

Vorwort des Vorstands



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Partnerinnen und Partner,

2023 war für die Gewobag ein Jahr mit einigen denkwürdigen Momenten. Der Abschied von der Vorstandskollegin Snezana Michaelis Ende des Jahres war ein besonders bewegender. Das gesamte Unternehmen sagt an dieser Stelle noch einmal Danke für neun Jahre wertvolle Vorstandsarbeit und kompetente, empathische Führung! Wir freuen uns, dass wir die Vorstandsarbeit im neuen Team nahtlos fortsetzen und sind zuversichtlich, dass wir an die erfolgreiche, gute Zusammenarbeit anschließen können.

Ein neues Duo bedeutet neue Dynamik – auch wenn es keine externe Nachfolge ist. Die veränderte Konstellation gibt uns Raum für neue Akzente und Veränderungen an den richtigen Stellen. Wir werden uns im Vorstand künftig noch stärker mit der Unternehmenskultur beschäftigen. Das betrifft die Ausrichtung nach außen: Wie können wir unsere Services noch passgenauer auf die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener MieterInnen zuschneiden? Wie optimieren wir unsere Kommunikation? Wir richten unseren Blick aber immer wieder auch nach innen: Wir wollen MitarbeiterInnen und Führungskräfte bestmöglich dabei unterstützen, ihre Arbeit gern und engagiert zu machen und sich stetig weiterzuentwickeln. Sie sollen sich und ihre Expertise einbringen, wenn wir strategische oder technologische Weichen für die Zukunft stellen. Uns ist wichtig, alle auf dem Weg mitzunehmen.

Unser Projekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ zeigt, wie das gelingen kann: Wir haben nicht einfach eine Linie vorgegeben, sondern Türen geöffnet und Mitgestaltung ermöglicht. Ab Ende 2020 gab es Befragungen, Workshops und Testläufe. Zwei Jahre lang konnten unsere MitarbeiterInnen verschiedene Formen von smartem, flexiblem, hybridem Arbeiten ausprobieren. Wir haben zusammen viel über Technik und Arbeitspsychologie sowie über die Nutzung von Räumen, Büros und Etagen gelernt, das wir seitdem gemeinschaftlich erfolgreich umsetzen. Seit Anfang 2023 wurde das Projekt nach der Pilotphase schrittweise unternehmensweit ausgerollt.

Die äußeren Rahmenbedingungen brachten 2023 enorme Herausforderungen mit sich und erfordern von uns Weitsicht und Flexibilität im Handeln. Wie viele andere Unternehmen der Wohnungswirtschaft mussten wir Sonderabschreibungen bei Immobilienwerten vornehmen, die sich aus dem durch uns nicht beeinflussbaren Marktgeschehen ergeben. Das operative Ergebnis lässt sich nichtsdestotrotz sehen. Unser Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht zeigt, dass wir mit unserer Unternehmens- und Finanzpolitik gut gefahren sind. 2023 konnten wir das ESG-Rating der internationalen Ratingagentur Sustainalytics noch einmal verbessern. Ein wichtiges Zeichen: Nachhaltige Unternehmensführung stärkt das Vertrauen in unser Unternehmen. Wir nehmen unseren sozialen Auftrag ernst. Im Fokus steht dabei, Haushalten mit niedrigem Einkommen angemessenen sowie bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, selbst und gerade dann, wenn die Zeiten schwierig sind. Vor diesem Hintergrund erlaubt uns die neue Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat maßvolle Mietsteigerungen – wirtschaftlich eine Notwendigkeit.

Dank zweier großer Finanzierungsprojekte im Volumen von über 400 Mio. € können wir bis 2026 über 1.400 Wohneinheiten modernisieren und über 2.400 neue Wohnungen bauen. Damit kommen wir unserem Ziel wieder ein gutes Stück näher, bis 2030 rund 10.000 neue Wohnungen zu bauen. Im vergangenen Jahr konnten wir einige Neubauprojekte abschließen, etwa in unseren Quartieren Schöneberger Linse und Buckower Höfe.

In der Landsberger Allee gehen wir derzeit bewusst neue Wege. Dort realisieren wir serielles Bauen im großen Stil. Das wird in den nächsten Jahren eine große Sache. Denn es verspricht günstigeres und schnelleres Bauen, ohne das nachhaltige Bestandsmanagement zu vergessen. Wir wollen hier vorangehen, statt hinterherzulaufen. Wenn Bauprojekte die Stadt beleben, vielleicht sogar die Branche, dann machen wir etwas richtig. Selbst Impulsgeber zu sein, das ist unser Anspruch.

Das gilt auch für das große Thema Energie: Natürlich sind wir froh über jeden wertvollen Impuls von außen. Dafür ist besonders unsere Innovation Challenge ein Katalysator – ein Wettbewerb, mit dem wir Start-ups zur Zusammenarbeit einladen. 2024 werden wir acht Pilotprojekte mit den GewinnerInnen von 2023 realisieren. Wir machen uns aber auch selbst viele Gedanken und investieren konsequent in Solarpanels, Dachbegrünungen oder zeitgemäße Fassadendämmungen. Unsere Tochter Gewobag ED, die auf Energie- und Dienstleistungen spezialisiert ist, hat 2023 ihren zehnten Geburtstag gefeiert. Auf ihre Entwicklung sind wir richtig stolz: 45 kluge Köpfe statt der einstigen sieben; eine eigene Abteilung für zukunftssträchtige Digitalisierung und besser vernetzte Geräte; preisgekrönte Konzepte für sektorenkoppelnde Stahlspeicher oder Photovoltaik-Anlagen, die mit ihrer Ästhetik auch ArchitektInnen überzeugen.

Unsere unternehmenseigene Stiftung „Berliner Leben“ ist 2023 ebenfalls 10 geworden. Noch eine Erfolgsgeschichte! Seit der Gründung belebt sie die Quartiere und deren Nachbarschaften und verbindet Menschen mit ihrer Stadt: durch das Fördern von Vereinen, mit dem URBAN NATION Museum, über das Programm Stadtraum!Plus. Besonders stolz beobachten wir, dass sich dadurch neue Ideen verstetigen und am Puls der Zeit weiterentwickeln.

Lebenswerte Wohnungen und Wohngebiete, sozialverträgliche Quartiersentwicklung – dafür steht die Gewobag mit ihrer DNA. Wenn wir in unserer Unternehmensstrategie von optimierten Produkten und Kundenbedürfnissen sprechen, haben wir unsere MieterInnen vor Augen. Das Feedback zu unserer Erreichbarkeit nehmen wir uns zu Herzen und haben Anfang 2024 die Telefonzeiten unseres Service-Centers angepasst. Was die Kinder über unsere Spielplätze sagen, geht unmittelbar in unseren Konzepten auf, wie den Spielplätzen im Neuen Kreuzberger Zentrum oder am Blasewitzer Ring. Und wenn ein Angebot gut angenommen wird, setzen wir uns für mehr solcher Angebote ein. Seit letztem Jahr gibt es beispielsweise eine dritte Offene Familienwohnung. Die erste entstand 2016.

Den KiezbeleberInnen und ImpulsgeberInnen, den ArbeitsplatzerneuerInnen und allen anderen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sagen wir Danke! Danke für Ihre Zeit, Ihre Leistung, Ihr Engagement und Ihre Impulse! Es sind viele Pulsschläge, die uns als Gewobag handlungsfähig machen. Dank und Anerkennung gebührt auch unserem starken Netzwerk. Ohne den beständigen Austausch mit langjährigen und neuen PartnerInnen wären wir weder so verlässlich noch so erfolgreich.

Auf weitere wertvolle Impulse!



Malte Bädelt
Vorstandsmitglied



Markus Terboven
Vorstandsmitglied