

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