



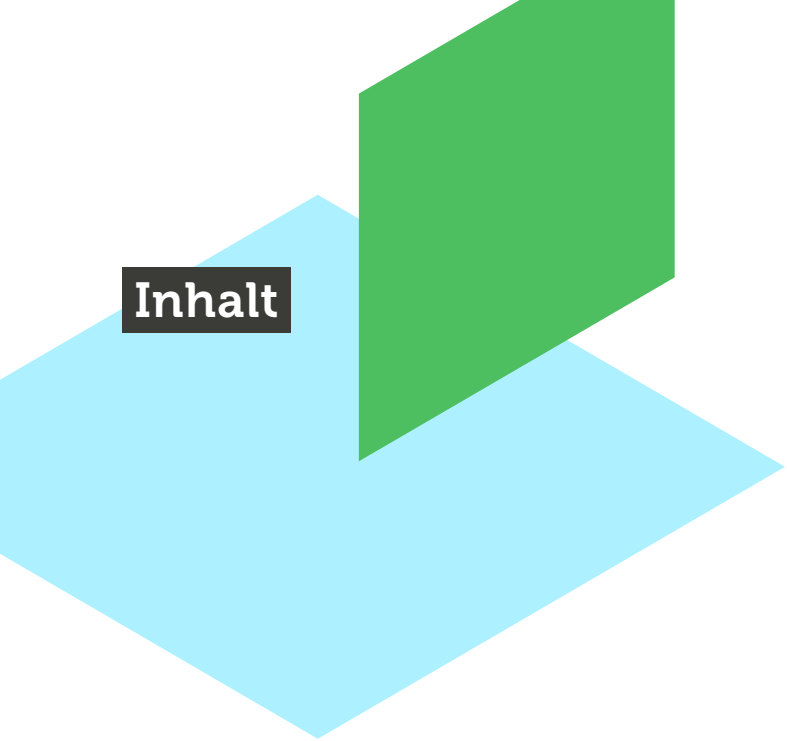
Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2024



nach HGB





Inhalt

Jahresbericht nach HGB

03	Mehrjahreskennzahlen
04	Vorwort des Vorstands
06	Organe der Gewobag
08	Bericht des Aufsichtsrats
14	Beteiligungsübersicht der Gewobag
16	Gleicher Lohn für gleiche Arbeit
20	Konzernlagebericht nach HGB
57	Konzernbilanz
60	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
62	Konzern-Anlagespiegel
65	Konzern-Forderungsspiegel
66	Konzern-Verbindlichkeitspiegel
67	Konzern-Eigenkapitalspiegel
69	Konzern-Kapitalflussrechnung
71	Konzernanhang

Nachhaltigkeitsbericht

91	Nachhaltigkeitsmanagement
----	---------------------------

Handlungsfelder

101	Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins
112	Zusammenhalt im Quartier
126	Miteinander arbeiten
133	Umwelt- und Klimaschutz im Neubau und Bestand
147	Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Kennzahlen und Programm

157	Nachhaltigkeit in Zahlen
168	Übersicht Nachhaltigkeitsprogramm mit Zielen und Maßnahmen

173	Impressum
-----	-----------

Mehrjahreskennzahlen

Wesentliche Finanzkennzahlen		2024	2023	(angepasst) 2022	(angepasst) 2021	2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	12.766,9	12.341,4	12.521,0	12.173,8	11.401,4
Finanzverbindlichkeiten (inklusive Unternehmensanleihen)	Mio. €	5.301,9	5.100,6	5.107,2	5.048,2	4.680,9
Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	654,9	639,1	576,4	550,9	543,6
EBITDA (IFRS)	Mio. €	237,6	231,1	216,1	223,5	210,3
Jahresergebnis (HGB)	Mio. €	28,0	-53,7	30,1	23,0	29,8
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	293,1	92,5	130,7	172,4	183,7
Aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	64,4	56,2	54,5	49,0	35,5
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	119,8	110,3	111,8	98,9	81,5

Kennzahlen Mieteinheiten		2024	2023	(angepasst) 2022	(angepasst) 2021	2020
Ertragsbringende Mieteinheiten am 31.12 (Wohnen + Gewerbe)	Anzahl	77.761	77.648	77.344	76.206	74.695
Nettokaltmiete Wohnen (Konzerndurchschnitt)	€/m ²	6,71	6,44	6,39	6,29	6,30
Ist-Mieten-Multiplikator	x	27,4	28,5	30,0	30,8	28,6
Fair Value pro m ²	€/m ²	2.349	2.329	2.396	2.384	2.189

Weitere wesentliche Finanzkennzahlen		2024	2023	(angepasst) 2022	(angepasst) 2021	2020
Eigenkapitalquote (IFRS)	%	46,1	46,8	47,0	46,7	46,2
Zinsdeckungsgrad (IFRS)	x	3,2	3,2	3,4	2,8	2,6
Loan-to-Value Ratio (IFRS)	%	39,3	39,3	38,1	37,6	39,6

Vorwort des Vorstands



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Partnerinnen und Partner,

ein Zuhause ist viel mehr als vier Wände: Es steht für Geborgenheit, Sicherheit, Gestaltungsfreiheit. Wir kennen unsere Verantwortung als Wohnungsbauunternehmen und arbeiten täglich nach Kräften daran, ein lebenswertes Zuhause und Wohnumfeld für Berlinerinnen und Berliner und solche, die es werden wollen, zu schaffen, insbesondere in diesen krisenhaften und oft hektischen Zeiten. Das heißt für uns vor allem, verlässlich und verantwortungsvoll zu handeln. Wenngleich wir ehrgeizig, kreativ und visionär in die Zukunft planen, braucht es realistische Pläne, die die langfristige Stabilität des Unternehmens und die Zufriedenheit der MieterInnen gleichermaßen gewährleisten. Der vorliegende Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht bewegt sich in diesem Spannungsfeld zwischen herausfordernden Rahmenbedingungen in der Gegenwart und unseren anspruchsvollen Plänen für die Zukunft. Er blickt zurück auf Entwicklungen und Erfolge im Jahr 2024 und erläutert strategische Schwerpunkte der kommenden Jahre.

Das erste gemeinsame Jahr als neues Vorstandsduo war durch einen definierten Anspruch geprägt: Unternehmerische Verantwortung und stärkere KundInnenorientierung bilden die Leitlinien des unternehmerischen Handelns. Dafür braucht es die gesunde Balance aus Partizipation und Innovationen, Flexibilität und klaren Entscheidungen. Daraus folgte unter anderem die Entscheidung, die Öffnungszeiten unserer Quartierbüros zu erweitern: An allen elf Standorten werden regelmäßig Sprechzeiten für alle MieterInnen unabhängig von ihrem Wohnort angeboten. Außerdem haben wir eine Tochtergesellschaft - die „HausWart Plus Servicegesellschaft“ - gegründet. Ab Juli 2025 übernimmt das Team der HausWart Plus Servicegesellschaft schrittweise, zunächst in einigen Startquartieren, ab Juli 2026 dann im Gesamtbestand die Hauswartleistungen. Damit wollen wir sicherstellen, dass unsere Mieterinnen und Mieter noch freundlicher, lösungsorientierter und zuverlässiger betreut werden.

Gleichzeitig bauen wir so viel wie nie zuvor in der Geschichte der Gewobag: 2024 befanden sich 4.029 Wohnungen im Bau, darunter innovative Bauprojekte wie das Neue Gartenfeld in Spandau und die Landsberger Allee, bei der wir über 1.500 Wohnungen in Modulbauweise errichten. Bis 2026 entstehen insgesamt rund 4.400 neue Wohnungen; bis 2030 sollen etwa 7.000 weitere hinzukommen. Unser Investitionsvolumen im Neubau liegt bei rund 1,85 Milliarden Euro bis 2035 und umfasst nicht nur Wohnraum, sondern auch die gesamte soziale Infrastruktur wie Kitas, Nahversorgung und Mobilität.

Quartiersentwicklung denken wir ganzheitlich: Die Mieterinnen und Mieter sollen sich nicht nur in ihrer Wohnung zu Hause fühlen, sondern auch im Miteinander mit einer funktionierenden Nachbarschaft in einem möglichst harmonischen Wohnumfeld. Die Bedürfnisse unserer MieterInnen erkunden wir im gemeinsamen Dialog und nehmen diese in unserer Arbeit ernst. Das gilt für Neubauten ebenso wie für unsere Investitionen in den Bestand. Bis 2035 fließen rund 1,5 Milliarden Euro in Instandhaltung und energetische Sanierung – auch, um unsere Klimaziele bis 2045 zu erreichen. So haben wir unser Investitionsvolumen deutlich erhöht, um u. a. Gebäudehüllen energetisch zu ertüchtigen und bei der Wärmeversorgung verstärkt auf erneuerbare Energien zu setzen. Diese Maßnahmen werden den ökologischen Fußabdruck unserer Bestände erheblich senken. Wir investieren damit so viel in Klimaschutz wie nie zuvor in der Geschichte der Gewobag.

Diese Zukunftsstrategie braucht ein starkes Fundament. Deshalb haben wir mehrere Unternehmensbereiche umstrukturiert und Kompetenzen gezielt gebündelt. Das Bestandsmanagement entwickeln wir organisatorisch weiter, mit einem kaufmännischen und einem operativen Bereich. Solche Veränderungen gelingen nur mit guter interner Kommunikation und Changebegleitung. In einer Unternehmenskultur, die Veränderung mitträgt. Und indem wir MitarbeiterInnen fördern und fordern. Das geschieht beispielsweise durch unsere Weiterbildungsoffensive, die wir mit der neuen Gewobag Akademie forcieren oder auch mit einem gezielten Talentprogramm für Nachwuchskräfte.

2024 haben wir außerdem begonnen die Unternehmenssoftware SAP S/4HANA zu implementieren, um die Basis zur Modernisierung unserer Geschäftsprozesse zu erneuern, Transparenz und Datenqualität zu erhöhen sowie die digitale Zusammenarbeit unternehmensweit zu stärken. Solche Investitionen in die Digitalisierung und Automatisierung haben auf den ersten Blick vielleicht nicht direkt etwas mit der Lebenswelt der Menschen im Quartier zu tun. Aber es sind wichtige Maßnahmen, um sicherzustellen, dass die Gewobag durch effiziente digitale Prozesse auch noch in Zukunft stabil ihren Auftrag erfüllen kann.

Unser strategisches Handeln braucht Erkenntnisse über die Vergangenheit, kreative Gestaltung der Gegenwart und Gespür für die Trends von morgen. Wir haben den Anspruch, das große Ganze stets im Blick zu behalten – ökonomisch, ökologisch, sozial. Dass wir diesem Anspruch gerecht werden, verdanken wir vielen engagierten Menschen innerhalb und außerhalb der Gewobag: unseren offenen und motivierten MitarbeiterInnen, unseren starken und verlässlichen PartnerInnen sowie all jenen, die uns in Gremien und Politik kritisch und konstruktiv begleiten. Ihnen allen gilt unser Dank: für Ihr Engagement, Ihre Leistung, Ihre Ideen, Ihre Offenheit und Ihr Vertrauen.

Weiter geht's!



Malte Bädelt
Vorstandsmitglied



Markus Terboven
Vorstandsmitglied

Organe der Gewobag

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft waren 2024:

Wilfried Wendel

Vorsitzende

(seit 4.06.2024)

Ehem. Mitglied des Vorstands der SAGA Siedlungs-
Aktiengesellschaft Hamburg, Stuttgart

Feste Vergütung: 4.727,32 €

Stephan Machulik

stellv. Vorsitzender

Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz
der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen, Berlin

Feste Vergütung: 4.727,32 €

Arnt von Bodelschwingh

Diplom-Volkswirt und Geschäftsführer der
RegioKontext GmbH, Berlin

Feste Vergütung: 6.785,25 €

Renate Hachtmann

(seit 4.06.2024)

Leiterin Referat I B „Vermögen und
Beteiligungen“ der Senatsverwaltung für
Finanzen, Berlin

Feste Vergütung: 2.824,86 €

Oda Scheibelhuber

(seit 4.06.2024)

Beamtin a. D., Rechtsanwältin, Berlin

Feste Vergütung: 2.824,86 €

Anke Brummer-Kohler

(bis 4.06.2024)

Vorsitzende

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

Feste Vergütung: 3495,08 €

Steffen Hontscha

(bis 4.06.2024)

Leiter des Referates für Standortförderung,
Finanzierungshilfen und Bürgschaften sowie
Beteiligungen Berlins an den Anstalten des
öffentlichen Rechts der Senatsverwaltung für
Finanzen, Berlin

Feste Vergütung: 2088,52 €

Kerstin Mieth

(bis 4.06.2024)

Referatsleiterin im Ministerium für Soziales,
Gesundheit und Sport Mecklenburg
Vorpommern

Feste Vergütung: 2088,52 €

Sven Böttcher

(seit 4.06.2024)

Arbeitnehmersvertreter

Kfm. Angestellter / Betriebsratsmitglied der
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft
Berlin

Feste Vergütung: 2.824,86 €

Heike Müller

(seit 4.06.2024)

Arbeitnehmersvertreterin

Abteilungsleitung Service Center,
Frauenvertretung / Betriebsratsmitglied der
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft
Berlin

Feste Vergütung: 2.824,86 €

Jean Lukoschat

Arbeitnehmersvertreter

Techn. Angestellter / Betriebsratsmitglied der
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft
Berlin

Feste Vergütung: 4.900,00 €

Astrid Plank

(seit 4.06.2024)

Mieterratsvertreterin

Projektleiterin Stadtentwicklung, Energetisches
Sanierungsmanagement, Berlin

Feste Vergütung: 2.824,86 €

Carla Dietrich

(bis 4.06.2024)

Arbeitnehmersvertreterin

Gewerkschaftssekretärin für landeseigene
Wohnungsbaugesellschaften und
outgesourcte Facility-Unternehmen, ver.di –
Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft

Landesbezirk Berlin-Brandenburg

Feste Vergütung: 2088,52 €

Olaf Kleindienst

(bis 4.06.2024)

Arbeitnehmersvertreter

Kfm. Angestellter der Gewobag
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Feste Vergütung: 2088,52 €

Klemens Witte

(bis 4.06.2024)

Vertreter des Mieterrats

Politologe und Wirtschaftsrechtler,
Geschäftsführer der GreenHomeNow UG

(haftungsbeschränkt), Berlin

Feste Vergütung: 2088,52 €

Außerdem 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 768,00 €.

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

Vorstand

Markus Terboven

Diplom-Kaufmann

Malte Bädelt

Diplom-Psychologe



Hauptversammlung



Wifried Wendel
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Bericht des Aufsichtsrats

Das Jahr 2024 war für die Gewobag von einigen Veränderungen geprägt. Malte Bädelt nahm zum Jahresbeginn seine Vorstandstätigkeit auf und bildet seitdem mit Markus Terboven das Führungsduo des großen städtischen Berliner Wohnungsunternehmens mit nunmehr knapp 75.000 Wohnungen berlinweit. Der neue Vorstand hat in enger Abstimmung mit dem neu bestellten Aufsichtsrat die strategische Ausrichtung der Gewobag entlang der veränderten Rahmenbedingungen und deren Herausforderungen angepasst. Im Fokus stehen neben einer starken KundInnenorientierung die langfristige Sicherung der Stabilität des Unternehmens sowie die nachhaltige Bestands- und Quartiersentwicklung. Mit einigen strukturellen Änderungen in der Organisation und zukunftsweisenden unternehmerischen Entscheidungen stellt sich der Vorstand verantwortungsvoll dem gesellschaftlichen Auftrag, angemessenen und bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Nicht zuletzt ist mit der Gründung der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH als einhundertprozentiger Tochter der Gewobag ein neuer Meilenstein für kundennahe Dienstleistung gelegt worden. Der Aufsichtsrat hat sowohl in seiner bisherigen Besetzung als auch in der seit Juni 2024 zu großen Teilen neuen Zusammensetzung den Vorstand bei der Umsetzung dieser strategischen Ziele unterstützt und Unternehmenspolitik und -entscheidungen kritisch begleitet.

1 Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm aufgrund Gesetz, Satzung, Berliner Corporate Governance Kodex („BCGK“) und der Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit Sorgfalt wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Dazu steht er in kontinuierlichem Dialog mit dem Vorstand und unterstützt die Gewobag, sich als starkes landeseigenes Wohnungsbauunternehmen in einem anspruchsvollen Marktumfeld wirtschaftlich stabil und gesellschaftlich nachhaltig auszurichten.

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 Ankaufsprojekte beraten.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat fortlaufend über seine Einschätzung des Marktgeschehens, die Geschäftsentwicklung, die Unternehmensplanung und -strategie und die aus seiner Sicht bestehenden Chancen und Risiken. Risikomanagement und Compliance sowie Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Die Vorschläge des Vorstands für zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Beratung entschieden.

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen die bzw. der Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt. Der Aufsichtsrat tagte teilweise ohne Anwesenheit des Vorstands, z. B. zur Beratung von Personal- und Vergütungsangelegenheiten.

2 Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Mit Abschluss der außerordentlichen Hauptversammlung am 4. Juni 2024 endete die Amtszeit für sämtliche Aufsichtsratsmitglieder: Anke Brummer-Kohler, Stephan Machulik, Arnt von Bodelschwingh, Steffen Hontscha, Kerstin Mieth, Klemens Witte, Carla Dietrich, Olaf Kleindienst und Jean Lukoschat.

Von der Hauptversammlung am 4. Juni 2024 wurden in den Aufsichtsrat gewählt: Wilfried Wendel, Stephan Machulik, Arnt von Bodelschwingh, Renate Hachtmann, Oda Scheibelhuber sowie Astrid Plank als vom Mieterat gewähltes Mitglied gemäß Wohnraumversorgungsgesetz.

Die Amtszeit der am 13. März 2024 gewählten VertreterInnen der ArbeitnehmerInnen im Aufsichtsrat, Jean Lukoschat, Heike Müller und Sven Böttcher, begann ebenfalls am 4. Juni 2024.

Zum Aufsichtsratsvorsitzenden wurde am 4. Juni 2024 Wilfried Wendel und zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden wurde Stephan Machulik gewählt.

Die Besetzung der Ausschüsse und die Wahl der jeweiligen Vorsitzenden und stellvertretenden Vorsitzenden erfolgte am 26. Juni 2024 wie folgt:

Bau- und Grundstücksausschuss: Stephan Machulik (Vorsitz), Oda Scheibelhuber (stellvertretender Vorsitz), Jean Lukoschat, Astrid Plank, Wilfried Wendel

Personalausschuss: Wilfried Wendel (Vorsitz), Stephan Machulik (stellvertretender Vorsitz), Renate Hachtmann, Heike Müller

Prüfungsausschuss: Arnt von Bodelschwingh (Vorsitz), Renate Hachtmann (stellvertretender Vorsitz), Sven Böttcher, Wilfried Wendel

Aus dem Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin schied Snezana Michaelis zum 31. Dezember 2023 aus. Zum 1. Januar 2024 wurde durch den Aufsichtsrat Malte Bädelt zum weiteren Vorstand bestellt. Der Vorstand bestand damit im gesamten Jahr 2024 aus Malte Bädelt und Markus Terboven.

3 Arbeit der Ausschüsse des Aufsichtsrats

Zur effizienten Wahrnehmung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat Ausschüsse gebildet, in denen grundsätzlich die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenium zu behandeln sind, vorbereitet werden. Dem Aufsichtsrat werden Empfehlungen zur weiteren Behandlung der Sachverhalte gegeben. Der Aufsichtsrat wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse jeweils regelmäßig und umfassend über Inhalt und Ergebnis der Ausschussberatungen unterrichtet. Die Sitzungsfrequenz und die Zeitbudgets der Ausschüsse entsprachen den Erfordernissen der jeweils zu behandelnden Themen.

3.1 Bau- und Grundstücksausschuss (BGA)

Der Bau- und Grundstücksausschuss besteht aus fünf Mitgliedern und tagte im Berichtsjahr dreimal. Er hat insbesondere Investitionsentscheidungen, wesentliche Abweichungen vom Bauprogramm des Wirtschaftsplanes, Belastungen von Grundstücken sowie die Bewertung des Immobilienbestandes vor Beratung und Beschlussfassung durch den Aufsichtsrat zu prüfen. Dabei wurden insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie sowie der Ankauf einer Projektentwicklung erörtert.

3.2 Prüfungsausschuss (PRA)

Der Prüfungsausschuss hatte bis zum 4. Juni 2024 fünf Mitglieder und besteht seitdem aus vier Mitgliedern. Er verfügt über MandatsträgerInnen mit Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung. Der PRA beriet im Geschäftsjahr 2024 in vier Sitzungen. Zu den wesentlichen Aufgaben des PRA gehören die Vorprüfung des Jahres- und Konzernabschlusses, die der jährlichen Wirtschaftspläne und wesentlicher Abweichungen davon. Die quartalsweisen Berichte zur wirtschaftlichen Entwicklung werden mit dem Vorstand erörtert. Einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt bildet die Erörterung der Themen Risiko- und Compliance-Management, Datenschutzmanagement, Geldwäscheprävention und interne Revision. Der PRA berät über den jährlichen Corporate-Governance-Bericht, einschließlich der enthaltenen Einzelthemen. Er spricht dem Aufsichtsrat eine Empfehlung zur Wahl des Abschlussprüfenden aus, überwacht dessen Tätigkeit und die Qualität der Abschlussprüfung.

3.3 Personalausschuss (PEA)

Der Personalausschuss setzte sich aus vier Mitgliedern zusammen und tagte im Berichtsjahr dreimal. Der PEA bereitet die Personalentscheidungen des Aufsichtsrats vor und gibt Beschlussempfehlungen ab. Zudem verfügt der PEA aufgrund der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat über eigene Beschlusskompetenzen in Personalangelegenheiten. Er befasst sich insbesondere mit Vorstandsangelegenheiten, wie der Zielvereinbarung und -erreichung, Prokurenerteilungen, auch in Tochtergesellschaften, sowie Geschäftsführungsbestellungen. Auch Geschäftsverteilungspläne und die Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und Vorstand werden im Ausschuss beraten.

4 Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Jahr 2024 erörterte der Aufsichtsrat in fünf Sitzungen die aktuelle Geschäftsentwicklung, wichtige Einzelvorgänge und zustimmungspflichtige Geschäfte. Daneben befasste er sich in einer Sondersitzung mit der strategischen Planung. Die Sitzungen fanden, mit vorheriger Zustimmung aller Mitglieder, als Hybridveranstaltungen in den Räumlichkeiten der Gewobag mit der zusätzlichen Möglichkeit der Teilnahme per Videokonferenz statt. In der konstituierenden Sitzung machten sechs Aufsichtsratsmitglieder von der digitalen Teilnahmemöglichkeit Gebrauch. In weiteren zwei Sitzungen wurde jeweils ein Mitglied zugeschaltet. Als vom Mieterrat entsandter Gast nahm Brigitte Meyer an den Sitzungen des Aufsichtsrats mit dessen Zustimmung teil.

Drei Beschlussfassungen des Aufsichtsrats und eine des Bau- und Grundstücksausschusses erfolgten im Wege von Umlaufverfahren, zu denen jeweils ein Protokoll erstellt und die Beschlussfassung in der folgenden Sitzung des Gremiums bekannt gegeben wurde. Themen dieser Beschlussfassungen waren Ankäufe von Immobilien, Personalangelegenheiten und ein Nachtrag zu einem Bauvorhaben.

In der **Sitzung am 16. April 2024** befasste sich der Aufsichtsrat mit den Berichten und Beschlussempfehlungen aus den Ausschüssen. Er verabschiedete die aufgrund der Satzungsänderung im November 2023 erforderlich gewordenen Änderungen für die Geschäftsordnungen für den Aufsichtsrat und den Vorstand. Daneben wurden der Sponsoring- und Spendenbericht 2023 und der Bericht zur Mieterratswahl 2024 beraten. Der Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2023 wurde verabschiedet.

Schwerpunkt des Berichts aus der Sitzung des Prüfungsausschusses am 11. April 2024 war der Jahresabschluss 2023 der Gewobag und ihrer Tochtergesellschaften sowie die Erörterung des Konzernabschlusses. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2023 waren Vertreter der Abschlussprüfungsgesellschaft anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen und des Konzerns. Ferner stimmte der Aufsichtsrat den Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung zu, unter anderem zum Jahresabschluss, zur vorgeschlagenen Ergebnisverwendung sowie zur Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands. Der Entsprechenserklärung des Vorstands zum BCGK wurde zugestimmt. Der Corporate-Governance-Jahresbericht 2023 und der Risikobericht im Rahmen von Shared Services wurden beraten.

Weiterhin beschäftigte sich der Aufsichtsrat in dieser Sitzung mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 11. April 2024 zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen.

Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses vom 16. April 2024 berichtet, deren Inhalt insbesondere die Zielerreichung der Vorstände für das Geschäftsjahr 2023 und vorlagepflichtige Personalangelegenheiten waren.

In seiner **konstituierenden Sitzung am 4. Juni 2024** trat der neu gewählte Aufsichtsrat erstmals zusammen und wählte den Vorsitzenden sowie stellvertretenden Vorsitzenden. Der Aufsichtsrat stimmte der Teilnahme des vom Mieterrat bestimmten ständigen Gasts an den Aufsichtsratssitzungen zu.

Der Aufsichtsrat befasste sich in der **Sitzung des Aufsichtsrats am 26. Juni 2024** mit der Neubesetzung seiner Ausschüsse (PEA, BGA, PRA) und wählte die Ausschussmitglieder. Die weiteren Beratungen befassten sich unter anderem mit dem Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal 2024. Daneben erfolgten Erörterungen und Beschlussfassungen zu Neubauinvestitionen, Personal- sowie Beteiligungsangelegenheiten, insbesondere wurde der Aufbau einer Hauswart-Gesellschaft als Konzerntochter beraten.

In seiner **Sitzung am 25. September 2024** ging der Aufsichtsrat intensiver auf die Themen Datensicherheit und Kundenzufriedenheit ein. Daneben berichtete der Ausschussvorsitzende aus der Sitzung des Prüfungsausschusses vom gleichen Tag. Der Vorstand hat die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag und ihrer Konzerngesellschaften im zweiten Quartal dargestellt und den Finanzierungsbericht vorgelegt. Es wurden die Rahmenbedingungen zur Gründung der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH erörtert und die Zustimmung zur Gründung und zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen erteilt.

Ferner berichtete der Vorstand über den Stand von Neubauinvestitionen und gab einen Überblick über die Projektsteuerung bei Bestandsinvestitionen. Der Aufsichtsrat nahm den Bericht über Fonds-Angelegenheiten zur Kenntnis.

Weitere Themen der Beratungen waren Vorstands- und Personalangelegenheiten.

Aufsichtsrat und Vorstand erörterten in der **Sondersitzung am 26. November 2024** in erster Linie intensiv das Portfoliomanagement als strategische Grundlage der Planung sowie Investitionsszenarien im Lichte der Klimastrategie und der wirtschaftlichen Auswirkungen.

In seiner **Sitzung am 3. Dezember 2024** befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss vom 28. November 2024, beriet zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen und folgte den jeweiligen Beschlussempfehlungen des Ausschusses.

Über die Sitzung des Prüfungsausschusses vom 28. November 2024 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 2025 beschlossen sowie die Mittelfristplanung bis 2035 erörtert und zur Kenntnis genommen. Beteiligungsangelegenheiten wurden diskutiert.

Außerdem erfolgte der Bericht aus der Sitzung des Personalausschusses vom 3. Dezember 2024. Neben der Befassung mit wesentlichen Personalangelegenheiten waren Schwerpunkt der Sitzung die Zielvereinbarungen des Vorstands und der GeschäftsführerInnen der Gewobag EB, Gewobag ED und Gewobag MB für das Geschäftsjahr 2024. Der Aufsichtsrat ist den Beschlussempfehlungen des Ausschusses gefolgt.

Die VertreterInnen des Mieterrats haben in dieser Sitzung turnusmäßig über die Schwerpunkte der Arbeit des Gremiums im letzten Jahr berichtet.

Ferner berichtete der Vorstand über die Ergebnisse der im Geschäftsjahr durchgeführten Kundenzufriedenheitsanalyse und die sich hieraus ableitenden Handlungsbedarfe.

Vorgestellt und zur Kenntnis genommen wurde in der letzten Sitzung des Jahres das Zielbild 2025.

5 Corporate Governance

Das Thema Corporate Governance hat für den Aufsichtsrat einen hohen Stellenwert. Der Prüfungsausschuss hat sich eingehend und regelmäßig mit Fragen der angemessenen Unternehmensführung, unter anderen mit den Themen Compliance, Datenschutz, Geldwäscheprävention und interne Revision befasst. Im Rahmen seiner umfassenden Zuständigkeit für die Jahres- und Konzernabschlüsse hat er sich intensiv mit der Einhaltung der Vorgaben des Berliner Corporate Governance Kodex beschäftigt. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine wesentlichen Interessenkonflikte bei Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat bekannt.

Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat für das Berichtsjahr 2024 die Entsprechenserklärung zum BCGK abgegeben. Dieser Entsprechenserklärung hat der Aufsichtsrat am 9. April 2025 durch Beschluss zugestimmt.

6 Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2024 ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2024 und der Konzernabschluss nebst gemeinsamem Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 27. November 2024 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfenden Pricewaterhouse Coopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzernabschluss, der gemeinsame Lagebericht der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und des Konzerns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfenden wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfende hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 2. April 2025 und an der Bilanzaufsichtsratssitzung am 9. April 2025 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung, insbesondere hinsichtlich der diesjährigen Prüfungsschwerpunkte / Key Audit Matters berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des gemeinsamen Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 9. April 2025 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 ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gewobag zum 31. Dezember 2024 sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 gebilligt. Der Jahresabschluss wurde damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Jahresüberschuss von rund 57,9 Mio. € aus. Der Vorstand hat vorgeschlagen, den Jahresüberschuss gemeinsam mit dem Gewinnvortrag von rund 64,5 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Der ordentlichen Hauptversammlung 2025 wird daher eine Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzgewinns von rund 122,4 Mio. € auf neue Rechnung vorgeschlagen.

Dank

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

Berlin, 9. April 2025

Wifried Wendel

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Beteiligungsübersicht der Gewobag zum 31. Dezember 2024

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
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
HausWart Plus Servicegesellschaft mbH	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin	100,0
Gerichtstr. 10–11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	98,1
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin	94,7
Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG	Berlin	90,9
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin	90,1
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH	Berlin	89,9
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	89,9
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	89,4 ³⁾
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	80,9 ²⁾
Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	65,3 ²⁾
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	Berlin	55,6 ²⁾
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	Bremen	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9 ²⁾

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

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

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB		
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Bülowlstr. 12 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG	Berlin	99,7
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR	Berlin	99,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG	Berlin	98,3
Pallaseum Wohnbauten KG	Berlin	92,3
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	90,0

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

31.12.2024

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 1					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Minijobs/Aush.		8	89%	1	11%		
Azubiverg.	7,13	8	89%	1	11%	0	
1	15,47	0		0		0	
1A	16,23	0		0		0	
2	17,00	0		0		0	
2A	17,56	0		0		0	
3	18,13	0		0		0	
3A	20,64	0		0		0	
4	23,16	1	100%	0	0%	0	
4A	25,03	0		0		0	
5	26,91	1	100%	0	0%	0	
5A	28,58	0		0		0	
6	28,58	1	100%	0	0%	0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	26	42%	0		0	

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.	7,81	5	56%	4	44%	0	
1	17,84	0		0		0	
1A	18,28	0		0		0	
2	18,72	0		0		0	
2A	18,58	0		0		0	
3	20,16	6	67%	3	33%	0	
3A	21,66	2	67%	1	33%	0	
4	24,84	3	75%	1	25%	0	
4A	25,88	1	50%	1	50%	0	
5	29,16	4	67%	2	33%	0	
5A	31,38	0		0		0	
6	33,59	0		0		0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

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		0	
Azubiverg.	8,50	8	73%	3	27%	0	
1		0		0		0	
1A	18,91	0		0		0	
2	20,31	0		0		0	
2A	19,44	0		0		0	
3	21,16	1	25%	3	75%	0	
3A	23,00	3	43%	4	57%	0	
4	26,09	5	83%	1	17%	0	
4A	27,63	2	67%	1	33%	0	
5	31,28	51	51%	49	49%	0	
5A	33,86	20	53%	18	47%	0	
6	36,44	18	62%	11	38%	0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	0		0		0	

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		0	
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	19,94	0		0		0	
3	22,94	17	74%	6	26%	0	
3A	23,63	3	60%	2	40%	0	
4	27,91	103	81%	24	19%	0	
4A	29,59	34	72%	13	28%	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	

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		0	
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	20,73	0		0		0	
3		0		0		0	
3A	24,52	2	40%	3	60%	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	

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		0	
Azubiverg.		0		0		0	
1		0		0		0	
1A		0		0		0	
2		0		0		0	
2A	21,63	0		0		0	
3		0		0		0	
3A	25,42	66	80%	17	20%	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.	26	48%	28	52%	0	

Übersicht 1. B	Frauen	Männer	Divers
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen) ohne AT, Mini, Azubi			
	27,12 €	28,29 €	–

Anteil der Geschlechter in den Führungsebenen

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
1 (VS)	0	0%	2	100%	0	0
2	4	33%	8	67%	0	0
3	11	38%	18	62%	0	0
....						
n						



Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

Inhalt

- Überblick über den Konzern →
- Geschäftsverlauf →
- Chancen und Risiken →
- Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen →
- Ausblick und Prognosebericht 2024 →

Dieser zusammengefasste Lagebericht berichtet über die Geschäftsentwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft („die Gesellschaft“ oder „Gewobag AG“), Berlin, und des Konzerns („Gewobag-Konzern“) für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024. Die Gesellschaft bilanziert nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie nach den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG).

Überblick über den Konzern

Geschäftsmodell

Gegenstand des Unternehmens

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

Rahmenbedingungen

Die Gewobag ist ein kommunales Wohnungsunternehmen. Der Eigentümer, das Land Berlin, nimmt Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns und gibt Satzung, Geschäftsordnung und Zielbilder vor.

Für den Gewobag-Konzern gelten die allgemeinen Richtlinien für Beteiligungsunternehmen des Landes, bestimmte Teile der Landeshaushaltsordnung, die Mietpreisbremse und das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG). Seit 2024 gilt die mit dem Land Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ für den Zeitraum von 2024 bis 2027. Durch die Aufhebung des „Mietendimmers“ zum 31. Dezember 2023 wurden ab November 2023 wieder Mieterhöhungen mit Wirkung ab 1. Januar 2024 im öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau sowie im preisfreien Bestand mit Wirkung ab 1. Februar 2024 versandt.

Zum 1. Januar 2024 führte die Gewobag die durch den Mietendeckel/Mietendimmer abgesenkten Mieten auf das ursprüngliche Niveau zurück.

Nachhaltigkeitsmanagement

Die Gewobag arbeitet kontinuierlich daran, ihre Unternehmenstätigkeit in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) zukunftsorientiert auszurichten. Hierfür wurde in den letzten Jahren das strategische Nachhaltigkeitsmanagement noch umfassender und integrativer im Unternehmen verankert. Hauptverantwortlich für das Nachhaltigkeitsmanagement der Gewobag ist der Vorstand. Organisatorisch ist es an die Strategische Unternehmensentwicklung angebunden, deren Leitung ebenfalls als Chief Sustainability Officer (CSO) fungiert.

2024 wurde das Nachhaltigkeitsengagement der Gewobag erneut von der internationalen ESG-Rating-Agentur Sustainalytics bewertet. Das ESG-Risk-Rating von Sustainalytics misst die Exposition eines Unternehmens gegenüber branchenspezifischen wesentlichen ESG-Risiken und wie gut ein Unternehmen diese Risiken managt. Mit einem ESG-Risk-Rating von 6,8 Punkten wurde die Gewobag erneut in die beste Risikokategorie (negligible/vernachlässigbar) eingestuft. Damit gehört die Gewobag zu den Top-2-Prozent der von Sustainalytics bewerteten Unternehmen aus der Branche „Real Estate“.

Unabhängig davon werden die Verankerung und die Umsetzung von Nachhaltigkeit als ein kontinuierlicher Prozess verstanden, weshalb die Gewobag ihr Engagement stetig weiter vorantreibt. Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen mit einem konzernweiten Bestand von über 74.900 Wohnungen ist die Gewobag ein großer CO₂e-Emittent. Vor diesem Hintergrund liegt ein besonderer Fokus der Nachhaltigkeitsbemühungen beim Klimaschutz. Bis 2045 strebt die Gewobag einen klimaneutralen Gebäudebestand an. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde im Rahmen der diesjährigen Mittelfristplanung das geplante Bestandsinvestitionsvolumen bis 2035 deutlich erhöht. Außerdem befasst sich die Gewobag mit dem Aufbau eines zielgerichteten Treibhausgas-Controllings und wird hierfür 2025 eine geeignete Softwarelösung implementieren. Zudem werden wir die zukunftssichere Versorgung unseres Bestandes voranbringen und den Anteil erneuerbarer Energien weiter ausbauen.

Darüber hinaus bereitet sich die Gewobag derzeit intensiv auf die Umsetzung neuer EU-Berichtspflichten vor – insbesondere auf die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und die EU-Taxonomie. Daraus ergibt sich, dass die Nachhaltigkeitsberichterstattung gemäß diesen zwei Regularien voraussichtlich ab Geschäftsjahr 2025 verpflichtender Bestandteil des Lageberichts wird (sogenannte „Nachhaltigkeitserklärung“).

Weitere Informationen zum Nachhaltigkeitsengagement der Gewobag können dem Nachhaltigkeitsbericht 2024¹ entnommen werden.

¹ www.gewobag.de/energie-und-nachhaltigkeit/nachhaltigkeit/. Der Nachhaltigkeitsbericht wurde nicht geprüft und keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Aufbau

Der Gewobag-Konzern besteht zum 31. Dezember 2024 aus den folgenden Gesellschaften:

Bestandhaltende Gesellschaften

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

Dienstleistungsgesellschaften

- Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (nachfolgend Gewobag ED)
- Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH (nachfolgend Gewobag MB)
- Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH (nachfolgend Gewobag VB)
- TREUCONSULT Immobilien GmbH (nachfolgend TREUCONSULT)
- Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH (nachfolgend Gewobag ID)
- HausWart Plus Servicegesellschaft mbH (nachfolgend HausWart Plus)

Fondsbeteiligungen

- Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG
- GEWOBAG Immobilienfonds I GbR
- Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG
- Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG
- Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee“ GbR (WIR-Fonds 7)
- 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 GmbH & Co. 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
- OIB/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 Str. GmbH
- ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG
- RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH
- OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG
- ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH

Wachstumsziel

Der Gewobag-Konzern setzt seinen Wachstumskurs konsequent fort und erweitert seinen Immobilienbestand. Mittelfristig soll der Bestand durch Neubau von derzeit 74.936 auf ungefähr 81.900 eigene Wohnungen bis 2035 wachsen (bis 2026 auf 79.211). Damit setzt die Gewobag die politischen Vorgaben des Berliner Senats um, die Zahl der landeseigenen Wohnungen zu vergrößern und mehr Wohnraum in allen Bezirken Berlins für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten. Dieses, vom Berliner Senat vorgegebene, Wachstumsziel im Sinne der Anzahl der im Jahr begonnenen und fertiggestellten Wohnungen ist zugleich Konzernziel.

Steuerungskennzahlen

Sowohl beim Neubau als auch bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich der Gewobag-Konzern an den Vorgaben, die insbesondere durch Mietpreisbremse, WoVG und die Kooperationsvereinbarung festgelegt sind. Die seit 2024 geltende Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass die Bestandsmieten konzernweit im frei finanzierten Bestand um nicht mehr als durchschnittlich 2,9 Prozent jährlich steigen und maximal 6 Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten an die Mieterinnen und Mieter weiterzureichen sind. Sollte die Miete durch die genannten Mieterhöhungen über 27 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens einer Mieterin oder eines Mieters betragen, wird sie auf Antrag des Mieters bzw. der Mieterin auf dieser Höhe gekappt.

2024 wurden rund 70 Prozent aller neu zu vermietenden Wohnungen an WBS-Berechtigte (WBS = Wohnberechtigungsschein) vermietet, 29,85 Prozent davon gehören zu den besonderen Bedarfsgruppen (z. B. Geflüchtete). Seit 2017 müssen zudem 50 Prozent der Neubauwohnungen als preisgebundene Wohnungen errichtet werden. Hier hat der Gewobag-Konzern bei den 2024 fertiggestellten Projekten eine bereinigte Quote von 50 Prozent erreicht.

Üblich für ein bestandshaltendes Unternehmen ist des Weiteren das laufende Monitoring der wesentlichen Steuerungskennzahlen Miethöhe, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltung, zudem des EBITDA und des Jahresergebnisses.

Die folgenden Kennzahlen werden nur auf Konzernebene ermittelt:

Um die wirtschaftliche Stabilität des Konzerns zu sichern, werden bestimmte Finanzkennzahlen regelmäßig beobachtet. Die Investitionstätigkeit des Konzerns steuert die Gewobag über den Verschuldungsgrad (Loan-To-Value, LTV) nach IFRS. 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.

Der Zinsdeckungsgrad (Interest Service Cover Ratio, ISCR) dient ebenfalls als Steuerungsgröße. Dieser berücksichtigt das EBITDA, das 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 2024 beträgt der Zinsdeckungsgrad des Konzerns 3,2 (Vorjahr 3,2) und liegt leicht über dem Planwert (3,1). Ziel ist, den Zinsdeckungsgrad des Konzerns über 2,5 zu halten.

Personal

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

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Gewobag AG	47	52	-5
Gewobag PB	94	99	-5
Gewobag WB	463	421	42
Summe	604	572	32
Gewobag EB	11	10	1
Gewobag ED	48	45	3
Gewobag MB	31	31	0
Pallasseum Wohnbauten GmbH & Co. KG	9	10	-1
Gewobag VB	14	48	-34
Gesamt	717	716	1
davon Angestellte	650	651	-1
davon ruhend (Elternzeit, EU-Rente)	18	13	5
davon Auszubildende/PraktikantInnen	30	27	3
Nachrichtlich:			
Personaldurchschnitt	713	723	-10
teilleistbereinigt	670	675	-5

Gemäß dem geplanten Bestandswachstum bei gleichzeitiger Effizienzsteigerung ist die Beschäftigtenzahl im Jahr 2024 insgesamt stabil geblieben. Die Beschäftigtenzahl der Gewobag WB wächst weiterhin, da nur in dieser Gesellschaft die Neueinstellungen für den Verbund von Gewobag AG, Gewobag WB und Gewobag PB durchgeführt werden. Die Beschäftigtenzahlen der Gewobag AG und der Gewobag PB sind 2024 durch altersbedingte Austritte weiter gesunken. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewobag AG, der Gewobag PB und der Gewobag WB sind jeweils für die anderen Unternehmen sowie zum Teil für weitere Konzerngesellschaften tätig.

Die Entscheidung, das Geschäftsfeld der Gewobag VB perspektivisch aufzulösen, ist im Jahr 2024 unter Anwendung des 2023 verhandelten Sozialplans größtenteils umgesetzt worden. Dabei wurde zirka ein Drittel der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in ein Arbeitsverhältnis bei der Gewobag WB übernommen. Die Beschäftigtenzahlen der Gewobag MB, der Gewobag EB sowie der Pallasseum Wohnbauten GmbH & Co. KG sind gegenüber dem Vorjahr weitestgehend unverändert. Die Gewobag ED baut ihr Geschäftsfeld weiter aus und ist entsprechend personell gewachsen.

Ausbildung

Die Zahl der Auszubildenden ist leicht gestiegen.

Weiterbildung

Die Ausgaben für Weiterbildung sind 2024 mit der Einführung einer breiten Führungskräfte- und Talententwicklung, der deutlich verstärkten Begleitung einzelner Teams und Bereiche sowie einer generellen Stärkung der Mitarbeitendenentwicklung gegenüber 2023 erneut gewachsen. Im Jahr 2024 wurde mit großem Erfolg die Akademie gegründet, die neue Formate wie den Vorstandsdialog eingeführt hat. Grundsätzlich hat die Weiterbildung aller Beschäftigten einen hohen Stellenwert. In nahezu allen Unternehmensbereichen soll die Digitalisierung der Arbeitsprozesse weiter vorangebracht werden. Die soziale Verantwortung der Gewobag bedingt es, dass „lebenslanges Lernen“ sowie „Fördern und Fordern“ zur Erreichung unserer Ziele unabdingbar sind.

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

Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nachdem die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland im Jahr 2023 durch die Folgen des Krieges in der Ukraine und die extremen Energiepreiserhöhungen geprägt war, stagniert die wirtschaftliche Entwicklung auch noch im Jahr 2024. Die Nachwirkungen der vorangegangenen Krisen, der weiterhin schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung, der geopolitischen Krisen sowie der geldpolitischen Straffungen sind auch im Jahr 2024 weiterhin spürbar.

Die Berliner Wirtschaft konnte sich auch im Jahr 2024, nach dem heftigen Einbruch durch Corona im Jahr 2020 und den daraus resultierenden Auswirkungen in den darauffolgenden Jahren, weiterhin erholen. Vor allem die Dienstleistungsbranche hat im Jahr 2024 wesentlich zur Stärkung der Berliner Wirtschaft beigetragen. Zudem erholte sich die Tourismusbranche. Die Investitionstätigkeit in der Baubranche ist dagegen weiter durch hohe Zinsen gedämpft, was zu einem Rückgang der Auftragseingänge führte. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt in Berlin jedoch unverändert hoch.

Nachdem sich die Hauptstadt im Jahr 2023 weiter von den pandemiebedingten Auswirkungen erholt hat, stieg das Bruttoinlandsprodukt 2024 im Vergleich zum Vorjahr in Berlin weiter um zirka 1,3 Prozent², während es im Bundesdurchschnitt um 0,2 Prozent³ sank.

² www.ibb.de, Investitionsbank Berlin, Pressemitteilung „Berliner Wirtschaft: Moderates Wachstum in unruhigen Zeiten“ vom 23.12.2024.

³ www.destatis.de, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2 % gesunken“ vom 15.1.2025.

Ertragslage

Gewobag-Konzern

Mio. €	2024	2023	Veränderung
Mieterträge	423,8	406,8	17,0
Ergebnis aus Betriebskosten	-16,6	-8,7	-7,9
Übrige Erträge	67,1	76,3	-9,2
Instandhaltungsaufwendungen	-119,8	-110,3	-9,5
Übriger operativer Aufwand	-20,4	-38,3	17,9
Personalaufwand	-57,2	-54,0	-3,2
Abschreibungen	-121,9	-204,4	82,5
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-41,3	-42,0	0,7
Beteiligungsergebnis	1,5	1,8	-0,3
Zinsergebnis	-80,1	-77,7	-2,4
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer	-7,1	-3,1	-4,0
Jahresergebnis	28,0	-53,7	81,7

Vorstehende Tabelle fasst jeweils Umsätze, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten und Grundstücksverkäufen als Ergebnis zusammen.

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Mieterträge um 17,0 Mio. € an, insbesondere durch Zugänge von etwa 650 Wohnungen durch Neubau in 2023 und 2024 sowie Mieterhöhungen. Diese Ertragssteigerungen wurden jedoch durch gestiegene Bewirtschaftungs- und Finanzierungsaufwendungen sowie durch Abschreibungen für diese Bestände geschmälert.

Der Rückgang der übrigen Erträge ist vornehmlich auf geringere Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen aufgrund sich erholender Energiepreise zurückzuführen, die jedoch durch Erträge aus einem Grundstücksverkauf an die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH zwecks Schulbaus teilweise kompensiert wurden. Bereinigt um Versicherungsleistungen sanken die übrigen Erträge um 8,1 Mio. €.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr auf 119,8 Mio. € erhöht und enthalten auch alle Aufwendungen, für die Erstattungsansprüche gegenüber Versicherungen bestehen (18 Mio. €). Die Erträge aus der Abwicklung von Versicherungsschäden sind in den übrigen Erträgen enthalten. Der Instandhaltungsaufwand erhöhte sich um 9,5 Mio. €. Der Instandhaltungsaufwand liegt damit 3,3 Mio. € über der Prognose.

Der übrige operative Aufwand sank im Vergleich zum Vorjahr durch geringere Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen. Das Vorjahr war durch hohe Energiepreise gekennzeichnet, die sich im Jahr 2024 wieder erholten.

Der Anstieg des Personalaufwandes gegenüber 2023 ist im Wesentlichen auf die Tarifierhöhung – inklusive Erhöhung des Urlaubsgelds – ab Juli 2024 zurückzuführen. Darüber hinaus trugen Inflationsausgleichszahlungen zur Erhöhung des Personalaufwandes bei.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen von 13,4 Mio. € für 18 Objekte enthalten, die vor allem durch gesunkene Immobilienwerte verursacht wurden.

Das Zinsergebnis verschlechterte sich nur leicht in einem sehr herausfordernden Umfeld um 2,4 Mio. € auf 80,1 Mio. € aufgrund gestiegener fremdfinanzierter Investitionstätigkeit. Die auf die Herstellungskosten der Anlagen im Bau entfallenden Fremdkapitalzinsen belaufen sich auf 6,1 Mio. €. Im Jahresverlauf 2024 nahmen die Kreditverbindlichkeiten des Konzerns um etwa 261 Mio. € zu.

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 945,2 Mio. € auf 1.270 Mio. € erhöht. Den Zinsaufwendungen für diese Wachstumsfinanzierung während der Planungs- und Bauphase von etwa 17,6 Mio. € in 2024 (rund 14,8 Mio. € in 2023) stehen derzeit noch keine Mieterträge gegenüber. Sie belasten somit zunächst das Jahresergebnis und den Zinsdeckungsgrad.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresergebnis von 28,0 Mio. € (Vorjahr: –53,7 Mio. €) erwirtschaftet. Das um außerplanmäßige Abschreibungen (13,4 Mio. €) bereinigte Jahresergebnis beträgt 41,4 Mio. € (Vorjahr: 44,2 Mio. €).

Gewobag AG

Mio. €	2024	2023	Veränderung
Mieterträge	237,8	228,8	9,0
Ergebnis aus Betriebskosten	–9,0	–3,2	–5,8
Übrige Erträge	24,0	14,6	9,4
Instandhaltungsaufwendungen	–65,7	–60,8	–4,9
Übriger operativer Aufwand	–13,0	–14,6	1,6
Personalaufwand	–4,9	–4,9	0,0
Abschreibungen	–75,4	–143,8	68,4
Sonstiger betrieblicher Aufwand	–38,5	–33,8	–4,7
Beteiligungsergebnis	56,0	35,7	20,3
Zinsergebnis	–49,0	–48,1	0,9
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer	–4,3	0,9	–5,2
Jahresergebnis	57,9	–29,2	87,1

Vorstehende Tabelle fasst jeweils Umsatzerlöse, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten und Grundstücksverkäufen als Jahresergebnis zusammen.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Mieterträge um 9,0 Mio. €. Zugänge von etwa 400 Wohnungen durch Neubau in 2023 und 2024 sowie Mieterhöhungen führten zu entsprechenden Steigerungen der Mieterträge im Jahresvergleich.

Die übrigen Erträge erhöhten sich durch Erträge aus einem Grundstücksverkauf an die HOWOGE zwecks Schulbaus.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr auf 65,7 Mio. € erhöht und enthalten auch alle Aufwendungen, für die Erstattungsansprüche gegenüber Versicherungen bestehen. Die Ertragsposition resultierend aus der Abwicklung von Versicherungsschäden befindet sich in den übrigen Erträgen.

Die Abschreibungen enthalten außerplanmäßige Abschreibungen von 9,7 Mio. € aufgrund gesunkener Immobilienwerte.

Das Zinsergebnis verbesserte sich in einem sehr herausfordernden Umfeld leicht um 0,9 Mio. € aufgrund von Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, die im Konzern konsolidiert werden. Die Herstellungskosten der Anlagen im Bau wurden um 1,7 Mio. € Zinsen erhöht. Im Jahresverlauf 2024 nahmen die Kreditverbindlichkeiten der Gewobag AG durch die Investitionstätigkeit um etwa 152 Mio. € zu.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresergebnis von 57,9 Mio. € erwirtschaftet. Das Jahresergebnis beinhaltet Beteiligungserträge von 56,0 Mio. €. Davon entfallen 52,7 Mio. € auf Erträge aus Gewinnabführungen, einschließlich eines Anwachsungsgewinns der Gewobag WB aus der Übernahme des WIR-Fonds 9 (17,1 Mio. €), sowie 3,5 Mio. € auf Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen.

Nach Bereinigung um periodenfremde Erträge, außerplanmäßige Abschreibungen und den Anwachsungsgewinn der Gewobag WB, der in den Erträgen aus Gewinnabführungen enthalten ist, reduziert sich das Jahresergebnis aus planmäßiger Geschäftstätigkeit auf 41,0 Mio. €, im Vergleich zu 48,9 Mio. € im Vorjahr. Dies ist hauptsächlich auf höhere Ertragsteuern zurückzuführen.

Da die Gewobag als Konzernobergesellschaft die Zinsbelastungen aus der Vorfinanzierung von Projektentwicklungen und Projektentwicklungsbeteiligungen trägt und keine Konzernumlagen für die Verwaltungskosten (z. B. Raumkosten, IT und sonstige Strukturkosten) erhoben werden, ist das Ergebnis der Gewobag aus planmäßiger Geschäftstätigkeit für den Zeitraum vor der jeweiligen Erstvermietung der Neubauobjekte durch die Übernahme dieser Kosten ohne korrespondierende Erträge geprägt.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresergebnis des Gewobag-Konzerns von 28,0 Mio. € ab. Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss gemeinsam mit dem Gewinnvortrag (Bilanzgewinn) auf neue Rechnung vorzutragen.

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 mit Joint-Venture-Partnern erfolgen.

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

Gewobag-Konzern	Wohnungen
Bestand per 31.12.2023	74.829
Ankäufe	0
Sonstige Zugänge/Abgänge	-1
Neubau	108
Bestand per 31.12.2024	74.936

Gewobag AG	Wohnungen
Bestand per 31.12.2023	40.595
Ankäufe	0
Sonstige Zugänge/Abgänge	0
Neubau	55
Bestand per 31.12.2024	40.650

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

Mieteinheiten Anzahl	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Gewobag AG	56.392	56.457	-65
Gewobag PB	14.894	14.814	80
Gewobag WB	25.011	24.512	499
Gewobag EB	686	687	-1
Gewobag KA	51	51	0
Fondsgesellschaften	2.279	2.512	-233
Projektentwicklungsgesellschaften	1.055	1.059	-4
Eigener Bestand	100.368	100.092	276
davon Wohnungen	74.936	74.829	107
davon Übriges	25.432	25.263	169
davon durch Dritte verwaltet	674	677	-3

Mietenentwicklung

Per Stichtag 31. Dezember 2024 lag die Wohnungsmiete durchschnittlich bei 6,79 € je Quadratmeter (31. Dezember 2023: 6,46 € je Quadratmeter). Die jahresdurchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter haben sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Nettokaltmiete	2023	2022	Veränderung	
	€/m ²	€/m ²	absolut	in %
Gewobag	6,83	6,59	0,24	3,6
Gewobag PB	6,57	6,20	0,38	6,1
Gewobag WB	6,54	6,24	0,29	4,7
Gewobag EB	6,71	6,27	0,43	6,9
WIR-Fonds	6,98	6,74	0,24	3,5
KG-Fonds	6,95	6,75	0,20	3,0
Konzern	6,71	6,44	0,27	4,3

Die höhere Stichtagsmiete zum Jahresende resultiert im Wesentlichen aus der Neubauvermietung sowie aus durchgeführten Mietanpassungen nach § 558 BGB, § 559 BGB und WoBindG.

Preisfreier Bestand

Nach der Unterzeichnung der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ für den Zeitraum 2024 bis 2027 und der Abschaffung des „Mietendimmers“ zum 31. Dezember 2023 wurden Mieterhöhungen verschickt, die zum 1. Januar 2024 im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau und zum 1. Februar 2024 im regulären Bestand wirksam geworden sind.

Preisgebundener Bestand

Mit Wirksamkeit ab 1. Januar 2024 wurden Mietanpassungen für den öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau durchgeführt.

Leerstand

Im Gewobag-Konzern sank der stichtagsbezogene Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (inklusive Beteiligungen und eigener Einheiten in Drittverwaltung) zum 31. Dezember 2024 auf 1.479 Wohnungen (Vorjahr: 1.695 Wohnungen). Die Leerstandsquote beträgt rund 2,0 Prozent (Vorjahr 2,3 Prozent). Davon befinden sich 0,5 Prozent / 402 Wohnungen (Vorjahr: 0,6 Prozent / 412 Wohnungen) in der Vermarktung. Begründet ist der Wohnungsleerstand vorrangig durch die notwendigerweise leer stehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten (765 Wohnungen) und die umfassenden Sanierungsarbeiten im Hinblick auf die asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand (185 Wohnungen).

Der stichtagsbezogene Leerstand der Gewobag AG im eigenen Bestand zum 31. Dezember 2024 sank auf 666 Wohnungen (Vorjahr: 799). Das entspricht einer Leerstandsquote von 1,6 Prozent (Vorjahr: 2,0 Prozent). Der Planwert von 2,0 Prozent sowie der Prognosewert von 1,9 Prozent wurden unterschritten. Begründet ist der Wohnungsleerstand vorrangig durch die notwendigerweise leer stehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten (229 Wohnungen) und die umfassenden Sanierungsarbeiten in asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand (140 Wohnungen).

Erlösschmälerungen

Die durch Leerstände sowie alle Arten von wohnungsbezogenen Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen (Miete und Betriebskosten) stiegen 2024 im Konzern auf rund 24,7 Mio. € (Vorjahr: 22,8 Mio. €) und bei der Gewobag AG auf rund 12,6 Mio. € (Vorjahr: 12,1 Mio. €). Nicht enthalten sind darin rund 2,3 Mio. € (Vorjahr: 3,5 Mio. €) Einnahmeausfälle, die bei der Gewobag AG im Sozialen Wohnungsbau aufgrund der Vorgaben der Kooperationsvereinbarung für am Markt nicht durchsetzbare Kostenmieten als objektbezogene Mietnachlässe bzw. -verzichte gewährt werden mussten. Diese werden direkt von der Kostenmiete abgesetzt.

Mietforderungen

Am 31. Dezember 2024 beliefen sich die Mietforderungen vor Wertberichtigungen im Konzern auf rund 7,6 Mio. € (Vorjahr: 14,3 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 2024 rund 3,0 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €). Bei der Gewobag AG beliefen sich die Mietforderungen vor Wertberichtigungen auf rund 4,4 Mio. € (Vorjahr: 9,8 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 1,6 Mio. € (Vorjahr: 1,5 Mio. €). In Bezug auf die Sollmieten betrugen die Mietforderungsausfälle im Konzern und bei der Gewobag AG jeweils 0,7 Prozent (Vorjahr: 0,6 Prozent).

Mieterfluktuation

Im Konzern sank die Fluktuationsquote (2024: 4,4 Prozent; 2023: 4,6 Prozent) und liegt damit im Rahmen der Erwartungen. Die Kündigungen sanken auf 3.320 Fälle (Vorjahr: 3.448 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,07 €/m² (Vorjahr: 6,77 €/m²). Dem standen Neuvermietungen von 3.638 Wohnungen (Vorjahr: 3.808 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,50 €/m² (Vorjahr: 7,61 €/m²) gegenüber.

Bei der Gewobag AG blieb die Fluktuationsquote auf Vorjahresniveau (2024: 4,6 Prozent; 2023: 4,6 Prozent) und liegt damit im Rahmen der Erwartungen. Die Kündigungen stiegen leicht auf 1.879 Fälle (Vorjahr: 1.860 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,12 €/m² (Vorjahr: 6,96 €/m²). Dem standen Neuvermietungen von 2.065 Wohnungen (Vorjahr: 2.236 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,50 €/m² (Vorjahr: 7,73 €/m²) gegenüber, darunter 105 erstvermietete Neubauwohnungen (Vorjahr: 487 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 12,18 €/m² (Vorjahr: 9,69 €/m²) sowie 1.960 neu vermietete Wohnungen (Vorjahr: 1.749 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,31 €/m² (Vorjahr: 7,27 €/m²).

Bau- und Ankaufsaktivitäten

Ankauf

Im Berichtszeitraum erfolgten keine Bestandszukäufe.

Bautätigkeit

Der Gewobag-Konzern hat im Berichtsjahr durchschnittlich 36,55 €/m² in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung investiert (die Gewobag AG durchschnittlich 28,83 €/m²). Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von rund 46,00 €/m² unterschritten wurde. In den nächsten fünf Jahren sollen die Investitionen in den Bestand bei über 44 €/m² liegen. Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 26,0 Mio. € für die Objektsanierung inklusive Asbestbeseitigung.

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 darauf, umfangreiche energetische Sanierungen in größeren Wohnkomplexen vorzubereiten und durchzuführen, weitere Neubauvorhaben (Dachgeschossaufbauten) zu planen und durchzuführen sowie bisher unsanierte Altbauten umfassend zu modernisieren.

Im Jahr 2024 konnte die Modernisierung der gründerzeitlichen Wohnanlage in der Seelower Str. 2 inklusive Dachgeschossaufbauten realisiert werden, ebenso konnten die Teilsanierungen in der Wörther Str. 5 und 12 im Bezirk Prenzlauer Berg umgesetzt werden. In der Kastanienallee 80/81 wurde der Umbau auf eine zentrale Heizanlage realisiert.

Unsere Bauvorhaben in der Danziger Str. 19 inklusive fünf Dachgeschossaufbauten, im Wohn!Aktiv-Haus im Eiserfelder Ring 9 mit einer Aufstockung um 36 Wohneinheiten sowie im unter Denkmalschutz stehenden Gebäude in der Hohenstaufenstraße 69 wurden fortgeführt und werden im nächsten Jahr beendet.

In der Quartiersentwicklung der Buckower Höfe wird das zweite Teilprojekt „Ostfeld“ mit insgesamt rund 385 Wohnungen im Bestand modernisiert und es werden 29 neue Wohnungen durch Dachaufstockung errichtet. Zum Ende des Jahres wird der erste Bauabschnitt mit 124 Wohnungen in der Modernisierung und 29 neuen Wohnungen durch Aufstockungen zum Großteil abgeschlossen. Die umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in Bezug auf die weiteren 261 Wohnungen im Bestand wurden planmäßig begonnen. Auch die Instandsetzung des Parkhauses mit 239 Stellplätzen im zweiten Bauabschnitt wurde begonnen. Das Parkhaus wird mit einer Photovoltaikanlage überdacht und erhält auf vielen Stellplätzen Ladeinfrastruktur.

Weitere 2024 begonnene Bauvorhaben umfassen die Schönhauser Allee 41, das Gewerbequartier in der Havemannstr. 24, die Dachgeschossaufbauten im Segitzdamm 38, 38A und der Wassertorstr. 1 sowie die Sanierung des Parkhauses in der Kirchbachstr. 1–2. Auf dem Dach der Kirchbachstr. 1–2 startet im nächsten Schritt die Umsetzung des Projektes „Urban Gardening – Ökologische Gestaltung von städtischem Raum“.

In der Ella-Kay-Str. 4–50 wurden zirka 650 WBS-70-Wohnungen im bewohnten Zustand brandschutztechnisch saniert. Hier wurden die Stränge der haustechnischen Anlage entsprechend ertüchtigt.

Neubau

Die Neubautätigkeit im Jahr 2024 verteilt sich wie folgt auf die Konzerngesellschaften:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Sonstige
Gewobag AG	773	21	2
Gewobag PB	24	2	0
Gewobag WB	139	3	0
ZS Landsberger Allee	1.548	17	338
Allee der Kosmonauten	364	1	29
ZS Wendenschloßstr.	255	0	97
OIB Entwicklung Gartenfeld	926	42	0
Gesamt	4.029	86	466

Von den 4.029 neu gebauten und in Realisierung befindlichen Wohnungen werden 3.361 Wohnungen mit Mietpreisbindung vermietet. Im Jahr 2024 erfolgte der Baubeginn für 1.237 Wohnungen in den Berliner Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Spandau und Pankow.

Von den 2.792 im Jahr 2023 bereits im Bau befindlichen Wohnungen wurden 108 Wohnungen im Geschäftsjahr 2024 fertiggestellt. Von den fertiggestellten Wohnungen entstanden in Spandau 19 Wohnungen in der Groenerstr., 12 Wohnungen in der Sigmund-Bergmann-Str. und 20 Wohnungen in der Boca-Raton-Str. 24 Wohnungen entstanden in der Dänenstr. in Pankow und 29 Wohnungen als Dachgeschossaufbau im Quartier Buckower Höfe in Neukölln sowie vier Wohnungen in der Seelower Str. in Pankow.

Im Jahr 2024 befanden sich 3.921 Wohnungen im Bau. Davon wird für 1.120 Wohnungen die Fertigstellung im Jahr 2025 erwartet. Die restlichen im Bau befindlichen Wohnungen werden voraussichtlich im Jahr 2026 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 28 Einbringungsgrundstücke für Wohnungsbau übertragen, auf denen die Gewobag einen wichtigen Teil ihres Wohnungsneubauprogramms realisiert hat bzw. realisieren wird. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine weiteren Grundstücke vom Land Berlin für Neubautätigkeiten eingebracht.

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

Bauleistung in Mio. €	2024	2023	Veränderung
Gewobag AG	179,5	125,9	53,6
Gewobag PB	24,4	26,4	-2,0
Gewobag WB	80,8	69,3	11,5
Gewobag EB	0,6	0,4	0,2
Gewobag ED	2,4	3,7	-1,4
Fondsgesellschaften	5,1	6,3	-1,2
Projektentwicklungsgesellschaften	218,0	107,3	110,7
Summe	510,7	339,3	171,4
davon Neubau	293,1	92,5	200,6
davon Grundstückserwerb Neubau	33,4	80,3	-46,9
davon Modernisierung aktiviert	64,4	56,2	8,2
davon Instandhaltung	119,8	110,3	9,6

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Struktur und die Entwicklung des für die Bautätigkeit insgesamt angefallenen Herstellungs- und Erhaltungsaufwandes der Gewobag AG:

Bauleistung in Mio. €	2024	2023	Veränderung
Neubau einschließlich angekaufter Projektentwicklungen	100,6	54,5	46,1
Modernisierung/Instandsetzung (aktiviert)	13,1	10,5	2,6
Instandsetzung/Instandhaltung (aufwandswirksam)	65,7	60,8	4,9
Summe	179,5	125,9	53,6

Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 6,6 Mio. € für Asbestsanierungen (Vorjahr: 5,8 Mio. €).

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 AG. Minderheitsgesellschafter ist die BERLETAS. Die Gewobag WB ist Eigentümerin von 19.210 Wohnungen (Vorjahr: 19.040 Wohnungen). Der Bestand befindet sich überwiegend in den westlichen Stadtbezirken Berlins.

Darüber hinaus hält die Gewobag WB Anteile an wohnungsbestandshaltenden Immobilienfonds. Bis 2017 konnte die Gewobag WB acht Fondsgesellschaften im Wege der gesellschaftsrechtlichen Anwachsung übernehmen. Zum 1. Januar 2024 ist ebenfalls der WIR-Fonds 9 Grundstücksgesellschaft „Nelly-Sachs-Park“ GbR auf die Gewobag WB angewachsen. Per 31. Dezember 2024 hält die Gewobag WB noch 99,29 Prozent der Anteile am WIR-Fonds 7 Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee“ GbR. Zudem konnte die Gewobag WB (als geschäftsführende Kommanditistin) im Geschäftsjahr weitere Anteile an der Pallasseum Wohnbauten GmbH & Co. KG erwerben und hält per 31. Dezember 2024 etwa 92,34 Prozent. Weiterhin hält sie 98,33 bis 99,98 Prozent der Anteile an sechs weiteren erbbauberechtigten KG-Fondsgesellschaften, bei denen sie auch jeweils Eigentümerin des Stammgrundstücks ist. Die Geschäftsbesorgung dieser KG-Fonds erfolgt weiterhin durch die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH.

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 AG hält 8,9 Prozent. Weiterer Minderheitsgesellschafter ist die BERLETAS. Die Gewobag PB ist Eigentümerin von 13.243 Wohnungen (Vorjahr: 13.219 Wohnungen). Die Bestände liegen größtenteils im Stadtteil Prenzlauer Berg.

Der allein bei der Gewobag PB vorhandene Bereich der Restitution wird aufgrund der fortschreitenden Abarbeitung der vorliegenden Restitutionsanträge bald beendet sein. Im Geschäftsjahr wurden noch neun Vertragseinheiten auf fremde Rechnung betreut.

Gewobag EB

Die Gewobag EB ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gewobag AG. Sie verfügt über 407 eigene Wohnungen und unterstützt die Gewobag AG bei der Umsetzung ihrer Wachstumsziele.

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

Gewobag ED

Die Gewobag ED ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gewobag AG. Sie ist als Serviceanbieterin für Energiedienstleistungen des Gewobag-Konzerns und insbesondere für die Wärmeversorgung der zentral und dezentral beheizten Quartiere zuständig. Die Gesellschaft managt und optimiert den Betrieb der Wärmeanlagen. Datenmanagement und Monitoring werden dabei zukünftig Schwerpunktthemen sein. Der Energieeinkauf steht unter der Prämisse der Versorgungssicherheit und der Reduzierung klimaschädlicher Emissionen.

Die Gewobag ED hat eine wichtige Rolle bei der Umsetzung der Klimastrategie des Konzerns. Nachhaltige Energiekonzepte unter Einbeziehung erneuerbarer Energien werden zukünftig ein wesentlicher Schwerpunkt sein. Wichtig ist dabei, die bereits eingesetzten KWK-Anlagen (KWK = Kraft-Wärme-Kopplung) und sonstige EE-Anlagen (EE = erneuerbare Energien) sinnvoll in Zukunftskonzepte einzubinden.

Der verstärkte Einsatz von Photovoltaikanlagen in den Liegenschaften des Gewobag-Konzerns durch die Gewobag ED wird unter anderem ein wesentlicher Treiber sein, um die Energiewende umzusetzen.

Die Gewobag ED unterstützt die Entwicklung hin zum intelligenten Wohnen auch über Messdienstleistungen (Sub-Metering) und indem sie ihr Geschäftsfeld erweitert, um Daten automatisiert zu erfassen und zu übertragen. Zudem trägt die Gewobag ED durch ihre Multimediastrategie dazu bei, den Konzern erfolgreich zu digitalisieren. Sie schafft die infrastrukturellen Voraussetzungen für zukünftige digitale Prozesse und Dienstleistungen.

Im Bereich Mobilität unterstützt die ED den Konzern, Ladeinfrastruktur (LIS) aufzubauen und zu betreiben.

Gewobag ID

Die Gewobag ID ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag AG. Die Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH wurde im Juni 2021 gegründet. Sie entwickelt neue Geschäftskonzepte und Technologien im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften und setzt diese um. Hierzu erwirbt sie Beteiligungen an Unternehmen mit dieser Ausrichtung oder gründet mit geeigneten Partnern selbst solche Unternehmen.

Die Gesellschaft hält drei Beteiligungen an PropTechs. PropTech-Unternehmen optimieren immobilienwirtschaftliche Produkte und Dienstleistungen, indem sie neueste Informations- und Kommunikationstechnologien anwenden und Geschäftsprozesse einführen und effizienter machen. An der Immomio GmbH hält die Gewobag ID 7,54 Prozent der Anteile, an der KUGU Home GmbH 12,36 Prozent sowie 2,99 Prozent an der AIRTEAM Aerial Intelligence GmbH.

HausWart Plus

Die HausWart Plus Servicegesellschaft mbH ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag AG und wurde im Oktober 2024 gegründet. Die Gesellschaft bietet spezialisierte Hauswart-Services, die durch Kundennähe, Engagement, Kompetenz, Zuverlässigkeit und Schnelligkeit überzeugen. Mit eigenen HauswartInnen übernimmt die Gesellschaft ab dem 1. Juli 2025 die Betreuung von knapp 15.000 Wohnungen in ausgewählten Quartieren des Gewobag-Bestands, um die Qualität der Leistungen weiter zu verbessern. Perspektivisch werden die Leistungen auf den Gesamtbestand des Gewobag-Konzerns ausgeweitet.

Gewobag MB

Die Gewobag MB ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gewobag AG 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 2024 wurden durch den Vermietungsservice zirka 3.200 (Vorjahr: 3.500) Wohnungsmietverträge vermittelt, im Bereich der Mietschuldnerberatung wurden mehr als 8.900 (Vorjahr: 9.500) Aufträge erfolgreich bearbeitet.

Gewobag VB

Die Gewobag VB ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gewobag AG. Ihr Kerngeschäft liegt in der Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergeinschaften und umfasst die Bewirtschaftung von Miet- und Eigentumswohnungen. Im Jahr 2024 wurden die von der VB verwalteten Bestände in fremdem Eigentum Schritt für Schritt reduziert und sämtliche Verträge aufgelöst. Einige Bestände, bei denen die Gewobag AG anteilige Eigentümerin ist, wurden bis Ende 2024 organisatorisch in die Gewobag AG überführt. Zum 31. Dezember 2024 folgte die sogenannte Teilbetriebsschließung der Gewobag VB.

TREUCONSULT

Die TREUCONSULT ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag AG. Zu ihrem Kerngeschäft zählt die Geschäftsführung und Geschäftsbesorgung bei Kommanditgesellschaften. Die Konzerngesellschaften Gewobag AG 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
- ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG
- Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG
- Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG
- Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG
- Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG
- Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG
- Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG
- Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG

Bei der Pallasseum Wohnbauten GmbH & Co. KG nimmt die TREUCONSULT nur die Rolle der persönlich haftenden Gesellschafterin (Komplementärin) wahr.

Gewobag KA

Die Gewobag AG hält 94,7 Prozent der Anteile an der bestandshaltenden Gesellschaft Gewobag KA GmbH & Co. KG und führt deren Geschäftsbesorgung durch. Die Gewobag KA hatte mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH einen Generalmietvertrag zur Nutzung als Unterkunft für Geflüchtete bis zum 31. Dezember 2022 geschlossen, der ausgelaufen ist. Mittelfristig ist geplant, das Grundstück zu einem Neubauquartier 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 und die Kommanditistin Gewobag AG gemeinschaftlich. Die Kommanditistinnen der Gesellschaft sind mit 51,52 Prozent die Stiftung Berliner Leben und mit 48,48 Prozent die Gewobag AG.

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 und Tochterunternehmen, die im Konzernabschluss der Gewobag vollkonsolidiert werden. Die Gewobag AG hat Einfluss auf diese Gesellschaften durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit den Projektpartnern, in denen der Projektablauf skizziert ist, durch die Übernahme maßgeblicher Finanzierungsanteile sowie durch eine Kaufoption auf die Beteiligung des jeweiligen Mitgesellschafters.

Projektgesellschaft	Beteiligungen	Geplante Nutzung in m ² Wohn- oder Gewerbe- nutzfläche	Status Baurecht	Bautenstand in %	Geplante Gesamt- fertigstellung
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	40 % Gewobag AG 60 % Notos Vermögens- verwaltung 4. GmbH	W: zirka 40.500 G: zirka 600	B-Plan vorhanden	12	2027
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH*	40 % Gewobag AG 60 % RIAS Entwicklungs- gesellschaft mbH	W: zirka 22.000 G: zirka 3.000	B-Plan in Aufstellung	0	2030
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % OIB Projekt 31 GmbH & Co. KG	W: zirka 109.000 G: zirka 50.200	B-Plan vorhanden	12	2028
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	40 % Gewobag AG 60 % ZS Beteiligungs GmbH	W: zirka 23.000 G: zirka 3.500	§ 34 BauGB	0	2028
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	89,9 % Gewobag AG 10,1 % ZS Beteiligungs GmbH	W: zirka 64.000 G: zirka 4.400	B-Plan vorhanden	19	2026
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	40 % Gewobag AG 60 % Notos Vermögens- verwaltung 6. GmbH	W: zirka 10.500	B-Plan in Aufstellung	0	2031
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % Interhomes AG	–	–	–	–

Projektgesellschaft	Beteiligungen	Geplante Nutzung in m ² Wohn- oder Gewerbe- nutzfläche	Status Baurecht	Bautenstand in %	Geplante Gesamt- fertigstellung
Gewobag RS GmbH & Co. KG	94,9 % Gewobag AG 5,1 % BBH Immobilien GmbH & Co. KG	W: 20.212 G: 1.163	§ 34 BauGB	100	2022 (Bau abgeschlossen)
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungs- gesellschaft mbH	40 % Gewobag AG 54,9 % Kronberg Projektentwicklungs- gesellschaft Berlin 1 mbH 5,1 % Kronberg Projektentwicklungs- gesellschaft Berlin 2 mbH	Seelenbinderstr. W: zirka 14.600 G: zirka 1.300 Hödurstr. W: zirka 21.000	B-Pläne in Aufstellung	0	Seelen- binderstr.: 2029 Hödurstr.: 2030
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % Treucon Grundbesitz GmbH	W: zirka 147.000 G: zirka 35.500	B-Plan in Aufstellung	0	2032
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH	89,9 % Gewobag AG 10,1 % ZS Beteiligungs GmbH	W: 19.200 G: 29.400	B-Plan vorhanden	34	2026
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % OIB Projekt 44 GmbH & Co. KG	W: 6.100	§ 34 BauGB	0	2027
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungs- gesellschaft mbH	40 % Gewobag AG 60 % OIB Projekt 25 GmbH & Co. KG	W: zirka 40.800 G: zirka 8.000	B-Plan in Aufstellung	0	2030
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % OIB Projekt 26 GmbH & Co. KG	W: zirka 22.000	B-Plan erforderlich	0	2030
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	40 % Gewobag AG 60 % ZS Beteiligungs GmbH	W: zirka 42.300 G: zirka 2.600	B-Plan in Aufstellung	0	2029

Vermögenslage

Gewobag-Konzern

	31.12.2024		31.12.2023	
Aktiva	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,0	0,0	1,0	0,0
Sachanlagen	5.671,9	94,2	5.396,0	96,3
Finanzanlagen	127,2	2,1	32,8	0,6
Geldbeschaffungskosten	3,3	0,1	4,3	0,1
Forderungen aus Grundstücksverkauf (nach Ablauf von fünf Jahren)	0,1	0,0	0,1	0,0
	5.803,5	96,4	5.434,2	97,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Forderungen und RAP	65,0	1,1	49,2	0,9
Wertpapiere des Umlaufvermögens	1,4	0,0	2,1	0,0
Flüssige Mittel	151,1	2,5	119,3	2,1
Übrige Aktiva	0,3	0,0	0,3	0,0
	217,9	3,6	170,9	3,0
Konzern-Bilanzvolumen	6.021,4	100,0	5.605,1	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	337,1	5,6	205,4	3,6
Rückstellungen	19,3	0,3	21,7	0,4
Kreditverbindlichkeiten	5.390,9	89,5	5.130,0	91,6
Latente Steuern	57,0	0,9	57,2	1,0
Rechnungsabgrenzungsposten	72,0	1,2	74	1,3
	5.876,2	97,6	5.488,3	97,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	62,1	1,0	63,8	1,2
Übrige Verbindlichkeiten	83,1	1,4	53,0	0,9
	145,2	2,4	116,8	2,1
Konzern-Bilanzvolumen	6.021,4	100,0	5.605,1	100,0

(aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen von +/- einer Einheit auftreten)

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:
Betriebskostenzahlungen mit Vorschüssen der Mieterschaft, 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 (Bestandteil des Konzernanhangs) dargestellt, die weiteren Refinanzierungen im Abschnitt „Finanzierungsaktivitäten“.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens beruht insbesondere auf aktivierten Modernisierungskosten sowie Neubaumaßnahmen. Den Zugängen (397,9 Mio. €) stehen planmäßige (107,8 Mio. €) und außerplanmäßige (13,4 Mio. €) Abschreibungen gegenüber.

Die Veränderung des Finanzanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Zugängen in den sonstigen Ausleihungen von 88,0 Mio. €. Seit 2024 werden Ausleihungen an Mitgesellschafter bei der Konsolidierung von Zweckgesellschaften nicht mehr in die Kapitalkonsolidierung einbezogen. Stattdessen werden Anteile mit dem neu bewerteten Eigenkapital der Projektgesellschaft verrechnet.

Die mittel- und kurzfristigen Forderungen verzeichneten eine Gesamtsteigerung von 15 Mio. €, die im Wesentlichen auf die Veräußerung von Grundstücken mit einer Veränderung von 10,2 Mio. €, auf gestiegene Forderungen gegenüber dem Finanzamt aus Steuererstattungen in Höhe von 5,6 Mio. € sowie auf eine Veränderung der Forderungen aus Versicherungsschäden in Höhe von 3,3 Mio. € zurückzuführen ist. Demgegenüber steht eine Senkung der Forderungen gegenüber der Mieterschaft in Höhe von 6,9 Mio. €.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus einem Konzernjahresüberschuss von 28,0 Mio. € sowie aus Einlagen des Gesellschafters Land Berlin in Höhe von 16,9 Mio. € in die Kapitalrücklage aus Mitteln für Eigenkapitalzuführungen aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA). Die Eigenkapitalquote nach Vermögenslage beträgt nun 5,6 Prozent (Vorjahr: 3,6 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich eine Verbesserung der Eigenkapitalquote, was auf die positiven finanziellen Entwicklungen und die zusätzlichen Einlagen zurückzuführen ist. Bei einem Ansatz der Immobilien mit Verkehrswerten sind das Vermögen des Konzerns und die Eigenkapitalquote weiterhin deutlich höher.

Die Modernisierungen und Instandsetzungen sowie der Neubau wurden teilweise mit Fördermitteldarlehen der IBB und der KfW finanziert. Auch Mittel der Europäischen Investitionsbank (EIB) und der Council of Europe Bank (CEB) dienen dieser Finanzierung. Zusätzlich wurden Kapitalmarktdarlehen sowie kurzfristige Finanzierungen eingesetzt. Schuldscheindarlehen bzw. Anleihen wurden 2024 nicht emittiert.

Den Fremdmittelzugängen von 1.269,7 Mio. € stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen von 989,9 Mio. € sowie gewährte Tilgungszuschüsse von 18,9 Mio. € gegenüber.

Die Rückstellungen verzeichneten einen leichten Rückgang von insgesamt 4,1 Mio. €. Im Wesentlichen resultieren sie aus den gleichen Vorgängen wie im Vorjahr. Der Rückgang ist insbesondere auf die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen der Wärmelieferung zurückzuführen, die sich von 15,7 Mio. € im Jahr 2023 auf 6,8 Mio. € verringert haben. Dem steht eine gegenläufige Entwicklung der Rückstellungen für Instandhaltungskosten gegenüber, die sich von 12,1 Mio. € im Jahr 2023 auf 16,5 Mio. € erhöht haben.

Die Zunahme der übrigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 22,9 Mio. € sowie den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2,6 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.

Gewobag AG

	31.12.2024		31.12.2023	
Aktiva	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,9	0,0	1,0	0,0
Sachanlagen	3.338,4	64,7	3.298,5	67,1
Finanzanlagen	1.666,3	32,3	1.510,6	30,7
Geldbeschaffungskosten	3,3	0,1	4,2	0,1
	5.008,9	97,1	4.814,2	97,9
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Forderungen und RAP	100,9	1,9	75,8	1,7
Flüssige Mittel	48,8	1,0	26,1	0,5
	149,7	2,9	101,9	2,2
Bilanzvolumen	5.158,6	100,0	4.916,2	100,0
Passiva				
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	511,0	9,9	436,2	8,9
Rückstellungen	3,6	0,1	4,7	0,1
Kreditverbindlichkeiten	4.498,9	87,2	4.346,6	88,4
Rechnungsabgrenzungsposten	65,6	1,27	69,0	1,4
	5.079,1	98,5	4.856,5	98,8
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	18,6	0,4	16,1	0,3
Übrige Verbindlichkeiten	60,9	1,2	43,6	0,9
	79,5	1,5	59,7	1,2
Konzern-Bilanzvolumen	5.160,3	100,0	4.916,2	100,0

In dieser Darstellung wurde folgende Verrechnung vorgenommen: Betriebskostenzahlungen mit Vorschüssen der Mieterschaft. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern werden insgesamt als langfristig dargestellt, da grundsätzlich eine Prolongation oder Refinanzierung vorgesehen ist. Die Fristigkeiten sind im Verbindlichkeitspiegel (siehe Kapitel C.1.11 im Anhang) dargestellt, die weiteren Refinanzierungen im Abschnitt „Finanzierungsaktivitäten“.

Das Sachanlagevermögen verzeichnete einen Anstieg um rund 40 Mio. €, was im Wesentlichen auf die Zugänge der Position „Anlagen im Bau“ von 116,6 Mio. € zurückzuführen ist. Diese Entwicklung spiegelt die fortgesetzten Investitionen in unsere Projekte wider, die darauf abzielen, die Wohnkapazitäten zu erweitern. Dem gegenüber stehen planmäßige Abschreibungen (64,9 Mio. €) und außerplanmäßige Abschreibungen (9,7 Mio. €) auf Sachanlagen, die ebenfalls einen signifikanten Einfluss auf die Bilanz hatten.

Die Zunahme im Finanzanlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus der Ausreichung von Darlehen an verbundene Unternehmen und an Projektgesellschaften (150,0 Mio. €). Die Beteiligungswerte im Hinblick auf verbundene Unternehmen erhöhten sich bei den KG-Fonds durch den Erwerb weiterer Anteile.

Zur Stabilisierung der Eigenkapitalausstattung der Gewobag ID erfolgte eine Einzahlung in die Kapitalrücklage der Gesellschaft (2,3 Mio. €).

Die Erhöhung der mittel- und kurzfristigen Forderungen ist hauptsächlich auf den Anstieg der Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 17,9 Mio. € sowie auf Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken in Höhe von 10,2 Mio. € zurückzuführen.

Das Eigenkapital stieg durch den Jahresüberschuss von 57,9 Mio. € sowie durch Einlagen des Gesellschafters Land Berlin in Höhe von 16,9 Mio. € in die Kapitalrücklage aus Mitteln für Eigenkapitalzuführungen aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA). Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 9,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr mit 8,9 Prozent.

Für Neubauvorhaben und Maßnahmen zur Sanierung und Instandsetzung wurden Fördermitteldarlehen der IBB und der KfW in Anspruch genommen. Ebenfalls werden Mittel der EIB und der CEB eingesetzt. Weiterhin erfolgte die Aufnahme von dinglich besicherten Darlehen. Für Zwischenfinanzierungen wurden kurzfristige Finanzierungsmittel (Commercial Paper und Kreditrahmen) aufgenommen. Den Fremdmittelzugängen (1.126,2 Mio. €) stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen (955,2 Mio. €) sowie gewährte Tilgungszuschüsse von 18,7 Mio. € gegenüber.

Die Zunahme der übrigen Verbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 13,0 Mio. €.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden passive Rechnungsabgrenzungen für Einmalzahlungen aus Erbbauzinsen sowie die gewährten Zuschüsse, die über die Laufzeit des Betrauungsaktes (im Rahmen des Erwerbs von Wohnungen in der Karl-Marx-Allee) aufgelöst werden, ausgewiesen. Weiterhin enthält der Posten nicht rückzahlbare Zuschüsse als Bestandteil der Förderdarlehen mit Mietpreisbindung. Die Auflösung erfolgt über den Zeitraum der Mietpreisbindung.

Zum 31. Dezember 2024 wies die Gewobag AG einen Bestand an flüssigen Mitteln (ohne Mietkautionen) von rund 48,8 Mio. € (Vorjahr: 26,1 Mio. €) aus.

Kapitalflussrechnung Gewobag AG

	2024	2023
	Mio. €	Mio. €
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführungen	5,2	-61,6
Erträge aus Ergebnisabführungen	52,7	32,4
Periodenergebnis	57,9	-29,2
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	75,4	143,8
Zunahme/Abnahme Rückstellungen	0,7	7,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3,8	-3,3
Veränderung der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-22,8	-14,4
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	13,9	7,8
Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-9,5	0,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	49,0	48,1
Sonstige Beteiligungserträge	-56,2	-36,2
Ertragssteueraufwand	4,5	-1,9
Ertragssteuerzahlungen	-3,8	-2,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	105,2	119,8
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	16,9	0,0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	1.126,2	781,3
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-952,9	-744,0
Gezahlte Zinsen	-53,0	-47,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	137,2	-10,1
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen aus Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-0,7	-0,5
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10,3	0,8
Auszahlungen aus Investitionen in das Sachanlagevermögen	-128,5	-68,5
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	91,7	2,1
Auszahlungen aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-247,4	-158,3
Erhaltene Beteiligungserträge	54,9	35,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	219,7	-189,3
Veränderungen des Finanzmittelbestands	22,7	-79,6
Stand 1.01.2024	26,1	105,7
Veränderungen	22,7	-79,6
Stand 31.12.2024	48,8	26,1

* Anpassung Vorjahreswert wegen Bruttodarstellung der aufgenommenen und zurückgezahlten Finanzierungsmittel

Der Finanzmittelfonds der Gewobag besteht ausschließlich aus frei verfügbaren flüssigen Mitteln.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit wird im Wesentlichen durch Einnahmen und Ausgaben aus dem Bereich Hausbewirtschaftung bestimmt.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit ist durch Umfinanzierungsmaßnahmen und die Aufnahme von Finanzierungsmitteln beeinflusst.

Das Liquiditätsergebnis aus Investitionstätigkeit ist geprägt durch die Bereitstellung von Mitteln für Investitionen der Projektgesellschaften sowie für Investitionen in Modernisierung und Neubau.

Finanzierungsaktivitäten

Der Gewobag-Konzern weist branchenüblich einen hohen Fremdkapitalanteil aus. Die daraus resultierende Zinsbelastung wird sich auch künftig durch die erhöhten Finanzierungskosten und die steigenden Finanzverbindlichkeiten erhöhen.

Die seit einigen Jahren erfolgreich eingesetzten Unternehmensfinanzierungen werden weiterhin bedeutend sein. Den Schwerpunkt der künftigen Finanzierungsmittel bilden allerdings Fördermittel der IBB aus den Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2023.

Die Gewobag AG hat die Ratingagenturen Moody's und S&P (seit 2015) beauftragt, den Konzern jährlich zu bewerten. Zum 31. Dezember 2024 wird der Gewobag-Konzern von Moody's mit einem Rating von A1 und von S&P mit A beurteilt. Durch das Land Berlin als Gesellschafter der Gewobag AG verbessern sich die Stand-Alone-Rating-Noten auf die genannten Rating-Noten.

Unbesicherte Finanzinstrumente

Auf Basis der beiden erhaltenen Ratings ist der Gewobag-Konzern weiterhin in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen aufzunehmen.

Die Geschäftsbeziehung zur Europäischen Investitionsbank (EIB) wurde 2023 weiter ausgebaut, um insbesondere den Neubau mitzufinanzieren. Dazu wurde ein Kreditvertrag über 300 Mio. € abgeschlossen. Im Jahr 2024 wurden hiervon 150 Mio. € mit einer Laufzeit von 25 Jahren valuiert.

Zusätzlich wurde 2023 ein Darlehensvertrag mit der Council of Europe Bank (CEB) über 100 Mio. € abgeschlossen, der in voller Höhe in 2023 und 2024 valuiert wurde. Die Mittel mit einer Laufzeit von 10 bzw. 30 Jahren dienen vorrangig der energetischen Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungsbestände.

Schuldverschreibungen und Anleihe sind endfällig gestaltet. Dies trägt dazu bei, den Durchschnittstilgungssatz des Konzerns auf einem moderaten Niveau zu halten (2024: 1,51 Prozent; Vorjahr: 2,10 Prozent), solange die hochinvestive Phase läuft.

Derivative Finanzinstrumente

Per 31. Dezember 2024 sind keine derivativen Finanzierungsinstrumente vorhanden.

Darlehensmanagement

Der gesamte Zinsaufwand des Gewobag-Konzerns erhöhte sich im Berichtsjahr auf 82,5 Mio. € (Vorjahr: 78,4 Mio. €). Die Kreditverbindlichkeiten stiegen nur leicht auf 5.391 Mio. € (Vorjahr: 5.130 Mio. €). Der Durchschnittszinssatz für den Gewobag-Konzern erhöhte sich 2024 auf 1,67 Prozent (Vorjahr: 1,57 Prozent).

Der Zinsaufwand der Gewobag AG stieg im Berichtsjahr auf 72,9 Mio. € (Vorjahr: 66,7 Mio. €). Die Kreditverbindlichkeiten haben sich auf 4.498,9 Mio. € (Vorjahr: 4.346,6 Mio. €) erhöht. Der Durchschnittszinssatz für die Gewobag stieg 2024 auf 1,65 Prozent (Vorjahr: 1,53 Prozent).

Im Rahmen der laufenden Analyse und Optimierung des Kreditportfolios wurden abermals zahlreiche Darlehensablösungen bzw. -umfinanzierungen vorgenommen.

Kurzfristige Liquidität

Der Gewobag-Konzern nutzt kurzfristige Finanzierungsmittel zur Liquiditätssteuerung und Optimierung des Kreditportfolios. Bei mehreren Kreditinstituten bestehen eingeräumte Kreditrahmen von insgesamt 460 Mio. € mit unterschiedlichen Laufzeiten. Diese sind per 31. Dezember 2024 mit 100 Mio. € Barkredit (fällig im Jahr 2025) und mit 1,2 Mio. € für Bürgschaften in Anspruch genommen.

Zusätzlich besteht ein Bürgschaftsrahmen (Laufzeit b. a. w.) bei einem Kreditinstitut in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 8,3 Mio. € zum Bilanzstichtag in Anspruch genommen ist. Ein weiterer Bürgschaftsrahmen (Laufzeit b. a. w.) bei einem anderen Kreditinstitut in Höhe von 50 Mio. € ist zum Bilanzstichtag in Höhe von 30,5 Mio. € in Anspruch genommen. Darüber hinaus wurde 2019 ein Commercial-Paper(CP)-Programm über 500 Mio. € aufgelegt. Dabei hat die Gewobag die Möglichkeit, einzelne CPs mit einer Laufzeit von unter einem Jahr zu emittieren. Dies trägt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen. Per 31. Dezember 2024 gab es eine Inanspruchnahme von insgesamt 155 Mio. €, die im Jahr 2025 fällig werden.

Fazit – Gesamtbeurteilung des Geschäftsverlaufs und der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Gewobag-Konzern

Für das Geschäftsjahr 2024 zeigt der Gewobag-Konzern eine positive Entwicklung sowohl in der Vermögens- als auch in der Finanzlage. Der Konzern profitiert von einem dynamischen Wachstumskurs, insbesondere durch Neubauten auf eigenen und eingebrachten Grundstücken. Weiterhin schreitet die Baurechtschaffung bei Projektentwicklungsbeteiligungen voran, was zukünftige Wachstumspotenziale absichert.

Es sind keine Risiken ersichtlich, die den Fortbestand oder die Zahlungsfähigkeit des Konzerns gefährden könnten.

Die operative Geschäftstätigkeit lässt auf eine weiterhin stabile und positive Ertragsentwicklung schließen, vorausgesetzt, die Mietenpolitik des Landes Berlin passt sich entsprechend der Kostenentwicklung an.

Das aus dem Jahresergebnis abgeleitete EBITDA liegt mit 237,1 Mio. € über dem Planwert von 208,1 Mio. €, insbesondere durch ein um 31 Mio. € höheres Rohergebnis.

Der Anstieg im Jahresergebnis deckt die Zinsaufwendungen für die neuen Objekte, sodass der Neubau im Jahr 2024 keine relevanten Auswirkungen auf den Zinsdeckungsgrad hat.

Gewobag AG

Auch das EBITDA der Gewobag AG übertrifft mit 186,7 Mio. € den Planwert von 153,0 Mio. €, insbesondere durch ein um 13 Mio. € höheres Rohergebnis sowie höhere Erträge aus Gewinnabführungen (20,3 Mio. €), die aber im Konzern eliminiert werden. Ähnlich wie beim Konzern ist die Perspektive auf eine stabile Ertragsentwicklung positiv.

Chancen und Risiken

Corporate Governance

Die Gewobag hat eine integrierte Corporate Governance eingerichtet. Dies trägt als wesentlicher Bestandteil zur langfristigen Sicherung des Fortbestands des Konzerns und seiner Tochtergesellschaften bei. Zentrale Elemente sind das Risikomanagementsystem (RMS), das interne Kontrollsystem (IKS), das Compliance-Management-System (CMS) sowie die Interne Revision (IR). Die Governance-Systeme werden von der Stabsabteilung Corporate Governance verantwortet und fortlaufend auf ihre Funktionsfähigkeit (Angemessenheit und Wirksamkeit) hin überprüft und im Hinblick auf rechtliche Vorschriften und branchenübliche Standards weiterentwickelt.

Die konzernweiten Strukturen und Abläufe stellen einen verantwortungsvollen Umgang mit Risiken sicher. 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 integrierte Identifikation, Bewertung, Steuerung, Überwachung und Kommunikation von Risiken erfolgt anhand von implementierten Regelprozessen.

Teil der regelmäßigen Berichterstattung an Vorstand, Aufsichtsrat und Gesellschafter sind neben der operativen Umsetzung ebenfalls die laufende Überwachung und strategische Weiterentwicklung der Governance-Systeme. Die Organe der Konzerngesellschaften werden so bei der Wahrnehmung ihrer Leitungs- und Kontrollpflichten bestmöglich unterstützt.

Compliance-Management-System (CMS)

Als Element der verantwortungsvollen Unternehmensführung und wesentliche Grundlage für vertrauensvolle, integre und nachhaltige Geschäftsbeziehungen hat der Gewobag-Konzern ein konzernweites Compliance Management eingerichtet.

In einem Leitbild kommt die Unternehmenskultur zum Ausdruck. Es definiert verbindlich die Unternehmenswerte und gibt Orientierung für die Unternehmensziele. Als verpflichtende Basis für das tägliche Handeln sind ein Code of Conduct und Führungsgrundsätze formuliert, die in sämtlichen dienstlichen Belangen Anwendung finden. Vorstand und Aufsichtsrat handeln ebenfalls nach den Vorgaben des Berliner Corporate Governance Kodex und den Beteiligungshinweisen des Landes Berlin als Gesellschafter.

Weiterhin sind interne Richtlinien zur Organisation des Compliance Managements und des Hinweisgebersystems definiert sowie zur Korruptionsprävention, hier insbesondere im Hinblick auf den Umgang mit Interessenkonflikten und Zuwendungen.

Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner werden über einen Business Code of Conduct zur Einhaltung von Gesetzen und verbindlichen Standards, Geschäftsintegrität, Beachtung wesentlicher Arbeitsbedingungen und Arbeitnehmerrechte sowie zu Umweltschutz und Nachhaltigkeit verpflichtet.

Das zentrale Beratungsorgan in Compliance Fragen ist der Compliance-Ausschuss. Der Chief Risk & Compliance Officer verantwortet und überwacht die operative Durchführung der Compliance-Prozesse und der Berichterstattung sowie die Ausgestaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung des CMS. Die Analyse von Compliance-Risiken erfolgt regelmäßig im Rahmen der Risikomanagementprozesse sowie in Workshops mit den Fachbereichen. Es finden regelmäßige sowie anlassbezogene Präsenzs Schulungen sowie E-Learnings zu Compliance-Sachverhalten für alle Beschäftigten im Konzern statt.

Das CMS des Gewobag-Konzerns wird regelmäßig durch externe ExpertInnen auditiert und durch das Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft (ICG) zertifiziert. Das Erstaudit in 2023/2024 hat keine Feststellungen ergeben. Empfohlen wurde, die Compliance-Risikoanalysen auszuweiten sowie die vorhandenen Compliance-Dokumentationen zu vereinfachen. Beides wurde 2024 umgesetzt. Für 2025 ist die Einführung zusätzlicher, zielgruppenspezifischer Präsenzs Schulungen geplant und für die Folgejahre die Weiterentwicklung der Dokumentation von Geschäftspartnerprüfungen mit Compliance-Bezug, insbesondere auch zur Umsetzung der EU-Vorgaben zur Geldwäscheprävention ab 2027.

Internes Kontrollsystem (IKS)

Das IKS sichert die Effektivität wesentlicher Unternehmensprozesse, indem operative Risiken durch präventive oder aufdeckende Maßnahmen und Kontrollen abgesichert werden. Dabei kommen sowohl prozessintegrierte Kontrollen und organisatorische Sicherungsmaßnahmen wie auch prozessunabhängige Self-Assessments und Audits durch Dritte zum Tragen. Das IKS trägt so zur Risikosteuerung, Regeleinhaltung (Compliance), Umsetzung der organisatorischen Sorgfalts- und Überwachungspflichten sowie einer zuverlässigen Berichterstattung bei.

Wesentliche Unternehmensprozesse sind im Prozessmanagement-Tool veröffentlicht. Identifizierte operative Risiken sowie Maßnahmen und implementierte Kontrollen werden durch die verantwortlichen Fachbereiche im Risiko- und IKS-Tool dokumentiert und gesteuert. Die hieraus abgeleitete Risiko-Kontroll-Matrix und die automatisierten Kontrollberichte sind Bestandteil der regelmäßigen Berichterstattung.

Insbesondere im Hinblick auf die Rechnungslegung sind klare Verantwortlichkeiten und Prozesse definiert. Die konzernweiten Bilanzierungs-, Kontierungs- und Bewertungsvorgaben werden regelmäßig überprüft und aktualisiert. Wesentliche Kontrollelemente sind das Mehr-Augen-Prinzip, die Funktionstrennung und das Berechtigungskonzept sowie regelmäßige Prüfroutinen und manuelle Stichprobenkontrollen. Zudem unterliegt die kurz- und mittelfristige Wirtschaftsplanung des Konzerns einem laufenden Controlling und Berichtswesen. Es erfolgen regelmäßige Berichterstattungen über den Gang der Geschäfte sowie die Übermittlung von Plan-Ist-Vergleichen an den Gesellschafter, Aufsichtsrat, Vorstand und weitere Entscheidungsträger im Konzern.

Risikomanagementsystem (RMS)

Zentrales Steuerungsorgan des konzernweiten RMS ist das Risikomanagementkomitee. Der Chief Risk & Compliance Officer verantwortet und überwacht die operative Durchführung der RM-Prozesse und der Berichterstattung sowie die Ausgestaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung des RMS. Die Risikoidentifikation, -bewertung und -steuerung wird durch die jeweils fachverantwortlichen RisikoeignerInnen vorgenommen. Die regelmäßige prozessunabhängige Überwachung des RMS erfolgt durch die Interne Revision, zuletzt im Jahr 2024.

Im Rahmen der quartalsweisen Aktualisierung des Risikoinventars werden Risiken durch die fachverantwortlichen RisikoeignerInnen im Konzern systematisch identifiziert, analysiert und hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie ihres potenziellen Schadensausmaßes vor und nach Gegenmaßnahmen bewertet (Brutto- und Netto-Bewertung). Die Bewertung der Auswirkungen erfolgt im Hinblick auf die quantitative Bewertungsdimension (finanzieller Schaden) sowie auf die qualitativen Bewertungsdimensionen (Reputationsschaden, Compliance-Schaden, sozialer Schaden und Umweltschaden). Grundsätzlich ist bei der Bewertung eine Quantifizierung anzustreben. Hierfür sind folgende Stufen und Schwellenwerte festgelegt:

Eintrittswahrscheinlichkeit:

- Hoch: > 50 % – 100 %
- Mittel: > 25 % – 50 %
- Niedrig: > 5 % – 25 %
- Sehr gering: > 0 % – 5 %

Auswirkungen:

- Gravierend: > 15 Mio. €
- Wesentlich: > 5 Mio. € – 15 Mio. €
- Moderat: > 1 Mio. € – 5 Mio. €
- Niedrig: ≤ 1 Mio. €

Die konzernweite Erfassung erfolgt über eine Risikomanagementsoftware. Risiken können dabei sowohl durch die RisikoeignerInnen initiativ 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 VerantwortungsträgerInnen 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 und ausführlich über alle relevanten Risikoentwicklungen des Konzerns informiert.

Im Interesse aller StakeholderInnen hat die Unternehmensführung eine konservative und auf Sicherheit bedachte Risikostrategie vorgegeben. Eine wesentliche Vorgabe bei der Steuerung des Unternehmens 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 Risikoaggregation wurde der Eintritt aller Nettorisiken für 2025 und 2026 simuliert und deren Auswirkungen auf die Steuerungskennzahlen (LTV und ISCR) für Risikostrategie (Risikotoleranz) und Risikotragfähigkeit ermittelt.

Die festgelegten Grenzwerte für Risikotoleranz und Risikotragfähigkeit werden in der Simulation bei einem Konfidenzniveau von 95 % sowohl beim LTV als auch beim ISCR für 2025 und 2026 eingehalten. Es erfolgt ein engmaschiges Monitoring der Kennzahlen, insbesondere der Entwicklung des ISCR, im Hinblick auf die Grenzwerte, um den Erhalt des Investment Grades auf A-Level sicherzustellen.

Das Risikodeckungspotenzial ist für die Geschäftsjahre 2025 und 2026 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

Zur Strukturierung der Risikoidentifikation hat die Gewobag einen Kategorienatlas festgelegt. Dieser berücksichtigt strategische/operative, dynamische/generische wie auch prozessuale Risikosachverhalte. Die aktuellen Entwicklungen bezüglich der Risikokategorien werden fortlaufend beobachtet, im Hinblick auf den eigenen Handlungsbedarf bewertet und bei Bedarf werden Risikosteuerungsmaßnahmen ergriffen.

Im Nachfolgenden werden zunächst die Risikokategorien und -sachverhalte von hoher Bedeutung für den Gewobag-Konzern allgemein erläutert. Eine Quantifizierung auf Ebene der Risikokategorien erfolgt nicht. Hierzu wird auf den nächsten Abschnitt (Einzelrisiken) verwiesen.

Marktrisiken

Veränderungen der allgemeinen wirtschaftlichen Lage können sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft und des Konzerns auswirken. Nachdem die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren gesunken sind, war Ende 2024 eine Stabilisierung zu beobachten. Daher und aufgrund des Ende 2024 moderat gesunkenen Zinsdrucks durch die Absenkung der Leitzinsen wird davon ausgegangen, dass sich die Immobilienabwertungen der vergangenen Jahre nicht fortsetzen werden. Dennoch wurden die Konjunkturprognosen für die nächsten Jahre weiter abgesenkt und gehen nur noch von einer sehr geringen positiven Entwicklung aus. Weiterhin setzt sich der Trend des Rückgangs der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser weiter fort, was zu einer Entlastung bei den Baukosten und einer verbesserten Verfügbarkeit von Auftragnehmern führen könnte. Jedoch besteht auch weiterhin das Risiko sich fortsetzender Insolvenzen, sowohl von Immobilienunternehmen als auch im Baugewerbe.

Aufgrund der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in Großstädten, sind die Mieten in Berlin weiter überproportional gestiegen. Demgegenüber steht die moderate Mietenentwicklung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der Kooperationsvereinbarung, die sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Dies erhöht das Risiko eines Graumarktes, bei dem Wohnungssuchende und auch die Gewobag durch illegale Untervermietung, Schwarzmakler und Provisionsbetrug ausgenutzt werden. Um dem entgegenzutreten, hat die Gewobag transparente Vermietungsprozesse, interne Kontrollen sowie ein Hinweisgebersystem implementiert.

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 Anpassungen der Nachfragestruktur gerecht zu werden. Von einem Nachfragerückgang wird derzeit nicht ausgegangen.

Die Ertragslage des Gewobag-Konzerns als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen wird durch verschiedene politische und regulatorische Vorgaben beeinflusst. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Begrenzung der Mietenentwicklung bei gleichzeitigem Anstieg des Investitionsbedarfs in Bezug auf die Erreichung der Klimaziele. Weiterhin sind Investitionen zur Erweiterung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands erforderlich und vorgesehen. Voraussetzung hierfür ist eine an der Kostenentwicklung orientierte Mietenpolitik des Landes Berlin.

Finanzrisiken

Branchen- und investitionsbedingt ist das Fremdmittelvolumen sehr 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 erfolgt regelmäßig ein Abgleich mit den mittel- und langfristigen Erfolgs-, Bau- und Finanzplanungen. Liquiditätsrisiken werden durch ein zentrales Konzern-Cash-Management und das Vorhalten von Liquiditätsreserven minimiert. Weiterhin können kurzfristige Finanzierungen im Rahmen des CP-Programms abgerufen und bestehende Kreditrahmenverträge in Anspruch genommen werden.

Das Risikoportfolio wird laufend beobachtet und hinsichtlich der potenziellen Auswirkungen auf das Unternehmensrating untersucht. Ein stabiles Rating ist für die Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen entscheidend. Die Verschlechterung des Ratings könnte zu einer Verschlechterung der Konditionen bei Neu- oder Refinanzierungen führen und ggf. Covenants in bestehenden Finanzierungsvereinbarungen verletzen. Dies würde die finanzielle Belastung des Konzerns erhöhen und könnte zukünftige Investitionen gefährden. Aktuell ergibt sich aus der Simulation des Risikoportfolios keine Gefährdung des Ratings. Im Rahmen der wertorientierten Unternehmensführung erfolgen ein laufendes Monitoring und eine aktive Kennzahlensteuerung.

Objektrisiken

Um Portfolio- und Bewirtschaftungsrisiken frühzeitig zu erkennen und ihnen entgegenwirken zu können, betreibt der Gewobag-Konzern ein umfassendes Portfolio- und Assetmanagement, eine langfristige und systematische Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung sowie eine aktive Quartiersentwicklung samt zugehörigem Partizipationsmanagement. Das Immobilienportfolio des Gewobag-Konzerns ist breit 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 getroffen. Mit der Gewobag MB steht darüber hinaus eine eigene Mieterberatungsgesellschaft zur Verfügung.

Der Gewobag-Konzern verfolgt weiterhin einen umfassenden Investitionsplan zur Pflege und energetischen Sanierung der Wohnungsbestände sowie zur Beseitigung gesundheitsgefährdender Baustoffe im Bestand. Ziele sind der sukzessive Abbau des vorhandenen Instandhaltungsbedarfs und die Erreichung der gesetzten Klimaziele. Für jede Bestandserweiterung erfolgt im Rahmen eines umfassenden Akquisitionsprozesses eine ausführliche wirtschaftliche, technische, rechtliche und steuerliche Due Diligence.

Die technische Betreuung der Bestände ist in Prozessen klar geregelt. Die Betreiberverantwortung wird durch die Gewobag zentral organisiert, während externe BetriebsführerInnen die Durchführung übernehmen. Das technische Qualitätsmanagement überwacht die Dienstleister. 2024 wurde zudem die HausWart Plus Servicegesellschaft gegründet, um in den Quartieren künftig mit eigenen HauswartInnen die Dienstleistungsqualität zu verbessern und Kleinreparaturen effizienter zu managen.

Unternehmens- und Betriebsrisiken

Die Gewobag bietet mit über 74.900 Wohnungen mehr als 130.000 Einwohnerinnen und Einwohnern aus breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum. Um die gesetzten Ziele zu erreichen, wurde eine Konzernstrategie erarbeitet. Sie wird laufend vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen überprüft und bei Bedarf angepasst.

Für die Umsetzung der Geschäftsprozesse und Sicherstellung der Servicequalität sind qualifizierte und motivierte MitarbeiterInnen entscheidend. Um dem Risiko fehlender Fach- und Führungskräfte zu begegnen, sind zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität und der Mitarbeiterbindung etabliert. Im Gewobag-Konzern werden Gesundheit, Chancengleichheit und Vielfalt gefördert. Neben einer fairen Vergütung stehen moderne Arbeitsplätze, flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten, ein umfassendes Aus- und Weiterbildungsprogramm sowie viele zusätzliche Leistungsangebote zur Verfügung. Zudem hat die Gewobag mit der BuBl-Gruppen-Versorgungskasse e. V. ein eigenes Versorgungswerk gegründet, das eine arbeitgeberfinanzierte betriebliche Altersvorsorge bietet. Weiterhin besteht die Möglichkeit zur freiwilligen arbeitnehmerfinanzierten Altersvorsorge durch Entgeltumwandlung mit Zuschüssen der Gewobag sowie zur Absicherung von Berufsunfähigkeit oder Hinterbliebenen. Darüber hinaus wird ab 20 Jahren Betriebszugehörigkeit eine Mindestrente zugesagt.

Zur Gewährleistung einer transparenten Organisation und klarer 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 im Hinblick auf Maßnahmen zum Datenschutz ist 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 getroffen und Sicherungsprozesse eingeführt, um dem vorzubeugen. Auch das Risiko von Cybercrime-Angriffen nimmt weiterhin stark zu. Die Gewobag hat zahlreiche technische und organisatorische Maßnahmen zum Datenschutz und zur Datensicherheit getroffen, die das Cybercrime-Risiko verringern.

Nachhaltigkeitsrisiken

Die Nachhaltigkeitsrisiken werden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse entsprechend CSRD und ESRS 1 (European Sustainability Reporting Standards Set 1) analysiert und bewertet. Sofern weitere wesentliche ESG-Risiken identifiziert werden, werden diese in den Risikokatalog mit aufgenommen. Darüber hinaus können alle Risiken im Hinblick auf die Dimensionen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Governance/Compliance) qualitativ bewertet werden.

Die Umsetzung von Anforderungen an Nachhaltigkeit und gute Governance gewinnt auch im Hinblick auf die Unternehmensfinanzierung für Geschäftsbanken an Bedeutung. Insbesondere werden vermehrt Taxonomiekonformität und die Einhaltung sozialer Mindeststandards einschließlich adäquater Risiko- und Kontrollmechanismen gefordert. Bei Nichteinhaltung besteht das Risiko einer Verschlechterung der Konditionen bei der Unternehmensfinanzierung.

Zur Erreichung der Klimaziele, insbesondere der Netto-Treibhausgasneutralität bis 2045, hat die Gewobag einen umfassenden Investitionsplan aufgestellt. Ein Verfehlen der Klimaziele bis 2045 hätte Umwelt- und Compliance-Schäden zur Folge. Zudem drohen Reputationsschäden durch schlechte ESG-Ratings im Vergleich zum Wettbewerb. Das Volumen für Klimainvestitionen wurde daher in der aktuellen Wirtschaftsplanung bis 2035 deutlich erhöht und die Versorgung mit erneuerbaren Energien im Bestand wird weiter ausgebaut. Auch über 2036 hinaus müssen die Investitionen fortgesetzt werden, um die Klimaziele bis 2045 zu erreichen. Zum besseren Monitoring wird ein IT-gestütztes Treibhausgas-Controlling implementiert. Der Klimaausschuss und der Austausch mit dem Gesellschafter ermöglichen jährliche Anpassungen und Steuerungen entlang der Wirtschaftsplanung.

Spezielle Einzelrisiken

Des Weiteren werden die konkret ermittelten bedeutendsten zehn Nettorisiken für die Jahre 2025 bis 2026 und die zugehörigen Steuerungsmaßnahmen dargestellt. Die potenziellen Schadenshöhen werden entsprechend den antizipierten Eintrittswahrscheinlichkeiten gewichtet und auf diese Weise Erwartungswerte ermittelt. Die Erwartungswerte der hier ausgewiesenen Einzelrisiken liegen zwischen 8,5 Mio. € und 0,5 Mio. €. Die Darstellung erfolgt in absteigender Reihenfolge der Erwartungswerte.

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**, sowohl für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen als auch für geplanten Neubau und den Ankauf von Projektentwicklungen. Das Risiko ist weiterhin stark erhöht. Gründe dafür sind insbesondere die dynamische Preisentwicklung infolge des Ukraine-Kriegs, Folgen aus der Corona-Pandemie, Lieferengpässe bei Baumaterialien sowie steigende Anforderungen an neue Energiestandards. Daraus resultiert für alle drei o. g. Risiken ein Schadenserwartungswert von 12,2 Mio. € für die Jahre 2025 bis 2026 (kumulierte Schadenshöhe 100 Mio. €, kumulierte Wahrscheinlichkeit 12 Prozent).

In der Projektplanung wird eine jährliche Indexierung unterstellt. Für eigene Projekte wird ein Budget für Unvorhergesehenes eingeplant. Dies beträgt für die Jahre 2025 bis 2026 15,2 Mio. €. Für angekaufte Projektentwicklungen werden Pauschalpreisvereinbarungen geschlossen. Im Rahmen des Investitionscontrollings wird die Wirtschaftlichkeit auf Einzelprojektebene sichergestellt. Projekte in Realisierung unterliegen einer laufenden Budgetüberwachung, sodass Mehrkosten 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, unter Einhaltung der Finanzkennzahlen und Beachtung der Aufsichtsrats-Beschlüsse.

Zur Finanzierung der Bestandserweiterung werden unter anderem Förderprogramme genutzt, die günstige Konditionen zu bestimmten Voraussetzungen gewähren. Bei Nichteinhaltung der Förderbedingungen droht der Entzug der Bewilligung der bewilligten Fördermittel. Beim Neubauprojekt Landsberger Allee 341–343 besteht das Risiko, dass aufgrund von Verzögerungen beim Baubeginn und -ablauf die Fertigstellungsfristen der Förderbank KfW nicht eingehalten werden können. Bei **Nichteinhaltung der Fertigstellungsfristen** werden die Fördermittel nicht ausgezahlt. Sofern keine Fristverlängerung möglich ist, beträgt der Erwartungswert 3,0 Mio. € (Schadenshöhe 7,5 Mio. €, Wahrscheinlichkeit 40 Prozent).

Auch die geplante und laufende **Instandhaltung** unterliegt einem Kostenrisiko. Die geplanten Kosten werden für die Folgejahre indexiert. Im laufenden Jahr werden die Budgets der einzelnen Maßnahmen (geplante Instandhaltung) sowie das Gesamtbudget laufend überwacht. Der Erwartungswert für die Jahre 2025 bis 2026 beträgt 2,1 Mio. € (Schadenshöhe 5,3 Mio. €, Wahrscheinlichkeit 40 Prozent).

Zinsänderungen stellen aufgrund des hohen Fremdmittelvolumens ein Risiko von besonderer Bedeutung dar. Die aktuellen Inflationsraten und Leitzinsen werden in der Wirtschaftsplanung bei der Ermittlung der Zinssätze berücksichtigt. Dennoch und trotz der unter dem Punkt Finanzrisiken beschriebenen umfassenden Risikosteuerungsmaßnahmen können Zinsänderungen bei Prolongationen und Neukrediten je nach Finanzierungsart zu Mehraufwänden führen. Der Erwartungswert für die Jahre 2025 bis 2026 liegt bei 1,1 Mio. € (Schadenshöhe 4,5 Mio. €, Wahrscheinlichkeit 25 Prozent).

Fluktuation stellt durch die mit ihr verbundenen Instandhaltungskosten im Rahmen der Wiedervermietungen ein Kostenrisiko dar. Diese Instandhaltungskosten werden in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt, unterliegen jedoch auch Preisanstiegen. Baukostensteigerungen führen zu einem Mehrbedarf an Instandhaltungsmitteln. Es wird von einem Erwartungswert von 1,1 Mio. € für die Jahre 2025 bis 2026 ausgegangen (Schadenshöhe 2,3 Mio. €, Wahrscheinlichkeit 45 Prozent).

In den vergangenen Jahren kam es vermehrt zu Insolvenzen bei Immobilienunternehmen und in der Baubranche. Auch für die Gewobag besteht das Risiko des **Ausfalls von Auftragnehmern** durch Insolvenzen. Dadurch müssten im Schadensfall neue Bauunternehmer beauftragt werden, was zu erhöhten Baukosten führen kann. Um dieses Risiko zu minimieren, werden Nachtragsverhandlungen aufgrund von nachgewiesenen Materialpreissteigerungen geführt und teilweise auch Stoffpreisgleitklauseln vereinbart. Nach Einbezug der genannten Gegenmaßnahmen verbleibt für den eigenen Neubau ein Erwartungswert in Höhe von 0,6 Mio. € für die Jahre 2025 bis 2026 (Schadenshöhe 3,2 Mio. €, Wahrscheinlichkeit 20 Prozent).

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 Finanzamtes. Die steuerlichen Qualitätssicherungsmaßnahmen und Kontrollen im Rahmen des Tax Compliance Management Systems (TCMS) wurden überprüft und werden weiter ausgebaut. Sie reduzieren das Risiko fehlerhafter Vorsteuerabzüge künftig weiter maßgeblich. Trotz genannter Gegenmaßnahmen verbleibt für die Jahre 2025 bis 2026 ein Restrisiko mit einem Erwartungswert von 0,6 Mio. € (Schadenshöhe 11,3 Mio. €, Wahrscheinlichkeit 5 Prozent).

Für die nächsten Jahre wird mit einem Anstieg der kalten Betriebskosten, insbesondere aufgrund gestiegener Gebäudeversicherungen und der Anpassungen der Grundsteuer, gerechnet. Da gegebenenfalls nicht alle Haushalte diese finanzielle Mehrbelastung tragen können, besteht ein erhöhtes **Ausfallrisiko für Betriebskostennachzahlungen**. Um das Risiko zu reduzieren, werden die Vorauszahlungen entsprechend den Prognosen angepasst. Es wird von einem Erwartungswert von 0,5 Mio. € für die Jahre 2025 bis 2026 ausgegangen (Schadenshöhe 1,0 Mio. €, Wahrscheinlichkeit 50 Prozent).

Chancen

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

Chancen bezüglich der Mietenentwicklung bestehen durch eine weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies wird die Wirtschaftlichkeit des Konzerns weiter verbessern.

Eine stärker an die veränderten Rahmenbedingungen angelehnte Förderung mag die Wirtschaftlichkeit von Neubau, aber auch von Investitionen in den Bestand bzw. in die energetische Sanierung über das jetzige Maß hinaus unterstützen.

Falls sich die zum Jahresende 2024 verstärkte Inflation schneller als erwartet wieder reduziert, könnten die geplanten Zinsänderungen unterschritten werden und damit die Finanzierungskosten niedriger ausfallen als erwartet.

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. Insbesondere durch den Neubau soll der Bestand mittelfristig stark erweitert werden.

Neben der Bestandserweiterung bildet die Erschließung neuer Geschäftsfelder rund um das Kerngeschäft Wohnen eine weitere Wachstumschance. Im Fokus der aktiven Entwicklungen stehen der Aufbau neuer Geschäftsfelder in den Bereichen digitale Angebote und Selfstorage sowie die Weiterentwicklung und Vertiefung der Geschäftsfelder Energie, Wärme und Umwelt.

Der Gewobag-Konzern befindet sich im Wandel von einem klassischen Wohnungsunternehmen zu einem integrierten Serviceanbieter. Dabei stellt er seine Kundinnen und Kunden immer in den Fokus. Zielgruppenorientiert werden Produkte und Services rund um das Thema Wohnen entwickelt. Die Etablierung der Entwicklungen bietet neben der Chance der Kundenbindung auch das Potenzial für die Gewinnung neuer Kunden. Um die Kundenzufriedenheit weiter zu stärken und weiterzuentwickeln, wurde eine Kundenzufriedenheitsanalyse durchgeführt, welche regelmäßig wiederholt wird.

Der Gewobag-Konzern verzeichnet 2024 einen leichten – strategiekonformen – Beschäftigtenrückgang. Die Zahl der Auszubildenden ist stabil, was Chancen in der Besetzung vakanter Stellen mit sich bringt. Durch die projektorientierten Ausbildungen wird der Nachwuchs optimal auf die spätere berufliche Laufbahn vorbereitet. Zudem sind zahlreiche Maßnahmen, wie etwa zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität sowie der Mitarbeiterbindung, etabliert. Individuelle Personalentwicklung sowie Weiterbildungs- und Coachingangebote sind fester Bestandteil der Lernkultur des Unternehmens und bieten die Chance für langfristige Mitarbeiterbindung.

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 planerische und bilanzielle Vorsorge getroffen. Hinsichtlich der operativen Geschäftstätigkeit wird in den nächsten Jahren tendenziell eine stabile positive Ertragsentwicklung erwartet. Voraussetzung hierfür ist eine an der Kostenentwicklung orientierte Mietenpolitik des Landes Berlin. Sollte sich diese wider Erwarten nicht an den Entwicklungen der Kosten orientieren, werden frühzeitig lösungsorientierte Gespräche mit dem Gesellschafter, dem Land Berlin, aufgenommen, um die tendenziell stabile und positive Ertragslage weiterhin aufrecht erhalten zu können.

Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Da das Land Berlin die Mehrheit der Aktien an der Gewobag hält, hat der Vorstand der Gewobag AG einen Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG erstellt, dessen Inhalt hier wie folgt zusammengefasst wird:

„Unsere Gesellschaft hat bei Rechtsgeschäften mit verbundenen Unternehmen nach den Umständen, die uns zu dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Geschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten.“

Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f Abs. 4 HGB

Mehrheitsbeteiligungen des Landes Berlin haben die Regelungen des Landesgleichstellungsgesetzes („**LGG**“) grundsätzlich entsprechend anzuwenden. Dies ist auch in § 19 Abs. 1 der Satzung der Gewobag verankert. Die Gewobag hat eine Frauenvertretung eingerichtet, die die Einhaltung des LGG überwacht und einen Frauenförderplan erstellt, welcher am 15. Februar 2024 aktualisiert wurde.

Der **Aufsichtsrat** der Gewobag AG besteht gemäß § 8 (1) der Satzung aus neun Mitgliedern. Sechs werden von der Hauptversammlung gewählt, wobei ein Mitglied gemäß § 7 Abs. 2 des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung („**WUAusrStärkG**“) vom Mieterrat der Gewobag vorgeschlagen wird. Drei Mitglieder wählen die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes.

Mit Beschluss vom 30. März 2023 hat der Aufsichtsrat der Gewobag AG gemäß § 111 Absatz 5 AktG entsprechend der gesetzlichen Vorgabe für mitbestimmte Gesellschaften für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 33 Prozent festgelegt, wobei der Mindestanteil vom Aufsichtsrat insgesamt zu erfüllen ist. Die Umsetzung soll bis zum 31. Dezember 2026 erfolgen.

2024 bestand der Aufsichtsrat von Januar bis Juni aus drei Frauen und sechs Männern, mithin lag der Frauenanteil in diesem Zeitraum bei rund 33 Prozent. Von Juni bis Dezember 2024 setzte sich der Aufsichtsrat aus vier Frauen und fünf Männern zusammen, was einem Frauenanteil von rund 44 Prozent entspricht. Die festgelegte Zielgröße wurde damit im gesamten Jahr erreicht.

Für den **Vorstand** hat der Aufsichtsrat der Gewobag AG mit Beschluss vom 30. März 2023 gemäß § 111 Abs. 5 AktG für den Frauenanteil eine Zielgröße von 50 Prozent festgelegt. Die Umsetzung soll bis zum 31. Dezember 2026 erfolgen.

Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2024 aus zwei Männern; der Frauenanteil im Vorstand lag damit bei 0 Prozent.

Adressatin der gesetzlichen Pflicht gemäß § 76 Abs. 4 AktG, Zielvorgaben für den Frauenanteil in den ersten beiden **Führungsebenen unterhalb des Vorstands** festzulegen, ist im Gewobag-Konzern ausschließlich die Gewobag AG. Sie 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. Er hat anhand der tatsächlich bestehenden Berichtslinien innerhalb des Gewobag-Konzerns die beiden Führungsebenen im Sinne von § 76 Abs. 4 AktG festgelegt.

Das in der Aufsichtsratssitzung am 5. Dezember 2023 zur Kenntnis genommene Zielbild 2024 sieht als Zielmarke einen Frauenanteil in Leitungspositionen von 40 Prozent vor. Dies bekräftigend hat der Vorstand mit Beschluss vom 21. Dezember 2022 freiwillig als konzernweite Zielgrößen für den Frauenanteil in der ersten und zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands jeweils 40 Prozent festgelegt. Zielerreichungsfrist ist der 31. Dezember 2026.

Per 31. Dezember 2024 lag der konzernweite Frauenanteil in der ersten Führungsebene bei rund 33 Prozent und in der zweiten Führungsebene bei rund 38 Prozent.

Ausblick und Prognosebericht 2025

Gesamtwirtschaftlich

Die Aussichten sind insgesamt günstig, da für die Wirtschaftsleistung in Berlin auch für das kommende Jahr ein stärkeres Wirtschaftswachstum prognostiziert wird als im Bundesdurchschnitt. Beschäftigungs- und Einkommenseffekte dürften wiederum positiv ausstrahlen.

Konzern

Der Gewobag-Konzern ist in seiner Gesamtheit als Wohnungsunternehmen des Landes Berlin seinem sozialen Auftrag und somit den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Berlin verpflichtet. Die Unternehmensstrategie ist 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, sollen von 2025 bis 2035 etwa 3,4 Mrd. € investiert werden.

Auch für die Gruppe der Geflüchteten wird sich der Gewobag-Konzern weiter engagieren. Sowohl bei der Unterbringung als auch bei der Beschäftigung dieser Menschen zeigt sich die Gesellschaft als starke Partnerin des Landes Berlin. Ein Bestandteil der aktiven Unternehmenskultur bleibt die Integration Geflüchteter 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.

Der Zinsdeckungsgrad wird durch die wohnungspolitischen Vorgaben auch 2025 nur geringfügig beeinflusst und mit 3,2 geplant. Von den 2025 zur Prolongation bzw. Rückführung anstehenden Kreditverbindlichkeiten wird ein Großteil aus vorhandener Liquidität zurückgeführt bzw. mit Unternehmensfinanzierungsmitteln refinanziert. Je nach Situation wird ggf. auch ein niedriger Teilbetrag prolongiert.

Per 31. Dezember 2024 beträgt die durchschnittliche Wohnungsmiete 6,71 € je Quadratmeter. Die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter wird im Folgejahr aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen, der Vorgaben des Eigentümers, des Landes Berlin, und im Wesentlichen resultierend aus der Neubauvermietung voraussichtlich auf 6,77 € je Quadratmeter steigen. Die durchschnittliche Leerstandsquote bei Wohnungen wird etwa 2,2 Prozent betragen, im Gewerbe etwa 4,5 Prozent.

Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) sollen mit 44 € über Vorjahresniveau liegen. Die Konzernplanung für das Jahr 2025 geht von Neubauinvestitionen von 615 Mio. € aus. Für Modernisierung und Instandhaltung sind 224 Mio. € (davon 99 Mio. € Aktivierung) angesetzt.

Die Finanzierung des Gesamtbetrages in Höhe von 714 Mio. € soll durch Fördermittel von 464 Mio. € (KfW, WFB), Darlehen der EIB und der CEB in Höhe von 150 Mio. € sowie durch Unternehmensfinanzierungen in Höhe von 100 Mio. € erfolgen.

Im Jahr 2025 sollen zudem, im Wesentlichen durch Neubautätigkeit auf eigenen Grundstücken und im Rahmen der Umsetzung von Projektentwicklungen mit Joint-Venture-Partnern, zirka 1.120 Wohnungen entstehen. Auch im Hinblick auf die Fluktuationsquote ist für das Jahr 2025 ein Rückgang zu erwarten.

Der LTV wird aufgrund der Investitionstätigkeit auf 42 Prozent steigen. Im Übrigen werden aber aus den im Abschnitt „Chancen und Risiken“ erläuterten Sachverhalten keine wesentlichen Einflüsse auf die Einhaltung der kurzfristigen Prognosen für 2025 erwartet.

Erwartet wird, dass der Gewobag-Konzern im Jahr 2025 ein Jahresergebnis in Höhe von etwa 26,3 Mio. € sowie ein EBITDA von etwa 226 Mio. € erwirtschaftet.

Gewobag AG

Die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter wird im Jahr 2025 aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen, der Vorgaben des Eigentümers, des Landes Berlin, und im Wesentlichen resultierend aus der Neubauvermietung voraussichtlich auf 6,89 € je Quadratmeter steigen. Der durchschnittliche Leerstand wird bei Wohnungen etwa 2,1 Prozent betragen, im Gewerbe etwa 5,2 Prozent. Auch im Hinblick auf die Fluktuationsquote ist für das Jahr 2025 ein Rückgang zu erwarten.

Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) sollen mit 36 € über Vorjahresniveau (29 €) liegen. Die Planung für das Jahr 2025 geht von Neubauinvestitionen von 118 Mio. € aus. Für Modernisierung und Instandhaltung sind 98 Mio. € (davon 31 Mio. € Aktivierung) angesetzt.

Aus den im Abschnitt „Mittelfristige Chancen und Risiken“ erläuterten Sachverhalten werden keine wesentlichen Einflüsse auf die Einhaltung der kurzfristigen Prognosen für 2025 erwartet.

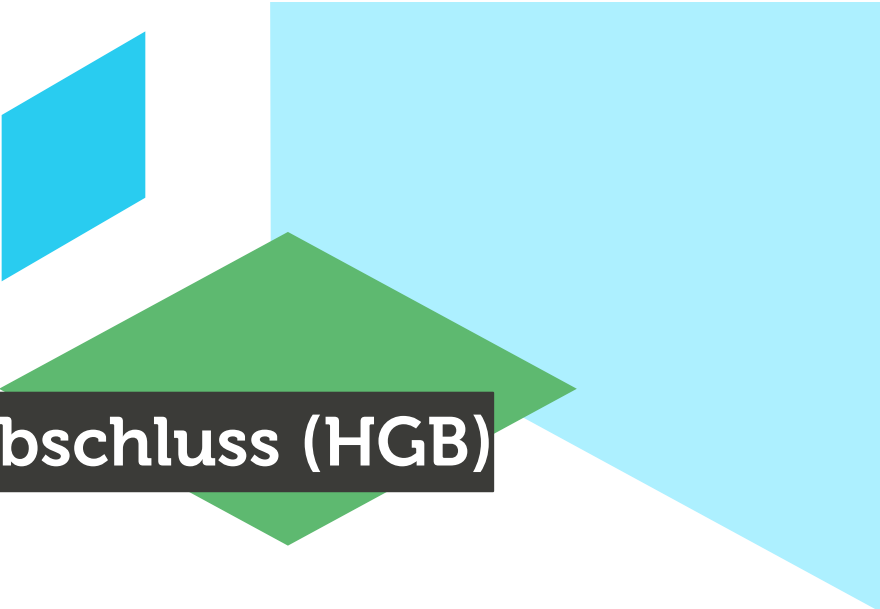
Geplant ist, dass die Gewobag AG durch höhere Erträge aufgrund des Bestandswachstums und höhere Zins- und ähnliche Aufwendungen ein Jahresergebnis in Höhe von etwa 53,4 Mio. € sowie ein EBITDA von etwa 164 Mio. € erwirtschaftet.

Berlin,

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Malte Bädelt
Vorstandsmitglied

Markus Terboven
Vorstandsmitglied



Konzernabschluss (HGB)

31. Dezember 2024

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2024 nach HGB

AKTIVA		31.12.2024		31.12.2023
		in T €	in T €	in T €
A. Anlagevermögen				
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände			1.003	1.030
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.347.260			4.387.904
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	132.779			134.527
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	485.224			484.692
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	12.035			12.358
5. Bauten auf fremden Grundstücken	3.958			4.235
6. Technische Anlagen und Maschinen	30.480			22.048
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.695			13.897
8. Anlagen im Bau	561.527			189.955
9. Bauvorbereitungskosten	59.899			118.243
10. Geleistete Anzahlungen	26.048			28.075
			5.671.905	5.395.935
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	17.717			14.885
2. Ausleihungen	109.490			17.951
			127.207	32.836
Anlagevermögen insgesamt			5.800.115	5.429.801
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	226.804			240.725
2. Andere Vorräte	269			305
			227.073	241.030
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	6.617			13.535
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	10.520			353
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	30			125
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.623			176
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.258			1.056
6. Sonstige Vermögensgegenstände	39.290			33.135
			63.337	48.381
III. Wertpapiere des Umlaufvermögens			1.440	2.125
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	151.191			119.750
			151.191	119.750
Umlaufvermögen insgesamt			443.041	411.287
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten	3.340			4.285
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.754			910
			5.094	5.195
Bilanzsumme			6.248.251	5.846.283
Treuhandvermögen				
Mietkautionen			70.561	67.909

PASSIVA			
		31.12.2024	31.12.2023
	in T €	in T €	in T €
A. Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		84.458	84.458
Nennwert eigener Anteile		-2.793	-2.793
I. Ausgegebenes Kapital		81.665	81.665
II. Kapitalrücklage		82.546	65.646
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	42.229		42.229
2. Andere Gewinnrücklagen	53.707		53.707
		95.936	95.936
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		-40.565	-66.403
Auf das Mutterunternehmen entfallendes Konzernerneigenkapital		219.583	176.845
V. Nicht beherrschende Anteile ^{*)}		117.504	28.511
Eigenkapital insgesamt		337.087	205.355
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	19.257		21.690
2. Steuerrückstellungen	12.743		11.906
3. Sonstige Rückstellungen	49.375		51.895
		81.375	85.490
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	500.325		500.324
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.874.896		4.613.399
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.637		16.313
4. Erhaltene Anzahlungen	241.024		250.149
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.431		21.461
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	48		112
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.654		9.073
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.486		1.252
7. Sonstige Verbindlichkeiten	11.356		12.144
davon aus Steuern:	(930)		(1.424)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(27)		(2)
		5.700.857	5.424.228
D. Rechnungsabgrenzungsposten		72.023	74.054
E. Passive latente Steuern		56.909	57.155
Bilanzsumme		6.248.251	5.846.283
Treuhandverbindlichkeiten			
Mietkautionen		70.561	67.909

^{*)} Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, Kap. C. Konsolidierungsgrundsätze.



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 nach HGB

		2024		2023
		in T €	in T €	in T €
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	641.867		600.432
	b) aus Betreuungstätigkeit	1.272		2.739
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.776		35.921
			654.916	639.092
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-13.923	47.029
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		8.401	7.774
4.	Sonstige betriebliche Erträge		45.631	29.891
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-351.288		-370.878
	b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2		-11
	c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-9.708		-27.091
			-360.998	-397.981
6.	Rohergebnis		334.026	325.805
7.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-46.597		-43.482
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-10.575		-10.528
	davon für Altersversorgung:	-(1.911)		-(2.404)
			-57.172	-54.010
8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-121.912	-204.447
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-41.311	-42.012
10.	Erträge aus Beteiligungen		1.519	1.756
11.	Erträge aus anderen Finanzanlagen		0	6
12.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.654	213
13.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		820	478
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-82.556	-78.395
	davon aus Aufzinsung:		-(265)	-(320)
15.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-5.305	-2.056
16.	Ergebnis nach Steuern		29.765	-52.663
17.	Sonstige Steuern		-1.753	-1.081
18.	Konzernjahresüberschuss (Konzernjahresfehlbetrag)		28.012	-53.744
19.	Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn		4.053	-3.523
20.	Konzerngewinn (Konzernverlust)		32.065	-57.267
21.	Verlustvortrag		-66.403	-9.136
22.	Änderungen des Konsolidierungskreises *)		-6.226	0
23.	Bilanzverlust		-40.565	-66.403

*) Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, Kap. C. Konsolidierungsgrundsätze.

Konzern-Anlagespiegel

zum 31. Dezember 2024 nach HGB

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2024	Zugänge	Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises *)	Abgänge	Umbuchungen (+/-)
	in T €	in T €	in T €	in T €	in T €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Geschäfts- oder Firmenwert	88.420	-	-	-	-
Software und Lizenzen	6.906	680	-	-	-
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	95.326	680	-	-	-
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.320.225	35.277	-	-332	32.946
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	162.842	3.189	-	-699	-2.577
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	484.743	862	-	-	2.411
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.201	-	-	-	-
Bauten auf fremden Grundstücken	12.092	-	-	-	-72
Technische Anlagen und Maschinen	29.731	5.027	-	-0	6.636
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.076	1.561	-	-2.034	-
Anlagen im Bau	189.957	331.271	-	-17	41.703
Bauvorbereitungskosten	118.888	22.517	-	-31	-80.830
Geleistete Anzahlungen	28.350	-1.811	-	-	-217
Sachanlagen gesamt	7.400.105	397.894	-	-3.115	0
Finanzanlagen					
Beteiligungen	14.885	2.986	-	-153	-
Ausleihungen *)	17.951	2.885	88.857	-203	-
Finanzanlagen gesamt	32.836	5.871	88.857	-356	-
Anlagevermögen insgesamt	7.528.267	404.445	88.857	-3.471	0

*) Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, Kap. C. Konsolidierungsgrundsätze.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2024	kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres
	in T €	in T €	in T €	in T €
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Geschäfts- oder Firmenwert	88.420	-88.420	-	-
Software und Lizenzen	7.586	-5.876	-707	-
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	96.006	-94.296	-707	-
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.388.116	-1.932.321	-99.873	-8.959
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	162.754	-28.315	-1.660	-
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	488.016	-51	-	-2.741
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.201	-12.843	-	-323
Bauten auf fremden Grundstücken	12.021	-7.857	-241	-
Technische Anlagen und Maschinen	41.394	-7.682	-3.232	-
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.603	-14.180	-2.743	-
Anlagen im Bau	562.914	-2	-	-1.412
Bauvorbereitungskosten	60.544	-645	-	-22
Geleistete Anzahlungen	26.322	-274	-	-
Sachanlagen gesamt	7.794.884	-2.004.170	-107.749	-13.457
Finanzanlagen				
Beteiligungen	17.717	-	-	-
Ausleihungen *)	109.490	-	-	-
Finanzanlagen gesamt	127.207	-	-	-
Anlagevermögen insgesamt	8.018.097	-2.098.466	-108.456	-13.457

*) Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, Kap. C. Konsolidierungsgrundsätze.

Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit					
	Abgängen	Umbuchungen (+/-)	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
	in T €	in T €	in T €	in T €	in T €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-	-88.420	-	-
Software und Lizenzen	-	-	-6.583	1.003	1.030
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	-	-	-95.003	1.003	1.030
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	332	-35	-2.040.856	4.347.260	4.387.904
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	-	-	-29.975	132.779	134.527
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	-	-	-2.792	485.224	484.692
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-	-	-13.165	12.035	12.358
Bauten auf fremden Grundstücken	-	35	-8.062	3.958	4.235
Technische Anlagen und Maschinen	0	-	-10.914	30.480	22.048
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.015	-	-14.907	12.695	13.897
Anlagen im Bau	27	-	-1.387	561.527	189.955
Bauvorbereitungskosten	22	-	-645	59.899	118.243
Geleistete Anzahlungen	-	-	-274	26.048	28.075
Sachanlagen gesamt	2.396	-	-2.122.979	5.671.905	5.395.935
Finanzanlagen					
Beteiligungen	-	-	-	17.717	14.885
Ausleihungen *)	-	-	-	109.490	17.951
Finanzanlagen gesamt	-	-	-	127.207	32.836
Anlagevermögen insgesamt	2.396	-	-2.217.982	5.800.115	5.429.801

*) Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, Kap. C: Konsolidierungsgrundsätze.

Konzern-Forderungsspiegel

zum 31. Dezember 2024 nach HGB

	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren
(Vorjahresangaben in Klammern)	in T €	in T €	in T €	in T €
Forderungen aus Vermietung	6.616	6.494	109	13
	(13.535)	(13.443)	(83)	(8)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	10.520	10.290	165	65
	(353)	(73)	(183)	(97)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	30	30	0	0
	(125)	(125)	(0)	(0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.623	5.623	0	0
	(176)	(176)	(0)	(0)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.258	1.258	0	0
	(1.056)	(1.056)	(0)	(0)
Sonstige Vermögensgegenstände	39.290	38.617	672	0
	(33.135)	(32.107)	(1.028)	(0)
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	63.337	62.312	946	79
	(48.381)	(46.981)	(1.294)	(106)

Vorjahresangaben in Klammern

Konzern-

Verbindlichkeitspiegel

zum 31. Dezember 2024 nach HGB

	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von			Grundpfand- rechtlich gesichert	Gesichert mit Landesbürgschaft
		bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	über 5 Jahren		
		in T €	in T €	in T €	in T €	
(Vorjahresangaben in Klammern)	in T €	in T €	in T €	in T €	in T €	
Anleihen	500.325	325	500.000	0	0	0
	(500.324)	(324)	(500.000)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.874.896	404.046	965.721	3.505.128	1.817.814	148
	(4.613.399)	(423.613)	(794.311)	(3.395.475)	(1.657.701)	(2.366)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.637	8.802	1.653	5.183	15.637	0
	(16.313)	(723)	(2.937)	(12.653)	(16.313)	(0)
Erhaltene Anzahlungen	241.024	241.024	0	0	0	0
	(250.149)	(250.149)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	44.431	44.427	4	0	0	0
	(21.461)	(21.458)	(4)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	48	48	0	0	0	0
	(112)	(112)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.654	10.694	816	144	0	0
	(9.073)	(8.297)	(531)	(244)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.486	599	887	0	0	0
	(1.252)	(195)	(200)	(858)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	11.356	2.356	9.000	0	0	0
	(12.144)	(3.143)	(9.000)	(1)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten	5.700.857	712.321	1.478.081	3.510.455	1.833.451	147,67
	(5.424.228)	(708.013)	(1.306.983)	(3.409.231)	(1.674.014)	(2.365,54)

Vorjahresangaben in Klammern

Konzern-Eigenkapitalspiegel

zum 31. Dezember 2024 nach HGB

in T €	Eigenkapital des Konzerns		
	Gezeichnetes Kapital		
	Stammaktien	Eigene Anteile	Summe
31.12.22	84.458	-2.793	81.665
Sonstige Veränderungen			
Einstellungen in die Kapitalrücklage	-		-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-
Ausgleichszahlung / Garantiedividende / Auschüttungen	-	-	-
31.12.23	84.458	-2.793	81.665
Anpassung der Konsolidierungsgrundsätze *)	-	-	-
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-
Ausgleichszahlung / Garantiedividende / Auschüttungen	-	-	-
31.12.24	84.458	-2.793	81.665

inklusive Rundungsdifferenzen

*) Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, C. Konsolidierungsgrundsätze

in T €

	Rücklagen						
	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen					
	nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinn- rücklagen	Summe	Summe	Konzern- bilanz- verlust	Summe
31.12.22	53.097	42.229	53.707	95.936	149.033	-9.136	221.562
Sonstige Veränderungen						0	
Einstellungen in die Kapitalrücklage	12.549	-	-	-	12.549	0	12.549
Konzernjahres- überschuss	-	-	-	-	-	-57.267	-57.267
Ausgleichszahlung / Garantiedividende / Auschüttungen	-	-	-	-	-	-	-
31.12.23	65.646	42.229	53.707	95.936	161.582	-66.403	176.845
Anpassung der Konsolidierungs- grundsätze *)	-	-	-	-	-	-6.226	-6.226
Einzahlungen in die Kapitalrücklage	16.900	-	-	-	16.900	-	16.900
Konzernjahres- überschuss	-	-	-	-	-	32.065	32.065
Ausgleichszahlung / Garantiedividende / Auschüttungen	-	-	-	-	-	-	-
31.12.24	82.546	42.229	53.707	95.936	178.482	-40.565	219.583

inklusive Rundungsdifferenzen

*) Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, C. Konsolidierungsgrundsätze

in T €

	Nicht beherrschende Anteile			Konzerneigenkapital
	Vor Ergebnis	Anteiliges Ergebnis	Summe	Summe
31.12.22	14.472	13.674	28.147	249.709
Sonstige Veränderungen	-	40	40	40
Einstellungen in die Kapitalrücklage				12.549
Konzernjahresüberschuss	-	3.523	3.523	-53.744
Ausgleichszahlung / Garantiedividende / Auschüttungen		-3.200	-3.200	-3.200
31.12.23	14.472	14.038	28.511	205.355
Anpassung der Konsolidierungsgrundsätze *)	88.857	6.226	95.083	88.857
Einzahlungen in die Kapitalrücklage				16.900
Konzernjahresüberschuss	-	-4.053	-4.053	28.012
Ausgleichszahlung / Garantiedividende / Auschüttungen		-2.037	-2.037	-2.037
31.12.24	103.329	14.174	117.504	337.087

inklusive Rundungsdifferenzen

*) Vgl. Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024, C. Konsolidierungsgrundsätze



Konzern-

Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2024 nach HGB

	2024	2023
	in T €	in T €
Konzernjahresfehlbetrag / Konzernjahresüberschuss	28.012	-53.744
Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Sachanlagevermögens	121.912	204.447
Zunahme der Rückstellungen	-4.953	12.596
Gewinn / Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-9.535	-12
Zinsaufwendungen / Zinserträge	80.081	77.705
Sonstige Beteiligungserträge	-1.519	-1.762
Ertragsteueraufwand	5.305	2.056
Ertragsteuerzahlungen	-4.867	-3.700
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-4.466	-7.859
Veränderungen der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-13.776	-12.273
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind*)	20.411	-1.427
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	216.605	216.027
Auszahlungen aus Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-680	-464
Auszahlungen aus Investitionen in das Sachanlagevermögen	-409.553	-178.404
Auszahlungen aus Investitionen in erstmals einbezogene Gesellschaften	0	-47.023
Auszahlungen aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5.186	-7.461
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	10.253	1.568
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	356	1.547
Erhaltene Beteiligungserträge	261	706
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-404.549	-229.532
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten*	-975.567	-814.272
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten*	1.269.742	851.415
Gezahlte Zinsen	-88.051	-84.995
Gezahlte Ausgleichszahlung / Garantiedividende an andere Gesellschafter	-3.200	-3.200
Einzahlungen von Zuschüssen	0	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	16.900	0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	219.824	-51.052
Veränderung des Finanzmittelfonds	31.880	-64.557
Finanzmittelfonds am 1. Januar	119.251	183.808
Veränderungen	31.880	-64.557
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	151.131	119.251

* In den Veränderungen sind Nettoveränderungen aus den Unfertigen Leistungen in Höhe von 13.921 T€ (Vorjahr: -47.021 T€) enthalten.



Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

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 beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRB 3445 B eingetragen.

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

Die Gliederung der Konzernbilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (in der Fassung 14. Juni 2023). Das gesetzlich vorgeschriebene Gliederungsschema für Jahresabschlüsse von Wohnungsbaugesellschaften ist beachtet worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

B Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Gewobag werden neben der Muttergesellschaft alle Unternehmen (Tochterunternehmen), auf die die Gewobag unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen.

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

Das Geschäftsjahr aller voll konsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

Aufstellung des Anteilsbesitzes des Gewobag-Konzerns gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum 31. Dezember 2024:

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
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
HausWart Plus Servicegesellschaft mbH	Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin	100,0
Gerichtstr. 10–11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	98,1
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin	94,7
Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG	Berlin	90,9
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin	90,1
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH	Berlin	89,9
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	89,9
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	89,4 ³⁾
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	80,9 ²⁾
Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	65,3 ²⁾
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	Berlin	55,6 ²⁾
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG	Bremen	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ¹⁾
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ¹⁾
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	Berlin	40,0 ¹⁾
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9 ²⁾

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

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

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

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB		
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	99,7
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR	Berlin	99,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG	Berlin	98,3
Pallaseum Wohnbauten KG	Berlin	92,3
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	90,0

Gegenüber dem Vorjahr haben sich folgende Erweiterungen des Konsolidierungskreises ergeben:

Gesellschaft	Sitz	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
HausWart Plus Servicegesellschaft mbH	Berlin	21.10.2024

Im Geschäftsjahr 2024 wurde die neu gegründete HausWart Plus Servicegesellschaft mbH erstmals vollkonsolidiert. Sie wird ab dem Geschäftsjahr 2025 Immobilienverwaltungs- und Bewirtschaftungsdienstleistungen erbringen. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernbilanz sowie die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Weiterhin erfolgte im Geschäftsjahr 2024 eine Teilbetriebsschließung der vollkonsolidierten Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, die im Bereich der Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergeinschaften tätig war. Die verwalteten Bestände wurden schrittweise reduziert und es wurden Verträge aufgelöst, wobei einige Bestände in den Konzernverbund überführt wurden. Es ergaben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernbilanz sowie die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

Aufgrund der Neuordnung der betrieblichen Altersversorgung des Gewobag-Konzerns im Geschäftsjahr 2022 wird die BuBI-Gruppen-Versorgungskasse e. V. in den Konzernabschluss einbezogen. Die Versorgungskasse, an der rechtsformbedingt keine Beteiligung bestehen kann, ist eine soziale Einrichtung zur Finanzierung und Abwicklung der betrieblichen Altersversorgung für die Trägerunternehmen des Gewobag-Konzerns. Zweck des Vereins ist ausschließlich und unabänderlich die Unterstützung der Leistungsempfängerinnen und Leistungsempfänger mit Leistungen der Alters-, Invaliditäts-/Erwerbsminderungs- oder Hinterbliebenenversorgung.

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 (%)
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 2024 einen Jahresüberschuss von 2.785 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	Beteiligung (%)
Kleinstbeteiligung an folgenden Fonds:			
Pritzwalker Str. 13 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (ehem. Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG)	Berlin	830,2	22,79
Fasanenstr. 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstücks-Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. i. L.	Berlin	0,0	23,62
Zweite SAB Treuhand und Verwaltung GmbH & Co. Berlin „Wohnen an der Spree“ KG	Berlin	586,7	13,59
NBW Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dennewitzplatz KG	Berlin	20,5	1,21
Grundstücksgesellschaft Elsenstr. 26 b. R.	Berlin	76,5	1,20
Metropole Berlin GmbH & Co. Wohnen in Charlottenburg KG	Berlin	33,6	1,14
Grundstücksgesellschaft Berlin-Lichtenrade GbR i. L.	Berlin	1,3	0,19
Beta Sechste Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. KG i. L.	Berlin	90,7	12,44

Bei den 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 (%)
Mittelbare Beteiligung der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin		
AVW GmbH & Co. KG	Hamburg	11,76
Mittelbare Beteiligungen der Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin		
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	3,10
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR	Berlin	1,56
Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin		
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	2,72
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR	Berlin	0,37

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

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.

Seit dem Geschäftsjahr 2024 werden Ausleihungen an Mitgesellschafter bei der Konsolidierung von Zweckgesellschaften nicht mehr als Bestandteil der Kapitalkonsolidierung betrachtet. Stattdessen berücksichtigt die Gewobag ihre Anteile an der Zweckgesellschaft, indem sie diese mit dem auf die Anteile entfallenden Betrag des neu bewerteten Eigenkapitals der Projektgesellschaft verrechnet. Diese Anpassung spiegelt eine präzisere Bilanzierungspraxis wider, die den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen entspricht und an die IFRS-Praxis (IFRS = International Financial Reporting Standards) angelehnt ist, welche bereits im Vorjahr im IFRS-Abschluss Anwendung fand. Anteile, an denen kein wirtschaftliches Eigentum erworben wurde, werden als „nicht beherrschende Anteile“ ausgewiesen, um eine transparente Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu gewährleisten. Leistungsbeziehungen der Zweckgesellschaften mit den jeweiligen Mitgesellschaftern werden jedoch entsprechend ihrem wirtschaftlichen Gehalt berücksichtigt, sofern sie die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gewobag-Konzerns betreffen.

Diese Änderungen haben sich wesentlich auf die Darstellung des Konzernabschlusses ausgewirkt:

in T €	Vor der Änderung	Nach der Änderung	Abweichung
Aktiva	2023	2023	
A. Anlagevermögen			
III. Finanzanlagen			
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.951	106.808	88.857

in T €	Vor der Änderung	Nach der Änderung	Abweichung
Aktiva	2024	2024	
A. Anlagevermögen			
III. Finanzanlagen			
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20.633	109.490	88.857

in T €	Vor der Änderung	Nach der Änderung	Abweichung
Passiva	2023	2023	
A. Eigenkapital	205.355	294.212	88.857
I. Gezeichnetes Kapital	81.665	81.665	0
II. Kapitalrücklage	65.646	65.646	0
III. Gewinnrücklage	95.936	95.936	0
IV. Bilanzgewinn/-verlust	-66.403	-58.413	7.990
VI. Nicht beherrschende Anteile	28.511	109.377	80.866

in T €	Vor der Änderung	Nach der Änderung	Abweichung
Passiva	2024	2024	
A. Eigenkapital	248.231	337.087	88.857
I. Gezeichnetes Kapital	81.665	81.665	0
II. Kapitalrücklage	82.546	82.546	0
III. Gewinnrücklage	95.936	95.936	0
IV. Bilanzgewinn/-verlust	41.773	-40.565	1.208
VI. Nicht beherrschende Anteile	29.855	117.504	87.648

in T €	Vor der Änderung	Nach der Änderung	Abweichung
GuV	2023	2023	
19. Auf nicht beherrschende Anteile entfallener Gewinn/Verlust	-3.523	1.721	5.244

in T €	Vor der Änderung	Nach der Änderung	Abweichung
GuV	2024	2024	
19. Auf nicht beherrschende Anteile entfallener Gewinn/Verlust	-3.381	4.053	7.434

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.

Bei der Aufstellung der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden unverändert folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

1. Im **Geschäfts- oder Firmenwert** werden Kaufpreiszahlungen für Beteiligungen dargestellt, die die neu bewerteten Vermögensgegenstände und Schulden des erworbenen Unternehmens übersteigen. Sie werden entweder anhand der gewichteten Restnutzungsdauer der erworbenen Vermögensgegenstände oder gemäß § 253 Absatz 3 HGB über 10 Jahre abgeschrieben. Die Geschäfts- oder Firmenwerte sind zum Bilanzstichtag vollständig abgeschrieben.

2. **Immaterielle Vermögensgegenstände** und **Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert. Die Herstellungskosten umfassen Einzelkosten, zurechenbare Material- und Fertigungsgemeinkosten sowie unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 2 S. 3 HGB auch angemessene Teile der Kosten der allgemeinen Verwaltung. Im Geschäftsjahr 2024 wurden Verwaltungsgemeinkosten von 8.679 T € einbezogen. Korrespondierend werden diese Kosten im Posten „Andere aktivierte Eigenleistungen“ in der Gewinn- und Verlustrechnung abgebildet.

Weiterhin werden in die Herstellungskosten der Bauten des Anlagevermögens unter Inanspruchnahme des § 255 Abs. 3 S. 2 HGB die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen einbezogen. In die Herstellungskosten sind im Geschäftsjahr 2024 Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 6.115 T € einbezogen worden.

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

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

Die Abschreibungssätze werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bestimmt, die überwiegend mit den vom Bundesministerium für Finanzen veröffentlichten Abschreibungstabellen übereinstimmen. 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 Wohnzwecken dienen und ab dem 1. Januar 1925 bezugsfertig waren, und alle Neubauten werden über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben. Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken dienen (Gewerbe) und für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2001 gestellt wurde, werden über 33 Jahre abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, soweit aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung der Ansatz mit dem niedrigeren beizulegenden Wert erforderlich ist. Zuschreibungen erfolgen, soweit der Grund für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen entfallen ist, maximal bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen der immateriellen Vermögensgegenstände werden über die voraussichtlichen Nutzungsdauern von drei bis fünf Jahren vorgenommen. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung festgestellt wird. Die Höhe der Abschreibung entspricht der Differenz zwischen dem Buchwert und dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Das übrige Anlagevermögen wird in Abhängigkeit vom Anlagegut über die voraussichtlichen Nutzungsdauern von drei bis 15 Jahren abgeschrieben.

3. **Geringwertige Wirtschaftsgüter**, deren Anschaffungskosten mindestens 250,00 €, aber nicht mehr als 1.000,00 € netto betragen, werden in einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.
4. Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten oder bei voraussichtlich dauernder Wertminderung zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Zuschreibungen erfolgen, soweit der Grund für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen entfallen ist. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn eine dauerhafte Wertminderung festgestellt wird. Die Höhe der Abschreibung entspricht der Differenz zwischen dem Buchwert und dem niedrigeren beizulegenden Wert.
5. Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten bewertet. Sie betreffen noch nicht mit den Mieterinnen und Mietern abgerechnete Umlagen für kalte Betriebskosten sowie für Heiz- und Warmwasserkosten. Bei den unfertigen Leistungen wurde ein Abschlag vorgenommen, um die infolge von Leerstand voraussichtlich nicht abrechenbaren Betriebskosten zu berücksichtigen.
6. Die **anderen Vorräte** des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten nach dem FIFO-Verfahren und unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.
7. **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert abzüglich Wertabschlägen für erkennbare Einzelrisiken zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Dem allgemeinen Kreditrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Zweifelhafte oder uneinbringliche Forderungen gegen Mieterinnen und Mieter werden vollständig einzelwertberichtigt.
8. Die **flüssigen Mittel** sind zum Nominalwert bilanziert.
9. Als **aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Disagien, die bei der Ausgabe von Finanzverbindlichkeiten entstehen, werden gemäß den handelsrechtlichen Vorschriften behandelt. Der Unterschiedsbetrag (Disagio) wird als Rechnungsabgrenzungsposten gemäß § 250 Abs. 3 HGB bilanziert. Die Abschreibung des Disagios erfolgt über die Laufzeit der jeweiligen Finanzverbindlichkeit.

Die Geldbeschaffungskosten betreffen unter anderem Disagien, die über die Zinsbindungsfristen linear abgeschrieben werden.
10. Das **gezeichnete Kapital** wird zum Nennwert bilanziert. Die Rücklagen werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen gebildet und ausgewiesen.

11. 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.
12. Die **Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** betreffen zum 31. Dezember 2024 unmittelbare Pensionszusagen und werden im Rahmen des § 249 Abs. 1 HGB i. V. m. § 253 Abs. 1 S. 2 und 3 HGB auf der Basis der folgenden Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen bewertet:

Berechnungsgrundlagen und Berechnungsmethode	
Bewertungsverfahren	Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode)
Biometrie	Richttafeln 2018 G der Heubeck-Richttafeln-GmbH
Finanzierungsendalter	Vollendung des 63. Lebensjahres
Rechnungszins (10-Jahres-Durchschnitt)*	1,90 % (Vorjahr: 1,83 %)
Rechnungszins (7-Jahres-Durchschnitt)*	1,96 % (Vorjahr: 1,75 %)
Rententrend	2,25 % / 2,00 % (Vorjahr: 2,25 %)
Anwartschaftstrend	2,50 % (Vorjahr: 2,50 %)

* bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren

Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt.

Weiterhin ist die Gewobag Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die VBL ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die für MitarbeiterInnen öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Durch die Einschaltung der VBL handelt es sich um eine mittelbare Versorgungszusage, die durch mehrere Träger finanziert wird, sodass in dieser Hinsicht keine Informationen im Hinblick auf zugeordnetes Vermögen und Verpflichtung vorliegen und daher ein möglicher Fehlbetrag nicht verlässlich quantifiziert werden kann. 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 2024 beinhaltet der Beitrag zur VBL nur die allgemeine Umlage von 5,49 Prozent. Ein Sanierungsbeitrag wurde nicht erhoben. Die Summe des VBL-pflichtigen Entgelts betrug bei der Gewobag im Jahr 2024 2.886 T € (Vorjahr: 3.061 T €), der Beitrag betrug insgesamt 158,3 T € (Vorjahr: 167,6 T €).

Schließlich bestehen im Rahmen verschiedener Leistungspläne mittelbare Versorgungszusagen über die BuBI-Gruppen-Versorgungskasse e. V. Dabei handelt es sich zum einen um eine arbeitgeber-/arbeitnehmerfinanzierte beitragsorientierte Leistungszusage, bei der die eingebrachten Versorgungsbeiträge verzinslich angesammelt werden (Rahmenleistungsplan 2019). Zum anderen handelt es sich um eine arbeitgeberfinanzierte Gesamtversorgungszusage, die im Jahr 2022 mit Wirkung zum 1. Januar 2023 erteilt wurde. Voraussetzung ist eine Betriebszugehörigkeit von mindestens 20 Jahren. Anzurechnen sind Ansprüche aus der gesetzlichen Rentenversicherung oder ersatzweise aus einem berufsständischen Versorgungswerk, Ansprüche von der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL), Ansprüche aus individualvertraglich vereinbarten arbeitgeberfinanzierten Versorgungszusagen und Ansprüche aus der arbeitgeberfinanzierten beitragsorientierten Leistungszusage. Die Verwaltung des Vermögens zur Auszahlung dieser mittelbaren Leistungszusagen erfolgt durch den Versorgungsträger BuBI-Gruppen-Versorgungskasse e. V.

Bei den mittelbaren Versorgungsverpflichtungen wird das Wahlrecht nach Art. 28 Abs. 1 S. 2 EGHGB ausgeübt. Die Unterdeckung aus mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen wird nicht passiviert, sondern im Anhang angegeben. Der Fehlbetrag entspricht der Unterdeckung der Verpflichtungen der BuBI-Gruppen-Versorgungskasse e. V. (Anwartschaftsbarwerte abzüglich Vermögen der Unterstützungskasse, das im Wesentlichen aus börsennotierten Fondsanteilen besteht).

Der Fehlbetrag wegen nicht bilanzierter Versorgungsverpflichtungen im Sinne von Art. 28 Abs. 2 EGHGB setzt sich wie folgt zusammen:

in T €	31.12.2023	31.12.2024
Notwendiger Erfüllungsbetrag der Versorgungsverpflichtungen	27.393	31.894
Beizulegender Zeitwert der anteiligen Vermögensgegenstände der BuBI-Gruppen-Versorgungskasse e. V.	17.149	19.580
Fehlbetrag wegen nicht bilanzierter Versorgungsverpflichtungen	10.243	12.314

Die Bewertung der Versorgungsverpflichtung wird im Rahmen des § 253 Abs. 1 S. 2 und 3 HGB auf der Basis der folgenden Berechnungsgrundsätze und Rechnungsgrundlagen durchgeführt:

Berechnungsgrundlagen und Berechnungsmethode	
Bewertungsverfahren	Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode)
Biometrie	Richttafeln 2018 G der Heubeck-Richttafeln-GmbH
Finanzierungsendalter	Vollendung des 67. Lebensjahres
Rechnungszins (10-Jahres-Durchschnitt)*	1,90 % (Vorjahr: 1,82 % / 1,83 %)
Rechnungszins (7-Jahres-Durchschnitt)*	1,96 % (Vorjahr: 1,74 % / 1,75 %)
Rententrend	1,00 % (Vorjahr 1,00 %)
Anwartschaftstrend	2,50 % (Vorjahr 2,50 %)

* bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren

Das Vermögen der BuBI-Unterstützungskasse stellt im Konzernabschluss Deckungsvermögen im Sinne von § 246 Abs. 2 S. 2 HGB dar und wird insofern mit der Pensionsverpflichtung in gleicher Höhe verrechnet. Die Anschaffungskosten der Vermögensgegenstände des Deckungsvermögens betragen 17,3 Mio. €.

Für die darüber hinaus bestehende Unterdeckung gilt weiterhin das Passivierungswahlrecht nach Art. 28 Abs. 2 EGHGB (vgl. DRSC 19.47).

13. Die **Steuerrückstellungen** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Sie sind gemäß § 253 Abs. 1 S. 2 HGB mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Nach § 253 Abs. 2 HGB werden die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit dem durchschnittlichen fristenkongruenten Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

14. Die **Verbindlichkeiten und erhaltenen Anzahlungen** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

15. Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** beinhaltet abgegrenzte 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 151 Wohnungen in der Karl-Marx-Allee 133–143 gemäß Betrauungsakt vom 18. Oktober 2019, deren Auflösung bei erwartungsgemäßer Entwicklung über die Laufzeit des Betrauungsakts bis 2038 vorgesehen ist.
16. 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 bei Handels- und Steuerbilanz im Hinblick auf die Grundstücke und Gebäude im Anlagevermögen und aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen. Für 2024 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 nicht aktiviert.

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

I Konzernbilanz

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel als Bestandteil des Anhangs zu entnehmen.

In den Herstellungskosten der Bauten innerhalb der Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten sind im Geschäftsjahr 2024 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 6.115 T € berücksichtigt.
2. Als **unfertige Leistungen** in Höhe von 226.804 T€ werden noch nicht gegenüber Mieterinnen und Mietern abgerechnete umlagefähige Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten für das Geschäftsjahr ausgewiesen. Dem stehen erhaltene Anzahlungen für Betriebskosten von 240.002 T € gegenüber.
3. Die Angaben zu den Restlaufzeiten der **Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände** sind dem Forderungsspiegel als Bestandteil des Anhangs zu entnehmen. Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen das Ergebnis des Geschäftsjahres 2024 der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, in Höhe von 1.258 T €.
4. Der **Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten** beträgt zum Bilanzstichtag 151.191 T €. Es werden keine liquiden Mittel in Form von Mietkautionskonten ausgewiesen. Die Mietkautionsbeträge werden als Sicherheitsleistungen getrennt vom Vermögen auf separaten Treuhandsammelkonten verwahrt und als Treuhandvermögen qualifiziert. Der Ausweis erfolgt nachrichtlich in einer Nachzeile zur Bilanz.
5. Im **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind ein Disagio in Höhe von 2.187 T € sowie Geldbeschaffungskosten in Höhe von 1.153 T € enthalten.
6. Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** sind dem Eigenkapitalspiegel zu entnehmen.
7. Das **gezeichnete Kapital** der Muttergesellschaft beträgt 84.458.262,00 €.

Die Aktien zu je 1,00 € werden zusammengefasst und sind eingeteilt in vier Aktien im Nennwert von je 20.000.000,00 €, eine Aktie im Nennwert von 1.665.329 €, eine Aktie im Nennwert von 2.234.346,00 € und eine Aktie im Nennwert von 558.587,00 €.

Die Gewobag verfügt über zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von –2.792.933,00 € (3,31 Prozent). Der Aktionär, das Land Berlin, verfügt über fünf vinkulierte Namensaktien im Gesamtnennwert von 81.665.329,00 € (96,69 Prozent).

8. Die **Kapitalrücklage** hat sich gegenüber dem Vorjahr um 16.900 T € erhöht. Der Zugang resultiert aus Eigenkapitalzuführungen des Landes Berlin aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA).
9. 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 –96 T € (Vorjahr: 154 T €). Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.
10. Der Fehlbetrag aus den mittelbaren Altersversorgungsverpflichtungen (anteilige Unterdeckung der Verpflichtungen der BuBl-Gruppen-Versorgungskasse e. V.) beträgt zum 31. Dezember 2024 12.314 T € (Vorjahr: 10.243 T €). Bei der Abzinsung der Verpflichtungen 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 –278 T € (Vorjahr: 341 T €).

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

in T €	31.12.2024
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	20.419
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	7.990
Wärmelieferung	6.826
Abrechnungsrisiken	5.300
Verpflichtungen gegenüber Personal	4.456
Prozessrisiken	1.267
Restitution und Verwaltungsbetreuung	152
Sonstiges	2.965
Gesamt:	49.375

12. Die **Verbindlichkeiten** mit den Restlaufzeiten und der Art der Sicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Bestandteil des Anhangs). Die **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, betreffen im Wesentlichen Darlehen.

Unter den Anleihen wird eine in 2021 als Social Bond emittierte unbesicherte Anleihe mit einem Erfüllungsbetrag von 500 Mio. € und einer Laufzeit von sechs Jahren ausgewiesen. Der angefallene Unterschiedsbetrag (Disagio) von ursprünglich 5,3 Mio. € wird gemäß § 250 Abs. 3 HGB als Rechnungsabgrenzungsposten bilanziert. Bei der Mittelverwendung der Anleihe folgt die Gewobag den Kriterien ihres „Social Finance Frameworks“, das im Einklang mit der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 25. September 2023 steht.

II Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (641.867 T €) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (437.478 T €), Erlösschmälerungen (–20.301 T €), Erlöse aus abgerechneten Umlagen (218.066 T €) und aus Zuschüssen (4.896 T €).
2. In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind periodenfremde Erträge in Höhe von insgesamt 26.303 T € enthalten. Diese setzen sich zusammen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 14.840 T € sowie aus Erträgen aus Anlageverkäufen, die 9.554 T € betragen.
3. In den **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** werden Grundsteuern ausgewiesen, da sie zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören.
4. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** resultieren größtenteils aus Aufwendungen für Miet- und Pachtverhältnisse in Höhe von 12.377 T €. Darüber hinaus sind in diesem Posten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 2.690 T € enthalten. Diese entstammen größtenteils aus Hausgeldabrechnungen sowie Betriebskosten, die aus vergangenen Jahren resultieren.
5. **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens von 13.435 T €, da eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung vorliegt.
6. In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind Darlehenszinsen von 85.358 T € enthalten, von denen 6.115 T € in die Herstellungskosten der Bauten einbezogen wurden.
7. Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuern.

III Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung (151,1 Mio. €; Vorjahr: 119,3 Mio. €) entspricht den flüssigen Mitteln in der Konzernbilanz (151,2 Mio. €; Vorjahr: 119,8 Mio. €) abzüglich der Treuhandkonten (0,2 Mio. €; Vorjahr: 0,5 Mio. €).

F Latente Steuern

In den Bilanzposten der Einzelabschlüsse bestehen Differenzen zwischen den Ansätzen in der Handelsbilanz und der Steuerbilanz. 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 nach § 298 i. V. m. § 274 HGB nicht angesetzt.

G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

1. Für die Beteiligungsunternehmen in der Rechtsform der GbR besteht eine unbeschränkte Haftung für deren Verpflichtungen (Abschnitt B, Aufstellung des Anteilsbesitzes). Aufgrund der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaften wird keine Inanspruchnahme erwartet.
2. Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 369,6 T € für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.
3. Es bestehen für Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 678,1 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen von 62 Mio. €.
4. Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 2.928,9 Mio. €.

H Sonstige Angaben

1. Anzahl der Arbeitnehmer

Neben den Vorständen und der Geschäftsführung der Tochterunternehmen betrug die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten ArbeitnehmerInnen im Geschäftsjahr 668 (davon 661 kaufmännische und technische Angestellte und sieben gewerbliche ArbeitnehmerInnen und HauswartInnen), es gab 28 Auszubildende und PraktikantInnen, sieben Beschäftigungsverhältnisse ruhten.

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

Nachfolgende Tochtergesellschaften nehmen für das Geschäftsjahr 2024 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:

Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH	Berlin
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	Berlin
Gewobag ID Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH	Berlin
HausWart Plus Servicegesellschaft mbH	Berlin
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin
Gewobag RS GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ¹⁾	Berlin
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH ¹⁾	Berlin
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH ¹⁾	Berlin
Interhomes/Gewobag Projektentwicklung Ludwig-Quidde-Straße GmbH & Co. KG ¹⁾	Bremen
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH ¹⁾	Berlin
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH ¹⁾	Berlin
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH ¹⁾	Berlin
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ¹⁾	Berlin
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG ¹⁾	Berlin
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH ¹⁾	Berlin
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin
TREUCONSULT Immobilien GmbH	Berlin
Gewobag KA GmbH & Co. KG	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 2024 eingegangenen Verpflichtungen der vorstehenden Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2025 einzustehen.

3. Konzernabschluss

Der Konzernabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin ist der größte und kleinste Konsolidierungskreis, in den die Gesellschaft einbezogen ist.

Die Veröffentlichung erfolgt im Unternehmensregister.

4. Vorstand

Vorstandsmitglieder der Gewobag sind Herr Malte Bädelt und Herr Markus Terboven.

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr 2024 folgende Bezüge und Nebenleistungen:

in €	Markus Terboven	Malte Bädelt
Grundvergütung	204.999,96	204.999,96
Sonderzahlungen für 2023	76.666,00	35.000,00*
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	38.926,44	31.950,84
Geldwerte Vorteile	5.775,30	5.022,00
Bezüge:	326.367,70	276.972,80
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5.635,08	5.961,72
Gesamt:	332.002,78	282.934,52

* Sonderzahlung aus der vorherigen Beschäftigung als Führungskraft.

Für die Vorstände beträgt die variable Zieltantieme jeweils bis zu 80 T €; über deren tatsächliche Höhe wird in der Sitzung des Aufsichtsrates am 9. April 2025 beschlossen.

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihrer Hinterbliebenen hat sich um 785 T € auf 3.633 T € zum 31. Dezember 2024 verringert. Die laufenden Pensionen betrugen im Geschäftsjahr 2024 369 T €.

5. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung netto in €
Wilfried Wendel (seit 4.06.2024)	Vorsitzender Ehem. Mitglied des Vorstands der SAGA Siedlungs- Aktiengesellschaft Hamburg, Stuttgart	4.727,32
Stephan Machulik	Stellv. Vorsitzender Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin	6.854,10
Arnt von Bodelschwingh	Diplom-Volkswirt und Geschäftsführer der RegioKontext GmbH, Berlin	6.785,25
Renate Hachtmann (seit 4.06.2024)	Leiterin Referat I B „Vermögen und Beteiligungen“ der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	2.824,86
Oda Scheibelhuber (seit 4.06.2024)	Beamtin a. D., Rechtsanwältin, Berlin	2.824,86
Sven Böttcher (seit 4.06.2024)	Arbeitnehmervertreter Kfm. Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	2.824,86
Heike Müller (seit 4.06.2024)	Arbeitnehmervertreterin Abteilungsleitung Service-Center, Frauenvertretung / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	2.824,86
Jean Lukoschat	Arbeitnehmervertreter Techn. Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	4.900,00
Astrid Plank (seit 4.06.2024)	Mierratsvertreterin Projektleiterin Stadtentwicklung, Energetisches Sanierungsmanagement, Berlin	2.824,86
Anke Brummer-Kohler (bis 4.06.2024)	Vorsitzende Leiterin Abteilung für Stadtentwicklung, Wohnen und öffentliches Baurecht a. D. im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)	3.495,08
Steffen Hontscha (bis 4.06.2024)	Leiter des Referates für Standortförderung, Finanzierungshilfen und Bürgschaften sowie Beteiligungen Berlins an den Anstalten des öffentlichen Rechts der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	2.088,52
Kerstin Mieth (bis 4.06.2024)	Referatsleiterin im Ministerium für Soziales, Gesundheit und Sport Mecklenburg-Vorpommern	2.088,52
Carla Dietrich (bis 4.06.2024)	Arbeitnehmervertreterin Gewerkschaftssekretärin für landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und outgesourcte Facility-Unternehmen, ver.di – Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft Landesbezirk Berlin- Brandenburg	2.088,52
Olaf Kleindienst (bis 4.06.2024)	Arbeitnehmervertreter Kfm. Angestellter der Gewobag Wohnungsbau- Aktiengesellschaft Berlin	2.088,52
Klemens Witte (bis 4.06.2024)	Mierratsvertreter Politologe und Wirtschaftsrechtler, Geschäftsführer der GreenHomeNow UG (haftungsbeschränkt), Berlin	2.088,52

Außerdem nahm Frau Brigitte Meyer als Gast des Mierrats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des Aufsichtsrates teil und erhielt dafür eine Aufwandsentschädigung in Höhe von insgesamt 768,00 €.

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

6. Honorare des Abschlussprüfers

Das im Aufwand erfasste Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 739 T €. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 667 T € und 72 T € auf sonstige Leistungen.

7. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die Entsprechenserklärung gemäß dem 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 auf der Internetseite des Unternehmens für die nächsten fünf Jahre zugänglich gemacht.

8. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen

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

- die Vermietungen an das Land Berlin bzw. an Berliner Bezirke im Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024,
- die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 25. September 2023,
- die Zuführung von 16,9 Mio. € aus SIWA-Mitteln für einen Grundstücksankauf.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

10. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2024 des Mutterunternehmens schließt mit einem Jahresüberschuss von 57,9 Mio. € ab. Der Vorstand schlägt vor, diesen und den Gewinnvortrag (Bilanzgewinn) des Vorjahres auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin,

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Malte Bädelt
Vorstandsmitglied

Markus Terboven
Vorstandsmitglied



Nachhaltigkeits- management

Inhalt

- Unsere strategischen Leitplanken →
- ESG-Vorstandsziele →
- Organisatorische Verankerung im Unternehmen →
- Im Dialog mit unseren Stakeholdern →
- Wesentlichkeitsanalyse →
- Initiativen & Mitgliedschaften →

Nicht zuletzt durch den fortschreitenden Klimawandel wird Nachhaltigkeit für Unternehmen immer wichtiger. Für die Gewobag als städtische Wohnungsbaugesellschaft ist Nachhaltigkeit Teil ihrer Unternehmens-DNA. Denn Nachhaltigkeit in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) ist die Grundlage dafür, dass wir auch in Zukunft wirtschaftlich erfolgreich und resilient gegen Krisen bleiben können.

Welche Auswirkungen hat unser Handeln auf Umwelt und Gesellschaft? Welche wirtschaftlichen Folgen sind zu erwarten? Mit diesen Fragen setzen wir uns innerhalb der Gewobag, aber auch in einem branchenweiten Austausch auseinander. Um Nachhaltigkeitsaspekte systematisch in unsere Strategien, Prozesse und unternehmerischen Entscheidungen zu integrieren und das Thema fest in unserer Unternehmenskultur zu verankern, braucht es einen strategischen Ansatz und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die den Begriff Nachhaltigkeit in ihrem täglichen Handeln mit Leben füllen.

Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen mit einem konzernweiten Bestand von über 74.900 Wohnungen ist die Gewobag ein großer CO₂e-Emittent. Vor diesem Hintergrund liegt ein besonderer Fokus der Nachhaltigkeitsbemühungen beim Klimaschutz. Bis 2045 strebt die Gewobag einen klimaneutralen Gebäudebestand an. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde im Rahmen der diesjährigen Mittelfristplanung das geplante Bestandsinvestitionsvolumen bis 2035 deutlich erhöht. Außerdem befasst sich die Gewobag mit dem Aufbau eines zielgerichteten Treibhausgas-Controllings und wird hierfür 2025 eine geeignete Softwarelösung implementieren. Zudem werden wir die zukunftsichere Versorgung unseres Bestandes voranbringen und den Anteil erneuerbarer Energien weiter ausbauen.

Unsere strategischen Leitplanken

Für die Bereiche Umwelt (E), Soziales (S) sowie Wirtschaft und Unternehmensführung (G) hat die Gewobag im Jahr 2020 strategische Leitplanken entwickelt. Sie definieren unseren Anspruch, unser Unternehmen zukunftsorientiert auszurichten. Wichtige Nachhaltigkeitsthemen, die in der Beschreibung unserer Leitplanken angesprochen werden, finden Sie hervorgehoben.

In den Kapiteln 1 bis 5 sowie in der Ziele- und Maßnahmentabelle am Ende dieses Berichtes finden Sie Informationen darüber, wie wir diese Leitplanken bei unseren Entscheidungen berücksichtigen und im operativen Betrieb umsetzen.

Umwelt und Klima

Wir leisten einen relevanten Beitrag zur Reduzierung von **CO₂e-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 möglichen **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 über Energieeffizienz hinaus: Wir achten auf den Einsatz **ökologischer Baustoffe** (z. B. Holz) und nutzen etablierte Elemente der Kreislaufwirtschaft. Außerdem setzen wir zunehmend auf die Förderung von **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 unterstützen. 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 den 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 **Dialog mit unseren MieterInnen** und **integrative Partizipationsprozesse**. In verschiedenen 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 Austausch 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 MitarbeiterInnen und gleichzeitig eine effektive Prozessstruktur.

Wirtschaft und Unternehmensführung

Zur Nachhaltigkeit unseres Handelns 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, PolitikerInnen, GeschäftspartnerInnen und LieferantInnen.

Dabei steht die Bereitstellung von ausreichendem und **bezahlbarem Wohnraum** 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 und Arbeiten 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**.

ESG-Vorstandsziele

Unsere strategischen Leitplanken werden durch Vorstandsziele untermauert, die auch explizite Nachhaltigkeitsaspekte beinhalten. 2024 konnten alle Vorstandsziele erreicht werden. Nachfolgend werden die Vorstandsziele mit Bezug zu Nachhaltigkeitsthemen näher erläutert.

ESG-Vorstandsziele 2024

Der kontinuierliche Ausbau von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) trägt zur Klimaneutralität Berlins bei. Der Ausbau von elektrischer Ladeinfrastruktur durch die Gewobag zählt zudem auf die Verkehrswende ein. Ziel für das Jahr 2024 war es daher, PV-Anlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 Megawatt Peak (MWp) zu errichten sowie mindestens 300 vor- oder ausgerüstete Ladepunkte für elektrische Fahrzeuge zu installieren. Beide Ziele konnten erreicht werden.

ESG-Vorstandsziele 2025

Als Umweltziel wurde erneut der Ausbau von PV-Anlagen und Ladepunkten bestätigt. Es gilt daher auch im Jahr 2025, PV-Anlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 Megawatt Peak (MWp) zu errichten und 300 zusätzliche Ladepunkte (vor- oder ausgerüstet) für elektrische Fahrzeuge zu schaffen. Bei einem ausgerüsteten Ladepunkt sind die Verteilung und die Wallbox fertig installiert, während bei einem vorgerüsteten Ladepunkt die Verteilung bis zum Parkplatz vorinstalliert ist, die Wallbox kann dann später nachgerüstet werden. Darüber hinaus wurde ein neues Ziel, die Steigerung der Kundenzufriedenheit, in die ESG-bezogenen Vorstandsziele aufgenommen.

Organisatorische Verankerung im Unternehmen

Um das Thema Nachhaltigkeit noch stärker in der Gewobag zu verankern, wurde im Februar 2025 die Stabsstelle Nachhaltigkeit gegründet. Die Stabsstelle ist dem Bereich Strategische Unternehmensentwicklung zugeordnet. Die Leitung der Strategischen Unternehmensentwicklung fungiert gleichzeitig auch als Chief Sustainability Officer (CSO) der Gewobag.

Die Hauptverantwortung für das Thema Nachhaltigkeit tragen die beiden Vorstandsmitglieder der Gewobag, die sich mit der CSO eng abstimmen. Die CSO trägt die Verantwortung dafür, dass das Unternehmen seine Rolle in Bezug auf Umwelt und Gesellschaft wahrnimmt und seine Nachhaltigkeitsstrategie erfolgreich umsetzt.

Als Schnittstelle zu den Fachbereichen und Funktionsverantwortlichen ist die Leitung der Stabsstelle Nachhaltigkeit mit der entsprechenden Koordination und der Umsetzung der strategischen und regulatorischen Vorgaben betraut. Dabei stimmt sie sich eng mit der CSO ab. Die Entwicklung fachübergreifender Strategien und Maßnahmen zur Umsetzung des CO₂e-Zielpfads erfolgt durch den Spezialisten für die Klimastrategie ebenfalls in Abstimmung mit der CSO. Alle Fachbereiche, Stabsstellen und Tochtergesellschaften wirken unter der Leitung ihrer jeweiligen Führungskraft ebenfalls an der Umsetzung der strategischen Leitplanken mit.

Unsere Nachhaltigkeitsgremien

Unsere Nachhaltigkeitsgremien – das Nachhaltigkeitsboard, der Nachhaltigkeitsausschuss und der Klimaausschuss – sorgen für Transparenz und Entscheidungen in Nachhaltigkeitsfragen.



Nachhaltigkeitsboard

Als Gremium für strategische Entscheidungen setzt sich das Nachhaltigkeitsboard aus den beiden Vorstandsmitgliedern, den Bereichsleitungen, den Stabsstellenleitungen, dem CSO, der Nachhaltigkeitsbeauftragten sowie dem Klimaspezialisten zusammen. Es tagt ein- bis zweimal im Jahr und darüber hinaus anlassbezogen. Aufgabe des Nachhaltigkeitsboards ist es, Updates zu aktuellen Maßnahmen und Handlungsfeldern zu geben und Nachhaltigkeitsthemen, die für die Gewobag relevant sind, zu identifizieren und zu diskutieren. Außerdem trifft das Board Entscheidungen zu Fragen rund um das Thema Nachhaltigkeit.

Nachhaltigkeitsausschuss

Der Nachhaltigkeitsausschuss ist hierarchieübergreifend mit Mitarbeitenden aus verschiedenen Fachbereichen und Tochterunternehmen besetzt. Er tagt ein- bis zweimal im Jahr oder anlassbezogen. Aktuelle Themen und Trends, die die Nachhaltigkeitsbeauftragte für den Ausschuss vorbereitet und vorstellt, werden dort beraten. Umgekehrt trägt der Ausschuss relevante Themen aus den Fachbereichen an die Nachhaltigkeitsbeauftragte heran.

Klimaausschuss

Unser Klimaausschuss wurde im Jahr 2022 im Rahmen der Entwicklung unserer Klimastrategie gegründet. Er legt Aufgaben und Verantwortlichkeiten abteilungsübergreifend fest und trifft gemeinsam mit dem Vorstand Entscheidungen zu Klimabelangen. Neben dem Vorstand sind die Gewobag Energie- und Dienstleistungsgesellschaft (Gewobag ED) sowie unsere Bereiche Technik, Bestandsmanagement und Finanz-Services in den Klimaausschuss und die daraus resultierenden Aufgaben eingebunden.

Im Dialog mit unseren Stakeholdern

Als landeseigenes Wohnungsunternehmen ist die Gewobag in ein großes Netzwerk verschiedener Stakeholder eingebunden. Der intensive Austausch mit ihnen bringt unter anderem Anregungen, wie wir unser Unternehmen weiter verbessern können. Zu unseren wichtigsten Stakeholdern gehören der Gesellschafter – das Land Berlin (vertreten durch die Senatsverwaltungen für Finanzen sowie Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen) –, das Abgeordnetenhaus von Berlin, die Bezirksämter und die Bezirksverordnetenversammlungen der Berliner Bezirke. Darüber hinaus zählen unsere MieterInnen und Mietervertretungen (Mietererrat und Mieterbeiräte), unsere Mitarbeitenden, GeschäftspartnerInnen und LieferantInnen, Organisationen aus Wissenschaft und Forschung, Verbände, MedienvertreterInnen und die allgemeine Öffentlichkeit zu relevanten Stakeholdern unseres Unternehmens. Im Folgenden erfahren Sie, wie wir einen systematischen Austausch mit diesen Stakeholdern gestalten.

Land Berlin (Senatsverwaltungen und Abgeordnetenhaus)

Mit dem Land Berlin, unserem Gesellschafter, stehen wir in einem intensiven Austausch. Das Land wählt in der Hauptversammlung sechs von neun Mitgliedern in den Aufsichtsrat der Gewobag. Dafür werden fünf KandidatInnen vom Gesellschafter und eine Kandidatin bzw. ein Kandidat vom Mietererrat vorgeschlagen. In regelmäßig stattfindenden Gesellschaftergesprächen informiert der Vorstand den Gesellschafter über die wirtschaftliche Entwicklung und das Wachstum unseres Unternehmens. Zu diesen Themen berichtet der Vorstand in der Regel einmal im Jahr den Mitgliedern im Unterausschuss für Beteiligungsmanagement und -controlling im Abgeordnetenhaus von Berlin. Insbesondere über gesetzliche Regelungen, Vereinbarungen und die Beteiligungshinweise gestaltet das Land Berlin die Geschäftstätigkeit der Gewobag mit.

GeschäftspartnerInnen und LieferantInnen

Für die Zusammenarbeit mit externen Unternehmen nutzen wir formalisierte Prozesse. Von unseren LieferantInnen erwarten wir, dass sie die deutschen und europäischen Richtlinien und Gesetze, die Vorgaben des Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetzes sowie unseren **Code of Conduct für GeschäftspartnerInnen** einhalten. Sowohl das Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz als auch der Code of Conduct für GeschäftspartnerInnen beinhalten auch soziale und ökologische Anforderungen, etwa zur umweltverträglichen Beschaffung oder zu Arbeitsbedingungen und Arbeitnehmerrechten. Die Einhaltung der Kriterien des Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetzes wird durch ein externes Unternehmen stichprobenartig geprüft.

Unsere MieterInnen

Die Bedürfnisse unserer MieterInnen können wir nur erfüllen, wenn wir sie kennen. Deshalb haben wir Anlaufstellen für sie eingerichtet, z. B. das Service-Center und die Gewobag

Mieterberatungsgesellschaft mbH (Gewobag MB). Die Gewobag MB, eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, bietet unter anderem einen Vermietungsservice, eine Mietschuldenberatung und eine Sozialberatung an. Darüber hinaus sind unsere QuartierskoordinatorInnen im Bestandsmanagement AnsprechpartnerInnen vor Ort und ExpertInnen für die Quartiersperspektive im Unternehmen. Sie vertreten die Interessen der Gewobag im Austausch und im Zusammenwirken mit den MieterInnen und anderen AkteurInnen in den Quartieren und stellen den Informationsfluss in das Unternehmen sicher.

Weitere wichtige Sprachrohre unserer MieterInnen sind unsere Mietergremien: der Mieterrat und die Mieterbeiräte. Die ehrenamtlich tätigen Mietergremien bestehen aus engagierten MieterInnen, die direkt durch die Mieterschaft gewählt werden. Die Mieterbeiräte setzen sich in enger Zusammenarbeit mit der Gewobag und dem Mieterrat für ein gutes Miteinander in ihren Quartieren ein, indem Formate der nachbarschaftlichen Begegnung organisiert und Quartiersaktivitäten unterstützt werden. Den Mietergremien kommt außerdem die enge Zusammenarbeit mit den Gewobag-QuartierskoordinatorInnen zugute. Durch diese können die vielschichtigen Bedürfnisse unserer MieterInnen in der Quartiersarbeit angemessen berücksichtigt werden.

Bezirksämter und Bezirksverordnetenversammlungen

Zu den Themen Neubau und Modernisierung, zu Bedarfen und sozialen Herausforderungen in unseren Quartieren arbeitet die Gewobag mit den Bezirksämtern und bezirklichen Fachämtern aller Berliner Bezirke zusammen und tauscht sich themenbezogen auch mit den Bezirksverordnetenversammlungen aus. Aufgrund der zweigliedrigen Berliner Verwaltungsstruktur ist der Austausch mit Politik und Verwaltung sowohl auf Landesebene als auch auf Bezirksebene gleichermaßen intensiv.

Unsere Mitarbeitenden

Der Austausch zu Arbeitnehmerbelangen findet unter anderem über den Betriebsrat sowie über themenspezifische MitarbeiterInnen-Befragungen statt. Neuigkeiten und Entwicklungen im Unternehmen erfahren sie zusätzlich in unseren Betriebsversammlungen, Vorstandsdialogen, durch unser Intranet und das interne MitarbeiterInnen-Magazin „inhouse“.

Wissenschaft und Forschung

Die Gewobag setzt sich für einen Wissensaustausch zwischen der Wohnungsbaubranche und Universitäten, Hochschulen und Forschungsinstituten ein.

Verbände

In zahlreichen Verbänden und Netzwerken – vor allem der Wohnungs-, Energie- und Immobilienwirtschaft – tauscht sich die Gewobag zu branchenspezifischen Themen aus und erhält so auch Impulse für ihr Nachhaltigkeitsmanagement. Ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit werden in den verschiedenen Verbändeformaten vielseitig adressiert. Eine strategische Auseinandersetzung mit der ökologischen Nachhaltigkeit, dem Klimaschutz und der Dekarbonisierung in der Wohnungswirtschaft findet in der 2020 gegründeten Initiative Wohnen.2050 statt.

MedienvertreterInnen und allgemeine Öffentlichkeit

Zur Ansprache dieser Stakeholder nutzt die Gewobag ihre Unternehmenswebsite, Pressemitteilungen, das Onlinemagazin [sowohntberlin.de](https://www.sowohntberlin.de), Social-Media-Aktivitäten, eine aktive Öffentlichkeitsarbeit sowie diverse Publikationen, etwa den Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht. Hinzu kommen von der Gewobag organisierte Veranstaltungen sowie weitere branchenrelevante Veranstaltungen und Messen, bei denen die Gewobag vertreten ist.

Wesentlichkeitsanalyse 2021

Wo hat unser Handeln relevante Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft? Welche Nachhaltigkeitsthemen sind derzeit wesentlich für unsere Stakeholder – und für unser Unternehmen? Um dies herauszufinden, führten wir 2021 eine Wesentlichkeitsanalyse durch. Dieser Prozess wird von den gängigen nationalen und internationalen Reporting-Standards verlangt, etwa von dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex, der Global Reporting Initiative (GRI) oder dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz.

Der Prozess

Grundlage für die Wesentlichkeitsanalyse war eine Liste mit knapp 30 potenziell relevanten Nachhaltigkeitsthemen. Ausgehend von diesen Themen befragten wir in einem ersten Schritt unsere internen und externen Stakeholder zum Engagement der Gewobag und zu ihren Erwartungen für die Zukunft. Mittels Onlinebefragungen und Interviews konnten wir die Perspektiven unserer Stakeholder in Erfahrung bringen und diese stärker in die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten einbinden.

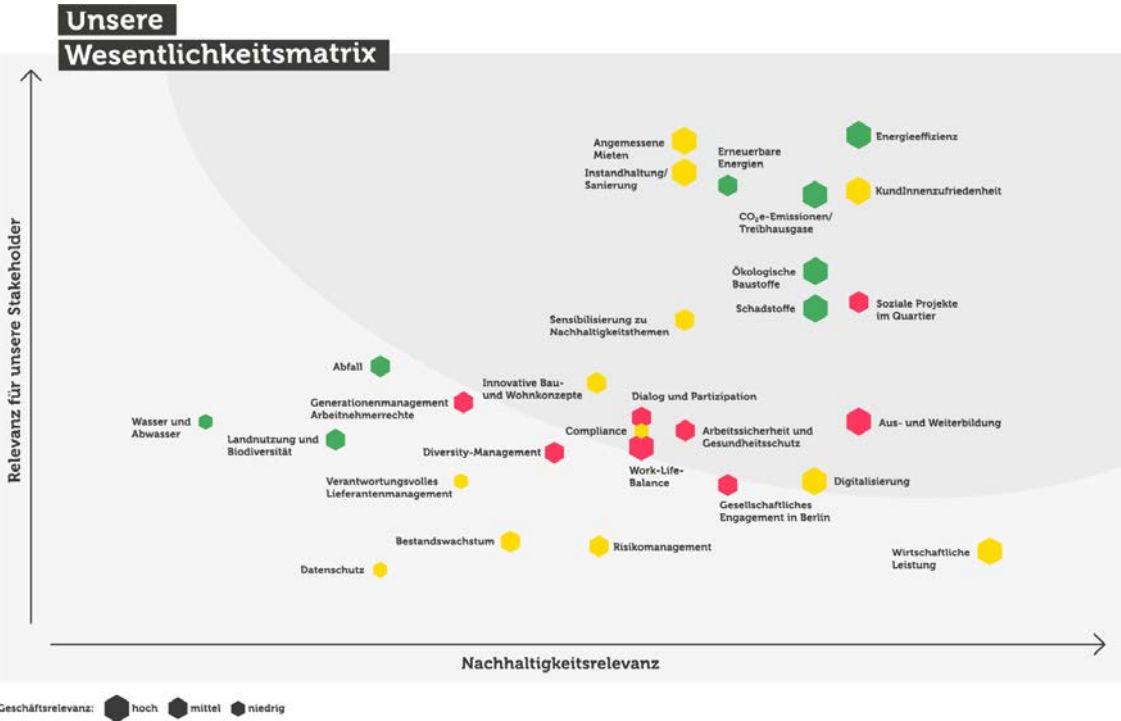
In einem zweiten Schritt bezogen wir den Gewobag-Nachhaltigkeitsausschuss in den Prozess ein. Seine Aufgabe war es, die Relevanz der Themen aus Unternehmenssicht und die Auswirkungen unseres Handelns auf die Umwelt und die Gesellschaft zu bewerten. So konnten wir unternehmensstrategische Aspekte in die Analyse integrieren.

Die Ergebnisse

Die Ergebnisse aus der Stakeholder-Umfrage und dem Nachhaltigkeitsausschuss führten wir anschließend in einer Wesentlichkeitsmatrix zusammen. Sie bildet 17 Themen ab, die für die Gewobag besonders relevant sind. Eine Clusterung in sieben Themenfelder erlaubt es uns, zusammenhängende Themen effizient zu bearbeiten und Synergien zu nutzen. Diese Themenfelder finden sich in unserem Nachhaltigkeitsbericht wieder. Für eine größtmögliche Transparenz berichten wir zusätzlich über weitere Themen, die nicht als wesentlich bewertet wurden, aber dennoch einen relevanten Einblick in unser nachhaltiges Engagement erlauben. 2024/25 aktualisieren wir die Wesentlichkeitsanalyse und orientieren uns dabei an den Anforderungen der European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Die Ergebnisse werden wir im nächsten Bericht vorstellen.

Die folgenden Abbildungen zeigen eine Gegenüberstellung unserer wesentlichen Themen vor und nach der Clusterung sowie unsere Wesentlichkeitsmatrix.

Zusammengeführte Version der wesentlichen Themen	Langversion der wesentlichen Themen
Energie & Klima in Neubau und Bestand	CO ₂ e-Emissionen/Treibhausgase
	Instandhaltung/Sanierung
	Energieeffizienz
	Erneuerbare Energien
Nachhaltige Baustoffe	Ökologische Baustoffe
	Schadstoffe
Bezahlbarer Wohnraum	Angemessene Mieten
	Innovative Bau- & Wohnkonzepte
Partizipation & soziale Projekte	Soziale Projekte im Quartier
	Dialog & Partizipation
	KundInnenzufriedenheit
	Sensibilisierung zu Nachhaltigkeitsthemen
Attraktive Arbeitgeberin & Zufriedenheit der Mitarbeitenden	Aus- und Weiterbildung
	Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz
	Work-Life-Balance
Compliance	Compliance
Digitalisierung & Nachhaltigkeit	Digitalisierung



Initiativen & Mitgliedschaften

Gemeinsam geht es besser – das gilt auch beim Thema Nachhaltigkeit. Deshalb ist die Gewobag Mitglied in verschiedenen Verbänden und Initiativen, in denen sie sich informiert, engagiert, austauscht und Lösungen für eine klimagerechte und nachhaltige Zukunft erarbeitet.

Die Initiative Wohnen.2050

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. Die Initiative wächst – mittlerweile gehören über 239 Partnerunternehmen und 13 institutionelle Partner (Stand: Oktober 2024) dazu, die über zwei Millionen Wohneinheiten repräsentieren. Die IW.2050 führt das Know-how aller Beteiligten zusammen und fördert einen regelmäßigen branchenweiten Austausch. Gemeinsam entwickeln wir Lösungen und Tools, um den Unternehmen den Weg in eine klimaneutrale Zukunft zu ermöglichen.

EFL – European Federation for Living

Seit 2008 ist die Gewobag eines von mittlerweile 70 Mitgliedern der European Federation for Living (EFL), eines europäischen Netzwerks von Wohnungsbaugesellschaften, immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungsunternehmen sowie Forschungsinstituten und Universitäten, das sich für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum einsetzt. Durch die aktive Vernetzung, den branchenbezogenen Erfahrungsaustausch und die Initiierung gemeinsamer Projekte sollen Synergien erzeugt und so der Zugang zu Forschung, Innovation und Finanzierungen verbessert werden. Konkret engagiert sich die Gewobag in den vier thematischen Arbeitsgruppen „Digitalisierung“, „Finanzen“, „Technik“ sowie „Soziales“ und ist durch Herrn Markus Terboven im Vorstand der EFL vertreten.

UN Global Compact

Im Jahr 2022 ist die Gewobag dem United Nations Global Compact beigetreten. So verleihen wir unserem Nachhaltigkeitsengagement auch international Ausdruck. Mit der Unterzeichnung bekennen wir uns sichtbar zur Achtung der Menschenrechte, zu fairen Arbeitsbedingungen, zu Klima- und Umweltschutz sowie zur Korruptionsprävention.



Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins



Inhalt

Unser Fokus: mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen →

Unsere Quartiere →

Innovative Bau- und Wohnkonzepte für die ganze Vielfalt Berlins →

Ziele und Maßnahmen →

Berlin wächst. Und damit wächst auch der Bedarf an Wohnraum. Um der großen Nachfrage gerecht zu werden, baut die Gewobag neue Wohnungen und kauft bestehende an. Unser Bestreben ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der für alle Berlinerinnen und Berliner zugänglich ist, um zur Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes beizutragen. Dabei sind die Bedürfnisse, die wir berücksichtigen müssen, sehr unterschiedlich: vom Ein-Zimmer-Apartment für Studierende bis zur geräumigen Familienwohnung. Mit verschiedenen Bau- und Wohnkonzepten begegnen wir diesen Bedürfnissen und fördern gleichzeitig die soziale Durchmischung in den Quartieren. Projekte wie die WATERKANT Berlin, die Landsberger Allee oder unsere Wohn!Aktiv-Häuser zeigen, wie wir diese Konzepte umsetzen.

Unser Fokus: mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

In einer Zeit, in der städtische Räume mit wachsenden Herausforderungen konfrontiert sind, bleibt die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ein zentrales Anliegen der Gewobag. Die Baubranche steht weiterhin unter Druck: Steigende Materialkosten, Fachkräftemangel und anspruchsvollere Umweltstandards prägen das Umfeld, in dem wir agieren. Hinzu kommt das weiterhin hohe Zinsniveau. Doch gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheiten und sozialer Disparitäten ist es essenziell, die Bedürfnisse der Menschen nach sicherem und bezahlbarem Wohnraum in den Mittelpunkt unserer Anstrengungen zu stellen. Als landeseigenes Unternehmen und verlässliche Partnerin schafft die Gewobag trotz dieser herausfordernden Umstände auch weiterhin neuen und bezahlbaren Wohnraum. Denn wir sind uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst.

Unsere Neubauziele

Im Berichtsjahr 2024 konnten wir trotz der angespannten Rahmenbedingungen unseren Bestand auf über 74.900 Wohnungen erhöhen. Damit wir auch in Zukunft noch mehr BerlinerInnen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können, planen wir, unseren Bestand bis 2035 auf über 81.000 Wohnungen zu vergrößern. Studierende, SeniorInnen, Familien, Paare und Singles finden bei uns ein bezahlbares Zuhause. Hierbei haben wir insbesondere Haushalte mit einem geringeren Einkommen im Blick. 2024 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Gewobag-Wohnungen bei 6,71 € pro Quadratmeter.

Regelungen zur Gewährleistung sozialverträglicher Mieten

Gemeinsam mit den anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben wir bereits 2017 mit dem Berliner Senat die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ abgeschlossen. Zum 1. Januar 2024 wurde eine neue Kooperationsvereinbarung mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027 getroffen. Sowohl beim Neubau als auch bei der Vermietung von Wohnungen hält sich die Gewobag neben den geltenden Gesetzen an die Vorgaben dieser Vereinbarung. Die nachfolgenden Regelungen verdeutlichen exemplarisch, wie wir bezahlbaren Wohnraum für die BerlinerInnen sicherstellen:

- In der Kooperationsvereinbarung ist festgelegt, dass jährlich 63 Prozent der Bestandswohnungen bei Wiedervermietung an Menschen mit einer WBS-Berechtigung (WBS = Wohnberechtigungsschein) vermietet werden müssen. Von diesen 63 Prozent müssen 50 Prozent der Wohnungen an MieterInnen mit einem Einkommen von bis zu 140 Prozent und 50 Prozent der Wohnungen an MieterInnen mit einem Einkommen zwischen 140 und 220 Prozent des Betrags der Bundeseinkommensgrenze vermietet werden. 25 Prozent der WBS-Wohnungen werden an besondere Bedarfsgruppen wie Beziehende von Transferleistungen, Obdachlose, Geflüchtete, Studierende oder vergleichbare Zielgruppen vermietet. 2024 haben wir 70,7 Prozent unserer Wohnungen an WBS-Berechtigte vergeben, davon 29,9 Prozent an besondere Bedarfsgruppen.
- Mit dem Leistbarkeitsversprechen können MieterInnen gemäß der Kooperationsvereinbarung zudem beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 27 Prozent des Haushaltseinkommens abgesenkt wird (vorher 30 Prozent). Dieses Versprechen gilt für laufende Mietverhältnisse, bei denen sich die persönlichen Umstände der MieterInnen verschlechtert haben, als auch bei Mieterhöhungen. Die Gewobag ist verpflichtet, ihre MieterInnen aktiv auf das Leistbarkeitsversprechen hinzuweisen.
- Die neue Kooperationsvereinbarung ermöglicht es uns, die Mieten um 2,9 Prozent jährlich anzuheben. Das gewährleistet, dass wir als nachhaltig wirtschaftendes Unternehmen in unseren Bestand investieren können.

Darüber hinaus wird eine transparente, diskriminierungs- und korruptionsfreie Wohnungsvergabe sichergestellt. Die damit einhergehenden Regularien und Prozesse sind in einer internen Geschäftsanweisung „Transparente Wohnungsvergabe“ geregelt, die für alle MitarbeiterInnen, Führungskräfte und Geschäftsführungsmitglieder der Gewobag gültig ist. Ziel der Geschäftsanweisung ist unter anderem, dass die Auswahl einer Bewerberin oder eines Bewerbers in einem geregelten Verfahren frei von Willkür und auf Grundlage einer Ermessensentscheidung anhand festgelegter Kriterien und unter Einhaltung spezifischer Dokumentationspflichten erfolgt.

Die Vereinbarung mit dem Berliner Senat beinhaltet auch, dass die sogenannte Berliner Mischung, also ein ausgewogener Mix aus Wohnen und Gewerbe wie Kleingewerbe, Kulturbetriebe und soziale Einrichtungen, gefördert werden soll. Diese Anforderungen berücksichtigen wir bei der Planung und Umsetzung unserer Bauvorhaben und ganzheitlichen Quartiersentwicklungen.

Weitere Informationen zur Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat können [hier](#) nachgelesen werden.

Unsere Quartiere

Wir möchten lebenswerte Quartiere und Nachbarschaften für unsere MieterInnen gestalten. Hierfür bedarf es eines ganzheitlichen Zielgruppen- und Quartiersverständnisses, um entsprechende Maßnahmen abzuleiten und umzusetzen.

Passgenaue Zielgruppenkonzepte

Die Ansprüche der BerlinerInnen an ihre Wohnungen sind sehr unterschiedlich: zentrale Lage oder Stadtrand? Ein-Zimmer-Apartment oder Familienwohnung? Parkplatz oder Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel? Damit wir diesen Bedürfnissen bestmöglich gerecht werden, erarbeiten wir beim Start eines jeden Projekts ein passgenaues Zielgruppenkonzept. Hierbei prüfen wir zunächst die baulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen: Wie ist der Standort? Gibt es bereits eine Bebauung? Ist neben der Wohnnutzung auch eine Ansiedlung von Gewerbe möglich bzw. sinnvoll?

Dann geht es an die Konzeptionierung für die jeweiligen Zielgruppen: Welche Bedarfe haben sie? Für Studierende sollten die Wohnungen eher klein, aber zentral gelegen sein, und ein Waschsalon sollte nicht fehlen. Bei Quartieren, in denen viele Familien wohnen, sollten Spielplätze und gegebenenfalls Kitas eingeplant werden. In Quartieren, in denen ältere Menschen eine wichtige Zielgruppe darstellen, prüfen wir, ob beispielsweise die Umsetzung unseres **Wohn!Aktiv-Konzeptes** möglich ist.

Ganzheitliche Quartiersentwicklung

Unser Anliegen ist, dass sich unsere MieterInnen in ihren Quartieren wohlfühlen und dort gerne leben. Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es einer ganzheitlichen Betrachtung sowohl unserer bestehenden als auch zukünftigen Quartiere. Doch was genau verstehen wir unter einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung? Im Mittelpunkt stehen unter anderem folgende Überlegungen: Was können wir in einem Quartier tun, um es lebenswerter zu machen? Welche Bedürfnisse haben die BewohnerInnen? Und wie können wir ein bestehendes Quartier so modernisieren, dass es auch noch in den nächsten 50 bis 60 Jahren „funktioniert“ und unseren Klimazielen entspricht? Es geht nicht nur darum, einzelne Gebäude zu betrachten, sondern Themen und Maßnahmen stärker im breiteren Kontext des „vernetzten Quartiers“ zu denken und zu planen. So können wir unsere Bestände zielgerichtet, nachhaltig und effizient bewirtschaften. Sanierungs- und Instandhaltungsbedarfe, Schaffung von neuem Wohnraum, energetische Quartierskonzepte im Einklang mit unserem CO₂e-Reduktionspfad, Aufwertung von Grün- und Freizeitflächen, Infrastruktur, Mobilitätskonzepte, soziale Stabilisierung bestehender Nachbarschaften – all das sind Themen, die uns hierbei beschäftigen.

Dabei stellen wir uns unter anderem die folgenden Fragen:



Was können oder müssen wir technisch und baulich an den Gebäuden verändern? Einige unserer Quartiere weisen einen Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf auf. Diesen gilt es nicht nur zu beheben, wir müssen dabei auch unseren Klimapfad berücksichtigen und die CO₂e-Emissionen der Gebäude auf unter 10 Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr senken.



Können wir im Quartier neuen Wohnraum schaffen? Wenn ja, für welche Zielgruppen? Falls eine Nachverdichtung möglich ist, setzen wir diese nach erfolgreicher Prüfung um.



Wie ist es um die Versorgungsinfrastruktur bestellt? Gibt es genügend Supermärkte, Bäcker oder Restaurants? Häufig stammt die Infrastruktur noch aus den Anfängen des Quartiers und ist nicht mehr zeitgemäß oder funktional. So sind viele der älteren Supermärkte für heutige Ansprüche zu klein. Es geht darum, passende gewerbliche Einheiten in das Quartier zu bringen, die zu den Bedürfnissen der BewohnerInnen passen.



Wie ist es um die soziale Infrastruktur bestellt? Wie steht es um die Grün- und Freizeitflächen? Auch hier müssen wir gegebenenfalls Angebote verbessern und beispielsweise Kitas ansiedeln, Spielplätze modernisieren oder Treffpunkte für ältere Menschen schaffen.



Wie wir eine ganzheitliche Quartiersentwicklung in die Praxis umsetzen, wird am Beispiel der Buckower Höfe besonders deutlich. Informationen hierzu finden Sie in **Kapitel 4**.

Welche Ansprüche haben die BewohnerInnen in Bezug auf Mobilität? Wie hat sich das Mobilitätsverhalten verändert und wie wird es sich weiterentwickeln? Welche Rahmenbedingungen gibt es vor Ort? Nach einer genauen Prüfung der Lage setzen wir uns beispielsweise für eine bessere Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ein, installieren E-Ladestationen oder Mobilitäts-Hubs.

Investitionen in unseren Bestand

Im Jahr 2024 befanden sich über 2,7 Prozent unseres Bestandes in Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsvorhaben. Bei unseren Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten konzentrieren wir uns auch weiterhin auf große Wohnanlagen und Siedlungen, um Maßnahmen bündeln zu können. Es geht darum, ganzheitliche Quartiersentwicklungen umzusetzen, die neben den umfassenden energetischen Modernisierungen ebenfalls Elemente wie Mobilitätskonzepte, Ladeinfrastruktur oder den Ausbau von Telekommunikationsinfrastruktur wie z. B. Glasfaser beinhalten – Zukunftsfelder, in die die Gewobag verstärkt investiert. Bei all diesen Maßnahmen achten wir darauf, dass sie im Einklang mit unserer Klimastrategie stehen, das heißt auf unseren Klimapfad einzahlen.

Innovative Bau- und Wohnkonzepte für die ganze Vielfalt Berlins

So individuell wie unsere MieterInnen sind auch ihre Bedürfnisse und Ansprüche an das tägliche Leben. Um ganzheitliche und vor allem passende Lösungen zu entwickeln, beziehen wir unsere MieterInnen in die Planungen ein. Denn es bedarf zukunftsfähiger Wohnkonzepte, die ihren Lebenssituationen und -phasen gerecht werden. Diese werden im Folgenden anhand ausgewählter Projektbeispiele näher vorgestellt.

Neubauprojekt
WATERKANT

Neubauprojekt
Landsberger
Allee

Modernisierungs-
projekt
Kirchbachstraße

Wohnraum
für
Studierende
und
Auszu-
bildende

Modulare
Unterkünfte
für
Geflüch-
tete (MUF)

Wohnen
im Alter

Angebote
für
Familien

Platin-DGNB-Vorzertifikat für Neubauprojekt WATERKANT Berlin

Unser derzeit größtes Neubauprojekt ist die WATERKANT Berlin in Spandau. Bis 2029 planen wir, gemeinsam mit unserer Schwestergesellschaft WBM 2.500 neue Wohnungen zu schaffen. Es entsteht ein neuer und innovativer Stadtteil mit Wohnraum für rund 5.000 bis 6.000 BerlinerInnen, vielfältigen Spiel- und Erholungsflächen, Kindertagesstätten und Einzelhandelsflächen. Wir realisieren mehr als 50 Prozent der Wohnungen preisgebunden. Der Mietpreis der günstigsten Wohnungen liegt dabei zwischen 6 und 7 € pro Quadratmeter.

Seit Baubeginn im Jahr 2020 stellte die Gewobag bereits über 1.000 neue Wohnungen fertig. Zudem wurde im Januar 2023 ein REWE-Supermarkt eröffnet. Im Sommer 2023 haben wir dann mit dem dritten Bauabschnitt begonnen, in dessen Rahmen rund 900 weitere Wohnungen errichtet werden. Zusätzlich integrieren wir einen Wald in unsere Quartiersentwicklung und kümmern uns um die Revitalisierung von zwei denkmalgeschützten Gebäuden. Im Rahmen eines Beteiligungsprozesses wurde im Jahr 2024 erörtert, wie diese historischen Gebäude dem gesamten Quartier nutzen und die soziale Infrastruktur verbessern können.

Ein ganzheitliches Mobilitätskonzept inklusive einer Jelbi-Mobilitätsstation sorgt in der WATERKANT für verkehrsberuhigte Quartiersstraßen, Fahrradstellplätze, eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Sharing-Angebote sowie E-Ladestationen. Bereits jetzt stellen wir durch zwei lokale Blockheizkraftwerke, die in der Zukunft durch eine Flusswasserwärmepumpe ergänzt werden sollen, sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern eine nachhaltige Energieversorgung sicher. Für das Energiekonzept, die innovativen Mobilitätsangebote und den Ausbau der sozialen Infrastruktur hat die WATERKANT Berlin das DGNB-Vorzertifikat in Platin erhalten. Dabei wurden die Qualität des Quartiers und die des gesamten Bauvorhabens hinsichtlich ökologischer, ökonomischer, sozialer und funktionaler Aspekte bewertet. Darauf aufbauend befinden wir uns derzeit im offiziellen DGNB-Zertifizierungsprozess, der voraussichtlich 2027 abgeschlossen werden soll.

Weitere Informationen zur WATERKANT Berlin finden Sie [hier](#).



Modularer Neubau in der Landsberger Allee

An der Landsberger Allee in Lichtenberg schaffen wir ein neues Quartier mit über 1.500 Wohnungen, das sich durch bezahlbare Mieten und vielfältige nachbarschaftliche Angebote auszeichnen wird. Der Faktor Nachhaltigkeit wird bei diesem Projekt großgeschrieben – sei es durch bau- und energietechnisch optimierte Module, begrünte Dächer oder eine öffentliche Parkanlage. Die Grundsteinlegung fand im Januar 2023 statt, die Fertigstellung ist für die Jahre 2026 und 2027 geplant. Die Gebäude bieten Platz für verschiedene Wohnformen und werden somit zum neuen Zuhause für eine Vielzahl von Menschen. Darunter sind auch mehr als 500 kleine Apartments, z. B. für Studierende. Ergänzt wird das Quartier durch rund 4.000 m² Gewerbefläche, auf der auch eine Kita entsteht. Die Landsberger Allee 341–343 ist durch mehrere Bus- und Tramlinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zusätzlich werden 350 Tiefgaragenstellplätze geschaffen. Das nahe gelegene Landschaftsschutzgebiet Herzberge lädt die zukünftigen MieterInnen zur Entspannung ein.

Die Kostenvorteile des modularen Bauens sprechen für sich: Je nachdem, wie standardisiert die Module sind und wie stark die Produktion automatisiert ist, können die Baukosten für eine Modulwohnung bis zu 20 Prozent unter denen einer konventionellen Wohnung liegen. Ein weiterer wichtiger Faktor: Durch den demografischen und gesellschaftlichen Wandel werden Fach- und Arbeitskräfte im Baugewerbe zunehmend knapp. In der Fabrik in Fürstenwalde sorgen jedoch temperierte Hallen mit höherer Arbeitsplatzergonomie dafür, dass Bauberufe wieder attraktiver werden und somit mehr Menschen für einen Job im Baugewerbe gewonnen werden können. Mehr Informationen zur Nachhaltigkeit und zum modularen Bauen in der Landsberger Allee finden Sie [hier](#) und in [Kapitel 4](#).



Instandsetzungsprojekt Kirchbachstraße – Parkhaus mit Urban Gardening

Mit dem Projekt in der Kirchbachstraße 1-2 in Berlin-Schöneberg verfolgen wir gleich mehrere Ziele: Wir wollen den Instandsetzungsrückstau beheben, Angsträume beseitigen und damit die Sicherheit erhöhen, die Nachbarschaft aktivieren und ökologische Kreisläufe schließen. Dafür setzen wir ein Parkhaus instand und verbinden es mit einem Urban-Gardening-Projekt. So wird nicht nur der Standort aufgewertet, sondern auch das Stadtklima positiv beeinflusst und die Identifikation der AnwohnerInnen mit dem Ort gestärkt. Der Baubeginn für die Instandsetzung des Parkhauses ist in 2024 erfolgt. Der Baubeginn für das Urban-Gardening-Projekt erfolgt voraussichtlich im April 2025.

Neben klassischen Instandhaltungsmaßnahmen im Parkhaus sieht die Planung die Umwandlung der obersten, bislang ungenutzten Parkebene in eine Urban-Gardening-Fläche vor: Angedacht sind Ackerflächen, Hochbeete, ein Gewächshaus, Flächen zum Verweilen und für Schulungen sowie eine Garderobe und WCs. Das Dach des Wohngeschosses wird begrünt und mit einer Photovoltaikanlage versehen. Ein Aufzug sichert den barrierefreien Zugang von allen Parkhausebenen auf das Parkdeck.

Ein wichtiges Element des Projektes ist die frühzeitige Einbindung der zukünftigen NutzerInnen der Urban-Gardening-Fläche in den Realisierungsprozess, wodurch sie das Projekt in Teilen mitgestalten können. Im Jahr 2023 haben bereits Informationsveranstaltungen für die BewohnerInnen der angrenzenden Wohnungen des Sanierungsobjektes stattgefunden. Im weiteren Projektverlauf werden wir zudem zusätzliche Nutzergruppen in Veranstaltungsformate einbinden.



Wohnraum für Studierende und Auszubildende

Gerade Studierende und Auszubildende sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, und die Nachfrage ist hoch. Natürlich vermieten wir Wohnungen in unserem regulären Bestand auch an StudentInnen, Auszubildende, PraktikantInnen und SchülerInnen. Darüber hinaus schaffen wir neue Wohnhäuser, die explizit auf die Bedürfnisse dieser jungen Zielgruppe ausgelegt sind: In den letzten Jahren konnten wir in drei Neubauprojekten knapp 300 Wohnplätze für Studierende und Auszubildende fertigstellen.

Gemeinsam mit dem Jugendamt Reinickendorf helfen wir zudem jungen Erwachsenen, eine Wohnung zu finden. Voraussetzung ist, dass die Wohnungssuchenden mindestens 18 Jahre alt sind und einen Wohnberechtigungsschein (WBS) besitzen. So geben wir jungen Menschen in Zeiten der Wohnungsknappheit eine Perspektive.



Modulare Unterkünfte für Geflüchtete (MUF)

Menschen, die in Deutschland Schutz suchen, befinden sich in einer Ausnahmesituation. Sie mussten ihre Heimat verlassen und brauchen zuallererst ein neues Zuhause. Bereits 2015 verpflichtete sich die Gewobag gemeinsam mit den anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnräume für geflüchtete Menschen bereitzustellen. In den letzten Jahren konnten wir in drei Neubauprojekten modulare Unterkünfte für über 800 Geflüchtete fertigstellen.

Die Gebäude kommen den Bedürfnissen von geflüchteten Familien mit Kindern entgegen. Zimmer, Gebäude und der Außenraum sind so gestaltet, dass die Privatsphäre gewahrt und gleichzeitig eine fachliche Betreuung möglich ist. Außerdem verfügen die Gebäude neben den Wohnungen auch über Mehrzweckräume für Veranstaltungen und Begegnungen. Im Außenbereich stehen Fahrradstellplätze und Grünflächen mit Spielplätzen, Picknickarealen sowie Flächen für gemeinsame Spiele zur Verfügung. 2023 haben wir mit dem Bau einer modularen Unterkunft in der Fröbelstraße begonnen, die 353 Wohnplätze umfassen wird und im Frühsommer 2025 fertiggestellt wird. Zwei weitere Unterkünfte mit rund 880 Plätzen sind für die kommenden Jahre in Planung. Darüber hinaus arbeitet die Gewobag zusammen mit dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten und verschiedenen Bezirksamtern an weiteren Maßnahmen für eine bessere Integration von geflüchteten Menschen.

Wohnen im Alter

Aufgrund der demografischen Entwicklung wächst die Nachfrage nach Wohnraum speziell für SeniorInnen überproportional. Ältere Menschen haben besondere Anforderungen, wenn es um ihr Zuhause geht. Deshalb berücksichtigen wir bei der Planung unserer Quartiere auch die Kriterien für altersgerechtes Wohnen. In unseren Neubau- und größeren Modernisierungsprojekten achten wir grundsätzlich darauf, barrierearm oder barrierefrei zu bauen. So stellen wir sicher, dass unsere MieterInnen auch im Alter selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden leben können.

Mit unserem Wohn!Aktiv-Konzept richten wir uns ausdrücklich an SeniorInnen, die ihren Alltag aktiv und in Gemeinschaft gestalten wollen. Unser bestehendes Wohn!Aktiv-Haus in der Zobeltitzstraße verfügt über 150 Wohnungen für SeniorInnen und ist alles andere als ein anonymer Wohnblock. Hier leben Menschen, die gerne etwas zusammen unternehmen. Ob gemeinsames Tomatenpflanzen im Garten, Kochen in der großen Gemeinschaftsküche oder ein Gespräch in der eigenen Wohnung: In einem Wohn!Aktiv-Haus ist all dies möglich. Ein Wohn!Aktiv-Haus am Eiserfelder Ring mit 140 Wohnungen wird 2025 fertiggestellt, der Baubeginn für ein Haus am Selgenauer Weg mit 197 Wohnungen ist für 2026 geplant, ein weiteres Haus befindet sich in Planung. Auch im letzten Bauabschnitt der WATERKANT entsteht ein Wohn!Aktiv-Haus: 76 Wohnungen – hauptsächlich Einzelapartments – und eine große Gemeinschaftsfläche werden hier für neue MieterInnen bereitgestellt.

Neben unseren Wohn!Aktiv-Häusern gehören insgesamt 38 Seniorenwohnhäuser bzw. -heime mit knapp 3.500 Wohnungen zu unserem Bestand – unter anderem in Mitte, Reinickendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Informationen zu unseren Angeboten für SeniorInnen und zum Wohn!Aktiv-Konzept finden Sie [hier](#).



Angebote für Familien

Auch für Familien halten wir spezielle Angebote bereit, z. B. unsere Familienwohnungen im Kiez. Weitere Informationen dazu finden Sie in **Kapitel 2**.

Zudem baut die Gewobag auch Kindertagesstätten. Insgesamt 18 Kitas für zirka 1.400 Kinder wurden bereits fertiggestellt oder befinden sich im Bau bzw. in der Planung.

An von Obdachlosigkeit betroffene oder bedrohte Familien und SeniorInnen richtet sich ein Mehrgenerationenhaus, das nach aufwendiger Sanierung im Mai 2023 eröffnet wurde. Das Haus in der Silbersteinstraße in Neukölln beherbergt 18 Wohnungen und wird von dem sozialen Träger mitHilfe GmbH betrieben.

Ziele und Maßnahmen

Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Bezahlbarer Wohnraum	Wir bieten in Berlin mehr Wohnraum zu angemessenen Mieten an	Fortschreibung der Gewobag-Wachstumsstrategie	Fortlaufend
		Mindestens 63 % der Gewobag-Wohnungen werden an MieterInnen mit Wohnberechtigungsschein vermietet	Fortlaufend
	Wir setzen innovative Bau- und Wohnkonzepte um	WATERKANT Berlin: Bau von 900 weiteren Wohnungen von 2023 bis 2027	In Durchführung
		Umsetzung Neubauprojekt in Modulbauweise mit über 1.500 Wohnungen bis 2027	In Durchführung
		Errichtung weiterer Modularer Unterkünfte für Geflüchtete (MUF)	In Durchführung
		Schaffung weiterer Wohn!Aktiv-Häuser für SeniorInnen	In Durchführung



Zusammenhalt im Quartier



Inhalt

- Die VertreterInnen unserer Mieterschaft →
- Kundenzufriedenheit, Partizipation und Dialog im Quartier →
- Kiezstuben und Familienwohnungen →
- Spenden und Sponsoring →
- Kinder und Jugendliche im Kiez stärken →
- Ziele und Maßnahmen →

Wir möchten für unsere mehr als 130.000 MieterInnen in ihren Quartieren eine Atmosphäre schaffen, in der Zusammenhalt großgeschrieben wird – durch Orte der Begegnung und des Miteinanders. Um zu erfahren, welche Fragen und Bedürfnisse sie haben, stehen wir mit ihnen im aktiven Austausch. Auch in den Krisenzeiten, die wir schon gemeinsam schon gemeistert haben, haben wir unsere MieterInnen unterstützt. Und wir werden dies auch weiterhin tun. Mit vielfältigen sozialen Angeboten richten wir uns speziell an Familien und fördern die Integration von Kindern und Jugendlichen. Durch Beteiligungsverfahren bei unseren Bauvorhaben und durch Nachbarschaftsaktionen geben wir unseren MieterInnen die Möglichkeit, sich einzubringen. Gleichzeitig werden ihre Interessen direkt vor Ort, auf Quartiersebene, durch Mieterbeiräte vertreten. Übergreifend trägt der Mieterrat die Stimmen unserer MieterInnen in unser Unternehmen hinein.

Die VertreterInnen unserer Mieterschaft

Der Mieterrat und die Mieterbeiräte fungieren als wichtigste Sprachrohre unserer MieterInnen. Gemeinsam mit unseren QuartierskoordinatorInnen ermöglichen sie es uns, die vielschichtigen Bedürfnisse unserer MieterInnen in unserer Arbeit angemessen berücksichtigen zu können.

Die Mieterbeiräte

Die Mieterbeiräte bestehen aus engagierten BewohnerInnen, die direkt von der Mieterschaft gewählt werden und sich für ein gutes Miteinander in ihren Quartieren einsetzen. Sie fungieren als Bindeglied zwischen unseren MieterInnen und uns – für einen Austausch auf Augenhöhe. Zudem beraten und informieren sie unsere MieterInnen zu verschiedenen Themen innerhalb der Mieterbeiratssprechstunden oder per E-Mail.

Die Zusammenarbeit der Gewobag mit den Mieterbeiräten basiert auf der „Satzung für Mieterbeiräte und Wahlordnung zur Bildung von Mieterbeiräten“. Diese Satzung regelt die Errichtung und die Rolle von Mieterbeiräten als Mieterinteressenvertretungen auf Quartiersebene bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins. Sie wurde in einem umfangreichen Prozess im Jahr 2023 von allen landeseigenen Wohnungsbauunternehmen in Abstimmung mit den Mietergremien und auf Grundlage des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG) ausgearbeitet und kommt seit dem 1. Januar 2024 zum Tragen.

Die Mitglieder der Mietergremien haben mit unseren KollegInnen der Abteilung „Gremien“ feste AnsprechpartnerInnen für ihre Anliegen. In den Quartieren setzen die Mieterbeiräte (teils in Zusammenarbeit mit unseren QuartierskoordinatorInnen) Angebote für die Nachbarschaft um, die den Zusammenhalt stärken und die Identifikation mit dem Wohnumfeld erhöhen. Dazu zählen Pflanzaktionen, die Teilnahme an Mieterfesten, aber auch eigens vom Mieterbeirat angebotene Formate, wie das Hauscafé.

Da sie ExpertInnen im Quartier sind, schätzen wir die Hinweise der Mieterbeiräte ganz besonders. In Abstimmung mit dem jeweiligen Gremium und den KollegInnen des Bestandsmanagements prüfen wir die Umsetzung von Einzelmaßnahmen, um beispielsweise neue Sitzgelegenheiten für unsere MieterInnen zu schaffen oder durch eine verstärkte Außenbeleuchtung zu einem erhöhten Sicherheitsgefühl beizutragen.

Der Austausch zwischen der Gewobag und den Mieterbeiräten erfolgt per E-Mail, per Telefon und persönlich. Ebenso bieten wir Unterstützungsangebote, wie Informationsveranstaltungen für alle Mieterbeiräte und Auftaktseminare für neu gewählte Mieterbeiräte, an.

Im Jahr 2024 wurden sieben Mieterbeiräte neu gewählt, 2025 wird in 10 Wahlbezirken zur Mieterbeiratswahl aufgerufen.

Der Mieterrat

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

Der Mieterrat bündelt und systematisiert Anregungen und Kritik der MieterInnen und der Mieterbeiräte. Die daraus abgeleiteten Empfehlungen und Vorschläge vertritt der Mieterrat gegenüber der Gewobag. Zudem befasst sich der Mieterrat mit Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben sowie der Investitionsplanung des Unternehmens.

Gewobag-QuartierskoordinatorInnen

Wir engagieren uns für die soziale Entwicklung unserer Quartiere. Unsere QuartierskoordinatorInnen fungieren als AnsprechpartnerInnen vor Ort und sind im Unternehmen ExpertInnen für die Quartiersperspektive. Sie sind verantwortlich für die Zusammenarbeit mit lokalen Stakeholdern und führen Projekte und Maßnahmen zur Aktivierung der Nachbarschaften durch. Die QuartierskoordinatorInnen vertreten die Gewobag als starke Partnerin in lokalen Netzwerken und pflegen und initiieren quartiersbezogene Kooperationen.

Die Herausforderung der Vermüllung und Verschmutzung in den Quartieren wurde in 2024 mit gezielten Maßnahmen wie Cleanup- und Kehlenbürger-Aktionen, Sperrmülltagen, Informationsveranstaltungen mit der Berliner Stadtreinigung und Recycling-Rallyes adressiert. Auch für 2025 ist eine Zusammenarbeit in Projekten und öffentlichkeitswirksamen Aktionen mit der Berliner Stadtreinigung und lokalen Akteuren im Hinblick auf die Zero-Waste-Strategie des Landes Berlin geplant. Die Attraktivität von Außenanlagen als nachbarschaftlichen Treffpunkten zu erhöhen, ist ein weiteres Ziel für 2025. Dazu ist die Unterstützung von Gemeinschaftsgärten und Urban Gardening sowie die Aufwertung von Spiel-, Sport- und Aufenthaltsplätzen geplant. In Zusammenarbeit mit der Stiftung Berliner Leben werden Aktivitäten für Kinder und Jugendliche angeboten und generationsübergreifende Projekte in den Quartieren durchgeführt.

Zusammenarbeit zwischen Mieterrat, Mieterbeirat und Gewobag

Das Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristige Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG) sieht unter anderem eine enge Zusammenarbeit zwischen den Mietergremien und den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen vor. In diesem Zusammenhang entwickelt die Gewobag gemeinsam mit ihren Mietergremien neue Formate für den Austausch und die Zusammenarbeit, die dem gesetzlichen Anspruch gerecht werden.

Um die enge Zusammenarbeit zu fördern, wurde 2024 das Informationsformat „Gewobag Direkt“ ins Leben gerufen. Ziel ist es, die Mietergremien zu ausgewählten mieterrelevanten Themen und zu aktuellen Entwicklungen zu informieren. Neben einem Inputvortrag öffnet das Format Raum für Rückfragen und Klärung.

Außerdem lädt die Gewobag die Mieterbeiräte und den Mieterrat jährlich mindestens zu einer gemeinsamen Informationsveranstaltung ein. Im Februar 2024 fand der Jahresempfang statt, der für den Rück- und Ausblick wie auch für den persönlichen Austausch mit dem Vorstand und verschiedenen VertreterInnen der Gewobag genutzt werden konnte. Daneben entschied sich die Gewobag für ein innovatives, interaktives und informatives Format – eine Mietergremienwerkstatt im Oktober 2024. Hierbei kamen die Gremienmitglieder miteinander in den Austausch und erarbeiteten Ansätze, die die partnerschaftliche Zusammenarbeit stärken.

Kundenzufriedenheit, Partizipation und Dialog im Quartier

Mehr Kundenorientierung zum Wohle unserer Mieterinnen und Mieter

Im Jahr 2024 führte die Gewobag eine umfassende Kundenzufriedenheitsbefragung durch, die erste dieser Art seit 2018. Die Ergebnisse dieser Befragung zeigten, dass die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter im Vergleich zur letzten Erhebung gesunken ist. Dieses Ergebnis hat die Gewobag zum Anlass genommen, gezielt Prozesse auf Kundenorientierung hin zu überprüfen und lösungsorientiert anzupassen sowie konkrete Maßnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit in den nächsten Jahren umzusetzen.

Die Analyse der Umfrage verdeutlicht, in welchen Bereichen die Gewobag ihre Leistungen und Angebote optimieren kann. Es wurden eine Vielzahl konkreter Maßnahmen abgeleitet, die kurz- und mittelfristig wirksam werden und die Zufriedenheit der MieterInnen positiv beeinflussen sollen. Zudem wurde die Steigerung der Kundenzufriedenheit als zentrales Element in das Strategieupdate des Unternehmens und als verbindliches Konzernziel für das Jahr 2025 für den Vorstand und alle Führungskräfte aufgenommen.

Ein Baustein zur Zielerreichung ist die Gründung der Gewobag-eigenen Hauswart-Gesellschaft, der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH (kurz: HausWart Plus). Diese wird ab 1. Juli 2025 die Betreuung von etwa 15.000 Wohnungen in ausgewählten Quartieren der Gewobag mit eigenen HauswartInnen übernehmen. Im Fokus steht dabei die individuelle Nähe zu den betreuten Beständen und deren BewohnerInnen sowie eine effizientere interne Steuerung. Ziel ist es, die Qualität der Dienstleistungen im Sinne der MieterInnen zu verbessern und somit die MieterInnenzufriedenheit zu steigern.

Darüber hinaus hat die Gewobag die Öffnungs- und Servicezeiten in ihren Quartiersbüros angepasst. Dadurch wird der Kundenservice flexibler und zugänglicher gestaltet, sodass den individuellen Bedürfnissen der MieterInnen adäquater Rechnung getragen werden kann. Daran anknüpfend soll in einem nächsten Schritt auch die Erreichbarkeit über unser Service-Center verbessert werden.

Neben den genannten Maßnahmen wird eine Vielzahl weiterer Schritte umgesetzt, um die Zufriedenheit unserer MieterInnen langfristig zu steigern und sodann zu stabilisieren. Das Unternehmen plant, die Kundenzufriedenheit im Jahr 2025 sowie in den darauffolgenden Jahren regelmäßig über professionelle Anbieter am Markt messen bzw. evaluieren zu lassen, um die Wirkung der umgesetzten Maßnahmen zu überprüfen.

Partizipation bei Bauvorhaben

Jedes Jahr führen wir eine Vielzahl von Bauvorhaben durch. Dabei setzen wir auf einen aktiven Dialog mit den MieterInnen und der Nachbarschaft. Um ihre individuellen Situationen und ihre Wünsche für ein gutes, zukunftsgerichtetes Wohnumfeld berücksichtigen zu können, binden wir sie durch Beteiligungsprozesse frühzeitig ein.

Die aktive Einbindung von MieterInnen in Bauprojekte – von Instandsetzungen und Modernisierungen bis zu Neubauprojekten – bringt sowohl für unsere MieterInnen als auch für uns einen Mehrwert:

- Reputation und Akzeptanz: Indem wir unsere Mieterinnen und Mieter frühzeitig über anstehende Planungen informieren und in Prozesse einbinden, stärken wir ihre Akzeptanz und das Verständnis für Veränderungen. Gerade bei Modernisierungsvorhaben können wir durch den frühzeitigen Dialog mit der Mieterschaft Sorgen und Nöte auffangen.
- Kundenzufriedenheit durch bedarfsgerechtes Bauen und Planen: Wenn wir ohnehin ein Bauprojekt planen und umsetzen, können wir mit dem richtigen Partizipationsformat genau in die Themen investieren, die unsere MieterInnen wirklich brauchen und schätzen.
- Innovationspotenzial und Kreativität: Durch unsere zielgruppenspezifischen Beteiligungsformate für Menschen unterschiedlichen Alters wird die Vielfalt an Perspektiven sichtbar. Dadurch entstehen kreative Lösungsansätze, etwa Ideen für einen neuen Quartiersplatz.
- Zusammenhalt und Identifikation mit dem Quartier: Wenn sich die BewohnerInnen aktiv für ein lebenswertes Wohnumfeld einsetzen können, identifizieren sie sich stärker mit ihrem Quartier und übernehmen Verantwortung.

Der partizipative Rahmen ist bei jedem Projekt neu zu setzen, folgt aber immer dem Motto „Aktion statt Reaktion“. So wollen wir Möglichkeiten für Partizipation in Bauvorhaben frühzeitig erkennen und proaktiv nutzen.

Maßgeblich für die Gestaltung unserer Partizipationsprozesse sind die „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“, die durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins gemeinsam mit VertreterInnen aus Politik und Verwaltung sowie BürgerInnen erarbeitet wurden. Ziel der Leitlinien ist es, durch definierte Partizipationsstufen ein einheitliches Verständnis und verlässliche Strukturen für partizipative Verfahren zu schaffen.

Unsere Partizipationsprozesse

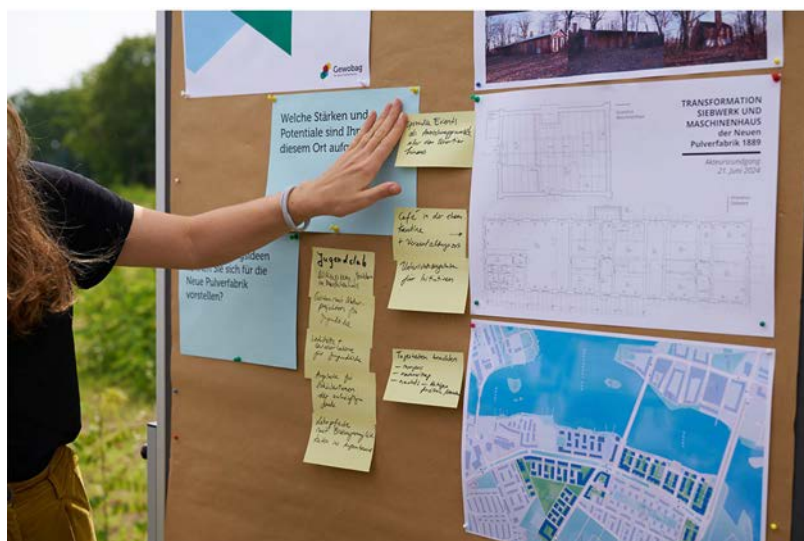
Unsere Partizipationsprozesse enthalten interaktive Formate und binden unsere MieterInnen intensiv und frühzeitig in unsere Vorhaben ein, bei Modernisierungsprojekten in der Regel mindestens 18 Monate vor Baubeginn. Voraussetzungen für eine gelungene Partizipation sind für uns ein klarer Rahmen und ein professionelles methodisches Setting, denn nur so können wir den Beteiligten Orientierung und Transparenz bieten. Durch die Beteiligung möchten wir erreichen, dass die BewohnerInnen mehr Verantwortung für ihr Quartier übernehmen und sich stärker damit identifizieren, also ein „Quartiersgefühl“ entstehen kann.

Die Erfahrungen, die wir in den letzten Jahren mit unseren Partizipationsverfahren gesammelt haben, konnten die positiven Effekte dieses Ansatzes bestätigen.

Ein Beispiel hierfür ist der umfassende Beteiligungsprozess im Rahmen der Transformation von zwei denkmalgeschützten Gebäuden der „Neuen Pulverfabrik“ im Neubauprojekt WATERKANT (Spandau). Insgesamt nahmen 289 Personen an den Formaten der Beteiligung teil. Ziel der Partizipation war es, die Bedarfe im Quartier sowie Nutzungsideen und Zukunftsvisionen der BürgerInnen, aber auch relevanter Stakeholder zu definieren, um darauf aufbauend ein Nutzungskonzept für die Nachnutzung erstellen zu können, das diesen Bedarfen gerecht wird.

Der Prozess startete mit einem Akteursrundgang. Daneben gab es an mehreren stark frequentierten Orten im Quartier Beteiligungsformate, die dazu dienten, mit den in der unmittelbaren Umgebung lebenden Menschen ins Gespräch zu kommen. Abschließend wurden zwei Lost-Places-Führungen durchgeführt, die den Teilnehmenden einen Eindruck des Geländes und dessen Möglichkeiten vermitteln sollten.

Auf Basis der Partizipationsergebnisse wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet, dass die Bedarfe der künftigen NutzerInnen möglichst breit abdeckt. Der Charakter der künftigen Nutzung wird die Faktoren „Gemeinwohl und Gemeinschaft“ ebenso berücksichtigen wie „Multifunktionalität und Flexibilität“.



Stadtteilkonferenzen und Quartiersräte

Auch über die Einbindung unserer MieterInnen hinaus pflegen wir unsere Netzwerke. So nehmen wir beispielsweise regelmäßig an Stadtteilkonferenzen teil und sind in Quartiersräten vertreten. Alterseinsamkeit, Vandalismus, Barrieren im öffentlichen Raum – dies sind nur einige Beispiele für Herausforderungen, die Menschen in den Kiezen oder Quartieren beschäftigen. In den Netzwerkrunden werden Maßnahmen und Lösungsansätze diskutiert und Impulse an die Bezirksämter und andere Institutionen weitergegeben. So werden wir unserer Rolle als verlässliche Partnerin aus der Wohnungswirtschaft gerecht und leisten einen Beitrag zur Umsetzung von praktikablen Lösungen und sozialen Projekten.

Kiezstuben und Familienwohnungen

Als Orte der Begegnung tragen unsere Offenen Familienwohnungen und Kiezstuben zum sozialen Zusammenhalt im Quartier bei.

Unsere Kiezstuben

In unseren neun Kiezstuben treffen sich Familien, Kinder, Jugendliche und 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 ihre Sprechstunden ab. In die Kiezstube am Mehringplatz locken etablierte Angebote wie ein Repair Café, ein gemeinsames Kochen für SeniorInnen oder die Elterngespräche der AWO. Im Jahr 2023 ist noch „Schach am Nachmittag“ hinzugekommen – ein Angebot, an dem BewohnerInnen jeden Alters gerne teilnehmen. Zudem ist die Kiezstube ein beliebter Veranstaltungsort. In der Kiezstube in Tegel Süd findet seit vielen Jahren ein monatliches Kochen statt, zudem gibt es ein Frauenfrühstück und einen Spielertreff. Seit 2023 bietet die Kiezstube wieder Nachhilfe an und seit 2024 wurde das Angebot um einen Smartphone-Kurs für SeniorInnen erweitert.

Die Kiezstube des Wohnparks Mariendorf hat Ende 2023 die BewohnerInnen aufgerufen, Ideen für Angebote zu entwickeln. Seit 2024 gehören Sport und ein Nachbarschaftscafé zum neuen Angebot, ein Eltern-Kind-Nachmittag, ein Stricktreff und eine Smartphone-Nachhilfe sind in Planung.

Unsere Familienwohnungen im Kiez

Mit der Unterstützung von inzwischen drei *Familienwohnungen im Kiez* in Berlin-Spandau ermöglichen wir sichere Begegnungsräume: Hier haben Kinder Raum zur Entfaltung und Erwachsene können professionelle Beratung durch sozialpädagogische Fachkräfte in Anspruch nehmen. Die erste *Familienwohnung im Kiez* wurde 2016 als Gemeinschaftsprojekt der Gewobag, der casablanca gGmbH und weiteren PartnerInnen im Quartier Falkenseer Chaussee gegründet. Bis heute ist sie ein geschützter Raum für die vielfältigen sozialen Bedürfnisse von AnwohnerInnen aller Altersgruppen – für Gespräche, Spiele, Hausaufgaben, gemeinsames Kochen und Ausflüge. 2019 haben wir das Konzept erfolgreich in das Quartier Heerstraße/Maulbeerallee übertragen und dort eine zweite *Familienwohnung im Kiez* gegründet, 2023 aufgrund der großen Akzeptanz und des dringenden Bedarfs eine Dritte.

Die jeweiligen *Familienwohnungen im Kiez* arbeiten eng mit der zuständigen Quartierskoordinatorin und der Stiftung Berliner Leben zusammen. Neben der Organisation von Schwimmkursen, Festen, Ausflügen, Spielmobil- und Weihnachtsaktionen gab es 2024 zwei weitere besondere Projekte: Zum einen konnten Kinder aus der *Familienwohnung im Kiez* im Quartier Heerstraße/Maulbeerallee bei einem Beteiligungsprozess für einen neuen Kleinkinderspielplatz mitmachen und so ihre Wünsche zur Gestaltung beitragen. Zum anderen haben die Kinder und Senioren gemeinsam mit der Gewobag die Wand eines Hofes gestaltet und verwandeln diesen nach und nach so in einen Generationshof.



Sozialberatung

Unsere 2021 gegründete Fachstelle für Sozialberatung wird aktiv, wenn KundenberaterInnen über Auffälligkeiten informieren, sich NachbarInnen beschweren oder sich die MieterInnen selbst melden. Unsere SozialarbeiterInnen suchen das Gespräch, führen Hausbesuche durch und entwickeln fallspezifische Lösungsstrategien. Diese können beispielsweise in einem moderierten Schlichtungsgespräch, der Organisation von Hilfe für den Alltag oder in Einzelfällen auch in der Anregung einer Betreuung bestehen.

Spenden und Sponsoring

Unsere Quartiere unterstützen wir auch mit Spenden und Sponsoring. Wir engagieren uns dort, wo Hilfe gebraucht wird, und wollen so Impulse für ein gutes Miteinander setzen. Deshalb unterstützen wir Vereine, Institutionen und soziale Einrichtungen in Berlin. Um eine möglichst objektive und benachteiligungsfreie Vergabe der Mittel sicherzustellen, legen wir in unserer Spenden- und Sponsoringrichtlinie Anforderungen, Ausschlusskriterien und Verfahrensabläufe fest. Alle Spenden- und Sponsoringanfragen prüfen und beurteilen wir objektiv auf Basis unserer internen Regelungen. Spenden erfolgen freiwillig und ohne Gegenleistungen. Sponsoring beruht auf vertraglichen Vereinbarungen. Einmal jährlich wird ein Bericht über das Sponsoring- und Spendenengagement für das abgelaufene Jahr erstellt, der transparent und umfassend das Engagement nach Förderbereichen, Betragsgrößen und Bezirken/Quartieren gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat dokumentiert.

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 und Schulen
- Sport
- Wissenschaft und Hochschulen
- Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Als kommunales Unternehmen unterstützt die Gewobag politische Parteien und deren Mitglieder weder finanziell noch mit Sachzuwendungen. Dies ist in der Satzung festgelegt: „Gewährung von Spenden, Schenkungen, Sponsoring und sonstigen Zuwendungen zugunsten politischer Parteien, ihrer Mandatsträgerinnen und Mandatsträger sowie sonstiger Mitglieder ist ausgeschlossen.“ Darüber hinaus haben wir eine Richtlinie „Politisches Engagement“. Die Richtlinie finden Sie hier. Sie verpflichtet den Vorstand, unsere Führungskräfte sowie alle MitarbeiterInnen des Gewobag-Konzerns zu politisch neutralem Handeln.

Kinder und Jugendliche im Kiez stärken

Kindern und Jugendlichen Handlungsmöglichkeiten und Perspektiven aufzeigen: Dies ist das Ziel unseres sozialen Engagements und der Arbeit unserer Stiftung Berliner Leben. Mit Sport-, Bildungs- und kulturellen Angeboten möchten wir jungen Menschen Impulse geben und sie darin unterstützen, ihren Alltag abwechslungsreich und mit Freude zu gestalten.



Unser soziales Engagement

Dank langjähriger Partnerschaften und Projekte können wir in den Quartieren vielfältige Aktivitäten durchführen und Angebote bereitstellen. Nachfolgend finden Sie eine Auswahl.

Sportangebote:

- **Wasserfreunde Spandau 04:** Die Partnerschaft mit den Wasserfreunden Spandau 04 besteht seit 2019 und wurde 2023 um weitere zwei Jahre verlängert. Im Fokus dieser Partnerschaft stehen das Projekt „Früher schwimmen lernen“ für Kitas und Grundschulen sowie Schwimmkurse für Kinder. Für über 70 Berliner Kitagruppen und Grundschulen bietet der Verein Schwimmunterricht an. In den Sommerferien 2024 gab es wieder Schwimmkurse, in denen Kinder ans Wasser gewöhnt wurden oder ihre Abzeichen machen konnten. Kostenlose Kurse im Stand-up-Paddling wurden im Neubauquartier WATERKANT Berlin angeboten.
- **ALBA macht Schule:** Seit 2016 unterstützt die Gewobag „ALBA macht Schule“, ein Projekt, bei dem rund 800 Kinder und Jugendliche in wöchentlichen Trainings und Ligaspielen Basketball spielen können. 2023 wurde die Kooperation um zwei weitere Jahre verlängert. Es fanden drei Aktionen mit dem ALBA-Promomobil auf Sportplätzen in den Buckower und Spandauer Quartieren statt. An Ehrenamtliche wurden kostenlose Karten für Spiele der ALBA-Profimannschaften ausgegeben. Für 2025 planen wir wieder, gemeinsame ALBA-Aktionstage in unseren Quartieren in Buckow und Spandau durchzuführen.
- **Tanzsportclub Askania:** Tanzen unter freiem Himmel – an den Samstagen im Juli und August 2024 lud die Gewobag zusammen mit dem Tanzsportclub Askania zu diesem einzigartigen Event. Gäste waren die BewohnerInnen der WATERKANT mit FreundInnen und Familien. Das Open-Air-Parkett befand sich auf dem Bootsanleger an der Schwielowseestraße.
- **Sportgruppe 50+:** Im Mai 2024 kam es zu einer Wiederbelebung einer besonderen Zusammenarbeit, die bereits in der Vergangenheit großen Anklang gefunden hatte: Die Sportgruppe „Bewegen und Reden 50+“ kooperiert erneut mit dem Trägerverein Visap e.V. und nutzt die Räumlichkeiten der Kiezstube im Spektegrünzug. Diese Initiative richtet sich an ältere Menschen und bietet ihnen kostenlose Bewegungsangebote, die gezielt die Mobilität fördern sollen. Die Sportaktivitäten werden von einer ausgebildeten Rehabilitationssportlerin geleitet. Der Kern dieses Angebotes liegt jedoch nicht nur in der körperlichen Aktivität. Es kombiniert Sport mit sozialpädagogischer Begleitung, um den TeilnehmerInnen ein umfassendes Unterstützungsnetzwerk zu bieten. Indem gezielt soziale Kontakte innerhalb der Gruppe aufgebaut und gepflegt werden, soll der Vereinsamung entgegengewirkt werden. Ergänzt werden die wöchentlichen Treffen durch von Visap e.V. organisierte Ausflüge. Diese Exkursionen bieten den TeilnehmerInnen die Möglichkeit, ihre neu gewonnenen Fähigkeiten in einem anderen Umfeld anzuwenden, und sorgen für abwechslungsreiche Erlebnisse, die ihnen noch lange in Erinnerung bleiben sollen. Somit ist dieses kooperative Projekt nicht nur sportlicher Natur, sondern gleichzeitig auch ein soziales und emotionales Komplettangebot für ältere Menschen in der Gemeinschaft.



Bildungsangebote:

- **Potsdamer Extavium:** Das Potsdamer Extavium, ein Science Center speziell für Kinder, bereichert seit 2019 unsere Kiezfesten mit spannenden Experimenten; diese erfolgreiche Kooperation wird auch zukünftig weitergeführt werden. Im April 2024 wurde das Extavium konzeptionell und pädagogisch neu ausgerichtet und in NANO umbenannt.
- **Tag der kleinen Bauprofis:** 2024 hat die Gewobag zum 15. Mal Kinder zum „Tag der kleinen Bauprofis“ eingeladen – dieses Mal in der Charlottenburger Paul-Hertz-Siedlung. Rund 250 Kinder im Alter zwischen vier und acht Jahren konnten unter fachkundiger Anleitung der „großen Bauprofis“ aus verschiedenen Berliner Handwerksbetrieben ihre handwerklichen Fähigkeiten testen. So haben sie unter anderem Wasser aufbereitet, nachhaltige Baustoffe wie Lehm entdeckt und sind in Begleitung großer Bauprofis Bagger gefahren.



- **Musikunterricht:** In der Paul-Hertz-Siedlung in Charlottenburg-Nord bietet die Gewobag gemeinsam mit der Al-Farabi Musikakademie einen wöchentlichen Musikunterricht für Kinder in der Kiezstube an. Die Kooperation wurde bis Ende 2025 verlängert und das Angebot erweitert. Auch das stimmungsvolle Konzert zur Weihnachtszeit hat 2024 wieder stattgefunden. Für 2025 ist zusätzlich ein Sommerkonzert im Quartier geplant.
- **Hip-Hop-Summer-Camp:** 2024 wurde in Zusammenarbeit mit der Stiftung Berliner Leben ein Hip-Hop-Summer-Camp in Tegel Süd durchgeführt. Die Jugendlichen konnten eine Woche lang Texte entwickeln, Beats produzieren und wurden durch die professionellen Trainer nicht nur an die Welt des Hip-Hops herangeführt, sondern haben auch das passende Handwerkszeug erhalten, ihre Gefühle und Erfahrungen in Worte zu fassen. So texteten sie beispielsweise „Discrimination is bad – wir werden ständig belächelt“ oder auch „Warum guckt ihr so? Wir sind nicht im Zoo. Wir sind hier, aber keiner von ihnen. Warum dürfen wir nicht mitspielen?“

Umweltaktionen:

- **Müllsammelaktionen:** Im Jahr 2024 haben wir in mehreren unserer Quartiere Aktionen zum World Cleanup Day organisiert. Auch fand in verschiedenen Quartieren die „Gewobag Recycling-Rallye“ statt. Mit der Rallye wollen wir Kinder spielerisch an das Thema Müllentsorgung heranzuführen.



- Anlässlich der Nachhaltigkeits- und Demokratiewochen im September 2024 wurde in der Heerstraße Nord ein Umweltfest veranstaltet. Unter dem Titel „Umweltfest – es geht um alles“ wurden mit vielen verschiedenen Einrichtungen, Vereinen, Projekten und weiteren Partnern Aktivitäten, Informationen, Spiel und Spaß angeboten. Das Umweltfest ist ein Paradebeispiel für gute Zusammenarbeit und ein starkes Netzwerk im Kiez. In kürzester Zeit wurde ein fröhliches Fest organisiert, bei dem die Nachbarschaft zusammengekommen ist und gesellschaftliche Themen vermittelt wurden.
- **Mehr_Garten:** Das vom Quartiersmanagement Mehringplatz geförderte Projekt „Mehr_Garten“ wird von der Stadtbienen gGmbH geleitet und verfolgt das Ziel der Biodiversitätserhöhung im Quartier. Dazu vereint und unterstützt das Projekt an verschiedenen Orten gärtnerische Aktivitäten. Die Gewobag hat mit dem Verein eine Kooperation geschlossen, sodass bestandseigene Grünflächen zur Bewirtschaftung bereitgestellt werden konnten. Im Rahmen des Projektes wurden bereits Hochbeete aufgestellt, kleine Zierzäune als Abgrenzungen aufgestellt und eine Arbeitsgemeinschaft „AG Grün“ gebildet. Weitere Maßnahmen wie das Anlegen von Blühwiesen sind für das Jahr 2025 in Planung.
- **Nachbarschaftsgarten:** Im Charlottenburger Norden hat eine Mietergruppe mit Unterstützung der Gewobag einen neuen Gemeinschaftsgarten gegründet. Dieser versteht sich als ökologischer Hafen und sozialer Treffpunkt. Die „AG Nachbarschaftsgarten“ hat 2024 ein kleines Sommerfest für die Anwohnenden organisiert und plant, dies auch 2025 wieder zu tun.

Neue Kooperationen:

- **Mädchentreff:** 2024 wurde das Projekt „Mädchentreff“ im Quartier Heerstraße Nord ins Leben gerufen. In Kooperation mit Staakkato Kinder und Jugend e. V. bietet die Gewobag den Mädchen einen sicheren Rückzugsort, den sie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. In einer Gesellschaft, in der öffentliche Bereiche oft männlich dominiert sind, stellt dieses Projekt einen Schutzraum für Mädchen zur Verfügung, der leicht zugänglich ist und sie darin unterstützt, ihre eigenen Bedürfnisse und Wünsche auszudrücken. Besonders bedeutsam ist der Mädchentreff im Kontext von Herausforderungen, denen Mädchen im öffentlichen Raum begegnen, wie sexueller Belästigung und der Sexualisierung durch Medien. Das Projekt bietet nicht nur physischen Schutz, sondern fördert auch das Selbstbewusstsein und die Gemeinschaft unter den Mädchen. Es ist ein wertvoller Beitrag zur Schaffung eines sichereren sozialen Umfelds und zur Stärkung der Rechte und Freiheiten von Mädchen in der Gesellschaft.
- **Stadtteile ohne Partnergewalt (StoP):** Ende 2024 wurde in der Heerstraße Nord eine Kooperation mit „StoP – Stadtteile ohne Partnergewalt“ abgeschlossen. Eine wichtige Kooperation, die für das Thema häusliche Gewalt in der Nachbarschaft sensibilisieren soll und als erste Kontaktstelle für Opfer fungiert.

Stiftung Berliner Leben

Die 2013 durch die Gewobag gegründete Stiftung Berliner Leben fördert entsprechend ihrer Satzung Kunst, Kultur und Sport sowie die Jugend- und Altenhilfe. Ihr Ziel ist es, stabile nachbarschaftliche Strukturen zu schaffen, die den Austausch und die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in den Berliner Quartieren unterstützen. Höhepunkt des Jahres 2024 war die Eröffnung der Ausstellung „Love Letters to the City“ im September im URBAN NATION Museum. Kuratiert von Michelle Houston, befassten sich rund 50 Kunstschaaffende in neun Kapiteln mit zentralen Herausforderungen urbanen Lebens wie Gentrifizierung, Umweltproblemen und sozialer Ungleichheit. Am Eröffnungswochenende kamen rund 6.000 Menschen ins Museum. Gleichzeitig lockte das Bülow Street Festival rund 4.000 weitere Gäste an. Das bunte Programm mit kreativen Workshops, temporären Wandbildern, Musik, Hip-Hop-Acts und kulinarischen Genüssen begeisterte Menschen aller Generationen.

Seit ihrer Gründung führt die Stiftung Berliner Leben Projekte durch, mit denen sie sich an Kinder, Jugendliche und Erwachsene richtet, darunter:

- **Stadtraum!Plus:** Zur Förderung des sozialen Miteinanders im Quartier startete die Stiftung Berliner Leben 2021 in Schöneberg-Nord das Programm Stadtraum!Plus. 2023 wurde das Programm in einem weiteren Quartier in der Heerstraße/Maulbeerallee ausgerollt. Stadtraum!Plus unterstützt und vernetzt Akteure in der Nachbarschaft, stärkt die Perspektiven vor allem für Kinder und Jugendliche und damit die Lebensqualität in den Berliner Quartieren. Insgesamt haben von 2021 bis 2024 über 3.421 Teilnehmende bei 145 Stadtraum!Plus- Aktionen mitgemacht. Über 50 Prozent aller Teilnehmenden haben nach eigener Aussage etwas Neues gelernt und knapp 60 Prozent konnten sich mit Menschen vernetzen, die sie bisher nicht kannten. Im Jahr 2024 hat die Stiftung mit 37 Partnereinrichtungen in den Quartieren zusammengearbeitet.

- **Fresh A.I.R.:** Über das Programm Fresh A.I.R. (Artist-In-Residence) vergibt die Stiftung Berliner Leben Stipendien an europäische KünstlerInnen, die sich mit gesellschaftspolitischen und urbanen Themen auseinandersetzen. Bislang haben KünstlerInnen aus 24 Ländern als StipendiatInnen an diesem Residenzprogramm teilgenommen. Die KünstlerInnen des neunten Fresh-A.I.R.-Jahrgangs arbeiteten ein volles Jahr in Berlin. Ihr Thema: UNSUPERVISED: Childhood Dreams & Fantasy Rebels. Und auch in diesem Jahr arbeiteten die KünstlerInnen im Rahmen des Programms wieder mit Kindern, Jugendlichen und Senioren in Berlin zusammen: Gemeinsame Wandbemalungen, Spielzeugworkshops und die Teilnahme an Stadtteilsten mit künstlerischen Aktionen sind nur eine Auswahl des Engagements, das über 500 Menschen in Berlin erreichte. Im November 2024 wurde die Abschlussausstellung eröffnet.
- **URBAN NATION:** Die Outreach- und Bildungsangebote des URBAN NATION Museums erwiesen sich auch 2024 als zentraler Bestandteil des Museums und dienten als Brücke zwischen Ausstellungen und Quartier. Mit Führungen, Workshops und partizipativen Formaten wurde eine breite Zielgruppe erreicht und aktiv in die Projekte eingebunden. Auch die Entstehung neuer Wandbilder prägte das Jahr 2024, so wurde in Staaken das Wandbild „Local Legends: Spandau“ von Painting Dhaka Project enthüllt. Dieser Gestaltung ging eine partizipative Community Wall mit Jugendlichen aus dem Quartier voraus, die ihre Ideen und Namen einbrachten. Die Wall wurde mit einer Hip-Hop-Battle im Parkhaus eröffnet. Darüber hinaus setzte die Fortsetzung der Serie der ONE WALLS in der Paul-Hertz-Siedlung ein starkes Zeichen für Erinnerungsarbeit und künstlerische Partizipation. Das Künstlerduo innerfields erzählt durch ihr Wandbild nicht nur die Geschichte der Widerstandskämpfer Dorothee und Harald Poelchau, sondern vermittelt auch deren zeitlose Botschaft von Zivilcourage und Menschlichkeit.



- **HipHopHub:** Das Angebot des HipHopHubs wurde 2024 ausgebaut und um neue Disziplinen wie Rap und DJing erweitert. Insgesamt gab es 336 Teilnehmende an den Angeboten. Im Summer-Camp konnten Kinder, darunter auch Geflüchtete, ihre Kreativität beim Texten und Aufnehmen eigener Songs entfalten. Das Herbst-Camp „Global Groove“ brachte Kinder im Alter von acht bis 13 Jahren zusammen, die sich bei der Abschlussaufführung im URBAN NATION Museum vor etwa 60 Gästen gegenseitig unterstützten.
- **Förderprojekte:** Im Jahr 2024 arbeitete die Stiftung mit dem Boxclub Isigym, der Komischen Oper Berlin, dem Verein Fördern durch Spielmittel e. V., dem KinderKulturMonat und dem TSV Berlin-Wittenau 1896 e. V. zusammen. Die geförderten Projekte erreichten in zehn Quartieren der Gewobag zirka 9.500 TeilnehmerInnen.

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 aktiv und transparent in Partizipationsverfahren ein	Durchführung von zehn Mieterbeiratswahlen 2025	In Durchführung
		Umsetzung neuer Formate für eine engere Zusammenarbeit zwischen Mieterat und Mieterbeirat	In Durchführung
		Umsetzung von Schulungsangeboten für Mieterbeiräte zur Ausübung des Amts	Fortlaufend
		Durchführung verschiedener zielgruppengerechter Partizipationsformate, u. a. unter Anwendung der „Leitlinien für Partizipation“	Fortlaufend
	Wir fördern stabile nachbarschaftliche Strukturen in unseren Beständen und darüber hinaus	Weiterführung diverser sozialer Projekte und Partnerschaften in unseren Quartieren (Beispiele siehe Text)	Fortlaufend
		Durchführung regelmäßiger Quartiersbegehungen zur Entwicklung von Gestaltungsideen und Verbesserungsvorschlägen in den jeweiligen Quartieren	Fortlaufend
		Ausweitung des Programms Stadtraum!Plus durch die Stiftung Berliner Leben auf das Quartier Heerstraße/Maulbeerallee	Abgeschlossen
		Durchführung interner Quartierskonferenzen zur ganzheitlichen strategischen Planung von 11 ausgewählten Schwerpunktquartieren	Abgeschlossen



Miteinander arbeiten



Inhalt

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

Als modernes Unternehmen übernehmen wir Verantwortung für das Wohlbefinden unserer MitarbeiterInnen. Da sie das Herzstück und zugleich das wichtigste Kapital der Gewobag sind, machen wir ihnen Angebote für ihre Gesundheit, Weiterbildung und ihre Entwicklung. Durch zielgruppenspezifische Programme fördern wir Diversität und Gleichberechtigung in der Gewobag. Dabei schaffen wir Arbeitsplätze für die Zukunft.

Unser Arbeitsplatz der Zukunft

Die Arbeitswelt hat sich erstaunlich schnell verändert – nicht zuletzt beschleunigt durch die Corona-Pandemie. Den Pfad des mobilen und hybriden Arbeitens zu verlassen, ist für moderne ArbeitgeberInnen mittlerweile undenkbar geworden. Ein wichtiges Ziel der Gewobag ist es, Arbeitsmodelle und Strategien zu entwickeln, die die Bedürfnisse der Organisation mit denen unserer MitarbeiterInnen bestmöglich in Einklang bringen. Dieses Ziel verfolgt unser Konzept „Arbeitsplatz der Zukunft“ (AdZ), der bei der Gewobag nicht mehr wegzudenken ist.

Unser erfolgreiches Pilotprojekt AdZ startete vor drei Jahren unter breiter Beteiligung der Mitarbeitenden und des Betriebsrats und wurde nach Beendigung des Piloten ab Anfang 2023 sukzessiv im ganzen Unternehmen ausgerollt.

Für die Räumlichkeiten unseres Firmensitzes im Spreebogen haben wir die Arbeitsplätze bedarfsgerecht umgebaut und dabei auf eine multifunktionale Möblierung und eine moderne IT-Ausstattung gesetzt – große Monitore, kabellose Maus und Tastatur, höhenverstellbare Schreibtische und vieles mehr. In diesen Räumen arbeiten unsere Mitarbeitenden nach einem flexiblen Arbeitsplatzkonzept im Sinne des „Desk-Sharing“: An den Präsenztagen können sie ihren Arbeitsplatz je nach Bedarf buchen. Dieser kann dann schnell an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden. Darüber hinaus bietet der Arbeitsplatz der Zukunft auch die Gelegenheit, bereichsübergreifend noch einfacher mit verschiedenen Kolleginnen und Kollegen in den Austausch zu treten. Denn das Projekt baut mehr um als nur Flächen – wir kreieren gemeinsam eine neue Unternehmenskultur, getragen von dem Gedanken „Raum schafft Kultur und Kultur schafft Räume“.

Auch für das Arbeiten von zu Hause statten wir unsere Mitarbeitenden mit ergonomischer Ausstattung aus, damit diese in den eigenen vier Wänden effizient arbeiten können. Dazu gehören Schreibtische, ergonomische Stühle und moderne technische Geräte, die ein komfortables und produktives Arbeitsumfeld gewährleisten.

Im Rahmen unseres AdZ haben wir nicht nur moderne Arbeits(zeit)modelle eingeführt, auch unsere individuellen und kollektiven Arbeitsweisen werden flexibler. Um unsere Teams bestmöglich in der neuen Arbeitswelt zu unterstützen, führen wir deshalb entsprechende Weiterbildungen durch, beispielsweise zur digitalen Führung und Zusammenarbeit sowie zum Selbst- und Zeitmanagement.

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.

Richtlinie „MitarbeiterInnen und Diversität“

Vielfalt ist nicht nur Teil unseres Claims, sie beschreibt auch unsere Überzeugung als Unternehmen. Wir verstehen Vielfalt als Führungsaufgabe: Der diskriminierungsfreie Umgang mit unseren MitarbeiterInnen, KundInnen und GeschäftspartnerInnen gehört ebenfalls zum Selbstverständnis der Unternehmensleitung. Um diese Haltung weiter zu stärken, haben wir im Dezember 2022 die Richtlinie „MitarbeiterInnen und Diversität“ veröffentlicht.

Verantwortlich für die regelmäßige Überprüfung und Weiterentwicklung unserer Richtlinie ist die Bereichsleitung „Organisation, Personal und Kultur“. Darüber hinaus wurde im Jahr 2024 die „Richtlinie zur sozialen Verantwortung und Wahrung der Menschenrechte“ ergänzt und als Fundament gesetzt. Beide Richtlinien finden Sie [hier](#).

Frauenförderung

Mit unserem Frauenförderplan wollen wir die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie eine gleichberechtigte Geschlechterverteilung in Führungs- und ExpertInnen-Rollen stärken: durch Gleitzeitmodelle, flexible Arbeitsorte, Mentoring, aber auch durch Teilzeitbeschäftigung und Homeoffice. Mit dem „Arbeitsplatz der Zukunft“ sind wir unserem Ziel einer ausgewogenen Work-Life-Balance einen großen Schritt nähergekommen.

Besonders Eltern oder Mitarbeitende in Pflegesituationen – und somit viele Frauen – profitieren davon, ihren Arbeitsort und die Arbeitszeit in einem definierten Rahmen frei wählen zu können. So wird es ihnen leichter gemacht, nach der Elternzeit in Vollzeit ins Berufsleben zurückzukehren oder eine Führungsposition zu besetzen. Schließlich ist es ein erklärtes Ziel der Gewobag, den Anteil an weiblichen Führungskräften auf 50 Prozent auszubauen bzw. ihn auf entsprechender Höhe zu stabilisieren. Auch mit unserem Talentprogramm öffnet sich für Frauen in der Gewobag ein neuer Entwicklungspfad: Der Frauenanteil wird hier schon im Auswahlprozess beachtet, darüber hinaus unterstützt ein Mentoringprogramm ihre Karriereplanung. Mittelfristig planen wir, die Möglichkeit eines Sabbaticals einzuführen. Im Februar 2024 haben wir unseren Frauenförderplan aktualisiert.

Diversität fördern

Neben dem Frauenförderplan gibt es weitere Maßnahmen, die sich dem Thema Diversität widmen. Da für uns die Förderung von Vielfalt bereits beim Recruiting-Prozess beginnt, haben wir die Ergebnisse des Forschungsprojekts „HR 4.0 und Diversity“, das wir im Jahr 2022 abgeschlossen haben, im Jahr 2023 gleich in der Ausbildung umgesetzt und im Jahr 2024 weiterentwickelt: So haben wir unsere Homepage, unsere Bildsprache und Stellenausschreibungen zielgruppengerecht und gendersensibel weiterentwickelt und konnten Azubis als Gewobag-BotschafterInnen für die Kommunikation nach außen gewinnen. Außerdem wurde unser Bewerbungsmanagement auf die Zielgruppe der BerufsanfängerInnen ausgerichtet. Unser Ziel ist es, vielfältige Bevölkerungsgruppen anzusprechen und für eine Ausbildung bei der Gewobag zu werben.

Aus- und Weiterbildung

Die Gewobag setzt sich für die Weiterbildung ihrer MitarbeiterInnen ein. Die im Jahr 2022 erarbeitete ganzheitliche Personalentwicklungsstrategie wenden wir kontinuierlich an und entwickeln sie bei Bedarf weiter. Sie umfasst die Themen Kompetenzentwicklung, Change-Management, Karrieremodelle und die Gestaltung der Zusammenarbeit. Seit Oktober 2022 ist das Team der Strategischen Personalentwicklung von einer auf fünf Vollzeitstellen gewachsen – ein starkes Signal der Geschäftsführung. Die Konzeptions- und Umsetzungskraft des Teams konnte so deutlich gesteigert werden.

Führungskräfteentwicklung, Talentmanagement und eine interne Gewobag-Akademie

Die Schwerpunkte unserer Personalentwicklungsstrategie liegen auf den Zielgruppen „Führungskräfte“, „Talente“ und „MitarbeiterInnen“.

Führungskräfteentwicklung

Im November 2023 haben wir das Entwicklungsprogramm für die Führungskräfte der Ebenen zwei und drei abgeschlossen. Neben einem Unternehmensplanspiel, Trainings und Modulen wie „In (die) Zukunft führen“ und „Sinnerfüllung, Haltung und unternehmerische Werte“ fanden auch Team-Coachings statt. Der Zuspruch aus der gesamten Organisation war so groß, dass wir das Programm auch in den Jahren 2024 und 2025 fortgeführt haben bzw. fortführen und permanent auf die aktuellen Bedarfe anpassen.

Hinzu kommt ein Programm für die Führungskräfte der Ebene eins sowie verschiedene hierarchieübergreifende Vernetzungsformate, vom After-Work-Club bis hin zum Leadership Roundtable.

Talentmanagement

Für unser Talentprogramm haben wir im Jahr 2023 ein konzernweites Auswahlverfahren durchgeführt: Zwei Gruppen mit insgesamt mehr als 30 Talenten wurden für das Programm rekrutiert. 2024 und 2025 durchlaufen die Talente fünf überfachliche Trainingsmodule zu Themen wie Führungsverständnis, Selbstführung, Kommunikation, Moderation sowie Angebote zur Vernetzung. Außerdem bekommt jedes Talent eine Mentorin oder einen Mentor aus dem Führungskreis zur Seite gestellt. Ziel unseres Talentprogramms ist es, Talente und Potenzialträger mit Blick auf zukünftige Führungs- und Schlüsselpositionen zu identifizieren, zu entwickeln und langfristig an unser Unternehmen zu binden. Die Besetzung von freien Stellen kann dadurch aus einem internen Pool zeitnah und passend erfolgen, zudem wollen wir langfristig die Zufriedenheit der MitarbeiterInnen durch neue Perspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten steigern.

Gewobag-Akademie

Außerdem möchten wir für unsere MitarbeiterInnen ein noch vielfältigeres Weiterbildungsangebot schaffen, das für alle leicht zugänglich ist. Deshalb haben wir eine interne Gewobag-Akademie ins Leben gerufen, die 2024 gestartet ist und ab 2025 dauerhaft bestehen soll. Die Akademie bündelt alle Weiterbildungsaktivitäten und Entwicklungsangebote unter ihrem Dach für eine transparente, übersichtliche, klare und standardisierte Weiterentwicklung und Weiterbildung. Die MitarbeiterInnen können den Leistungskatalog der Akademie jederzeit abrufen und aus diesem genau die Angebote auswählen, die zu ihrem Bedarf passen.



Neben diesen unternehmensweiten Initiativen konnten wir auch 2024 viele bereichsspezifische Unterstützungs- und Entwicklungsmaßnahmen anbieten: von Klausurtagungen über Team-Events bis hin zu Fachbereichs- und Teamentwicklungen sowie verschiedenen Coaching-Formaten.

Im Rahmen unseres Change-Managements arbeiten wir nicht nur daran, Veränderungen möglichst frühzeitig, zielgruppengerecht und transparent zu kommunizieren, sondern identifizieren auch die Qualifikationsbedarfe, die daraus folgen, und schaffen bedarfsgerechte Angebote. 2024 haben wir ein Konzept für die Begleitung von Change-Projekten in unterschiedlichem Umfang erarbeitet, das im Jahr 2025 auf die Gesamtorganisation übertragen wird.

Pflichtschulungen und Weiterbildungstage

Zahlreiche Pflichtschulungen – z. B. zu Themen rund um Arbeitssicherheit, Datenschutz und Compliance – werden über das Tool SAM, ein Learning-Management-System, angeboten und von den MitarbeiterInnen selbstständig online durchgeführt.

Auch 2024 wurden unsere Weiterbildungsangebote mit 3,8 Weiterbildungstagen je MitarbeiterIn gut angenommen. Neben den klassischen Weiterbildungsthemen bieten wir Coachings und Standortbestimmungen sowie individuelle Trainings zur Resilienzsteigerung für Führungskräfte und MitarbeiterInnen an.

Berufsausbildung

Seit vielen Jahren bildet die Gewobag aus. Unser Ausbildungsangebot bietet eine attraktive Mischung aus kaufmännischen, sozialen und technischen Themen und wird aktuell von insgesamt 30 Azubis aus unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen wahrgenommen. Davon haben sieben Azubis und zwei DualstudentInnen im Jahr 2024 eine Ausbildung bei der Gewobag begonnen.

Um die langfristige Integration der zukünftigen Auszubildenden zu festigen, wurde 2024 das Thema Pre- und Onboarding weiterentwickelt. Die Auszubildenden aus dem 3. Ausbildungsjahr haben sich in Workshops mit den Themen Feedbackkultur und Onboarding in den Abteilungen befasst. Auf unserem jährlichen Ausbildertag für die Ausbildungsbeauftragten wurde der Fokus auf den Umgang mit der Generation Z gelegt. Daran anschließend wird 2025 ein Leitfaden „Ausbildung Generation Z“ entwickelt und den AusbilderInnen zur Verfügung gestellt.



Gesund am Arbeitsplatz

Gerade in Zeiten des Wandels, großer Ungewissheit und des mobilen Arbeitens achten wir verstärkt auf die Gesundheit unserer MitarbeiterInnen. Im Rahmen unseres betrieblichen Gesundheitsmanagements, das seit Mitte 2024 in der Gewobag-Akademie eingebettet ist, bieten wir verschiedene Angebote an – von Vorsorgeuntersuchungen über Schutzimpfungen und digitale Gesundheits-Tiny-Tools bis hin zu hausinternen Massagen, Betriebssport und einem betrieblichen Eingliederungsmanagement.

Auch unser Kooperationspartner, der Beratungsdienst „Stimulus“, legt einen Fokus auf die mentale Gesundheit. MitarbeiterInnen und deren Familienangehörige können den Dienst unbegrenzt und kostenfrei in Anspruch nehmen.

Faire Entlohnung

Die Entlohnung unserer MitarbeiterInnen erfolgt nach dem Vergütungstarif für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft und ist unabhängig von Geschlecht, sexueller Orientierung, Ethnie, Hautfarbe, Religion und Herkunft. Darüber hinaus bieten wir eine konzernweite arbeitgeber- und arbeitnehmerfinanzierte Altersvorsorge über die BuBI-Gruppen-Versorgungskasse an. Seit 2020 werden alle unbefristet beschäftigten MitarbeiterInnen und alle Auszubildenden nach der Probezeit in die BuBI-Gruppen-Versorgungskasse aufgenommen. Zusätzlich bieten wir weitere Leistungen wie einen Zuschuss für bzw. die Erstattung von Tickets für den öffentlichen Nahverkehr (darunter beispielsweise das Deutschlandticket), Essensgeld oder einen Zuschuss für eine Bildschirmbrille.

2024 war die Jahresgesamtvergütung der Vorstandsmitglieder 4,3-mal so hoch wie das mittlere Niveau der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne Vorstand). Mitglieder unseres Aufsichtsrats erhielten eine feste Vergütung. Details zu den jeweiligen Vergütungen finden Sie im [Geschäftsbericht 2024](#).

Die Rechte unserer MitarbeiterInnen

Selbstverständlich erfüllen wir sämtliche nationale und EU-weite Bestimmungen zu ArbeitnehmerInnen-Rechten. Zusätzliche Bestimmungen regeln wir über Betriebsvereinbarungen. Die Einhaltung dieser Gesetze sowie der internen Vereinbarungen wird durch ein eigenes Risiko- und Compliance-Management sichergestellt.

Als Vertretung unserer MitarbeiterInnen beziehen wir die Betriebsräte in unsere relevanten Entscheidungsprozesse ein. Außerdem sind unsere MitarbeiterInnen durch drei Mitglieder im Aufsichtsrat vertreten, der insgesamt aus neun Personen besteht.

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	Umsetzung eines Talentmanagement-Programms	In Durchführung
		Umsetzung und Weiterentwicklung des Führungskräfteentwicklungsprogramms	Fortlaufend
		Durchführung von Weiterbildungsformaten im Rahmen der neuen Gewobag-internen Akademie	In Durchführung
		Fortführung und Ausbau des Learning-Management-Systems (SAM Unterweisungssoftware): Arbeitssicherheit, Datenschutz, Compliance, Onboarding-Themen	Fortlaufend
		Entwicklung eines Leitfadens „Ausbildung Generation Z“	In Durchführung
	Wir fördern eine ausgewogene Geschlechterverteilung in der Gewobag	Umsetzung von Maßnahmen gemäß dem Frauenförderplan, insbesondere Vereinbarkeitslösungen und Optimierung der lebensphasenbewussten Arbeitszeitgestaltung	Fortlaufend
	Wir bieten eine bedarfsgerechte Arbeitsumgebung sowie moderne Arbeitsmodelle	Roll-out des Projektes „Arbeitsplatz der Zukunft“ für das gesamte Unternehmen bis 2024	Abgeschlossen
	Wir stärken die interne Kommunikation und Vernetzung unserer MitarbeiterInnen und setzen uns für eine bewusste und nachhaltige Unternehmenskulturgestaltung ein	Implementieren von bereichs- und hierarchieübergreifenden Kommunikationsformaten zur Förderung der unternehmensweiten Transparenz und Vernetzung	In Durchführung
		Bewusste Auseinandersetzung und Sensibilisierung in Bezug auf Themen wie Zusammenarbeits- und Führungskultur im Rahmen von Workshops und Trainings	In Durchführung
		Hinweis: Viele an anderer Stelle erwähnte Initiativen zahlen auf die Förderung der Unternehmenskultur ein, u. a. die Flexibilisierung der Arbeit im Rahmen von AdZ, die Förderung der Lernkultur durch Einführung der Akademie sowie die Umsetzung von Programmen wie Führungskräfteentwicklung und Talentmanagement	
	Wir entwickeln das betriebliche Gesundheitsmanagement für MitarbeiterInnen bedarfsgerecht weiter	Jährliche Angebote im Rahmen des Gesundheitsmanagements, Impfkampagnen für MitarbeiterInnen und Familienangehörige	Fortlaufend



Umwelt- und Klimaschutz im Neubau und Bestand



Inhalt

- Strategisch gegen den Klimawandel →
- Die sichere und nachhaltige Energieversorgung unserer Quartiere →
- Ressourcen und Schadstoffe →
- Biodiversität →
- Mobilitätskonzepte für unsere MieterInnen und MitarbeiterInnen →
- Ziele und Maßnahmen →

Der globale Klimawandel ist eine der größten Krisen unserer Zeit. Wohl in keinem anderen Themenfeld stellen uns die Aufgaben, die daraus erwachsen, vor derart große Herausforderungen. Auf den folgenden Seiten lesen Sie, wie wir durch unsere Klimastrategie und energetische Sanierungsprojekte, nachhaltige Mobilitätsangebote, artenreiche Grünflächen, ökologische Baumaterialien und die Weiterentwicklung der Energieversorgung unserer Quartiere zum Umwelt- und Klimaschutz beitragen.

Strategisch gegen den Klimawandel

Angesichts des Klimawandels und seiner dramatischen Folgen ist der Klimaschutz eine unserer drängendsten Aufgaben. Knapp 75.000 Wohneinheiten umfasst der Gesamtbestand der Gewobag. Damit ist er ein großer CO₂e-Emittent. Unsere Klimaziele sind ehrgeizig: Bis 2045 streben wir an, unseren Gebäudebestand klimaneutral zu gestalten.

Klimaschutz ist auch ein wichtiges Thema der „Richtlinie Umwelt“, die unser Vorstand verabschiedet hat. Diese Richtlinie enthält darüber hinaus Vorgaben für die Bereiche Ressourcennutzung, Schadstoffe, Biodiversität, Zusammenarbeit und Kommunikation mit Interessengruppen sowie zu unserer Berichterstattung. [Hier](#) finden Sie unsere „Richtlinie Umwelt“.

Entwicklung unserer Klimastrategie

Vieles konnten wir bereits erreichen: Im Vergleich zu 1990 haben wir schon 62 Prozent unserer jährlichen CO₂e-Emissionen je m² eingespart. Damit sind wir auf einem guten Weg, die Vorgaben des deutschen Klimaschutzgesetzes zu erfüllen, das eine Reduktion der Emissionen um 65 Prozent bis 2030 verlangt.

Unsere langfristige Klimastrategie bis 2045 haben wir 2022 erarbeitet und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat präsentiert. 2023 lag ein besonderer Fokus auf der objektkonkreten Weiterentwicklung der Klimastrategie des Gewobag-Konzerns, sodass wir 2024 das geplante Bestandsinvestitionsvolumen im Sinne der Klimastrategie um rund 580 Mio. € auf insgesamt 1,5 Mrd. € bis 2035 deutlich erhöhen konnten. Wir haben damit einen großen Schritt in Richtung Klimaneutralität 2045 gemacht. Um dieses Ziel zu erreichen, sind jedoch darüber hinausgehende Investitionen erforderlich, die unter Betrachtung der Unternehmenskennzahlen nur durch zusätzliche Förder- und Zuschussmodalitäten in die Wirtschaftsplanung aufgenommen werden können.

Die Basis der Klimastrategie ist eine CO₂e-Bilanz, die wir in Anlehnung an die Prinzipien des Greenhouse Gas Protocols sowie orientiert an der Arbeitshilfe 85 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erheben und berechnen. Im Jahr 2023 lagen unsere CO₂e-Emissionen durchschnittlich bei 25,5 Kilogramm CO₂e pro Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr (Scope 1, Scope 2 und Scope 3.3). Bis 2045 wollen wir diesen Wert auf unter 10 Kilogramm CO₂e pro Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr reduzieren.

Im Rahmen unserer Klimastrategie haben wir mehrere Szenarien erarbeitet und uns schließlich für einen Zielpfad entschieden. Für die Erreichung des Zielpfads umfasst unsere Klimastrategie folgende Schwerpunkte:



Die Anlagentechnik: Sie ist ein großer Hebel, um CO₂e einzusparen. In erster Linie streben wir an, unsere Gebäude – sofern dies möglich ist – an ein Fernwärmenetz anzuschließen. Falls kein Fernwärmenetz vorhanden ist, sind Wärmepumpen unser Mittel der Wahl. Altbauten, die etwa dem Denkmalschutz unterliegen und deshalb nicht gedämmt werden können oder wegen ihrer innerstädtischen Lage nur wenig Raum für Wärmepumpen bieten, wollen wir zukünftig mit Biomethan versorgen. 2025 wollen wir erste Schritte gehen, um unser Konzept zur Sicherung der Verfügbarkeit von Biomethan für die Gewobag in die Umsetzung zu bringen. Bis 2045 beabsichtigen wir, alle veralteten Anlagen aus unseren Gebäuden entfernt und die Umrüstung abgeschlossen zu haben.



Die Gebäudehülle: Ziel unserer energetischen Modernisierungsmaßnahmen ist es, den Verbrauch sowie den Verlust von Wärme so weit wie möglich zu senken.

Bei Modernisierungsvorhaben bauen wir – je nach den Voraussetzungen der Gebäude – nach den KfW-Effizienzhaus-Standards 55 bis 85. Im Durchschnitt sollen unsere Gebäude nach dem Effizienzhaus-Standard 70 modernisiert werden. Damit wir unseren Klimapfad umsetzen können, müssen wir die Quote der energetischen Gebäudemodernisierung schrittweise auf mindestens 2 Prozent erhöhen. Mit dieser energetischen Gebäudemodernisierungsquote orientieren wir uns bereits jetzt an den ambitionierten Vorgaben der 2024 novellierten EU-Gebäuderichtlinie.

Die Maßnahmen, die zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 beitragen sollen, sind so umfassend, dass wir die Umsetzung nur gemeinsam im Schulterschluss mit der Politik, unserem Gesellschafter, Kapitalgebern und externen Energieversorgern leisten können.

Ausblick Klimastrategie

2025 werden wir neben der Umsetzung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unserem Gebäudebestand ein zielgerichtetes Treibhausgas-Controlling aufbauen und hierfür eine geeignete Softwarelösung implementieren. Darüber hinaus wird die zukunftssichere Versorgung unserer Quartiere mit erneuerbaren Energien weiter ausgebaut. Derzeit erarbeiten wir ein Konzept zur Umrüstung von über 350 Heizanlagen auf Wärmepumpentechnologie bis 2035. Parallel treiben wir gemeinsam mit den Fernwärmeversorgern den Anschluss unserer Bestände an Fernwärmenetze voran. Darüber hinaus werden wir weiter an unserem Biomethan-Projekt arbeiten und es vom Konzept in die konkrete Planung bringen. Ein begleitender Baustein in Richtung Klimaziel ist der hydraulische Abgleich bei allen Heizungsmodernisierungen.

Darüber hinaus findet zu den Themen „kommunale Wärmeplanung in Berlin“ und „Klimastrategie“ ein regelmäßiger Austausch unter den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen Berlins statt.

Unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten

Der größte Hebel, um unsere Klimaziele zu erreichen, ist die Sanierung unseres Immobilienbestands. Deshalb arbeiten wir fortlaufend daran, unsere Gebäude instand zu halten und zu modernisieren. Dabei können wir den Energieverbrauch eines Gebäudes schon jetzt maßgeblich reduzieren und große Mengen an CO₂e-Emissionen einsparen. Wir setzen moderne Heizungsanlagen ein und versorgen die Gebäude mit Strom aus erneuerbaren Energien, um die Energieeffizienz und den ökologischen Fußabdruck zu verbessern.

Gleichzeitig erhöht eine Sanierung den Wert des Gebäudes und die Wohnqualität für unsere MieterInnen. So können die Dämmung der Fassade, des Daches oder der Kellergeschossdecken sowie neue Fenster die Heizkosten reduzieren und ein behagliches Raumgefühl erzeugen.

Modernisierungsprojekt Buckower Höfe

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 entwickeln wir die Großsiedlung in Berlin-Neukölln ganzheitlich weiter und schaffen dabei gleichzeitig 176 neue Wohnungen. Dazu errichten wir vier Neubauten. Zusätzlich entstehen 79 energieeffiziente Dachgeschosswohnungen durch Aufstockung – überwiegend in Holzbauweise. Ergänzt werden die baulichen Maßnahmen durch den Aufbau einer zentralen Wärmeversorgung mit einem Blockheizkraftwerk sowie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Zudem wird die gesamte Wohnanlage durch mineralische Wärmedämmung und Fenstererneuerung energetisch saniert und es werden vorhandene Schadstoffe entfernt.

Die Hälfte der entstehenden Wohnungen wird zu maximal 8,20 € pro Quadratmeter an InhaberInnen eines Wohnberechtigungsscheins vermietet. Neben einer Kita, Einkaufsmöglichkeiten und zielgruppenspezifischen Begegnungsorten (z. B. einem Jugendtreff) soll auch unser Wohn!Aktiv-Konzept im bestehenden SeniorInnen-Wohnhaus umgesetzt werden. Durch das Förderprogramm „Soziale Wohnraummodernisierung“ profitieren die etwa 260 MieterInnen aus der Hochhauszeile von sehr geringen Modernisierungsumlagen. Zudem werden diese Wohnungen auch weiterhin nur an InhaberInnen eines Wohnberechtigungsscheins vermietet.

In den Jahren 2023/2024 konnten wir mit dem Westfeld die Häuser des ersten Bauabschnitts fertigstellen und so unser Klimaziel gemäß den Vorgaben unserer Klimastrategie erreichen. In Summe werden wir die CO₂e-Emissionen in den Buckower Höfen signifikant reduzieren – von 40 auf unter 10 Kilogramm CO₂e pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Neubauten, die Dachaufstockungen und teilweise auch die modernisierten Bestandsgebäude werden der KfW-Energieeffizienzklasse 55 entsprechen. Neben der Reduktion von CO₂e-Emissionen gilt unsere Aufmerksamkeit auch der Schadstoffsanierung. Die Entfernung asbesthaltiger Bauelemente hat dabei eine hohe Priorität.

Darüber hinaus erstellt die Gewobag für die Buckower Höfe ein Mobilitätskonzept, das die Aspekte E-Mobilität und Fahrradabstellplätze sowie die Verbesserung der öffentlichen Anbindung integriert.

Bis zur Fertigstellung im Jahr 2029 investieren wir rund 200 Mio. € in die ganzheitliche Modernisierung und den Neubau in den Buckower Höfen. Dieses Projekt soll zukünftig als Vorbild für die Sanierung anderer Großsiedlungen im Sinne einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung dienen.



Die sichere und nachhaltige Energieversorgung unserer Quartiere

Die 2013 gegründete Tochtergesellschaft Gewobag ED ist eine Energiedienstleisterin, mit der die Gewobag ihre umweltpolitische Verantwortung wahrnimmt, die Energiewende aktiv mitzugestalten. Seit 2015 stellt die Gewobag ED die Wärmeversorgung unserer zentralbeheizten und zentral mit Warmwasser versorgten Bestände sicher und organisiert den zuverlässigen Betrieb der Anlagen. Um klimaschädliche Abgase zu reduzieren, optimiert sie außerdem kontinuierlich den Betrieb und den Energieeinkauf. Nicht zuletzt durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine legt die Gewobag ED jetzt verstärkt ihren Schwerpunkt darauf, den Einsatz von Gas zur Wärmeerzeugung durch andere Energieträger zu ersetzen. So wird beim Einbau von neuen Wärmeerzeugungsanlagen geprüft, ob die Nutzung von Wärmepumpen oder Fernwärme möglich ist. Weitere Bausteine unserer nachhaltigen Energieversorgung sind Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sowie perspektivisch der Einsatz von Biomethan.

Unsere Photovoltaikstrategie

Ende 2024 waren insgesamt 47 Photovoltaikanlagen der Gewobag installiert (vgl. 2023 18 Photovoltaikanlagen). Das entspricht einer Leistung von 1.647,07 kWp (rund 1,65 MWp). Zusätzlich speisten 28 externe Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 673,75 kWp (0,67 MWp) Strom ins Netz ein. In den kommenden Jahren werden wir die Zahl dieser Anlagen deutlich erhöhen. Deshalb haben wir eine Strategie zum Ausbau der Photovoltaikversorgung unseres Wohnungsbestandes verabschiedet. Diese sieht vor, bis 2035 rund 60 Mio. € für die Errichtung neuer Anlagen einzusetzen. So beinhaltet eines unserer ESG-Vorstandsziele für das Jahr 2025 z. B. die Errichtung von weiteren Photovoltaikanlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 Megawatt Peak (MWp). Weitere Informationen zu unseren ESG-Vorstandszielen finden Sie [hier](#). Seit der Errichtung von PV-Anlagen in Gewobag-Beständen wurden rund 3,25 GWh PV-Strom im Zeitraum 2017–2024 generiert. Dies ergibt eine CO₂e-Einsparung von insgesamt zirka 1.841 Tonnen. Den aus Photovoltaik gewonnenen Strom stellen wir unseren MieterInnen zur Verfügung, nutzen ihn als Allgemeinstrom – z. B. für die Beleuchtung im Treppenhaus – oder speisen ihn in das öffentliche Netz ein.

Verantwortlich für die Planung und Umsetzung der Photovoltaikanlagen sind das Asset-Management sowie unsere Tochtergesellschaft Gewobag ED in Zusammenarbeit mit unserem Fachbereich Technik. Unsere Photovoltaikstrategie berücksichtigt das Berliner Solargesetz. Dieses schreibt vor, dass ab 2023 mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche von Neubauten und 30 Prozent der Nettodachfläche von Bestandsgebäuden bei wesentlichen Umbauten des Dachs solar genutzt werden müssen. Unser Ziel ist es, in allen Projekten eine maximale Belegung der Dachflächen im Sinne der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zu erreichen.



Sektorkopplung: Energie aus Photovoltaik für E-Mobilität

In den Buckower Höfen planen wir, erstmals ein Projekt zur Sektorkopplung umzusetzen. Hierbei geht es um die intelligente Vernetzung verschiedener Sektoren – in diesem Fall um die Sektoren Gebäude, Energie und Verkehr/Mobilität. Auf dem gesamten Dach des Parkhauses in den Buckower Höfen installieren wir Photovoltaikmodule mit Speichertechnologie (Batteriespeicher), sodass sich das Parkhaus mit den darin ebenfalls neu installierten E-Ladestationen selbst versorgen kann. Die Umsetzung von Projekten zur Sektorkopplung unterstützt den Übergang zu einer nachhaltigen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien.

Nachhaltige Wärmeversorgung: Abwärme aus Rechenzentren

Im Rahmen des Projektes „Das Neue Gartenfeld“ in Berlin Spandau haben wir ein innovatives Konzept zur Wärmeversorgung von 4.500 Wohnungen realisiert. Durch die Nutzung der Abwärme aus zwei Rechenzentren wird eine nachhaltige Heizlösung geschaffen. Vier Großwärmepumpen erhöhen die Temperatur der gewonnenen Abwärme auf 65 bis 70 Grad, die dann in ein Nahwärmenetz eingespeist wird. Dadurch können jährlich bis zu 6.000 Tonnen CO₂ im Vergleich zu fossilen Energieträgern eingespart werden. Diese Initiative zeigt, wie eine intelligente Wärmeplanung in urbane Strukturen integriert werden kann, und leistet einen wichtigen Beitrag zur Wärmewende in Berlin.

Energieversorgung unserer Betriebsstätte

Auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz achten wir nicht nur bei unseren Bestandsgebäuden. Auch unsere Gewobag-Zentrale im Spreebogen wird zu 100 Prozent mit Ökostrom versorgt.

Ressourcen und Schadstoffe

Baustoffe sind wertvolle Ressourcen. Deshalb versuchen wir bei unseren Modernisierungsvorhaben grundsätzlich, Materialien, die in den Objekten verbaut worden sind, zu erhalten. Können die Treppen oder Türen bestehen bleiben? Müssen die Fenster ausgetauscht werden? Bei jeder Modernisierung stellen wir uns diese Fragen. Wir ersetzen Bauteile nur, wenn gesetzliche Vorgaben dies erfordern – etwa das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) oder Vorgaben zum Brandschutz und zu Gefahrstoffen – oder wenn das Material verschlissen ist. Auch bei Neubauprojekten gehen wir neue Wege, um die Nachhaltigkeit unserer Bauaktivitäten zu fördern.

Abfallmanagement

Unser Abfallmanagement hilft uns dabei, Umweltbelastungen zu vermeiden und Ressourcen zu schonen. So sind bei unseren Bauvorhaben die Themen Abfallmanagement und sortenreine Abfalltrennung und Mülltrennung immer schon wichtige Bestandteile gewesen. Grundsätzlich vermeiden wir Abfälle, wo es nur geht. Wenn dies nicht möglich ist, halten wir Ressourcen durch Wiederverwendung oder Recycling im Kreislauf, sofern dies rechtlich, technisch und wirtschaftlich machbar ist.

Das Deponieren von Abfällen stellt die letzte, doch leider manchmal nicht vermeidbare Option dar, z. B. bei gefährlichen Abfallstoffen wie asbesthaltigen Baustoffen. Asbesthaltige Abfälle fallen etwa bei Sanierungsmaßnahmen an, wenn wir belastete Bauteile aus einem Gebäude entfernen. Auch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), künstliche Mineralfaser (KMF) und mit Hylotox behandelte Hölzer gehören in die Gruppe der gefährlichen Abfälle. Bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand liegt daher ein besonderes Augenmerk auf der ordnungsgemäßen Beseitigung dieser Abfälle. Um eine fachgerechte Handhabung und Entsorgung von gefährlichen Abfällen zu gewährleisten, binden wir externe Schadstoff-ManagerInnen ein. Weitere Informationen zum Umgang mit Schadstoffen finden Sie nachfolgend im Unterkapitel „**Beseitigen von Asbest und weiteren Schadstoffen**“.

Bei nicht gefährlichen Abfällen planen und überwachen von uns beauftragte Planungsbüros die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben wie der Gewerbeabfallverordnung, um eine möglichst hochwertige Verwertung der Abfälle zu gewährleisten. Bei komplexen Maßnahmen mit vielen Abfallfraktionen schalten wir auch bei nicht gefährlichen Abfällen zusätzlich externe ExpertInnen für die Planung und Überwachung der Entsorgung ein.

Für den Neubau legt seit August 2023 die Ersatzbaustoffverordnung verbindliche Anforderungen an die Herstellung und den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in Bauwerken fest. Dazu gehören beispielsweise Bodenmaterialien oder Recyclingbaustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen. So sollen Sand und Erde aus einem Bodenaushub möglichst anderweitig genutzt werden, statt sie zu entsorgen. Bei unserem Neubauprojekt WATERKANT konnte ein bestehendes Gewerbeobjekt nicht zu einem Wohnhaus umgebaut werden, sodass ein Abbruch unvermeidlich war. Hier haben wir die mineralischen Bauabfälle wie Beton geschreddert und das Material für die Baustraßen verwendet.

Auch in unserem Verwaltungsgebäude am Spreebogen setzen wir uns mit dem Thema Müll auseinander. Um das Recycling unserer Abfälle zu ermöglichen, trennen wir sie konsequent. Die Kommunikation mit unseren MieterInnen, PartnerInnen und MitarbeiterInnen findet zum allergrößten Teil digital statt, was Papier und Büromaterial spart und so Abfälle reduziert.

Beseitigen von Asbest und weiteren Schadstoffen

Im Jahr 2024 wurden knapp 2.322 Gewobag-Wohnungen als asbestfrei bestätigt, nachdem sie auf Schadstoffe überprüft wurden und bei Bedarf eine Asbestsanierung durchgeführt wurde. Unser Ziel ist es, Asbest aus all unseren Gebäuden und Wohneinheiten systematisch zu entfernen. Deshalb haben wir in den letzten Jahren in der Gewobag Prozesse und Verantwortlichkeiten zum Umgang mit Gebäudeschadstoffen (Schadstofforganisation) aufgebaut und stetig weiterentwickelt. In diesem Zuge haben wir auch die Stelle eines Gefahrstoffkoordinators geschaffen. Wie klassische Umweltbeauftragte überwacht er die Einhaltung der relevanten Schadstoff- und Entsorgungsprozesse, beobachtet Rechtsänderungen und informiert darüber. Der Gefahrstoffkoordinator ist unsere interne Ansprechperson für alle Fragen zum Umgang mit Asbest und führt Schulungen für unsere MitarbeiterInnen durch.

Mit unserer Schadstofforganisation werden wir den arbeitsschutzspezifischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Anforderungen an den Umgang mit Gebäudeschadstoffen – insbesondere mit Asbest – gerecht; in vielen Fällen gehen wir auch über das gesetzlich Geforderte hinaus. So lässt die Gewobag als Bauherrin schon heute vor nahezu jeder Baumaßnahme das Gebäude bzw. die Gebäudeteile auf Schadstoffe untersuchen. Die Ergebnisse stellen wir den ausführenden Unternehmen anschließend zur Verfügung. Auch vermeiden wir konsequent den Einsatz von Fassadendämmstoffen aus Polystyrol. Stattdessen verwenden wir bei Sanierungs- und Neubauprojekten ausschließlich mineralische Dämmstoffe.



Modulare Bauweise im neuen Quartier Landsberger Allee

Bei unserem Neubauprojekt Landsberger Allee sammeln wir derzeit Erfahrungen mit der Modulbauweise: Erstmals in Deutschland kommt hier das modulare Bauen in derart großer Dimension zum Einsatz. Auf dem Areal entstehen vier Gebäude mit über 1.500 Wohnungen, die sich aus über 3.000 Modulen für die verschiedensten Wohnungstypen zusammensetzen.

Während auf herkömmlichen Baustellen viele Baustoffe entsorgt werden müssen, kann die modulare Fertigung in dem neuen Werk in Fürstenwalde gut gesteuert werden. Ob Trockenbauplatten, Kabel oder Rohre – durch Schnittpläne und gezielte Resteverwertung geht der Rohstoffeinsatz unter Fabrikbedingungen deutlich effizienter vonstatten. Aufgrund der Gebäudeform und der vielfältigen Grundrisse werden für die Wohnungen in der Landsberger Allee mehr als 700 unterschiedliche Module gefertigt. Die einzelnen Wohnungen bestehen aus einem bis vier Modulen. Sie können noch nach Jahren zerstörungsfrei und vergleichsweise einfach zurückgebaut werden, um sie nach einer Aufbereitung bestenfalls wiederzuverwenden oder das Material bzw. Materialreste zu recyceln. Durch die serielle und industrielle Fertigung werden bei der Herstellung so erheblich Treibhausgasemissionen eingespart.

Zudem findet die Fertigung regional in Fürstenwalde statt. Weitere Nachhaltigkeitsaspekte sind die Vermeidung von Fahrten der Zulieferer und HandwerkerInnen, die Vermeidung von Müll auf der Baustelle sowie eine höhere Fertigungsqualität und damit weniger Mängelbeseitigungen im Nachgang. Ein zusätzlicher Vorteil: Das parallele Bauen ermöglicht verkürzte Bauzeiten und damit eine frühere Nutzung der Gebäude. Zudem verwendet unser Partner Daiwa House Modular Europe GmbH, mit dem wir das Projekt umsetzen, 90 Prozent Recyclingstahl in der Produktion und recycelt 83 Prozent des Verschnitts und der Produktionsabfälle, die bei der Herstellung der Module anfallen.

Weitere Informationen zu unserem Projekt in der Landsberger Allee finden Sie [hier](#) sowie in [Kapitel 1](#).



Materialpassport mit Madaster

Ebenfalls in unserem Quartier an der Landsberger Allee setzen wir erstmals die Software Madaster ein. In diesem Kataster werden alle Materialien und Produkte registriert, die in einem Gebäude verbaut werden. Welchen Beton haben wir verwendet? Wie viel davon wurde wo verbaut? Mit dem sogenannten Materialpassport, der diese Daten zusammenfasst und Auskunft über den Wert der verbauten Materialien gibt, können wir das Gebäude effektiver verwalten. Gleichzeitig erhalten wir wichtige Erkenntnisse zur Zirkularität, sodass die Materialien später bestmöglich weiterverarbeitet, also im Idealfall wiederverwendet oder recycelt werden können. Madaster wird die Kreislaufwirtschaft in der Baubranche erleichtern und hilft, wertvolle Ressourcen zu schonen. Auch graue Emissionen, also solche, die bei Herstellung, Einbau und Abbruch von Bauelementen entstehen, werden durch Madaster errechnet. Kurz: Das Objekt wird um ein Vielfaches transparenter.

Bauen mit Holz

Die Modulbauweise in der Landsberger Allee liefert uns zusätzlich wichtige Erkenntnisse für den Holzbau, den wir künftig vermehrt einsetzen wollen. So fertigen wir beispielsweise in unserem Quartier Buckower Höfe die Zwischendecke, die Außen- und Innenwände der Dachaufstockung sowie die neue Dachdecke ganz oder teilweise aus Holz. Die Holzmodul- bzw. Holzhybridbauweise eignet sich dafür nicht nur aufgrund ihrer Leichtigkeit. Holz als Baustoff bietet auch einen guten Wärmeschutz im Sommer und einen guten Kälteschutz im Winter, sorgt für ein angenehmes Raumklima und zeichnet sich über den gesamten Lebenszyklus hinweg durch einen geringeren Energieeinsatz und CO₂e-Ausstoß aus.

Wassermanagement

Eine gute Qualität unseres Trinkwassers ist für uns ein Kernanliegen. Die Einhaltung der Trinkwasserverordnung ist dabei obligatorisch. Um die gesetzlichen Anforderungen im Hinblick auf die Beschaffenheit des Trinkwassers bestmöglich zu erfüllen und sicherzustellen, hat die Gewobag spezialisierte DienstleisterInnen beauftragt. Sie koordinieren und überwachen beispielsweise das Beprobieren des Trinkwassers auf Legionellen, sodass wir im Falle einer Überschreitung schnell Maßnahmen zur Gefahrenabwehr einleiten können.

In unseren Neubau- und Sanierungsprojekten wird ein verantwortungsvoller Umgang mit Wasser ebenfalls berücksichtigt. So kommen beim Neubau beispielsweise immer mehr industriell vorgefertigte Produkte bzw. Elemente wie Badzellen, großformatige Wand- und Deckenelemente, aber auch Treppen- und Balkonelemente zum Einsatz. Diese werden in Produktionshallen unter idealen Witterungsbedingungen gefertigt, sodass beispielsweise im Hochsommer weniger Ortbeton auf Baustellen bewässert werden muss, damit dieser nicht zu schnell aushärtet.

Auf den Wasserverbrauch unserer MieterInnen können wir nur bedingt Einfluss nehmen. In den Wohnungen gehören jedoch wassersparende Armaturen und Spülungen zum Ausstattungsstand, sodass auch unsere MieterInnen den Verbrauch dieser wertvollen Ressource reduzieren können.

Unsere Neubauten erhalten standardmäßig Flachdächer, die extensiv begrünt werden bzw. über ein Retentionsdach-System verfügen. Mit der Kombination aus Dachbegrünung und Regenwassermanagement, d. h. dem Zurückhalten des Regenwassers, leisten wir einen Beitrag zum städtebaulichen Zukunftsmodell „Schwammstadt“. Ein begrüntes Dach speichert das Wasser und gibt es nur langsam an die Luft oder den Boden ab. So werden Überflutungen verhindert und das Regenwasser fließt nicht direkt in die Kanalisation. Durch die Verdunstung auf dem Grundstück entsteht ein Kühleffekt, der das Mikroklima positiv beeinflusst. Begrünte Dächer sorgen bei Hitze für angenehme Kühlung und fördern zudem die Artenvielfalt.

Bei der Gestaltung unserer Außenanlagen achten wir darüber hinaus darauf, nicht nur heimische, sondern auch robuste und klimaangepasste und damit pflegeärmere Arten zu pflanzen (weitere Informationen hierzu finden Sie im nachfolgenden Unterkapitel zum Thema **„Grünes Handbuch“**). In diesem Zusammenhang setzen wir uns auch verstärkt mit der Frage auseinander, wie wir eine Nutzung von Regenwasser, etwa für die Gartenbewässerung, ermöglichen können. Mit einem entsprechenden Regenrückhalt kann das Nutzen und Versickern von Regenwasser unmittelbar auf dem Grundstück (z. B. über Entwässerungsmulden) erreicht werden.

Biodiversität

Berlin ist nicht nur ein Zuhause für fast vier Millionen Menschen, auch zahlreiche Tier- und Pflanzenarten leben hier. Auf rund zwei Millionen Quadratmetern Grünfläche übernehmen wir Verantwortung für den Erhalt der Biodiversität. Die Außenanlagen unserer Quartiere können außerdem zu einem angenehmen Stadtklima beitragen.

„Städtisch Grün“ – Pilotprojekt zur nachhaltigen Pflege unserer Außenanlagen

Gemeinsam mit der Stiftung Naturschutz Berlin haben wir im Zeitraum 2021–2023 das Pilotprojekt „Städtisch Grün“ durchgeführt, mit dem Ziel, die biologische Vielfalt in den Quartieren weiter zu fördern und unsere Grünanlagen aufzuwerten – für Mensch, Tier und Stadtklima. So haben wir die Außenflächen der Paul-Hertz-Siedlung in Charlottenburg-Nord nachhaltig weiterentwickelt: durch verlängerte Mahdintervalle, regionale Pflanzenarten, veränderte Gehölzschnitte, Wildblumenwiesen und Nisthilfen. Auf diese Weise schaffen wir mehr und verbesserte Lebensräume für Insekten und Vögel.

Für die Erfolgskontrolle der ökologischen Entwicklung wurde im Rahmen des Pilotprojekts ein Monitoringkonzept erstellt, das die Vegetation sowie die Artengruppen Wildbienen und Brutvögel umfasst. Um den Erfolg des Projekts messen zu können, setzen wir das Monitoring bis 2026 fort. Für die Einordnung der Ergebnisse werden wir weiterhin von der Stiftung Naturschutz begleitet.

Die Erkenntnisse, die wir bisher aus dem Projekt gewinnen konnten, übertragen wir bereits jetzt Schritt für Schritt auch auf den restlichen Bestand: So hat beispielsweise die Art und Weise, wie die Grünpflege erfolgt, einen großen Einfluss auf die Biodiversität. Daher haben wir im Zuge einer Neuausschreibung der Außenanlagenbewirtschaftung zum Jahresbeginn 2024 das Leistungsverzeichnis für Grünpflege deutlich angepasst: Durchführung von häufigeren Pflege- und Prügängen, Reduzierung von Störungen in Flora und Fauna, ein differenzierter Umgang mit Hecken und Gehölzen und eine geänderte Vorgehensweise bei der Bodenbewirtschaftung und der Rasenpflege. Weiterhin wurde mit dem sogenannten „Grünen Handbuch“ ein für sowohl Neubau als auch Altbestand verbindlicher Pflanzenkatalog für Neu- und Ersatzpflanzungen entwickelt, bei dessen Entstehung die entsprechend wichtigen Aspekte zur Steigerung der Biodiversität in unseren Grünanlagen berücksichtigt wurden. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass die nachhaltige Bewirtschaftung von Grünanlagen möglichst schnell in unserem gesamten Bestand umgesetzt wird. Im nächsten Schritt werden wir verstärkt die Umwidmung einiger Rasen- zu Wiesenflächen in den Fokus rücken.

Seit 2023 fördert die Gewobag das Schulprojekt „Städtisch Grün. Kids“. Im Mittelpunkt des vierjährigen Projektes steht das Bildungsprogramm „GemüseAckerdemie“ des gemeinnützigen Vereins Acker e. V. Das Ziel: Die SchülerInnen der Klassenstufen drei bis sechs sollen den Wert der Natur für sich entdecken und ein ökologisches Bewusstsein entwickeln.

Die teilnehmende Schule (Helmuth-James-von-Moltke-Schule) wird mit Saat- und Pflanzgut versorgt, bei der Anbauplanung beraten und die PädagogInnen vor Ort erhalten Fortbildungen. Durchschnittlich verbringen die Kinder rund zwei Schulstunden pro Woche auf dem Acker. Ergänzt wird das Projekt durch die naturpädagogischen Entdeckungstouren „Nemo – Naturerleben mobil“ der Stiftung Naturschutz Berlin.



„Grünes Handbuch“ – Produktkatalog für die nachhaltige Bepflanzung unserer Außenanlagen

Der Klimawandel stellt auch unsere heimischen Pflanzen vor Herausforderungen. Welche von ihnen kommen gut mit Trockenheit und Hitze klar – auch ohne aufwendige Pflege? Welche Pflanzen sind insektenfreundlich und was sollte bei der Planung beachtet werden, damit sie langfristig gedeihen? Gemeinsam mit den Beteiligten des Pilotprojektes „Städtisch Grün“ und einem externen Büro für Landschaftsarchitektur haben wir einen Produktkatalog für solche klimaresilienten und insektenfreundlichen Pflanzen erstellt. Dieser Katalog bildet seit 2024 die Grundlage von Ausschreibungen für PlanerInnen und Ausführende, die bei Neubau- und Sanierungsprojekten unsere Außenanlagen (neu)gestalten. Die ersten Projekte, bei denen das Grüne Handbuch Anwendung findet, sind in Realisierung, die ersten Fertigstellungen erfolgen voraussichtlich in 2025.

Biodiversität in unseren Beständen fördern und bewahren

Wir wissen, dass unsere Bautätigkeiten Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt haben. Deshalb prüfen wir bei allen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sorgfältig, wie wir diese Auswirkungen minimieren können. Auch bei der Schaffung von Planungsrecht für Neubauten, etwa im Rahmen eines Bebauungsplanes, wird geprüft, was die Bebauung für Flora und Fauna bedeutet; dies ist durch Gutachten nachzuweisen und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Wenn Vögel durch eine Sanierung ihre angestammten Nistplätze in unseren Fassaden oder Dachrinnen verlieren, richten wir Ausweichquartiere ein. Auch die Umsiedelung von Fledermäusen planen wir sorgfältig und in enger Abstimmung mit Sachverständigen und Behörden.

Unsere Neubauten erhalten standardmäßig Flachdächer, die extensiv begrünt werden bzw. über ein Retentionsdach-System verfügen. Ein gutes Beispiel ist unser Quartier an der Landsberger Allee, das nach Fertigstellung über 10.000 Quadratmeter Dachfläche verfügen wird, die begrünt wird. Die Dachbegrünung kann nicht nur Regenwasser zurückhalten, sondern sorgt bei Hitze auch für eine angenehme Kühlung. Darüber hinaus fördert sie die Artenvielfalt.

Gemeinsam mit engagierten MieterInnen haben wir auf rund 2.500 Quadratmetern Quartiersfläche Wildblumenwiesen angelegt. Die größte Wiese mit rund 1.000 Quadratmetern befindet sich in der Georg-Ramin-Siedlung; hier haben wir auch unser bisher größtes Insektenhotel aufgestellt. Weitere Maßnahmen zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt sind die Einrichtung von Fledermaushotels und Nistkästen sowie die Unterstützung von Berliner Gemeinschaftsgärten.

Nachhaltige Flächennutzung

Beton und Asphalt machen es Bodenlebewesen schwer zu überleben. Deshalb achten wir bei unseren Neubauprojekten darauf, so wenig Fläche wie möglich zu versiegeln, etwa durch Nachverdichtung auf bereits versiegelter Fläche oder durch Dachaufstockungen. Bei rund 1.600 Wohnungen, die sich derzeit im Bauprogramm befinden, kommen wir ganz ohne die Versiegelung neuer Flächen aus. So entstehen in der Seelenbinderstraße rund 200 neue Wohnungen anstelle eines eingeschossigen Supermarkts. In der Meraner Straße ergänzen wir ein bestehendes Quartier um drei Gebäude unter anderem auf ehemaligen Parkplätzen und schaffen so 120 neue Wohnungen – mitten in Schöneberg. Weitere Wohnungen des aktuellen Bauprogramms wurden oder werden auf vormals gewerblich genutzten Flächen gebaut, wodurch keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Beispiele sind die Insel Gartenfeld mit über 1.100 Wohnungen und die Köpenicker Wendenschloßstraße mit 250 Wohnungen.

Mobilitätskonzepte für unsere MieterInnen und MitarbeiterInnen

Durch ganzheitliche Mobilitätskonzepte in unseren Quartieren möchten wir unsere MieterInnen anregen, klima- und stadtverträglich unterwegs zu sein. Deshalb haben wir in einigen Quartieren mit unserem Kooperationspartner BVG Jelbi-Mobilitätsstationen eröffnet, an denen Fahrräder, E-Scooter, Roller und Autos verschiedener Anbieter 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 haben wir Ende 2020 die erste Station in einem Berliner Außenbezirk platziert und damit die nachhaltige Stadtentwicklung am Stadtrand gefördert. Die Mobilitätsstationen werden von unseren MieterInnen gut angenommen.

Zusätzlich prüfen wir im Quartier WATERKANT die Bereitstellung von Lastenfahrrädern. Bei aktuellen und zukünftigen Bauvorhaben werden wir mit der BVG bzw. Jelbi kontinuierlich Gespräche zur Etablierung weiterer Mobilitätsstationen führen, etwa für die Ringslebenstraße in Buckow. Darüber hinaus wurde im Jahr 2023 nach einer Pilotphase an zwei Standorten an einem weiteren Standort die Kooperation mit ampido, einer Parkplatz-App, verstetigt. Im Prenzlauer Berg stehen MieterInnen und Dritten jetzt dauerhaft 15 Stellplätze für Kurz- und Langzeitparken zur Verfügung. Die positiven Erfahrungen ermutigen uns, kontinuierlich neue Flächen in unserem Bestand zum Ausbau des Angebotes bereitzustellen.



Unsere E-Ladeinfrastruktur-Strategie

Mit unserer E-Ladeinfrastruktur-Strategie verfolgen wir gleich mehrere Ziele: Wir wollen den steigenden Bedarf an Elektromobilität decken, den Nachfragen unserer MieterInnen nachkommen und einen Beitrag zur Verkehrswende sowie zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten. Durch Investitionen in Höhe von rund 24 Mio. € bis 2035 setzen wir unsere Strategie in die Realität um. Bis Ende 2024 konnten wir bereits 580 Stellplätze an 50 Standorten vor- und ausrüsten. Von diesen Stellplätzen sind bereits 274 nutzbar. 2025 werden weitere 300 Stellplätze vor- und ausgerüstet.

Bis 2026 planen wir, in Summe rund 500 elektrifizierte Stellplätze errichtet (nutzbar) und weitere 1.300 Stellplätze technisch vorbereitet zu haben. Die Lademöglichkeiten werden sowohl im Bestand als auch im Neubau geschaffen und mit zertifiziertem Grünstrom versorgt. Mit unserer Strategie tragen wir auch aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen Rechnung, etwa dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), das 2021 zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur erlassen wurde, sowie dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), das unter bestimmten Bedingungen für MieterInnen den Anspruch auf eine eigene Ladestation verankert. Zukünftig wollen wir in immer mehr Quartieren die Anmietung eines Stellplatzes mit E-Ladeinfrastruktur ermöglichen. Der Ausbau der Ladeinfrastruktur war im Jahr 2024 darüber hinaus Vorstandsziel und ist es auch 2025 wieder. Weitere Informationen zu unseren ESG-Vorstandszielen finden Sie [hier](#).



EU-Projekte zur Elektromobilität

In Förder- und Forschungsprojekten arbeiten wir mit zahlreichen internationalen PartnerInnen aus dem In- und Ausland zusammen und stärken auf diese Weise den Wissensaustausch zum Thema E-Mobilität. So beteiligte sich unser Mobilitätsteam unter anderem am EU-Projekt USER-CHI, das 2024 erfolgreich abgeschlossen wurde. Als Teil des EU-Förderprogramms HORIZON 2020 beschäftigt sich dieses Projekt hauptsächlich mit nutzerfreundlicher Ladeinfrastruktur und digitalem Parkraummanagement. In Berlin, aber auch in Barcelona, Budapest, Rom, Turku, Florenz und Murcia wurden dazu Digitalanwendungen zur Stärkung der Elektromobilität konzeptioniert und getestet. In Berlin wurden sechs neue Ladeangebote in zwei Quartieren erfolgreich erprobt. An den innovativen und nutzerfreundlichen Ladesäulen konnten sowohl MieterInnen als auch andere NutzerInnen ihre Elektrofahrzeuge zuverlässig aufladen und parken. Das positive Feedback der NutzerInnen und die hohe Nutzungsquote im Kreuzberger Wassertor-Quartier haben uns überzeugt, die Zusammenarbeit mit unserem Projektpartner Qwello auch nach Projektende fortzusetzen.

Nachhaltige Mobilität für unsere MitarbeiterInnen

Auch unsere MitarbeiterInnen unterstützen wir dabei, ihre Wege klimafreundlich zurückzulegen. Dazu bieten wir Zuschüsse zum Erwerb eines Deutschlandtickets oder eines anderen bevorzugten Tickets für den öffentlichen Nahverkehr an. Die Tickets für unsere Auszubildenden übernehmen wir zu 100 Prozent. Zusätzlich stellen wir unseren MitarbeiterInnen einen Fuhrpark aus zwei Elektro- und drei Hybridfahrzeugen sowie 32 E-Ladepunkte in unserer Tiefgarage zur Verfügung. Bessere Konditionen für das Leasing von E-Autos von unserem Partner Volkswagen sollen Anreize für einen privaten Umstieg bieten. Auch die Fahrradkultur möchten wir in unserem Unternehmen fördern. Daher steht unseren MitarbeiterInnen eine 320 Quadratmeter große Fahrradgarage mit rund 120 Stellplätzen, Lademöglichkeiten für Pedelecs, Schließfächern, Reparaturstationen und Duschen zur Verfügung. Im Januar 2025 haben wir darüber hinaus ein Leasingprogramm für Fahrräder und E-Bikes in unser Angebot aufgenommen.



Ziele und Maßnahmen

Umwelt- und Klimaschutz

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Energie & Klima in Neubau und Bestand	Wir konzipieren eine Klimastrategie mit zukunftsorientierten Maßnahmen	Umsetzung der Dekarbonisierungs-Roadmap zur Erreichung der Klimaziele	In Durchführung
		Implementierung einer neuen Softwarelösung zur Planung und Steuerung unserer (energetischen) Modernisierungs- und Instandhaltungs-Bedarfe und-Aktivitäten inkl. Aufbau eines softwaregestützten Treibhausgas-Controllings bis 2026	In Durchführung
		Ausbau erneuerbarer Energien im Neubau und Gebäudebestand (u. a. Ausbau Wärmepumpen, Pilotierung Biomethan-Projekt)	In Durchführung
		Umsetzung PV-Strategie: Investitionen von 60 Mio. € in die Errichtung neuer Photovoltaikanlagen bis 2035	In Durchführung
		Errichtung neuer Photovoltaikanlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 MWp in 2025	In Durchführung
		Ausbau der Installation von Wärmepumpen	In Durchführung
Nachhaltige Baustoffe und Vermeidung von Schadstoffen	Wir prüfen den Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien	Pilotierung von Modulbauweisen	In Durchführung
		Systematische Beseitigung von Asbest in unseren Beständen durch eingeführte Schadstofforganisation	Fortlaufend
		Einsatz polystyrolfreier Dämmstoffe, u. a. zur Fassadendämmung	Fortlaufend
Biodiversität	Wir fördern die biologische Vielfalt auf unseren Grünflächen	Übertragung der Erkenntnisse aus dem Projekt „Städtisch Grün“ auf den restlichen Bestand	In Durchführung
		Städtisch Grün. Kids: Förder- und Bildungsprojekt „GemüseAckerdemie“ mit dem gemeinnützigen Verein Acker e. V.	In Durchführung
		Anwendung des neuen „Grünen Handbuchs“ für die Gestaltung von klimaresilienten Außenanlagen	In Durchführung
Mobilität	Wir bieten innovative Mobilitätslösungen für unsere MieterInnen an	Umsetzung E-Ladeinfrastruktur-Strategie: Investitionen von 24 Mio. € in den Ausbau der Ladeinfrastruktur bis 2035, Errichtung von 300 neuen Ladepunkten in 2025	In Durchführung
		Partizipation an internationalen Forschungs- und Förderprojekten mit Fokus auf E-Mobilität	Abgeschlossen
		Umsetzung eines Pilotprojektes zur Sektorkopplung Gebäude, Verkehr/Mobilität und Energie	In Planung
	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



Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Inhalt

- Unsere Werte und Verhaltensgrundsätze →
- Nachhaltig investieren und finanzieren →
- ESG-Rating →
- Compliance, Korruptionsprävention und Risikomanagement →
- Unsere Verantwortung in der Lieferkette →
- Digital und innovativ in die Zukunft →
- Ziele und Maßnahmen →

Die Gewobag ist eine der größten städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin. Damit kommt uns auch eine große Aufgabe zu: Wohnraum bereitzustellen für Jung und Alt, StudentInnen und Familien, Alteingesessene und Neu-BerlinerInnen. Diese Verantwortung nehmen wir wahr. Dabei definiert die Gewobag-Satzung bereits seit mehr als 100 Jahren unser tägliches Handeln. Zu unserem Selbstverständnis gehören sowohl ein gutes Compliance-Management als auch Maßnahmen zur Korruptionsprävention. Damit unsere Investitionsentscheidungen nicht nur für uns, sondern für ganz Berlin einen Mehrwert bringen, setzen wir auch hier auf Nachhaltigkeit. Darüber hinaus sind wir bereit, innovative Ideen und digitale Lösungen zu entwickeln und umzusetzen, um den wachsenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit unseres Handelns gerecht zu werden.

Unsere Werte und Verhaltensgrundsätze

Seit über 100 Jahren liegen unserem täglichen Handeln nachhaltige Werte zugrunde. Wir sorgen für bezahlbaren Wohnraum in Berlin und achten darauf, dass unsere neu errichteten und modernisierten Immobilien ökologisch verträglich sind – so wie es in unserer Unternehmenssatzung festgeschrieben ist. Über unseren Mieter*innenrat und die Mieterbeiräte nehmen wir zudem die Interessen und Meinungen unserer Mieter*innen wahr. Darüber hinaus entsprechen wir den Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex, der konkrete Verhaltensnormen und Handlungsempfehlungen für Vorstände und Aufsichtsräte festlegt.

Das **Unternehmensleitbild** „Gewobag – Die ganze Vielfalt Berlins“ dient als Orientierung für unsere Arbeit und unsere Ziele. Es definiert verbindliche Werte und Normen, nach denen wir handeln, und ist Ausdruck unserer Unternehmenskultur. Unser **Code of Conduct** schreibt Verhaltensgrundsätze für unsere Mitarbeiter*innen fest und ist die Basis für alle internen Compliance-Regeln. Er findet bei dienstlichen Belangen und den dienstlichen Aktivitäten aller Mitarbeiter*innen Anwendung. Zusammen bilden unser Code of Conduct und unser Unternehmensleitbild ein übergeordnetes Regelwerk für das Arbeiten bei der Gewobag. Zusätzlich ist unser **Code of Conduct für Geschäftspartner*innen** Gegenstand unserer Ausschreibungen und Vergaben. Informationen zu unseren Richtlinien stellen wir über Onlineschulungen, das Intranet und auf unserer Internetseite unter „**Compliance & Werte**“ zur Verfügung.

Nachhaltig investieren und finanzieren

Bei unseren Investitions- und Finanzierungsentscheidungen schauen wir nicht nur auf deren Wirtschaftlichkeit, wir berücksichtigen auch ökologische und soziale Aspekte. Vor Sanierungsmaßnahmen führen wir stets energetische Variantenbetrachtungen durch. Dabei analysieren wir die thermische Gebäudehülle und die technische Ausrüstung des Gebäudes. Darauf aufbauend entwickeln wir in verschiedenen Abstufungen Maßnahmen zur Optimierung und berechnen die jeweiligen Kosten. Wichtig ist uns dabei, die größtmögliche Reduktion von CO₂e-Emissionen mit den Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit in Einklang zu bringen. Das Ergebnis unserer Analyse ist eine Übersicht über den Istzustand des Objektes, verschiedene Optimierungsvarianten und Maßnahmen sowie die damit einhergehenden Investitionsbedarfe.

Ein Großteil unserer geplanten oder in Umsetzung befindlichen Wohneinheiten für einkommensschwache Wohnungssuchende werden mit Mitteln des Landes Berlin nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) finanziert. Ein weiterer Baustein der Finanzierung sind Mittel aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

2024 haben wir von der Deutschen Kreditbank (DKB) die Bestätigung erhalten, dass die von ihr vergebenen Darlehen den DKB-Social-Loan-Kriterien entsprechen.

Unser Social Bond

Als erstes kommunales Wohnungsunternehmen in Deutschland haben wir 2021 einen Social Bond (Soziale Anleihe) mit einem Volumen von 500 Mio. € an der Luxemburger Börse emittiert. Die Anleihe wurde unter unserem neu aufgelegten Debt Issuance Programme (DIP) ausgegeben, das uns auch in Zukunft einen flexiblen Zugang zu den Kapitalmärkten ermöglichen wird. Die Nettoerträge unseres Social Bonds investieren wir in Vermögenswerte mit eindeutigem sozialen Nutzen, beispielsweise in Wohnungen für Personen mit einem Wohnberechtigungsschein. So können wir auch weiterhin unserer Verantwortung gerecht werden, BerlinerInnen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit unserem Social Bond schaffen wir nicht nur einen gesellschaftlichen Mehrwert, sondern erweitern auch gezielt unsere Investorenbasis für künftige nachhaltige Finanzierungsvorhaben.

Voraussetzung für den Zugang zu verschiedenen sozialen Finanzierungsinstrumenten wie sozialen Anleihen oder Schuldscheindarlehen ist ein **Social-Finance-Regelwerk**, das wir 2021 entwickelt haben. Dieses Regelwerk folgt den Social Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA), 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 um eine „**Second Party Opinion**“ der ISS ESG ergänzt. Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

Das Social-Bond-Reporting per 31. Dezember 2021 und den Limited-Assurance-Report der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft finden Sie [hier](#).

Derzeit aktualisieren wir unser Social-Finance-Regelwerk und lassen dafür eine Second Party Opinion erstellen, um den neuen Anforderungen des Kapitalmarktes auch 2025 gerecht zu werden. Auf diese Weise sind wir bestens darauf vorbereitet, weiterhin Finanzierungsmittel für soziale Zwecke einzuwerben.

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

ESG-Rating

Das ESG-Risk-Rating der Gewobag wird jährlich von Sustainalytics durchgeführt. Sustainalytics ist ein führender unabhängiger Dienstleister für ESG-Research, -Ratings und -Daten sowie für Responsible Investment Services. Das Rating misst, wie stark ein Unternehmen wesentlichen branchenspezifischen ESG-Risiken ausgesetzt ist und wie gut es diese Risiken managt. Mit einem ESG-Risk-Rating von 6,8 Punkten wurde die Gewobag in die niedrigste Risikokategorie (negligible/unerheblich) eingestuft. Im Branchenvergleich gehören wir damit zu den besten 2 Prozent der von Sustainalytics bewerteten Unternehmen. Insgesamt wurden mehr als 1.000 Unternehmen aus dem Bereich „Real Estate“ bewertet. Unternehmen mit einem positiven ESG-Rating gelten als weniger risikoreich, da sie mit größerer Wahrscheinlichkeit nachhaltig agieren und über eine gute Unternehmensführung verfügen.



Compliance, Korruptionsprävention und Risikomanagement

Als verantwortungsvoll handelndes Unternehmen halten wir selbstverständlich geltende Gesetze, vertragliche Verpflichtungen und interne Richtlinien ein. Zahlreiche branchenspezifische Gesetze wie das Mietrecht, das Bau- und Bauplanungsrecht oder das Umwelt- und Energierecht haben direkten Einfluss auf unsere Tätigkeiten. Der regulatorische Rahmen für Unternehmen wird zunehmend komplexer. Mithilfe unserer internen Richtlinien und Prozesse setzen wir die gesetzlichen Regelungen um und ergänzen sie um eigene Vorgaben sowie ethische und moralische Standards.

Compliance

In unserem digitalen Schulungsportal SAM bieten wir konzernweit Schulungen zu den Themen Compliance und Code of Conduct, Datenschutz sowie Geldwäscheprävention an. Präsenzs Schulungen durch unseren Ombudsmann, den Datenschutzbeauftragten, den Geldwäschebeauftragten sowie im Rahmen des Compliance-Simulationspiels „Integrity Now“ finden ebenfalls statt. Ziel der Schulungen und des Spiels ist es, unsere MitarbeiterInnen und Führungskräfte weiter zu sensibilisieren, ihnen Wissen zur Verfügung zu stellen und sie einzuladen, die praktische Anwendung der internen Richtlinien und Vorgaben zu üben. 2025 wollen wir unser Angebot um risikogruppenspezifische Schulungen erweitern.

Unser Compliance-Management berät unsere MitarbeiterInnen zu allen Compliance-Themen, um mögliche Verstöße bereits im Vorfeld zu vermeiden. Außerdem prüft und dokumentiert es alle Meldungen und veranlasst bei Bedarf Folgemaßnahmen. Dies bezieht sich sowohl auf Meldungen, die den Verdacht auf das Fehlverhalten von MitarbeiterInnen betreffen, als auch auf Meldungen hinsichtlich eines Verdachts auf ein Fehlverhalten durch Dritte gegenüber der Gewobag (z. B. gefälschte Mietverträge). Bei Non-Compliance gilt bei der Gewobag die Null-Toleranz-Politik, Verstöße werden nicht geduldet. Im Jahr 2024 sind insgesamt 66 relevante Hinweise auf Unregelmäßigkeiten bei uns eingegangen. Alle Hinweise wurden von uns untersucht, es wurden sechs stichhaltige Hinweise zur Anzeige gebracht. Alle sechs Verfahren aus 2024 sowie fünf weitere Verfahren aus den Vorjahren befinden sich derzeit in Bearbeitung bei den Ermittlungsbehörden. Ein Verfahren wurde 2024 mit Verurteilung der Täter (Dritte) abgeschlossen.

Das Gewobag-Compliance-Management-System wird laufend weiterentwickelt und regelmäßig durch das Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft (ICG) zertifiziert. Die internen Compliance-Prozesse und -Regularien, wie beispielsweise zu den Themen Datenschutz, Geldwäscheprävention, Sanktionslisten-Screening, interne Revision, Korruptionsprävention, Case-Management, internes Kontrollsystem (IKS) sowie zur Hinweisgeberrichtlinie, werden fortlaufend auf Angemessenheit und Wirksamkeit überprüft und bei Bedarf weiterentwickelt.

Korruptionsprävention

Unsere Betriebsvereinbarung zur Korruptionsprävention wurde in enger Abstimmung mit dem Betriebsrat erstellt und verweist bei den zentralen Themen „Interessenkonflikte“ und „Zuwendungen“ sowie bei unserem Hinweisgebersystem auf die Organisationsanweisung „Compliance“, die diese Themen transparent und verbindlich regelt. Nicht nur unsere MitarbeiterInnen, sondern auch Externe können sich bei Verdacht auf einen Korruptionsfall über unser Hinweisgebersystem an unseren Chief Risk & Compliance Officer bzw. eine von uns beauftragte Ombudsperson wenden. Daneben steht allen HinweisgeberInnen eine digitale Variante zur Verfügung, über die sie Hinweise anonym abgeben können.

Risikomanagement

Verantwortungsvolle Unternehmensführung heißt auch, sich sorgfältig mit den Risiken und Chancen für das Unternehmen auseinanderzusetzen. Um den Fortbestand der Gewobag und ihrer Tochtergesellschaften langfristig zu sichern, haben wir ein wirksames Risikomanagementsystem (RMS) etabliert, das wir kontinuierlich weiterentwickeln. Die Strukturen und Abläufe des RMS schaffen eine ganzheitliche Sicht auf alle wesentlichen Risiken, die wir systematisch identifizieren und analysieren: Wie hoch ist die Eintrittswahrscheinlichkeit? Wie groß ist das potenzielle Schadensausmaß? Welche Gegenmaßnahmen sind geeignet? Quartalsweise werden die Bewertungen für bestehende Risiken überprüft und aktualisiert sowie neue bzw. entfallene Risiken erfasst. Das Risikoportfolio stellen wir regelmäßig dem Risikodeckungspotenzial gegenüber. So können wir potenziell bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen einleiten. Das RMS stellt außerdem sicher, dass die Risiken systematisch in unserer Risikomanagement-Software erfasst und an die zuständigen EntscheidungsträgerInnen kommuniziert werden. Unser Chief Risk & Compliance Officer verantwortet und überwacht die Risikomanagement-Prozesse. Zusätzliche Informationen zum Risikomanagement finden Sie in unserem **Geschäftsbericht**.

2024 wurden die internen Regularien für das Risikomanagement vollständig überarbeitet und aktualisiert. Die Angemessenheit und Wirksamkeit des RMS nach IDW PS 981 wurde durch einen externen Wirtschaftsprüfer bestätigt.

Systemisch werden unsere Prozesse durch ein Governance-Tool unterstützt.

Unsere Verantwortung in der Lieferkette

Ausschreibungs- und Vergabeprozess

Von unseren GeschäftspartnerInnen erwarten wir, dass sie die deutschen und europäischen Richtlinien und Gesetze einhalten. Zudem lassen wir uns bereits im Vergabeverfahren zusichern, dass potenzielle AuftragnehmerInnen und beauftragte Dritte unsere Bewerbungs- und Vertragsbedingungen sowie die Vorgaben des Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetzes (BerlAVG) befolgen.

Unser **Code of Conduct für GeschäftspartnerInnen** definiert die Grundsätze der Gewobag einschließlich der Anforderungen an GeschäftspartnerInnen im Hinblick auf deren Verantwortung für Mensch, Gesellschaft und Umwelt.

Sowohl unser Code of Conduct für GeschäftspartnerInnen als auch das Gesetz (BerlAVG) umfassen soziale und ökologische Aspekte, wie z. B. die umweltverträgliche Beschaffung und die Mindestentlohnung, sowie Vorschriften für die finanzielle Zuverlässigkeit. Auch die Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) zur Sicherstellung von Menschenrechtsaspekten – etwa in Bezug auf die Vermeidung von Kinder- und Zwangsarbeit und von Diskriminierung sowie die Gewährung von Vereinigungsfreiheit – finden sich im Code of Conduct und im BerlAVG wieder. Durch unsere „Erklärung zur Förderung von Frauen“ möchten wir dazu beitragen, dass dieses Thema auch bei unseren LieferantInnen und DienstleisterInnen an Bedeutung gewinnt.

Wir lassen von einem von uns beauftragten externen Unternehmen stichprobenartig prüfen, ob die von uns geforderten Kriterien eingehalten werden. Bisher gab es keine Menschenrechtsverletzungen in unserem direkten Einflussbereich.

GeschäftspartnerInnen-Compliance

Um unsere Verantwortung in der Lieferkette auszubauen, arbeiten wir im Zuge der Weiterentwicklung unseres Compliance-Management-Systems auch an unserer GeschäftspartnerInnen-Compliance. Sie soll die Gewobag davor schützen, Personen oder Organisationen Gelder oder sonstige wirtschaftliche Ressourcen zur Verfügung zu stellen, die durch deutsche oder europäische Sanktions- und Embargo-Verordnungen erfasst sind. Aufgrund der geopolitischen Entwicklungen ist dieses Thema aktuell besonders relevant. Wir führen regelmäßig Sanktionslisten-Screenings durch. Die Maßnahmen und Prozesse zur Geldwäscheprävention und Sanktionslistenprüfung sind implementiert, Präsenzs Schulungen und E-Learnings finden regelmäßig statt.

Menschenrechte

Wir als Gewobag bekennen uns zur Wahrung der Menschenrechte. Dazu zählt insbesondere der Schutz von Menschen durch sichere und gleichberechtigte Lebens- und Arbeitsbedingungen. Unsere **„Richtlinie zur sozialen Verantwortung und Wahrung der Menschenrechte“** verankert diese Werte im Gewobag-Konzern und fördert eine gerechte Geschäftspraxis, die die Würde und Rechte aller respektiert. Ziel dieser Richtlinie ist es, das Bekenntnis zu den Menschenrechten sowie deren Umsetzung durch den Gewobag-Konzern und alle MitarbeiterInnen sicherzustellen.

Digital und innovativ in die Zukunft

Die Gewobag stellt sich den Anforderungen einer zunehmend digitalisierten Welt und schafft die notwendige Infrastruktur sowohl für die digitale Ertüchtigung ihres Immobilienbestandes als auch für die Digitalisierung ihrer eigenen Geschäftsprozesse. Durch Innovationen möchten wir die Chancen dieser Entwicklung für die Gewobag und unsere MieterInnen nutzen. Mehr Transparenz, Komfort, Klimaschutz und Kostenkontrolle – durch Digitalisierung können diese Ziele miteinander vereint werden.

Die Gewobag ID

Vor diesem Hintergrund haben wir im Sommer 2021 die Gewobag Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH, kurz Gewobag ID, gegründet. Die Gewobag ID hat ihre Arbeit erfolgreich aufgenommen und wird auch im Jahr 2025 einen Beitrag zur Entwicklung der Gewobag leisten. Sie fungiert sowohl als Beteiligungsgesellschaft für Start-ups aus dem PropTech-Bereich als auch als Inkubator für innovative neue Produkte und Services.

Gewobag-Innovationswettbewerbe

2021 hat die Gewobag die „Gewobag Innovation Challenge“ ins Leben gerufen. Ziel der Challenge war es, Ideen und Lösungen für spezifische Herausforderungen zu entwickeln und diese in Pilotprojekten gemeinsam umzusetzen.

2023 wurde der zweite Innovationswettbewerb in Zusammenarbeit mit der European Federation for Living (EFL) und der GBG Wohnungsbaugesellschaft Mannheim durchgeführt. Gesucht wurden neue Wege, um die Energieeffizienz und den Grad der Digitalisierung unserer Heizungsanlagen zu steigern. Bei diesem europaweit ausgerichteten Wettbewerb konnten insgesamt acht Start-ups aus Deutschland, Italien und der Schweiz die Jury überzeugen.

Die GewinnerInnen werden uns unter anderem in Bezug auf den energieeffizienten Betrieb unserer Anlagen oder hinsichtlich des Themas Messtechnik zur Fernüberwachung unserer Heizungsanlagen unterstützen. Außerdem werden sie innovative Inventarisierungslösungen entwickeln und Konzepte für den Umstieg auf Wärmepumpen in unseren Quartieren erarbeiten.

Auch 2025 führt die Gewobag eine Innovation Challenge durch. Im Fokus stehen dieses Mal Lösungen zur Optimierung der Kommunikation mit unseren MieterInnen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Erfassung und Bearbeitung von Kunden-E-Mails und -Anrufen, um so die Erreichbarkeit zu verbessern und die Kundenzufriedenheit zu steigern. Übergeordnetes Ziel ist es, die Interaktion effizienter und komfortabler zu gestalten, beispielsweise durch die Implementierung eines Sprachbots, der die telefonische Kommunikation unterstützt – sowohl während als auch außerhalb unserer telefonischen Sprechzeiten. So können MieterInnen rund um die Uhr ihre Anliegen telefonisch mitteilen.

Ziele und Maßnahmen

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Sustainable Finance	Wir verbreitern unsere Investorenbasis mit Fokus auf nachhaltige Investitionen	Ausbau der Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank (EIB)	In Planung
		Durchführung jährliches ESG-Risk-Rating durch Sustainalytics	Fortlaufend
Compliance	Wir entwickeln unser Compliance-Management-System weiter	Weiterentwicklung und Umsetzung der internen Compliance-Richtlinie zu den Themen Korruptionsprävention (inkl. Zuwendungen, Interessenskonflikte), Hinweisgebersystem und Case-Management	Abgeschlossen
		Geldwäscheprävention: Ausbau der Prozesslandschaft im Hinblick auf das Geldwäschegesetz	Abgeschlossen
		Auditierung des Risikomanagementsystems und des Datenschutzmanagementsystems in 2024	Abgeschlossen
		Re-Zertifizierung unseres internen Compliance-Management-Systems anhand der Kriterien des Instituts für Corporate Governance (ICG) in 2025	In Durchführung
		Weiterentwicklung unseres Risikomanagement-Tools zu einem ganzheitlichen Governance-Tool	In Durchführung
		Entwicklung von risikogruppenspezifischen Compliance-Schulungen in 2025	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
		Ausrüstung unseres Bestands mit funkbasierter Messtechnik für Heiz- und Warmwasserverbräuche	In Durchführung
		Innovations- und Start-up-Programm: – Durchführung eines zweiten Innovationswettbewerbs (2023)	Abgeschlossen
		– Durchführung eines dritten Innovationswettbewerbs (2025)	In Planung

Die GewinnerInnen werden uns unter anderem in Bezug auf den energieeffizienten Betrieb unserer Anlagen oder hinsichtlich des Themas Messtechnik zur Fernüberwachung unserer Heizungsanlagen unterstützen. Außerdem werden sie innovative Inventarisierungslösungen entwickeln und Konzepte für den Umstieg auf Wärmepumpen in unseren Quartieren erarbeiten.

Auch 2025 führt die Gewobag eine Innovation Challenge durch. Im Fokus stehen dieses Mal Lösungen zur Optimierung der Kommunikation mit unseren MieterInnen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Erfassung und Bearbeitung von Kunden-E-Mails und -Anrufen, um so die Erreichbarkeit zu verbessern und die Kundenzufriedenheit zu steigern. Übergeordnetes Ziel ist es, die Interaktion effizienter und komfortabler zu gestalten, beispielsweise durch die Implementierung eines Sprachbots, der die telefonische Kommunikation unterstützt – sowohl während als auch außerhalb unserer telefonischen Sprechzeiten. So können MieterInnen rund um die Uhr ihre Anliegen telefonisch mitteilen.

Ziele und Maßnahmen

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Sustainable Finance	Wir verbreitern unsere Investorenbasis mit Fokus auf nachhaltige Investitionen	Ausbau der Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank (EIB)	In Planung
		Durchführung jährliches ESG-Risk-Rating durch Sustainalytics	Fortlaufend
Compliance	Wir entwickeln unser Compliance-Management-System weiter	Weiterentwicklung und Umsetzung der internen Compliance-Richtlinie zu den Themen Korruptionsprävention (inkl. Zuwendungen, Interessenskonflikte), Hinweisgebersystem und Case-Management	Abgeschlossen
		Geldwäscheprävention: Ausbau der Prozesslandschaft im Hinblick auf das Geldwäschegesetz	Abgeschlossen
		Auditierung des Risikomanagementsystems und des Datenschutzmanagementsystems in 2024	Abgeschlossen
		Re-Zertifizierung unseres internen Compliance-Management-Systems anhand der Kriterien des Instituts für Corporate Governance (ICG) in 2025	In Durchführung
		Weiterentwicklung unseres Risikomanagement-Tools zu einem ganzheitlichen Governance-Tool	In Durchführung
		Entwicklung von risikogruppenspezifischen Compliance-Schulungen in 2025	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
		Ausrüstung unseres Bestands mit funkbasierter Messtechnik für Heiz- und Warmwasserverbräuche	In Durchführung
		Innovations- und Start-up-Programm:	
		– Durchführung eines zweiten Innovationswettbewerbs (2023)	Abgeschlossen
		– Durchführung eines dritten Innovationswettbewerbs (2025)	In Planung



Nachhaltigkeit in Zahlen



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

		Einheit	2022	2023	2024
Direkt erwirtschafteter wirtschaftlicher Wert	Umsatzerlöse	€	576.358.457	639.091.783	654.915.991
	Erträge aus Beteiligungen	€	975.948	1.755.687	1.519.363
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	773.221	477.592	820.296
Verteilter wirtschaftlicher Wert	Löhne und Gehälter	€	41.635.695	43.482.167	46.596.843
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	€	9.143.723	10.527.501	10.574.768
	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	€	334.780.499	397.980.549	360.998.376
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	73.640.951	78.395.411	82.555.510
	Steuern vom Einkommen und Ertrag	€	5.101.729	2.055.897	5.304.599
Eigenkapitalquote		%	4,30	3,51	5,39

GRI SRS 102-35: Vergütungspolitik

		2022	2023	2024
102-35a	Vergütungspolitik für das höchste Kontrollorgan und Führungskräfte	Das Grundgehalt der Vorstandsmitglieder betrug im Berichtszeitraum 185.000 €. 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 2022. 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 2022.	Das Grundgehalt der Vorstandsmitglieder betrug im Berichtszeitraum 203.333 €. 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 2023. 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 2023.	Das Grundgehalt der Vorstandsmitglieder betrug im Berichtszeitraum 205.000 €. Für die zwei Vorstände der Gewobag wurde zusätzlich eine Zieltantieme von jeweils 80.000 € vereinbart. Eine genaue Aufschlüsselung, inklusive Altersvorsorgeleistungen, findet sich im Gewobag-Jahresbericht 2024. 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 2024.
102-35b	Wie stehen Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte im Hinblick auf ökonomische, ökologische und soziale Themen.	Die Aufsichtsratsvorsitzende schließt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand ab. Die Zielvereinbarungen können auch Vorgaben zu sozialen und ökologischen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit enthalten. Im Jahr 2022 waren Wachstum zur Schaffung von mehr Wohnraum sowie die Entwicklung einer ganzheitlichen Personalentwicklungsstrategie Bestandteil der Zielvereinbarung. Weitere Zielinhalte bestanden in der Durchführung eines ESG-Ratings, der Entwicklung eines CO₂e-Zielpfads, der Definition von Maßnahmen zur Zielerreichung (CO₂e-Reduktion gemäß Zielpfad) sowie der Erarbeitung eines Pilotprojektes zur beispielhaften Umsetzung der Klimaschutzziele.	Die Aufsichtsratsvorsitzende schließt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand ab. Die Zielvereinbarungen enthalten auch Vorgaben zu sozialen und/oder ökologischen Themen der Unternehmenstätigkeit. Im Jahr 2023 war Wachstum zur Schaffung von mehr Wohnraum Bestandteil der Zielvereinbarung. Ein weiterer Zielinhalt bestand in der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts des Modernisierungsprojektes „Buckower Höfe“, wobei der CO₂e-Ausstoß der Objekte im Einklang mit dem Klima-Zielpfad der Gewobag von 40 Kilogramm auf unter 10 Kilogramm CO₂e pro Quadratmeter und Jahr reduziert werden sollte.	Die Aufsichtsratsvorsitzende schließt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand ab. Die Zielvereinbarungen enthalten auch Vorgaben zu sozialen und/oder ökologischen Themen der Unternehmenstätigkeit. Im Jahr 2023 war Wachstum zur Schaffung von mehr Wohnraum Bestandteil der Zielvereinbarung. Weitere Ziele für das Jahr 2024 waren die Errichtung von PV-Anlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 Megawatt Peak (MWp) sowie die Installation von mindestens 300 vor- oder ausgerüsteten Ladepunkten für elektrische Fahrzeuge.

GRI SRS 102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

		Einheit	2022	2023	2024
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.	Person mit der höchsten Gesamtvergütung und Angabe der Jahresgesamtvergütung	€	306.825,64	328.557,88	337.277,34
	Median der Jahresgesamtvergütung aller anderen Angestellten, d. h. ohne Vorstand (Männer & Frauen zusammen betrachtet)	€	70.404,00	72.220,90	78.467,14
	Median der Jahresgesamtvergütung aller Frauen (ohne Vorstand)	€	64.458,40	70.156,68	77.987,14
	Median der Jahresgesamtvergütung aller Männer (ohne Vorstand)	€	75.052,33	79.480,90	87.164,98
	Verhältnis zwischen den beiden Werten	-	Die Jahresgesamtvergütung (inkl. fixer und variabler Gehaltsbestandteile) der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 4,3-mal so hoch wie das mittlere Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne Vorstand). Die Berechnung wurde auf Grundlage der vertraglich vereinbarten bzw. tariflichen Jahresgesamtvergütungen durchgeführt (Stand Dezember 2022).	Die Jahresgesamtvergütung (inkl. fixer und variabler Gehaltsbestandteile) der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 4,5-mal so hoch wie das mittlere Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne Vorstand). Die Berechnung wurde auf Grundlage der vertraglich vereinbarten bzw. tariflichen Jahresgesamtvergütungen durchgeführt (Stand Dezember 2023).	Die Jahresgesamtvergütung (inkl. fixer und variabler Gehaltsbestandteile) der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 4,3-mal so hoch wie das mittlere Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne Vorstand). Die Berechnung wurde auf Grundlage der vertraglich vereinbarten bzw. tariflichen Jahresgesamtvergütungen durchgeführt (Stand Dezember 2024).

Fußnote "Wirtschaft":

*Für die Vorstände wurde die variable Zieltantieme mit Wirkung ab 1. Mai 2023 von jeweils bis zu 70 T € auf jeweils bis zu 80 T € für das Jahr 2023 erhöht.



GRI SRS 403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen

	Einheit	2022	2023	2024
Meldepflichtige Arbeitsunfälle	Gesamtanzahl Mitarbeitende	3	3	2
	Anzahl Frauen	1	3	1
	Anzahl Männer	2	0	1
Arbeitsunfälle mit Todesfolge	Gesamtanzahl Mitarbeitende	0	0	0
Meldepflichtige Wegeunfälle	Gesamtanzahl Mitarbeitende	5	5	2
	Anzahl Frauen	3	3	1
	Anzahl Männer	2	2	1
Unfallbedingte Fehltage	Gesamtanzahl Mitarbeitende	139	142	123
	Anzahl Frauen	43	41	67
	Anzahl Männer	96	101	56

GRI SRS 403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen

	Einheit	2022	2023	2024
Krankenquote (Kurz- und Langzeitkranke)	Gesamtanteil Mitarbeitende in %	7,10	6,62	5,55
	Anteil Frauen in %	8,30	7,33	6,34
	Anteil Männer in %	5,20	5,42	4,21

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

		Einheit	2022	2023	2024		
Aus- und Weiterbildungen im Berichtszeitraum nach Geschlecht und Angestelltenkategorie	Anzahl der Auszubildenden (inkl. PraktikantInnen)	Gesamtanzahl Mitarbeitende	27	27	30		
		Anzahl Frauen	20	19	22		
		Anzahl Männer	7	8	8		
		Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	27	26	29		
		Anzahl technische Mitarbeitende	0	1	1		
		Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	0	0	0		
			Anzahl Mitarbeitende	Gesamtanzahl Mitarbeitende	745	716	717
				Anzahl Frauen	474	455	451
Anzahl Männer	271			261	266		
Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	594			565	579		
Anzahl technische Mitarbeitende	73			81	79		
Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	10			7	7		
Anzahl sonstige Mitarbeitende	68			63	52		
	Weiterbildungstage			Gesamtanzahl	1.609	2.980*	2.725*
		Durchschnittliche Weiterbildungstage pro Person	2,15	4,16*	3,8*		

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

	Einheit	2022	2023	2024
Belegschaft	Gesamtanzahl Mitarbeitende	745	716	717
	Anteil Frauen in %	64	64	63
	Anteil Männer in %	36	36	37
Beschäftigungsgruppen	Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	594	565	579
	Anzahl technische Mitarbeitende	73	81	79
	Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	10	7	7
	Anzahl sonstige Mitarbeitende	68	63	52
Altersstruktur Mitarbeitende	Anzahl unter 30 Jahren	111	84	98
	Anzahl 30 bis 50 Jahre	353	346	355
	Anzahl über 50 Jahre	281	286	264
Vorstand	Gesamtanzahl Mitglieder	2	2	2
	Anteil Frauen in %	50,0	50,0	0,0
	Anteil Männer in %	50,0	50,0	100,0
Altersstruktur der Mitglieder	Anzahl Mitglieder unter 30 Jahren	0	0	0
	Anzahl Mitglieder 30 bis 50 Jahre	0	0	1
	Anzahl Mitglieder über 50 Jahre	2	2	1
Erste Führungsebene (unterhalb des Vorstands)	Anteil Frauen in %	33,3	30,8	33,3
	Anteil Männer in %	66,7	69,2	66,7
Zweite Führungsebene (unterhalb des Vorstands)	Anteil Frauen in %	40,9	41,4	37,9
	Anteil Männer in %	59,1	58,6	62,1
Aufsichtsratsmitglieder	Gesamtanzahl Mitglieder	9	9	9
	Anteil Frauen in %	44	33	44
	Anteil Männer in %	56	67	56
Betriebsratsmitglieder (Konzernbetriebsrat)	Gesamtanzahl Mitglieder	8	8	7
	Anteil Frauen in %	64	63	71
	Anteil Männer in %	38	38	29
Altersstruktur der Betriebsratsmitglieder (Konzernbetriebsrat)	Anzahl Mitglieder unter 30 Jahren	0	0	0
	Anzahl Mitglieder 30 bis 50 Jahre	2	3	3
	Anzahl Mitglieder über 50 Jahre	6	5	4

GRI SRS 406-1: Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen

	Einheit	2022	2023	2024
Diskriminierungsvorfälle mit arbeitsrechtlichen Konsequenzen	Gesamtanzahl	0	0	0

GdW: Indikatoren hinsichtlich Personalmanagement aus der GdW-Arbeitshilfe 73

	Einheit	2022	2023	2024
PE6: Unternehmenszugehörigkeit (Durchschnitt, in Jahren)	–	11,2	11	11,5
PE7: Teilzeitquote	in %	16,1	15,64	15,9
PE10: Weiterbildungsintensität (durchschnittliche Weiterbildungstage pro Person)	Anzahl pro MitarbeiterIn	2,15	4,16*	3,8*
PE12: Mitarbeiterfluktuation	in %	12,1	12,9	11,2

Fußnote "Soziales":

*Der Grund für den Anstieg der Weiterbildungstage liegt darin begründet, dass 2023 und 2024 vermehrt Teamentwicklungen durchgeführt wurden. Hinzu kommen die Durchführung eines neuen Führungskräfteentwicklungsprogramms und die Einführung einer neuen Schulungssoftware ab 2023 sowie die Durchführung eines neuen Talentmanagementprogramms und die Umsetzung diverser Weiterbildungsangebote im Rahmen der neuen Gewobag-internen Akademie ab 2024, die allesamt ebenfalls zu einem Anstieg der Weiterbildungstage führten.



GRI SRS 302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation

		Einheit	2021	2022	2023*
Betriebsstätte	Gesamt	MWh	2.657	3.299	3.157
	Verbrauch von Kraftstoffen (nicht erneuerbar)	MWh	114	74	75
	Verbrauch von Strom (gesamt, nicht erneuerbar)	MWh	-	1	1
	Verbrauch von Strom (gesamt, erneuerbar)	MWh	1.624	1.055	1.082
	Verbrauch von Wärmeenergie (gesamt)**	MWh	918	2.169	1.999
Bestandsgebäude	Gesamt	MWh	766.943	776.660	764.296
	Verbrauch von Strom (gesamt, nicht erneuerbar)	MWh	0	2	19
	Verbrauch von Strom (gesamt, erneuerbar)	MWh	22.264	21.433	21.343
	Verbrauch von Wärmeenergie (gesamt)**	MWh	744.679	755.225	742.934

Energieerzeugung

		Einheit	2021	2022	2023*
Bestandsgebäude	Gesamt	kWh	1.162.000	1.084.204	1.283.755
	Stromerzeugung in PV-Anlagen auf Dachflächen der Gewobag***	kWh	279.000	482.102	643.135
	Stromerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (größtenteils Biogas-BHKW)	kWh	310.000	194.000	217.910
	Wärmeerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (größtenteils Biogas-BHKW)	kWh	573.000	408.102	422.710

GRI SRS 302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

		Einheit	2021	2022	2023*
Betriebsstätte	Energieverbrauch (gesamt)**	MWh	2.657	3.299	3.157
	Verringerung des Energieverbrauchs****	%	2,9	-24,2	4,3
Bestandsgebäude	Energieverbrauch (gesamt)**	MWh	766.943	776.660	764.296
	Verringerung des Energieverbrauchs****	%	-21,0	-1,3	1,6

GRI SRS 303-3: Wasserentnahme

	Einheit	2021	2022	2023*
Betriebsstätte	m ³	3.365	1.909	3.342
Bestandsgebäude	m ³	6.216.166	6.283.507	6.308.898

CO₂-Emissionen

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

		Einheit	2021	2022	2023*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e			
			71.171	71.021	64.054
Betriebsstätte	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	31	20	20
	CO ₂ e-Emissionen des Fuhrparks	t CO ₂ e	31	20	20
Bestandsgebäude	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	71.141	71.001	64.035
	CO ₂ e-Emissionen durch Erdgas & Biomethan	t CO ₂ e	65.009	66.049	58.897
	CO ₂ e-Emissionen durch Heizöl	t CO ₂ e	2.624	1.841	1.926
	CO ₂ e-Emissionen durch Ofenheizung	t CO ₂ e	3.508	3.111	3.212

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

		Einheit	2021	2022	2023*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	39.279	49.105	37.671
	CO ₂ e-Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂ e	13.746	14.518	12.616
	CO ₂ e-Emissionen durch Fern- und Nahwärme	t CO ₂ e	25.533	34.588	25.055
Betriebsstätte	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	7	101	27
	CO ₂ e-Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂ e	0	0,2	0,3
	CO ₂ e-Emissionen durch Fern- und Nahwärme	t CO ₂ e	7	100,5	27,0
Bestandsgebäude	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	39.272	49.005	37.644
	CO ₂ e-Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂ e	13.746	14.518	12.616
	CO ₂ e-Emissionen durch Fern- und Nahwärme	t CO ₂ e	25.526	34.487	25.028

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

		Einheit	2021	2022	2023*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e			
			12.406	14.938	25.524
Betriebsstätte	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)****	t CO ₂ e	47	81	107
	CO ₂ e-Emissionen durch Mitarbeiterpendeln	t CO ₂ e	40	56	62
	CO ₂ e-Emissionen durch Vorketten	t CO ₂ e	7	25	45
Bestandsgebäude	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	12.359	14.857	25.417
	CO ₂ e-Emissionen durch Vorketten	t CO ₂ e	12.359	14.857	25.417

GRI SRS 305-5: Senkung der THG-Emissionen

		Einheit	2021	2022	2023*
Senkung der THG-Emissionen	CO ₂ e-Emissionen (Senkung)****	t CO ₂ e (in %)	-24,4	-8,8	15,3

GdW GP4: THG-Emissionen des Unternehmens

		Einheit	2021	2022	2023*
GP4	CO ₂ e-Emissionen des Unternehmens (gesamt)	t CO ₂ e	122.857	135.065	127.249
	CO ₂ e-Emissionen durch Betriebsstätten	t CO ₂ e	85	202	154
	CO ₂ e-Emissionen durch Bestandsgebäude	t CO ₂ e	122.773	134.863	127.095

Relative THG-Emissionen der Bestandsgebäude

		Einheit	2021	2022	2023*
	CO ₂ e-Emissionen pro m ² Wohnfläche (Scope 1, 2 & 3.3, klimabereinigt)	kg CO ₂ e/m ²	25,2	27,1	25,5
	CO ₂ e-Emissionen pro m ² Wohnfläche (Scope 1 & 2, klimabereinigt)	kg CO ₂ e/m ²	22,7	24,1	20,4

GRI SRS 306-2: Abfall nach Art und Entsorgung

		Einheit	2021	2022	2023
Betriebsstätte	Gesamt	kg	11.556	19.154	18.550

Unternehmenseigene Kennzahlen im Bereich Umwelt						
		Einheit	2021	2022	2023	2024
Wohneinheiten asbestbefreit		Anzahl	3.338	3.010	2.696	2.322
Papierverbrauch		t	7,5	12,6	10,2	10,7
Quartier-Strom	Erzeugungsstandorte	Anzahl	29	29	30	30
	Einheiten mit Zugang zum Quartier-Strom	Anzahl	8.300	8.300	8.400	8.400
	Günstiger als Grundversorger	%	20	20	20	20
Ladepunkte für Elektrofahrzeuge aus dem Gewobag-Fuhrpark und von Mitarbeitenden		Gesamtanzahl	32	32	32	32
	davon Schnellladesäulen	Anzahl	5	5	5	5
Mobilitäts-Hubs		Anzahl (bestehend)	4	4	4	4
Elektrofahrzeuge im Fuhrpark		Anzahl	15	16	17	24
Fahrradstellplätze in der Gewobag-Fahrradoase		Anzahl	115	115	125	125
Durch die Europäische Investitionsbank finanzierte Wohneinheiten mit KfW-Effizienzhaus-55-Standard		Anzahl	2.203	3.192	3.740	3.812

Fußnoten "Umwelt":

* 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.

*** Die Stromerzeugung mittels Photovoltaikanlagen wurde in Kooperation mit den Berliner Stadtwerken und der Berliner Energieagentur realisiert.

**** Erläuterung der Vorzeichenlogik: Positive Werte entsprechen einer Verringerung/Senkung, negative Werte entsprechen einem Anstieg.

***** Ab GJ 2024 entfällt die Erhebung der THG-Emissionen aus "Geschäftsreisen", da diese < 1% der Scope 3 Emissionen betragen und derzeit mit einem hohen manuellen Erhebungsaufwand einhergehen. Die Scope 3-Werte für die Vorjahre wurden entsprechend angepasst.

Allgemeine Erläuterungen zur Berechnung der Treibhausgasemissionen 2023:

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.

Die THG-Faktoren entsprechen anerkannten Quellen (Arbeitshilfe 85 des GdW, aktuelles Gebäudeenergiegesetz, Zertifikate der Anbieter für Wärme und Fernwärme, Umweltbundesamt für Strom D-Mix, Abgrenzung Vorketten auf Basis GEG [Gebäudeenergiegesetz aktuelle Fassung]). Sofern der Strom nachweisbar (Zertifikat) erneuerbar erzeugt wird, erfolgt die Anrechnung mit dem THG-Faktor von 0 g/kWh für Scope 2 und 30 g/kWh für Scope 3.

Zusätzlich zu den direkten Emissionen aus eigener Verbrennung in Scope 1 (inklusive der Wärmelieferungen durch ED-Anlagen) sowie den indirekten Emissionen aus strombasierten Anlagen und Nah-/Fernwärmelieferungen in Scope 2 berichten wir als Vorkette zusätzlich 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 Ermittlung der Daten für 2023 erfolgte anhand von objektkonkreten Brennstoffmengen, Wärmemengen und alternativ anhand der Angaben aus den Energieausweisen in Verbindung mit anlagenkonkreten Emissionsfaktoren. Sofern diese vom Versorger zertifiziert sind, wurden die spezifischen zertifizierten Emissionsfaktoren verwendet.

Alle Daten sind witterungsbereinigt dargestellt sowie bei den Nah-/Fernwärmeobjekten mit THG-Faktoren nach der Stromgutschriftmethode bilanziert.

Der Betrachtungsbestand 2023 wurde wie auch in den Vorjahren auf den Bestand im Verbund zuzüglich Fonds (anteilig, je nach Mehrheitsanteilen) und Objekten in Wohneigentumsgemeinschaften erweitert.



Übersicht

Nachhaltigkeitsprogramm

mit Zielen und Maßnahmen

Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Bezahlbarer Wohnraum	Wir bieten in Berlin mehr Wohnraum zu angemessenen Mieten an	Fortschreibung der Gewobag-Wachstumsstrategie	Fortlaufend
		Mindestens 63 % der Gewobag-Wohnungen werden an MieterInnen mit Wohnberechtigungsschein vermietet	Fortlaufend
	Wir setzen innovative Bau- und Wohnkonzepte um	WATERKANT Berlin: Bau von 900 weiteren Wohnungen von 2023 bis 2027	In Durchführung
		Umsetzung Neubauprojekt in Modulbauweise mit über 1.500 Wohnungen bis 2027	In Durchführung
		Errichtung weiterer Modularer Unterkünfte für Geflüchtete (MUF)	In Durchführung
		Schaffung weiterer Wohn!Aktiv-Häuser für SeniorInnen	In Durchführung

Zusammenhalt im Quartier

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Partizipation & soziale Projekte	Wir bauen den offenen Dialog mit unseren MieterInnen aus und binden sie aktiv und transparent in Partizipationsverfahren ein	Durchführung von zehn Mieterbeiratswahlen 2025	In Durchführung
		Umsetzung neuer Formate für eine engere Zusammenarbeit zwischen Mietererrat und Mieterbeirat	In Durchführung
		Umsetzung von Schulungsangeboten für Mieterbeiräte zur Ausübung des Amts	Fortlaufend
		Durchführung verschiedener zielgruppengerechter Partizipationsformate, u. a. unter Anwendung der „Leitlinien für Partizipation“	Fortlaufend
	Wir fördern stabile nachbarschaftliche Strukturen in unseren Beständen und darüber hinaus	Weiterführung diverser sozialer Projekte und Partnerschaften in unseren Quartieren (Beispiele siehe Text)	Fortlaufend
		Durchführung regelmäßiger Quartiersbegehungen zur Entwicklung von Gestaltungsideen und Verbesserungsvorschlägen in den jeweiligen Quartieren	Fortlaufend
		Ausweitung des Programms Stadtraum!Plus durch die Stiftung Berliner Leben auf das Quartier Heerstraße/Maulbeerallee	Abgeschlossen
		Durchführung interner Quartierskonferenzen zur ganzheitlichen strategischen Planung von 11 ausgewählten Schwerpunktquartieren	Abgeschlossen

Miteinander arbeiten

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Attraktiver Arbeitgeber & Zufriedenheit der MitarbeiterInnen	Wir bauen das Angebot an Weiterbildungen für unsere MitarbeiterInnen weiter aus	Umsetzung eines Talentmanagement-Programms	In Durchführung
		Umsetzung und Weiterentwicklung des Führungskräfteentwicklungsprogramms	Fortlaufend
		Durchführung von Weiterbildungsformaten im Rahmen der neuen Gewobag-internen Akademie	In Durchführung
		Fortführung und Ausbau des Learning-Management-Systems (SAM Unterweisungssoftware): Arbeitssicherheit, Datenschutz, Compliance, Onboarding-Themen	Fortlaufend
		Entwicklung eines Leitfadens „Ausbildung Generation Z“	In Durchführung
	Wir fördern eine ausgewogene Geschlechterverteilung in der Gewobag	Umsetzung von Maßnahmen gemäß dem Frauenförderplan, insbesondere Vereinbarkeitslösungen und Optimierung der lebensphasenbewussten Arbeitszeitgestaltung	Fortlaufend
	Wir bieten eine bedarfsgerechte Arbeitsumgebung sowie moderne Arbeitsmodelle	Roll-out des Projektes „Arbeitsplatz der Zukunft“ für das gesamte Unternehmen bis 2024	Abgeschlossen
	Wir stärken die interne Kommunikation und Vernetzung unserer MitarbeiterInnen und setzen uns für eine bewusste und nachhaltige Unternehmenskulturgestaltung ein	Implementieren von bereichs- und hierarchieübergreifenden Kommunikationsformaten zur Förderung der unternehmensweiten Transparenz und Vernetzung	In Durchführung
		Bewusste Auseinandersetzung und Sensibilisierung in Bezug auf Themen wie Zusammenarbeits- und Führungskultur im Rahmen von Workshops und Trainings	In Durchführung
		Hinweis: Viele an anderer Stelle erwähnte Initiativen zählen auf die Förderung der Unternehmenskultur ein, u. a. die Flexibilisierung der Arbeit im Rahmen von AdZ, die Förderung der Lernkultur durch Einführung der Akademie sowie die Umsetzung von Programmen wie Führungskräfteentwicklung und Talentmanagement	
	Wir entwickeln das betriebliche Gesundheitsmanagement für MitarbeiterInnen bedarfsgerecht weiter	Jährliche Angebote im Rahmen des Gesundheitsmanagements, Impfkampagnen für MitarbeiterInnen und Familienangehörige	Fortlaufend

Umwelt- und Klimaschutz im Neubau und Bestand

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Energie & Klima in Neubau und Bestand	Wir konzipieren eine Klimastrategie mit zukunftsorientierten Maßnahmen	Umsetzung der Dekarbonisierungs-Roadmap zur Erreichung der Klimaziele	In Durchführung
		Implementierung einer neuen Softwarelösung zur Planung und Steuerung unserer (energetischen) Modernisierungs- und Instandhaltungs-Bedarfe und-Aktivitäten inkl. Aufbau eines softwaregestützten Treibhausgas-Controllings bis 2026	In Durchführung
		Ausbau erneuerbarer Energien im Neubau und Gebäudebestand (u. a. Ausbau Wärmepumpen, Pilotierung Biomethan-Projekt)	In Durchführung
		Umsetzung PV-Strategie: Investitionen von 60 Mio. € in die Errichtung neuer Photovoltaikanlagen bis 2035	In Durchführung
		Errichtung neuer Photovoltaikanlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 MWp in 2025	In Durchführung
		Ausbau der Installation von Wärmepumpen	In Durchführung
Nachhaltige Baustoffe und Vermeidung von Schadstoffen	Wir prüfen den Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien	Pilotierung von Modulbauweisen	In Durchführung
		Systematische Beseitigung von Asbest in unseren Beständen durch eingeführte Schadstofforganisation	Fortlaufend
		Einsatz polystyrolfreier Dämmstoffe, u. a. zur Fassadendämmung	Fortlaufend
Biodiversität	Wir fördern die biologische Vielfalt auf unseren Grünflächen	Übertragung der Erkenntnisse aus dem Projekt „Städtisch Grün“ auf den restlichen Bestand	In Durchführung
		Städtisch Grün. Kids: Förder- und Bildungsprojekt „GemüseAckerdemie“ mit dem gemeinnützigen Verein Acker e. V.	In Durchführung
		Anwendung des neuen „Grünen Handbuchs“ für die Gestaltung von klimaresilienten Außenanlagen	In Durchführung
Mobilität	Wir bieten innovative Mobilitätslösungen für unsere MieterInnen an	Umsetzung E-Ladeinfrastruktur-Strategie: Investitionen von 24 Mio. € in den Ausbau der Ladeinfrastruktur bis 2035, Errichtung von 300 neuen Ladepunkten in 2025	In Durchführung
		Partizipation an internationalen Forschungs- und Förderprojekten mit Fokus auf E-Mobilität	Abgeschlossen
		Umsetzung eines Pilotprojektes zur Sektorkopplung Gebäude, Verkehr/Mobilität und Energie	In Planung
	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

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Sustainable Finance	Wir verbreitern unsere Investorenbasis mit Fokus auf nachhaltige Investitionen	Ausbau der Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank (EIB)	In Planung
		Durchführung jährliches ESG-Risk-Rating durch Sustainalytics	Fortlaufend
Compliance	Wir entwickeln unser Compliance-Management-System weiter	Weiterentwicklung und Umsetzung der internen Compliance-Richtlinie zu den Themen Korruptionsprävention (inkl. Zuwendungen, Interessenskonflikte), Hinweisgebersystem und Case-Management	Abgeschlossen
		Geldwäscheprävention: Ausbau der Prozesslandschaft im Hinblick auf das Geldwäschegesetz	Abgeschlossen
		Auditierung des Risikomanagementsystems und des Datenschutzmanagementsystems in 2024	Abgeschlossen
		Re-Zertifizierung unseres internen Compliance-Management-Systems anhand der Kriterien des Instituts für Corporate Governance (ICG) in 2025	In Durchführung
		Weiterentwicklung unseres Risikomanagement-Tools zu einem ganzheitlichen Governance-Tool	In Durchführung
		Entwicklung von risikogruppenspezifischen Compliance-Schulungen in 2025	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
		Ausrüstung unseres Bestands mit funkbasierter Messtechnik für Heiz- und Warmwasserverbräuche	In Durchführung
		Innovations- und Start-up-Programm: – Durchführung eines zweiten Innovationswettbewerbs (2023)	Abgeschlossen
		– Durchführung eines dritten Innovationswettbewerbs (2025)	In Planung

Impressum

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

berichte@gewobag.de

Anbieter:

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

Vertreten durch:

Vorstand: Malte Bädelt, Markus Terboven
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Wilfried Wendel

Veröffentlichungstag:

23. Mai 2025

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

Gewobag Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft Berlin
Monique Leistner
Pressesprecherin
Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

Gesamtprojektleitung und Redaktion Geschäftsbericht:

Monika Manhart (Kommunikation)

Projektleitung und Redaktion Nachhaltigkeitsbericht:

Leonore Herzberg, Nachhaltigkeitsbeauftragte der Gewobag
in Zusammenarbeit mit **d-fine**
(www.d-fine.de) ↗

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@gewobag.de

Register:

Sitz der Gesellschaft: Berlin
Registergericht: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Registernummer: HRB 3445 B

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 für eigene Inhalte auf diesen Seiten
nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Wir sind 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
und weiteren Bildern aus dem Gewobag-Archiv.