Reduzierung klimaschädlicher Abgase. Der Einsatz von besonders effizienten Blockheizkraftwerken ist dabei nur ein Baustein nachhaltiger Energieversorgung: Auch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, Niedrigenergiehäuser und energetische Sanierungen unterstreichen das Engagement für die Energiewende.

Mithilfe von derzeit 29 Blockheizkraftwerken (BHKW) erzeugen wir direkt in den Quartieren lokalen Strom und Wärme für unsere MieterInnen, den sogenannten „**Quartier-Strom**“. [↗](#) Durch den Einsatz dieser Technik erreichen wir in einigen Anlagen eine Verringerung der CO₂-Emissionen der Wärmeversorgung um über 50 Prozent.

Darüber hinaus erzeugen 24 Photovoltaikanlagen Solarstrom für unsere MieterInnen. In den kommenden Jahren werden wir die Zahl unserer Solaranlagen signifikant erhöhen. Als Grundlage dafür haben wir im Jahr 2021 eine Strategie zum Ausbau der Photovoltaikversorgung unseres Wohnungsbestandes verabschiedet. Diese sieht vor, bis 2032 rund 50 Millionen Euro allein für die Errichtung neuer Photovoltaikanlagen einzusetzen. So möchten wir zukünftig in allen Neubauten, Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten sowie im Bestand den Bau von Photovoltaikanlagen mitdenken. Plangemäß können wir so bis 2032 ca. 16.500 Tonnen CO₂e einsparen. Der dabei gewonnene Strom soll vorrangig unseren MieterInnen zur Verfügung gestellt und als Allgemeinstrom (z. B. Beleuchtung im Treppenhaus) genutzt werden. Überschüssiger Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist. Verantwortlich für die Planung und Umsetzung der Photovoltaikanlagen sind das Assetmanagement sowie unsere Tochtergesellschaft Gewobag ED in Zusammenarbeit mit unserem Fachbereich Technik. Die Photovoltaikstrategie bereitet uns auch auf das kommende Solargesetz in Berlin vor. Dieses schreibt vor, dass ab 2023 mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche von Neubauten und 30 Prozent der Nettodachfläche bei wesentlichen Umbauten des Dachs solar genutzt werden müssen.

Ein effizienter Hochtemperatur-Stahlspeicher in Berlin-Tegel unterstützt uns seit 2020 dabei, temporär nicht benötigten, überschüssigen Strom aus Wind- und Sonnenenergie zu speichern und bei Bedarf in die Wärmeversorgung einzuspeisen. Da durch diese innovative Lösung die CO₂-Bilanz im Quartier verbessert werden konnte, wurde das Projekt mit dem Zukunftssaward des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ausgezeichnet.

Nicht nur in unseren Beständen achten wir auf Nachhaltigkeit, sondern auch in unserer Gewobag-Zentrale im Spreebogen. Diese wird zu 100 Prozent mit Ökostrom versorgt.

Nachhaltige Baustoffe und Vermeidung von Schadstoffen

Bauen ist ressourcenintensiv. Der Gebäudesektor ist mit seinen Bau- und Abbruchabfällen für einen großen Teil des Abfallaufkommens in Deutschland verantwortlich. Hinzu kommt, dass die Herstellung, Instandhaltung und Entsorgung von Gebäudekonstruktion und Baumaterialien energieintensiv ist und demzufolge mit einem hohen CO₂-Ausstoß einhergeht.

Vor diesem Hintergrund ist ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen eine wichtige Anforderung und Aufgabe für die Wohnungswirtschaft. Deshalb wird die Gewobag Themen rund um nachhaltiges Bauen sowie den Einsatz von nachhaltigen Baustoffen bei Instandhaltungen, Instandsetzungen und im Neubau weiter forcieren. Bei unseren Modernisierungs- und Neubauprojekten achten wir stets darauf, bestehende Strukturen zu nutzen und sinnvoll instand zu setzen sowie zukunftsfähige Materialien einzusetzen.

Im Rahmen von Modernisierungsvorhaben besteht die grundsätzliche Vorgehensweise darin, bestehende Materialien zu erhalten und nur dann zu ersetzen, wenn gesetzliche Vorgaben (z. B. Brandschutz, Gefahrstoffe, EEG etc.) dies erfordern, der festgestellte Verschleiß einen Ersatz unumgänglich macht oder die Verwendung von technischen Neuerungen geboten ist. So hinterfragen wir beispielsweise, welche Bauelemente – wie Fassaden, Böden, Türen oder Treppen – erhalten bleiben können und welche tatsächlich ausgetauscht werden müssen. Ein Beispiel für dieses Vorgehen stellen unsere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am Wohn- und Geschäftshaus in der Seidelstraße/Dessinstraße dar. Dort haben wir 2021 unter anderem die historischen Kastendoppelfenster, Holztüren und -böden sowie Teile des Treppenhauses bewahrt und konnten somit viel Bausubstanz erhalten und Bauabfälle vermeiden.



Hausfassade vor der Sanierung



Hausfassade nach der Sanierung

Im Neubau sammeln wir derzeit wichtige Erfahrungen mit dem Einsatz ökologischer Baustoffe. In der Landsberger Allee setzen wir beispielsweise auf Modulbau mit „Bio-Beton“. Durch die Verwendung von Hüttensandmehl statt Zement bei der Betonproduktion werden 50 Prozent der zementbasierten CO₂-Emissionen eingespart. Die Modulbauweise schont zudem Ressourcen, denn im Falle eines Abrisses ist das Gebäude in einzelne Bestandteile zerlegbar, was die Wiederverwendbarkeit der Komponenten erleichtert. Zusätzlich liefert uns diese Modulbauweise wichtige Erkenntnisse für den Holzbau, den wir künftig vermehrt einsetzen wollen. So fertigen wir beispielsweise in unserem Quartier „Buckower Höfe“ die Zwischendecke, Außenwände und Innenwände der Dachaufstockung sowie die neue Dachdecke ganz oder teilweise aus Holz. Die Holzmodul- oder Holzhybridbauweisen eignen sich dafür nicht nur durch ihre Leichtigkeit. Holz als Baustoff bietet außerdem einen guten Wärmeschutz im Sommer und im Winter, sorgt für ein angenehmes Raumklima und zeichnet sich durch einen geringeren Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß über den gesamten Lebenszyklus hinweg aus.

Nicht zuletzt legen wir den Fokus auch auf das Thema Schadstoffe, die potenziell in bereits verbauten Baustoffen enthalten sein können. Im Rahmen all unserer Modernisierungen und Sanierungen führen wir eine Schadstoffuntersuchung durch. In diesem Zusammenhang verfolgt die Gewobag seit 2012 das langfristige Ziel, insbesondere Asbest aus den Wohneinheiten zu entfernen. Im Jahr 2021 konnten durch Schadstoffprüfungen und nach gegebenenfalls notwendigen Asbestsanierungen rund 3.300 Wohnungen als asbestfrei bestätigt werden. Zudem vermeiden wir konsequent den Einsatz von Fassadendämmstoffen aus Polystyrol. Stattdessen verwenden wir bei Sanierungs- und Neubauprojekten bei der Fassadendämmung ausschließlich mineralische Dämmstoffe.

Mobilitätskonzepte für unsere MieterInnen und MitarbeiterInnen

Durch ganzheitliche Mobilitätskonzepte in unseren Quartieren möchten wir unsere MieterInnen kontinuierlich zu einem klima- und stadtverträglichen Mobilitätsverhalten inspirieren. Daher eröffneten wir in einigen Quartieren mit unserem Kooperationspartner BVG Jelbi-Mobilitätsstationen, an denen Fahrräder, Scooter, Roller und Autos verschiedener AnbieterInnen ausgeliehen werden können. Seit Beginn der Kooperation im Jahr 2019 konnten wir insgesamt vier Jelbi-Mobilitätsstationen auf Grundstücken der Gewobag errichten, unter anderem an der WATERKANT Berlin. Hier platzierten wir Ende 2020 die erste Station in einem Berliner Außenbezirk und förderten damit die nachhaltige Stadtentwicklung am Stadtrand.

Um den steigenden Bedarf an Elektromobilität in Berlin auch in Zukunft decken zu können, Nachfragen unserer MieterInnen nachzukommen und einen Beitrag zur Verkehrswende und zur nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten, wurde 2021 eine E-Ladeinfrastruktur-Strategie für die nächsten 10 Jahre entwickelt. Durch Investitionen in Höhe von rund 18 Millionen Euro bis 2032 setzen wir die Strategie in die Realität um. So errichten wir bis 2024 rund 500 elektrifizierte Stellplätze und rüsten weitere 1.300 Stellplätze technisch vor. Unsere Motivation ist eine proaktive und nachfrageorientierte Ausstattung unserer Quartiere und der Hauptverkehrsachsen mit Ladeinfrastruktur sowie die Vorrüstung in Neubau- und Modernisierungsprojekten. Damit nehmen wir auch auf aktuelle gesetzliche Rahmenbedingungen wie das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) Rücksicht, das 2021 zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur veröffentlicht wurde und ein Recht auf eine eigene Ladestation für MieterInnen verankert.

Für die BewohnerInnen der Gewobag-Quartiere Wohnpark Mariendorf und Falkenberg stellen wir als nachhaltige Alternative zum eigenen Auto mietbare Elektrofahrzeuge, unsere „SpreeAutos“, zur Verfügung. Zudem stehen unseren MieterInnen seit 2016 durch eine Kooperation mit Allego öffentliche E-Ladestationen auf den Grundstücken der Gewobag zur Verfügung. Zusätzlich bieten wir in immer mehr Quartieren die Möglichkeit zur privaten Anmietung eines Stellplatzes, der mit E-Ladeinfrastruktur ausgerüstet ist.



Darüber hinaus stärken wir durch Zusammenarbeit mit zahlreichen PartnerInnen aus dem In- und Ausland in Förder- und Forschungsprojekten den Wissensaustausch und sind Standortpartnerin für innovative Mobilitätslösungen für unsere MieterInnen. Derzeit vertritt unser Mobilitätsteam die Gewobag unter anderem in den EU-Projekten USER-CHI sowie MEISTER.

Auch unsere MitarbeiterInnen unterstützen wir dabei, ihre Wege klimafreundlich zurückzulegen. Neben einem Leasingprogramm für hochwertige Fahrräder und Bikesharing-Angeboten von unserem Partner DEEZER Next Bike bieten wir Zuschüsse beim Erwerb eines BVG/VBB-Tickets an. Zusätzlich stellen wir unseren MitarbeiterInnen einen Fuhrpark aus 15 Elektro- und vier Hybridfahrzeugen sowie 32 E-Ladepunkte in unserer Tiefgarage zur Verfügung. Bessere Konditionen für das private Leasing von E-Autos von unserem Partner Volkswagen sollen Anreize für einen privaten Umstieg schaffen. Wir möchten zudem besonders die Fahrradkultur in unserem Unternehmen fördern. Daher bieten wir eine 320 Quadratmeter große Fahrradgarage mit rund 120 Fahrradstellplätzen, Lademöglichkeiten für Pedelecs, Schließfächern, Reparaturstationen und Duschen.

Biodiversität

Berlin ist nicht nur das Zuhause zahlreicher Menschen, sondern bietet auch Wohnraum für vielfältige Tier- und Pflanzenarten. Mit rund 2 Millionen Quadratmetern Grünflächen und rund 25.000 Bäumen im Gewobag-Bestand tragen wir Verantwortung für den Erhalt der Biodiversität. Die Außenanlagen unserer Quartiere erfüllen zudem wichtige stadtklimatische Funktionen. So trägt z. B. die temperatenausgleichende Wirkung der Vegetation zu einem angenehmen Klima in der Stadt bei.

Gemeinsam mit unseren engagierten MieterInnen haben wir bis zum Jahr 2021 auf rund 2.500 Quadratmetern Quartiersfläche Wildblumenwiesen angelegt. Die größte Wildblumenwiese mit rund 1.000 Quadratmetern befindet sich in der Georg-Ramin-Siedlung. Dort wurde auch mit 2,5 m x 2,5 m unser bisher größtes Insektenhotel errichtet. Ein weiteres Insektenhotel ist in unserem Quartier Charlottenburg-Nord entstanden. Am Hochhaus am Graetschelsteig wurde ein Fledermaushotel eingerichtet und das Thema Vogelschutz wird unter anderem durch Nistkästen für Spatzen und Mauersegler umgesetzt.

Um unsere Grünanlagen für Mensch, Tier und Stadtklima langfristig aufzuwerten, haben wir 2021 das umfassende Biodiversitätsprojekt „Städtisch Grün“ gestartet. Gemeinsam mit der Stiftung Naturschutz Berlin erarbeiten wir dabei optimierte Pflegekonzepte, um die biologische Vielfalt in den Quartieren weiter zu fördern. Im Zentrum des Pilotprojektes stehen die Außenflächen der Paul-Hertz-Siedlung in Charlottenburg-Nord. Hier werden beispielsweise durch die Verlängerung der Mahd-Intervalle, die Pflanzung regionaler Pflanzenarten, die Änderung der Gehölzschnitte sowie die Schaffung weiterer Wildblumenwiesen und Nisthilfen die Grünflächen nachhaltig weiterentwickelt und ökologisch aufgewertet. 2021 haben wir in der Paul-Hertz-Siedlung eine Bestandserhebung und Potenzialanalyse durchgeführt. Im nächsten Schritt liegen unsere Schwerpunkte auf dem Monitoring von Wildbienen, Brutvögeln und der Vegetation sowie der kommunikativen Einbindung unserer MieterInnen und der Kinder der nahegelegenen Grundschule. Unser Ziel ist es, aus den Erkenntnissen dieses Pilotprojektes einen Handlungsleitfaden für die Außenanlagengestaltung und -pflege unserer Quartiere zu entwickeln und die Ergebnisse auf den Gesamtbestand zu übertragen.



Kennzahlen

148 Mio. €

Investitionen in Modernisierung
und Instandhaltung 2021

50 Mio. €

Investitionen in die Errichtung neuer
Photovoltaik-Anlagen bis 2032

20,2 kg

CO₂e-Emissionen pro m² Wohnfläche
im Bestand
(Scope 1 und Scope 2)

18 Mio. €

Investition in den Ausbau von
E-Ladeinfrastruktur bis 2032

Ziele und Maßnahmen

Umwelt- und Klimaschutz

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Energie & Klima in Neubau und Bestand	Wir konzipieren eine Klimastrategie mit zukunftsorientierten Maßnahmen	Klimastrategie: Ableitung von Klimazielen und Entwicklung einer Dekarbonisierungs-Roadmap	In Durchführung
		Start eines umfassenden Pilotprojektes im Rahmen der Klimastrategie	In Durchführung
		Mitgliedschaft Initiative Wohnen.2050	Fortlaufend
		Hohe energetische Standards und Ausbau erneuerbarer Energien im Neubau und Gebäudebestand	Fortlaufend
		Erarbeitung einer Photovoltaikanlagen-Strategie	Abgeschlossen
		Investitionen von 50 Mio. Euro in die Errichtung neuer Photovoltaikanlagen bis 2032	Geplant
Ökologische Baustoffe	Wir prüfen den Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien	Vermehrter Einsatz von Holzmodul- oder Holzhybridbauweisen	Geplant
		Polystyrolfreie Ertüchtigung der Fassaden	Fortlaufend
Mobilität	Wir bieten innovative Mobilitätslösungen für unsere MieterInnen an	Erarbeitung einer E-Ladeinfrastruktur-Strategie	Abgeschlossen
		Errichtung von 500 elektrifizierten Stellplätzen bis 2024	In Durchführung
		Carsharing-Angebot für MieterInnen (SpreeAuto)	Fortlaufend
		Partizipation an internationalen Forschungs- und Förderprojekten mit Fokus auf E-Mobilität	Fortlaufend
		Errichtung von vier Jelbi-Mobilitätsstationen in Kooperation mit der BVG	Abgeschlossen
		Wir fördern die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel durch unsere Mitarbeitenden	Schaffung von Anreizen für unsere MitarbeiterInnen zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs, von Fahrrädern und Elektro- und Hybridfahrzeugen
Biodiversität	Wir fördern die biologische Vielfalt auf unseren Grünflächen	„Städtisch Grün“: Pilotprojekt zur nachhaltigen Bewirtschaftung von Gewobag-Grünanlagen mit dem Kooperationspartner Stiftung Naturschutz Berlin	In Durchführung



Wirtschaft

Verantwortungsvolle Unternehmens- führung



INHALT

- Unsere Werte und Verhaltensgrundsätze →
- Nachhaltig investieren und finanzieren →
- Unser Social Bond →
- ESG-Ratings & Labels →
- Compliance und Korruptionsprävention →
- Unsere Verantwortung in der Lieferkette →
- Der Dialog mit unseren Stakeholdern →
- Digital und innovativ in die Zukunft →
- Ziele und Maßnahmen →



Als eine der größten städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin kommt uns die verantwortungsvolle Aufgabe zu, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Dabei definiert die Gewobag-Satzung bereits seit mehr als 100 Jahren unser tägliches, auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Handeln. Zu unserem Selbstverständnis gehören daher sowohl ein gutes Compliance-Management als auch Maßnahmen zur Korruptionsprävention. Unsere Investitionsentscheidungen lenken wir in nachhaltige Bahnen, damit sie nicht nur für uns, sondern für ganz Berlin einen Mehrwert generieren. Darüber hinaus werden wir mit unserer Bereitschaft zur Entwicklung und Umsetzung innovativer Ideen und digitaler Lösungen den zunehmenden Anforderungen an die nachhaltige Ausrichtung unseres Unternehmens gerecht.

Unsere Werte & Verhaltensgrundsätze

Seit über 100 Jahren liegen unserem täglichen Handeln nachhaltige Werte zugrunde. Wir sorgen für leistbaren Wohnraum in Berlin und achten auf die ökologische Verträglichkeit unserer neu errichteten und modernisierten Immobilien – so wie es in unserer Unternehmenssatzung festgeschrieben ist. Über unseren Mieterrat sowie die Mieterbeiräte nehmen wir zudem die Interessen und Meinungen unserer MieterInnen wahr. Darüber hinaus entsprechen wir den Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex, der konkrete Verhaltensnormen und Handlungsempfehlungen für unseren Vorstand und unseren Aufsichtsrat festlegt.

Das **Unternehmensleitbild** ↗ „Gewobag – Die ganze Vielfalt Berlins“ dient als Orientierung für unsere Arbeit und unsere angestrebten Ziele. Es definiert verbindliche Werte und Normen, nach denen wir handeln, und ist Ausdruck unserer Unternehmenskultur. Unser **Code of Conduct** ↗ schreibt Verhaltensgrundsätze für unsere MitarbeiterInnen fest und ist die Basis für alle internen Compliance-Regeln. Er findet bei dienstlichen Belangen und Aktivitäten aller MitarbeiterInnen Anwendung. Gemeinsam bilden diese beiden Dokumente ein übergeordnetes Regelwerk für das Arbeiten in der Gewobag. 2021 wurden beide Dokumente überarbeitet und Führungsgrundsätze für ein modernes Management implementiert.

Nachhaltig investieren und finanzieren

Bei unseren Investitions- und Finanzierungsentscheidungen berücksichtigen wir neben dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit auch ökologische und soziale Themen.

Die Basis dafür bildet unter anderem eine energetische Variantenbetrachtung, die wir ab 2021 bei unseren Sanierungsvorhaben durchführen. Hierbei werden die thermische Gebäudehülle und die technische Gebäudeausrüstung (z. B. Wärmeerzeugung, Lüftung) eines Objekts analysiert, Maßnahmen zur Optimierung in verschiedenen Abstufungen entwickelt und die jeweiligen Kosten berechnet. Dabei liegt der Fokus darauf, die größtmögliche Reduktion von CO₂-Emissionen im Einklang mit einer wirtschaftlich nachhaltigen Lösung zu finden. Das Ergebnis der energetischen Optimierungsplanung ist eine Übersicht über den IST-Zustand des Objektes, die verschiedenen Optimierungsvarianten inklusive Maßnahmen sowie die damit einhergehenden Investitionsbedarfe. 2021 übergaben wir erste Vorlagen für eine energetische Variantenbetrachtung an unsere Planungsbüros.

Mit Unterstützung der Europäischen Investitionsbank (EIB) investieren wir bis 2024 168 Millionen Euro in die Schaffung von etwa 2.400 neuen, energieeffizienten Wohneinheiten (meist KfW-Effizienzhaus 55). Der zinsgünstige Kredit unterstützt uns dabei, neuen, bezahlbaren und klimaschonenden Wohnraum zu schaffen. Wir beabsichtigen die Zusammenarbeit mit der EIB zukünftig weiter auszubauen. Darüber hinaus stellt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für besonders effiziente Neubauten nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) zinsgünstige Förderkredite bzw. -zuschüsse zur Verfügung. Auch sie beteiligt sich an der Finanzierung eines Großteils unserer geplanten Wohneinheiten.

Unser Social Bond

Neben ökologischen Themen werden auch soziale Belange bei unseren Investitions- und Finanzierungsvorhaben berücksichtigt. Dazu zählt unter anderem das im Jahr 2021 aufgelegte Programm zur Emission von Anleihen (Debt Issuance Program, DIP). Als erstes kommunales Wohnungsunternehmen in Deutschland emittierten wir einen Social Bond (Soziale Anleihe) mit einem Volumen von 500 Millionen Euro an der Luxemburger Börse. Die Nettoerträge investieren wir in Vermögenswerte mit eindeutigem sozialen Nutzen, wie beispielsweise Wohnungen für Personen mit einem Wohnberechtigungsschein. Dies unterstützt uns dabei, dass die Gewobag auch weiterhin als einer der HauptakteurInnen bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Berlin agieren kann. Dadurch schaffen wir nicht nur einen gesellschaftlichen Mehrwert, sondern erweitern auch gezielt unsere Investorenbasis für künftige nachhaltige Finanzierungsvorhaben.

Im Rahmen der Emission des Social Bonds stellte die Gewobag im Jahr 2021 ein Social-Finance-Regelwerk auf, das die Voraussetzung für den Zugang zu verschiedenen sozialen Finanzierungsinstrumenten wie sozialen Anleihen, Schuldscheindarlehen etc. bildet. Unser Regelwerk folgt den Social Bond Principles der International Capital Market Association („ICMA“). Diese Prinzipien legen freiwillige Richtlinien fest, die Transparenz, Offenlegung und Integrität bei der Entwicklung und Nutzung von sozialen Finanzierungsinstrumenten fördern sollen. Unser Social-Finance-Regelwerk wurde durch externe Dritte geprüft und mit einer „Second Party Opinion“ der ISS ESG versehen. Weitere Informationen finden Sie [hier](#). ↗

Mit all diesen Aktivitäten stärken wir das Bewusstsein für Investitions- und Finanzierungsentscheidungen, die nicht nur wirtschaftlich attraktiv sind, sondern auch mit einem eindeutigen sozialen und ökologischen Mehrwert einhergehen – sowohl im Unternehmen als auch am Kapitalmarkt.





ESG-Ratings und Labels

2022 werden wir erstmalig ein externes ESG-Risk-Rating durch Sustainalytics durchführen lassen. Dabei wird die Leistung der Gewobag in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) umfassend bewertet. ESG-Ratings sind international und in der Wohnungsbaubranche besonders anerkannte Instrumente, um die Nachhaltigkeitsperformance eines Unternehmens gegenüber interessierten Stakeholdern, insbesondere FinanzmarktakteurInnen, darzustellen und vergleichbar zu machen. Sie unterstützen uns außerdem dabei, den Zugang zu nachhaltigen Finanzierungsinstrumenten zu ermöglichen.



Bereits in der Vergangenheit entwickelten wir gemeinsam mit weiteren europäischen Wohnungsbauunternehmen das „Certified Sustainable Housing Label“. Grundlage des Labels ist ebenfalls die Beurteilung eines Unternehmens gemäß den drei ESG-Dimensionen. Seit 2019 erhält die Gewobag jährlich das „Certified Sustainable Housing Label“. Im Rahmen der Rezertifizierung im Jahr 2021 konnten wir erneut den höchstmöglichen Status („Fronrunner“) erreichen.

Compliance und Korruptionsprävention

Die Einhaltung geltender Gesetze, vertraglicher Verpflichtungen und interner Richtlinien ist für uns als verantwortungsvoll handelndes Unternehmen von großer Bedeutung. Bei unseren Tätigkeiten werden wir von zahlreichen branchenspezifischen Gesetzen wie dem Mietrecht, dem Bau- und Bauplanungsrecht oder dem Umwelt- und Energierecht beeinflusst. Auch der allgemeine regulatorische Rahmen für Unternehmen wird zunehmend komplexer. Die gesetzlichen Regelungen setzen wir mithilfe unserer internen Compliance-Richtlinien um und ergänzen sie um eigene Vorgaben sowie ethische und moralische Normen und Standards.

Durch unser integriertes Risiko- und Compliance-Management-System stellen wir die Einhaltung dieser externen und internen Vorgaben sicher. Wir führen regelmäßig Schulungen zu Themen wie beispielsweise Korruptionsbekämpfung, Gleichbehandlung, Datenschutz und Geldwäsche-Prävention auf allen Hierarchieebenen im Unternehmen durch. So gewährleisten wir, dass unsere MitarbeiterInnen und Führungskräfte die Vorgaben kennen und einhalten. Ergänzend haben wir für das digitale Selbstschulungstool eine Schulungsunterlage erstellt und aktualisiert unser Compliance-Schulungsspiel „Integrity Now“. Beide Schulungsinstrumente befinden sich derzeit in einer Testphase und sollen zukünftig flächendeckend in der Gewobag eingesetzt werden. Auf diese Weise werden unsere MitarbeiterInnen weiter sensibilisiert, sie generieren zusätzliches Wissen und üben die praktische Anwendung der Richtlinien.

In unserer Konzernbetriebsvereinbarung zur Korruptionsprävention sind die Themen Interessenkonflikte und Zuwendungen sowie unser Hinweisgebersystem für alle MitarbeiterInnen transparent und verbindlich geregelt. Nicht nur unsere MitarbeiterInnen, sondern auch externe Dritte können sich bei Verdacht auf einen Korruptionsfall über unser Hinweisgebersystem an eine von uns beauftragte externe Ombudsperson wenden. Das Hinweisgebersystem haben wir 2021 um eine digitale Variante erweitert. Wir bieten nun eine Möglichkeit zur Abgabe anonymer Hinweise und somit einen verbesserten Schutz für potenzielle HinweisgeberInnen.

Aktuell entwickeln wir unser Compliance-Management-System umfassend weiter, mit dem Ziel, es extern zertifizieren zu lassen. 2021 wurden beispielsweise unser Code of Conduct erstellt und unser Unternehmensleitbild sowie unsere Führungsgrundsätze überarbeitet und veröffentlicht. Aktuell entwickeln wir Richtlinien zu den Themen Zuwendungen, Interessenkonflikte und Hinweisgeberschutz fort, um die Orientierung für unsere MitarbeiterInnen weiter zu verbessern. Darüber hinaus planen wir unser Compliance Management-System um eine Case-Management-Richtlinie zu ergänzen.

Unser Compliance-Management berät unsere MitarbeiterInnen zu allen Compliance-Themen, um Verstöße bereits im Vorfeld zu vermeiden. Außerdem prüft und dokumentiert es alle Meldungen und veranlasst ggf. Folgemaßnahmen. Bei Non-Compliance gilt bei der Gewobag die Null-Toleranz-Politik; Verstöße werden nicht geduldet. Im Jahr 2021 ist eine Meldung bei uns eingegangen, die jedoch nicht als Vorfall von Korruption oder Gesetzesbruch bestätigt werden konnte.

Unsere Verantwortung in der Lieferkette

Wir erwarten von unseren LieferantInnen die Einhaltung deutscher und europäischer Richtlinien und Gesetze. Zudem lassen wir uns bereits im Vergabeverfahren zusichern, dass potenzielle AuftragnehmerInnen sowie beauftragte Dritte unsere Bewerbungs- und Vertragsbedingungen sowie die Vorgaben des Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetzes (BerlAVG) befolgen. Dieses Gesetz umfasst soziale und ökologische Aspekte wie umweltverträgliche Beschaffung und Mindestentlohnung sowie Vorschriften für die finanzielle Zuverlässigkeit. Ebenfalls enthalten sind die ILO-Kernarbeitsnormen zur Sicherstellung von Menschenrechtsaspekten (z. B. Vermeidung von Kinder- und Zwangsarbeit sowie Diskriminierung sowie Gewährung von Vereinigungsfreiheit). Durch eine Erklärung zur Förderung von Frauen möchten wir dazu beitragen, dass dieses Thema auch bei unseren LieferantInnen an Bedeutung gewinnt.

Die Einhaltung der von uns geforderten Kriterien wird stichprobenartig geprüft. Dies ermöglicht uns, bereits bei der Evaluierung potenzieller AuftragnehmerInnen frühzeitig z. B. auf umwelt- und klimarelevante Aspekte einzuwirken. Bisher gab es keine Menschenrechtsverletzungen in unserem direkten Einflussbereich.

Um unsere Verantwortung in der Lieferkette auszubauen, arbeiten wir im Zuge der Weiterentwicklung unseres Compliance-Management-Systems an unserer GeschäftspartnerInnen-Compliance. Zentraler Bestandteil wird ein Code of Conduct für GeschäftspartnerInnen, den wir aktuell entwickeln. Er soll zukünftig die Zusammenarbeit mit unseren LieferantInnen, DienstleisterInnen sowie ProjektpartnerInnen und BeraterInnen regeln. 2021 haben wir zudem ein Geldwäschepräventionssystem implementiert. Im Rahmen dessen werden unsere GeschäftspartnerInnen einer „Know Your Customer (KYC)“-Prüfung gemäß geldwäscherechtlichen Anforderungen unterzogen. Wesentlicher Bestandteil dieser Prüfung ist die Identifizierung der jeweils wirtschaftlich Berechtigten aktueller und potenzieller GeschäftspartnerInnen. Wir werden den Prozess der Geldwäscheprävention weiter optimieren und regelmäßig an die regulatorischen und internen Veränderungen anpassen. Eine weitere Komponente bildet zukünftig unsere Organisationsanweisung zur Sanktionslistenprüfung. Sie soll die Gewobag davor schützen, Gelder oder sonstige wirtschaftliche Ressourcen Personen oder Organisationen zur Verfügung zu stellen, die durch deutsche oder europäische Sanktions- und Embargo-Verordnungen erfasst werden. Dies ist insbesondere aufgrund der aktuellen geopolitischen Entwicklungen in den Fokus gerückt. Wir planen, 2022 die automatisierte Sanktionslistenprüfung zu implementieren und erste Schulungen dazu durchzuführen.

Der Dialog mit unseren Stakeholdern

Als kommunales Wohnungsunternehmen tauscht sich die Gewobag im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit mit einer Vielzahl von Anspruchsgruppen aus. Dazu gehören der Gesellschafter – das Land Berlin –, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, das Abgeordnetenhaus von Berlin, die Bezirksämter und themenbezogen auch die Bezirksverordnetenversammlungen in allen Berliner Bezirken. Darüber hinaus zählen unsere MieterInnen und MietervertreterInnen (Mieterat und Mieterbeiräte), unsere MitarbeiterInnen, GeschäftspartnerInnen und LieferantInnen, Organisationen aus Wissenschaft und Forschung, Verbände sowie MedienvertreterInnen und die allgemeine Öffentlichkeit zu den wichtigen Stakeholdern unseres Unternehmens.

Wie genau wir mit diesen Gruppen agieren und welchen Nachhaltigkeitsbezug dieser Austausch hat, beschreiben wir ausführlich in unserer [DNK-Erklärung](#) zu Kriterium 9 „Beteiligung von Anspruchsgruppen“ (ab Seite 21). Die Gewobag pflegt den intensiven Austausch mit ihren Stakeholdern mit dem Ziel, die jeweiligen Interessen bei der Umsetzung des satzungsgemäßen Auftrages angemessen zu berücksichtigen. Der offene Dialog über gegenseitige Erwartungen stärkt das Vertrauen in das Unternehmen und dessen Wahrnehmung als verlässlicher Partner.

Im Zuge der 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse wurden mittels Interviews und Online-Befragungen unsere internen und externen Stakeholder eingebunden. Dabei befragten wir GeschäftspartnerInnen, Politik und Verwaltung, MieterInnen, Hochschulen, NGOs, Verbände, andere Wohnungsbaugesellschaften, Banken sowie MitarbeiterInnen zu diversen Nachhaltigkeitsthemen und baten um deren Einschätzung. Ziel dabei war es, die Perspektiven der Stakeholder einzuholen, die Relevanz bestimmter Themen für die Anspruchsgruppen sichtbar zu machen und diese in die Weiterentwicklung der (Nachhaltigkeits-)Aktivitäten der Gewobag stärker einzubinden. Die Ergebnisse unserer Wesentlichkeitsanalyse finden Sie im Kapitel [„Nachhaltigkeitsmanagement“](#) →.

Digital und innovativ in die Zukunft

Die Gewobag stellt sich den Anforderungen einer zunehmend digitalisierten Welt und schafft die notwendige Infrastruktur für die Digitalisierung ihrer Wohn- und Arbeitsbereiche. Durch Innovationen möchten wir die Chancen dieser Entwicklung für die Gewobag und unsere MieterInnen nutzen. Mehr Transparenz, Komfortsteigerung, Klimaschutz und Kostenkontrolle – durch Digitalisierung können diese Ziele miteinander vereint werden.

Vor diesem Hintergrund gründeten wir im Sommer 2021 die Gewobag Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH, kurz Gewobag ID. Sie fungiert u. a. als Beteiligungsgesellschaft für Start-ups aus dem PropTech-Bereich. In diesem Zusammenhang lobten wir unseren ersten Innovationswettbewerb zum Thema Energiedatenmanagement aus. Als kommunales Wohnungsunternehmen mit rund 74.500 Wohneinheiten liegt uns eine effiziente und störungsfreie Versorgung unserer MieterInnen mit Wärme, Strom und Wasser am Herzen. Deshalb beschäftigen wir uns seit Längerem intensiv mit Themen des Energiedatenmanagements. Die Gewobag hat im letzten Jahr eine erste eigene Lösung zur Aufnahme, Verarbeitung und Aufbereitung von Energiedaten entwickelt, die sich zunächst auf den Bereich der Wärmeversorgung bezieht: die Gewobag Energiedatenplattform. Im Rahmen des Innovationswettbewerbs konnte KUGU, ein Berliner Start-up-Unternehmen für digitales Gebäudemanagement, die ExpertInnen-Jury überzeugen. KUGU kann nun mit der Gewobag ED ein Pilotprojekt umsetzen, um unsere Energiedatenplattform auszubauen und zu ergänzen und sie so zu einer umfassenden Anwendung für energetisches Gebäudemanagement weiterzuentwickeln.



„Mit unserem Innovations- und Start-up-Programm stärken wir die Innovationskraft der Gewobag. Die Optimierung unserer Geschäftsprozesse durch innovative und digitale Lösungen ist ein wichtiger Bestandteil zur Erreichung unserer Unternehmens- und Klimaziele. Der erste Gewobag Innovationswettbewerb 2021 beschäftigte sich mit digitalen Lösungen im Energiemanagement. Diese werden uns dabei helfen, unsere CO₂-Bilanz zu verbessern, Prozesse effizienter zu steuern und Kosten zu sparen.“

Sven Harke-Kajuth,

Geschäftsführung Gewobag ID,
Bereichsleitung Digitalisierung
und Konzernservices und Chief
Digitalisation Office



Einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung Digitalisierung gehen wir mit unserer Gewobag Service-App. Mit ihr ermöglichen wir unseren MieterInnen ihre Anliegen unkompliziert und digital abzuwickeln. So können beispielsweise Schadensmeldungen einfach via Smartphone aufgegeben, aktuelle Betriebskostenabrechnungen eingesehen, Terminvorschläge für Reparaturen gemacht sowie Formulare ausgefüllt werden. Im Jahr 2021 erweiterten wir die App um die Möglichkeit zur Meldung von Sperrmüll. Außerdem haben wir die Gewobag Vorteilswelt in die Service-App aufgenommen. Mit der Gewobag Vorteilswelt erhalten unsere MieterInnen exklusive Angebote und Rabatte ausgewählter KooperationspartnerInnen. Um unsere MieterInnen enger in die Weiterentwicklung unserer Gewobag Services einzubinden, integrierten wir 2021 zudem ein Online-Feedbackpanel in die App. Eine erste Befragung zur Gewobag Vorteilswelt ergab eine hohe Zufriedenheit.

Für das Jahr 2022 planen wir, die Darstellung von Verbräuchen für fernablesbare Messgeräte (Heizung, Wasser) in die Gewobag Service-App zu integrieren. Darüber hinaus möchten wir mit der Durchführung eines Pilotprojekts für digitale Mietvertragsabschlüsse starten sowie HauswartInnen eine digitale Wohnungsabnahme und -übergabe ermöglichen. Auch KundenberaterInnen sollen zukünftig digital Objektsanierungsbedarfe über die Mieterwechsel-App aufnehmen können. Durch die Optimierungen unserer Gewobag Service-App und die Digitalisierung wesentlicher Prozesse im Unternehmen schaffen wir nicht nur mehr Transparenz und Komfort für die MieterInnen, sondern entlasten auch unsere MitarbeiterInnen bei der Bearbeitung von MieterInnen-Belangen.

Darüber hinaus legt die Gewobag großen Wert darauf, ihre Wohngebäude mit modernen hochgeschwindigkeitsfähigen Infrastrukturen für eine zukunftsorientierte Multimediaversorgung (Fernsehen, Internet und Telefonie) auszustatten. Bis 2032 planen wir, im Rahmen unserer Multimediastrategie 33 Millionen Euro in den Aufbau von Glasfasernetzen zu investieren. Davon profitieren unsere MieterInnen, denn die Glasfaser-Technologie ermöglicht eine schnellere und stabilere Internetverbindung in unseren Quartieren.



Kennzahlen

500 Mio. €

Emission Social Bond

Status beim Certified Sustainable
Housing Label:

**Front-
runner**

0

Anzahl bestätigter Vorfälle von
Korruption oder Gesetzesbruch

Ziele und Maßnahmen

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Nachhaltigkeitsmanagement	Wir etablieren Nachhaltigkeit weiter konsequent in unserer Unternehmenskultur	Etablierung einer Governance-Struktur Nachhaltigkeit	In Durchführung
		Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse	Abgeschlossen
		Entwicklung eines Code of Conduct und Überarbeitung des Unternehmensleitbildes	Abgeschlossen
Sustainable Finance	Wir verbreitern unsere InvestorInnen-Basis mit Fokus auf nachhaltigen Investitionen	Veröffentlichung Social Finance Framework	Abgeschlossen
		Anleihebegebung des Social Bond	Fortlaufend
		Durchführung eines ESG-Risk-Ratings durch Sustainalytics	In Durchführung
		Teilnahme am Certified Sustainable Housing Label	Fortlaufend
Compliance	Wir entwickeln unser Compliance-Management-System weiter	Zertifizierung unseres internen Compliance-Management-Systems anhand der acht Kriterien des Instituts für Corporate Governance (ICG)	Geplant
		Entwicklung und Umsetzung verschiedener interner Richtlinien: <ul style="list-style-type: none"> • Zuwendungsrichtlinie für MitarbeiterInnen • Richtlinie für Interessenkonflikte • Digitales Hinweisgebersystem • Case Management 	In Durchführung
		Entwicklung eines Business Code of Conduct	In Durchführung
		Optimierung unseres Geldwäschepräventionssystems	Geplant
		Implementierung einer Sanktionslistenprüfung	In Durchführung
Digitalisierung & Nachhaltigkeit	Wir arbeiten an der Entwicklung und Umsetzung von innovativen Ideen und digitalen Lösungen für mehr Kundenzufriedenheit und Nachhaltigkeit	Erweiterung der Angebote in der Gewobag Service-App	Fortlaufend
		Digitalisierung wesentlicher Prozesse: <ul style="list-style-type: none"> • Digitalisierung der Wohnungsabnahmen und -übergaben mit MieterInnen • Digitale Auftragserfassung bei Wohnungseinzelsanierungen vor Ort • Pilotprojekt digitaler Mietvertragsabschluss 	In Durchführung
		Investitionen in den Ausbau von Glasfasernetzen i. H. v. 33 Mio. € bis 2032	Geplant
		Innovations- und Start-up-Programm: Durchführung eines Innovationswettbewerbs	Abgeschlossen



Nachhaltigkeit in Zahlen



Wirtschaft

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

		Einheit	2019	2020	2021
Direkt erwirtschafteter wirtschaftlicher Wert	Umsatzerlöse	EUR	456.304.632	543.616.240	550.865.843
	Erträge aus Beteiligungen	EUR	1.576.333	6.501.730	3.586.383
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	856.058	1.154.059	1.815.961
Verteilter wirtschaftlicher Wert	Löhne und Gehälter	EUR	38.782.731	40.053.822	42.317.734
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	EUR	10.408.504	9.571.766	11.942.537
	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	EUR	231.397.510	278.168.157	283.861.911
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	67.741.316	85.076.265	78.589.244
	Steuern vom Einkommen und Ertrag	EUR	-86.336.097	3.240.167	5.751.601
Eigenkapitalquote		Prozent	3,10%	3,40%	3,70%

GRI SRS 102-35: Vergütungspolitik

		2019	2020	2021
102-35a	Vergütungspolitik für das höchste Kontrollorgan und Führungskräfte.	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. 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.	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 2020. 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 2020.	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 2021. 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 2021.
102-35b	Wie stehen Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte für ökonomische, ökologische und soziale Themen.	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.	Der Aufsichtsratsvorsitzende schließt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand ab. Die Zielvereinbarungen können auch Vorgaben zu sozialen und ökologischen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit enthalten. Im Jahr 2020 waren Wachstum zur Schaffung von mehr Wohnraum, sowie die Weiterentwicklung der "Gewobag Mieter-App" um die Kundenerfahrung zu verbessern, Bestandteil der Zielvereinbarung.	Der Aufsichtsratsvorsitzende schließt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand ab. Die Zielvereinbarungen können auch Vorgaben zu sozialen und ökologischen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit enthalten. Im Jahr 2021 waren Wachstum zur Schaffung von mehr Wohnraum sowie der "Arbeitsplatz der Zukunft" zur Schaffung flexiblerer und mobiler Arbeitsräume für die MitarbeiterInnen Bestandteil der Zielvereinbarung. Ein weiterer Zielinhalt ist die Reichweite der Gewobag Service-App und deren Nutzerzahlen im Jahr 2021 mittels nutzerfreundlicher Gestaltung und zusätzlichen Funktionen zu erhöhen.

GRI SRS 102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

	2019	2020	2021
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.	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).	Die Jahresgesamtvergütung (inkl. fixer und variabler Gehaltsbestandteile) der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 5,4-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 Dezember 2020).	Die Jahresgesamtvergütung (inkl. fixer und variabler Gehaltsbestandteile) der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 5,1-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 Dezember 2021).



Soziales

GRI SRS 403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen

	Einheit	2019	2020	2021
Meldepflichtige Arbeitsunfälle	Gesamtanzahl Mitarbeitende	2	4	0
	Anzahl Frauen	1	2	0
	Anzahl Männer	1	2	0
Arbeitsunfälle mit Todesfolge	Gesamtanzahl Mitarbeitende	0	0	0
Meldepflichtige Wegeunfälle	Gesamtanzahl Mitarbeitende	3	7	2
	Anzahl Frauen	3	5	2
	Anzahl Männer	0	2	0
Unfallbedingte Fehltage	Gesamtanzahl Mitarbeitende	97	182	46
	Anzahl Frauen	67	118	46
	Anzahl Männer	30	64	0

GRI SRS 403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen

	Einheit	2019	2020	2021
Krankenquote (Kurz- und Langzeitkranke)	Gesamtanteil Mitarbeitende in %	8,0	6,0	5,7
	Anteil Frauen in %	10,0	6,0	6,6
	Anteil Männer in %	6,0	5,0	4,1

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

		Einheit	2019	2020	2021	
Aus- und Weiterbildungen im Berichtszeitraum nach Geschlecht und Angestelltenkategorie	Anzahl der Auszubildenden (inkl. Praktikanten)	Gesamtanzahl Mitarbeitende	33	31	32	
		Anzahl Frauen	17	19	23	
		Anzahl Männer	16	12	9	
		Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	32	31	32	
		Anzahl technische Mitarbeitende	0	0	0	
		Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	0	0	0	
		Anteil der Auszubildenden mit Migrationshintergrund in %	36,0	23,0	22,0	
		Anteil der Auszubildenden an der Gesamtzahl der Mitarbeitenden in %	4,6	4,2	4,3	
		Anzahl Mitarbeitende	Gesamtanzahl Mitarbeitende	713	735	744
			Anzahl Frauen	451	472	470
Anzahl Männer	262		263	274		
Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	580		595	599		
Anzahl technische Mitarbeitende	70		70	73		
Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	14		11	10		
Anzahl sonstige Mitarbeitende	49		59	62		
Weiterbildungstage	Gesamtanzahl		1.958	1.360	1.432	
	Durchschnittliche Weiterbildungstage pro Person	2,8	1,9	1,9		

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

		Einheit	2019	2020	2021
Belegschaft	Gesamtanzahl Mitarbeitende	713	735	744	
	Anteil Frauen in %	63	64	63	
	Anteil Männer in %	37	36	37	
Beschäftigungsgruppen	Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	580	595	599	
	Anzahl technische Mitarbeitende	70	70	73	
	Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	14	11	10	
	Anzahl sonstige Mitarbeitende	49	59	62	
Altersstruktur Mitarbeitende	Anzahl unter 30 Jahre	116	122	123	
	Anzahl 30 bis 50 Jahre	321	340	345	
	Anzahl über 50 Jahre	276	273	276	
Vorstand	Gesamtanzahl Mitglieder	2	2	2	
	Anteil Frauen in %	50,0	50,0	50,0	
	Anteil Männer in %	50,0	50,0	50,0	
Altersstruktur der Mitglieder	Anzahl Mitglieder unter 30 Jahre	0	0	0	

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

	Anzahl Mitglieder 30 bis 50 Jahre	1	1	1
	Anzahl Mitglieder über 50 Jahre	1	1	1
Erste Führungsebene (unterhalb des Vorstands)	Anteil Frauen in %	33,0	35,7	33,3
	Anteil Männer in %	67,0	64,3	66,7
Zweite Führungsebene (unterhalb des Vorstands)	Anteil Frauen in %	40,0	42,9	36,4
	Anteil Männer in %	60,0	57,1	63,6
Aufsichtsratsmitglieder	Gesamtanzahl Mitglieder	9	9	9
	Anteil Frauen in %	44	56	44
	Anteil Männer in %	56	45	56
Betriebsratsmitglieder (Konzernbetriebsrat)	Gesamtanzahl Mitglieder	10	10	8
	Anteil Frauen in %	70	50	64
	Anteil Männer in %	30	50	38
Alterstruktur der Betriebsratsmitglieder (Konzernbetriebsrat)	Anzahl Mitglieder unter 30 Jahre	0	0	0
	Anzahl Mitglieder 30 bis 50 Jahre	4	4	4
	Anzahl Mitglieder über 50 Jahre	6	6	4

GRI SRS 406-1: Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen

	Einheit	2019	2020	2021
Diskriminierungsvorfälle mit arbeitsrechtlichen Konsequenzen	Gesamtanzahl	0	0	0

GdW: Indikatoren zum Personalmanagement aus der GdW-Arbeitshilfe 73

	Einheit	2019	2020	2021
PE6: Unternehmenszugehörigkeit (Durchschnitt, in Jahren)	-	11,7	11,0	11,2
PE7: Teilzeitquote	in %	16,9	17,6	17,01
PE10: Weiterbildungsintensität (durchschnittliche Weiterbildungstage pro Person)	Anzahl pro Mitarbeitenden	2,8	1,9	1,9
PE12: Mitarbeiterfluktuation	in %	8,0	11,0	10,1



GRI SRS 302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation

		Einheit	2018	2019	2020*
Betriebsstätte	Gesamt	MWh	1.859	2.297	3.415
	Kraftstoffverbrauch (nicht erneuerbar)	MWh	131	165	154
	Stromverbrauch (gesamt, nicht erneuerbar)	MWh	389	630	-
	Stromverbrauch (gesamt, erneuerbar)	MWh	300	377	1.403
	Wärmeenergieverbrauch (Gesamt) **	MWh	1.039	1.125	1.858
Bestandsgebäude	Gesamt	MWh	557.402	687.218	634.029
	Stromverbrauch (gesamt, nicht erneuerbar)	MWh	10.801	9.486	8.949
	Stromverbrauch (gesamt, erneuerbar)	MWh	18.171	26.839	13.425
	Wärmeenergieverbrauch (Gesamt) **	MWh	528.430	650.893	611.655

Energieerzeugung

		Einheit	2018	2019	2020	2021
Bestandsgebäude	Gesamt	kWh	-	291.130	882.000	1.162.000
	Stromerzeugung in PV-Anlagen auf Dachflächen der Gewobag***	kWh	201.053	192.000	202.000	279.000
	Stromerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (größtenteils Biogas-BHKW)	kWh	-	41.500	233.000	310.000
	Wärmeerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (größtenteils Biogas-BHKW)	kWh	-	57.630	447.000	573.000

GRI SRS 302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

		Einheit	2018	2019	2020*
Betriebsstätte	Energieverbrauch (Gesamt)**	MWh	1.859	2.297	3.415
	Verringerung des Energieverbrauchs	in %	8,8	23,6	48,7
Bestandsgebäude	Energieverbrauch (Gesamt)**	MWh	557.402	687.218	634.029
	Verringerung des Energieverbrauchs	in %	-2,0	23,3	-7,7

GRI SRS 303-3: Wasserentnahme

		Einheit	2018	2019	2020*
Betriebsstätte		m ³	3.285	3.431	2.624
Bestandsgebäude		m ³	5.459.352	5.962.081	6.469.239

CO₂-Emissionen

GRI SRS 305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

		Einheit	2018	2019	2020*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO ₂	48.042	58.046	59.582
	Betriebsstätte	CO₂-Emissionen (gesamt)	32	40	38
	CO ₂ -Emissionen des Fuhrparks	t CO ₂	32	40	38
Bestandsgebäude	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO₂	48.010	58.006	59.545
	CO ₂ -Emissionen durch Erdgas	t CO ₂	43.188	50.938	53.350
	CO ₂ -Emissionen durch Heizöl	t CO ₂	2.126	4.420	3.868
	CO ₂ -Emissionen durch Ofenheizung	t CO ₂	2.695	2.648	2.327

GRI SRS 305-2: Indirekte THG-Emissionen (Scope 2)

		Einheit	2018	2019	2020*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO₂	41.924	48.683	29.239
	CO ₂ -Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂	8.091	6.448	3.797
	CO ₂ -Emissionen durch Fern- und Nahwärme	t CO ₂	33.833	42.235	25.442
Betriebsstätte	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO₂	348	298	60
	CO ₂ -Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂	260	203	-
	CO ₂ -Emissionen durch Fern- und Nahwärme ****	t CO ₂	88	95	60
Bestandsgebäude	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO₂	41.576	48.385	29.179
	CO ₂ -Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂	7.831	6.245	3.797

GRI SRS 305-2: Indirekte THG-Emissionen (Scope 2)

	CO ₂ -Emissionen durch Fern- und Nahwärme ****	t CO ₂	2018	2019	2020*
			33.745	42.140	25.382

GRI 305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)

		Einheit	2018	2019	2020*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO₂	21.435	24.519	31.370
Betriebsstätte	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO₂	242	239	156
	CO ₂ -Emissionen durch Geschäftsreisen	t CO ₂	29	37	4
	CO ₂ -Emissionen durch Mitarbeiterpendeln	t CO ₂	129	124	58
	CO ₂ -Emissionen durch Vorketten	t CO ₂	84	78	94
Bestandsgebäude	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO₂	21.193	24.280	31.214
	CO ₂ -Emissionen durch Vorketten	t CO ₂	21.193	24.280	31.214

GRI SRS 305-5: Senkung der THG-Emissionen

		Einheit	2018	2019	2020*
Senkung der THG-Emissionen	CO₂-Emissionen (Senkung)	t CO₂ (in %)	-0,3	17,8	20,2

GdW GP4: CO₂-Emissionen des Unternehmens

		Einheit	2018	2019	2020*
GP4	CO₂-Emissionen des Unternehmens (gesamt)	t CO₂	111.401	131.248	120.191
	CO ₂ -Emissionen durch Betriebsstätten	t CO ₂	622	577	262
	CO ₂ -Emissionen durch Bestandsgebäude	t CO ₂	110.779	130.671	119.928

Relative THG-Emissionen der Bestandsgebäude

	Einheit	2018	2019	2020*
THG-Emissionen pro m ² Wohnfläche (Scope 1,2 & 3, klimabereinigt)	kg CO ₂ e/m ²	34,3	30,8	27,3
THG-Emissionen pro m ² Wohnfläche (Scope 1&2, klimabereinigt)	kg CO ₂ e/m ²	28,0	25,0	20,2

GRI SRS 306-2: Abfall nach Art und Entsorgung

	Einheit	2018	2019	2020	2021	
Betriebsstätte	Gesamt	kg	-	23.739	19.987	11.556

Unternehmenseigene Kennzahlen im Bereich Umwelt

	Einheit	2018	2019	2020	2021	
Wohneinheiten asbestbefreit	Anzahl	1.400	2.550	2.560	3338,0	
Papierverbrauch	t	23,0	20,7	14,6	7,5	
Quartierstrom	Erzeugungsstandorte	Anzahl	23	26	27	29
	Einheiten mit Zugang zum Quartierstrom	Anzahl	5.370	6.241	6.949	8.300
	Günstiger als Grundversorger	in %	15,4	17,0	20,0	20,0
Ladepunkte für Elektrofahrzeuge für Gewobag-Fuhrpark und Mitarbeitende	Gesamtanzahl	24	24	26	32	
	davon Schnellladesäulen	Anzahl	5	5	5	5
Mobilitätshubs	Anzahl (bestehend)	0	3	4	4	
	Anzahl (in Planung)	3	1	-	0	
Elektrofahrzeuge im Fuhrpark	Anzahl	4	15	25	15	
Fahrradstellplätze in der Gewobag-Fahrradoase	Anzahl	-	-	120	115	
finanzierte Wohneinheiten durch die Europäische Investitionsbank mit KfWEffizienzhaus-55-Standard	Anzahl	-	-	2000	2203	
BVG-Zuschüsse	Anzahl MA	-	306	316	286	
Wildblumenwiesen	Fläche	m ²	-	1.100	2.459	2.459
	Anzahl (aktuell)		-	3	5	5
	Anzahl (in Planung)		-	2	-	0

Fußnoten:

* Zum Reportingzeitpunkt sind die Rechnungslegungen vonseiten externer Versorger zum Teil noch nicht abgeschlossen. Daher werden Kennzahlen für das Vorjahr berichtet. Aufgrund von Rundungen kann es vorkommen, dass die summierten Einzelwerte nicht exakt den dargestellten Summenwert ergeben.

** Energieverbräuche wurden anhand eines regionsspezifischen Klimafaktors witterungsbereinigt. Daten aus 2018 sind nicht klimabereinigt.

*** Die Stromerzeugung aus Photovoltaik-Anlagen wurde in Kooperation mit den Berliner Stadtwerken und der Berliner Energieagentur durchgeführt.

**** Die Emissionsfaktoren der Fernwärmeversorgung wurden gemäß den Vorgaben des neuen Gebäudeenergiegesetzes geändert. Dementsprechend wurden die Emissionswerte der aktuellen sowie vergangener Berichtsjahre angepasst.

Fußnote zur Gesamttabelle:

Die in die Berechnung der Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) einbezogenen Gase sind neben Kohlendioxid (CO₂) auch Methan (CH₄) und Lachgas (N₂O). Die Treibhausgaswirkung aller Gase wird in CO₂-Äquivalenten ausgewiesen. Biogene CO₂-Emissionen sind dabei nicht berücksichtigt.

Als Standard zur Bilanzierung der THG-Emissionen setzen wir den Corporate Accounting and Reporting Standard des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) ein. Sofern keine abweichenden Angaben gemacht werden, berechnen wir die THG-Emissionen in diesem Bericht mit dem Globalen Emissions-Modell Integrierter Systeme (GEMIS) des Darmstädter Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien (IINAS). Emissionsfaktoren von Strom- und Fernwärme werden vom jeweiligen Versorger berücksichtigt. Sollten diese nicht vorliegen, wurde als Rückfallebene auf IINAS zurückgegriffen.

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

Die THG-Emissionen in diesem Bericht wurden anhand der folgenden Emissionsfaktoren berechnet: Grünstrom (market-based): 20 g/kWh; Strom (market-based): anbieterspezifisch; Strom (location-based): 425 g/kWh (2020), 425 g/kWh (2019), 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) 92 g/kWh und 143 g/kWh, Nahwärme (anbieterspezifisch) 193 g/kWh, Ofenheizung 438 g/kWh. Diese Angaben enthalten die THG-Emissionen aus Herstellung, Transport und Verteilung der Energieträger. Emissionsfaktoren von Brenn- und Kraftstoffen beziehen sich auf den Brennwert.



Übersicht Nachhaltigkeitsprogramm mit Zielen und Maßnahmen

Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Bezahlbarer Wohnraum	Wir bieten in Berlin mehr Wohnraum zu angemessenen Mieten an	Fortschreibung der Gewobag-Wachstumsstrategie	Fortlaufend
	Wir setzen innovative Bau- und Wohnkonzepte um	WATERKANT Berlin: Bau von 300 weiteren Wohnungen bis 2022	In Durchführung
		Bülow 90: Fertigstellung von über 35 Wohnungen, Gewerbe- und Arbeitsflächen bis 2025	In Durchführung
		Bremer Straße / Wiciefstraße: Schaffung von 100 bezahlbaren Wohnplätzen für Studierende und Auszubildende	Abgeschlossen
		Rauchstraße: Errichtung von 56 Wohnungen für Geflüchtete	Abgeschlossen
		Wohnpark Mariendorf: Erweiterung um 44 altersgerechte Wohnungen und eine Pflegeeinrichtung bis 2022	In Durchführung

Zusammenhalt im Quartier

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Partizipation & soziale Projekte	Wir bauen den offenen Dialog mit unseren MieterInnen aus und binden sie in Partizipations-verfahren transparent ein	Mieterbeiratswahlen 2022	Fortlaufend
		Umsetzung neuer Formate für eine engere Zusammenarbeit zwischen Mieterrat und Mieterbeirat	Geplant
		Umsetzung von Schulungsangeboten für Mieterbeiräte zur Ausübung des Amtes	Fortlaufend
		Anpassung der Leitlinien für Partizipation im Neubau und bei Modernisierungen	In Durchführung
		Anwendung der Leitlinien für Partizipation im Neubau und bei Modernisierungen	Fortlaufend
	Wir fördern stabile nachbarschaftliche Strukturen in unseren Beständen und darüber hinaus	Kundenzufriedenheitsanalyse 2023	Geplant
		Weiterführung sozialer Projekte und Partnerschaften	Fortlaufend
		Durchführung regelmäßiger Quartiersbegehungen zur Erhebung konkreter Handlungsbedarfe in den Quartieren	Fortlaufend
		Ausweitung des Programms Stadtraum!Plus mit der Stiftung Berliner Leben zur Förderung des sozialen Miteinanders von Kindern und Jugendlichen	In Durchführung

Miteinander arbeiten

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Attraktiver Arbeitgeber & Zufriedenheit der MitarbeiterInnen	Wir bauen das Angebot an Weiterbildungen für unsere MitarbeiterInnen weiter aus	Aufbau eines Talentmanagement-Programms	In Durchführung
		Fortführung und Ausbau des Learning-Management-Systems (SAM Unterweisungssoftware): Arbeitssicherheit, Datenschutz, Compliance, Onboarding-Themen	In Durchführung
		Schulung zu Cyber Security Awareness	Geplant
		Umsetzung des Führungskräfteentwicklungs-programms	In Durchführung
	Wir fördern eine ausgewogene Geschlechter-Verteilung in der Gewobag	Umsetzung von Maßnahmen gemäß dem Frauenförderplan	Geplant
		Durchführung einer Mitarbeiterbefragung zum „Arbeitsplatz der Zukunft“	Abgeschlossen
	Wir bieten eine bedarfsgerechte Arbeitsumgebung sowie moderne Arbeitsmodelle	Pilotierung innovativer Bürokonzepte und Arbeitswelten im Rahmen unseres Projektes „Arbeitsplatz der Zukunft“	In Durchführung
		Fortführung der Veranstaltungsreihe Gewobag-Dialog	Fortlaufend
	Wir stärken die interne Kommunikation und die Vernetzung unserer MitarbeiterInnen	Relaunch der Intranetseite im Jahr 2023	Geplant
	Wir entwickeln das betriebliche Gesundheitsmanagement für MitarbeiterInnen bedarfsgerecht weiter	Jährlich neue Angebote des Gesundheitsmanagements, Impfkampagnen für MitarbeiterInnen und Angehörige	Fortlaufend

Umwelt- und Klimaschutz

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Energie & Klima in Neubau und Bestand	Wir konzipieren eine Klimastrategie mit zukunftsorientierten Maßnahmen	Klimastrategie: Ableitung von Klimazielen und Entwicklung einer Dekarbonisierungs-Roadmap	In Durchführung
		Start eines umfassenden Pilotprojektes im Rahmen der Klimastrategie	In Durchführung
		Mitgliedschaft Initiative Wohnen.2050	Fortlaufend
		Hohe energetische Standards und Ausbau erneuerbarer Energien im Neubau und Gebäudebestand	Fortlaufend
		Erarbeitung einer Photovoltaik-Anlagen- Strategie	Abgeschlossen
		Investitionen von 50 Mio. Euro in die Errichtung neuer Photovoltaik-Anlagen bis 2032	Geplant
		Ökologische Baustoffe	Wir prüfen den Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien
Ertüchtigung der Fassade Polystyrol-frei	Fortlaufend		
Wir bieten innovative Mobilitätslösungen für unsere MieterInnen an	Erarbeitung einer E- Ladeinfrastrukturstrategie		Abgeschlossen
	Errichtung von 500 elektrifizierten Stellplätze bis 2024		In Durchführung
	Carsharing-Angebot für MieterInnen (SpreeAuto)		Fortlaufend
	Partizipation an internationalen Forschungs- und Förderprojekten mit Fokus auf E-Mobilität		Fortlaufend
	Errichtung von vier Jelbi- Mobilitätsstationen in Kooperation mit der BVG		Abgeschlossen
Wir fördern die Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln unserer Mitarbeitenden	Schaffung von Anreizen für unsere MitarbeiterInnen zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs, von Fahrrädern und Elektro- und Hybridfahrzeugen		Fortlaufend
Wir fördern die biologische Vielfalt auf unseren Grünflächen	„Städtisch Grün“: Pilotprojekt zur nachhaltigen Bewirtschaftung von Gewobag-Grünanlagen mit dem Kooperationspartner Stiftung Naturschutz Berlin	In Durchführung	

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Nachhaltigkeitsmanagement	Wir etablieren Nachhaltigkeit weiter konsequent in unserer Unternehmenskultur	Etablierung einer Governance-Struktur Nachhaltigkeit	In Durchführung
		Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse	Abgeschlossen
		Entwicklung eines Code of Conduct und Überarbeitung des Unternehmensleitbildes	Abgeschlossen
Sustainable Finance	Wir verbreitern unsere InvestorInnen-Basis mit Fokus auf nachhaltigen Investitionen	Veröffentlichung Social Finance Framework	Abgeschlossen
		Anleihebegebung des Social Bond	Fortlaufend
		Durchführung eines ESG-Risk-Ratings durch Sustainalytics	In Durchführung
		Teilnahme am Certified Sustainable Housing Label	Fortlaufend
Compliance	Wir entwickeln unser Compliance-Management-System weiter	Zertifizierung unseres internen Compliance-Management-Systems anhand der acht Kriterien des Instituts für Corporate Governance (ICG)	Geplant
		Entwicklung und Umsetzung verschiedener interner Richtlinien: <ul style="list-style-type: none"> Zuwendungsrichtlinie für MitarbeiterInnen Richtlinie für Interessenkonflikte Digitales Hinweisgebersystem Case Management 	In Durchführung
		Entwicklung eines Business Code of Conduct	In Durchführung
		Optimierung unseres Geldwäschepräventionssystems	Geplant
		Implementierung einer Sanktionslistenprüfung	In Durchführung
		Erweiterung der Angebote in der Gewobag Service-App	Fortlaufend
Digitalisierung & Nachhaltigkeit	Wir arbeiten an der Entwicklung und Umsetzung von innovativen Ideen und digitalen Lösungen für mehr Kundenzufriedenheit und Nachhaltigkeit	Digitalisierung wesentlicher Prozesse: <ul style="list-style-type: none"> Digitalisierung der Wohnungsabnahmen und -übergaben mit MieterInnen Digitale Auftragserfassung bei Wohnungseinzelsanierungen vor Ort Pilotprojekt digitaler Mietvertragsabschluss 	In Durchführung
		Investitionen in den Ausbau von Glasfasernetzen i. H. v. 33 Mio. € bis 2032	Geplant
		Innovations- und Start-up-Programm: Durchführung eines Innovationswettbewerbs	Abgeschlossen



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

Veröffentlichungstag:

20. Juni 2022

Verantwortlich i. S. d. § 18 Abs. 2 MStV:

Gewobag Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft Berlin
Anne Grubert
Pressesprecherin
Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

Gesamtprojektleitung und Redaktion Geschäftsbericht:

Robert Schaefer/Volker Hartig (Unternehmenskommunikation)

Redaktion Nachhaltigkeitsbericht:

Leonore Herzberg, Nachhaltigkeitsbeauftragte der Gewobag
In Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsausschuss der Gewobag

denkstatt

www.denkstatt.eu ↗

Konzept, Design, Redaktion und Entwicklung:

heureka GmbH – einfach kommunizieren.
Renteilichtung 1
45134 Essen
www.heureka.de ↗

Kontakt Gewobag:

Telefon: 0800 4708-800
Telefax: 030 4708-4510
E-Mail: [info\(at\)gewobag.de](mailto: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:

Boheifilm | Agentur für Film- und Videoproduktion Berlin

heureka GmbH – einfach kommunizieren.

Axel Springer Syndication Berlin

und weiteren Bildern aus dem Gewobag-Archiv.