



Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht



2025



Inhalt

Jahresbericht nach HGB

Mehrjahreskennzahlen	3
Vorwort des Vorstands 2025	4
Organe der Gewobag	6
Bericht des Aufsichtsrats	7
Beteiligungsübersicht der Gewobag	10
Gleicher Lohn für gleiche Arbeit	11
Konzernlagebericht nach HGB	13
Konzernbilanz	41
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	43
Konzern-Anlagespiegel	44
Konzern-Forderungsspiegel	47
Konzern-Verbindlichkeitspiegel	48
Konzern-Eigenkapitalspiegel	49
Konzern-Kapitalflussrechnung	50
Konzernanhang	51

Nachhaltigkeitsbericht 2025

Allgemeine Informationen	68
Umwelt	78
MieterInnen und Quartiere	86
MitarbeiterInnen	97
Governance	102
VSME-Index	108
Kennzahlenübersicht	110
Impressum	120

Mehrjahreskennzahlen

Wesentliche Finanzkennzahlen		2025	2024
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	13.243,1	12.766,9
Finanzverbindlichkeiten (inklusive Unternehmensanleihen)	Mio. €	5.550,6	5.301,9
Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	687,5	654,9
EBITDA (IFRS)	Mio. €	253,1	237,6
Jahresergebnis (HGB)	Mio. €	59,1	28,0
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	380,0	293,1
Aktivierete Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	68,5	64,4
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	128,5	119,8
Kennzahlen Mieteinheiten			
Ertragsbringende Mieteinheiten am 31.12 (Wohnen + Gewerbe)	Anzahl	78.766	77.761
Nettokaltmiete Wohnen (Konzerndurchschnitt)	€/m ²	7,01	6,71
Ist-Mieten-Multiplikator	x	26,5	27,4
Fair Value pro m ²	€/m ²	2.370	2.349
Weitere wesentliche Finanzkennzahlen			
Eigenkapitalquote (IFRS)	%	47,1	46,1
Zinsdeckungsgrad (IFRS)	x	3,7	3,2
Loan-to-Value Ratio (IFRS)	%	39,6	39,3

Vorwort des Vorstands 2025

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Partnerinnen und Partner,

2025 stand für die Gewobag ganz im Zeichen der konsequenten Umsetzung: Aus Konzepten wurden Projekte, aus Projekten wurde gelebter Alltag in unseren Quartieren. In einem Umfeld aus hohen Baukosten, strengen regulatorischen Vorgaben und ambitionierten Klimazielen haben wir investiert, gebaut und unsere Klimastrategie Schritt für Schritt in die Praxis übersetzt – vom Neubauquartier „Das Neue Gartenfeld“ bis zur innovativen Abwärmelösung am denkmalgeschützten Pallasäum. Gleichzeitig haben wir unseren KundInnen-service weiter ausgebaut, damit Unterstützung schneller und verlässlicher in den Quartieren ankommt. Wir steuern mit einer klaren Leitlinie: wirtschaftliche Stabilität sichern und gezielt in Bestand, Neubau und soziale Infrastruktur investieren. Dieser Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht zeigt, was wir erreicht haben – und was wir als Nächstes anpacken.

2025 haben wir auf Rekordniveau investiert – und damit wichtige Weichen für die nächsten Jahre gestellt. Rund 129 Mio. € flossen in die Instandhaltung. Weitere rund 69 Mio. € gingen in Modernisierung/Instandsetzung. Unsere Bauteams konnten über 1.000 neue Wohnungen fertigstellen. Hinter diesen Zahlen stehen zwei zentrale Ziele: die langfristige Sicherung der Wohnqualität durch nachhaltige Quartiers-

entwicklung und die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum in Berlin.

Im Neubau setzen wir weiter deutlich sichtbare Zeichen. Mit dem Neuen Gartenfeld entsteht in Spandau ein neues Stadtquartier: Im September 2025 haben sich Senat und Bezirk vor Ort ein Bild gemacht – inklusive Musterwohnung und ersten Einblicken in die künftigen Höfe. Solche Projekte zeigen, wie wir Stadt entwickeln: mit Tempo, Qualität und dem Blick auf das Ganze.

Mindestens genauso wichtig ist der Blick auf das, was schon steht: unseren umfangreichen Bestand von 76.000 Wohnungen. Viele unserer Gebäude brauchen kontinuierliche Investitionen – und an manchen Stellen umfangreiche Modernisierung. Beim Wohn!Aktiv-Haus Eiserfelder Ring, einem Angebot für ältere Menschen, verbinden wir energetische Verbesserungen mit barrierearmen Wohnungen, neuen Gemeinschaftsflächen und zusätzlichen Flächen durch Aufstockung. Für uns ist das typisch Gewobag: Wir modernisieren so, dass es im Alltag spürbar hilft – und Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen möglich bleibt.

Ein weiterer Schwerpunkt 2025 war der Klimaschutz. Wir haben unseren Klimapfad fest im operativen Geschäft verankert und mit dem Klimapakt einen klaren Rahmen geschaffen,



um Maßnahmen planbar umzusetzen. Unser Ziel bleibt der klimaneutrale Gebäudebestand bis 2045. Bis 2030 wollen wir die Treibhausgasemissionen um rund 67 % gegenüber 1990 senken. Bis 2035 rechnen wir mit einem Investitionsbedarf von rund 1,7 Mrd. € für Sanierungen und Modernisierungen. Wir setzen dafür auf energetische Modernisierung, die Umstellung der Wärmeversorgung und mehr erneuerbare Energien – von Wärmepumpen bis zu Fernwärmeanschlüssen. Dabei gilt für uns: Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und soziale Bezahlbarkeit müssen im Gleichgewicht bleiben.

Wie das in der Praxis gelingt, zeigen drei konkrete Partnerschaftsprojekte: Am Pallasseum, einem Wohnkomplex der 1970er-Jahre in Berlin-Schöneberg, nutzen wir Abwärme aus einem Rechenzentrum und bereiten sie per Wärmepumpe auf. Mit digitaler Heizungsoptimierung lassen sich unsere Anlagen effizienter steuern und Emissionen senken – ohne große Eingriffe am Gebäude. Und mit drohnen- und KI-gestützter Vermessung erfassen wir Gebäude schneller, um digitale Zwillinge zu erstellen. Das macht Bestandsanalysen und Modernisierungen planbarer, wovon auch unsere MieterInnen profitieren. Solche Lösungen geben uns Rückenwind – und sie zeigen, wie viel Potenzial in starken Partnerschaften und innovativer Technik steckt.

Im Mittelpunkt unseres unternehmerischen Handelns steht der Mensch. Und so haben wir auch 2025 intensiv an der Servicequalität für unsere Mieterinnen und Mieter gearbeitet. KundInnenorientierung ist für uns eine zentrale Steuerungsgröße. Diese zeigt sich beispielsweise in der besseren Erreichbarkeit vor Ort in unseren Quartierbüros. Auch unsere digitalen Services wurden in der Gewobag App optimiert. Auf sehr hohem Niveau engagieren wir uns weiterhin für die soziale Quartiersentwicklung – in enger Zusammenarbeit mit unserer Stiftung Berliner Leben. Ein besonderes Highlight war das große Quartiersfest in Spandau – inklusive neuem Fassadenkunstwerk. Daneben starteten wir Kooperationen zur Medien- und

Meinungsbildung für Kids und realisierten viele neue Spiel- und Begegnungsräume.

Ein wichtiger Meilenstein 2025 war der Start der HausWart Plus Servicegesellschaft, unserer neuen Tochter, die künftig alle Hauswartleistungen bündelt: Der operative Start erfolgte im Juli 2025, zunächst in Beständen mit rund 15.000 Wohnungen. Bis Juli 2026 rollen wir schrittweise auf rund 76.000 Wohnungen aus. Perspektivisch entsteht ein Team von rund 180 Mitarbeitenden – für mehr Präsenz vor Ort und schnellere Reaktionszeiten. Diese und weitere Maßnahmen zeigen Wirkung – die Richtung stimmt: Die Gesamtzufriedenheit unserer KundInnen ist von 65 Prozent auf 72 Prozent gestiegen.

Solche Veränderungen gelingen nur in einer Organisation, die mitlernt und wo Unternehmenskultur und Veränderungsbereitschaft verankert sind. In diesem Zusammenhang stärken wir Austausch und Entwicklung – etwa über neue Dialogformate, die Weiterbildungsangebote der Gewobag Akademie und unsere KI-Strategie. So teilen wir Wissen besser, treffen Entscheidungen fundierter und begleiten Veränderung verlässlich. Sehr positiv in Erinnerung ist uns die Abschlusspräsentation unserer 35 Nachwuchskräfte des ersten, zweijährig angelegten internen Talent-Programms. Mit einem so hochmotivierten und kreativen Team an unserer Seite blicken wir zuversichtlich in die Zukunft der Gewobag.

Unser Fazit für 2025 ist eindeutig: Wir haben große Investitionen gestemmt und wichtige Weichen für die kommenden Jahre gestellt. Trotz dynamischer Rahmenbedingungen sind wir wirtschaftlich stabil und investitionsfähig geblieben. Unsere Prioritäten bleiben klar: Qualität im Bestand sichern, Neubau vorantreiben, Klimaziele umsetzen und KundInnenzufriedenheit nachhaltig steigern.

Wir danken allen Kolleginnen und Kollegen für ihren Einsatz, ihre Ideen und ihre Energie. Unser Dank gilt auch unseren Partnerinnen und Partnern in Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft – und allen, die uns kritisch-konstruktiv begleiten. Wir schauen mit Zuversicht nach vorn. Denn Berlin braucht Tempo, Augenmaß und Mut. Genau daran arbeiten wir – Tag für Tag, Quartier für Quartier.

Auf geht's zur nächsten Etappe.

Malte Bädelt
Vorstandsmitglied

Markus Terboven
Vorstandsmitglied

Organe der Gewobag

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin im Geschäftsjahr 2025:

Wilfried Wendel
Vorsitzender

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

Stephan Machulik
Stellv. Vorsitzender

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

Arnt von Bodelschwingh

Diplom-Volkswirt und Geschäftsführer der RegioKontext GmbH, Berlin

Renate Hachtmann

Leiterin des Referats I B der Abteilung Vermögen und Beteiligungen der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

Oda Scheibelhuber

Beamtin a. D., Rechtsanwältin, Berlin

Sven Böttcher

Arbeitnehmersvertreter
IT-Manager/Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Heike Müller

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

Jean Lukoschat

Arbeitnehmersvertreter
Technischer Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Astrid Plank

Mierratsvertreterin
Projektleiterin Stadtentwicklung, Energetisches Sanierungsmanagement, Berlin

Vorstand

Markus Terboven
Diplom-Kaufmann

Malte Bädelt
Diplom-Psychologe

Hauptversammlung



Bericht des Aufsichtsrats

für das Geschäftsjahr 2025

Die Gewobag hat im Jahr 2025 mit Rekordinvestitionen in Bestandsprojekte und Neubauten Maßstäbe gesetzt. Dabei ist neben dem Fokus auf bezahlbarem Wohnraum der ambitionierte Klimapfad wesentliche Grundlage der Investitionen. Die Kundenorientierung konnte durch den erfolgreichen Start der eigenen Hauswart-Gesellschaft sowie einer verbesserten Erreichbarkeit für die Mieterinnen und Mieter weiter gestärkt werden. Diese vom Vorstand gesteuerte Weiterentwicklung der Gewobag bezog alle Mitarbeitenden ein und wurde vom Aufsichtsrat aufmerksam begleitet.

Zusammenarbeit von Aufsichtsrat und Vorstand

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 die ihm aufgrund von Gesetzen, Satzung, Berliner Corporate Governance Kodex („BCGK“) und Geschäftsordnungen für den Vorstand und den Aufsichtsrat 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 Liquiditätssituation 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, die Wirtschaftlichkeit und die aus seiner Sicht bestehenden Chancen und Risiken. Risikomanagement und Compliance, Geschäfte von besonderer Bedeutung für die Wirtschaftlichkeit oder Liquidität des Unternehmens sowie Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Dies schloss auch Berichte über Tochterunternehmen ein, soweit sie für die Gewobag von wesentlicher Bedeutung waren. 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 der Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem vertrauensvollen Kontakt. Der Aufsichtsrat tagte teilweise ohne Anwesenheit des Vorstands, z. B. zur Beratung von Personal- und Vergütungsangelegenheiten.

Im Rahmen einer Bestandsrundfahrt am 24. September 2025 wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand und weiteren Führungskräften zu aktuellen Themen und Projekten der Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen informiert.

Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand

Im Jahr 2025 gab es keine personellen Veränderungen in Aufsichtsrat und Vorstand.

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 Aufsichtsratsplenum zu behandeln sind, vorbereitet werden. Dem Aufsichtsrat werden Empfehlungen zur weiteren Behandlung der Sachverhalte gegeben. Dazu tagten alle Ausschüsse jeweils viermal im Geschäftsjahr. Alle Ausschussmitglieder nahmen an allen Ausschusssitzungen teil. Der Aufsichtsrat wurde von den Vorsitzenden der Ausschüsse jeweils regelmäßig und umfassend über Inhalte und Ergebnisse der Ausschussberatungen unterrichtet. Die Sitzungsfrequenz und die Zeitbudgets der Ausschüsse entsprachen den Erfordernissen der jeweils zu behandelnden Themen.



Wilfried Wendel
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Bau- und Grundstücksausschuss (BGA)

Der Bau- und Grundstücksausschuss besteht aus fünf Mitgliedern. 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 geprüft. Dabei wurden in erster Linie die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauproduktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie erörtert. Daneben wurden Maßnahmen zur Beschleunigung des Bauens im Bestand behandelt.

Mitglieder des Bau- und Grundstücksausschusses: Stephan Machulik (Vorsitz), Oda Scheibelhuber (stellvertretender Vorsitz), Jean Lukoschat, Astrid Plank, Wilfried Wendel.

Prüfungsausschuss (PRA)

Der Prüfungsausschuss hat vier Mitglieder. Ihm gehören MandatsträgerInnen mit Sachverstand auf den Gebieten Rechnungslegung oder Abschlussprüfung an. Zu den wesentlichen Aufgaben des PRA gehörten 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.

Mitglieder des Prüfungsausschusses: Arnt von Bodelschwingh (Vorsitz), Renate Hachtmann (stellvertretender Vorsitz), Sven Böttcher, Wilfried Wendel.

Personalausschuss (PEA)

Der Personalausschuss setzt sich aus vier Mitgliedern zusammen. Der PEA bereitet die Personalentscheidungen des Aufsichtsrats vor und gibt Beschlussempfehlungen ab. Er befasst sich insbesondere mit Vorstandsangelegenheiten, wie der Zielvereinbarung und -erreicherung, Prokurenerteilungen, auch in Tochtergesellschaften, sowie Geschäftsführungsbestellungen. Auch Geschäftsverteilungspläne und die Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und Vorstand werden im Ausschuss beraten.

Mitglieder des Personalausschusses: Wilfried Wendel (Vorsitz), Stephan Machulik (stellvertretender Vorsitz), Renate Hachtmann, Heike Müller.

Sitzungen und Beschlüsse des Aufsichtsrats

Im Jahr 2025 erörterte der Aufsichtsrat in vier 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. An allen ordentlichen Aufsichtsratssitzungen haben sämtliche Mitglieder teilgenommen, dabei haben drei Mitglieder in zwei Sitzungen von der digitalen Teilnahmemöglichkeit Gebrauch gemacht. Eine Beschlussfassung des Aufsichtsrats zu einer zeitkritischen Personalangelegenheit erfolgte im Wege des Umlaufverfahrens. Als vom Mieterrat entsandter Gast nahm Brigitte Meyer an den Sitzungen des Aufsichtsrats mit dessen Zustimmung teil.

Schwerpunkte der **Sitzung des Aufsichtsrats am 9. April 2025** bildeten der Jahresabschluss 2024 der Gewobag und ihrer Tochtergesellschaften sowie der Konzernabschluss. Zu diesen Beratungen waren Vertreter der Abschlussprüfungsgesellschaft anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Abschlüssen. Daneben stimmte der Aufsichtsrat den Beschlussvorschlägen für die Hauptversammlung zu, so zum Jahresabschluss, zur vorgeschlagenen Ergebnisverwendung sowie zur Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand. Der Entsprechenserklärung des Vorstands zum BCGK wurde zugestimmt. Beraten wurde ebenfalls der Corporate-Governance-Jahresbericht 2024. Weiterhin beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit geplanten, laufenden und abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen. Dabei wurden unter anderem die Bestandsprojekte Buckower Höfe sowie Wassertrstraße/Bergfriedstraße erörtert. Außerdem wurden die Zielerreichungen der Vorstände für das Geschäftsjahr 2024 sowie vorlagepflichtige Personalangelegenheiten beraten. Der Sponsoring- und Spendenbericht 2024 und der Bericht über die Gründung der Hauswart-Gesellschaft waren weitere Themen dieser Sitzung. Darüber hinaus wurde der Bericht des Aufsichtsrats zum Geschäftsjahr 2024 verabschiedet.

Aufsichtsrat und Vorstand erörterten in der **Sondersitzung zur strategischen Planung am 25. Mai 2025** intensiv die Geschäftsfeldentwicklung, Innovationen in der Organisationsentwicklung sowie das soziale Engagement der Gewobag.

In der **Sitzung des Aufsichtsrats am 2. Juli 2025** befasste sich das Gremium mit dem Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung im ersten Quartal 2025, dem Thema der Erlösschmälerungen und der Evaluation der Gewobag ID sowie der Bestellung des Abschlussprüfers für 2025. Daneben erfolgten Erörterungen und Beschlussfassungen zu spezifischen Neubau- und Bestandsinvestitionen sowie zu Personal- und Vorstandsangelegenheiten. Daneben wurde der Wohnungsvergabeprozess vorgestellt und diskutiert sowie die Verlängerung einer Sponsoringpartnerschaft besprochen.

Der Aufsichtsrat ging in seiner **Sitzung am 22. September 2025** insbesondere auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag und ihrer Konzerngesellschaften im zweiten Quartal sowie den Finanzierungs- und den Fondsbericht ein. Daneben beriet das Gremium im Hinblick auf die Wahl des Abschlussprüfers ab dem Geschäftsjahr 2026 sowie über den Stand der Neubau- und Bestandsinvestitionen. Es wurden Vorstands- und Personalangelegenheiten diskutiert, darunter auch Entscheidungen zu Geschäftsführungen von Tochtergesellschaften. Intensiv wurde das Thema Betriebskosten erörtert.

In seiner **Sitzung am 3. Dezember 2025** beriet der Aufsichtsrat zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen und folgte den Beschlussempfehlungen des Bau- und Grundstücksausschusses

zu einzelnen Bestandsinvestitionen. Daneben nahm der Aufsichtsrat den Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung im dritten Quartal zur Kenntnis. Es wurde die Wirtschaftsplanung 2026 beschlossen sowie die Planung 2027 bis 2036 erörtert und zur Kenntnis genommen. Der Finanzierungsbericht sowie spezifische europäische Investitionsfinanzierungen wurden besprochen. Weitere Themen der Sitzung waren die Zielvereinbarungen des Vorstands und der GeschäftsführerInnen für das Geschäftsjahr 2026. Die VertreterInnen des Mieterats haben in dieser Sitzung des Aufsichtsrats turnusmäßig über die Schwerpunkte der Arbeit ihres Gremiums im letzten Jahr berichtet. Der Vorstand stellte ferner die Ergebnisse der Kundenzufriedenheitsanalyse und die sich hieraus abgeleiteten Handlungsbedarfe vor.

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 anderem 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 2025 wurden keine wesentlichen Interessenkonflikte bei Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat bekannt. Der vom Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin für das Berichtsjahr 2025 abgegebenen Entsprechenserklärung zum BCGK hat der Aufsichtsrat am 28. April 2026 zugestimmt.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung 2025

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2025 und der Konzernabschluss nebst gemeinsamem Lagebericht der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 2. Juli 2025 bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfenden PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahres- und der Konzernabschluss, der gemeinsame Lagebericht sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfenden wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfende hat an der Sitzung des Prüfungsausschusses am 15. April 2026 und an der Bilanzaufsichtsratssitzung am 28. April 2026 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung, insbesondere hinsichtlich der diesjährigen Prüfungsschwerpunkte / Key Audit Matters und Management Letter / Points Forward berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des gemeinsamen Lageberichts hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat 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 Konzernabschluss, den gemeinsamen Lagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat hat daraufhin den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gewobag zum 31. Dezember 2025 sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 gebilligt. Der Jahresabschluss wurde damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Jahresüberschuss von rund 62,6 Mio. € aus. Der Vorstand hat vorgeschlagen, den Jahresüberschuss gemeinsam mit dem Gewinnvortrag von rund 122,4 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen. Der Aufsichtsrat schloss sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Der ordentlichen Hauptversammlung 2026 wird daher eine Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzgewinns von rund 185,0 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, 28. April 2026

Wilfried Wendel

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Beteiligungsübersicht der Gewobag

zum 31. Dezember 2025

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag	
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag ID – Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH, Berlin	100,0
HausWart Plus Servicegesellschaft mbH, Berlin	100,0
TREUCONSULT Immobilien GmbH, Berlin	100,0
Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG, Berlin	98,1
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	95,4
Gewobag RS GmbH & Co. KG, Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,7
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,1
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH, Berlin	89,9
ZS/Gewobag Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin	89,9
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin ¹	89,4
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG, Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG, Berlin	81,9
Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG, Berlin	71,4

¹ Weitere 5,77 Prozent der Anteile werden von der Gewobag EB und der Gewobag VB gehalten.

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.), Berlin	70,1
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin ²	40,0
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH, Berlin ²	40,0
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin ³	8,9

Firma und Sitz	Anteil am Kapital in %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB	
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin	99,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin	98,5
Pallasseum Wohnbauten KG, Berlin	93,8
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0

² Vollkonsolidierung aufgrund gesicherter potenzieller Stimmrechte aufgrund jederzeit ausübbarer Call-Option. Weiterhin übernimmt die Gewobag die Finanzierung dieser Gesellschaft.

³ Weitere 90 Prozent der Anteile werden von der Gewobag WB gehalten.

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 1					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
mini/stud	17,33	11	69 %	5	31 %	0	
Azubiverg.	7,31	6	67 %	3	33 %	0	
II	17,47		0 %	1	100 %	0	
IV	23,78		0 %	1	100 %	0	
V	27,63	2	67 %	1	33 %	0	
AT	über TG 6 des VTV für die Besch. in der dt. Immo.wi.	29	42 %	40	58 %	0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 2					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Azubiverg.	8,00	9	90 %	1	10 %	0	
III	20,69	9	82 %	2	18 %	0	
IIIA	22,23	2	50 %	2	50 %	0	
IV	25,50	3	100 %		0 %	0	
IVA	26,56	2	67 %	1	33 %	0	
V	29,94	3	60 %	2	40 %	0	
VI	34,47	1	100 %		0 %	0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 3					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
Azubiverg.	8,69	5	56 %	4	44 %	0	
II	20,84	1	100 %		0 %	0	
III	21,72		0 %	1	100 %	0	
IIIA	23,61	8	89 %	1	11 %	0	
IV	26,78	4	80 %	1	20 %	0	
IVA	28,36	3	60 %	2	40 %	0	
V	32,13	55	53 %	49	47 %	0	
VA	34,77	20	56 %	16	44 %	0	
VI	37,41	20	63 %	12	38 %	0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 4					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
III	23,56	16	70 %	7	30 %	0	
IIIA	24,25		0 %	4	100 %	0	
IV	28,66	109	82 %	24	18 %	0	
IVA	30,39	30	63 %	18	38 %	0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 5					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
IIIA	25,17	3	43 %	4	57 %	0	

Übersicht 1. A		Erfahrungsstufe 6					
Entgeltgruppe	Tariflicher Stundenlohn in EUR	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
IIIA	26,11	21	26 %	21	26 %	0	

Übersicht 1. B	Anteil Frauen	Anteil Männer	Anteil Divers
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen) ohne AT, Mini/stud., Azubi	29,09 €	29,97 €	–

2. 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	36 %	7	64 %	0	0
3	10	32 %	21	68 %	0	0
....						
n						

Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

Inhalt

- **Überblick über den Konzern**
- **Geschäftsverlauf**
- **Chancen und Risiken**
- **Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**
- **Ausblick und Prognosebericht 2026**

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 2025. Die Gesellschaft bilanziert nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie nach den Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG).

Überblick über den Konzern

Geschäftsmodell

Gegenstand des Unternehmens

Der Gewobag-Konzern betreibt Immobiliengeschäfte 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. Die Wohnungsunternehmen des Landes Berlin sind dem „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen 2025“ beigetreten. Die Erstellung und der Versand von Mieterhöhungen wurden wie im Jahr 2024 fortgesetzt. Die sich aus den gesetzlichen Regelungen, der Kooperationsverein-

barung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ und dem „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen 2025“ ergebenden Kappungsgrenzen wurden berücksichtigt.

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.

2025 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 9,0 Punkten wurde die Gewobag erneut in die beste Risikokategorie (negligible/vernachlässigbar) eingestuft. Damit gehört die Gewobag zu den Top-6-Prozent der von Sustainalytics bewerteten Unternehmen aus der Branche „Real Estate“.

Unabhängig davon versteht die Gewobag die Verankerung und die Umsetzung von Nachhaltigkeit als kontinuierlichen Prozess und treibt ihr Engagement stetig weiter voran. Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen mit einem konzernweiten Bestand von über 75.900 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, nutzt die Gewobag gezielt die beiden Wirkungshebel energetische Modernisierung und Dekarbonisierung der Wärmeversorgung, begleitet durch die Förderung eines nachhaltigen Nutzungsverhaltens der BewohnerInnen. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen beantragte die Gewobag unter anderem Gelder im Rahmen des Klimapakts beim Berliner Senat. 2025 markierte den Auftakt zur energetischen Quartiersentwicklung, mit einem Fokus auf den Planungsvorbereitungen für vier Schwerpunktquartiere. Dabei betrachten wir Gebäude im Kontext des gesamten Quartiers, einschließlich Außenanlagen und Mobilitätskonzepten sowie Nachverdichtungspotenzialen, während der Fokus weiterhin auf der energetischen Sanierung liegt.

Für das Jahr 2026 planen wir, die Anzahl der Fernwärmeanschlüsse zu erweitern, effiziente Wärmepumpen zu installieren und uns intensiv mit der Versorgung von Biomethan in ausgewählten Beständen auseinanderzusetzen. Um eine nachhaltige und zukunftssichere Energieversorgung in unseren Quartieren sicherzu-

stellen, fokussieren wir uns auf den fortlaufenden Ausbau unserer Photovoltaikanlagen und Ladeinfrastruktur.

Im Jahr 2025 hat sich die Gewobag an die veränderten Rahmenbedingungen der EU-Nachhaltigkeitsberichterstattung angepasst. Im Zuge der Omnibus-Initiative der EU ist die Gewobag – anders als zunächst erwartet – nach Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) nicht berichtspflichtig. Ab dem Geschäftsjahr 2025 folgt der Nachhaltigkeitsbericht dem freiwilligen Voluntary Sustainability Reporting Standard for Small and Medium-Sized Enterprises (VSME-Standard), der eine strukturierte Grundlage für die Berichterstattung kleiner und mittlerer Unternehmen bietet und die Kommunikation der Nachhaltigkeitsziele unterstützt.

Weitere Informationen zum Nachhaltigkeitsengagement der Gewobag können dem Nachhaltigkeitsbericht 2025¹ entnommen werden.

¹ <https://berichte.gewobag.de/2025/nachhaltigkeitsmanagement>. Der Nachhaltigkeitsbericht wurde nicht geprüft und keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

Aufbau

Der Gewobag-Konzern besteht zum 31. Dezember 2025 aus den folgenden Gesellschaften:

Bestandshaltende 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
- 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 über 75.900 auf ungefähr 82.700 eigene Wohnungen bis 2036 wachsen (bis Ende 2026 auf 78.000). 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 der im laufenden 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. Zudem ist die Gewobag, wie alle Wohnungsunternehmen des Landes Berlin, dem „Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen 2025“ beigetreten. 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 darf 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.

2025 wurden rund 64 Prozent aller neu zu vermietenden Wohnungen an WBS-Berechtigte (WBS = Wohnberechtigungsschein) vermietet, 29 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 2025 fertiggestellten Projekten eine Quote von 89 Prozent erreicht.

Üblich für ein bestandshaltendes Unternehmen ist es, laufend die wesentlichen Steuerungskennzahlen (finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren), Miethöhe, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltung, das EBITDA und das Jahresergebnis zu monitoren.

Die folgenden finanziellen Leistungsindikatoren werden nur auf Konzernebene ermittelt:

Um die wirtschaftliche Stabilität des Konzerns zu sichern, werden bestimmte Finanzkennzahlen regelmäßig beobachtet. Die Investitionstätigkeit des Konzerns wird über den Verschuldungsgrad (Loan-To-Value, LTV) nach IFRS gesteuert. Dieser stellt die Kreditverbindlichkeiten (abzüglich der Eigenmittel) dem Vermögen (Summe der Verkehrswerte der Immobilien) gegenüber. Der Gewobag-Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, den LTV nicht dauerhaft über 50 Prozent steigen zu lassen.

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 2025 beträgt der Zinsdeckungsgrad des Konzerns 3,7¹ (Vorjahr 3,2) und liegt leicht über dem Planwert (3,2). Ziel ist, den Zinsdeckungsgrad des Konzerns über 2,5 zu halten.

¹ Der ISCR wurde auf Basis der vorläufigen IFRS-Rechnungslegung berechnet. Die Prüfung soll mit dem finalen IFRS-Abschluss zum 9. April 2026 abgeschlossen werden.

Personal

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

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Gewobag AG	46	47	-1
Gewobag PB	80	94	-14
Gewobag WB	507	463	44
Summe	633	604	29
Gewobag EB	11	11	0
Gewobag ED	51	48	3
Gewobag MB	30	31	-1
Pallasseum Wohnbauten GmbH & Co. KG	8	9	-1
Gewobag VB	0	14	-14
HausWart Plus	46	0	46
Gesamt	779	717	62
davon Angestellte	675	650	54
davon ruhend (Elternzeit, EU-Rente)	20	18	2
davon Auszubildende/PraktikantInnen	28	30	-2
Nachrichtlich:			
Personaldurchschnitt	743	713	30
teilzeitbereinigt	729	670	59

Mit der Gründung der HausWart Plus Servicegesellschaft ist die Anzahl der Beschäftigten im Jahr 2025 gestiegen. Die Beschäftigtenzahl der Gewobag WB wächst ebenfalls 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 2025 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 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/Weiterbildung

Die Zahl der Auszubildenden ist stabil geblieben.

Die Ausgaben für Weiterbildung sind 2025 auf gleichem, hohem Niveau geblieben. Die Führungskräfte- und Talententwicklung sowie die intensive Mitarbeitendenentwicklung wurden fortgeführt. Die im Jahr 2024 gegründete Gewobag-Akademie hat sich mit Kursangeboten für Mitarbeitende und Formaten wie dem Vorstandsdialoq etabliert. 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 2025. Die Nachwirkungen der vorangegangenen Krisen, der weiterhin schwachen weltwirtschaftlichen Entwicklung, der geopolitischen Krisen sowie des anhaltenden konjunkturellen Stillstands bleiben auch 2025 spürbar.

Die Berliner Wirtschaft wurde auch im Jahr 2025 durch die übergeordnete Konjunktur ausgebremst. Die Dienstleistungsbranche hat 2025 weiterhin wesentlich zur Stärkung der Berliner Wirtschaft beigetragen. Auch die Investitionstätigkeit in der Baubranche ist wieder leicht gestiegen und auch die Baugenehmigungen konnten einen Anstieg verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt in Berlin ebenfalls unverändert hoch.

Das Bruttoinlandsprodukt 2025 ist im Vergleich zum Vorjahr in Berlin um zirka 1 Prozent¹ gestiegen, während das Wachstum im Bundesdurchschnitt bei 0,2 Prozent² lag.

¹ www.ibb.de, Investitionsbank Berlin, Pressemitteilung „Berlin Konjunktur – Positiver Ausblick dank Investitionsinitiative“ vom 22. Dezember 2025.

² www.destatis.de, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung 017/26 „Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2 % gewachsen“ vom 15. Januar 2026.

Ertragslage

Gewobag-Konzern

Mio. €	2025	2024	Veränderung
Mieterträge	443,5	423,8	19,7
Ergebnis aus Betriebskosten	-9,8	-16,6	6,8
Zuschreibungen	2,5	0,0	2,5
Übrige Erträge	64,0	67,1	-3,1

Mio. €	2025	2024	Veränderung
Instandhaltungsaufwendungen	-128,5	-119,8	-8,7
Übriger operativer Aufwand	-18,3	-20,4	2,1
Personalaufwand	-60,1	-57,2	-2,9
Abschreibungen	-123,3	-121,9	-1,4
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-49,6	-41,3	-8,3
Beteiligungsergebnis	1,8	1,5	0,3
Zinsergebnis	-73,3	-80,1	6,8
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer	10,1	-7,1	17,2
Jahresergebnis	59,1	28,0	31,1

Vorstehende Tabelle fasst Umsatzerlöse aus Umlagen, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten als Ergebnis zusammen.

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Mieterträge um 19,7 Mio. € an, insbesondere durch Zugänge von etwa 1.000 Wohnungen durch Neubau in 2025 und Mieterhöhungen im Bestand.

Diese Ertragssteigerungen wurden jedoch durch gestiegene Bewirtschaftungsaufwendungen, insbesondere Aufwendungen für die Instandhaltung, geschmälert.

Die Zuschreibungen von 2,5 Mio. € im Jahr 2025 resultieren aus gestiegenen Immobilienwerten bei 10 Objekten.

Der Rückgang der übrigen Erträge ist vornehmlich auf einmalige Erträge in 2024 zurückzuführen, die den Grundstücksverkauf an die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH zwecks Errichtung eines Schulbaus betreffen. Bereinigt um Versicherungsleistungen sanken die übrigen Erträge um 9,0 Mio. €.

Die Instandhaltungsaufwendungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 8,7 Mio. € auf 128,5 Mio. € und enthalten auch alle Aufwendungen, für die Erstattungsansprüche gegenüber Versicherungen bestehen (23,6 Mio. €). Die Erträge aus der Abwicklung von Versicherungsschäden sind in den übrigen Erträgen enthalten. Der Instandhaltungsaufwand liegt damit 3,8 Mio. € über Plan.

Der übrige operative Aufwand sank im Vergleich zum Vorjahr durch geringere Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen. Die Vorjahre waren durch hohe Energiepreise gekennzeichnet, die sich im Jahr 2025 wieder erholten.

Der Anstieg des Personalaufwands gegenüber 2024 ist im Wesentlichen auf Neueinstellungen in der Tochter HausWart Plus Servicegesellschaft sowie die wachsende Beschäftigtenzahl in der Gewobag WB zurückzuführen.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen von 14,7 Mio. € für 12 Objekte enthalten, die vor allem durch gesunkene Immobilienwerte verursacht wurden.

Das Zinsergebnis verbesserte sich in einem sehr herausfordernden Umfeld um 6,8 Mio. € auf –73,3 Mio. € aufgrund günstig prolongierter Kreditvolumina sowie gestiegener Zinserträge und Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens. Weiterhin wurden sehr günstige Fördermittel (WFB-Mittel) zur Finanzierung in Anspruch genommen. Die auf die Herstellungskosten der Anlagen im Bau entfallenden, aktivierten Fremdkapitalzinsen belaufen sich auf 8,4 Mio. €. Im Jahresverlauf 2025 nahmen die Kreditverbindlichkeiten des Konzerns um etwa 369 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 1.270 Mio. € auf 1.524 Mio. € erhöht. Den Zinsaufwendungen für diese Wachstumsfinanzierung während der Planungs- und Bauphase von etwa 23,1 Mio. € in 2025 (rund 17,6 Mio. € in 2024) stehen derzeit noch keine Mieterträge gegenüber. Sie belasten somit zunächst das Jahresergebnis und den Zinsdeckungsgrad.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2025 ein Jahresergebnis von 59,1 Mio. € (Vorjahr: 28,0 Mio. €) erwirtschaftet. Das um außerplanmäßige Abschreibungen (14,7 Mio. €) sowie Zuschreibungen (2,5 Mio. €) bereinigte Jahresergebnis beträgt 71,3 Mio. € (Vorjahr: 41,4 Mio. €).

Gewobag AG

Mio. €	2025	2024	Veränderung
Mieterträge	249,8	237,8	12,0
Ergebnis aus Betriebskosten	–5,0	–9,0	4,0
Zuschreibungen	1,6	0,0	1,6
Übrige Erträge	18,9	24,0	–5,1
Instandhaltungsaufwendungen	–73,6	–65,7	–7,9
Übriger operativer Aufwand	–14,5	–13,0	–1,5
Personalaufwand	–5,2	–4,9	–0,3
Abschreibungen	–79,4	–75,4	–4,0
Sonstiger betrieblicher Aufwand	–40,6	–38,5	–2,1
Beteiligungsergebnis	48,2	56,0	–7,8
Zinsergebnis	–41,3	–49,0	7,7
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer	3,7	–4,3	8,0
Jahresergebnis	62,6	57,9	4,7

Vorstehende Tabelle fasst Umsatzerlöse aus Umlagen, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten als Ergebnis zusammen.

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhten sich die Mieterträge um 12,0 Mio. €. Zugänge von 283 Wohnungen durch Neubau in 2025 sowie Mieterhöhungen führten zu entsprechenden Steigerungen der Mieterträge im Jahresvergleich.

Die Instandhaltungsaufwendungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 7,9 Mio. € auf 73,6 Mio. € 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 13,6 Mio. € aufgrund gesunkener Immobilienwerte.

Das Zinsergebnis verbesserte sich in einem sehr herausfordernden Umfeld um 7,7 Mio. € aufgrund von Erträgen aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, die im Konzern überwiegend konsolidiert werden, sowie gesunkener Zinsen und ähnliche Aufwendungen. Die auf die Herstellungskosten der Anlagen im Bau entfallenden, aktivierten Fremdkapitalzinsen belaufen sich auf 1,8 Mio. €. Im Jahresverlauf 2025 nahmen die Kreditverbindlichkeiten der Gewobag AG um 19,8 Mio. € zu.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2025 ein Jahresergebnis von 62,6 Mio. € erwirtschaftet. Das Jahresergebnis beinhaltet Beteiligungserträge von 49,1 Mio. €. Davon entfallen 45,6 Mio. € auf Erträge aus Gewinnabführungen sowie 3,4 Mio. € auf Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen.

Nach Bereinigung um periodenfremde Erträge (Grunderwerbsteuererstattung in Höhe von 6,5 Mio. €), außerplanmäßige Abschreibungen und Zuschreibungen (saldiert 11,9 Mio. €) erhöht sich das Jahresergebnis aus planmäßiger Geschäftstätigkeit auf 68,0 Mio. €, im Vergleich zu 39,7 Mio. € im Vorjahr.

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 2025 schließt mit einem Jahresergebnis des Gewobag-Konzerns in Höhe von 59,1 Mio. € ab. Der Jahresüberschuss der Gewobag AG liegt bei 62,6 Mio. €. Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss gemeinsam mit dem Gewinnvortrag auf neue Rechnung vorzutragen.

Geschäftsentwicklung im Einzelnen

Bewirtschaftungstätigkeit

Bestand

Der Bestand des Gewobag-Konzerns ist über das gesamte Stadtgebiet Berlins verteilt. Dieser wurde in den letzten Jahren durch Ankäufe und Neubau in diversen 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 31.12.2024	74.936
Ankäufe	0
Sonstige Zugänge/Abgänge	-2
Neubau	1.005
Bestand per 31.12.2025	75.939

Gewobag AG	Wohnungen
Bestand per 31.12.2024	40.650
Ankäufe	0
Sonstige Zugänge/Abgänge	-1
Neubau	283
Bestand per 31.12.2025	40.932

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

Mieteinheiten Anzahl	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Gewobag AG	56.552	56.392	160
Gewobag PB	14.907	14.894	13
Gewobag WB	25.127	25.011	116
Gewobag EB	686	686	0
Gewobag KA	41	51	-10
Fondsgesellschaften	2.280	2.279	1
Projektentwicklungsgesellschaften	1.737	1.055	682
Eigener Bestand	101.330	100.368	682
- davon Wohnungen	75.939	74.936	1.003
- davon Übriges	25.391	25.432	-41
- davon durch Dritte verwaltet	599	674	-75

Mietenentwicklung

Per Stichtag 31. Dezember 2025 lag die monatliche Wohnungsmiete im Konzern bei 7,11 € je Quadratmeter (31. Dezember 2024: 6,79 € je Quadratmeter) und liegt damit über dem Plan (6,88 € je Quadratmeter). Die jahresdurchschnittlichen Monats-Nettokalmmieten je Quadratmeter haben sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Nettokalmmiete	2025	2024	Veränderung	
	€/m ²	€/m ²	absolut	in %
Gewobag	7,14	6,83	0,31	4,6
Gewobag PB	6,78	6,57	0,21	3,2
Gewobag WB	6,84	6,54	0,30	4,7
Gewobag EB	6,97	6,71	0,26	4,0
WIR-Fonds	7,10	6,98	0,12	1,7
KG-Fonds	7,08	6,95	0,13	1,9
Projektentwicklungen	8,62	–	8,62	–
Konzern	7,01	6,71	0,30	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

Mietanpassungen wurden im preisfreien Bestand kontinuierlich im gesamten Jahr 2025 durchgeführt.

Preisgebundener Bestand

Mietanpassungen für den öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau wurden sukzessive im gesamten Jahr 2025 durchgeführt.

Leerstand

Im Gewobag-Konzern stieg der stichtagsbezogene Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (inklusive Beteiligungen und eigener Einheiten in Drittverwaltung) zum 31. Dezember 2025 auf 2.132 Wohnungen an (Vorjahr: 1.479 Wohnungen). Die Leerstandsquote beträgt rund 2,8 Prozent (Vorjahr: 2,0 Prozent). Davon

befinden sich 1,3 Prozent / 995 Wohnungen (Vorjahr: 0,5 Prozent / 402 Wohnungen) in der Vermarktung. Der Planwert von 2,2 Prozent sowie der Prognosewert von 1,9 Prozent wurden überschritten. Der Wohnungsleerstand ist vorrangig begründet durch die notwendigerweise leerstehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten (754 Wohnungen), die umfassenden Sanierungsarbeiten im Hinblick auf die asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand (222 Wohnungen) sowie Initialleerstand bei Neubauobjekten (638 Wohnungen).

Der stichtagsbezogene Leerstand der Gewobag AG im eigenen Bestand zum 31. Dezember 2025 stieg auf 951 Wohnungen (Vorjahr: 666). Das entspricht einer Leerstandsquote von 2,3 Prozent (Vorjahr: 1,6 Prozent). Der Planwert von 2,1 Prozent sowie der Prognosewert von 1,7 Prozent wurden überschritten. Der Wohnungsleerstand ist vorrangig begründet durch die notwendigerweise leerstehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten (272 Wohnungen), die umfassenden Sanierungsarbeiten in asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand (164 Wohnungen) sowie Initialleerstand von Neubauobjekten (189 Wohnungen).

Erlösschmälerungen

Die durch Leerstände sowie alle Arten von wohnungsbezogenen Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen (Miete und Betriebskosten) stiegen 2025 im Konzern auf rund 25,5 Mio. € (Vorjahr: 24,7 Mio. €) und sanken bei der Gewobag AG auf rund 12,2 Mio. € (Vorjahr: 12,6 Mio. €). Nicht enthalten sind darin rund 2,0 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) Ein-

nahmeausfälle, 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 2025 beliefen sich die Mietforderungen vor Wertberichtigungen im Konzern auf rund 8,8 Mio. € (Vorjahr: 7,6 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 2025 rund 3,1 Mio. € (Vorjahr: 3,0 Mio. €). Bei der Gewobag AG beliefen sich die Mietforderungen vor Wertberichtigungen auf rund 5,0 Mio. € (Vorjahr: 4,4 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 1,8 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €). In Bezug auf die Sollmieten betrug die Mietforderungsausfälle im Konzern und bei der Gewobag AG jeweils 0,7 Prozent (Vorjahr: 0,7 Prozent).

Mieterfluktuation

Im Konzern blieb die Fluktuationsquote unverändert (2025: 4,4 Prozent; 2024: 4,4 Prozent) und liegt damit im Rahmen der Erwartungen. Die Kündigungen stiegen auf 3.340 Fälle (Vorjahr: 3.320 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokalmmiete von 7,44 €/m² (Vorjahr: 7,07 €/m²). Dem standen Neuvermietungen von 3.679 Wohnungen (Vorjahr: 3.638 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokalmmiete von 9,37 €/m² (Vorjahr: 8,50 €/m²) gegenüber.

Bei der Gewobag AG stieg die Fluktuationsquote zum Vorjahr leicht an (2025: 4,8 Prozent; 2024: 4,6 Prozent) und liegt damit im Rahmen der Erwartungen. Die Kündigungen stiegen leicht auf 1.982 Fälle (Vorjahr: 1.879 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,60 €/m² (Vorjahr: 7,12 €/m²). Dem standen Neuvermietungen von 1.979 Wohnungen (Vorjahr: 2.065 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,94 €/m² (Vorjahr: 8,50 €/m²) gegenüber, darunter 25 erstvermietete Neubauwohnungen (Vorjahr: 105 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,19 €/m² (Vorjahr: 12,18 €/m²), 70 erstvermietete Wohneinheiten in einer Unterkunft für Geflüchtete sowie 1.884 neu vermietete Wohnungen (Vorjahr: 1.960 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,05 €/m² (Vorjahr: 8,31 €/m²).

Bau- und Ankaufsaktivitäten

Ankauf

Im Berichtszeitraum erfolgten keine Bestandszuzäufe.

Bautätigkeit

Der Gewobag-Konzern hat im Berichtsjahr durchschnittlich 38,57 €/m² in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung investiert (die Gewobag AG durchschnittlich 30,49 €/m²). Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von rund 44,00 €/m² unterschritten wurde. In den

nächsten fünf Jahren sollen die Investitionen in den Bestand bei über 47 €/m² liegen. Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 29,2 Mio. € für die Objektsanierung inklusive Asbestbeseitigung.

Im Berichtsjahr 2025 haben wir deutliche Fortschritte bei der Modernisierung und Instandsetzung unseres Wohnungsbestands erreicht. Wir haben unsere laufenden und geplanten Instandhaltungsprojekte planmäßig und effizient umgesetzt, was unsere Strategie zur nachhaltigen Bewirtschaftung unterstreicht.

Ein hervorzuhebendes Ergebnis war die erfolgreich umgesetzte Modernisierung des denkmalgeschützten gründerzeitlichen Wohnhauses in der Hohenstaufenstraße 69. Dieses Projekt trägt zur Erhaltung des historischen Stadtbilds bei und verbessert gleichzeitig die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner. Zudem wurde der Gewerbeausbau in der Kolonnenstraße 26 im Bezirk Schöneberg abgeschlossen, was zu einer wirtschaftlichen Belebung der Umgebung führt. Nach jahrelangen behördlichen Abstimmungen konnten wir zudem die Umgestaltung der letzten Wohnungen in der Kollwitzstraße 69 abschließen.

Des Weiteren ist das Modernisierungsprojekt in der Danziger Straße 19 in Prenzlauer Berg abgeschlossen, womit wir durch Dachgeschossausbau auch neuen Wohnraum schaffen konnten.

Unsere Quartiersentwicklung der „Buckower Höfe“ hat ebenfalls Fortschritte gemacht. Der erste Bauabschnitt im „Ostfeld“ wurde weitgehend fertiggestellt und umfasst 124 neue Wohnungen sowie 29 zusätzliche Einheiten durch Dachaufstockungen. Die planmäßigen Modernisierungsmaßnahmen an den weiteren

261 Bestandswohnungen wurden fortgeführt, um die Wohnqualität nachhaltig zu verbessern.

Darüber hinaus haben wir unsere Modernisierungsprojekte in der Bornholmer Straße 8, Prinzenallee 82 und Silbersteinstraße 135 im Jahr 2025 erfolgreich gestartet. Auch die Strangsanierung in der Heinz-Kapelle-Straße/Hans-Otto-Straße wurde planmäßig initiiert. Außerdem erweitern wir unser Angebot durch die Fertigstellung der Dachgeschosswohnungen in der Wassertorstraße 1 / Segitzdamm 38 und 38A Anfang 2026.

Insgesamt können wir auf ein Jahr zurückblicken, in dem wir wichtige Fortschritte erzielt haben. Jedes dieser Projekte trägt dazu bei, die Lebensqualität unserer Mieter und Mieterinnen zu verbessern und unsere Wohnstandards weiterzuentwickeln.

Neubau

Die Neubautätigkeit im Jahr 2025 verteilt sich wie folgt auf die Konzerngesellschaften:

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/Sonstiges
Gewobag AG	1.050	7	504
Gewobag PB	6	0	0
Gewobag WB	110	3	22
ZS Landsberger Allee	1.548	19	338
Allee der Kosmonauten	475	2	88
ZS Wendenschloßstraße	255	3	221
OIB Entwicklung Gartenfeld	1.129	53	1.110
Gesamt	4.573	87	2.283

Von den 4.573 neu gebauten und in Realisierung befindlichen Wohnungen werden 3.869 Wohnungen mit Mietpreisbindung vermietet. Im Jahr 2025 erfolgte der Baubeginn für 602 Wohnungen in den Berliner Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Treptow-Köpenick.

Von den im Jahr 2024 bereits im Bau befindlichen 3.971 Wohnungen wurden 1.005 Wohnungen im Geschäftsjahr 2025 fertiggestellt. Von den fertiggestellten Wohnungen entstanden in Spandau 189 Wohnungen im Neubauquartier Waterkant und 308 Wohnungen im Neubauquartier Gartenfeld. 153 Wohnungen entstanden in der Allee der Kosmonauten in Marzahn-Hellersdorf und 255 Wohnungen in der Wendenschloßstraße in Treptow-Köpenick. In Pankow wurden in der Diesterwegstraße 24 Wohnungen und eine Unterkunft für Geflüchtete mit 70 Wohneinheiten sowie sechs Wohnungen durch den Ausbau von Dachgeschossen fertiggestellt.

Zum Abschluss des Jahres 2025 befanden sich 3.568 Wohnungen im Bau. Davon wird für 2.026 Wohnungen die Fertigstellung im Jahr 2026 erwartet. Die restlichen im Bau befindlichen Wohnungen werden voraussichtlich im Jahr 2027 fertiggestellt.

Das Land Berlin bringt im Rahmen seiner Liegenschaftspolitik Grundstücke als Sachwertanlage 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 2025 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. €	2025	2024	Veränderung
Gewobag AG	166,1	179,5	-13,4
Gewobag PB	23,9	24,4	-0,5
Gewobag WB	96,1	80,8	15,3
Gewobag EB	0,5	0,6	-0,1
Gewobag ED	2,4	2,4	0,0
Fondsgesellschaften	3,0	5,1	-2,1
Projektentwicklungsgesellschaften	329,0	218,0	111,0
Summe	621,0	510,7	110,3
- davon Neubau	380,0	293,1	86,9
- davon Grundstückserwerb Neubau	44,0	33,4	10,6
- davon Modernisierung aktiviert	68,5	64,4	4,1
- davon Instandhaltung	128,5	119,8	8,6

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. €	2025	2024	Veränderung
Neubau einschließlich angekaufter Projektentwicklungen	82,1	100,6	-18,5
Modernisierung/Instandsetzung (aktiviert)	10,4	13,1	-2,7
Instandsetzung/Instandhaltung (aufwandswirksam)	73,6	65,7	7,8
Summe	166,1	179,5	-13,4

Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 7,2 Mio. € für Asbestsanierungen (Vorjahr: 6,6 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 19.208 Wohnungen (Vorjahr: 19.210 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 Anwartschaft übernehmen. Per 31. Dezember 2025 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 2025 etwa 92,80 Prozent. Weiterhin hält sie 98,51 bis 99,99 Prozent der Anteile an sechs weiteren erbauberechtigten KG-Fondsgesellschaften, bei denen sie auch jeweils Eigentümerin des Stammgrundstücks ist. Die Geschäftsbesorgung dieser KG-Fonds erfolgt seit 2025 durch die RTC Alternative Invest GmbH.

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 13.250 Wohnungen (Vorjahr: 13.243 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 sind zum wichtigen Schwerpunkt der Gewobag ED geworden. 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 und Wärmepumpen in den Liegenschaften des Gewobag-Konzerns durch die Gewobag ED ist unter anderem ein wesentlicher Treiber, um die Energiewende umzusetzen. Beim Einsatz von Wärmepumpen wird neben der eigenen Errichtung, Finanzierung und eigener Betriebsführung auch ein eigens konzipiertes Wärmepumpen-Contracting mit externen Partnern (Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb) umgesetzt, um die ambitionierten Klimaziele des Landes Berlin sowie des Bundes zu erreichen.

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, die Liegenschaften des Konzerns erfolgreich digital zu erschließen. Sie schafft die infrastrukturellen Voraussetzungen für zukünftige digitale 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 13,06 Prozent und an der AIRTEAM Aerial Intelligence GmbH 8,01 Prozent.

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, wobei Kundennähe, Engagement, Kompetenz, Zuverlässigkeit und Schnelligkeit im Vordergrund stehen. Mit eigenen HauswartInnen hat die Gesellschaft ab dem 1. Juli 2025 die Betreuung von knapp 15.000 Wohnungen in ausgewählten Quartieren des Gewobag-Bestands übernommen, um die Qualität der Leistungen weiter zu verbessern. Ab 1. Juli 2026 werden die Hauswartdienste für den Gesamtbestand von insgesamt 75.000 Wohnungen von der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH durchgeführt.

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 2025 wurden durch den Vermietungsservice zirka 3.250 (Vorjahr: 3.200) Wohnungsmietverträge vermittelt, im Bereich der Mietschuldnerberatung wurden mehr als 8.350 (Vorjahr: 8.900) Aufträge erfolgreich bearbeitet.

Gewobag VB

Die Gewobag VB ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gewobag AG. Ihr Kerngeschäft lag in den Vorjahren in der Fremdverwaltung von Miethäusern und Wohnungseigentümergeinschaften und umfasste 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, bis auf eine Ausnahme, aufgelöst. Die letzte Fremdverwaltung wurde 2025 abgegeben. Die Gewobag VB konzentriert sich nunmehr auf die WEG-Verwaltung von Objekten, an denen sie beteiligt ist. Weiterhin verwaltet sie das Sondereigentum (SEV-Verwaltung) ihr gehörender Wohnungen.

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 Pallasium 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. Mittelfristig ist geplant, das Grundstück zu einem Neubaugartier 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 Projektlauf skizziert ist, durch die Übernahme maßgeblicher Finanzierungsanteile sowie durch eine Kaufoption auf die Beteiligung des jeweiligen Mitgesellschafters.

Mehrjahreskennzahlen Vorwort des Vorstands Organe der Gewobag Bericht des Aufsichtsrats Beteiligungsübersicht der Gewobag Gleicher Lohn für gleiche Arbeit
Konzernlagebericht nach HGB Konzernbilanz Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung Konzern-Anlagespiegel Konzern-Forderungsspiegel Konzern-Verbindlichkeitspiegel
 Konzern-Eigenkapitalspiegel Konzern-Kapitalflussrechnung Konzernanhang Impressum

Projektgesellschaft	Beteiligungen	Geplante Nutzung in m ² Wohn- oder Gewerbenutzfläche	Status Baurecht	Bautenstand in %	Geplante Gesamtfertigstellung
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	40 % Gewobag AG 60 % Notos Vermögensverwaltung 4. GmbH	W: zirka 41.500 G: zirka 600	B-Plan vorhanden	45	2027
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	40 % Gewobag AG 60 % RIAS Entwicklungsgesellschaft mbH	W: zirka 22.000 G: zirka 3.600	B-Plan in Aufstellung	0	2029
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH	40 % Gewobag AG 60 % OIB Projekt 31 GmbH & Co. KG	W: zirka 110.000 G: zirka 54.000	B-Plan vorhanden	30	2028
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	40 % Gewobag AG 60 % ZS Beteiligungs GmbH	W: zirka 23.000 G: zirka 3.000	§ 34 BauGB	0	2030
ZS/GEWOBAG Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	89,9 % Gewobag AG 10,1 % ZS Beteiligungs GmbH	W: zirka 66.000 G: zirka 4.400	B-Plan vorhanden	65	2026
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	40 % Gewobag AG 60 % Notos Vermögensverwaltung 6. GmbH	W: zirka 10.500	B-Plan in Aufstellung	0	2031
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 Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	40 % Gewobag AG 54,9 % Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft Berlin 1 mbH 5,1 % Kronberg Projektentwicklungsgesellschaft Berlin 2 mbH	Seelenbinderstr. W: zirka 14.600 G: zirka 1.400 Hödurst. W: zirka 21.000	B-Pläne in Aufstellung	0	Seelenbinderstr.: 2029 Hödurst.: 2030
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 60 % Treucon Grundbesitz GmbH	W: zirka 172.000 G: zirka 32.000	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	65	2026
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	40 % Gewobag AG 49,9 % OIB Projekt 44 GmbH & Co. KG 10,1 % BBH Immobilien GmbH & Co. KG	W: 6.000	§ 34 BauGB	0	2027
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	40 % Gewobag AG 60 % OIB Projekt 25 GmbH & Co. KG	W: zirka 45.900 G: zirka 7.500	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 2.500	B-Plan in Aufstellung	0	2029

Vermögenslage

Gewobag-Konzern

Aktiva	31.12.2025		31.12.2024	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,2	0,0	1,0	0,0
Sachanlagen	6.042,6	94,2	5.671,9	94,2
Finanzanlagen	135,8	2,1	127,2	2,1
Geldbeschaffungskosten	2,4	0,0	3,3	0,1
Forderungen aus Grundstücksverkauf (nach Ablauf von fünf Jahren)	0,1	0,0	0,1	0,0
	6.182,0	96,4	5.803,5	96,4
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Forderungen und RAP	62,1	1,0	65,0	1,1
Wertpapiere des Umlaufvermögens	1,3	0,0	1,4	0,0
Flüssige Mittel	166,7	2,6	151,1	2,5
Übrige Aktiva	0,3	0,0	0,3	0,0
	230,4	3,6	217,9	3,6
Konzern-Bilanzvolumen	6.412,4	100,0	6.021,4	100,0

Passiva	31.12.2025		31.12.2024	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	392,9	6,1	337,1	5,6
Rückstellungen	18,1	0,3	19,3	0,3
Kreditverbindlichkeiten	5.759,8	89,8	5.390,9	89,5
Latente Steuern	42,6	0,7	57,0	0,9
Rechnungsabgrenzungsposten	74,7	1,2	72,0	1,2
	6.288,1	98,1	5.876,2	97,6
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	48,0	0,7	62,1	1,0
Übrige Verbindlichkeiten	76,33	1,2	83,1	1,4
	124,3	1,9	145,2	2,4
Konzern-Bilanzvolumen	6.412,4	100,0	6.021,4	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 (491,6 Mio. €) stehen planmäßige (107,8 Mio. €) und außerplanmäßige (14,7 Mio. €) Abschreibungen gegenüber.

Die Veränderung des Finanzanlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Zugängen bei den Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von 4,9 Mio. € und anderen Finanzanlagen in Höhe von 2,8 Mio. €.

Die mittel- und kurzfristigen Forderungen sowie sonstigen Vermögensgegenstände verzeichneten im Jahr 2025 einen Gesamtveränderungsrückgang von 3,9 Mio. €. Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen wurden vollständig ausgeglichen und sanken dadurch um 10,3 Mio. €. Zudem kam es zu einem Rückgang der Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen um 5,5 Mio. €. Demgegenüber steht ein Anstieg der sonstigen Vermögensgegenstände um 11,2 Mio. €, der im Wesentlichen durch Anstieg der Forderungen gegenüber dem Finanzamt (5,0 Mio. €) sowie Forderungen aus Versicherungsschäden (4,3 Mio. €) bedingt ist.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus einem Konzernjahresüberschuss von 59,1 Mio. €. Die Eigenkapitalquote nach Vermögenslage beträgt nun 6,1 Prozent (Vorjahr: 5,6 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich eine Verbesserung der Eigenkapitalquote, was auf die positiven finanziellen Entwicklungen zurückzuführen ist. Bei einem Ansatz

der Immobilien mit Verkehrswerten sind das Vermögen des Konzerns und die Eigenkapitalquote weiterhin deutlich höher.

Der aktuelle Neubau wird zu einem großen Anteil mit Fördermitteln der IBB (WFB-Mittel) und mit Fördermitteln der KfW finanziert. Auch Mittel der Europäischen Investitionsbank (EIB) werden hier eingesetzt. Die Modernisierungen und Instandsetzungen wurden teilweise mit Fördermitteln der KfW finanziert. Auch Mittel der Council of Europe Bank (CEB) dienen dieser Finanzierung. Zusätzlich wurden Kapitalmarktdarlehen sowie kurzfristige (Zwischen-) Finanzierungen eingesetzt. Schuldscheindarlehen bzw. Anleihen wurden 2025 nicht emittiert.

Den Fremdmittelzugängen von 1.714,3 Mio. € stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen von 1.336,4 Mio. € gegenüber.

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.

Die sonstigen Rückstellungen verzeichneten im Jahr 2025 einen deutlichen Rückgang von insgesamt 15,3 Mio. €, der auf verschiedene Faktoren zurückzuführen ist. Besonders

hervorzuheben sind die Reduktion der Rückstellungen für ausstehende Rechnungen aus der Wärmelieferung, die sich von 6,8 Mio. € im Jahr 2024 auf 4,6 Mio. € verringert haben, sowie die Rückstellungen für Abrechnungsrisiken aus der Wärmelieferung, die sich von 5,3 Mio. € im Jahr 2024 auf 0 Mio. € reduziert haben. Zudem kam es zu einem Rückgang der Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung von 16,5 Mio. € auf 14,2 Mio. €. Die Rückstellungen für Betriebskosten reduzierten sich ebenfalls von 6,2 Mio. € auf 4,8 Mio. €. Demgegenüber steht eine gegenläufige Entwicklung bei den Rückstellungen für Prozessrisiken, die sich von 1,3 Mio. € auf 1,6 Mio. € erhöht haben. Weitere signifikante Veränderungen betreffen die Rückstellungen für ausstehende Rechnungen, die von 3,9 Mio. € auf 2,0 Mio. € gesenkt wurden.

Die übrigen Verbindlichkeiten verzeichneten einen Rückgang von insgesamt 7,1 Mio. €, der auf verschiedene Faktoren zurückzuführen ist. Besonders hervorzuheben ist die Reduktion der Verbindlichkeiten aus Vermietung, die sich von 44,4 Mio. € im Jahr 2024 auf 32,4 Mio. € verringert haben. Zudem kam es zu einem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 11,7 Mio. € auf 9,8 Mio. €. Die sonstigen Verbindlichkeiten reduzierten sich ebenfalls von 11,4 Mio. € auf 10,6 Mio. €. Demgegenüber steht eine gegenläufige Entwicklung bei den erhaltenen Anzahlungen, die sich von 241,0 Mio. € auf 246,6 Mio. € erhöht haben.



Gewobag AG

Aktiva	31.12.2025		31.12.2024	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,1	0,0	0,9	0,0
Sachanlagen	3.361,6	64,3	3.338,4	64,7
Finanzanlagen	1.676,5	32,0	1.666,3	32,3
Geldbeschaffungskosten	2,3	0,0	3,3	0,1
	5.041,5	96,3	5.008,9	97,1
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Forderungen und RAP	92,0	1,8	100,9	1,9
Flüssige Mittel	100,0	1,9	48,8	1,0
	192,0	3,7	149,7	2,9
Bilanzvolumen	5.233,5	100,0	5.158,6	100,0

Passiva	31.12.2025		31.12.2024	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	573,5	11,0	511,0	9,9
Rückstellungen	3,5	0,1	3,6	0,1
Kreditverbindlichkeiten	4.518,7	86,3	4.498,9	87,2
Rechnungsabgrenzungsposten	62,5	1,2	65,6	1,27
	5.158,3	98,6	5.079,1	98,5
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	20,0	0,4	18,6	0,4
Übrige Verbindlichkeiten	55,3	1,0	60,9	1,2
	75,3	1,4	79,5	1,5
Bilanzvolumen	5.233,5	100,0	5.160,3	100,0

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

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 23,2 Mio. €, was im Wesentlichen auf die Zugänge bei der Position „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ in Höhe von 54,8 Mio. € sowie der Position „Anlagen im Bau“ in Höhe von 39,3 Mio. € zurückzuführen ist. Diese Entwicklung spiegelt die fortgesetzten Investitionen in unsere Projekte wider, die darauf abzielen, die Wohnkapazitäten zu erweitern. Demgegenüber stehen planmäßige Abschreibungen (65,1 Mio. €) und außerplanmäßige Abschreibungen (13,6 Mio. €), die das Sachanlagevermögen mindern.

Die Zunahme im Finanzanlagevermögen resultiert im Wesentlichen aus der Ausreichung von Darlehen an verbundene Unternehmen und an Projektgesellschaften. 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 mittel- und kurzfristigen Forderungen sowie sonstigen Vermögensgegenstände verzeichneten im Jahr 2025 eine Gesamtveränderung von 9,2 Mio. €. Die Forderungen aus Grundstücksverkäufen wurden vollständig ausgeglichen und sanken dadurch um 10,3 Mio. €, was einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtveränderung der Bilanzsumme leistete.

Das Eigenkapital stieg durch den Jahresüberschuss in Höhe von 62,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 11,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr mit 9,9 Prozent.

Für Neubauvorhaben und Maßnahmen zur Sanierung und Instandsetzung wurden Fördermittel 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 (1.221,8 Mio. €) stehen planmäßige und außerplanmäßige Darlehensrückzahlungen (1.201,8 Mio. €) gegenüber.

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 2025 wies die Gewobag AG einen Bestand an flüssigen Mitteln (ohne Mietkautionen) von rund 100,0 Mio. € (Vorjahr: 48,8 Mio. €) aus.

Kapitalflussrechnung Gewobag AG

	2025	2024
	Mio. €	Mio. €
Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführungen	17,0	5,2
Erträge aus Ergebnisabführungen	45,6	52,7
Periodenergebnis	62,6	57,9
Abreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	81,7	75,4
Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-1,9	0,7
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-3,6	-3,8
Veränderung der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11,1	-22,8
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-8,7	13,9
Verluste/Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	-9,5
Zinsaufwendungen/Zinserträge	37,4	49,0
Sonstige Beteiligungserträge	-49,1	-56,2
Ertragssteueraufwand	2,9	4,5
Ertragssteuerzahlungen	0,4	-3,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	132,6	105,2
Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,0	16,9
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	1.221,8	1.126,2
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-1.201,8	-952,9
Gezahlte Zinsen	-65,6	-53,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-45,7	137,2

	2025	2024
	Mio. €	Mio. €
Investitionstätigkeit		
Auszahlungen aus Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-0,9	-0,7
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	10,3
Auszahlungen aus Investitionen in das Sachanlagevermögen	-94,8	-128,5
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	313,6	91,7
Auszahlungen aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-301,4	-247,4
Erhaltene Beteiligungserträge	47,5	54,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-35,8	-219,7
Veränderungen des Finanzmittelbestands		
Stand 1.01.2025	48,8	26,1
Veränderungen	51,2	22,7
Stand 31.12.2025	100,0	48,8

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

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, der planmäßig weiter steigen wird. Die daraus resultierende Zinsbelastung wird sich auch künftig durch die erhöhten Finanzierungskosten und die steigenden Finanzverbindlichkeiten erhöhen.

Die bereits in den Vorjahren erfolgreich eingesetzten Unternehmensfinanzierungen werden weiter ausgebaut. Den Schwerpunkt der künftigen Finanzierungsmittel für den Neubau bilden allerdings Fördermittel der IBB aus den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023).

Die Gewobag AG hat die Ratingagenturen Moody's und S&P (seit 2015) beauftragt, den Konzern jährlich zu bewerten. Zum 31. Dezember 2025 wird der Gewobag-Konzern von Moody's mit einem Rating von A1 und von S&P mit A beurteilt. Damit wurden die bisherigen Ratingnoten und der Ausblick „stabil“ bestätigt.

Dinglich unbesicherte Finanzinstrumente

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

Aus dem mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) im Jahr 2023 abgeschlossenen Kreditvertrag über 300 Mio. € wurden im Jahr 2025 weitere 105 Mio. € valutiert (Vorjahr: 150 Mio. € Valutierung) mit einer Laufzeit von 25 Jahren. Somit verbleibt noch ein Restbetrag von 45 Mio. € zur Valutierung.

Die langjährige und erfolgreiche Zusammenarbeit mit der EIB und auch der CEB soll im Jahr 2026 weiter ausgebaut werden.

Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen sind, bis auf eine Ausnahme, endfällig gestaltet, ebenso die Anleihe (endfällig in 2027). Dies trägt dazu bei, den Durchschnittstilgungssatz des Konzerns auf einem moderaten Niveau zu halten (2025: 1,52 Prozent; Vorjahr: 1,51 Prozent), solange die hochinvestive Phase läuft.

Derivative Finanzinstrumente

Per 31. Dezember 2025 sind keine derivativen Finanzierungsinstrumente vorhanden.

Darlehensmanagement

Der gesamte Zinsaufwand des Gewobag-Konzerns sank im Berichtsjahr auf 77,9 Mio. € (Vorjahr: 82,6 Mio. €). Die Kreditverbindlichkeiten stiegen auf 5.760 Mio. € (Vorjahr: 5.391 Mio. €). Der Durchschnittszinssatz für den Gewobag-Konzern sank 2025 auf 1,51 Prozent (Vorjahr: 1,67 Prozent).

Der Zinsaufwand der Gewobag AG sank im Berichtsjahr auf 68,3 Mio. € (Vorjahr: 72,9 Mio. €). Die Kreditverbindlichkeiten stiegen auf 4.519 Mio. € (Vorjahr: 4.499 Mio. €). Der Durchschnittszinssatz für die Gewobag AG sank 2025 auf 1,52 Prozent (Vorjahr: 1,65 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 für die Gewobag AG eingeräumte Kreditrahmen von insgesamt 460 Mio. € mit unterschiedlichen Laufzeiten. Diese sind per 31. Dezember 2025 mit 100 Mio. € Barkredit (fällig im Jahr 2026) in Anspruch genommen.

Zusätzlich besteht für die Gewobag AG ein Bürgschaftsrahmen (Laufzeit b. a. w.) bei einem Kreditinstitut in Höhe von 40 Mio. €, der in Höhe von 7,5 Mio. € zum Bilanzstichtag in Anspruch genommen ist. Ein weiterer Bürgschaftsrahmen der Gewobag AG (Laufzeit b. a. w.) bei einem anderen Kreditinstitut in Höhe von 50 Mio. € ist zum Bilanzstichtag in Höhe von 27,5 Mio. € in Anspruch genommen. Darüber hinaus wurde durch die Gewobag AG 2019 ein Commercial-Paper(CP)-Programm über 500 Mio. € aufgelegt. Dabei hat die Gewobag AG 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 2025 gab es keine Inanspruchnahme.

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

Gewobag-Konzern

Für das Geschäftsjahr 2025 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.

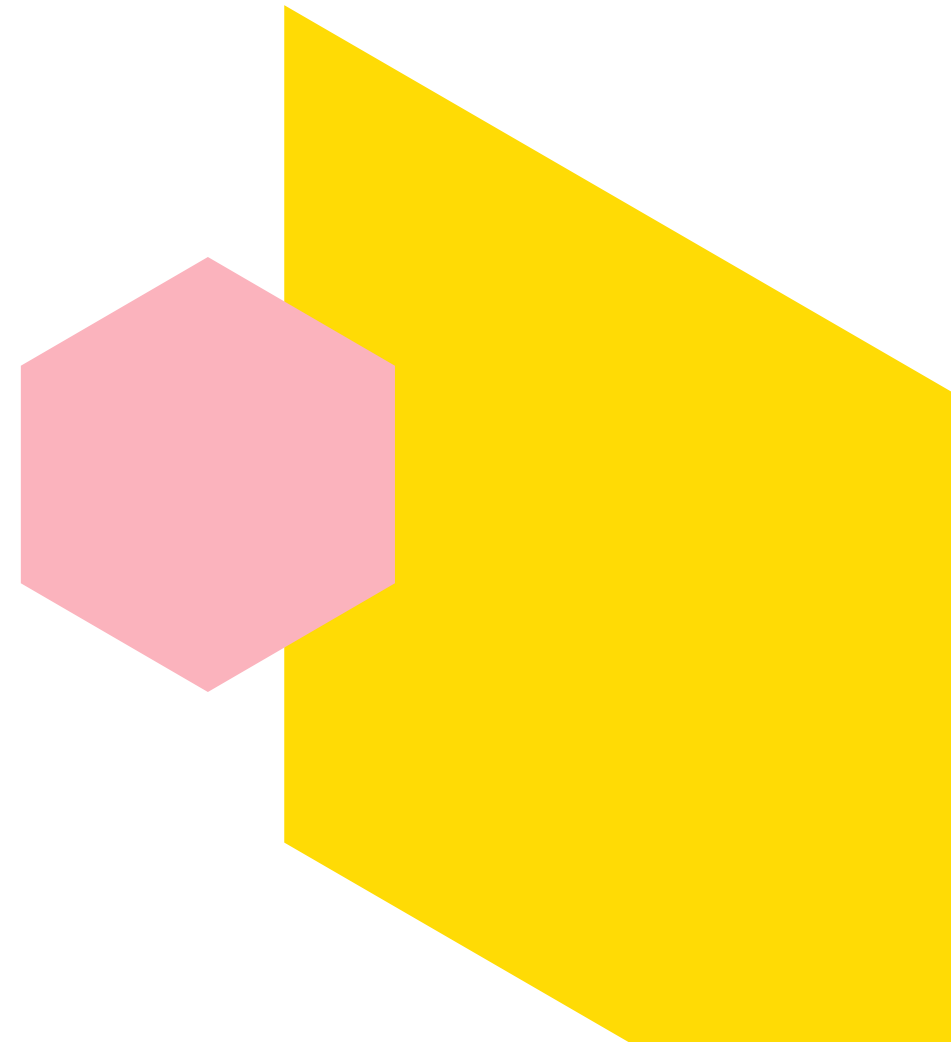
Es sind keine Risiken ersichtlich, die den Fortbestand oder die Zahlungsfähigkeit des Konzerns gefährden könnten. Die operative Geschäftstätigkeit lässt auf eine weiterhin stabile und positive Ertragsentwicklung schließen, vorausgesetzt, die Mietenpolitik des Landes Berlin passt sich entsprechend der Kostenentwicklung an.

Das aus dem Jahresergebnis abgeleitete EBITDA liegt mit 243,0 Mio. € über dem Planwert von 225,7 Mio. €, insbesondere durch ein um 19,5 Mio. € höheres Rohergebnis.

Der Anstieg im Jahresergebnis deckt die Zinsaufwendungen für die neuen Objekte, sodass der Neubau im Jahr 2025 keine relevanten Auswirkungen auf den Zinsdeckungsgrad hat.

Gewobag AG

Auch das EBITDA der Gewobag AG übertrifft mit 178,0 Mio. € den Planwert von 163,7 Mio. €, insbesondere durch ein um 1,8 Mio. € höheres Rohergebnis sowie höhere Erträge aus Gewinnabführungen (13,1 Mio. €) gegenüber dem Plan für 2025, die aber im Konzern eliminiert werden.



Chancen und Risiken

Die nachfolgend dargestellten Chancen und Risiken betreffen sowohl den Gewobag-Konzern als auch die Gewobag AG. Aufgrund der Konzernstruktur der Gewobag betreffen die Schadenserwartungen neben dem Konzern ebenfalls die Gewobag AG.

Corporate Governance

Der Gewobag-Konzern hat eine integrierte Corporate Governance eingerichtet. Dies trägt als wesentlicher Bestandteil zur langfristigen Sicherung des Fortbestands der Gewobag und ihrer 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 allgemeine sowie anlassbezogene und zielgruppenorientierte Präsenzschulungen sowie E-Learnings zu Compliance-Sachverhalten für alle Beschäftigten im Konzern statt.

Das CMS des Gewobag-Konzerns wird regelmäßig durch externe ExpertInnen auditiert und seit 2024 durch das Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft (ICG) zertifiziert. Die Audits haben bisher keine Feststellungen ergeben. Empfehlungen zur Weiter-

entwicklung werden geprüft und regelmäßig umgesetzt. So wurden 2025 zusätzliche, zielgruppenspezifische Präsenzschulungen eingeführt. Für die Folgejahre ist geplant, die Dokumentation von Geschäftspartnerprüfungen mit Compliance-Bezug weiterzuentwickeln, 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 Vier-Augen-Prinzip, die Funktionstrennung und das Berechtigungskonzept sowie regelmäßige Prüfprotokolle 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.

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 Bewer-

tung 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 2026 und 2027 simuliert und deren Auswirkungen auf die Steuerungskennzahlen (LTV und ISCR) für Risikostrategie (Risikotoleranz) und Risikotragfähigkeit ermittelt.

Die festgelegten Grenzwerte für Risikotoleranz und Risikotragfähigkeit werden im Rahmen einer Simulation bei einem Konfidenzniveau von 95 Prozent sowohl beim LTV als auch beim ISCR für 2026 und 2027 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 2026 und 2027 insgesamt ausreichend bemessen und die Risikotragfähigkeit nicht gefährdet. Eine Bestandsgefährdung ist im höchsten Maße unwahrscheinlich, was sich auch in den Rating-Ergebnissen des Gewobag-Konzerns 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, ist seit 2025 wieder ein leichter Aufwärtstrend zu beobachten. Daher und aufgrund des moderat gesunkenen Zinsdrucks durch

die Absenkung der Leitzinsen bis Mitte 2025 wird davon ausgegangen, dass sich die Immobilienabwertungen der vergangenen Jahre nicht fortsetzen werden. Dennoch gehen die Konjunkturprognosen für die nächsten Jahre nur von einer marginalen positiven Entwicklung aus. Auch wenn sich der Rückgang der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser in 2025 nicht fortgesetzt hat, besteht aufgrund des hohen Kostendrucks und konjunktureller Unsicherheiten weiterhin das Risiko sich fortsetzender Insolvenzen, sowohl von Immobilienunternehmen als auch im Baugewerbe.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist durch einen anhaltenden hohen Nachfrageüberhang geprägt. Bei geringem Leerstand steigen die Angebotsmieten in Berlin weiter überproportional und die Fluktuation sinkt. Um dem Risiko eines Lock-in-Effekts im Bestand entgegenzuwirken, unterstützt der Gewobag-Konzern auch in Kooperation mit anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften verschiedene Angebote zur Wohnraumverkleinerung bspw. durch Wohnungstausch. Auch die moderate Mietenentwicklung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der Kooperationsvereinbarung, die sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird, steht den aktuellen Entwicklungen am Mietmarkt entgegen. Dadurch erhöht sich das Risiko eines Graumarkts, 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 zum Erreichen der Klimaziele. Weiterhin sind Investitionen zur Erweiterung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestands erforderlich und vorgesehen. Voraussetzung hierfür ist eine an der Kostenentwicklung orientierte Mietpolitik des Landes Berlin, die auch von den Ergebnissen der Abgeordnetenhauswahl 2026 abhängt.

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. Die Ratings wurden in 2025 bestätigt (S&P: A stable; Moody's: A1 stable) und sollen weiter gehalten werden. 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 entgegenzuwirken, 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 weiterhin hohen Nachfrage 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. Da zur Umsetzung der Maßnahmen erhebliche Fremd- und Fördermittel erforderlich sind, erfolgt die Investitionsplanung und damit verbundene Fremdmittelbeschaffung stets unter der Prämisse einer stabilen Finanzlage des Konzerns und wird fortlaufend überwacht. Für Bestandserweiterungen erfolgt zudem im Rahmen eines umfassenden Akquisitionsprozesses weiterhin 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 überwachen die Dienstleister. 2025 hat zudem die neu gegründete HausWart Plus Servicegesellschaft ihre Tätigkeit in den ersten Quartieren aufgenommen, um mit eigenen HauswartInnen die Dienstleistungsqualität zu verbessern und Kleinreparaturen effizienter zu managen.

Unternehmens- und Betriebsrisiken

Die Gewobag bietet mit über 75.400 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. Schwerpunkte dabei sind unternehmerische Verantwortung sowie Kundenzufriedenheit in den Bereichen operative Effizienz, Steuerungsmechanismen sowie MitarbeiterInnen, Führung und Unternehmenskultur. Die Strategie 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. Im Gewobag-Konzern werden Gesundheit, Chancengleichheit und Vielfalt gefördert. Um dem Risiko fehlender Fach- und Führungskräfte zu begegnen, sind zahlreiche Maßnahmen zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität und der Mitarbeiterbindung etabliert. Neben einer fairen Vergütung und betrieblichen Altersvorsorge stehen moderne Arbeitsplätze, flexible Arbeitszeiten und mobiles Arbeiten, ein umfassendes Aus- und Weiterbildungsprogramm sowie viele zusätzliche Leistungsangebote zur Verfügung.

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 (siehe Abschnitt Compliance-Management-System). 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 Cybercrime-Risiken verringern.

Nachhaltigkeitsrisiken

Die Nachhaltigkeitsrisiken werden im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse analysiert und bewertet. Sofern 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.

In Bezug auf die Resilienz des Immobilienbestandes gegenüber Klimarisiken ergab eine Vulnerabilitätsanalyse keine erhöhte Gefährdungslage.

Zur Erreichung der Klimaziele, insbesondere der Netto-Treibhausgasneutralität bis 2045, hat die Gewobag einen umfassenden Investitionsplan aufgestellt. Der interne Klimaausschuss und der Austausch mit dem Gesellschafter ermöglichen jährliche Anpassungen und eine Steuerung entlang der Wirtschaftsplanung.

Im aktuellen Wirtschaftsplan sind umfassende Mittel zur energetischen Modernisierung der Bestände und zur Dekarbonisierung der Energieversorgung vorgesehen. Um die Klimaziele bis 2045 zu erreichen, müssen die Investitionen jedoch über den aktuellen Planungszeitraum hinaus fortgesetzt und intensiviert werden. Ein Verfehlen der Klimaziele bis 2045 hätte Umwelt- und Compliance-Schäden zur Folge. Zudem drohen Reputationsschäden durch schlechte ESG-Ratings im Vergleich zum Wettbewerb.

Die Umsetzung von Anforderungen an Nachhaltigkeit und gute Governance gewinnt auch im Hinblick auf die Unternehmensfinanzierung für Geschäftsbanken an Bedeutung.

Spezielle Einzelrisiken

Des Weiteren werden die konkret ermittelten bedeutendsten zehn Nettorisiken für die Jahre 2026 und 2027 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 6,5 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 Moder-

nisierungs- 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 und anderen geopolitischen Unsicherheiten, 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 2026 und 2027 (kumulierte Schadenshöhe: 89 Mio. €; kumulierte Wahrscheinlichkeit: 14 Prozent).

Zur Steuerung der Baukostenrisiken sind zahlreiche Maßnahmen implementiert. In der Projektplanung wird eine jährliche Indexierung unterstellt. Für eigene Projekte wird ein Budget für Unvorhergesehenes eingeplant. Dies beträgt 23,3 Mio. € für die Jahre 2026 und 2027. 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 Aufsichtsratsbeschlüsse.

Zur Finanzierung der Bestandserweiterung werden unter anderem Förderprogramme genutzt, die günstige Konditionen zu bestimmten Voraussetzungen gewähren. Bei Nichteinhal-

zung 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. Eine Fristverlängerung wurde bereits gewährt. Kann diese nicht eingehalten werden, beträgt der Erwartungswert 2,6 Mio. € (Schadenshöhe: 7,5 Mio. €; Wahrscheinlichkeit: 35 Prozent).

Auch die geplante und laufende **Instandhaltung** unterliegt einem Kostenrisiko. Die geplanten Kosten werden für die Folgejahre indiziert. Im laufenden Jahr werden die Budgets der einzelnen Maßnahmen (geplante Instandhaltung) sowie das Gesamtbudget laufend überwacht. Der Erwartungswert für die Jahre 2026 und 2027 beträgt 1,8 Mio. € (Schadenshöhe: 4,6 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. Unter der Annahme einer Überschreitung der geplanten Zinssätze um 50 Basispunkte im Refinanzierungszeitraum 2026 bis 2027 liegt der Erwartungswert für diese Jahre bei 1,6 Mio. € (Schadenshöhe: 6,5 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 Preissteigerungen. Baukostensteigerungen und höhere Fluktuation führen zu einem Mehrbedarf an Instandhaltungsmitteln. Es wird von einem Erwartungswert von 0,9 Mio. € für die Jahre 2026 und 2027 ausgegangen (Schadenshöhe: 2,0 Mio. €; Wahrscheinlichkeit: 45 Prozent).

Kommt es zu **Bauverzögerungen**, so verzögern sich ebenfalls die geplanten Erträge der betreffenden Objekte. Mögliche Ursachen sind z. B. Störungen in der technischen Bearbeitung (z. B. Verzögerungen bei Genehmigungen, zusätzliche Planungsleistungen, Koordination Bauablauf) oder auch Störungen in der Bauausführung (z. B. Zusatzleistungen, geänderte Leistungen, Witterungseinflüsse, Baugrundeinflüsse, Schlechtleistung etc.). Etablierte Gegenmaßnahmen erstrecken sich über alle Leistungsphasen, dazu gehören das Wachstumscontrolling und die Überwachung des Baufortschritts. Für die Jahre 2026 und 2027 beträgt der Erwartungswert 0,7 Mio. € (Schadenswert: 2,5 Mio. €; Wahrscheinlichkeit: 28 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 Strafverfolgungsstelle 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 2026 und 2027 ein Restrisiko mit einem Erwartungswert von 0,6 Mio. € (Schadenshöhe: 12,4 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 ggf. 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 2026 und 2027 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.

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 Kundinnen und Kunden. Um die Kundenzufriedenheit weiter zu stärken und weiterzuentwickeln, wurde auch im Jahr 2025 eine Kundenzufriedenheitsanalyse durchgeführt, die regelmäßig wiederholt wird.

Der Gewobag-Konzern verzeichnet 2025 einen Beschäftigtenanstieg, der insbesondere durch die Gründung und der damit einherge-

henden Neueinstellung in der HausWart Plus Servicegesellschaft begründet ist. 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 Mietropolitik 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 aufrechterhalten 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, der am 15. Februar 2024 aktualisiert wurde.

Der **Aufsichtsrat** der Gewobag AG besteht gemäß § 8 (1) der Satzung aus neun Mitgliedern. Sechs werden von der Hauptversamm-

lung 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.

2025 bestand der Aufsichtsrat aus vier Frauen und fünf Männern, 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 2025 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 3. Dezember 2024 zur Kenntnis genommene Zielbild 2025 sah als Zielmarke einen Frauenanteil in Leitungspositionen von 40 Prozent vor. Daneben hat der Vorstand mit Beschluss vom 21. Dezember 2022 freiwillig als konzernweite Zielgröße 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 2025 lag der konzernweite Frauenanteil in der ersten Führungsebene bei rund 36 Prozent und in der zweiten Führungsebene bei rund 33 Prozent.

Ausblick und Prognosebericht 2026

Gesamtwirtschaftlich

Die Aussichten sind insgesamt günstig, da für die Wirtschaftsleistung in Berlin für das kommende Jahr ein stärkeres Wirtschaftswachstum prognostiziert wird als im Bundesdurchschnitt.

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 2026 bis 2036 etwa 3,1 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 2026 nur geringfügig beeinflusst und mit 3,1 geplant. Von den 2026 zur Prolongation bzw. Rückführung anstehenden Kreditverbindlichkeiten wird ein Teilbetrag prolongiert, zurückgeführt oder mit anderen Finanzierungsmitteln umfinanziert.

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 7,13 € je Quadratmeter steigen. Die durchschnittliche Leerstandsquote bei Wohnungen wird etwa 1,9 Prozent betragen, im Gewerbe etwa 6,4 Prozent.

Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung (Wohnen und Gewerbe) sollen mit 47 € je Quadratmeter über Vorjahresniveau liegen. Die Konzernplanung für das Jahr 2026 geht von Neubauinvestitionen von 564 Mio. € aus. Für Modernisierung und Instandhaltung sind 246 Mio. € (davon 119 Mio. € Aktivierung) angesetzt.

Die Finanzierung des Gesamtbetrages in Höhe von 683 Mio. € soll durch Fördermittel von 387 Mio. € (KfW, WFB), Darlehen der EIB und der CEB in Höhe von 150 Mio. € sowie durch Unternehmensfinanzierungen in Höhe von 105 Mio. € erfolgen.

Im Jahr 2026 sollen zudem, im Wesentlichen durch Neubautätigkeit auf eigenen Grundstücken und im Rahmen der Umsetzung von Projektentwicklungen mit Joint-Venture-Partnern, zirka 2.000 Wohnungen entstehen. Auch im Hinblick auf die Fluktuationsquote ist für das Jahr 2026 ein Rückgang um 0,5 Prozent auf 3,9 Prozent zu erwarten.

Der LTV wird aufgrund der Investitionstätigkeit auf 43 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 2026 erwartet.

Erwartet wird, dass der Gewobag-Konzern im Jahr 2026 ein Jahresergebnis in Höhe von etwa 12,0 Mio. € sowie ein EBITDA von etwa 247 Mio. € erwirtschaftet.

Gewobag AG

Die durchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter wird im Jahr 2026 aufgrund der gesetzlichen Beschränkungen, der Vorgaben des Eigentümers, des Landes Berlin, und im Wesentlichen resultierend aus der Neubauvermietung voraussichtlich auf 7,27 € je Quadratmeter steigen. Der durchschnittliche Leerstand wird bei Wohnungen etwa 2,1 Prozent betragen, im Gewerbe etwa 3,7 Prozent. Auch im Hinblick auf die Fluktuationsquote ist für das Jahr 2026 ein Rückgang auf etwa 3,8 Prozent zu erwarten.

Die Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung (Wohnen und Gewerbe) sollen mit 40 € je Quadratmeter über Vorjahresniveau (33 €) liegen. Die Planung für das Jahr 2026 geht von Neubauinvestitionen von 190 Mio. € aus. Für Modernisierung und Instandhaltung sind 111 Mio. € (davon 41 Mio. € Aktivierung) angesetzt.

Aus den im Abschnitt „Mittelfristige Chancen und Risiken“ erläuterten Sachverhalten werden keine wesentlichen Einflüsse auf die Einhaltung der kurzfristigen Prognosen für 2026 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 52,0 Mio. € sowie ein EBITDA von etwa 168 Mio. € erwirtschaftet.

Berlin, 5. März 2026

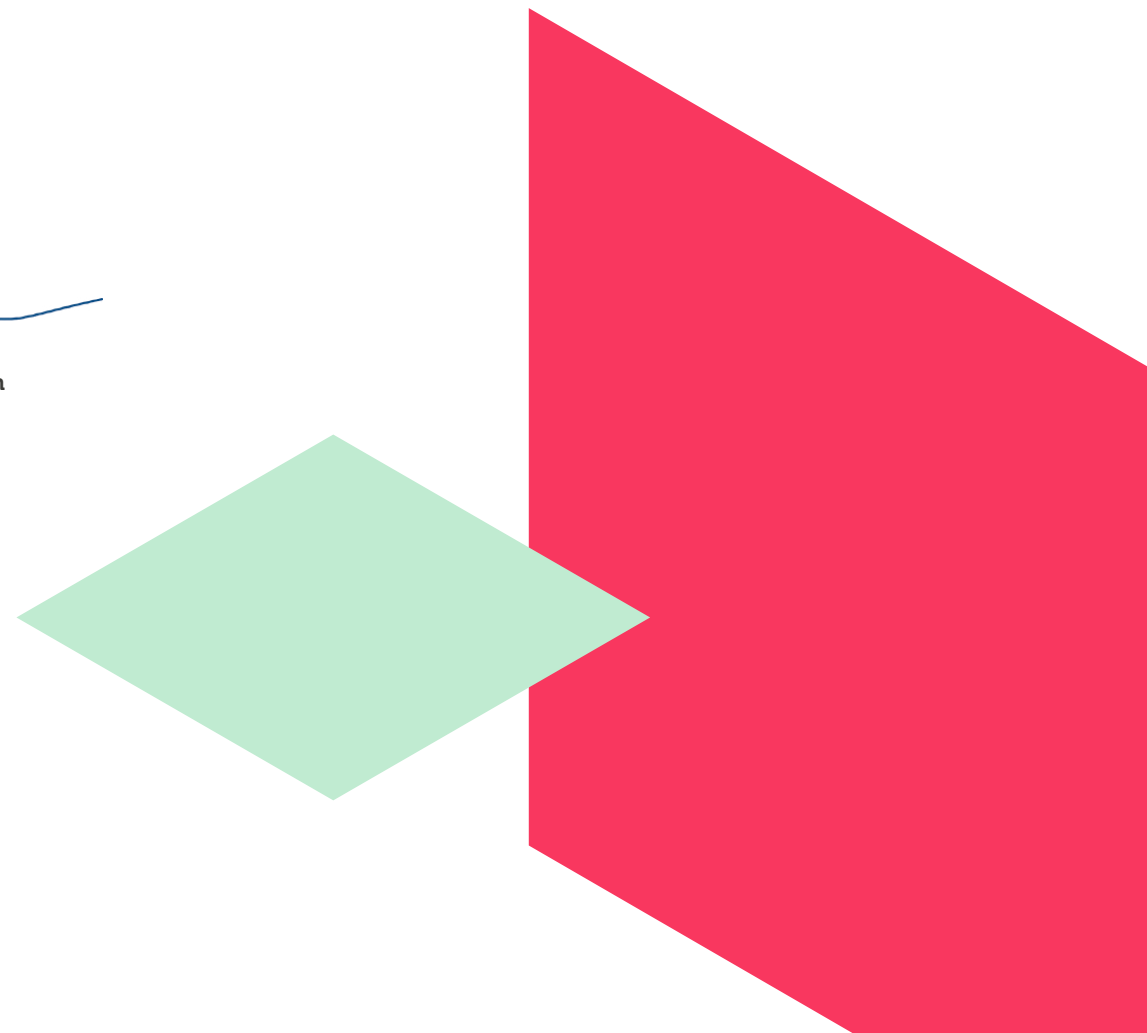
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft
Berlin



Malte Bädelt



Markus Terboven



Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2025

Aktiva

	31.12.2025		31.12.2024
	in T €	in T €	in T €
A. Anlagevermögen			
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		1.170	1.003
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.601.987		4.347.260
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	143.915		132.779
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	453.515		485.224
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	12.035		12.035
5. Bauten auf fremden Grundstücken	3.762		3.958
6. Technische Anlagen und Maschinen	33.157		30.480
7. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.314		12.695
8. Anlagen im Bau	696.613		561.527
9. Bauvorbereitungskosten	77.244		59.899
10. Geleistete Anzahlungen	9.085		26.048
		6.042.626	5.671.905
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	19.135		17.717
2. Ausleihungen	113.865		109.490
3. Andere Finanzanlagen	2.760		0
		135.761	127.207
Anlagevermögen insgesamt		6.179.557	5.800.115

Passiva

	31.12.2025		31.12.2024
	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	82.546
III. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	42.229		42.229
2. Andere Gewinnrücklagen	53.707		53.707
		95.936	95.936
IV. Bilanzgewinn/Bilanzverlust		25.392	-40.565
Auf das Mutterunternehmen entfallendes Konzerneigenkapital		285.540	219.583
V. Nicht beherrschende Anteile		107.358	117.504
Eigenkapital insgesamt		392.898	337.087
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	18.146		19.257
2. Steuerrückstellungen	13.087		12.743
3. Sonstige Rückstellungen	34.881		49.375
		66.114	81.375

	31.12.2025		31.12.2024
	in T €	in T €	in T €
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	224.334		226.804
2. Andere Vorräte	278		269
		224.612	227.073
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	7.387		6.617
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	176		10.520
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0		30
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	260		5.623
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.261		1.258
Sonstige Vermögensgegenstände	50.597		39.290
		59.680	63.337
III. Wertpapiere des Umlaufvermögens		1.300	1.440
IV. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	166.724		151.191
		166.724	151.191
Umlaufvermögen insgesamt		452.316	443.041
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	2.396		3.340
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.515		1.754
		4.911	5.094
Bilanzsumme		6.636.784	6.248.251
Treuhandvermögen			
Mietkautionen		73.074	70.561

	31.12.2025		31.12.2024
	in T €	in T €	in T €
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	500.325		500.325
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.252.547		4.874.896
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.882		15.637
4. Erhaltene Anzahlungen	246.576		241.024
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.437		44.431
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0		48
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.857		11.654
6. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.251		1.486
7. Sonstige Verbindlichkeiten	10.572		11.356
davon aus Steuern:	(728)		(930)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	(5)		(27)
		6.060.448	5.700.857
D. Rechnungsabgrenzungsposten		74.744	72.023
E. Passive latente Steuern		42.581	56.909
Bilanzsumme		6.636.784	6.248.251
Treuhandverbindlichkeiten			
Mietkautionen		73.074	70.561

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	2025		2024
	in T €	in T €	in T €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	665.413		641.867
b) aus Betreuungstätigkeit	757		1.272
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.319		11.776
		687.489	654.916
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-2.435	-13.923
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		8.299	8.401
4. Sonstige betriebliche Erträge		36.204	45.631
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-370.285		-351.288
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0		-2
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-5.739		-9.708
		-376.025	-360.998
6. Rohergebnis		353.532	334.026
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-48.118		-46.597
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-12.028		-10.575
davon für Altersversorgung:	-(2.510)		-(1.911)
		-60.145	-57.172

	2025		2024
	in T €	in T €	in T €
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-123.266	-121.912
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-49.574	-41.311
10. Erträge aus Beteiligungen		1.780	1.519
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3.198	1.654
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.342	820
davon aus Abzinsung:		-	-
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-77.889	-82.556
davon aus Aufzinsung:		-(114)	-(265)
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.478	-5.305
15. Ergebnis nach Steuern		59.456	29.765
16. Sonstige Steuern		-333	-1.753
17. Konzernjahresüberschuss		59.123	28.012
18. Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Verlust		6.833	4.053
19. Konzerngewinn		65.956	32.065
20. Verlustvortrag		-40.565	-66.403
21. Änderungen des Konsolidierungskreises		0	-6.226
22. Bilanzverlust		25.392	-40.565

Konzern-Anlagespiegel

zum 31. Dezember 2025

	Anschaffungs-/Herstellungskosten zum 1.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/Herstellungskosten zum 31.12.2025
	in T €	in T €	in T €	in T €	in T €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Geschäfts- oder Firmenwert	88.420	-	-	-	88.420
Software und Lizenzen	7.586	919	-946	-	7.559
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	96.006	919	-946	-	95.979
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.388.116	79.355	-35.118	289.280	6.721.634
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	162.754	-	-	12.261	175.015
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	488.016	265	-	-31.974	456.307
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	25.201	-	-	-	25.201
Bauten auf fremden Grundstücken	12.021	51	-	-	12.072
Technische Anlagen und Maschinen	41.394	5.519	-13	886	47.785
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.603	1.303	-1.050	74	27.930
Anlagen im Bau	562.914	377.243	-	-243.540	696.615
Bauvorbereitungskosten	60.544	27.247	-646	-9.717	77.428
Geleistete Anzahlungen	26.322	593	-185	-17.270	9.460
Sachanlagen gesamt	7.794.884	491.575	-37.013	-	8.249.446
Finanzanlagen					
Beteiligungen	17.717	1.418	-	-	19.135
Ausleihungen	109.490	4.878	-503	-	113.865
Andere Finanzanlagen	-	2.760	-	-	2.760
Finanzanlagen gesamt	127.207	9.057	-503	-	135.761
Anlagevermögen insgesamt	8.018.097	501.551	-38.461	-	8.481.186

Mehrjahreskennzahlen Vorwort des Vorstands Organe der Gewobag Bericht des Aufsichtsrats Beteiligungsübersicht der Gewobag Gleicher Lohn für gleiche Arbeit
Konzernlagebericht nach HGB Konzernbilanz Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung **Konzern-Anlagespiegel** Konzern-Forderungsspiegel Konzern-Verbindlichkeitspiegel
Konzern-Eigenkapitalsspiegel Konzern-Kapitalflussrechnung Konzernanhang Impressum

	kumulierte Abschreibungen zum 1.01.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit		Zuschreibungen des Geschäftsjahres	kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2024
				Abgängen	Umbuchungen (+/-)		
	in T €	in T €	in T €	in T €			in T €
Immaterielle Vermögensgegenstände							
Geschäfts- oder Firmenwert	-88.420	-	-	-	-	-	-88.420
Software und Lizenzen	-6.583	-752	-	946	-	-	-6.389
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	-95.003	-752	-	946	-	-	-94.809
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	-2.040.856	-99.961	-14.511	34.519	-1.385	2.546	-2.119.647
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	-29.975	-1.125	-	-	-	-	-31.100
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	-2.792	-	-	-	-	-	-2.792
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	-13.165	-	-	-	-	-	-13.165
Bauten auf fremden Grundstücken	-8.062	-248	-	-	-	-	-8.310
Technische Anlagen und Maschinen	-10.914	-3.720	-	5	-	-	-14.629
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	-14.907	-2.749	-	1.040	-	-	-16.616
Anlagen im Bau	-1.387	-	-	0	1.385	-	-2
Bauvorbereitungskosten	-645	-	-184	646	-	-	-183
Geleistete Anzahlungen	-274	-	-17	-84	-	-	-375
Sachanlagen gesamt	-2.122.979	-107.801	-14.712	36.127	-	2.546	-2.206.820
Finanzanlagen							
Beteiligungen	-	-	-	-	-	-	-
Ausleihungen	-	-	-	-	-	-	-
Andere Finanzanlagen	-	-	-	-	-	-	-
Finanzanlagen gesamt	-	-	-	-	-	-	-
Anlagevermögen insgesamt	-2.217.982	-108.554	-14.712	37.072	-	2.546	-2.301.630

	Buchwert zum 31.12.2025	Buchwert zum 31.12.2024
	in T €	in T €
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Geschäfts- oder Firmenwert	-	-
Software und Lizenzen	1.170	1.003
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	1.170	1.003
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.601.987	4.347.260
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	143.915	132.779
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	453.515	485.224
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	12.035	12.035
Bauten auf fremden Grundstücken	3.762	3.958
Technische Anlagen und Maschinen	33.157	30.480
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.314	12.695
Anlagen im Bau	696.613	561.527
Bauvorbereitungskosten	77.244	59.899
Geleistete Anzahlungen	9.085	26.048
Sachanlagen gesamt	6.042.626	5.671.905
Finanzanlagen		
Beteiligungen	19.135	17.717
Ausleihungen	113.865	109.490
Andere Finanzanlagen	2.760	-
Finanzanlagen gesamt	135.761	127.207
Anlagevermögen insgesamt	6.179.557	5.800.115

Konzern-Forderungsspiegel

zum 31. Dezember 2025

	Gesamtbetrag in T €	Davon mit einer Restlaufzeit von		
		bis zu 1 Jahr in T €	1 bis 5 Jahren in T €	über 5 Jahren in T €
(Vorjahresangaben in Klammern)				
Forderungen aus Vermietung	7.387	7.270	110	7
	(6.616)	(6.494)	(109)	(13)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	176	41	107	28
	(10.520)	(10.290)	(165)	(65)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0	0	0	0
	(30)	(30)	(0)	(0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	260	260	0	0
	(5.623)	(5.623)	(0)	(0)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.261	1.261	0	0
	(1.258)	(1.258)	(0)	(0)
Sonstige Vermögensgegenstände	50.597	50.288	309	0
	(39.290)	(38.617)	(672)	(0)
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	59.680	59.120	525	35
	(63.337)	(62.312)	(946)	(79)

Konzern-Verbindlichkeitspiegel

zum 31. Dezember 2025

	Gesamtbetrag in T €	Davon mit einer Restlaufzeit von			Grundpfand- rechtlich gesichert in T €	Gesichert mit Landesbürgschaft in T €
		bis zu 1 Jahr in T €	1 bis 5 Jahren in T €	über 5 Jahren in T €		
(Vorjahresangaben in Klammern)	in T €	in T €	in T €	in T €	in T €	in T €
Anleihen	500.325	325	500.000	0	0	0
	(500.325)	(325)	(500.000)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.252.547	399.549	945.023	3.907.975	2.286.035	64
	(4.874.896)	(404.046)	(965.721)	(3.505.128)	(1.817.814)	(148)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.882	443	1.492	4.947	6.882	0
	(15.637)	(8.802)	(1.653)	(5.183)	(15.637)	(0)
Erhaltene Anzahlungen	246.576	246.576	0	0	0	0
	(241.024)	(241.024)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.437	32.437	0	0	0	0
	(44.431)	(44.427)	(4)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0	0	0	0	0	0
	(48)	(48)	(0)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.857	8.198	1.252	407	0	0
	(11.654)	(10.694)	(816)	(144)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.251	284	967	0	0	0
	(1.486)	(599)	(887)	(0)	(0)	(0)
Sonstige Verbindlichkeiten	10.572	1.240	9.000	332	0	0
	(11.356)	(2.356)	(9.000)	(0)	(0)	(0)
Verbindlichkeiten	6.060.448	689.053	1.457.734	3.913.661	2.292.918	63,69
	(5.700.857)	(712.321)	(1.478.081)	(3.510.455)	(1.833.451)	(147,67)

Konzern-Eigenkapitalspiegel

zum 31. Dezember 2025

in T €	Eigenkapital des Konzerns										Nicht beherrschende Anteile		Konzern-eigenkapital	
	Gezeichnetes Kapital			Rücklagen							Vor Ergebnis	Anteiliges Ergebnis	Summe	Summe
	Stammaktien	Eigene Anteile	Summe	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			Summe	Konzernbilanzgewinn (-verlust)	Summe				
				nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Andere Gewinnrücklagen	Summe							
31.12.23	84.458	-2.793	81.665	65.646	42.229	53.707	95.936	161.582	-66.403	176.845	14.472	14.038	28.511	205.355
Einzahlungen in die Kapitalrücklage				16.900				16.900		16.900				16.900
Anpassung der Konsolidierungsgrundsätze									-6.226	-6.226	88.857	6.226	95.083	88.857
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-	-	32.065	32.065	-	-4.053	-4.053	28.012
Ausgleichszahlung/ Garantiedividende/ Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-2.037	-2.037	-2.037
31.12.24	84.458	-2.793	81.665	82.546	42.229	53.707	95.936	178.482	-40.564	219.584	103.329	14.174	117.504	337.087
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-	-	65.956	65.956	-	-6.833	-6.833	59.123
Ausgleichszahlung/ Garantiedividende/ Ausschüttungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-3.312	-3.312	-3.312
31.12.25	84.458	-2.793	81.665	82.546	42.229	53.707	95.936	178.482	25.392	285.539	103.329	4.029	107.359	392.898

inklusive Rundungsdifferenzen

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2025

	2025	2024
	in T €	in T €
Konzernjahresfehlbetrag/Konzernjahresüberschuss	59.123	28.012
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	120.720	121.912
Zunahme der Rückstellungen	-15.604	-4.953
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-2	-9.535
Zinsaufwendungen/Zinserträge	73.349	80.081
Sonstige Beteiligungserträge	-1.780	-1.519
Ertragsteueraufwand	-10.478	5.305
Ertragsteuerzahlungen	-3.507	-4.867
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-8.579	-4.466
Veränderungen der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.102	-13.776
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-6.785	20.411
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	211.559	216.605
Auszahlungen aus Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-919	-680
Auszahlungen aus Investitionen in das Sachanlagevermögen	-482.184	-409.553
Auszahlungen aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-8.917	-5.186
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	619	10.253
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	503	356
Erhaltene Beteiligungserträge	519	261
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-490.378	-404.549

	2025	2024
	in T €	in T €
Auszahlungen für die Tilgung von Finanzkrediten	-1.334.641	-975.567
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	1.714.293	1.269.742
Gezahlte Zinsen	-82.040	-88.051
Gezahlte Ausgleichszahlung/Garantiedividende an andere Gesellschafter	-3.200	-3.200
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern	0	16.900
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	294.413	219.824
Veränderung des Finanzmittelfonds	15.593	31.880
Finanzmittelfonds am 1. Januar	151.131	119.251
Veränderungen	15.593	31.880
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	166.724	151.131

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2025

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

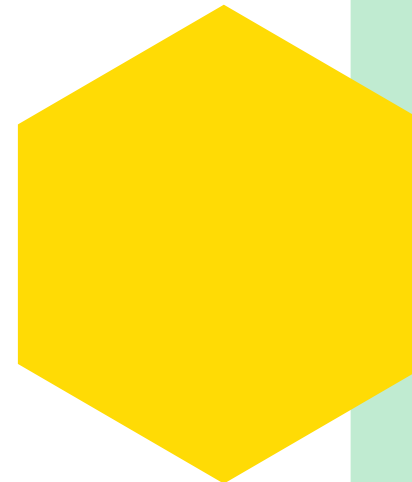
Die Konzernmuttergesellschaft Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat ihren Sitz in Berlin und ist beim Amtsgericht Berlin-Charlottenburg unter HRB 3445 B eingetragen.

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 erfolgte gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (in der Fassung vom 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 vollkonsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

Aufstellung des Anteilsbesitzes des Gewobag-Konzerns gemäß § 313 Abs. 2 HGB zum 31.12.2025:

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
Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Geschäfts- und Wohnbauten KG	Berlin	98,1
Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG	Berlin	95,4
Gewobag RS GmbH & Co. KG	Berlin	94,9
Gewobag KA GmbH & Co. KG	Berlin	94,7
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH	Berlin	90,1
ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH	Berlin	89,9
ZS/GEWOBAG Landsberger Allee Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	89,9

Gesellschaft	Sitz	Anteil am Kapital (%)
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR	Berlin	89,4 ¹
Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Zille-Siedlung KG	Berlin	86,9
Badstraße Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Grundbesitz KG	Berlin	81,9 ²
Plata Grundstücksverwaltungs-GmbH & Co. Platanenallee 32 KG	Berlin	71,4 ²
BETA Neunte Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. Immobilien Fonds KG (Cunostr.)	Berlin	70,1 ²
Kronberg/Gewobag Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ³
ZS Gewobag Projektentwicklung Hohensaatener Str. GmbH	Berlin	40,0 ³
Notos/Gewobag Projektentwicklung Allee der Kosmonauten GmbH	Berlin	40,0 ³
Notos/Gewobag Projektentwicklung Landsberger Tor GmbH	Berlin	40,0 ³
RIAS/Gewobag Projektentwicklung Britzer Damm GmbH	Berlin	40,0 ³
OIB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ³
TREUCON/GEWOBAG Projektentwicklung Schönerlinder Straße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ³
OIB/Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ³
OIB/Gewobag Tal Center Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Berlin	40,0 ³
OIB/Gewobag Projekt Bucherstraße GmbH & Co. KG	Berlin	40,0 ³
ZS/Gewobag Projektentwicklung Heiligensee GmbH	Berlin	40,0 ³
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	8,9 ²

¹ Weitere 5,75 Prozent der Anteile werden von der Gewobag EB und der Gewobag VB gehalten.

² Weitere 90 Prozent der Anteile werden von der Gewobag WB gehalten.

³ Konsolidierung als Zweckgesellschaft gemäß § 290 Abs. 2 S. 1 Nr. 4 HGB. Die Stimmrechte entsprechen den Beteiligungshöhen und werden durch unternehmerische vertragliche Festlegungen ergänzt, die aufgrund der Mehrheit der Chancen und Risiken zu einer Vollkonsolidierung führen.

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
Bülowstraße 12 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Alvenlebenstraße 6 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Kulmer Straße 32 GmbH & Co. KG	Berlin	99,9
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR	Berlin	99,3
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG	Berlin	98,5
Pallaseum Wohnbauten KG	Berlin	93,8
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH	Berlin	90,0

Namen und Beteiligungshöhen der Gesellschafter sind in der Gesellschafterliste erfasst, die über das Unternehmensregister öffentlich zugänglich sind.

Nicht mehr konsolidiert wird die Interhomes/ Gewobag Projektentwicklung Ludwig- Quidde-Straße GmbH & Co. KG, Bremen, deren Vermögensgegenstände und Schulden zum 30. September 2025 der Gewobag angewachsen sind.

Diese Änderung des Konsolidierungskreises hat sich nicht wesentlich auf die Darstellung des Konzernabschlusses ausgewirkt.

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 2025 einen Jahresüberschuss von 2.790 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.

Kleinstbeteiligung an folgenden Fonds	Sitz	Buchwert der Beteiligung	Beteiligung (%)
Pritzwalker Straße 13 UG (haftungsbeschränkt) & Co. KG (ehem. Kurt Franke Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Bauträger KG)	Berlin	830,2	22,79
Fasanenstraße 6 Wohnbau KG „FAKA“ Grundstück-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
Beta Sechste Beteiligungsgesellschaft für Wohnungsbau mbH & Co. KG i. L.	Berlin	90,7	12,44
NBW Grundstücksgesellschaft mbH & Co. Dennewitzplatz KG	Berlin	20,5	1,21
Grundstücksgesellschaft Elsenstraße 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

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	3,05
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 erfolgt die Konsolidierung der Zweckgesellschaften nach einer angepassten Vorgehensweise. Ausleihungen an Mitgesellschafter werden dabei nicht mehr als Bestandteil der Kapitalkonsolidierung behandelt, sondern die Anteile der Gewobag an den jeweiligen Zweckgesellschaften mit dem auf diese Anteile entfallenden Betrag des neu bewerteten Eigenkapitals der Projektgesellschaften verrechnet. Diese Vorgehensweise wird im Geschäftsjahr 2025 unverändert fortgeführt und trägt einer den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechenden Abbildung der Beteiligungsverhältnisse Rechnung.

Anteile, an denen kein wirtschaftliches Eigentum besteht, werden weiterhin als „nicht beherrschende Anteile“ ausgewiesen, um eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Konzernrechnungslegung entsprechende, transparente Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sicherzustellen. Leistungsbeziehungen zwischen den Zweckgesellschaften und den jeweiligen Mitgesellschaftern werden entsprechend ihrem wirtschaftlichen Gehalt erfasst, sofern sie die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gewobag-Konzerns betreffen.

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 2025 wurden Verwaltungsgemeinkosten von 8.299 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 2025 Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 8.438 T € einbezogen worden.

Vom Aktionär Land Berlin unentgeltlich (über die Kapitalrücklage) 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 überein-

stimmen. 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 zu 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 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 2025 unmittelbare Pensionszusagen und werden im Rahmen des § 249 Abs. 1 HGB i. V. m. § 253 Abs. 1 Satz 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	2,06 % (Vorjahr: 1,90 %)
Rechnungszins (7-Jahres-Durchschnitt) ¹	2,22 % (Vorjahr: 1,96 %)
Rententrend	1,00 % (Vorjahr: 1,00 %)
Anwartschaftstrend	2,50 % (Vorjahr: 2,50 %)

¹ 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 2025 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 2025 2.918 T € (Vorjahr: 2.886 T €), der Beitrag betrug insgesamt 159,9 T € (Vorjahr: 158,3 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 €	31.12.2024	31.12.2025
Notwendiger Erfüllungsbetrag der Versorgungsverpflichtungen	31.894	34.494
Beizulegender Zeitwert der anteiligen Vermögensgegenstände der BuBI Gruppen-Versorgungskasse e. V.	19.580	22.060
Fehlbetrag wegen nicht bilanzierter Versorgungsverpflichtungen	12.314	12.465

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	2,06 % (Vorjahr: 1,90 %)
Rechnungszins (7-Jahres-Durchschnitt) ¹	2,22 % (Vorjahr: 1,96 %)
Rententrend	2,25 % (Vorjahr: 2,25 %)
Anwartschaftstrend	2,50 % (Vorjahr: 2,50 %)

¹ Bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Das Vermögen der BuBI-Unterstützungskasse stellt im Konzernabschluss Deckungsvermögen im Sinne von § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB dar und wird insofern mit der Pensionsverpflichtung in gleicher Höhe verrechnet. Die Anschaffungskosten der Vermögensgegenstände des Deckungsvermögens betragen 20,4 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 Satz 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 zwischen Handels- und Steuerbilanz im Hinblick auf die Grundstücke und Gebäude im Anlagevermögen und aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen. Für 2025 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175 Prozent bzw. bei Gesellschaften, die die erweiterte gewerbsteuerliche 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.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Bewertung der latenten Steuern aufgrund der ab 2028 stufenweise erfolgenden Senkung der Körperschaftsteuersätze gemäß dem Gesetz für ein steuerliches Investitions-sofortprogramm zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland (sogenanntes Wachstumsbooster-Gesetz) angepasst. Temporäre Differenzen des Anlagevermögens, die langfristig gehalten werden, sind mit dem Körperschaftsteuersatz von 10 Prozent (ab 2032) bewertet. Temporäre Differenzen, die sich infolge von Teilverkäufen zu unterschiedlichen Zeitpunkten auflösen werden, wurden mit den jeweils gültigen Körperschaftsteuersätzen des Verkaufsjahres neu bewertet. Der Gesamteffekt aus dieser Neubewertung beträgt 14,3 Mio. € und wurde erfolgswirksam erfasst.



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

I. Konzernbilanz

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

In den Herstellungskosten der Bauten innerhalb der Anlagen im Bau und Bauvorbereitungskosten sind im Geschäftsjahr 2025 einbezogene Zinsen für Fremdkapital in Höhe von 8.438 T € berücksichtigt.
2. Als **unfertige Leistungen** in Höhe von 224.334 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 246.576 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 2025 der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin in Höhe von 1.261 T €.
4. Der **Kassenbestand und das Guthaben bei Kreditinstituten** beträgt zum Bilanzstichtag 166.724 T €. Es werden keine liquiden Mittel in Form von Mietkautionen ausgewiesen. Die Mietkautionen werden als Sicherheitsleistungen getrennt vom Vermögen auf separaten Treuhandkonten verwahrt und als Treuhandvermögen qualifiziert. Der Ausweis erfolgt nachrichtlich in einer Nachzeile zur Bilanz.
5. Im **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind ein Disagio in Höhe von 1.307 T € sowie Geldbeschaffungskosten in Höhe von 1.089 T € enthalten.
6. Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist 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 nicht verändert.

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 –229,8 T € (Vorjahr: –96 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 2025 12.465 T € (Vorjahr: 12.314 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 –773 T € (Vorjahr: –278 T €).

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

T €	31.12.2025
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	16.244
Wärmelieferung	5.599
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	5.103
Verpflichtungen gegenüber Personal	4.296
Prozessrisiken	1.550
Sonstiges	2.089
Gesamt	34.881

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 im Jahr 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 und jährlich mit einem Betrag von 881 T € aufgelöst. 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

- Die **Umsatzerlöse** werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit (665.413 T €; Vorjahr: 641.867 T €) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (457.135 T €; Vorjahr: 437.478 T €), Erlösschmälerungen (-20.220 T €; Vorjahr: -20.301 T €), Erlöse aus abgerechneten Umlagen (221.908 T €; Vorjahr: 218.066 T €) und aus Zuschüssen (4.494 T €; Vorjahr: 4.896 T €).
- In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind periodenfremde Erträge in Höhe von insgesamt 6.859 T € enthalten. Dieser Betrag beinhaltet vornehmlich die Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 5.635 T €.
- In den **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** werden Grundsteuern ausgewiesen, da sie zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören.
- Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** resultieren größtenteils aus Miet- und Pachtverhältnissen in Höhe von 15.506 T €.
- Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen** beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen des Anlagevermögens von 14.712 T €, da eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung vorliegt.

- In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind Darlehenszinsen in Höhe von 82.421 T € enthalten, von denen 8.438 T € in die Herstellungskosten einbezogen wurden.
- Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie Gewerbesteuern.

III. Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung (166,7 Mio. €; Vorjahr: 151,1 Mio. €) entspricht den flüssigen Mitteln in der Konzernbilanz (166,7 Mio. €; Vorjahr: 151,2 Mio. €). Im Vorjahr wiesen die Treuhandkonten einen Betrag von 0,1 Mio. € aus und wurden im Geschäftsjahr 2025 vollumfänglich aufgelöst.

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 398,3 T € für restitutionsbehafte und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.
3. Es bestehen für Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 616 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Pachtverträgen von 55 Mio. €.
4. Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 2.267,9 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 707 (davon 677 kaufmännische und technische Angestellte und 30 gewerbliche ArbeitnehmerInnen und HauswartInnen), 27 Auszubildende und PraktikantInnen; drei Beschäftigungsverhältnisse ruhten.

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

Nachfolgende Tochtergesellschaften nehmen für das Geschäftsjahr 2025 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:

Tochtergesellschaften	Standort
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
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

Die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin hat sich als oberstes Mutterunternehmen des Konzerns verpflichtet, für die bis zum 31. Dezember 2025 eingegangenen Verpflichtungen der vorstehenden Tochtergesellschaften im Geschäftsjahr 2026 einzustehen.

3. Konzernabschluss

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

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

4. Vorstand

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

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr 2025 folgende Bezüge und Nebenleistungen:

in €	Markus Terboven	Malte Bädelt
Grundvergütung	237.999,96	204.999,96
Sonderzahlungen für 2024	80.000,00	80.000,00
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	43.916,64	31.991,04
Geldwerte Vorteile	6.196,20	6.463,80
Bezüge:	368.112,800	323.454,80
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	5.752,208	6.830,04
Gesamt:	373.865,008	330.284,84

Für die Vorstände beträgt die variable Zielantieme bis zu 80 T €; deren tatsächliche Höhe wird in der Sitzung des Aufsichtsrates am 28. April 2026 beschlossen.

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag AG und ihren Hinterbliebenen hat sich um 87 T € auf 3.546 T € verringert. Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2025 366 T €.

5. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung netto in €
Wilfried Wendel	Vorsitzender Ehemaliges Mitglied des Vorstands der SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Stuttgart	12.682,00 €
Stephan Machulik	Stellvertretender Vorsitzender Staatssekretär für Wohnen und Mieterschutz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berlin	10.870,00 €
Arnt von Bodelschwingh	Diplom-Volkswirt und Geschäftsführer der RegioKontext GmbH, Berlin	10.870,00 €
Renate Hachtmann	Referatsleiterin I B, Vermögen und Beteiligungen, der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	6.039,00 €
Oda Scheibelhuber	Beamtin a. D., Rechtsanwältin, Berlin	6.039,00 €
Sven Böttcher	Arbeitnehmersvertreter IT-Manager/Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	6.039,00 €
Heike Müller	Arbeitnehmersvertreterin Abteilungsleitung Service Center / Frauenvertretung und Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	6.039,00 €
Jean Lukoschat	Arbeitnehmersvertreter Technischer Angestellter / Betriebsratsmitglied der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin	6.039,00 €
Astrid Plank	Mieteratsvertreterin Projektleiterin Stadtentwicklung, Energetisches Sanierungsmanagement, Berlin	6.039,00 €

Außerdem nahm **Frau Brigitte Meyer** als **Gast** des Mieterats im Aufsichtsrat an den Sitzungen des Aufsichtsrats teil und erhielt dafür eine Aufwandsentschädigung in Höhe von insgesamt 640,00 €.

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 1.234 T €. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 1.069 T € und 165 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 wird 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 2025 bis zum 31. Dezember 2025,
- die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 1. Januar 2024.

Die vertraglichen Beziehungen wurden überwiegend bereits in den Vorjahren vereinbart.

9. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

10. Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2025 des Mutterunternehmens schließt mit einem Jahresüberschuss von 62,6 Mio. € ab. Der Vorstand schlägt vor, diesen und den Gewinnvortrag (Bilanzgewinn) des Vorjahres auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 5. März 2026

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft
Berlin

Malte Bädelt

Markus Terboven

Nachhaltigkeitsbericht 2025

Inhalt

> Allgemeine Informationen

- Über diesen Bericht
- Unternehmensprofil
- Unternehmensstrategie
- Nachhaltigkeitsmanagement
- Nachhaltigkeitsprogramm

> Umwelt

- Klimaschutz
- Klimarisiken
- Umweltwirkungen und Ressourcenschutz
- Nachhaltige Mobilität

> MieterInnen und Quartiere

- Neubau
- Ganzheitliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbare und sozialverträgliche Mieten
- KundInnenzufriedenheit
- Soziales Engagement
- Mietergremien und Partizipation

> MitarbeiterInnen

- Attraktive Arbeitgeberin
- Aus- und Weiterbildung
- Vielfalt und Chancengleichheit

> Governance

- Verantwortungsvolle Unternehmenskultur
- Compliance und Korruptionsprävention
- Wahrung der Menschenrechte
- Transparente Wohnungsvergabe
- Nachhaltigkeit in der Beschaffung

> VSME-Index

> Kennzahlenübersicht

Allgemeine Informationen

Über diesen Bericht

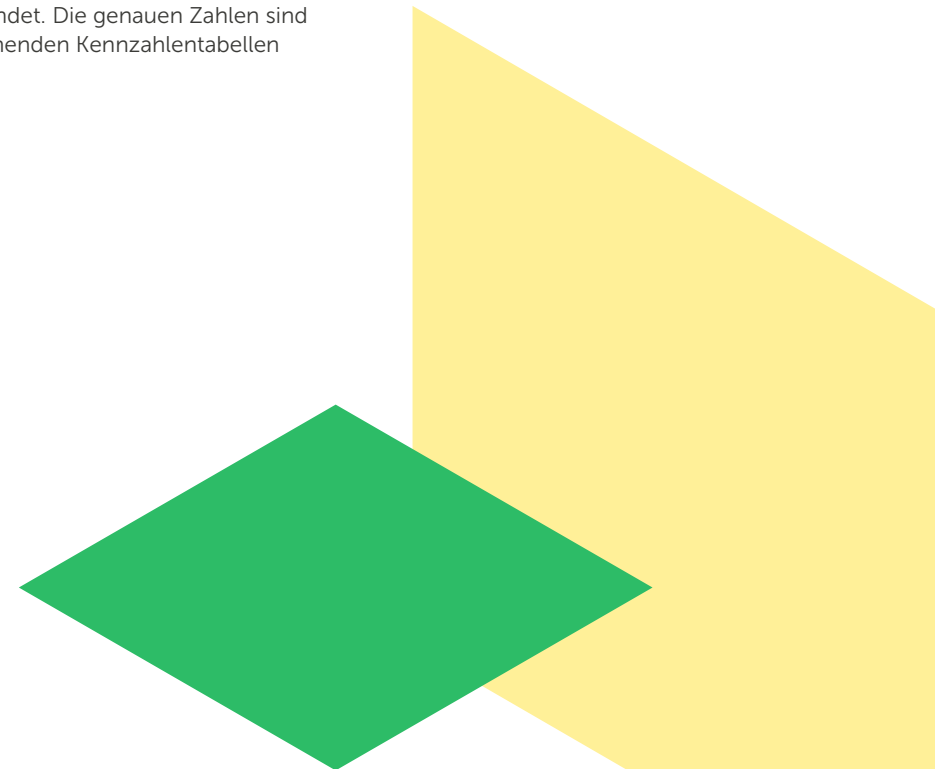
Die Gewobag hat sich in den vergangenen Jahren intensiv darauf vorbereitet, ihren Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2025 gemäß den umfassenden Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) zu erstellen. Durch Änderungen im Rahmen der EU-Omnibus-Initiative, die insbesondere die Größenkriterien für berichtspflichtige Unternehmen betreffen, fällt die Gewobag jedoch nicht mehr in den Anwendungsbereich der CSRD und ist damit auch nicht zur Umsetzung der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) verpflichtet.

Als verantwortungsbewusstes Unternehmen des Landes Berlin wird die Gewobag ihre Nachhaltigkeitsleistungen dennoch transparent darlegen und künftig nach dem Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs (VSME-Standard) berichten. Der VSME-Standard wird für Unternehmen empfohlen, die keiner gesetzlichen Berichtspflicht unterliegen. Auch das Land Berlin als Gesellschafter verpflichtet seine Landesunternehmen ab dem Jahr 2027 zu einer Nachhaltigkeitsberichterstattung nach dem VSME-Standard.

Vor diesem Hintergrund wurde der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht bereits inhaltlich an die neuen Anforderungen angepasst. Die Struktur orientiert sich weiterhin am Aufbau der ESRS und stellt Strategien, Ziele, Maßnahmen und Kennzahlen zu den wesentlichen Themen dar. Gleichzeitig wurden relevante Anforderungen des VSME-Standards in den Bericht integriert. Für eine übersichtliche Darstellung der Inhalte enthält der Bericht zudem einen **VSME-Index** [↗](#). Dieser verweist innerhalb des Nachhaltigkeitsberichts auf die für den Standard relevanten Passagen und bietet ergänzende Erläuterungen.

Der Gewobag-Nachhaltigkeitsbericht nutzt das VSME-Basismodul sowie das Zusatzmodul. Zudem wird der Anwendungsleitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des VSME des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. berücksichtigt. Der Bericht wurde auf konsolidierter Basis erstellt, wobei der Konsolidierungskreis dem des Konzernabschlusses entspricht. Eine Übersicht über die Gesellschaften des Gewobag-Konzerns findet sich im **Jahresbericht in der Beteiligungsübersicht der Gewobag** [↗](#).

Dieser Nachhaltigkeitsbericht bezieht sich auf das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025. Aufgrund der Umstellung des Berichtsstandards werden die Kennzahlen in erster Linie für das Jahr 2025 dargestellt und, sofern verfügbar, um Vergleichswerte aus dem Jahr 2024 ergänzt. Die im Fließtext genannten Werte sind gerundet. Die genauen Zahlen sind in den entsprechenden Kennzahlentabellen aufgeführt.



Unternehmensprofil der Gewobag

Die Gewobag ist ein kommunales Wohnungsunternehmen des Landes Berlin und gehört mit einem Bestand von über 75.900 Wohnungen zu den größten Immobilienunternehmen in Deutschland. Konzernmutter des Gewobag-Konzerns ist die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag AG). Satzungsgemäßer Zweck der Gewobag ist es, Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu errichten und zu bewirtschaften. Damit verbunden ist die Aufgabe, preisgünstigen Mietwohnraum in Berlin zu sichern und auszubauen. Die wichtigste Dienstleistung des Unternehmens ist die Vermietung und Bewirtschaftung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum.

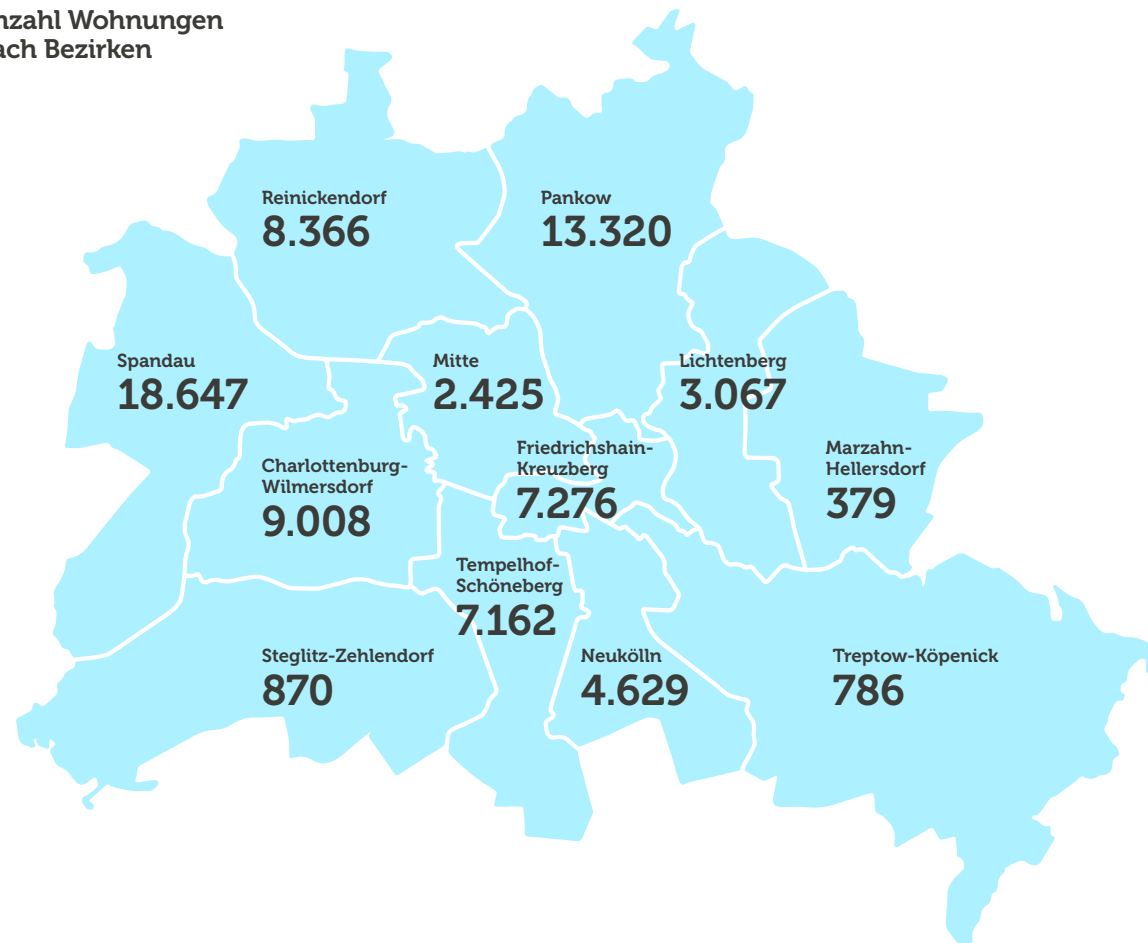
Durch die Erweiterung ihres Bestands und eine verantwortungsvolle Bewirtschaftung trägt die Gewobag zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten bei. Die Bestandserweiterung erfolgt in erster Linie durch Neubauprojekte, teilweise aber auch durch den Ankauf von Wohnungen. Die Bewirtschaftung des Bestands umfasst insbesondere Instandsetzung und Instandhaltung, ergänzt durch wohnungsnahen Dienstleistungen. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Modernisierung im Einklang mit der Klimastrategie der Gewobag, zu der auch eine zukunftsfähige Energieversorgung gehört.

Die Gewobag verfügt über mehrere Tochtergesellschaften, von denen zwei im Nachhaltigkeitskontext von besonderer Bedeutung sind. Die 2013 gegründete Gewobag ED Energie- und

Dienstleistungsgesellschaft mbH (Gewobag ED) ist Energiedienstleisterin der Gewobag. Sie ist zuständig für die sichere Wärmeversorgung der zentralbeheizten und zentral mit Warmwasser versorgten Gewobag-Quartiere sowie für die dezentrale Energiegewinnung, z. B. durch Photovoltaik und Wärmepumpen.

Im Jahr 2024 wurde mit der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH (HausWart Plus) eine weitere Tochtergesellschaft gegründet, die spezialisierte Hauswart-Services mit Fokus auf KundInnennähe und Zuverlässigkeit anbietet und damit die KundInnenzufriedenheit unterstützt.

Anzahl Wohnungen
nach Bezirken



Unsere Unternehmensstrategie

Die Unternehmensstrategie der Gewobag basiert auf dem satzungsgemäßen Auftrag, Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, darunter auch Haushalte mit geringem Einkommen, bereitzustellen. Im Mittelpunkt stehen die strategischen Schwerpunkte unternehmerische Verantwortung sowie KundInnenorientierung in den Bereichen operative Effizienz, Steuerungsmechanismen sowie MitarbeiterInnen, Führung und Kultur. Ziel ist es, eine agile Organisation zu schaffen, die flexibel auf Marktveränderungen reagieren kann und gleichzeitig ihren sozialen Auftrag verlässlich erfüllt.

Die strategischen Schwerpunkte haben einen direkten Einfluss auf zentrale Nachhaltigkeitsthemen und verbinden ökologische, soziale und wirtschaftliche Verantwortung.

In die Unternehmensstrategie eingebettet ist insbesondere die **Klimastrategie**. Sie definiert den Weg zu einem langfristig klimaneutralen Gebäudebestand und dient als Leitlinie für Entscheidungen in den Bereichen der Bestandsinvestitionen und der Energiedienstleistungen. Die Klimastrategie ist in der Wirtschaftsplanung für die nächsten 10 Jahre verankert und beeinflusst wesentliche Unternehmenskennzahlen. Zudem wird die Personalplanung so ausgerichtet, dass ausreichend personelle Kapazitäten für die wachsenden Anforderungen in Modernisierung und Instandhaltung bereitstehen.

Einen weiteren zentralen Bestandteil der Unternehmensstrategie bildet das **Wachstumsziel** im Bereich Neubau. Es leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und damit zur Erfüllung des gesellschaftlichen Auftrags der Gewobag.

Der Schwerpunkt **KundInnenorientierung** wird durch ein umfassendes Maßnahmenpaket gestärkt, das auf eine kontinuierliche Steigerung der KundInnenzufriedenheit abzielt. Dazu gehören unter anderem verbesserte Serviceangebote, eine zielgruppenorientierte Kommunikation, die gute und effiziente Bewirtschaftung der Bestände sowie die Berücksichtigung der Bedürfnisse der MieterInnen bei Modernisierungs- und Neubauvorhaben.

Für die nachhaltige Entwicklung der Gewobag ist die **Unternehmenskultur** von besonderer Bedeutung. Engagierte Führungskräfte fördern sowohl die unternehmerische Verantwortung als auch die KundInnenorientierung der MitarbeiterInnen. Attraktive Arbeitsbedingungen, gezielte Weiterbildungsangebote und die aktive Einbindung der Beschäftigten in Veränderungsprozesse unterstützen ihre persönliche und berufliche Entwicklung. Gleichzeitig stärken sie die Anpassungsfähigkeit der Organisation und tragen damit zur langfristigen Sicherung der Leistungsfähigkeit und Nachhaltigkeit der Gewobag bei.

Marktumfeld

Der Berliner Wohnungsmarkt ist weiterhin von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägt. Zwar wächst die Bevölkerung im Jahr 2025 nur noch leicht, dennoch leben insgesamt rund 3,9 Mio. Menschen in Berlin, sodass der Wohnraumbedarf weiterhin hoch ist.

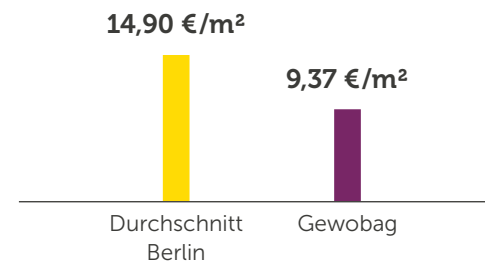
Um der Wohnungsknappheit zu begegnen, sieht der Stadtentwicklungsplan langfristig den Neubau von 222.000 Wohnungen vor. Im Zeitraum 2022 bis 2026 sollen bereits die ersten 100.000 Wohnungen entstehen.

Zur Erfüllung dieser Ziele leistet die Gewobag einen wichtigen Beitrag. In den vergangenen fünf Jahren hat sie mehr als 3.700 neue Wohnungen fertiggestellt und wird bis 2030 rund 6.000 weitere Wohnungen errichten. Damit stärkt die Gewobag das Wohnungsangebot insbesondere im preisgünstigen Segment.

Die Gewobag leistet nicht nur durch Neubau, sondern auch durch ihre mietpreisdämpfende Wirkung einen wichtigen Beitrag. Im Jahr 2025 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen im Berliner Wohnungsbestand bei 14,90 €/m² monatlich. Bei der Gewobag waren es 9,37 €/m² pro Monat – und damit rund 37 Prozent unter dem Berliner Durchschnitt. Im gesamten Gewobag-Bestand betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im Berichtsjahr 7,01 €/m². Damit liegt die Gewobag deutlich unter dem allgemeinen Mietniveau und entlastet vor allem Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen.¹

¹ Berlin Hyp & CBRE, Wohnmarktreport Berlin 2026; SenStadt, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040.

Durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen (Berliner Wohnungsbestand im Jahr 2025)



Wertschöpfungskette

Der Schwerpunkt der Gewobag-Geschäftstätigkeit liegt in der Metropolregion Berlin in Deutschland. Zu den wichtigsten Lieferanten der Gewobag gehören Erbringer von Bauleistungen sowie Rahmenvertragspartner für verschiedene Gebäudedienstleistungen wie Grünpflege, Gebäudereinigung oder Kleinreparaturen. Die Gewobag richtet sich mit ihren Angeboten an Privatpersonen und Gewerbe. Ihr Fokus liegt dabei klar auf der Wohnungsvermietung an Privatpersonen. Diese spricht die Gewobag über ihre Website [gewobag.de](https://www.gewobag.de) und diverse Immobilienportale, z. B. über das gemeinsame Portal der städtischen Wohnungsunternehmen [inberlinwohnen.de](https://www.inberlinwohnen.de), als wichtigste Vertriebskanäle an.

Nachhaltigkeitsmanagement

Organisatorische Verankerung von Nachhaltigkeit im Unternehmen

Nachhaltigkeit ist fest in der Unternehmensstruktur der Gewobag verankert. Die Hauptverantwortung liegt beim Vorstand, der die strategische Ausrichtung sowie die übergeordneten Nachhaltigkeitsziele festlegt.

Zur Steuerung und Weiterentwicklung des Themas wurde die Stabsstelle Nachhaltigkeit als zentrale Schnittstelle zwischen den Fachbereichen und Funktionsverantwortlichen eingerichtet. Sie wirkt sowohl an der Ausarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie als auch an der Umsetzung der strategischen und regulatorischen Vorgaben mit und arbeitet dabei eng mit dem Chief Sustainability Officer (CSO) zusammen.

Die Funktion des Chief Sustainability Officers (CSO) ist in der Abteilungsleitung Assetmanagement verankert. Dadurch wird – speziell mit Blick auf Bestandsentwicklung, Investitionsplanung und die Klimastrategie – eine enge Verzahnung zwischen strategischer Planung und operativer Umsetzung sichergestellt. Das technische Assetmanagement übernimmt

in diesem Rahmen die Weiterentwicklung und Umsetzungsplanung der Klimastrategie. Hier werden insbesondere die Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Bestands koordiniert und im Hinblick auf ihre Zielerreichung überwacht.

In die Umsetzung des Nachhaltigkeitsprogramms sind zudem alle Fachbereiche, Stabsstellen und Tochtergesellschaften eingebunden. Unter der Leitung ihrer jeweiligen Führungskräfte tragen sie mit konkreten Maßnahmen in ihrem Verantwortungsbereich zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der Gewobag bei.

Nachhaltigkeitszertifizierungen und -siegel

ESG-Risk-Rating von Morningstar Sustainalytics

Im September 2025 wurde die Gewobag vom unabhängigen Ratinganbieter Morningstar Sustainalytics mit einem ESG-Risk-Rating von 9,0 bewertet. Morningstar Sustainalytics ist ein führender Anbieter für ESG-Research und -Ratings und bewertet jährlich branchenspezifische ESG-Risiken und deren Management. Das ESG-Risk-Rating misst das Risiko wesentlicher finanzieller Auswirkungen von Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren auf ein

Unternehmen. Die Skala reicht dabei von 0 bis 40+ Punkten, wobei ein niedrigerer Wert für ein geringeres Risiko steht. Auf Basis der aktuellen Bewertung bescheinigt Morningstar Sustainalytics der Gewobag ein vernachlässigbares ESG-Risiko. Im Branchenvergleich gehört die Gewobag damit im Bereich „Real Estate“ zu den besten 5 Prozent von insgesamt über 900 bewerteten Unternehmen.

Nachhaltigkeitssiegel und DGNB-Zertifizierungen

Das Gewobag-Neubauprojekt in der Dierwegstraße wird nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen (QNG-PLUS) zertifiziert. Die Zertifizierung erfolgt durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und erfüllt mindestens den Standard DGNB Silber sowie zusätzliche Nachhaltigkeitsanforderungen des QNG.

Unser Neubauprojekt WATERKANT Berlin erhielt 2018 das DGNB-Vorzertifikat für Quartiere in Platin für sein Energiekonzept, innovative Mobilitätsangebote und den Ausbau der sozialen Infrastruktur. Die Bewertung umfasst ökologische, ökonomische, soziale und funktionale Aspekte. Die finale Quartierszertifizierung ist im Zuge der Fertigstellung des Projekts für 2027 geplant.

Wesentlichkeitsanalyse

Die Wesentlichkeitsanalyse ist für die Gewobag unerlässlich, um ihre wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen zu ermitteln. Entsprechend hat sie eine hohe strategische Relevanz und ist zudem ein wichtiger Bestandteil der Berichterstattung. In Vorbereitung auf die Umsetzung der Anforderungen der CSRD hat die Gewobag im Jahr 2024 eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse nach ESRS durchgeführt und so nachhaltigkeitsbezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen (IRO) für die gesamte Wertschöpfungskette ermittelt.

Zunächst definierte die Gewobag ihre Wertschöpfungskette und führte darauf aufbauend eine Stakeholderanalyse durch. In einem dritten Schritt wurden die nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen identifiziert. Anschließend bewerteten Gewobag-interne ExpertInnen aus verschiedenen Fachbereichen die identifizierten IROs. Ergänzend bezog die Gewobag durch Desktop-Recherchen und Dokumentenanalysen auch die Perspektiven externer Stakeholder, etwa von MieterInnen, Politik und ihrem Gesellschafter, in die Bewertung ein. Auf Basis festgelegter Schwellenwerte wurden anschließend die wesentlichen IROs sowie die relevanten Nachhaltigkeitsthemen bestimmt. Abschließend validierten Führungskräfte und der Betriebsrat die Ergebnisse. Nach einem Abgleich mit externen Stakeholderbefragungen und Branchen-Benchmarks erteilte der Gewobag-Vorstand die finale Freigabe.

Die Strategien, Ziele und Maßnahmen zu den wesentlichen Themen der Gewobag werden in den jeweiligen Kapiteln vorgestellt. Hier finden sich auch weitere Nachhaltigkeitsthemen der Gewobag, die für das Verständnis der unternehmerischen Ausrichtung und der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens relevant sind.

Management von Nachhaltigkeitsrisiken

Die Gewobag hat Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen ihrer Wesentlichkeitsanalyse geprüft und relevante Risiken mit hoher Bewertung in das konzernweite Risikomanagementsystem (RMS) integriert. Bereits vor der Wesentlichkeitsanalyse waren Nachhaltigkeitsrisiken im RMS verankert und den Nachhaltigkeitsthemen gemäß ESRS zugeordnet.

Im Zuge der quartalsweise erfolgenden Aktualisierung des Risikoinventars werden die identifizierten Risiken im RMS durch die fachverantwortlichen RisikoeignerInnen überprüft. Dabei erfolgt eine systematische Analyse und Bewertung der Risiken hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie ihres potenziellen Schadensausmaßes. Auf dieser Grundlage werden bei Bedarf geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet. Dies gewährleistet eine gezielte und verantwortungsvolle Steuerung der wesentlichen Risiken. Weitere Informationen finden sich **im Jahresbericht nach HGB im Kapitel Chancen und Risiken**. ↗

Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse

Nachhaltigkeitsthema	Auswirkungen, Risiken und Chancen	Art
Umwelt		
Klimaschutz	Treibhausgasemissionen durch fossile Energieträger in der Wärme- und Energieversorgung	Negative Auswirkung
	Hohe Treibhausgasemissionen durch unzureichende Energieeffizienz im Gewobag-Bestand	Negative Auswirkung
	Klimabezogene Übergangsrisiken durch Regulatorik	Risiko
MieterInnen und Quartiere		
Sozialverträgliche Mieten	Bezahlbare und sozialverträgliche Mieten	Positive Auswirkung
KundInnenzufriedenheit	Unzureichende KundInnenzufriedenheit	Negative Auswirkung
Soziales Engagement	Soziales Engagement in den Quartieren	Positive Auswirkung
MitarbeiterInnen		
Attraktive Arbeitgeberin	Attraktive Arbeitgeberin	Chance
	Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	Positive Auswirkung
Aus- und Weiterbildung	Berufliche Ausbildung und kontinuierliche Weiterbildung	Positive Auswirkung
Governance		
Unternehmenskultur	Verantwortungsvolle Unternehmenskultur	Positive Auswirkung
Compliance und Korruptionsprävention	Korruptionsprävention	Positive Auswirkung
	Schutz von HinweisgeberInnen	Positive Auswirkung
Wohnungsvergabe	Transparente und diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe	Positive Auswirkung

Unsere Vorstandsziele im Bereich Nachhaltigkeit

Die Gewobag hat die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens fest in ihre Unternehmensstrategie integriert. Dies spiegelt sich auch in den Zielvereinbarungen des Vorstands wider, deren Erreichung maßgeblich für die variable Vergütung ist. Neben dem Grundgehalt erhält der Vorstand jährlich eine leistungsabhängige Vergütung, die an die Erfüllung von fünf festgelegten Unternehmenszielen geknüpft ist. Zwei dieser Ziele sind wirtschaftliche Ziele, ein weiteres Ziel adressiert das Bestandswachstum. Zwei weitere Ziele sind explizit auf die Förderung der nachhaltigen Unternehmensentwicklung ausgerichtet und machen in den Jahren 2025 und 2026 zusammengekommen 40 Prozent der variablen Vergütung aus.

Ziel 1: Steigerung der KundInnenzufriedenheit

Ein zentrales Nachhaltigkeitsziel des Vorstands ist die kontinuierliche Verbesserung der KundInnenzufriedenheit. Dieses Ziel wird sowohl 2025 als auch 2026 verfolgt und anhand einer jährlichen MieterInnenbefragung gemessen. Im Jahr 2024 lag die Gesamtzufriedenheit der MieterInnen bei 65 Prozent. 2025 konnte sie auf 72 Prozent gesteigert werden. Damit wurde das Ziel für 2025 erreicht und die Wirksamkeit der Maßnahmen zur Steigerung der KundInnenzufriedenheit belegt (**siehe Kapitel MieterInnen, Abschnitt KundInnenzufriedenheit 7**). Für 2026 strebt die Gewobag eine weitere Erhöhung der Gesamtzufriedenheit auf 74 Prozent an.

Ziel 2: Beitrag zu den Klimazielen

Das zweite Nachhaltigkeitsziel des Vorstands zielt darauf ab, mit konkreten Projekten zur Erreichung der Klimaziele Berlins beizutragen. Im Fokus stehen dabei der Ausbau von Photovoltaikanlagen und die Schaffung von Ladeinfrastruktur für Autos mit Elektroantrieb.

Für das Jahr 2025 hatte sich die Gewobag das Ziel gesetzt, Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 1 Megawatt Peak (MWp) zu errichten und 300 zusätzliche Ladepunkte für elektrische Fahrzeuge vor- oder auszurüsten. Diese Zielwerte wurden erreicht.

Im Jahr 2026 verfolgt die Gewobag ihre Ziele in den Bereichen erneuerbare Energien und nachhaltige Mobilität weiter. Geplant ist die Errichtung weiterer Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 1 MWp sowie die Vor- oder Ausrüstung von 600 zusätzlichen Ladepunkten für elektrische Fahrzeuge, was einer Verdopplung des Zielwerts im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Festlegung und Überprüfung der Ziele

Die fünf Konzernziele werden vom Aufsichtsrat Ende des Jahres für das jeweils folgende Jahr beschlossen und stellen gleichzeitig die Basis der variablen Vergütung des Vorstands dar. Die Zielerreichung wird im Folgejahr im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses durch WirtschaftsprüferInnen bewertet.

Mit der Verknüpfung von 40 Prozent der variablen Vergütung an Nachhaltigkeitsziele unterstreicht die Gewobag die Bedeutung von KundInnenzufriedenheit und Klimaschutz als zentrale Elemente ihrer Unternehmensstrategie.

Unser strategischer Ansatz für Nachhaltigkeit

Die Gewobag richtet ihr Handeln an ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Zielen aus und versteht sich als sozialverantwortliche Wohnungsbaugesellschaft. Sie will die Lebensqualität ihrer MieterInnen verbessern und zur nachhaltigen Entwicklung Berlins beitragen. Nachhaltigkeit wird sowohl in der Strategieentwicklung als auch im täglichen Geschäft berücksichtigt und schrittweise in der Unternehmenskultur verankert. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Klimaschutz, ohne soziale und wirtschaftliche Belange aus dem Blick zu verlieren.

Um diese Ziele systematisch zu verfolgen, setzt die Gewobag auf einen integrierten Managementansatz. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden die wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen im Hinblick auf ihre Geschäftsrelevanz sowie ihre Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft ermittelt. Daraus wurden vier Handlungsfelder abgeleitet, die die Ausrichtung der Nachhaltigkeitsarbeit bestimmen: **Umwelt, MieterInnen und Quartiere, MitarbeiterInnen, Governance.**

Auf Basis dieser Handlungsfelder bündelt das Nachhaltigkeitsprogramm kurz- und mittelfristige Ziele sowie konkrete Maßnahmen. Nationale und europäische Gesetze, Verordnungen und weitere Regelungen für kommunale Wohnungsunternehmen sowie die Anforderungen des Landes Berlin setzen dabei wichtige Rahmenbedingungen und beeinflussen die Ausgestaltung der Ziele und Maßnahmen.

Der strategische Ansatz einschließlich des Nachhaltigkeitsprogramms gilt für alle im Gewobag-Konzern vollkonsolidierten Unternehmen sowie Fondsgesellschaften und ist für alle MitarbeiterInnen, Führungskräfte und Geschäftsführungsmitglieder verbindlich. Fortschritte und Maßnahmen werden jährlich im Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert, sodass die Entwicklung der Nachhaltigkeitsziele nachvollziehbar und überprüfbar ist.

Anteil der variablen
Vorstandsvergütung, der von
nachhaltigkeitsbezogenen
Zielen abhängt



40 %

Unser Nachhaltigkeitsprogramm

Thema	Ziel	Maßnahme	Termin	Status	Statusbeschreibung
Handlungsfeld Umwelt					
Klimaschutz	Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 (Reduktion auf 3 kg CO ₂ e/m ² *a)	Umsetzung der Klimastrategie mit klaren Zwischenzielen (z. B. 22 kg CO ₂ e/m ² *a bis 2030 ± -67 % ggü. 1990)		Fortlaufend	2024: 25,1 kg CO ₂ e/m ² 2025: 27,3 kg CO ₂ e/m ²
		Weiterentwicklung des Treibhausgas-Controllings zur jährlichen Überprüfung der Zielpfade (Abgleich Ist-/Planwerte)		Fortlaufend	
		Unterstützung der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen durch Mittel aus dem Klimapakt Berlin (Zuschüsse und Eigenkapitalzufuhr)	2030	In Durchführung	Klimapakt geschlossen
	Senkung des Energiebedarfs im Gebäudebestand durch energetische Modernisierung	Planung und Durchführung energetischer Sanierungsprojekte zur Optimierung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster)		Fortlaufend	2025: 13 Modernisierungsprojekte im Bau 3 Modernisierungsprojekte abgeschlossen
	Dekarbonisierung der Wärmeversorgung > Errichtung und Betrieb von über 350 Wärmepumpen-Anlagen	Beschleunigung des Ausbaus von Wärmepumpen (WP) durch Contracting		In Durchführung	Contracting-Partner vertraglich gebunden, Vergabe durch Miniwettbewerb, erste Projekte in Planung
		Installation der ersten Wärmepumpen	2025	Abgeschlossen	2025: 5 WP installiert
	Dekarbonisierung der Wärmeversorgung > Versorgung von 65 % des Gebäudebestands mit Fernwärme bis 2045	Umrüstung von 35 Heizungsstationen auf Fernwärme	2027	In Planung	2025: Letter of Intent mit BEW abgeschlossen
	Dekarbonisierung der Wärmeversorgung > Evaluierung weiterer geeigneter regenerativer Energieträger	Gründung eines Joint Venture zur Biomethanversorgung	2027	In Planung	
	Digitale und datenbasierte Steuerung von Instandhaltung und Klimaschutzmaßnahmen	Einführung einer Software zur integrierten Instandhaltungs- und Bestandsbewertung inklusive Treibhausgas-Controlling	2026	In Durchführung	2025: Vergabe und Implementierung der Software erfolgt
	Erzeugung erneuerbarer Energie mit Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)	Errichtung neuer Photovoltaikanlagen > 2026: Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von mindestens 1 MWp		Fortlaufend	2025: 27 neue PV-Anlagen mit einer Leistung von 1,18 MWp errichtet; Anlagen gesamt: 74 mit einer Gesamtleistung von 2,8 MWp
Umweltwirkungen und Ressourcenschutz	Verantwortungsvoller Umgang mit schadstoffhaltigen Materialien	Systematische Beseitigung von Asbest in unseren Beständen	2026	Fortlaufend	2025: über 2.100 Wohnungen asbestfrei beprobt
Nachhaltige Mobilität	Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in allen Bezirken	Umsetzung der E-Ladeinfrastruktur-Strategie > 2026: Vor- und Ausrüstung von 600 Ladepunkten		Fortlaufend	2025: 300 Ladepunkte vor- oder ausgerüstet; insgesamt: 880 Ladepunkte an über 80 Standorten in allen 12 Bezirken, versorgt mit zertifiziertem Ökostrom

Thema	Ziel	Maßnahme	Termin	Status	Statusbeschreibung
Handlungsfeld MieterInnen					
Neubau	Bezahlbaren, bedarfsgerechten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bauen	Fertigstellung von rund 6.700 Wohneinheiten in den nächsten 10 Jahren > davon rund 2.000 in 2026	2036	In Durchführung	2025: über 1.000 Wohneinheiten fertiggestellt
Ganzheitliche Quartiersentwicklung	Quartiere ganzheitlich und zukunftsfähig weiterentwickeln	Investitionen von rund 3 Mrd. € in Klimastrategie, Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung von Gebäuden und Quartieren	2035	In Durchführung	2025: rund 200 Mio. € investiert
Bezahlbare und sozialverträgliche Mieten	Bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Berlin bereitstellen	Erfüllung der Kooperationsvereinbarung > mind. 63 % der Gewobag-Wohnungen im Bestand an MieterInnen mit Wohnberechtigungsschein vergeben, davon mind. 25 % an besondere Bedarfsgruppen		Fortlaufend	2025: alle Anforderungen erfüllt
		Transparente und barrierefreie Kommunikation mit MieterInnen und MietinteressentInnen	Kommunikation des Wohnungswechsel-Angebots über die Gewobag-Website	2025	Abgeschlossen
		Implementierung eines digitalen WBS-Checks zur eigenständigen Prüfung der WBS-Berechtigung auf der Gewobag-Website	2025	Abgeschlossen	
		Einführung von Online-Besichtigungen	2026	In Planung	
Leerstand vermeiden durch zügige Vermietung und Wiedervermietung		Einrichtung eines Mietvertragsbüros im Spreebogen zur parallelen Abwicklung zahlreicher Vertragsabschlüsse		Fortlaufend	
		Erweiterung der Vermietungssoftware zur Optimierung der Vermietungsprozesse	2025	Abgeschlossen	
KundInnenzufriedenheit	Hohe Gesamtzufriedenheit der MieterInnen im gesamten Gewobag-Bestand	Jährliche KundInnenzufriedenheitsanalyse durchführen und daraus konkrete Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds ableiten und umsetzen		Fortlaufend	Gesamtzufriedenheit 2025: 72 %
		Aufbau und Ausbau der HausWart Plus Servicegesellschaft mit eigenen HauswartInnen > 2026: Ausweitung auf den gesamten Bestand	2026	In Durchführung	2025: Pilotbetreuung von rund 15.000 Wohnungen
		Einführung einer Mehrdienstleisterstrategie im Kleinreparaturmanagement (KRM) > 2026: Ausweitung auf den gesamten Bestand	2026	In Durchführung	2025: Pilotbetreuung von rund 15.000 Wohnungen
	Gute Erreichbarkeit und transparente, moderne Kommunikation mit den MieterInnen	Einsatz von Bots in der KundInnenkommunikation	2026	In Durchführung	
		Roll-out der überarbeiteten Gewobag-App und schrittweise Erweiterung der App um zusätzliche Funktionen	2026	In Durchführung	
		Anpassung der Öffnungs- und Servicezeiten der Quartierbüros und Einführung einer Rückmeldefrist von 48 Stunden für MieterInnen-Anliegen	2025	Abgeschlossen	

Thema	Ziel	Maßnahme	Termin	Status	Statusbeschreibung
Soziales Engagement	Lebenswerte Quartiere entwickeln und erhalten und stabile nachbarschaftliche Strukturen unterstützen	Weiterführung diverser sozialer Projekte und Partnerschaften in unseren Quartieren		Fortlaufend	2025: 83 Projekte mit 51 Partnern umgesetzt
		Urban-Gardening-Initiativen unterstützen		Fortlaufend	2025: insgesamt 16 Initiativen
		Aufwertung von Spiel- und Sportplätzen in den Quartieren		Fortlaufend	2025: in vier Quartieren Spielplätze aufgewertet, in zwei Quartieren Bewegungsparcours gebaut, in einem Quartier Sportflächen erneuert
		Durchführung und Unterstützung von Veranstaltungen zu Müll und Recycling		Fortlaufend	2025: 15 Veranstaltungen, 3. Platz Zero Waste Award
		Freie Gewerbeflächen in den Quartieren so belegen, dass sie einen erkennbaren Mehrwert für AnwohnerInnen bieten		Fortlaufend	
	Kooperationen fortführen und ausbauen und soziale Teilhabe fördern	Finanzierung von Sportinitiativen für alle Generationen		Fortlaufend	2025: Wasserfreunde Spandau 04 e.V.; Kooperation wurde bis 2030 verlängert
	Kooperation mit dem Träger Wassertor e.V., um Frauen ab 18 Jahren beim Erlernen des Fahrradfahrens zu unterstützen	2025	Abgeschlossen		
Handlungsfeld MitarbeiterInnen					
Attraktive Arbeitgeberin	Bereitstellung einer bedarfsgerechten Arbeitsumgebung sowie moderner Arbeitsmodelle	Umsetzung eines Desksharing-Konzepts im Firmensitz und Ausstattung der MitarbeiterInnen für produktives Arbeiten im Homeoffice	2025	Abgeschlossen	Projektabschluss „Arbeitsplatz der Zukunft“
		Veränderungsfähigkeit der Organisation stärken und Führung modern ausrichten	Einheitliches Change-Verständnis und standardisiertes Vorgehen im Change-Management etablieren und weiter professionalisieren		Fortlaufend
		Schulungs-, Kommunikations- und Beteiligungsformate zu Veränderungsprozessen für MitarbeiterInnen und Führungskräfte anbieten		Fortlaufend	2025 eingeführt
		Neues Format für regelmäßige Jahresgespräche zwischen MitarbeiterInnen und Führungskräften einführen	2026	In Planung	
	Förderung transparenter und fairer Vergütungsstrukturen im Sinne des Entgelttransparenzgesetzes	Entwicklung einheitlicher und nachvollziehbarer Kriterien für die Vergütung außertariflicher MitarbeiterInnen	2026	In Planung	
		Einführung standardisierter Berichtsprozesse zur transparenten Darstellung von Gehaltsstrukturen und zur Unterstützung einer gerechten Entgeltgestaltung	2026	In Planung	
Stärkung von Effizienz und Zusammenarbeit in der Personalarbeit durch den Einsatz von Employee Self-Service	Schrittweise erfolgende Erweiterung der Funktionen des MitarbeiterInnen-Portals und der zugehörigen App	2027	In Durchführung	Diverse Funktionen stehen bereits in einer App und einer Web-Anwendung zur Verfügung	

Thema	Ziel	Maßnahme	Termin	Status	Statusbeschreibung
Aus- und Weiterbildung	Kontinuierliche Stärkung der Fähigkeiten und Kompetenzen der MitarbeiterInnen	Gewobag-Akademie als zentrales, bedarfsorientiertes Weiterbildungsangebot verstetigen und ausbauen		Fortlaufend	2025: 90 % der MitarbeiterInnen haben mind. eine Schulung besucht
		Qualifizierungsangebote zu digitalen Kompetenzen entwickeln und weiterführen		Fortlaufend	2025: verschiedene Schulungen im Akademie-Portfolio angeboten
		Konzeption und Umsetzung eines strukturierten Onboardings für HauswartInnen der HausWart Plus		Fortlaufend	2025 eingeführt
		Verstetigung der Ausbildung zum/zur FachinformatikerIn für digitale Vernetzung		Fortlaufend	2025: erstmals erfolgreich abgeschlossen
		Schulungen zur deeskalierenden KundInnenkommunikation einführen	2026	In Planung	
	Talente und Führungskräfte gezielt entwickeln und langfristig binden	Entwicklungsprogramm für Führungskräfte an aktuelle Herausforderungen anpassen		Fortlaufend	
		Durchführung eines Talentprogramms mit über 30 Teilnehmenden	2025	Abgeschlossen	
Vielfalt und Chancengleichheit	Bewusstsein für Diversität stärken und ein von Offenheit, Akzeptanz und Vertrauen geprägtes Arbeitsumfeld fördern	Verpflichtende Anti-Diskriminierungs-Schulungen für alle MitarbeiterInnen im Zwei-Jahres-Rhythmus		Fortlaufend	2025 eingeführt
	Erhöhung und langfristige Sicherung des Frauenanteils in Führungspositionen auf 40 %	Fortschreibung und Aktualisierung des Frauenförderplans	2026	In Planung	2025: 32 % Anteil Frauen in Führungspositionen
Handlungsfeld Governance					
Verantwortungsvolle Unternehmenskultur	Aktive Gestaltung der Unternehmenskultur	Weiterentwicklung und Fortführung der Dialog- und Vernetzungsformate		Fortlaufend	2025: zwei Vorstandsdialoge und einen Gewobag-Dialog durchgeführt
		> 2026: vier Gewobag- und Vorstandsdialoge geplant			
		Entwicklung eines werte- und vertrauensbasierten Führungsverständnisses	2026	In Planung	
Compliance und Korruptionsprävention	Kontinuierliche Weiterentwicklung der Governance-Strukturen	Erfolgreiche Re-Zertifizierung des Compliance-Management-Systems	2025	Abgeschlossen	
		Verzahnung der Compliance-Risikoanalyse mit dem Risikomanagementsystem	2025	Abgeschlossen	
	Etablieren eines zielgruppenspezifischen Schulungsportfolios	Compliance-Schulungen im Onboarding der HausWart Plus		Fortlaufend	
		Entwicklung risikoorientierter Compliance-Schulungen für HausWart Plus, Bestandsmanagement und Vermietungsservice	2025	Abgeschlossen	
		Ausbau der zielgruppenspezifischen Compliance-Schulungen	2026	In Planung	
Transparente Wohnungsvergabe	Sicherstellen von transparenten, chancengleichen und korruptionsfreien Vermietungsprozessen	Kommunikationskampagne „Mein Weg zur neuen Wohnung“		Fortlaufend	2025 gestartet
		Erarbeitung einer Organisationsanweisung zur transparenten Wohnungsvergabe	2025	Abgeschlossen	
		Schulung des Vermietungs-Services zur Überprüfung der Plausibilität von InteressentInnen-Unterlagen	2025	Abgeschlossen	

Umwelt

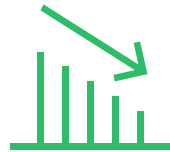
Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels steht der Klimaschutz im Mittelpunkt unserer Bemühungen für die Umwelt. Die Gewobag hat sich zum Ziel gesetzt, ihren Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Durch energetische Modernisierungen und die Umstellung auf nachhaltige Energieträger soll der CO₂e-Ausstoß signifikant reduziert werden. Ergänzt wird dies durch eine ambitionierte Ausbaustrategie für Photovoltaikanlagen und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Auf diese Weise leistet die Gewobag nicht nur einen verlässlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele, sondern erhöht auch die Lebensqualität ihrer MieterInnen und den langfristigen Wert ihres Immobilienbestands.

Treibhausgasintensität 2025
(market-based Scope 1, 2, 3.3,
in CO₂e/m*a)



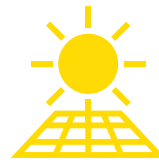
27,3 kg

Reduktionsziel 2045
(market-based Scope 1, 2, 3.3,
in CO₂e/m*a)



3 kg

Neue Photovoltaikanlagen



27

mit einer Gesamtleistung
von 1,18 MWp

Mobilität
vor- und ausgerüstete
Ladepunkte

Gesamt: **880**



bis 2024: 279
2024: 301
2025: 300

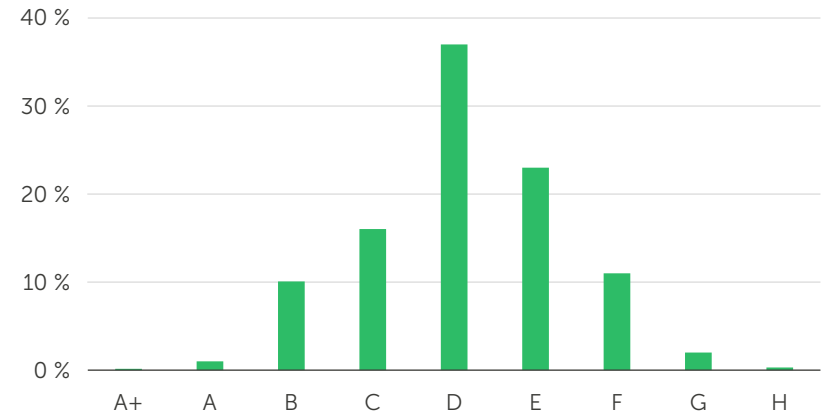
Klimaschutzinvestitionen



41,5
Mio. €

Energieeffizienzklassen (EEK)

Anteil am Gesamtbestand



Klimaschutz

Der Klimawandel und seine Auswirkungen erfordern entschlossenes Handeln. Die Gewobag ist sich ihrer Verantwortung bewusst, die mit einem großen und vielfältigen Portfolio einhergeht. Ihr heterogener Immobilienbestand umfasst über 75.900 Wohnungen, deren Wärmeversorgung aktuell noch vorwiegend auf fossilen Energieträgern basiert. Insbesondere in Kombination mit einer unzureichenden Energieeffizienz führt dies zu hohen Treibhausgasemissionen. Damit hat die Gewobag erhebliche Auswirkungen auf das Klima, die Umwelt und den Menschen. Als landeseigenes Unternehmen steht die Gewobag im besonderen Fokus ihrer Stakeholder, die hohe Erwartungen an sie stellen. Um diesen Erwartungen gerecht zu werden, verfolgt das Unternehmen gezielt die Transformation hin zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand.

Die Gewobag muss in relativ kurzer Zeit signifikante CO₂e-Einsparungen erzielen. Die Herausforderungen bestehen dabei in einer volatilen Klima-Regulatorik, einer wachsenden technischen und prozessualen Komplexität und dynamischen Marktbedingungen. Diese schließen zudem eine sich stetig ändernde Förderlandschaft, unübersichtliche Förderbedingungen und fehlende Planungssicherheit ein. Auch die globalen Rahmenbedingungen verändern sich schnell: Geopolitische Spannungen wirken sich auf Lieferketten, Rohstoffpreise, Klimapolitik und damit auch direkt auf die Geschäftstätigkeit der Gewobag aus.

Den Herausforderungen begegnet das Unternehmen mit zukunftsfähigen Lösungen. Die Gewobag baut Fachpersonal auf und bündelt Maßnahmen in energetischen Quartierskonzepten sowie Sonderprojekten zur Umstellung der Wärmeversorgung, um Fortschritte bei der Umsetzung der Klimastrategie zu erzielen. Um der technischen und prozessualen Komplexität der Transformation gerecht zu werden, wird die Klimastrategie kontinuierlich weiterentwickelt.

Aufgrund der detaillierten objektweisen Maßnahmenplanung können Parameter wie der Instandhaltungszustand oder gesetzliche Vorgaben berücksichtigt werden. Dies ermöglicht eine flexible und zeitnahe Anpassung an Planungsunsicherheiten oder veränderte Rahmenbedingungen. Ergänzend fördert die Gewobag Innovationen wie smarte Heizungssteuerungen und digitale Gebäudezwillinge über ihre Tochter Gewobag ID – Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH und unterstützt durch Beteiligungen an Unternehmen und Start-ups Ideen, die zur Erreichung der Klimaziele beitragen.

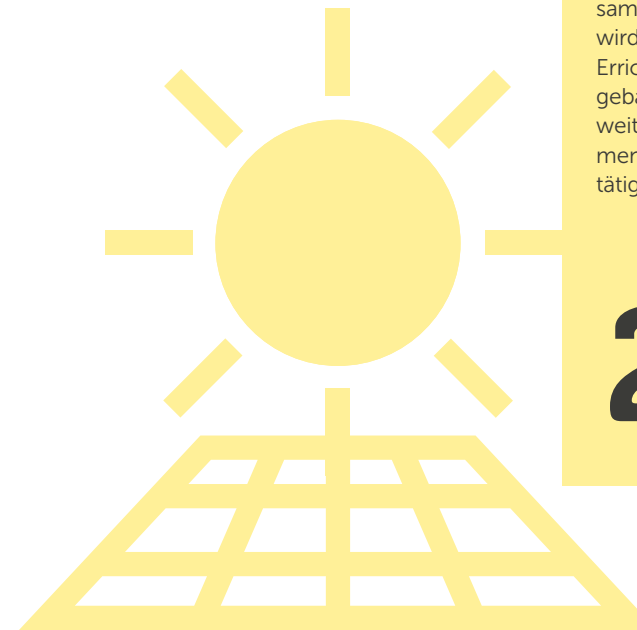
Unsere Photovoltaikstrategie: kontinuierlicher Ausbau und maximale Dachflächennutzung

Photovoltaik ermöglicht eine effiziente, umweltfreundliche und zukunftssichere Energieversorgung. Deshalb setzt die Gewobag weiterhin auf den kontinuierlichen Ausbau ihrer Photovoltaikanlagen und eine maximale Dachflächennutzung in allen Bauprojekten – und übertrifft so die Anforderung des Berliner Solargesetzes. Die signifikante Erhöhung der Gesamtleistung um mindestens 1 Megawatt Peak (MWp) ist bereits seit 2024 ein zentrales ESG-Vorstandsziel und bleibt es auch im Jahr 2026.

2025 konnte die Gewobag 27 neue Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 1,2 MWp errichten. Damit steigt der Bestand auf 74 eigene Anlagen. Die Gesamtleistung beträgt 2,8 MWp. Bis 2036 wird die Gewobag rund 40 Mio. € für die Errichtung neuer Anlagen auf Bestandsgebäuden investieren. Hinzu kommen weitere Investitionen, die das Unternehmen im Rahmen von Neubauprojekten tätigen wird.

**Gesamtleistung aller
PV-Anlagen**

2,8 MWp



Unsere Klimastrategie

Mit der Einführung einer langfristigen Klimastrategie im Jahr 2022 hat die Gewobag ihren Dekarbonisierungskurs bis 2045 klar definiert. Diese Strategie wird in den kommenden Jahren kontinuierlich an neue Erkenntnisse, Technologien und eine sich verändernde Regulatorik angepasst. Im Vergleich zu 1990 konnten bereits 59 Prozent der jährlichen CO₂e-Emissionen je m² eingespart werden. Die Treibhausgasintensität (THG-Intensität) lag 2025 bei 27,3 kg CO₂e/m²*a für Scope 1, 2 und 3.3. Der Anstieg der THG-Intensität gegenüber dem zuletzt berichteten Jahr 2023 ist im Wesentlichen auf eine geänderte Berechnungsmethodik zurückzuführen. Die aktuellen Ergebnisse sind daher nur eingeschränkt mit den zuvor veröffentlichten Werten vergleichbar. Auf Basis der bisherigen Methodik würde sich für 2025 ein niedrigerer flächenbezogener CO₂e-Ausstoß ergeben, der bestätigt, dass eingeleitete Maßnahmen zunehmend Wirkung entfalten.¹

¹ Die THG-Intensität 2025 basiert auf Hochrechnungen auf Grundlage der Daten des Jahres 2024. Zudem wurden methodische Anpassungen an der THG-Bilanzierung vorgenommen. Es erfolgt keine Witterungsbereinigung mehr, die Stromgutschriftmethode wurde auf die Carnot-Methode umgestellt und die Bilanz auf Objekte mit operativer Kontrolle fokussiert. Bei Anwendung der bisherigen Methodik läge der flächenbezogene CO₂e-Ausstoß 2025 bei 23,5 kg CO₂e/m²*a und damit unter dem Niveau von 2023.

Die Gewobag-Klimastrategie orientiert sich an gesetzlichen Vorgaben auf EU-, Bundes- und Landesebene. Aus ihr leitet das Unternehmen die strategischen Vorgaben für die Energieversorgung, die Bewirtschaftung und Investitionen ab und nutzt sie als Rahmen für die Entwicklung ihres Bauplans.

Vorgaben für die Bereiche Ressourcennutzung, Schadstoffe, Biodiversität, Zusammenarbeit mit Interessengruppen sowie zur Berichterstattung sind in unserer Richtlinie Umwelt zusammengefasst. **Die Richtlinie Umwelt findet sich hier [↗](#).**

Verantwortlich für die Umsetzung der Klimastrategie ist der Gewobag-Vorstand, der in Abstimmung mit dem Chief Sustainability Officer (CSO) agiert. Der CSO stellt sicher, dass das Unternehmen seine Rolle in Bezug auf Umwelt und Gesellschaft wahrnimmt und die Klimastrategie erfolgreich umsetzt. Aufgrund des gestiegenen Arbeitsaufwands hat die Gewobag 2025 im Technischen Assetmanagement eine Stelle für Energie- und Klimathemen besetzt, in der die Verantwortung für die Zielerreichung und Maßnahmenkoordination gebündelt ist. Über Netzwerkarbeit, interne Austauschrunden und Gremien sowie über unternehmensweit veröffentlichte Berichte werden die MitarbeiterInnen in die Klimastrategie einbezogen. Die Gewobag-Führungskräfte wirken im Klimaausschuss mit, der sich jährlich trifft. Eine umfassende externe Kommunikation zur Gewobag-Klimastrategie ist bisher nicht erfolgt.

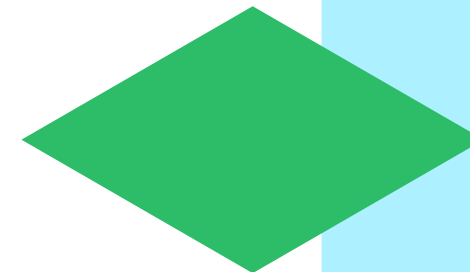
Der Übergangsfahrplan auf einen Blick

Der Übergangsfahrplan der Gewobag entspricht ihrer Klimastrategie, die umfassend die langfristigen Ziele und Zwischenziele sowie die zentralen Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands beschreibt. Der Fortschritt bei der Umsetzung der Maßnahmen wird mithilfe einer jährlich erstellten CO₂e-Bilanz überwacht, die den gesamten Gebäudebestand und den Zuwachs durch Neubau abbildet. Die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette ist dabei noch nicht vollständig einbezogen. Das systematische Monitoring wird derzeit weiter ausgebaut, um eine kontinuierliche Steuerung der Zielerreichung zu gewährleisten und eine regelmäßige Anpassung der Maßnahmen zu ermöglichen.

Treibhausgasintensität 2025
(market-based Scope 1, 2, 3.3,
in CO₂e/m²*a)



27,3 kg



Unser Klimaziel: ein klimaneutraler Bestand bis 2045

Das zentrale Ziel der Gewobag-Klimastrategie ist die Transformation hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045. Hierfür soll der flächenspezifische CO₂e-Ausstoß auf 3 kg CO₂e/m²*a reduziert werden. Dieses Ziel umfasst die Verringerung der Treibhausgasemissionen in Scope 1 und Scope 2 sowie teilweise auch in Scope 3. Als Zwischenziel hat die Gewobag für das Jahr 2030 einen flächenspezifischen Ausstoß von 22 kg CO₂e/m²*a definiert. Dies entspricht einer Reduktion um 67 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990. Mit diesen Zielen übernimmt die Gewobag Verantwortung für die Erreichung der nationalen und internationalen Klimaschutzziele.

Dazu setzt das Unternehmen auf zwei wesentliche Steuerungshebel: die energetische Modernisierung der Gebäudehüllen und die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energieträger. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Zusätzlich wird ein nachhaltiges Nutzungsverhalten der MieterInnen gefördert. Welcher Hebel am wirkungsvollsten greift, wird für jedes Objekt und Quartier individuell geprüft.

Die Klimastrategie sieht bis 2035 ein Investitionsvolumen für den Bestand von 1,7 Mrd. € vor. Davon sind bereits rund 1,3 Mrd. € im aktuellen Wirtschaftsplan hinterlegt. Zur Umsetzung unserer ganzheitlichen Klimastrategie sind demnach weitere Investitionen in Höhe von rund 0,4 Mrd. € notwendig. Vor diesem Hintergrund hat die Gewobag einen Zuschussbedarf von 0,2 Mio. € im Klimapakt verankert, den sie im Januar 2026 gemeinsam mit dem Berliner Senat geschlossen hat (**siehe Infobox zum Klimapakt ↗**).

Energetische Modernisierung: den Energiebedarf senken

Durch die kontinuierliche Instandsetzung und Modernisierung ihrer Gebäude senkt die Gewobag den Energieverbrauch und schafft so die Basis für einen nachhaltigen und klimaneutralen Gebäudebestand. Die Modernisierung der Gebäudehülle reduziert Wärmeverluste und senkt damit langfristig den Energiebedarf. Zudem wertet sie Quartiere auf, steigert die Lebensqualität und sichert langfristig den Wert der Immobilien (**siehe Kapitel MieterInnen, Abschnitt Ganzheitliche Quartiersentwicklung ↗**).

Die Gewobag plant, bis 2035 über 680 Mio. € in Klimaschutzmaßnahmen zu investieren, die sich ausschließlich auf die energetische Modernisierung der Gebäudehülle und der Heizungsanlagen beziehen. Etwa 70 Prozent dieser Investitionen entfallen auf die Modernisierung der Gebäudehülle. Die Modernisierungsquote soll in den nächsten 10 Jahren schrittweise von derzeit 1 Prozent auf mindestens 2 Prozent pro Jahr erhöht werden. Bis 2045 ist vorgesehen, die Energieeffizienzklassen der Gebäude im Durchschnitt von D auf C zu verbessern.

Dekarbonisierung der Wärmeversorgung: effizient und klimaneutral

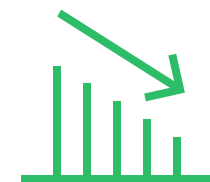
Für die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung setzt die Gewobag auf einen Mix aus Fernwärme, effizienten Wärmepumpensystemen und Biomethan. Biomethan wird zur Option, wenn es in Beständen unmöglich ist, Fernwärme oder Wärmepumpen einzusetzen, oder um Spitzenlasten in hybriden Heizungsanlagen abzudecken.

Darüber hinaus strebt die Gewobag an, bis 2045 etwa 65 Prozent ihres Gebäudebestands mit Fernwärme zu versorgen. Allein bis 2027 sollen insgesamt 35 Anlagen umgerüstet werden. Zudem plant die Gewobag, in den kommenden 10 Jahren gemeinsam mit sechs externen Rahmenvertragspartnern die Errichtung und den Betrieb von über 350 Wärmepumpen-Anlagen zu realisieren.

NutzerInnenverhalten: das Bewusstsein schärfen

Ein wesentlicher Faktor beim Energieverbrauch im Bestand ist das Verhalten der NutzerInnen, auf das die Gewobag nur indirekt Einfluss nehmen kann. Mit aktiver Kommunikation, etwa einer monatlichen Information über die Verbräuche, und dem Einsatz von smarten Technologien wie selbstregelnden Thermostaten will das Unternehmen seine MieterInnen zu einem effizienteren und bewussteren Umgang mit Energie motivieren.

Reduktionsziel 2045 (market-based Scope 1, 2, 3.3, in CO₂e/m²*a)



3 kg

Initiativen im Berichtsjahr

Mit Contracting den Ausbau von Wärmepumpen beschleunigen

Die Dekarbonisierung ihrer Heizanlagen erfordert, dass die Gewobag eine große Anzahl an Wärmepumpen in kurzer Zeit installiert. Contracting bietet die Möglichkeit, externe Kapazitäten zu nutzen, um diese Aufgabe effizient zu realisieren.

Nach Marktgesprächen im Jahr 2024 führte die Gewobag 2025 ein Vergabeverfahren für den Abschluss eines Rahmenvertrags durch. Die Vergabe von einzelnen Objekten und größeren Portfolios wird anschließend über Miniwettbewerbe umgesetzt. Im Jahr 2025 fand der erste Miniwettbewerb für die Errichtung und den Betrieb von Wärmepumpen in fünf Pilotprojekten statt, die rund 150 Wohneinheiten umfassen.

Parallel dazu wurden im Jahr 2025 im Bestand die ersten fünf Wärmepumpen installiert, die rund 160 Mieteinheiten versorgen. Bei einem dieser Vorhaben handelte es sich um ein Pilotprojekt mit einem Contracting-Anbieter, bei dem ein Mehrfamilienhaus in Schöneberg, das zuvor mit Gas beheizt wurde, nun mit einer bivalenten Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt wird.

Eiserfelder Ring: Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses

Der Eiserfelder Ring 9 in Spandau ist ein Wohnhaus mit über 150 Wohneinheiten. Das Modernisierungsprojekt umfasst die energetische Sanierung der Gebäudehülle, den Ausbau der Innenräume sowie eine Aufstockung des Gebäudes in Stahl-

leichtbauweise. So entstehen 34 neue, barrierefreie und teilweise rollstuhlgerechte Wohneinheiten. Das gesamte Gebäude wird nach dem Wohn!Aktiv-Konzept der Gewobag ausgebaut, das seinen Fokus auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Alter legt. Die Modernisierung wurde 2022 gestartet und endet voraussichtlich im Frühjahr 2026. **Weitere Informationen zum Wohn!Aktiv-Konzept finden sich hier** [↗](#).

Im Jahr 2025 wurden die Arbeiten an der Gebäudehülle, die Aufstockung, der neue Aufzugsschacht sowie alle Fassadenarbeiten einschließlich der Wärmedämmung abgeschlossen. **Weitere Informationen zum Projekt Eiserfelder Ring finden sich hier** [↗](#).

Digitalisierung trifft Klimastrategie: eine neue Softwarelösung

Im Jahr 2025 hat die Gewobag eine neue Software für die IT-gestützte Instandhaltungs- und Bestandsbewertung eingeführt und die Daten aus den bisherigen Systemen übertragen. Auf dieser Basis werden zukünftig Instandsetzungsbedarfe und energetische Sanierungsbedarfe gemeinsam betrachtet und für die Investitionsplanung priorisiert. Darauf aufbauend entwickelt die Gewobag einen Sanierungsfahrplan, der sowohl den baulichen Zustand der Objekte als auch die Notwendigkeiten entlang klimastrategischer Vorgaben berücksichtigt. Wärmenetze, Versorgungsstrukturen und Einzelmaßnahmen, etwa an der Gebäudehülle, werden dafür differenziert analysiert und bewertet. Zudem wird ein Treibhausgas-Controlling ermöglicht, bei dem Ist-Werte jährlich mit den Werten der Klimastrategie abgeglichen werden. Die Erfassung und Auswertung energetischer

Verbräuche sowie die Abschätzung von Energieeinsparpotenzialen unterstützen die Umsetzung der Gewobag-Klimastrategie.

Zukünftige Initiativen

Gründung eines Joint Venture zur Biomethanversorgung

Die Klimastrategie der Gewobag sieht vor, dass rund 8 Prozent des Bestands durch Biomethan versorgt werden. Hierbei handelt es sich größtenteils um Altbaubestand, bei dem die Versorgung mit Wärmepumpen oder der Anschluss an Fernwärme nicht oder nur teilweise möglich sind. Auch nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ab 2029 eine Beimischung von Biomethan bei erneuerten Gasanlagen erforderlich.

Die Gewobag hat nach umfassenden Marktanalysen festgestellt, dass der reine Markteinkauf von Biomethan mit erheblichen Mengen- und Preisrisiken verbunden ist. Um die benötigten Mengen langfristig und zu stabilen Preisen für ihre MieterInnen bereitzustellen, setzt die Gewobag auf eine verlässliche Versorgung durch Kooperationen.

Die Marktgespräche, mit denen die Gewobag 2025 begonnen hat, werden 2026 fortgeführt. In den folgenden Jahren soll gemeinsam mit einem Anlagenbetreiber ein Joint Venture gegründet werden, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten.

Der Klimapakt Berlin: Investitionen für eine nachhaltige Stadt

Nach fast zwei Jahren intensiver Vorbereitungen haben der Berliner Senat und 22 Landesunternehmen Ende Januar 2026 den Klimapakt unterzeichnet. Diese Unternehmen beabsichtigen, bis 2030 rund 13,6 Mrd. € in Klimaschutzmaßnahmen zu investieren. Zusätzlich plant der Senat, in diesem Zeitraum weitere 2,3 Mrd. € bereitzustellen, um die ambitionierten Klimaziele der Stadt zu erreichen, insbesondere die CO₂e-Reduktion um 70 Prozent bis 2030 gemäß Klimaschutz- und Energiewendegesetz.

Basierend auf den prognostizierten Investitionskosten ihrer Klimastrategie hat die Gewobag einen Zuschussbedarf in Höhe von 209 Mio. € für die Jahre 2025 bis 2035 angemeldet. Dieser Zuschuss ist notwendig, um das ambitionierte Ziel einer kontinuierlichen jährlichen Reduktion der CO₂e-Emissionen zu erreichen, sodass bis Ende 2035 insgesamt rund 60.000 t CO₂e gegenüber 2022 eingespart werden können. Für die Jahre 2026 und 2027 ist eine Eigenkapitalzufuhr in Höhe von jeweils 19 Mio. € vorgesehen. Mit den zusätzlichen Mitteln kann die Gewobag die erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele sukzessive in den Wirtschaftsplan aufnehmen und umsetzen.

Klimarisiken

Physische und transitorische Klimarisiken sind über das zentrale Risikomanagement-Tool der Gewobag in das unternehmensweite Risikomanagement integriert. Sie werden durch die zuständigen Fachbereiche regelmäßig bewertet und überwacht.

Physische Klimarisiken

Steigende Temperaturen, Wasserknappheit und Extremwetterereignisse als Folgen des Klimawandels können Gebäude und Freiflächen beschädigen und die Lebensqualität der Gewobag-MieterInnen beeinträchtigen. Um diesen Risiken proaktiv zu begegnen, hat die Gewobag 2024 eine Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse durchgeführt. Dabei wurden spezifische Merkmale der Gebäude und Grundstücke in verschiedenen Klimawandel-Szenarien (IPCC RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) betrachtet. Für die Bewertung wurde jeweils das Szenario mit den höchsten klimatischen Veränderungen zugrunde gelegt. Hierfür hat die Gewobag einen langfristigen Betrachtungszeitraum bis 2060 festgelegt.

Die Analyse ergab, dass Berlin grundsätzlich kein Risikostandort in Bezug auf physische Klimarisiken ist. Zudem sind Gebäude vergleichsweise resistent gegenüber Klimaveränderungen. Neun Klimawirkungen können einen negativen Einfluss auf den Gewobag-Bestand haben, darunter Hagel, der Anstieg des Grundwassers und Dürre. Eine mittlere Exposition wurde den Risiken Hitzestress und Hitzewellen sowie starke Niederschläge und Sturm zugeordnet. Aufgrund bestehender

Anpassungslösungen und der aktuell geringen Schäden wurden keine wesentlichen physischen Klimarisiken identifiziert. Da die Vulnerabilität gegenüber physischen Klimawirkungen gering oder mittel ist, erwartet die Gewobag hier keine relevanten Auswirkungen auf ihre Finanzlage.

Anpassungslösungen für physische Klimarisiken

Bereits 2023 hat die Gewobag das „Grüne Handbuch“, einen Produktkatalog für die nachhaltige und hitzeresiliente Bepflanzung ihrer Außenanlagen, entwickelt. Dieser Katalog bildet seitdem die Grundlage von Ausschreibungen für PlanerInnen und Ausführende, die bei Neubau- und Sanierungsprojekten die Außenanlagen gestalten. In ihren Neubauprojekten setzt die Gewobag außerdem auf extensiv begrünte Dächer. Auch das Leistungsverzeichnis für die Grünpflege wurde angepasst, um den Erhalt der Biodiversität auf den Flächen zu gewährleisten. Darüber hinaus führt die Gewobag zur Verringerung von Hitzestress auf Baustellen Schulungen für betroffene MitarbeiterInnen durch. Zudem hat sie Versicherungen gegen Sturm und Hagel abgeschlossen.

Transitorische Klimarisiken

Anhand einer 2024 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse hat die Gewobag ein klimabezogenes Übergangsrisiko aus der Regulatorik als wesentlich identifiziert. Dieses umfasst neben einem dynamischen und eingeschränkt kalkulierbaren Anstieg des CO₂-Preises auch mögliche Änderungen der rechtlichen Vorgaben in Bezug auf die Klimaziele oder ihr Verfehlen. Aktuell sind keine finanziellen Sanktionen für

das Verfehlen der Klimaziele bekannt. Es ist jedoch mittelfristig, d. h. ab 2030, mit einem Reputationsschaden zu rechnen, sollten die Ziele stark verfehlt werden. Auch Entwicklungen in der Förderlandschaft beeinflussen das Übergangsrisiko, da Förderprogramme von zentraler Bedeutung für die Umsetzung der Klimastrategie sind. Die dynamische Förderlandschaft birgt das Risiko, dass Förderungen für mittel- bis langfristige Bauvorhaben nicht mehr verfügbar sind und die Gewobag deshalb mehr Eigenmittel einsetzen muss. Zudem kann die verringerte Umlagefähigkeit energetischer Modernisierungen zu einer Kostensteigerung führen.

Bei der Analyse der transitorischen Klimarisiken wurde ein langfristiger Zeitraum, d. h. über die nächsten 10 Jahre, betrachtet. Eine explizite Analyse der Transitionsrisiken ist außerhalb der Wesentlichkeitsanalyse bisher nicht erfolgt.

Anpassungslösungen für transitorische Klimarisiken

Die Gewobag entwickelt ihre Klimastrategie kontinuierlich weiter und berücksichtigt dabei regulatorische Anforderungen. Sowohl die geplanten Investitionen im Rahmen der Klimastrategie als auch die mögliche CO₂-Preis-Entwicklung werden bei der Mittelfristplanung berücksichtigt. Kontinuierlich prüft und bewertet die Gewobag Änderungen in der Fördermittelpolitik, um Fördermittel optimal zu nutzen.

Identifizierte mittlere Risiken



Hitzewellen



Hitzestress



Starke Niederschläge



Sturm

Umweltwirkungen und Ressourcenschutz

Schutz von Luft, Wasser und Boden

In ihren Ausschreibungstexten verpflichtet die Gewobag ihre Geschäftspartner, alle jeweils geltenden Gesetze, Verordnungen und sonstigen Regelungen zur Vermeidung von Umweltverschmutzung einzuhalten. Dazu zählt auch, einen verantwortungsvollen Umgang mit Schadstoffen gemäß Gefahrstoffverordnung sicherzustellen (**siehe Kapitel Governance, Abschnitt Nachhaltigkeit in der Beschaffung** ↗).

Als Wohnungsbauunternehmen unterliegt die Gewobag keiner ständigen Meldepflicht für Emissionen in Luft, Wasser oder Boden gegenüber den zuständigen Behörden. Darüber hinaus erfolgt auch keine freiwillige Meldung von Schadstoffemissionen im Rahmen eines Umweltmanagementsystems.

Kreislaufwirtschaft bei Bauvorhaben

Abgesehen von einigen Pilotprojekten sind bei der Gewobag bislang keine formalen Ansätze der Kreislaufwirtschaft implementiert. Derzeit wird geprüft, inwieweit Konzepte des seriellen Bauens und Sanierens für die Gewobag umsetzbar sind, um Synergien, die sich aus dieser Art der Fertigung ergeben, zu nutzen. Bei Dachaufstockungen wurden bereits erste Projekte des seriellen Bauens mit vorgefertigten Holzrahmenbauelementen realisiert, etwa in den Buckower Höfen. Als positive Nachhaltig-

keitseffekte des seriellen Bauens und Sanierens erwartet die Gewobag verkürzte Bauzeiten und eine reduzierte Umweltbelastung auf der Baustelle. Auch ein geringerer Ressourcenverbrauch, weniger CO₂e-Emissionen, eine verbesserte Energieeffizienz sowie die Reduzierung von Abfall und dessen fachgerechte Entsorgung gehören zu den erwarteten Effekten.

Für 2026 nimmt die Gewobag das serielle Sanieren für Fassaden- und Dachmodernisierungen in den Fokus, wobei hier ein hoher Vorfertigungsgrad und zirkuläre Konstruktion genutzt werden sollen, um das Thema Kreislaufwirtschaft bei Bauvorhaben zu intensivieren.

Gesetzliche Vorgaben zur Abfallentsorgung hält die Gewobag grundsätzlich ein. Durch eine sorgfältige Analyse wird bei Modernisierungsprojekten möglichst viel Bausubstanz erhalten und es werden zugleich Ressourcen geschont.

In diesem Berichtsjahr kann die Gewobag keine Angaben zu Baustellenabfällen und Massenströmen machen, da ihr hierzu keine konsolidierten Informationen vorliegen. Bis 2027 werden Prozesse implementiert, die die Auswertung dieser Daten zukünftig ermöglichen.

Umgang mit schadstoffhaltigen Materialien

Regelmäßig beauftragt die Gewobag bei Neubau- und Modernisierungsprojekten ein externes Schadstoffmanagement. Dieses stellt sicher, dass beschädigte Bauteile sowie Rückbaumaterialien, die im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen anfallen, auf Schadstoffe wie Blei, PAK und Asbest beprobt und analysiert werden. Die Ergebnisse werden den ausführenden Unternehmen mitgeteilt, um Gefahren für deren MitarbeiterInnen zu vermeiden.

Das externe Schadstoffmanagement übernimmt zudem die fachliche Betreuung und Überwachung des ausführenden Unternehmens im Umgang mit schadstoffhaltigen Materialien. Dabei wird sichergestellt, dass identifizierte Schadstoffe gemäß den geltenden Vorschriften ordnungsgemäß rückgebaut, transportiert und entsorgt werden. Die Entsorgungs- und Nachweisdokumentation wird vom Abbruchunternehmen zusammengestellt und geprüft. Die strikte Einhaltung der Nachweisverordnung sowie die Dokumentation der entsorgten Abfallmengen stellen sicher, dass eine fehlerhafte oder illegale Entsorgung gefährlicher Abfälle ausgeschlossen ist.

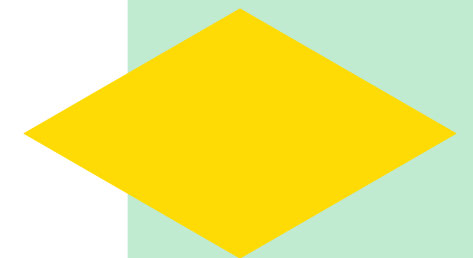
Im Jahr 2025 konnte die Gewobag bei über 2.100 Wohnungen nachweisen, dass sie asbestfrei sind. Der Nachweis erfolgte durch negative Beprobungen in asbestverdächtigen Wohnungen sowie durch Sanierungen.

Die Gesamtaufwendungen für Asbestsanierungen im Zuge von MieterInnenwechseln beliefen sich im Jahr 2025 auf über 10 Mio. €.

Wohnungen asbestfrei beprobt



2.119



Nachhaltige Mobilität

Durch ganzheitliche Mobilitätskonzepte in den Quartieren will die Gewobag zukunftsfähige Infrastruktur bereitstellen und Anreize für klima- und stadtverträgliche Mobilitätslösungen schaffen. Mit flächeneffizienten, inklusiven und umweltfreundlichen Mobilitätsangeboten trägt sie zur Entwicklung nachhaltiger Wohnquartiere bei und unterstützt aktiv den Klima- und Umweltschutz.

Unser strategischer Ansatz

Das Mobilitätskonzept der Gewobag berücksichtigt alle VerkehrsteilnehmerInnen, unabhängig davon, ob sie mit dem Fahrrad, E-Scooter, Roller, Auto, ÖPNV oder zu Fuß unterwegs sind. Ziel ist es, die Lebensqualität der MieterInnen mithilfe durchdachter Mobilitätsangebote zu steigern sowie die Erreichbarkeit und Attraktivität der Wohnungsbestände und deren Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu verbessern. Die Gewobag begegnet damit den Herausforderungen der urbanen Mobilität, etwa einer unzureichenden ÖPNV-Anbindung in den Außenbezirken und dem steigenden Parkdruck.

Quartiersnahe Jelbi-Mobilitätsstationen, die in Kooperation mit der BVG errichtet und betrieben werden, ermöglichen MieterInnen eine wohnungsnahe Anmietung von Autos, Fahrrädern, E-Scootern und Mopeds. Darüber hinaus baut die Gewobag die Fahrrad-Infrastruktur aus, indem sie ausreichend Fahrradstellplätze schafft, ein E-Lastenfahrrad-Sharing einführt und Fahrrad-Reparaturstationen einrichtet.

Die Neubauquartiere der Gewobag werden weitestgehend autofrei mit einer zentralen Parkanlage oder Quartiersgarage geplant. Durch die Bereitstellung und Erweiterung von Mobilitätsdiensten und die Installation von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ermöglicht die Gewobag den BewohnerInnen, mit umweltfreundlichen Alternativen mobil zu sein.

Der Ausbau der Elektroladeinfrastruktur ist ein zentrales Anliegen der Gewobag und ein wichtiger Teil ihres Mobilitätskonzeptes. Bereits 2024 und 2025 war dies ein Vorstandsziel und wird es auch 2026 sein. Rechtlich werden die Anforderungen an die Ladeinfrastruktur bei Wohn- und Nichtwohngebäuden durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) festgelegt. Zukünftig gilt eine Nachfolgeregelung für das GEIG, die sich aus der EU-Gebäuderichtlinie EPDB ergibt. Die neue Richtlinie verschärft die Ladeinfrastruktur-Vorgaben für Neubauten und Bestandsgebäude erheblich.

Auch für ihre MitarbeiterInnen schafft die Gewobag Anreize für eine nachhaltige Mobilität. Dazu gehören bezuschusste ÖPNV-Tickets, die Vermietung von Elektro- und Hybridfahrzeugen, Fahrrad-Leasingangebote und Stellplätze in der Fahrradgarage.

Initiativen im Berichtsjahr

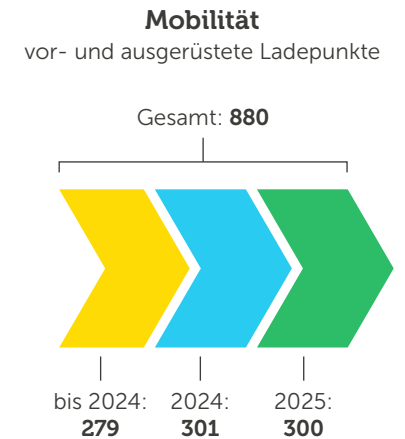
Im Jahr 2025 hat die Gewobag 300 Ladepunkte vor- und ausgerüstet. Insgesamt verfügt das Unternehmen damit über 880 solcher Ladepunkte, die auf rund 80 Standorte in allen 12 Bezirken verteilt sind. Eine Übersicht der Standorte in Berlin findet sich auf der **Gewobag-Website** [↗](#). Die Lademöglichkeiten werden mit zertifiziertem grünem Strom versorgt.

Zusätzlich wurden 1.600 Stellplätze ertüchtigt und teilweise mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Die Gewobag hat dafür rund 1,5 Mio. € investiert. Durch die Bewirtschaftung der Stellplätze wird das Abstellen nicht autorisierter Fahrzeuge reduziert und der Parksuchverkehr verringert, was zu einer Minderung von Emissionen und Lärmbelastungen in den Quartieren beiträgt.

Zukünftige Initiativen

Für das Jahr 2026 plant die Gewobag eine Reihe von Mobilitätsmaßnahmen, die die Infrastruktur in ihren Wohnquartieren weiter verbessern soll. Ein bedeutendes Projekt ist die Fertigstellung der Quartiersgarage WATERKANT. Sie bietet rund 460 Stellplätze, die für E-Autos geeignet sind. Diese moderne Garage wird zudem eine Jelbi-Mobilitätsstation, Schnellladepunkte und Lastenfahrradstationen umfassen.

Insgesamt sollen 600 zusätzliche Ladepunkte vor- und ausgerüstet werden. Der Fokus liegt dabei auf den neu gebauten Parkhäusern und Tiefgaragen, die rund 500 vor- und ausgerüstete Stellplätze bieten werden. Darüber hinaus wird die Gewobag etwa 100 weitere Stellplätze im Bestand bedarfsgerecht ausrüsten.

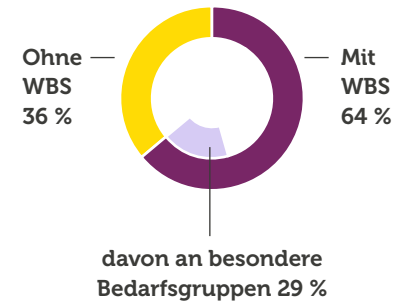


Zusätzlich prüft die Gewobag eine neue Kooperation mit ENYRING, einer Tochter von Yamaha, um Batteriewechselstationen für E-Fahrräder zu etablieren. ENYRING bietet E-Fahrräder an, deren Elektrifizierung durch kompakte Batteriewechselstationen sichergestellt wird. Als exklusiver Partner in Berlin könnte die Gewobag zum Start für viele dieser Stationen die benötigten Flächen bereitstellen.

MieterInnen und Quartiere

Die Gewobag vermietet und baut bezahlbaren Wohnraum in allen Berliner Bezirken und richtet sich damit an breite Bevölkerungsschichten. Mit über 75.900 Wohnungen im Bestand, den Neubauprojekten und einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung bietet sie für ihre 150.000 MieterInnen ein Komplettpaket mit einer langfristigen Perspektive. Die Basis dafür bilden sozialverträgliche Mieten. Darüber hinaus schafft die Gewobag ein attraktives Wohnumfeld und bietet ihren MieterInnen einen Lebensraum sowie umfassende Serviceleistungen rund um die Wohnung, was zur Steigerung der KundInnenzufriedenheit beiträgt. MieterInnen sollen sich als Teil einer lebendigen Nachbarschaft verstehen, in der sie sich zu Hause fühlen, sich aktiv einbringen und gemeinsam etwas bewegen können. Mit partizipativen sozialen Projekten und Mietergremien bietet die Gewobag hierfür Möglichkeiten.

Erfüllung Kooperationsvereinbarung (Neuvermietung im Bestand)

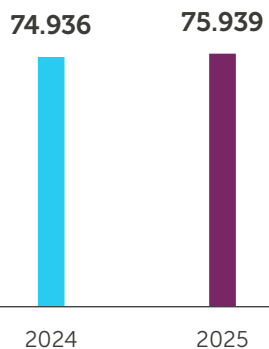


KundInnenzufriedenheit (Gesamtzufriedenheit)



72%

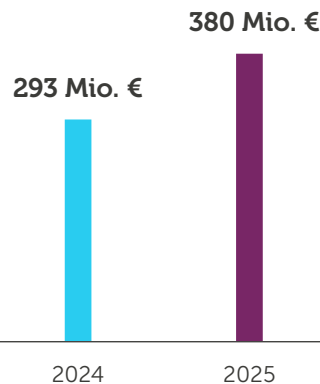
Entwicklung Gesamtbestand (in Wohneinheiten)



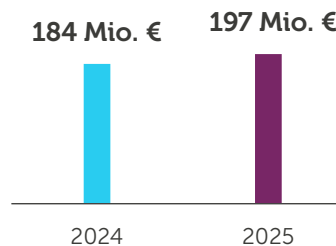
Entwicklung Neubau



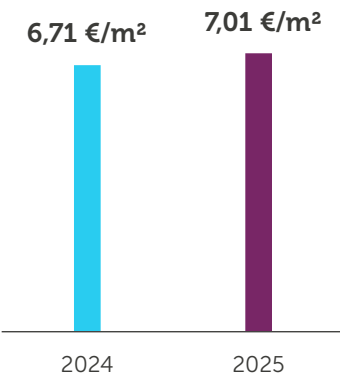
Neubauinvestitionen



Bestandsinvestitionen



Durchschnittliche Nettokaltmiete



Neubau

Die Gewobag setzt auf Neubau und auf die strategische Diversifizierung ihrer Angebote, um dem steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Dabei berücksichtigt sie unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen, darunter StudentInnen, SeniorInnen, Singles und Familien. Mit einer Miete ab 7 €/m² bei der Erstvermietung im Neubau und einem Anteil von über 80 Prozent der Wohnungen, die nur mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) bezogen werden können, erfüllt die Gewobag ihren Auftrag, breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Zugleich prägen steigende Kosten und komplexe Rahmenbedingungen die Baubranche, insbesondere durch erhöhte regulatorische, technische und ökologische Auflagen. Trotz dieser Herausforderungen konnten in den vergangenen fünf Jahren über 3.700 Wohnungen errichtet werden. Bis 2030 wird die Gewobag weitere 6.000 neue Wohnungen für Berlin bereitstellen.

Ohne staatliche Förderung ist sozialer Wohnungsbau derzeit jedoch nicht realisierbar. Doch wechselhafte Förderbedingungen können die Planung erschweren. In Berlin stehen zudem nur begrenzte Flächen für Wohnungswachstum zur Verfügung. Lange Planungszeiten verzögern die Projekte und behindern die Anpassung an neue politische Vorgaben, etwa an den „Bauturbo“ oder das Schneller-Bauen-Gesetz.

Ungeachtet dieser Komplexität bleibt die Gewobag ihrem Auftrag treu, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, die soziale Durchmischung zu fördern und den Berliner Wohnungsmarkt durch zielgruppengerechte Lösungen und geförderten Wohnraum zu stabilisieren.

Unser strategischer Ansatz

In der „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“ haben das Land Berlin und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vor 10 Jahren einen Wachstumskurs vereinbart, der die landeseigenen Wohnungsunternehmen dazu verpflichtet, ihre Bestände in dieser Zeit um zirka 80.000 Wohneinheiten zu erweitern. Die Roadmap ist eng verzahnt mit den Regelungen der Kooperationsvereinbarung über miet- und sozialpolitische Vorgaben. So müssen beispielsweise mindestens 50 Prozent der Fläche im Neubau preisgebunden sein (**siehe Abschnitt Sozialverträgliche Mieten ↗**).

Aufbauend auf dieser Zielsetzung wurde die Roadmap 2.0 erarbeitet, die nach Abschluss der finalen Vereinbarung im Jahr 2026 in Kraft treten wird. Sie berücksichtigt neben den Wachstumszielen gleichrangig Klimaschutz sowie Bestandspflege und -erneuerung. Für alle landeseigenen Wohnungsunternehmen setzt sie unter anderem das Ziel, bis 2036 den Bestand auf 500.000 Wohnungen zu erweitern. Die Verantwortung für die Umsetzung der Roadmap liegt beim Gewobag-Vorstand, der die inhaltliche Ausgestaltung an die Bereichsleitung Strategische Unternehmensentwicklung (SUE) delegiert.

Unsere Neubauziele

Die Gewobag hat sich ambitionierte Ziele für den Neubau gesetzt, um ihr Portfolio zu erweitern und Angebote für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen. Das mit dem Berliner Senat vereinbarte Wachstumsziel entspricht zugleich dem Konzernziel und sieht vor, neben der Bestandserweiterung bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anzubieten. Für das Jahr 2026 plant die Gewobag, rund 2.000 neue Wohneinheiten fertigzustellen und damit ihren Bestand auf etwa 78.000 Wohnungen zu erweitern. Langfristig ist vorgesehen, bis 2036 etwa 6.700 Wohneinheiten fertigzustellen und den Gesamtbestand auf rund 82.700 Wohnungen zu vergrößern.

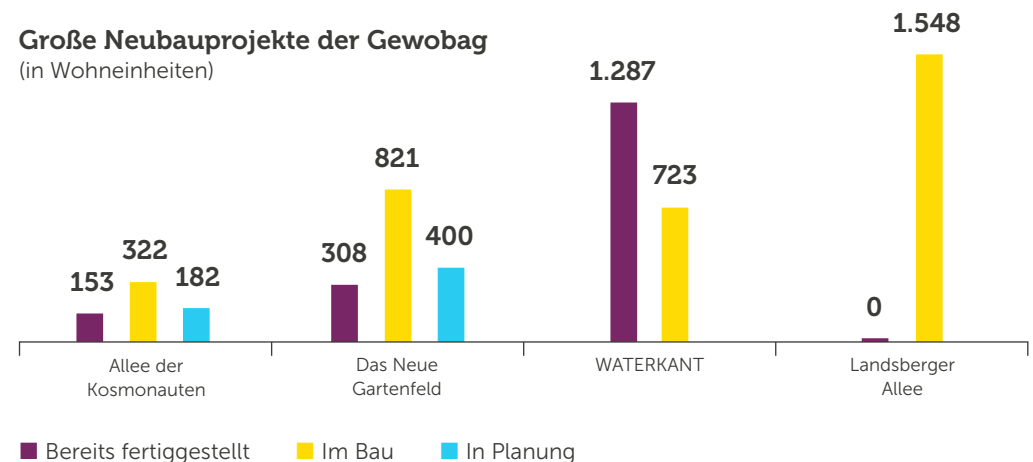
Initiativen im Berichtsjahr

Im Jahr 2025 hat die Gewobag über 1.000 Wohnungen in fünf Projekten fertiggestellt. Ende 2025 befanden sich zusätzlich über 3.500 Wohnungen im Bau. Hier folgen drei konkrete Beispiele:

Diesterwegstraße: Wohnen mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Integration

In der Diesterwegstraße in Prenzlauer Berg werden vier Wohngebäude und ein Gewerbeobjekt errichtet. Im Jahr 2025 stellte die Gewobag alle Wohngebäude mit insgesamt mehr als 90 Wohneinheiten fertig, darunter 70 Wohnungen für Geflüchtete mit rund 350 Wohnplätzen. Alle fünf Gebäude erfüllen den KfW-40-Standard und erhalten eine QNG-PLUS-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen).

Große Neubauprojekte der Gewobag (in Wohneinheiten)



WATERKANT Berlin: Zukunftsquartier mit 2.500 Wohnungen und nachhaltiger Mobilität

Im Spandauer Stadtteil Haselhorst entsteht am östlichen Ufer der Oberhavel ein Wohnquartier mit rund 2.500 Wohnungen, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen sowie einer Kita. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) realisiert. Die Gewobag errichtet zirka 2.000 Wohneinheiten, wovon über 1.280 bereits fertiggestellt wurden (2025: rund 190). Ein großer Teil der Wohnungen ist WBS-gebunden und bietet – je nach Fördermodell – bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen. Darüber hinaus errichtet die Gewobag eine moderne Quartiersgarage mit nachhaltigen Mobilitätslösungen.

Neues Gartenfeld: ein modernes Stadtquartier entsteht

Auf der ehemaligen Siemens-Industriebrache auf der Insel Gartenfeld in Berlin-Spandau entsteht ein „Stadtquartier der Zukunft“ mit rund 3.700 Wohnungen, Gewerbeflächen, Schule, Kita und Nahversorgung. Die Gewobag realisiert auf 16 Baufeldern etwa 1.500 Mietwohnungen, über 50 Gewerbeflächen, ein Hotel und einen Mobility Hub. Die Wohnungen richten sich an unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen, wobei ein wesentlicher Anteil der Wohnungen WBS-gebunden sein wird. Alle Neubauten erfüllen den KfW-EH-55-Standard. 2025 wurden die ersten 300 Wohnungen fertiggestellt – ein Meilenstein nach langjähriger Entwicklung.

Das autoarme Quartier setzt auf ÖPNV, Fuß- und Radverkehr sowie Sharing-Angebote. Das Quartierswerk Gartenfeld sorgt für eine energieeffiziente Versorgung durch Abwärmenutzung, Wärmepumpen und Photovoltaik.

Zukünftige Initiativen

In 2026 wird die Gewobag weitere vier Bauvorhaben mit insgesamt rund 2.000 Wohnungen fertigstellen, unter anderem in den Großprojekten **Landsberger Allee 7**, **WATERKANT 7** und **Das Neue Gartenfeld 7**. Ein großer Teil der Wohnungen ist weiterhin WBS-gebunden.

Landsberger Allee: Modulbauprojekt auf der Zielgeraden

Nach langjähriger Entwicklung soll 2026 ein Großteil der Wohnungen auf der ersten Modulbaustelle der Gewobag fertig gestellt werden. In Lichtenberg an der Landsberger Allee entstehen über 1.500 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und zahlreiche Gewerbeflächen für Einzelhandel und Dienstleistungen. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit der Daiwa House Modular Europe GmbH realisiert und setzt auf eine innovative modulare Bauweise. Über 3.000 Module werden regional in Fürstenwalde gefertigt, was Ressourcen schonend und Bauabfälle reduziert. Begrünte Dächer, eine öffentliche Parkanlage und die Verwendung von Recyclingstahl sind weitere Aspekte, die zum nachhaltigen Konzept beitragen. Das Quartier stellt Wohnraum für diverse Zielgruppen bereit, ein Schwerpunkt liegt auf Studierenden. Außerdem zeichnet es sich durch sozialverträgliche Mieten, ein breites Spektrum an nachbarschaftlichen Angeboten sowie eine gute ÖPNV-Anbindung aus.

Ganzheitliche Quartiersentwicklung

Die Gewobag verwaltet einen bedeutenden Anteil der städtischen Flächen und Räume in Berlin. Rund 67 Prozent ihres Bestandes befinden sich in Quartieren, also zusammenhängenden Wohn- und Lebensräumen mit eigener Infrastruktur und sozialen Strukturen.

Die Betrachtung auf Quartiersebene – im Gegensatz zur Betrachtung einzelner Wohngebäude – ermöglicht eine ganzheitliche und effiziente Planung und Umsetzung, weil unterschiedliche Bedarfe im Quartier besser aufeinander abgestimmt werden können. Als Verwalterin eines großen und vielfältigen Bestandes erkennt die Gewobag ihre besondere Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung der Quartiere an und setzt gezielte Maßnahmen um, um dieser gerecht zu werden.

Der Bestand wird in 26 Quartiere gegliedert, von denen 11 prioritär behandelt werden. Eine sorgfältige Priorisierung ist erforderlich, da begrenzte Ressourcen und verfügbare Mittel gezielt dort eingesetzt werden sollen, wo der Bedarf am größten ist. 2025 hat die Gewobag rund 200 Mio. € in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestands investiert, was mehr als 38 €/m² entspricht. Von diesen Investitionen entfallen 40 Prozent auf Modernisierungs- und Klimaschutzmaßnahmen und 60 Prozent auf Instandhaltungsmaßnahmen.

Anteil von Wohneinheiten in Quartieren



2/3

Zentrale Herausforderungen der Quartiersentwicklung sind demografische Veränderungen und eine punktuell unausgewogene soziale Durchmischung. Insbesondere die zunehmende Verdichtung des Wohnraums lässt Außenanlagen als wichtige Ausgleichsflächen an Bedeutung gewinnen. Die Gewobag begegnet diesen Herausforderungen mit einem strategischen Ansatz, der auf langfristige Planung und nachhaltige Entwicklung abzielt. Damit übernimmt sie eine aktive Rolle, insbesondere dort, wo städtische Akteure nicht agieren können, und trägt zur integrativen Gestaltung der urbanen Infrastruktur bei.

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag setzt auf eine strategische Ausrichtung, die sich sowohl am Bauplan der kommenden 10 Jahre als auch an den spezifischen Bedürfnissen der einzelnen Quartiere orientiert. Anstatt Gebäude isoliert zu betrachten, werden die verschiedenen Dimensionen des städtischen Lebensraums übereinandergelegt, um die Lebensqualität in den Quartieren zu steigern. Dieser Ansatz umfasst unter anderem die energetische Sanierung, die Gestaltung von Freiflächen sowie die Verbesserung der Infrastruktur und Mobilität. Weitere Schwerpunkte liegen auf sozialer Teilhabe und der Förderung sozialer Durchmischung in den Quartieren.

Dabei werden die Themen Bestandsinvestitionen, Neubau und soziales Engagement sinnvoll aufeinander abgestimmt, um Synergien zu schaffen. Im Fokus stehen die 11 priorisierten Quartiere, für die im Jahr 2025 in internen Quartierskonferenzen Maßnahmen erarbeitet wurden. Nahezu alle priorisierten Quartiere sind im Bauplan berücksichtigt und eingebunden in umfangreiche Modernisierungsprojekte. Die jährliche KundInnenzufriedenheitsanalyse (KZA) liefert zusätzliche Erkenntnisse zu den Bedarfen in den Quartieren, die in die bestehende Planung einfließen (**siehe Abschnitt KundInnenzufriedenheit 7**).

Eine besondere Rolle bei der Quartiersentwicklung nehmen die QuartierskoordinatorInnen ein. Sie sind einerseits AnsprechpartnerInnen vor Ort und vertreten andererseits als ExpertInnen die Quartiersperspektive im Unternehmen. Die QuartierskoordinatorInnen arbeiten eng mit lokalen Stakeholdern und Mieterbeiräten zusammen, fördern die soziale Teilhabe und setzen sich für die Aktivierung der Nachbarschaften ein (**siehe Abschnitt Soziales Engagement 7**).

Verantwortlich für die ganzheitliche Quartiersentwicklung ist der Gewobag-Vorstand, der die inhaltliche Ausgestaltung an die Bereichsleitungen des Operativen Bestandsmanagements und der Strategischen Unternehmensentwicklung delegiert.

Unsere Ziele

Die Gewobag will ihre Quartiere nicht nur erhalten, sondern aktiv weiterentwickeln und zukunftsfähig gestalten. Ein langfristiges Ziel ist es, lebenswerte Nachbarschaften zu fördern, um die Lebensqualität der MieterInnen zu steigern und die städtische Infrastruktur an bestehende und kommende Herausforderungen, etwa an den demografischen Wandel, anzupassen. Durch Bestandspflege und Modernisierung von Gebäuden und Quartieren sollen

sichtbare Verbesserungen geschaffen werden, die die Zufriedenheit unserer MieterInnen steigern. Um schnell spürbare Verbesserungen zu erzielen, werden kurzfristige Maßnahmen aus der KZA abgeleitet und nach Möglichkeit zeitnah umgesetzt. In den nächsten 10 Jahren plant die Gewobag rund 3 Mrd. € in die Klimastrategie, Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung zu investieren.

Initiativen im Berichtsjahr

Austauschformat Quartierskonferenzen

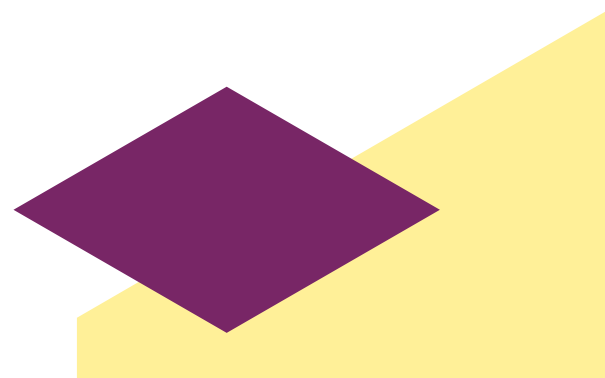
2025 hat die Gewobag 11 Quartierskonferenzen mit allen internen Quartiersbeteiligten durchgeführt. Hier wurden Informationen zu den einzelnen Quartieren gesammelt und daraus Maßnahmen abgeleitet sowie die zukünftige Ausrichtung der Quartiere erarbeitet. Es wurden sechs übergeordnete Themen festgelegt, woraus derzeit Quartierskonzepte entwickelt werden. Dazu zählen insbesondere die Qualifizierung der Außenanlagen, da diese einen notwendigen Ausgleich zum verdichteten Wohnen schaffen, sowie die Erstellung dezidierter Gewobekonzepte.

Wassertorplatz: ganzheitliche Quartiersentwicklung in der Praxis

Das Kreuzberger Quartier Wassertorplatz ist eines der priorisierten Quartiere. Es umfasst rund 1.800 Wohnungen und 35 Gewerbeeinheiten, die überwiegend aus den 1970er-Jahren stammen. Im Rahmen der ganzheitlichen Quartiersentwicklung berücksichtigt die Gewobag neben klimaschutzrelevanten und technischen Faktoren auch funktionale, soziale und infrastrukturelle Aspekte. Dazu zählen insbesondere die Untersuchung von Nachverdichtungspotenzialen und spezifische Wohnangebote wie Wohn!Aktiv oder Studierendenwohnen. Auch Mobilitätskonzepte und die Gestaltung der Außenanlagen sind Teil der Quartiersentwicklung. Im Berichtsjahr wurden bei Objektbegehungen die allgemeinen Zustände und die tatsächlichen technischen und klimarelevanten Bedarfe erfasst und gebündelt. Daraufhin wurde die Klimastrategie für das Quartier spezifiziert und es wurden Modernisierungsmaßnahmen vordefiniert. Für 2026 ist der Baustart für die ersten Abschnitte vorgesehen.

Zukünftige Initiativen

Für die priorisierten Quartiere erstellt die Gewobag **Quartierskonzepte**, in denen ganzheitliche Entwicklungsmaßnahmen gebündelt und transparent intern kommuniziert werden. Bereits laufende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden mit den Ergebnissen der KZA abgeglichen, um bei Bedarf nachzusteuern.



Bezahlbare und sozialverträgliche Mieten

Zentrales Anliegen der Gewobag bleibt es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für MieterInnen aus allen Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,01 €/m² pro Monat im Jahr 2025 lagen die Mieten unter dem Durchschnitt des Berliner Wohnungsmarktes. Somit leistet die Gewobag einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung des angespannten Berliner Wohnungsmarktes.

Durchschnittliche Nettokaltmiete 2025 (pro Monat)

7,01 €/m²

Jährlich finden rund 7.000 Menschen in den über 75.900 Wohnungen der Gewobag ein neues Zuhause. Im Jahr 2025 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen im Bestand bei 9,37 €/m² pro Monat und damit rund 37 Prozent unter dem Berliner Durchschnitt. In den kommenden fünf Jahren wird das Angebot durch etwa 6.000 zusätzliche Neubauwohnungen erweitert, von denen ein großer Teil öffentlich gefördert ist und sich an Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen richtet. Die sozialverträglichen Mieten der Gewobag wirken aufgrund der Größe ihres Wohnungsbestands mietspiegel-dämpfend und kommen somit der gesamten Stadtbevölkerung zugute.

Der Berliner Wohnungsmarkt bleibt jedoch angespannt: Wohnraummangel und die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum stellen, besonders in begehrten Innenstadtlagen, große Herausforderungen dar. Gleichzeitig steigen die Kosten für Neubau, energetische Modernisierung und Instandhaltung. Moderate Mieterhöhungen sind angesichts der steigenden Kosten unvermeidlich, um die Balance zwischen sozialer Verantwortung und wirtschaftlicher Stabilität zu wahren. Die Gewobag sorgt mit adäquater Mietenentwicklung dafür, dass Wohnen langfristig bezahlbar bleibt. Ergänzend dazu werden in besonderen Härtefällen soziale Einzelentscheidungen getroffen, die beispielsweise Mietnachlässe ermöglichen. Zusätzlich bietet das Leistbarkeitsversprechen MieterInnen weitere Unterstützung. Mit diesen etablierten Maßnahmen stärkt die Gewobag ihre Rolle als verlässliche Partnerin für eine sozial gerechte und bezahlbare Wohnraumversorgung.

Unser strategischer Ansatz

Die strategische Ausrichtung der Gewobag in Bezug auf sozialverträgliche Mieten ist stark von regulatorischen Vorgaben geprägt. Dazu zählen unter anderem das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln), das Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (WoG Bln), die Mietpreisbremse und die Kooperationsvereinbarung. Für unsere MieterInnen gilt das Günstigkeitsprinzip, das sicherstellt, dass stets die für sie vorteilhafteste Regelung Anwendung findet. Aus der Kooperationsvereinbarung leitet die Gewobag klare Zielvorgaben ab, um sozialverträgliche Mieten sicherzustellen. Darüber hinaus soll die Organisationsanweisung „Transparente Wohnungs-

vergabe“ eine chancengleiche, korruptionsfreie und transparente Vermietung gewährleisten (siehe Kapitel Governance, Abschnitt Transparente Wohnungsvergabe 7). Die Gesamtverantwortung liegt beim Gewobag-Vorstand, der die Ausgestaltung an die Bereichsleitungen des operativen und kaufmännischen Bestandsmanagements delegiert.

Die Kooperationsvereinbarung

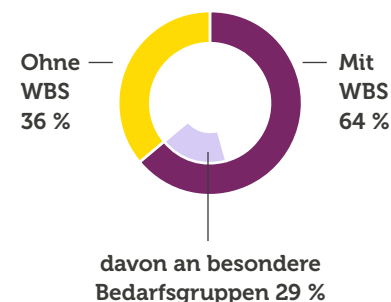
Die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ ist ein zentrales Instrument, mit dem das Land Berlin seit 2017 gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bezahlbaren Wohnraum sichert. Die aktuelle Kooperationsvereinbarung wurde im Jahr 2024 geschlossen und gilt bis Ende 2027. Sie legt fest, dass 63 Prozent der Bestandswohnungen bei Wiedervermietung an Menschen mit WBS-Berechtigung zu vergeben sind. Zudem müssen mehr als 25 Prozent dieser Wohnungen an besondere Bedarfsgruppen wie Geflüchtete oder Obdachlose vermietet werden. Auch im Jahr 2025 hat die Gewobag diese Anforderungen übertroffen: Der Anteil bei Wiedervermietung lag bei 64 Prozent, davon gingen rund 29 Prozent der Wohnungen an besondere Bedarfsgruppen.

Ein weiterer zentraler Punkt der Kooperationsvereinbarung ist die Begrenzung der jährlichen Mieterhöhungen auf maximal 2,9 Prozent über den Gesamtbestand. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind dabei verpflichtet, ihre MieterInnen ausdrücklich auf das Leistbarkeitsversprechen hinzuweisen. Dieses stellt sicher, dass bei einer Änderung der persönlichen Umstände und im Falle von Mieterhöhungen die Nettokaltmiete auf 27 Prozent des Haus-

haltseinkommens abgesenkt werden kann, damit die Miete keine unzumutbare finanzielle Belastung darstellt.

Im Jahr 2025 wurde ein Wohnungswechsel-Angebot in die Kooperationsvereinbarung aufgenommen, das MieterInnen bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung unterstützt. Dieses Instrument trägt dazu bei, dem demografischen Wandel zu begegnen und den Wohnraum effizienter zu nutzen. **Weitere Informationen zur Kooperationsvereinbarung finden sich hier 7.**

Erfüllung Kooperationsvereinbarung (Neuvermietung im Bestand)



Unsere Ziele

Oberstes Ziel der Gewobag ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Berlin zur Verfügung zu stellen. Dazu gehört auch, Haushalten mit geringem Einkommen sowie besonderen Bedarfsgruppen den Zugang zu preisgünstigen und angemessenen Wohnangeboten zu ermöglichen. Dieses Ziel ist in der Kooperationsvereinbarung fest verankert. Die Zielgrößen, etwa der Anteil der Bestandswohnungen, die bei Wiedervermietung an Menschen mit einer WBS-Berechtigung vergeben werden (63 Prozent), und die maximalen durchschnittlichen Mieterhöhungen (2,9 Prozent) werden durch ein 14-tägiges Controlling nachgehalten und gesteuert.

Zudem sollen MieterInnen transparent und barrierefrei informiert werden, um den Wohnraum effizient und bedarfsgerecht bereitzustellen. Ergänzend dazu will die Gewobag eine zügige Vermietung von Neubauwohnungen und eine schnelle Wiedervermietung sicherstellen, um Leerstand zu vermeiden. Eine zielgerichtete Vermarktung soll diesen Prozess unterstützen und MietinteressentInnen schneller zur passenden Wohnung führen.

Initiativen im Berichtsjahr

Überarbeitung der Gewobag-Website

Für eine transparentere Kommunikation gegenüber MieterInnen und InteressentInnen wurde die Website der Gewobag überarbeitet und um zwei wesentliche Funktionen ergänzt.

Zum einen steht dort ein **eigener WBS-Check** zur Verfügung, mit dem MietinteressentInnen und MieterInnen prüfen können, ob sie WBS-berechtigt sind. Für MieterInnen ist dies

insbesondere im Rahmen des Leistbarkeitsversprechens relevant. MietinteressentInnen können zur schnelleren Orientierung bereits in der Bewerbungsphase frühzeitig feststellen, ob sie die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen.

Zum anderen wird das **Wohnungswechsel-Angebot** über die Gewobag-Website kommuniziert. MieterInnen, die in eine kleinere Wohnung umziehen möchten, können sich dort umfassend informieren. Ein Wohnungswechsel kann für MieterInnen eine finanzielle Entlastung bedeuten, da sich die Miete durch eine kleinere Wohnfläche verringern kann.

Erweiterung der Vermietungssoftware

Im Jahr 2025 hat die Gewobag in Zusammenarbeit mit den „Wohnungshelden“ die im Vermietungsprozess genutzte Softwarelösung umfangreich überarbeitet und erweitert. Unter anderem wurde die gezielte Vermarktung von belegungsgebundenen Wohnungen in den unterschiedlichen WBS-Kategorien – von 140 bis 220 – maßgeblich verbessert.

Zukünftige Initiativen

Um Massenbesichtigungen vor Ort zu vermeiden, wird die Gewobag zukünftig **Online-Besichtigungen** anbieten. So können InteressentInnen schon im Vorfeld entscheiden, ob eine Wohnung für sie infrage kommt.

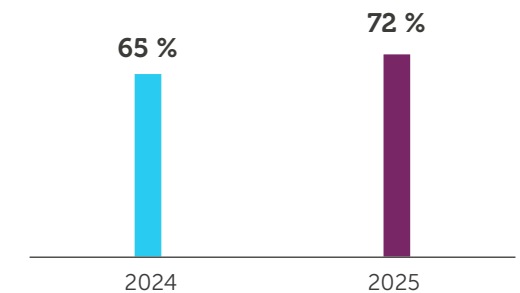
Mit der **Einrichtung eines Mietvertragsbüros im Spreebogen** kann die Gewobag zukünftig mehr Termine zur Mietvertragsunterzeichnung anbieten und bis zu 30 Mietverträge pro Tag abschließen.

KundInnenzufriedenheit

Die Zufriedenheit der Gewobag-MieterInnen hat für uns oberste Priorität. Sie bildet das Fundament für jegliches Handeln und wirkt sich auf alle Bereiche des Unternehmens aus. Neben der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum bietet die Gewobag ein umfassendes Dienstleistungsangebot rund um die Wohnung an und stärkt mit sozialem Engagement den nachbarschaftlichen Zusammenhalt. Dabei setzt die Gewobag auf schnelle Erreichbarkeit, aktive Präsenz in den Wohnquartieren und eine klare, verbindliche Kommunikation. So soll das direkte Wohnumfeld positiv beeinflusst und die Lebensqualität der BewohnerInnen nachhaltig verbessert werden.

Die Steigerung der KundInnenzufriedenheit war ein Vorstandsziel für 2025 und wird es auch 2026 bleiben. Im Jahr 2025 ergab die KundInnenzufriedenheitsanalyse (KZA), dass sich die Gesamtzufriedenheit der Gewobag-MieterInnen auf 72 Prozent gesteigert hat. Die Analyse zeigt, dass der Zustand der Gebäude und Außenanlagen sowie die Servicequalität die Zufriedenheit der MieterInnen maßgeblich beeinflussen. Aspekte wie die Sauberkeit in den Treppenhäusern, die ordnungsgemäße Müllentsorgung und eine regelmäßige Instandhaltung stellen hierbei zentrale Herausforderungen dar. Zudem erschwert der Fachkräftemangel die Verfügbarkeit qualifizierter HandwerkerInnen, was notwendige Reparaturen verzögern kann. Die steigende Anzahl an Anfragen im Kundenservice führt zudem zu längeren Bearbeitungszeiten.

KundInnen-Gesamtzufriedenheit



Diesen Herausforderungen begegnet die Gewobag durch klare Investitionsschwerpunkte, die eine ganzheitliche Quartiersentwicklung unterstützen, sowie durch optimierte Prozesse und die Einbindung verlässlicher Dienstleister. Ergänzend werden klare Meldketten und Notfallprozesse etabliert, um die Zeiten bis zur technischen Ertüchtigung zu überbrücken. Diese Maßnahmen und deren konsequente Weiterentwicklung tragen dazu bei, die Zufriedenheit der MieterInnen weiter zu steigern.

Unser strategischer Ansatz

Die KundInnenzufriedenheit ist ein Schwerpunkt unserer Unternehmensstrategie. Für die Gewobag gilt der Leitsatz: „KundInnenzufriedenheit entsteht durch KundInnenorientierung“. Relevante Unternehmerische Entscheidungen werden stets durch die Perspektive der MieterInnen reflektiert.

Das Programm Kompass bündelt alle Aktivitäten zur Erhöhung der KundInnenzufriedenheit und stellt die Bedürfnisse der MieterInnen in den Mittelpunkt. Es beinhaltet die kontinuierliche Weiterentwicklung von Quartieren, Wohnungen sowie von Services und Produkten, um den Erwartungen der MieterInnen gerecht zu werden. 14 klar definierte Projekte sind in Kompass gebündelt und in folgende vier Projekt-Cluster gegliedert: Bewirtschaftung, Eingangskanäle, Aufgaben/Prozesse und Kommunikation. Steckbriefe definieren, wann ein Projekt erfolgreich abgeschlossen ist, und sorgen für eine strukturierte Umsetzung. Ein zentraler Bestandteil von Kompass ist ein Monitoring- und Steuerungssystem, zu dem auch die KZA gehört. Es überprüft, ob die Maßnahmen die gewünschte Wirksamkeit erzielen.

Das Programm Kompass zielt nicht nur auf eine stärkere KundInnenorientierung ab, sondern auch darauf, die Effizienz von Prozessen und Schnittstellen im KundInnenkontakt zu erhöhen. Ein wichtiger Erfolgsfaktor für eine konsequente KundInnenorientierung ist die aktive Steuerung der Veränderungsprozesse. Dies umfasst Schulungen zur Befähigung der MitarbeiterInnen ebenso wie die kontinuierliche Weiterentwicklung der Unternehmenskultur (siehe Kapitel MitarbeiterInnen, Abschnitt Aus- und Weiterbildung 7). Das Programm ist nur intern zugänglich. Verantwortlich ist der Gewobag-Vorstand, der die inhaltliche Umsetzung an die Bereichsleitung des Operativen Bestandsmanagements delegiert.

Unsere Ziele

Das zentrale mittelfristige Ziel der Gewobag ist, ein stabiles Gesamtzufriedenheitsniveau von über 80 Prozent zu sichern. Die Ermittlung erfolgt im Rahmen der KZA, die mindestens bis 2030 jährlich durchgeführt wird. Für 2026 wird eine Gesamtzufriedenheit von 74 Prozent angestrebt. Die Gewobag möchte für die über 150.000 MieterInnen ein kompetenter Partner auf Augenhöhe sein, der ihre Anliegen engagiert, effizient und lösungsorientiert bearbeitet.

Mit eigenen HauswartInnen will die Gewobag die Servicequalität steigern, eine direkte Ansprechbarkeit sicherstellen und die Nähe zu den MieterInnen stärken. Weitere Ziele sind eine zeitnahe Behebung von Mängeln sowie die Bereitstellung von Sonderbudgets für das Bestandsmanagement, um kleinere Maßnahmen zügig und unbürokratisch umzusetzen und auf spezifische lokale Bedürfnisse einzugehen.

Initiativen im Berichtsjahr

Erreichbarkeit und Sichtbarkeit erhöht

Die Gewobag hat die Öffnungs- und Servicezeiten ihrer Quartierbüros angepasst, um den KundInnenservice flexibler und zugänglicher zu gestalten. Zudem wurde die Rückmeldezeit auf Anfragen optimiert: Innerhalb von 48 Stunden wird entweder eine Lösung angeboten oder ein Status-Update bereitgestellt. Für die Kommunikation mit den MieterInnen setzt die Gewobag verstärkt auf persönliche Anrufe. So erhalten NeukundInnen acht Wochen nach dem Einzug einen Anruf, um sicherzustellen, dass das Mietverhältnis reibungslos verläuft und eventuelle Unklarheiten geklärt werden können.

Optimierte Betreuung bei Hauswartdiensten und Kleinreparaturen

Die Gewobag stellt eine verlässliche Präsenz vor Ort sowie eine effiziente Bearbeitung von Reparaturmeldungen in den Mittelpunkt und leitet daraus gezielte Maßnahmen ab, um die Zufriedenheit nachhaltig zu steigern.

Mit der **Gründung der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH** integriert die Gewobag eigene HauswartInnen in das Unternehmen. Die operative Tätigkeit wurde am 1. Juli 2025 aufgenommen. In einer Pilotphase werden rund 15.000 Wohnungen in Reinickendorf, Spandau und Pankow betreut, bevor ab dem 1. Juli 2026 der gesamte Wohnungsbestand der Gewobag folgt. Zum Start bestand das Team aus 41 MitarbeiterInnen, perspektivisch soll es auf etwa 180 anwachsen. Die Aufgaben umfassen die Sicherstellung von Sauberkeit, Ordnung und Verkehrssicherheit in den Beständen sowie die Meldung von Mängeln.

Auch im Bereich des **Kleinreparaturmanagements (KRM)** wurden Maßnahmen zur Effizienzsteigerung umgesetzt. Am 1. Juli 2025 hat ein neuer Dienstleister die Betreuung von etwa 15.000 Wohneinheiten übernommen. Ab Juli 2026 wird die Betreuung im Rahmen einer Mehrdienstleisterstrategie auf mehrere Partner verteilt. Diese Strategie ermöglicht eine flexible Organisation der Reparaturprozesse. Zusätzlich wird ein gemeinsames Prozessverständnis zwischen der Gewobag und den Dienstleistern entwickelt, um die Zusammenarbeit weiter zu optimieren.

Zukünftige Initiativen

HausWart Plus und KRM: Ausweitung auf den gesamten Bestand

Ab dem 1. Juli 2026 werden die HausWart Plus und die Dienstleister für das KRM ihre Leistungen auf den gesamten Gewobag-Bestand von über 75.900 Wohnungen ausweiten. Zur Vorbereitung werden mit der HausWart Plus bestehende Prozesse und Systeme getestet, um notwendige Optimierungen vorzunehmen. Für das KRM wird die Gewobag IT-Schnittstellen weiterentwickeln, um die Mängelbehebung zu beschleunigen und die Bearbeitung technischer Kleinanliegen zu optimieren.

Digitalisierung und Automatisierung im Fokus

2026 wird die Gewobag Prozesse und Bearbeitungszeiten des Service-Centers neu definieren. So sollen unter anderem Bots in der KundInnenkommunikation dazu beitragen, die Bearbeitungszeiten zu verkürzen. Zudem erfolgt der Roll-out der überarbeiteten Gewobag-App mit verbessertem Design, optimierter Stabilität und höherer Bedienungsfreundlichkeit. Die App bietet MieterInnen alle wichtigen Informationen rund um ihren Mietvertrag und das Thema Wohnen kompakt auf einen Blick und wird schrittweise um zusätzliche Funktionen erweitert.

Soziales Engagement

Wohnraum und Wohnumfeld sind zentrale Aspekte des Lebens und prägen die Biografien der Menschen. Die Gewobag erkennt die Verantwortung, die mit der Bereitstellung von Wohnraum einhergeht, und setzt sich aktiv dafür ein, das Wohnumfeld zu bereichern und die Lebensqualität in den Quartieren nachhaltig zu fördern. Dazu schafft sie Begegnungsorte, baut Netzwerke in den Quartieren aus und fördert das nachbarschaftliche Miteinander durch die Initiierung und Unterstützung von Projekten und Veranstaltungen. 2025 hat die Gewobag 83 Projekte zusammen mit 51 Partnern umgesetzt.

Trotz eines breiten Angebots können jedoch nicht alle MieterInnen gleichermaßen erreicht werden. Die Ausgangslage ist herausfordernd. In den Quartieren ist die Gewobag nur einer von mehreren Akteuren, wodurch ihre Einflussmöglichkeiten begrenzt sind. In Stadtrandlagen erschwert zusätzlich eine oft unzureichende Infrastruktur die Umsetzung sozialer Maßnahmen.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, baut die Gewobag gezielt Kooperationen mit Partnern auf. Dabei werden diese unter anderem durch Spenden, Sponsoring, Mietverzinste oder den Einsatz eigener Ressourcen, wie Räume, finanzielle Mittel und Know-how unterstützt. Mit der Bereitstellung von Räumen und Flächen für soziale Nutzungen sowie der Förderung wohnortnaher, informeller Angebote unterstützt sie den Zugang und die soziale Teilhabe der BewohnerInnen und trägt langfristig zur Entwicklung eines vielfältigen und lebenswerten Wohnumfelds bei.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Gestaltung von Außenanlagen, die in verdichteten städtischen Gebieten als Ausgleichsflächen immer wichtiger werden. Die Gewobag qualifiziert diese Flächen, um sie für die MieterInnen attraktiv zu gestalten. Darüber hinaus werden Gemeinschafts- und Sicherheitsräume geschaffen, die insbesondere für Menschen in belastenden Lebenssituationen von großer Bedeutung sind.

83
soziale Projekte



umgesetzt zusammen mit

51
Partnern

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag verankert ihr soziales Engagement strategisch in der ganzheitlichen Quartiersentwicklung und richtet es gezielt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen aus. Der Fokus liegt dabei auf der Quartiersebene, da hier die größten Hebel für nachhaltige Veränderungen bestehen.

Austauschformate wie Quartierskonferenzen dienen dazu, quartiersübergreifende und spezifische Maßnahmen im Dialog zu erarbeiten. Zur Stärkung der lokalen Netzwerke leisten die QuartierskoordinatorInnen einen wichtigen Beitrag. Sie nehmen an Netzwerkunden und Gremien teil, um Synergien mit lokalen Akteuren zu nutzen und gemeinsam Angebote für bestehende Bedarfe zu entwickeln (**siehe Abschnitt Ganzheitliche Quartiersentwicklung 7**). Die Verantwortung trägt der Gewobag-Vorstand, der die inhaltliche Ausgestaltung an die Bereichsleitungen der Strategischen Unternehmensentwicklung und des Operativen Bestandsmanagements delegiert. Eine Quartiersstrategie ist nicht veröffentlicht.

Ein wichtiger Bestandteil des sozialen Engagements ist die 2013 von der Gewobag gegründete Stiftung Berliner Leben. Sie fördert Kunst und Kultur, Sport sowie Projekte der Kinder-, Jugend- und Altenhilfe und ergänzt mit ihren Angeboten die quartiersbezogenen Aktivitäten der Gewobag. Weitere Informationen dazu finden sich auf der **Stiftungs-Website 7**.

Unsere Richtlinie für Sponsoring und Spenden

Die Gewobag steuert ihr soziales Engagement durch eine konzernweite Richtlinie für Sponsoring und Spenden. Mit dieser Richtlinie verfolgt sie das Ziel, einen einheitlichen und objektiven Umgang mit Sponsoring- und Spendenanfragen zu gewährleisten. Anhand nachprüfbarer Verfahrens- und Beurteilungskriterien wird eine transparente und objektive Vergabe sichergestellt. Die Richtlinie regelt Zuständigkeiten, den Prozess bei Anfragen sowie die Dokumentation und Evaluation im Nachgang.

Die Verantwortung für den Einsatz von Spenden und Sponsoring trägt der Gewobag-Vorstand. Lokale Projekte werden an die Leitung der Stabsstelle Soziale Quartiersentwicklung und Projekte mit berlinweiter Wirkung an die Bereichsleitung Kommunikation und Gremien delegiert. Die Richtlinie wird derzeit überarbeitet.

Unsere Ziele

Mit ihrem sozialen Engagement will die Gewobag lebenswerte Quartiere schaffen, erhalten und weiterentwickeln. Ziel ist es, die Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Quartier zu stärken, nachhaltige und belastbare Netzwerke zu etablieren sowie soziale Teilhabe zu ermöglichen.

Dazu will sie die soziale Infrastruktur in den Quartieren ausbauen und Partnerschaften verstetigen. Die Außenanlagen der Gewobag sollen qualifiziert und belebt werden. Zudem soll das nachbarschaftliche Engagement der MieterInnen gestärkt sowie die Kommunikation und der Zusammenhalt im Quartier gefördert werden.

Initiativen im Berichtsjahr

Urban Gardening: gemeinschaftliches Gärtnern gefördert

Einen wichtigen Beitrag zur Verwirklichung unserer Ziele leisten Urban-Gardening-Projekte, die durch die Unterstützung von nachbarschaftlichen Gartengruppen, die Bereitstellung geeigneter Flächen und die Installation von Regentonnen nachhaltig zur Aufwertung des Wohnumfelds beitragen. Insgesamt unterstützt die Gewobag derzeit 16 Urban-Gardening-Initiativen an sieben Standorten. Die Schonung von Ressourcen und die Förderung von Biodiversität sind dabei wichtige Grundsätze. Im Jahr 2025 wurden an verschiedenen Standorten fünf Regenwassertonnen installiert und im Rahmen von vier Urban-Gardening-Kooperationen verschiedene neue Beetflächen zur Verfügung gestellt.

Im Gemeinschaftsprojekt „Grüne Blase“ im Quartier Heerstraße engagiert sich die Gewobag bereits seit 2015. Hier werden jedes Jahr Beete an Interessierte vergeben. Die Gewobag fördert das Projekt als Sponsorin und richtete 2025 die Feier zum 10-jährigen Jubiläum aus.

Sportangebote und Aufwertung von Spiel- und Sportplätzen

Im Jahr 2025 hat die Gewobag in vier Quartieren Spielplätze aufgewertet und erweitert, in zwei Quartieren Bewegungsparcours installiert und in einem Quartier Sportflächen erneuert. Ein Ort, an dem alle drei Bereiche berücksichtigt wurden, ist die Rollbergesiedlung in Reinickendorf.

Hier hat die Gewobag neue Spielgeräte und eine Sitzgruppe installiert sowie die Grünfläche um den Spielplatz neu bepflanzt. Zusätzlich erhielt die Siedlung einen Bewegungsparcours mit verschiedenen Sportgeräten. Diese frei zugängliche Sportfläche richtet sich an Jugendliche, Erwachsene und SeniorInnen. Darüber hinaus wurde ein Teil des Bolzplatzes saniert und es entstanden ein neuer Fußball- sowie ein Basketballplatz. Alle drei Initiativen wurden feierlich eingeweiht. Für alle genannten Maßnahmen kamen Fördermittel zum Einsatz.

Die Gewobag stärkt den Zusammenhalt in den Quartieren auch durch die Finanzierung von Sportinitiativen, die sich an alle Generationen richten und die Gesundheit und das Gemeinschaftsgefühl gleichermaßen fördern. In der Rollbergesiedlung wird die Mädchen- und Jungenfußballmannschaft in Zusammenarbeit mit der Grundschule und der Kinder- und Jugendsozialarbeit gefördert.

Mitmachen für die Umwelt: Kampagnen zu Müll und Recycling

Die Gewobag hat insgesamt 15 Veranstaltungen zum Thema Müll unterstützt oder organisiert, viele Projekte umgesetzt und Kampagnen ins Leben gerufen: von Kleinmaßnahmen zur Müllvermeidung oder zum Recycling bis hin zu einer mobilen Fahrradwerkstatt, Clean-up-Days, Flohmärkten und der Teilnahme am Zero Waste Award. Den 3. Platz gewann hier der Verein „Yesil Cember“ für sein Umwelt- und Gesundheitsfest, das in Zusammenarbeit mit den Quartiersmanagements Wassertorplatz und Zentrum Kreuzberg sowie dem Wohnungsbauunternehmen HOWOGE organisiert wurde.

Zukünftige Initiativen

Auch 2026 wird sich die Gewobag vielfältig sozial engagieren. Unsere KundInnenzufriedenheitsanalyse zeigt, dass Müll ein Problem in unseren Quartieren darstellt. Deshalb wird die Gewobag neue Kooperationen eingehen, um **Projekte für Jugendliche und Kinder zu den Themen Müll und Recycling** durchzuführen. Auch bestehende Kooperationen und Projekte werden fortgeführt.

Zudem werden die Teams der Quartiersentwicklung und **Gewerbevermietung** Arbeitsabläufe erarbeiten, um freie Gewerbeflächen so zu belegen, dass sie einen Mehrwert für die AnwohnerInnen schaffen.

Mietergremien und Partizipation

Mit ihren mehr als 150.000 MieterInnen setzt die Gewobag auf einen aktiven Austausch, um deren Bedürfnisse und Wünsche zu kennen. Partizipation und Mietergremien sind dabei essenziell für die Kommunikation in beide Richtungen und ermöglichen einen offenen Dialog zwischen der Gewobag und ihrer Mieterschaft sowie den Nachbarschaften. Der direkte Austausch ist entscheidend, um gegenseitiges Verständnis zu schaffen, Vertrauen zu stärken und damit die Zufriedenheit zu erhöhen.

Mietergremien

Die Mietergremien – Mieterrat und Mieterbeiräte – sind unabhängige Interessenvertretungen, die von der Gewobag in ihrer Arbeit unterstützt werden. Sie bieten wertvolle Einblicke in die Bedarfe der Mieterschaft, bündeln deren Anliegen und Wünsche und vermitteln zwischen den MieterInnen und der Gewobag.

Unsere 17 Mieterbeiräte mit insgesamt 67 Mitgliedern agieren auf Quartiersebene und arbeiten auch mit unseren QuartierskoordinatorInnen zusammen. Dabei werden rund 60 Prozent des Gewobag-Bestands von Mieterbeiräten abgedeckt. Der Mieterrat ist die unternehmensweite Interessenvertretung der MieterInnen mit zehn Mitgliedern aus fünf Wahlbezirken. Er entsendet ein Mitglied in den Aufsichtsrat der Gewobag, das dort über ein Stimmrecht verfügt, wodurch die MieterInnen an der strategischen Planung des Unternehmens beteiligt sind. Innerhalb des Gewobag-

Konzerns fungiert das Mietergremienmanagement als zentrale Anlaufstelle für die Interessenvertretungen der MieterInnen und Mieter. Es gewährleistet die Arbeitsfähigkeit dieser Gremien, begleitet ihre Tätigkeit durch umfassende Informationen und passende Veranstaltungsformate und sorgt zudem für die ordnungsgemäße Durchführung aller Wahlen.

Laut Ergebnis der KundInnenzufriedenheitsanalyse (KZA) sind die Mietergremien bei den MieterInnen noch weitgehend unbekannt, was zu einer geringen Wahlbeteiligung von unter 10 Prozent führt. Die Gewobag setzt daher auf Informationskampagnen, die 2025 bereits zu mehr Kandidaturen und Wahlen geführt haben.

Unser strategischer Ansatz

Um die Zusammenarbeit mit den Mietergremien klar zu regeln, wurden Satzungen für beide Gremien von der Anstalt öffentlichen Rechts „SIWO“¹ und den landeseigenen Wohnungsunternehmen gemeinsam mit den Mietergremien entwickelt. Grundlage ist das WUAusrStärkG BE². Die Satzungen definieren den jeweiligen Zweck und die Aufgaben der Mietergremien sowie die Rahmenbedingungen für die Zusammenarbeit zwischen der Gewobag und

¹ SIWO: Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung.
² Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung.

den Mietergremien sowie den Mietergremien miteinander. Die Verantwortung für das Gremienmanagement liegt bei der Bereichsleitung Kommunikation und Gremien, delegiert durch den Vorstand. Zudem unterstützt die Anstalt öffentlichen Rechts SIWO die Mietergremien bei der Vernetzung und in ihrer Arbeit.

Unsere Ziele

Die Gewobag will gemeinsam mit den Mietergremien Strukturen und Formate schaffen, die den MieterInnen die Mitwirkung erleichtern, sie zur aktiven Beteiligung ermutigen und ihre Selbstwirksamkeit im Quartier fördern. Sie möchte den Zusammenhalt und die Gemeinschaft der MieterInnen in den Quartieren sowie die Vernetzung innerhalb und zwischen den Mietergremien stärken. Darüber hinaus soll die Bekanntheit der Mietergremien gesteigert, mehr KandidatInnen gewonnen und die Zusammenarbeit sowie das gegenseitige Verständnis kontinuierlich verbessert werden.

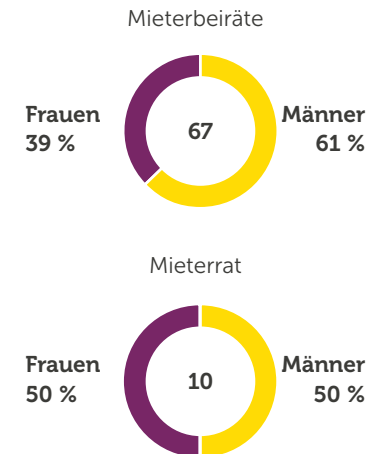
Initiativen im Berichtsjahr

Die Gewobag konnte mit ihrem **KandidatInnen-Aufruf über Social Media** und der **Neugestaltung der Wahlunterlagen** einen deutlichen Erfolg verzeichnen: Während sich 2024 noch 37 KandidatInnen in neun Wahlbezirken zur Wahl stellten, waren es 2025 bereits 67 in 10 Wahlbezirken. In neun von 10 Quartieren, in denen zu Mieterbeiratswahlen aufgerufen wurde, konnten erfolgreich Wahlen durchgeführt werden.

Zukünftige Initiativen

Im Jahr 2027 wird die Gewobag die **Mieterratswahl** erstmals mit allen landeseigenen Wohnungsunternehmen zusammen durchführen. Durch gemeinsame Aufrufe und Aktionen soll mehr Aufmerksamkeit generiert werden. 2026 wird die Gewobag die Wahl ankündigen und einen Aufruf an die MieterInnen starten, sich als KandidatInnen für den Mieterrat oder für die Wahlkommission zu bewerben. In acht Wahlbezirken finden darüber hinaus **Mieterbeiratswahlen** statt.

Mitglieder in den Mietergremien



Partizipation

Mit partizipativen Verfahren, in denen die MieterInnen ihre Perspektiven aktiv einbringen können, engagiert sich die Gewobag für mehr Teilhabe. Durch die frühzeitige Einbindung der MieterInnen in die Planung von Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen entstehen Akzeptanz, Planungssicherheit und eine stärkere Identifikation mit dem Wohnumfeld. Partizipation trägt zudem zur langfristigen Qualitätssicherung bei und hilft, Nutzungskonflikte zu lösen. Auch Anforderungen von Förderprogrammen, die zunehmend partizipative Elemente voraussetzen, werden so erfüllt.

Die Gewobag setzt auf „Aktion statt Reaktion“ und nutzt geplante Maßnahmen gezielt für eine identifikationsfördernde Beteiligung. Sie gestaltet Partizipationsprozesse mittels transparenter Kommunikation und methodischem Know-how. MieterInnen werden über gezielte Information und Mitgestaltung eingebunden, etwa bei der Planung von Außenanlagen. Erfahrungen zeigen, dass diese Anlagen so weniger von Vandalismus betroffen sind. Die soziale Quartiersentwicklung und externe Stakeholder wie Bezirksämter oder Bürgerinitiativen werden ebenfalls in die Prozesse einbezogen.

Personen, die an
Partizipationsprozessen
teilgenommen haben

885

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag setzt die Berliner „Leitlinie für Partizipation im Wohnungsbau“ um, die verschiedene Stufen der Beteiligung – von Information über Konsultation bis hin zu Mitgestaltung und Mitentscheidung – definiert. Die Leitlinie legt Qualitätskriterien fest, bietet einen verlässlichen Rahmen für die Beteiligung und schafft Vertrauen und Erwartungsklarheit. Darüber hinaus legt die Gewobag einen besonderen Schwerpunkt darauf, AnwohnerInnen in bereits bestehenden Quartieren aktiv in die Gestaltung und Weiterentwicklung ihres Wohnumfelds einzubeziehen, um die Identifikation zu stärken und Wertschätzung auszudrücken.

Unsere Ziele

Die Gewobag verfolgt das Ziel, durch partizipative Prozesse ihre Reputation und die Akzeptanz für ihre Vorhaben zu stärken. Frühzeitige Information und Einbindung der MieterInnen, AnwohnerInnen und Stakeholder fördern das Verständnis für Baumaßnahmen, steigern die KundInnenzufriedenheit und ermöglichen es, Sorgen und Vorschläge frühzeitig zu adressieren. Um sicherzustellen, dass die Quartiere auch aus Sicht der BewohnerInnen als lebenswert wahrgenommen werden, richtet die Gewobag Umgestaltungen und Bauvorhaben an deren tatsächlichen Bedürfnissen aus. Durch die Beteiligungsformate will die Gewobag vielfältige Perspektiven einbinden und so das Potenzial für innovative Lösungen fördern.

Initiativen im Berichtsjahr

ONE WALL am Magistratsweg: Lieblingsorte des Quartiers künstlerisch verewigt

Im Quartier Heerstraße/Maulbeerallee in Spandau konnten die BewohnerInnen bei vier Veranstaltungen auf einer begehbaren Quartierskarte und online ihre Lieblingsorte und Aktivitäten am Heimatort markieren. Die Gewobag erreichte mit diesen Veranstaltungen viele Menschen unterschiedlichen Alters, darunter viele Kinder. Aus den 450 Stimmen kristallisierten sich 10 Lieblingsorte heraus. Gemeinsam mit der Künstlerin Jumu Monster wurden diese Orte auf einer Fahrradtour durch das Quartier erkundet. Anschließend schuf die Künstlerin ein 50 Meter hohes Wandbild (ONE WALL) am Magistratsweg 10, das diesen Lieblingsorten gewidmet ist und als gemeinsames Projekt der Gewobag und der Stiftung Berliner Leben realisiert wurde. Zusätzlich bemalte eine Schulklasse eine kleine Mauer im Quartier. Ihren Abschluss fand die Aktion mit einem Quartiersfest.

Partizipation in Aktion: Projekte im Quartier WATERKANT

Am Ende des 2025 durchgeführten umfassenden Beteiligungsprozesses im Hinblick auf die Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude der „Neuen Pulverfabrik“ im Neubauprojekt WATERKANT in Spandau standen

zwei zentrale Ergebnisse. Zum einen entstand ein Konzept für ein Stadtteilzentrum, das vom Gemeinwesenverein Haselhorst e.V. betrieben werden soll, der ein vielfältiges Programm sowie soziale Beratung anbieten wird. Bei der Umsetzung des Stadtteilzentrums wirken das Bezirksamt Spandau, die Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung sowie die Gewobag als Kooperationspartner zusammen. Zum anderen wird der Verein „Sultans e.V.“ einen Jugendbegegnungsort mit Schwerpunkt Boxsport schaffen, der Sportangebote und Hausaufgabenhilfe für Jugendliche umfasst.

In einem weiteren Partizipationsverfahren konnten Kinder und Jugendliche aktiv an der Gestaltung eines naturnahen Spielgeländes mitwirken. Das Ergebnis ist ein Quartiersspielplatz für 6- bis 18-Jährige, der ihre Bedürfnisse berücksichtigt.

Zukünftige Initiativen

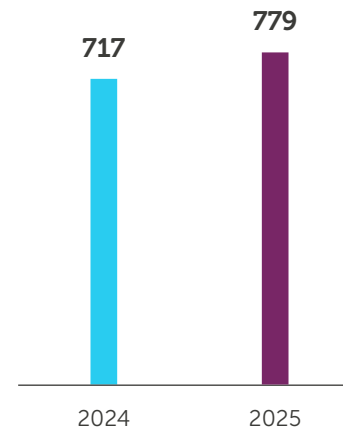
Aufgrund des großen Erfolgs der **ONE WALL** im Magistratsweg wird die Gewobag gemeinsam mit der Stiftung Berliner Leben eine ähnliche Aktion am Falkenhagener Feld durchführen. Auch diese ONE WALL wird mit einem **Quartiersfest** eingeweiht.

Um die **Quartiersmitte in der Heerstraße** nach den Bedürfnissen der BewohnerInnen zu gestalten, wird die Gewobag im Frühjahr 2026 in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement einen **Ideenmarkt** für die AnwohnerInnen veranstalten. Die Quartiersmitte wird voraussichtlich im Sommer 2027 fertiggestellt und mit einem Fest eingeweiht.

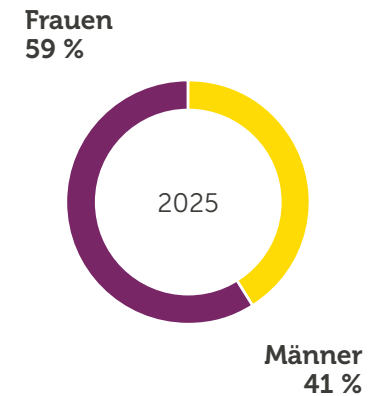
MitarbeiterInnen

Unsere Arbeits- und Lebenswelt ist geprägt von Volatilität, Unsicherheit, Komplexität und Ambiguität (VUKA-Welt). In diesem Umfeld stoßen klassische Planungs- und Steuerungslogiken zunehmend an ihre Grenzen, da Veränderung längst zum Dauerzustand geworden ist. Auch die Gewobag sieht sich mit diesen Herausforderungen konfrontiert: Sie muss agiler und anpassungsfähiger werden, während sie gleichzeitig das wachsende Bedürfnis der MitarbeiterInnen nach Stabilität und Verlässlichkeit erfüllen muss. Um diesen Spagat zwischen Flexibilität und Stabilität zu meistern, setzt die Gewobag auf gezielte Maßnahmen, die sowohl die individuelle Entwicklung der MitarbeiterInnen als auch ein wertschätzendes und vielfältiges Arbeitsumfeld in den Fokus rücken.

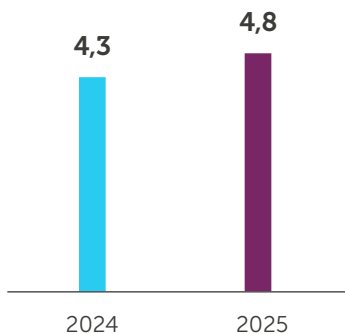
MitarbeiterInnen gesamt



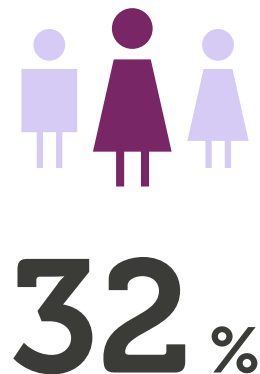
Geschlechterverteilung



Verhältnis
Jahresgesamtvergütung
Vorstand gegenüber
Angestellten



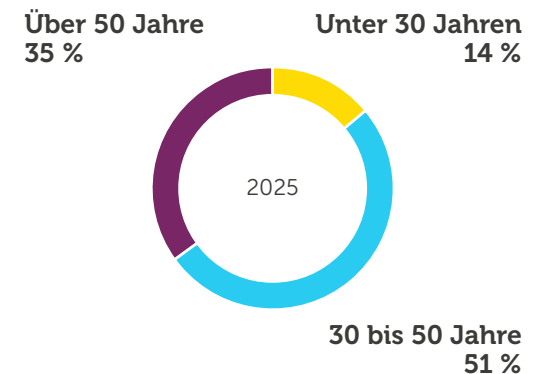
Anteil Frauen in
Führungspositionen



Schulungsstunden
gesamt



Altersstruktur



Attraktive Arbeitgeberin

Der gesellschaftliche Auftrag der Gewobag besteht darin, langfristig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft bereitzustellen. Eine entscheidende Ressource zur Erfüllung dieses Auftrags sind kompetente und motivierte MitarbeiterInnen. Allerdings stellen der demografische Wandel und der Fachkräftemangel eine Herausforderung für diese Ressource dar. Auch bei der Gewobag wird in den nächsten 10 bis 15 Jahren ein relevanter Teil der MitarbeiterInnen in den Ruhestand gehen. Aus diesem Grund ist es essenziell, die Gewobag als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren, um neue Talente zu gewinnen und aktuell im Unternehmen beschäftigte MitarbeiterInnen langfristig zu binden und weiterzuentwickeln. Die durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit von 10 Jahren zeigt, dass viele Beschäftigte der Gewobag über lange Zeit treu bleiben.

Durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit



10
Jahre

Ein wesentlicher Faktor dabei ist die Förderung einer ausgewogenen Balance zwischen Beruf, Familie und Privatleben. Die Gewobag bietet ihren MitarbeiterInnen zahlreiche Modelle wie Teilzeit, Gleitzeit und mobiles Arbeiten, um die individuelle Familien- und Lebenssituation optimal mit den beruflichen Anforderungen zu vereinbaren. Aktuell nutzen rund 11 Prozent der Belegschaft die Möglichkeit, in Teilzeit zu arbeiten. Darüber hinaus profitieren 69 Prozent der Beschäftigten von einer tarifvertraglichen Vergütung. Unabhängig davon erhalten MitarbeiterInnen in der Regel eine betriebliche Altersvorsorge sowie 30 Tage Urlaub im Jahr. Ergänzend bietet die Gewobag Unterstützung durch externe Beratungsdienste bei finanziellen Herausforderungen, ein Programm zum Stressmanagement sowie Hilfestellung bei Fragen rund um Kinderbetreuung oder die Pflege von Angehörigen. Fairness und Verlässlichkeit gehören zu den Leitprinzipien der Gewobag und tragen zu einer positiven Arbeitsatmosphäre bei.

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, bei dem Personalmanagement, Personalentwicklung sowie Organisations- und Kulturentwicklung eng miteinander verzahnt sind. Diese Themen werden nicht isoliert betrachtet, sondern gemeinsam gedacht und sind strategisch im Bereich Organisation, Personal und Kultur (OPEK) verankert. Dessen Leitung obliegt die Verantwortung für die Entwicklung und Umsetzung der Strategie. Dadurch wird sichergestellt, dass alle Maßnahmen aufeinander abgestimmt sind und die Arbeitgeberattraktivität nachhaltig stärken.

Ein zentraler Bestandteil dieser Strategie ist die Betrachtung der Weiterentwicklung der MitarbeiterInnen in enger Wechselwirkung mit ihrem gesamten Lebenszyklus im Unternehmen. Dieser beginnt beim Recruiting, setzt sich über Weiterbildungsangebote und die Begleitung in besonderen Lebensphasen wie der Elternzeit fort und endet schließlich mit dem Austritt. Die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben spielt dabei eine zentrale Rolle, um den MitarbeiterInnen in jeder Phase ihres Berufslebens passende Rahmenbedingungen zu bieten und sie bestmöglich zu unterstützen.

Gleichzeitig schafft das Unternehmen Möglichkeiten zur Übernahme von Verantwortung. Klare Führung und offene Lernräume stärken das Vertrauen innerhalb der Belegschaft, das die Grundlage für verantwortungsbewusstes Handeln und eine gute Zusammenarbeit bildet.

Darüber hinaus sorgen transparente Prozesse und verbindliche Standards für Verlässlichkeit und Sicherheit. Diese strukturellen Rahmenbedingungen geben den MitarbeiterInnen Orientierung und schaffen ein stabiles Arbeitsumfeld, das gleichzeitig Raum für persönliche und berufliche Weiterentwicklung bietet. Die Gewobag möchte eine Unternehmenskultur etablieren, die Stabilität und Agilität verbindet und so ihre Attraktivität als Arbeitgeberin fördert (**siehe Kapitel Governance, Abschnitt Verantwortungsvolle Unternehmenskultur 7**).



Unsere Ziele

Die Gewobag verfolgt das Ziel, eine anpassungsfähige Organisation zu schaffen, die den Herausforderungen sich stetig wandelnder gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen gewachsen ist. Im Fokus steht die Gestaltung einer Arbeitsumgebung, die das Wohlbefinden, die Gesundheit und die langfristige Leistungsfähigkeit der MitarbeiterInnen fördert. Dabei wird auch die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben berücksichtigt.

Zudem soll die Organisation so gestaltet werden, dass sie sich im Einklang mit den Unternehmenszielen kontinuierlich weiterentwickeln kann. Ein modernes Führungsverständnis bereitet Führungskräfte auf neue Aufgaben vor und sorgt durch mehr Transparenz für eine effektive Nachfolgeplanung.

Initiativen im Berichtsjahr

Flexibles Arbeiten: erfolgreiche Umsetzung von Desksharing und Homeoffice

Am Gewobag-Firmensitz im Spreebogen wurde in den letzten Jahren schrittweise ein flexibles Arbeitsplatzkonzept nach dem Prinzip des „Desksharing“ eingeführt. Dieser Prozess wurde nun 2025 erfolgreich abgeschlossen. Das Konzept bietet nicht nur moderne Arbeitsplätze, sondern fördert auch den bereichsübergreifenden Austausch zwischen KollegInnen und erleichtert die Zusammenarbeit. Für das Homeoffice stellt die Gewobag ihren MitarbeiterInnen eine hochwertige Ausstattung zur Verfügung, die ein produktives und effizientes Arbeitsumfeld ermöglicht. Die Umsetzung dieser Maßnahme hat die Arbeitskultur

nachhaltig verändert und dazu beigetragen, neue MitarbeiterInnen für die Gewobag zu gewinnen.

Veränderungsprozesse gestalten: Professionalisierung der Change-Begleitung

Mit der systematischen Planung, Steuerung und Begleitung von Veränderungsprozessen möchte die Gewobag sicherstellen, dass Neuerungen – zum Beispiel bei Strukturen, Prozessen oder Technologien – oder kulturelle Anpassungen erfolgreich umgesetzt werden. Gleichzeitig sollen die MitarbeiterInnen befähigt werden, diese Entwicklungen anzunehmen und aktiv mitzugestalten. Im Jahr 2025 wurden hierfür ein gemeinsamer Change-Ansatz und ein einheitliches Vorgehen entwickelt. Zudem wurden Schulungsangebote für MitarbeiterInnen und Führungskräfte bereitgestellt sowie Kommunikations- und Teilnehmungsformate umgesetzt.

Auch im Jahr 2026 wird die Gewobag ihr Change-Management weiter optimieren.

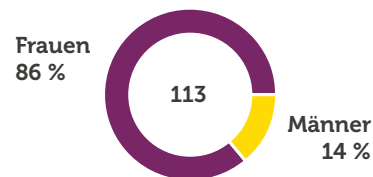
Zukünftige Initiativen

Die Gewobag plant, im Jahr 2026 den **Jahresdialog** als neues Format für regelmäßige Jahresgespräche zwischen MitarbeiterInnen und Führungskräften zu entwickeln. Dieses Format soll nicht nur der Leistungsbewertung dienen, sondern auch gezielt Entwicklungspotenziale und Weiterbildungsbedarfe aufzeigen. Mit dem Jahresdialog setzt die Gewobag einen neuen Standard für ihr Führungsverständnis und betont die wichtige Rolle der Führungskraft in der Personalentwicklung.

Die Gewobag setzt sich dafür ein, Transparenz und Lohngleichheit entlang der Vorgaben des **Entgelttransparenzgesetzes** zu fördern. Im Jahr 2026 sollen klare Kriterien für die Entlohnung von außertariflichen MitarbeiterInnen entwickelt werden. Gleichzeitig werden Prozesse für die Berichtspflicht eingeführt, um die Gehaltsstrukturen nachvollziehbar zu machen und eine gerechte Gestaltung zu unterstützen. Ab 2027 plant die Gewobag, einen Bericht zur Gleichstellung und Entgeltgleichheit zu erstellen und diesen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zugänglich zu machen.

Das **MitarbeiterInnen-Portal** ermöglicht den MitarbeiterInnen, ihre Arbeitszeit zu erfassen, Urlaubsanträge zu stellen oder persönliche Angaben zu ändern. Zudem werden die Gehaltsabrechnungen über das Portal bereitgestellt. Neben der Web-Anwendung gibt es bereits eine nutzerfreundliche App. 2026 und 2027 werden die Funktionen des Portals sukzessive erweitert.

MitarbeiterInnen in Teilzeit (gesamt)



Anteil der durch Tarifverträge abgedeckten Belegschaft



69 %

Aus- und Weiterbildung

Unsere Arbeitswelt befindet sich in einem stetigen Wandel, der neue Anforderungen an Fach- und Sozialkompetenzen mit sich bringt. Um die MitarbeiterInnen bestmöglich auf diese Veränderungen vorzubereiten, fördert die Gewobag mit ihren Aus- und Weiterbildungsprogrammen gezielt die persönliche und berufliche Entwicklung. Im Jahr 2025 haben 90 Prozent der MitarbeiterInnen an Weiterbildungen teilgenommen und durchschnittlich 27 Stunden absolviert. Im Mittelpunkt stehen sowohl der Erwerb klassischer Fach- und Soft Skills als auch die Stärkung digitaler Kompetenzen, um den Herausforderungen moderner Arbeitsprozesse gerecht zu werden.

Jungen Menschen bietet die Gewobag zudem ein wirkungsvolles Ausbildungsprogramm und eine attraktive Vergütung nach dem aktuellen Tarif der Wohnungswirtschaft. Derzeit profitieren 28 Auszubildende und dual Studierende von den vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten, wodurch langfristige Perspektiven innerhalb des Unternehmens geschaffen werden.



90%

der MitarbeiterInnen haben
an Weiterbildungen teilgenommen

Unser strategischer Ansatz

Weiterbildung ist für die Gewobag nicht nur ein Instrument zur Qualifizierung, sondern ein zentraler Bestandteil der Strategie, eine attraktive Arbeitgeberin zu sein. Der ganzheitliche Ansatz betrachtet die Weiterentwicklung der MitarbeiterInnen in enger Verbindung mit ihrem gesamten Lebenszyklus im Unternehmen. Besonderer Wert wird auf die Förderung von Innovationsfähigkeit, Eigenverantwortung und Befähigung gelegt, um sowohl die individuelle Entwicklung als auch die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu stärken.

Unsere Ziele

Die Gewobag möchte die Fähigkeiten und Kompetenzen ihrer MitarbeiterInnen kontinuierlich stärken, um sie bestmöglich auf zukünftige Herausforderungen vorzubereiten. Ein Schwerpunkt liegt darauf, Entwicklungsbedarfe frühzeitig zu erkennen und individuelle Potenziale gezielt zu fördern.

Mit der Gewobag-Akademie soll dauerhaft ein vielseitiges und bedarfsorientiertes Weiterbildungsangebot bereitgestellt werden. Langfristig wird angestrebt, eine nachhaltige Lernkultur zu etablieren, die kontinuierliche Entwicklung ermöglicht und die Zukunftsfähigkeit der Organisation sichert.

Initiativen im Berichtsjahr

Die **Verstetigung und Erweiterung der Gewobag-Akademie** war ein Schwerpunkt im Jahr 2025. Die Akademie ist der Ort, an dem die Weiterbildungs- und Entwicklungsthemen der Gewobag zusammenkommen. Sie bietet Fachweiterbildungen zu Themen wie Compliance, Mietrecht oder Quartiersentwicklung sowie Schulungen in den Bereichen Zusammenarbeit, Arbeitsweisen und Gesundheit an. Neben regelmäßigen Formaten, die von externen TrainerInnen, FachkollegInnen oder per Video von KollegInnen bereitgestellt werden, werden auch anlassbezogene Schulungen angeboten.

Auch die **Weiterbildungen zu digitalen Kompetenzen** finden unter dem Dach der Akademie statt. Der Schwerpunkt 2025 lag hier auf KI-Schulungen. Sie wurden entweder teamübergreifend oder – bei fachspezifischen Themen – für geschlossene Teams angeboten und arbeiteten mit konkreten Anwendungsfällen. Die Gewobag kommt dabei ihrer Pflicht nach, die Inhalte der EU-KI-Verordnung zu schulen und auf die Chancen und Risiken beim Einsatz von KI aufmerksam zu machen.

Das 2023 ins Leben gerufene **Talentprogramm** zielt darauf ab, Potenzialträger frühzeitig zu erkennen, gezielt zu fördern und langfristig ans Unternehmen zu binden. Über 30 Talente durchliefen bis 2025 fünf Trainingsmodule zu Führung und Kommunikation und wurden von MentorInnen begleitet. 70 Prozent der TeilnehmerInnen konnten sich bereits beruflich weiterentwickeln, was den Erfolg des Programms bestätigt.

Mit der **Onboarding-Qualifizierung für HauswartInnen der HausWart Plus** wurde 2025 ein weiterer wichtiger Schritt unternommen, um die Fähigkeiten der MitarbeiterInnen dieser Gesellschaft zu stärken. Im Rahmen einer Qualifizierungsreise wurden sowohl Fach- als auch Soft Skills vermittelt, um die MitarbeiterInnen optimal auf ihre Aufgaben vorzubereiten.

Die **Ausbildung zum/zur FachinformatikerIn für digitale Vernetzung** wurde erstmals 2025 in Kooperation mit der Tochtergesellschaft Gewobag ED erfolgreich abgeschlossen. Dieser zukunftsorientierte Ausbildungsberuf, der erst seit 2020 existiert, stärkt die technische Kompetenz der Gewobag. Für 2026 ist geplant, die Ausbildung erneut anzubieten, um weiterhin den Anforderungen der digitalen Transformation begegnen zu können.

Zukünftige Initiativen

Das **Entwicklungsprogramm für Führungskräfte** soll im Jahr 2026 an aktuelle Herausforderungen angepasst und stärker auf spezifische Zielgruppen ausgerichtet werden. Dabei wird die Rolle der Führungskräfte als erste PersonalentwicklerInnen weiter gestärkt.

Im Jahr 2026 wird die Gewobag gezielt **Schulungen zur deeskalierenden KundInnenkommunikation** durchführen, um MitarbeiterInnen im Umgang mit herausfordernden Situationen im KundInnenkontakt zu unterstützen.

Vielfalt und Chancengleichheit

Als verantwortungsbewusste Arbeitgeberin legt die Gewobag großen Wert auf Diversität und Gleichberechtigung, um ein inklusives und unterstützendes Arbeitsumfeld zu fördern. Mit einem Frauenanteil von 59 Prozent in der Belegschaft setzt die Gewobag ein klares Zeichen für Gleichberechtigung. Zudem sensibilisiert das Unternehmen seine MitarbeiterInnen aktiv für Diversität und Antidiskriminierung – so haben bereits 91 Prozent der Belegschaft an Schulungen zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) teilgenommen. Gemeinsam mit ihren MitarbeiterInnen steht die Gewobag für die ganze Vielfalt Berlins. In einem gesellschaftlichen und politischen Umfeld, in dem Diversität zunehmend unter Druck gerät, zeigt die Gewobag eine klare Haltung und behält Vielfalt im Fokus. Auch für den Gesellschafter der Gewobag hat das Thema eine hohe Relevanz, wie das Landesgleichstellungsgesetz belegt.

Anteil Frauen Gesamtbelegschaft



59%

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag setzt auf klare Leitlinien, um Diversität und Chancengleichheit aktiv zu fördern und in der Unternehmenskultur zu verankern. Mit ihrer Richtlinie MitarbeiterInnen und Diversität verfolgt sie das Ziel, die vielfältige Bevölkerung Berlins in der MitarbeiterInnen-Struktur abzubilden. Die Richtlinie fordert von Führungskräften und MitarbeiterInnen, gemeinsam an einem Klima der Akzeptanz und des gegenseitigen Vertrauens zu arbeiten und jeglicher Form der Diskriminierung entschieden entgegenzutreten. Damit strahlt sie Sicherheit für alle Beschäftigten aus und fördert eine Organisationskultur der Vielfalt.

Die vielfältigen Perspektiven der Belegschaft helfen der Gewobag, die Bedürfnisse ihrer Mieterschaft besser zu verstehen und dieses Wissen in die Unternehmensprozesse sowie die Kommunikation mit den KundInnen einfließen zu lassen. Die Verantwortung für die Umsetzung der Richtlinie liegt bei der Bereichsleitung OPEK. Sie ist auf der **Gewobag-Website** [↗](#) öffentlich verfügbar.

Unsere Ziele

Die Gewobag setzt sich dafür ein, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das von Offenheit, Akzeptanz und Vertrauen geprägt ist. Dazu zählt, das Bewusstsein für Diversität bei MitarbeiterInnen und Führungskräften zu schärfen, Vorurteile abzubauen und einen respektvollen, vielfaltsensiblen Umgang zu fördern. Ein modernes Führungsverständnis, das diese Werte unterstützt, spielt dabei eine zentrale Rolle.

Zudem strebt die Gewobag an, den Frauenanteil in Führungspositionen auf 40 Prozent zu erhöhen und langfristig auf diesem Niveau zu halten.

Anteil Frauen in Führungspositionen



32%

Initiativen für Vielfalt und Chancengleichheit

Die Gewobag hat 2025 eine **Anti-Diskriminierungsschulung** verpflichtend für alle MitarbeiterInnen eingeführt, die im zweijährigen Turnus stattfinden soll. Die Schulung trägt dazu bei, das Bewusstsein für diskriminierungsfreies Verhalten im Arbeitsalltag zu stärken und Vorurteile abzubauen. Zudem nahm das neue **Awareness-Team** seine Arbeit auf, organisierte erste Sensibilisierungsveranstaltungen und begleitete das Sommerfest. Durch diese Aktivitäten wurde ein offener Austausch gefördert und die Wahrnehmung für Vielfalt innerhalb der Belegschaft geschärft.

Darüber hinaus setzt die Gewobag mit ihrem **Frauenförderplan** auf die Stärkung der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie auf eine gleichberechtigte Geschlechterverteilung in Führungs- und ExpertInnen-Rollen. Maßnahmen wie Gleitzeitmodelle, flexible Arbeitsorte, Mentoring und Homeoffice unterstützen insbesondere Eltern und MitarbeiterInnen in Pflegesituationen dabei, berufliche und private Anforderungen besser zu vereinbaren. Im Jahr 2026 soll der Frauenförderplan aktualisiert werden.

Die Förderung von Vielfalt beginnt bei der Gewobag bereits beim **Recruiting**. Die Karriere-Website, die Bildsprache und Stellenausschreibungen wurden zielgruppengerecht und gendersensibel weiterentwickelt. Das Bewerbungsmanagement richtet sich speziell an die Zielgruppe der BerufsanfängerInnen und verfolgt das Ziel, vielfältige Bevölkerungsgruppen anzusprechen und bei diesen für eine Ausbildung bei der Gewobag zu werben.

Langfristig unterstützen diese Initiativen nicht nur die Gewinnung einer vielfältigeren Belegschaft, sondern stärken auch eine Unternehmenskultur, die Vielfalt und Chancengleichheit aktiv lebt.

Governance

Die Gesellschaft und das Marktumfeld der Gewobag befinden sich in einem stetigen Wandel. Deshalb ist eine starke Governance für das Unternehmen von zentraler Bedeutung. Als eine der größten städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins legt die Gewobag besonderen Wert auf transparente Vermietungsprozesse und ein effektives Compliance-Management. Diese Aspekte sind entscheidend, um regelbasierte Abläufe zu gewährleisten und das Vertrauen der Stakeholder zu stärken. Durch die aktive Gestaltung der Unternehmenskultur schafft die Gewobag einen Mehrwert für MitarbeiterInnen, MieterInnen und die Gesellschaft. Um den Herausforderungen gerecht zu werden, die der gesellschaftliche Wertewandel und der Branchendruck mit sich bringen, setzt die Gewobag auf widerstandsfähige Strukturen und innovative Formen der Zusammenarbeit. Diese Ansätze ermöglichen es dem Unternehmen, flexibel und zukunftsorientiert zu agieren.

Zertifizierung des Compliance-Management-Systems

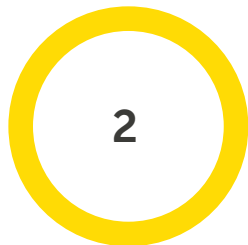


Anzahl der Verurteilungen wegen Verstößen gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften



Diversität im Vorstand

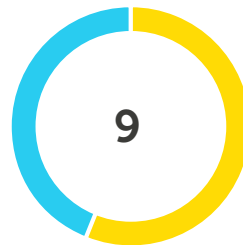
Frauen
0 %



Männer
100 %

Diversität im Aufsichtsrat

Frauen
44 %



Männer
56 %

Anteil der Geschäftspartner, die sich zur Einhaltung der umwelt- und menschenrechtsbezogenen Bestimmungen bekennen



100 %

Anzahl schwerwiegender Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten in der eigenen Belegschaft



0

Verantwortungsvolle Unternehmenskultur

Als eine der größten städtischen Wohnungsbau-gesellschaften Berlins kommt der Gewobag die Aufgabe zu, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Diese Verantwortung spiegelt sich in der Unternehmenskultur wider, die auf gemeinsamen Werten und Vertrauen basiert. Eine offene Kommunikation, die Verantwortung für das Wohlbefinden der MitarbeiterInnen und ein Verhalten, das von ethischen Grundsätzen geleitet wird, sind zentrale Elemente dieser Kultur. Getrieben von gesellschaftlichen Werteveränderungen, Marktentwicklungen und Branchendruck befindet sich die Unternehmenskultur der Gewobag in einem stetigen Wandel. Um diesen erfolgreich zu meistern, sind widerstandsfähige Strukturen und innovative Formen der Zusammenarbeit unerlässlich. Die Gewobag legt großen Wert darauf, ihre MitarbeiterInnen aktiv in die Gestaltung des Wandels einzubinden. Eine wertebasierte Unternehmenskultur ist wesentliche Grundlage für ein verantwortungsvolles und integriertes Handeln im Unternehmen. Sie fördert Professionalität im Umgang mit Geschäftspartnern und MieterInnen und wirkt sich maßgeblich auf die Zufriedenheit unserer KundInnen aus.

Unser strategischer Ansatz

Unternehmenskultur und Transformation sind wichtige Faktoren für eine erfolgreiche Organisation. Um diese Aspekte effektiv zu adressieren, hat die Gewobag die Gruppe Kultur- und Personalentwicklung gegründet, in der interne Kommunikation, Mitarbeiterentwicklung und Unternehmenskultur zusammen gedacht werden. Diese neu geschaffene Einheit ist im Bereich Organisation, Personal und Kultur verankert und mit entsprechenden personellen Ressourcen ausgestattet.

Unternehmensleitbild und Code of Conduct

Das Unternehmensleitbild ist Ausdruck der Gewobag-Unternehmenskultur und bietet Orientierung für die tägliche Arbeit und die angestrebten Ziele. Es definiert verbindliche Werte und Normen, unter anderem in den Bereichen KundInnen, MitarbeiterInnen, Kommunikation und Nachhaltigkeit.

Der Code of Conduct (CoC) legt Verhaltensgrundsätze fest, darunter Integrität, Vertraulichkeit, Professionalität und Respekt. Er ist die Basis für das tägliche Handeln sowie für alle internen Compliance-Regeln und beschreibt den Umgang mit Verstößen. Der CoC ist Bestandteil der jährlichen Pflichtschulung sowie aller weiteren Compliance-Schulungen. So stellt die Gewobag sicher, dass ihre MitarbeiterInnen über die Richtlinie informiert sind.

Zusammen bilden der Code of Conduct und das Unternehmensleitbild ein übergeordnetes Regelwerk für das Arbeiten bei der Gewobag. Die Verantwortung für die Umsetzung der Unternehmens- und der Compliance-Kultur

trägt der Gewobag-Vorstand. **Das Leitbild und der Code of Conduct finden sich hier** [↗](#).

Unsere Ziele

Ziel der Gewobag ist es, eine lernfähige und transformative Organisation zu entwickeln und ihre MitarbeiterInnen gezielt zu unterstützen, um so den Wandel der Unternehmenskultur erfolgreich gestalten zu können. Zudem soll die gesunde Leistungsfähigkeit der MitarbeiterInnen und Führungskräfte gefördert sowie ein gemeinsames Werteverständnis und eine gelebte Vertrauens- und Lernkultur entwickelt werden.

Initiativen im Berichtsjahr

Transparenz fördern: Gewobag setzt auf Dialog

In 2025 legte die Gewobag einen Fokus darauf, ihre Dialog- und Vernetzungsformate weiterzuentwickeln. Mit diesen Angeboten unterstützt das Unternehmen aktiv die Transparenz und Weiterentwicklung seiner Organisation. Im Vorstandsdialog informiert der Gewobag-Vorstand regelmäßig über aktuelle Themen, während die Führungskräfte Updates aus ihren Bereichen geben. Im Gewobag-Dialog stellen MitarbeiterInnen relevante Themen und Projekte aus den Fachbereichen vor. Beide Formate laden zum Netzwerken und zu Gesprächen ein. 2025 fanden zwei Vorstandsdialoge und ein Gewobag-Dialog statt. 2026 werden beide Reihen jeweils zweimal im Wechsel stattfinden. Zusätzlich organisiert die Gewobag After-Work-Veranstaltungen, ein Sommerfest und Sportevents für Austausch in lockerer Atmosphäre.

Kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Governance-Strukturen

Um den sich wandelnden Anforderungen sowohl innerhalb der Organisation als auch im externen Umfeld gerecht zu werden, sind flexible und anpassungsfähige Governance-Strukturen unerlässlich. Die Gewobag führt regelmäßige Überprüfungen ihrer Governance-Prozesse und -Strukturen durch, um Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren und sich auf neue Herausforderungen einzustellen. Als Beispiele können etwa die Überarbeitung der Organisationsanweisung zur transparenten Wohnungsvergabe und die Entwicklung risikoorientierter Compliance-Schulungen genannt werden.

Zukünftige Initiativen

Die Gewobag will ihre Unternehmenskultur in Beteiligungsprozessen weiterentwickeln. Führung und Zusammenarbeit sind hierfür wichtige Stellschrauben. 2026 legt die Gewobag ihren Schwerpunkt auf die Entwicklung eines **werte- und vertrauensbasierten Führungsverständnisses**, da dies ein wichtiger Hebel ist, um ihre Unternehmenskultur weiterzuentwickeln. Der „Tone from the Top“ ist entscheidend, da er die gelebte Unternehmenskultur maßgeblich prägt. Im **Kapitel MitarbeiterInnen** [↗](#) werden weitere Maßnahmen vorgestellt, die den Kulturwandel unterstützen.

Compliance und Korruptionsprävention

Als Unternehmen des Landes Berlin sind die Erwartungen unseres Gesellschafters und anderer Stakeholder an die Gewobag hoch. Deshalb ist es für das Unternehmen besonders wichtig, Verantwortung für sein Handeln zu übernehmen. Ein wichtiges Instrument hierfür ist ein effektives Compliance-Management. Transparente und regelbasierte Vermietungsprozesse sowie die Förderung einer integren Unternehmenskultur stärken zusätzlich das Vertrauen der Stakeholder in die Gewobag. Geltende Gesetze, vertragliche Verpflichtungen und interne Richtlinien hält das Unternehmen selbstverständlich ein.

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist angespannt. Um bei der Wohnungsvergabe Interessenkonflikte zu vermeiden und Korruption vorzubeugen, ist es den MitarbeiterInnen der Gewobag grundsätzlich untersagt, Zuwendungen im Rahmen von Geschäftsbeziehungen anzunehmen oder zu gewähren. Die **Korruptionsprävention** ist ein wesentlicher Bestandteil des Compliance-Managements der Gewobag.

Ein weiterer wichtiger Aspekt verantwortungsvoller Unternehmensführung ist das frühzeitige Erkennen und Bewerten von Risiken durch unser **Risiko-Management-System** (RMS). Dies ermöglicht es der Gewobag, mit geeigneten Maßnahmen Risiken gegenzusteuern.

Ein frühzeitiges Erkennen ist auch bei Fehlverhalten und Verstößen gegen die Gewobag-Richtlinien oder Compliance-Regeln unerlässlich. Zu diesem Zweck hat die Gewobag ein Hinweisgebersystem eingerichtet. Es bietet MitarbeiterInnen und Externen, die einen Verstoß melden möchten, verschiedene Anlaufstellen: das Compliance-Team, den Compliance-Officer, eine externe Ombudsperson und das digitale **Hinweisgebersystem**. Alle Meldungen werden vertraulich behandelt und die HinweisgeberInnen erhalten besonderen Schutz. Das Hinweisgebersystem der Gewobag erfüllt alle Anforderungen des Hinweisgeberschutzgesetzes.

Unser strategischer Ansatz

Die Grundlage für vertrauensvolle, integre und langfristige Geschäftsbeziehungen ist das konzernweite Compliance-Management-System (CMS) der Gewobag. Dieses zielt auch darauf ab, die Einhaltung der Gesellschaftervorgaben und eine nachhaltige Unternehmensführung sicherzustellen.

Das CMS wird kontinuierlich weiterentwickelt und regelmäßig durch das Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft (ICG) zertifiziert. Die internen Compliance-Prozesse und -Regularien, etwa zum Datenschutz, zur Geldwäscheprävention oder zur internen Revision, werden fortlaufend auf ihre Angemessenheit und Wirksamkeit überprüft

und bei Bedarf weiterentwickelt. Das CMS der Gewobag setzt sich aus sieben Bausteinen zusammen. Dazu gehören die Compliance-Kultur und das Compliance-Risikomanagement sowie das umfassende Compliance-Programm, das alle Richtlinien und Prozesse, einschließlich der Organisationsanweisung Compliance, integriert und damit eine wichtige Säule der Gewobag-Governance bildet.

Teil der Regelungen des CMS ist die konzernweit geltende Richtlinie für Sponsoring und Spenden. In ihr ist unter anderem verbindlich verankert, dass die Gewobag keine finanzielle Unterstützung für politische Parteien oder Lobbying-Aktivitäten leistet.

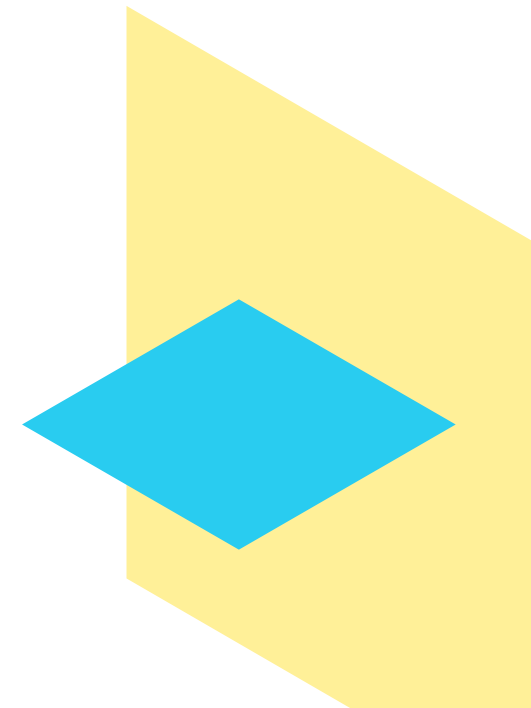
Der Vorstand der Gewobag trägt die Verantwortung für die Einrichtung eines angemessenen CMS und hat den Chief Risk & Compliance Officer (CRCO) mit dieser Aufgabe betraut. Dieser verantwortet und überwacht die operative Durchführung der Compliance-Prozesse und der Berichterstattung sowie die Ausgestaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung des CMS.

Weitere Informationen zu unserem Risiko- und zu unserem Compliance-Management-System sowie zur Korruptionsprävention und zum Hinweisgebersystem finden sich [hier](#).

Unsere Ziele

Zu den Zielen der Gewobag gehört es, transparente und regelbasierte Abläufe sicherzustellen sowie das Vertrauen ihrer Stakeholder in das Unternehmen zu stärken, indem eine Kultur der Integrität und Verantwortung gefördert wird.

Das CMS trägt dazu bei, klare und nachvollziehbare Prozesse zu etablieren, die nicht nur gesetzliche und ethische Standards gewährleisten, sondern auch aktiv Korruption und unethisches Verhalten verhindern. Durch die konsequente Anwendung des CMS nimmt die Gewobag ihre unternehmerische Verantwortung wahr und leistet einen nachhaltigen Beitrag zum Schutz von Umwelt, Gesellschaft und einer fairen Geschäftspraxis.



Initiativen im Berichtsjahr

Verzahnung der Compliance-Risikoanalyse mit dem Risikomanagementsystem

Um die Compliance-Risiken der Gewobag systematisch zu erfassen, führt das Compliance-Team jährlich Interviews mit den Fachabteilungen durch. 2025 wurde die Bewertungsmethodik weiterentwickelt und mit der des Risikomanagementsystems harmonisiert. Die Ergebnisse der Compliance-Interviews fließen zurück in das RMS und werden dort im Rahmen der vierteljährlichen Aktualisierung überprüft und bei Bedarf angepasst.

Erfolgreiche Re-Zertifizierung des Compliance-Management-Systems

2025 erfolgte die Re-Zertifizierung des CMS der Gewobag durch das Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft. Die Re-Zertifizierung bestätigt die Angemessenheit und Wirksamkeit des CMS und ist bis November 2028 gültig.

Praxisorientierte Compliance-Schulungen

Die Gewobag hat zielgruppenspezifische Schulungen zu Themen wie Unternehmenswerte, Antidiskriminierung, Interessenkonflikte, Zuwendungen, Korruption und Wohnungsvergabe entwickelt. Diese Schulungen richten sich unter anderem an HauswartInnen, das Bestandsmanagement und den Vermietungsservice. Sie enthalten praxisrelevante Beispiele aus dem Tagesgeschäft der jeweiligen Zielgruppe. Für HauswartInnen sind sie Teil des Onboarding-Prozesses.

2025 wurden alle HauswartInnen und Hauswart-KoordinatorInnen im Rahmen des Onboardings zu Compliance-Themen geschult.

Zukünftige Initiativen

Compliance-Schulungen im Onboarding der HausWart Plus

Die Gewobag wird ihre Compliance-Schulungen für HauswartInnen als Teil des Onboardings auch 2026 durchführen. Diese Schulungen finden in Präsenz statt, was eine direkte Interaktion und einen intensiven Austausch ermöglicht, um das Verständnis und die Anwendung der Inhalte zu unterstützen. Im Laufe des Jahres werden alle rund 100 neuen HauswartInnen zum Thema Compliance geschult.

Passgenaue Qualifizierung: Weiterentwicklung der Compliance-Schulungen

Im Jahr 2026 wird die Gewobag ihre zielgruppenspezifischen Compliance-Schulungen weiter ausbauen. Unser mittelfristiges Ziel ist es, ein umfassendes Schulungsportfolio für alle risikorelevanten Bereiche zu etablieren, sodass MitarbeiterInnen in diesen Bereichen passgenau qualifiziert werden. Die neuen Formate ergänzen die bestehenden Pflichtschulungen und werden überwiegend als Teamtrainings durchgeführt.

Wahrung der Menschenrechte

Die Wahrung der Menschenrechte ist für die Gewobag von zentraler Bedeutung. Sie prägt sowohl den Umgang mit MieterInnen und MitarbeiterInnen als auch die Verantwortung im Hinblick auf die Lieferkette. Die Geschäftstätigkeit der Gewobag ist auf Deutschland fokussiert, wo hohe menschenrechtliche Standards gelten und schwerwiegende Menschenrechtsverletzungen selten sind. Alle einschlägigen gesetzlichen Anforderungen zum Schutz der Menschenrechte erfüllt die Gewobag konsequent. Mit ihrem Geschäftsmodell, das darauf ausgerichtet ist, einer breiten Bevölkerungsschicht bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, leistet die Gewobag einen direkten Beitrag zur Wahrung des Menschenrechts auf Wohnen.

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag setzt sich insbesondere für den Schutz von Menschen durch sichere und gleichberechtigte Lebens- und Arbeitsbedingungen ein. Die „Richtlinie zur sozialen Verantwortung und Wahrung der Menschenrechte“ beschreibt detailliert, wie diese Grundsätze in der täglichen Arbeit eingehalten und gefördert werden. Dabei orientiert sie sich an der UN-Menschenrechtserklärung sowie an weiteren Standards wie den Arbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO). Die Gesamtverantwortung für die Wahrung der Menschenrechte trägt der Gewobag-Vorstand. Er delegiert Aufgaben an die zuständigen Geschäftsbereiche, Führungskräfte und Beauf-

tragten. Bei der täglichen Umsetzung leisten alle Konzern-MitarbeiterInnen ihren Beitrag.

Ziel der konzernweiten Richtlinie ist es, die Einhaltung der Menschenrechte durch den Gewobag-Konzern und alle MitarbeiterInnen sicherzustellen. Die Richtlinie behandelt dazu verschiedene Themen, etwa die Menschenwürde, das Recht auf Nicht-Diskriminierung und Inklusion/Gleichheit, unsere Umweltverantwortung, Arbeitsbedingungen sowie angemessenen Wohnraum.

Die vollständige Richtlinie zur sozialen Verantwortung und Wahrung der Menschenrechte findet sich hier ↗

Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sind der Gewobag keine Vorfälle in Bezug auf Menschenrechtsverstöße, wie etwa Zwangsarbeit, Menschenhandel oder Kinderarbeit, bekannt. Die Unfallverhütung ist durch die in Deutschland geltenden Gesetze und Vorschriften wie dem Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) und der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) umfassend geregelt und wird bei der Gewobag entsprechend umgesetzt.

Der Gewobag ist ein Vorfall bekannt, der eine Person betraf, die in einem Gebäude der Gewobag zur Miete wohnt. Diese wurde von einem unbekanntem Dritten im Wohnumfeld diskriminiert; die Diskriminierung wurde inzwischen beendet. Die Gewobag reagierte darauf unter anderem mit der Veröffentlichung einer Stellungnahme im Gebäude, in der das Unternehmen seine Werte und sein Engagement gegen Diskriminierung bekräftigte.

Transparente Wohnungsvergabe

Die Gewobag ist eine wichtige Akteurin auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt, der durch Wohnraumnappheit und steigende Mieten gekennzeichnet ist. Als Anbieter von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gewährleistet die Gewobag eine Wohnungsvergabe, die auf klaren Vorgaben basiert. Jährlich werden rund 3.500 neue Mietverträge abgeschlossen. Mit den Neubauten, die 2026 und 2027 fertiggestellt werden, werden zusätzlich rund 7.000 Menschen ein neues Zuhause bei uns finden.

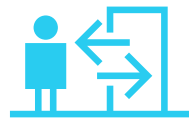
Den rechtlichen und verbindlichen Rahmen für die Wohnungsvergabe bilden das WU-AusrStärkG BE, die Gewobag-Satzung, das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), Datenschutzgesetze (DSGVO, BDSG, BlnDSG) sowie die interne Organisationsanweisung Transparente Wohnungsvergabe und die Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin (siehe Kapitel MieterInnen, Abschnitt Sozialverträgliche Mieten ↗).

Unser strategischer Ansatz

Mit einer detaillierten Verfahrensbeschreibung steuert die Gewobag die transparente Vergabe von Wohnungen an MietinteressentInnen. Verbindlich festgelegte Kriterien bilden die Grundlage für die Auswahl, wodurch Willkür ausgeschlossen wird.

Eine Kombination aus bewährten Verfahren und innovativen Ansätzen wie Online-Begehungen und ein zentrales Mietvertragsbüro dient nicht nur der Effizienz, sondern auch der Vorbeugung gegen irreguläre Vermietungen, etwa durch Schwarzmakler. Die Verantwortung für die Umsetzung und Weiterentwicklung der Regelungen zur Wohnungsvergabe liegt bei den Bereichsleitungen des kaufmännischen und operativen Bestandsmanagements.

Neuvermietung von Wohnungen (im Bestand)



3.679

Unser Ziel

Ziel der Gewobag ist eine transparente, chancengleiche und korruptionsfreie Vermietung, um sicherzustellen, dass bezahlbarer Wohnraum für alle zugänglich bleibt.

Initiativen im Berichtsjahr

Strukturen optimieren: Einführung einer konzernweiten Organisationsanweisung

Die Gewobag hat die Organisationsanweisung „Transparente Wohnungsvergabe“ entwickelt, um ihren neuen Strukturen angemessen zu begegnen. Während die vorherige Organisationsanweisung lediglich für bestimmte Unternehmensbereiche galt, ist die neue nun für den gesamten Konzern maßgeblich. Dadurch stärkt sie die Transparenz, da sie sicherstellt, dass alle Gewobag-MitarbeiterInnen konzernweit einheitliche Richtlinien befolgen.

Betrugsprävention im Fokus: Schulungen für den Vermietungs-Service

Neben zielgruppenspezifischen Compliance-Schulungen erhielt der Gewobag-Vermietungs-Service Schulungen zur Überprüfung der Plausibilität von InteressentInnen-Unterlagen. Diese Schulungen stärken die Fähigkeit der MitarbeiterInnen, betrügerische Bewerbungen effektiv zu erkennen und angemessen darauf zu reagieren.

Schritt für Schritt zur neuen Wohnung: Flyer und Website bieten Orientierung

Der Flyer und die Webseite „Mein Weg zur neuen Wohnung“ informieren InteressentInnen übersichtlich und verständlich darüber, wie sie in vier Schritten zu ihrer neuen Wohnung kommen. Hier wird auch explizit darauf eingegangen, dass die Gewobag nicht mit externen VermittlerInnen zusammenarbeitet und keine Provision für die Vergabe der Wohnungen erhält. Der Flyer wird in den Quartierbüros und am Empfang unserer Geschäftsstelle von den MitarbeiterInnen nach Bedarf ausgehändigt, online sind alle Informationen auf unserer Website ↗ verfügbar.

Zukünftige Initiativen

Für 2026 sind derzeit keine spezifischen Maßnahmen geplant. Diese entstehen in der Regel im Laufe des Jahres durch die Evaluierung der zuvor beschriebenen Prozesse und Strukturen. So führen beispielsweise mehrere Abteilungen stichprobenartig Kontrollen unserer Vermietungen durch. Diese Überprüfungen sind Teil unseres internen Kontrollsystems. Bei Bedarf leitet die Gewobag Folgemaßnahmen ein, etwa Anpassungen bei den Abläufen der Wohnungsvergabe oder Schulungen für bestimmte Zielgruppen.

Nachhaltigkeit in der Beschaffung

Die Gewobag steht für eine verantwortungsvolle und nachhaltige Unternehmensführung. Die Einhaltung gesetzlicher und vertraglicher Verpflichtungen bildet die Grundlage dafür und ist eine Voraussetzung für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Fairness, Integrität und Transparenz sind zentrale Werte, um den geschäftlichen Verkehr glaubwürdig zu gestalten. Von ihren Geschäftspartnern erwartet die Gewobag, dass sie diese Prinzipien ebenfalls umsetzen.

Insbesondere in den vorgelagerten Stufen der Lieferkette gestaltet es sich jedoch häufig schwierig, Transparenz hinsichtlich der Einhaltung von Umweltstandards und Menschenrechten zu schaffen. Menschenrechtliche Risiken und Umweltbelastungen treten vor allem beim Rohstoffabbau sowie bei der Herstellung von Baustoffen auf. Darüber hinaus bestehen auf Baustellen Risiken im Hinblick auf die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards.

Als kommunales Wohnungsunternehmen bewegt sich die Gewobag innerhalb eines stark regulierten Umfelds. Der Einkauf und die Vergabe unterliegen europäischen, deutschen und Landesgesetzen, etwa der EU-Vergabeverordnung, der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und dem Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerlAVG).

Um die Einhaltung externer und interner Vorgaben sicherzustellen und die Beziehungen zu den Geschäftspartnern zu steuern, hat die Gewobag die Abteilung Zentraler Einkauf geschaffen. Diese Abteilung koordiniert die

Beauftragungen, die in erster Linie im Rahmen von öffentlichen Vergabeverfahren erfolgen. Von den rund 1.000 unmittelbaren Geschäftspartnern haben nahezu 100 Prozent ihren Sitz in Deutschland. Zu diesen Geschäftspartnern gehören unter anderem die Erbringer von Bauleistungen sowie Rahmenvertragspartner für verschiedene Gebäudedienstleistungen wie Grünpflege, Gebäudereinigung oder Kleinstreparaturen.

Unser strategischer Ansatz

Von ihren Geschäftspartnern erwartet die Gewobag, dass sie die deutschen und europäischen Gesetze, Verordnungen und sonstige Regelungen einhalten. Diese decken bereits einige nachhaltigkeitsrelevante Aspekte wie faire Wettbewerbspraktiken oder die Einhaltung von Umwelt- und Sozialstandards ab. Darüber hinaus werden aktuell keine spezifischen Umweltschutzanforderungen in Ausschreibungstexten benannt.

Code of Conduct für Geschäftspartner

Im Code of Conduct für Geschäftspartner (COC-GP) definiert die Gewobag ihre Grundsätze und Anforderungen im Hinblick auf ein verantwortungsvolles und nachhaltiges Handeln. Im Zuge der Beauftragung bestätigen die Geschäftspartner, die Anforderungen des CoC-GP einzuhalten und bei ihren eigenen Lieferanten entsprechende Standards vorzusetzen.

Zu den Anforderungen gehören die Einhaltung der allgemein anerkannten internationalen Menschenrechtsabkommen, insbesondere der Prinzipien des UN Global Compact, der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte und

der Kernarbeitsnormen der ILO. Zudem erwartet die Gewobag von ihren Geschäftspartnern, alle Formen von unethischen und illegalen Arbeitsbedingungen wie körperliche Gewalt oder Schwarzarbeit abzulehnen und innerhalb der Lieferkette zu unterbinden.

Der Code of Conduct für Geschäftspartner findet sich hier [↗](#).

Initiativen für eine nachhaltige Beschaffung

Partnerschaft stärken: Gewobag setzt auf digitales Lieferantenportal

Um eine vertrauensvolle, langfristige Beziehung mit Lieferanten zu etablieren, hat die Gewobag zusammen mit anderen kommunalen Wohnungsunternehmen ein gemeinsames Lieferantenportal entwickelt. Auf diesem Portal können die Unternehmen Lieferanten qualifizieren und Aufträge vergeben. Nach der kostenlosen Registrierung können die Lieferanten kontaktiert und zur Angebotsabgabe aufgefordert werden, was den Aufwand für beide Seiten erheblich reduziert. Die Gewobag und die anderen Wohnungsunternehmen bekommen einen Überblick über potenzielle Geschäftspartner und sparen Zeit für eine intensive Recherche. Seit das Lieferantenportal 2024 gelauncht wurde, haben sich rund 1.200 Unternehmen auf dem Portal registriert, darunter vor allem Unternehmen aus den Branchen des Baugewerbes. Ziel ist es, bis 2030 rund 5.000 Unternehmen über das Portal zu qualifizieren. Um dies zu erreichen, weist die Gewobag potenzielle Geschäftspartner in Ausschreibungsunterlagen auf das Portal hin.

Sorgfaltspflicht: Stichproben sichern Standards bei Lieferanten

Die Gewobag lässt durch ein externes Unternehmen stichprobenartig überprüfen, ob die zuvor beschriebenen Anforderungen von den Lieferanten eingehalten werden. Jährlich werden bis zu fünf Stichproben durchgeführt, bei denen die Lieferanten verschiedene prüfbare Dokumente, beispielsweise Lohnabrechnungen, vorlegen müssen. Das Ergebnis für 2025: Ein Lieferant konnte keinen Nachweis für die Zahlung des Mindestlohns erbringen und wurde in der Folge von weiteren Vergaben ausgeschlossen.

Geldwäscheprävention und Sanktionslistenprüfung

Um Verstöße gegen Geldwäsche und Sanktionslisten zu vermeiden, überprüft die Gewobag regelmäßig alle systemisch erfassten Geschäftspartner (Kreditoren). So wird verhindert, dass das Unternehmen Personen oder Organisationen Gelder oder sonstige wirtschaftliche Ressourcen zur Verfügung stellt, die durch deutsche oder europäische Sanktions- und Embargo-Verordnungen erfasst sind.

Anteil der Geschäftspartner, die sich zur Einhaltung der umwelt- und menschenrechtsbezogenen Bestimmungen bekennen



100%

VSME-Index

VSME-Nr.	Angaben	Verweis	Auslassung / Zusätzliche Informationen
B1	Grundlagen der Erstellung	S. 68–71 ↗ S. 110 ↗, S. 116 ↗	<p>Rechtsform Die Gewobag ist eine Aktiengesellschaft.</p> <p>Tochterunternehmen des Gewobag-Konzerns Bestandshaltende Gesellschaften: Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin; Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH; Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH; Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH; Gewobag KA GmbH & Co. KG Dienstleistungsgesellschaften: Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH; Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH; Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH; TREUCONSULT Immobilien GmbH; Gewobag ID – Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH; HausWart Plus Servicegesellschaft mbH</p> <p>Eine vollständige Auflistung der konsolidierten Fondsbeteiligungen und Projektentwicklungsgesellschaften ist im Jahresbericht in der Beteiligungsübersicht der Gewobag zu finden ↗.</p> <p>NACE-Codes L 68 Grundstücks- und Wohnungswesen D 35 Energieversorgung</p> <p>Geoposition Gewobag-Firmsitz 52.52394462082347, 13.347936256864791</p>
B2	Praktiken, Strategien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	<p>Nachhaltigkeitsprogramm, S. 74–77 ↗</p> <p>Umwelt, S. 78–85 ↗</p> <p>MieterInnen und Quartiere, S. 86–96 ↗</p> <p>MitarbeiterInnen, S. 97–101 ↗</p> <p>Governance, S. 102–107 ↗</p>	
B3	Energie und Treibhausgasemissionen	S. 111–112 ↗	<p>Übersicht über die 15 Scope-3-Kategorien gemäß dem Treibhausgasprotokoll (GHG Protocol)</p> <p>Berichtet: 3.3 Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten Nicht signifikant: 3.6 Geschäftsreisen; 3.7 Mitarbeiterpendelverkehr Nicht bewertet: 3.1 Eingekaufte Waren und Dienstleistungen; 3.2 Kapitalgüter; 3.4 Upstream-Transport und -Vertrieb; 3.5 Abfall aus Betriebsaktivitäten; 3.8 Upstream-Leasingaktivitäten; 3.9 Transport und Vertrieb (Downstream); 3.10 Verarbeitung verkaufter Produkte; 3.11 Verwendung verkaufter Produkte; 3.12 End-of-Life-Behandlung verkaufter Produkte; 3.13 Downstream-Leasingaktivitäten; 3.14 Franchises; 3.15 Investitionen</p>
B4	Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung	S. 84 ↗	Die VSME-B4-Kennzahlen werden nicht berichtet, da die Gewobag keinen etwaigen Berichtspflichten unterliegt.
B5	Biodiversität	S. 114 ↗	Anstelle der naturnahen Flächen vor Ort werden die Grünflächen der Gewobag berichtet. Eine Auswertung der Standorte in oder in der Nähe von einem Gebiet mit schutzbedürftiger Biodiversität ist bisher nicht erfolgt.
B6	Wasser	S. 114 ↗	Berlin ist gemäß Aqueduct-Wasserrisikoatlas ein Wasserstressgebiet. Die gesamte Wasserentnahme der Gewobag erfolgt über das Leitungsnetz.

VSME-Nr.	Angaben	Verweis	Ausslassung / Zusätzliche Informationen
B7	Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallbewirtschaftung	S. 84 ↗	In diesem Berichtsjahr kann die Gewobag keine Angaben zu Baustellenabfällen und Massenströmen machen, da uns hierzu keine zusammenfassenden Daten vorliegen. Bis 2027 werden wir Prozesse implementieren, die die Zusammenfassung dieser Daten zukünftig ermöglichen. Die Abfallmenge der Betriebsstätte wird nicht mehr berichtet, da nur pauschale Kostenhochrechnungen und keine belastbaren Mengendaten verfügbar sind. Als eine Mietpartei von vielen in dem Gebäudekomplex haben wir zudem keinen direkten Einfluss auf die Organisation und Art der Abfalltrennung, sodass eine verlässliche Mengenerfassung nicht möglich ist.
B8	Arbeitskräfte – Allgemeine Merkmale	S. 116 ↗	Alle MitarbeiterInnen sind in Deutschland angestellt.
B9	Arbeitskräfte – Gesundheitsschutz und Sicherheit	S. 117 ↗	
B10	Arbeitskräfte – Vergütung, Tarifverhandlungen und Schulung	S. 117 ↗	Das prozentuale Entgeltgefälle zwischen weiblichen und männlichen Beschäftigten wurde bisher nicht ermittelt.
B11	Verurteilung und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung	S. 118 ↗	
C1	Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit	S. 69–70 ↗	
C2	Beschreibung von Verfahrensweisen, Richtlinien und künftigen Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	Nachhaltigkeitsprogramm, S. 74–77 ↗ Umwelt, S. 78–85 ↗ MieterInnen und Quartiere, S. 86–96 ↗ MitarbeiterInnen, S. 97–101 ↗ Governance, S. 102–107 ↗	
C3	Ziele zur Reduzierung von Treibhausgasen und Klimawandel	S. 80–82 ↗ S. 112 ↗	THG-Reduktionsziele: Die Reduktionsziele der Gewobag beziehen sich auf die Emissionen des Gebäudebestands in den Scopes 1, 2 und 3.3. Eine getrennte Zuordnung der Emissionsanteile je Scope zu diesen Zielen ist derzeit nicht möglich. Zieljahr und Zielwert: Die Gewobag berichtet derzeit keine absoluten Zielwerte für das Jahr 2045, sondern nur relative Reduktionsziele in der Einheit kg CO ₂ e/m ² *a. Basisjahr und Bezugswert: Als Basisjahr wurde 1990 mit einem absoluten Bezugswert von 207.982 t CO ₂ e festgelegt. Emissionen market-based oder location-based: Die Zielsetzung erfolgt market-based. Die jährlichen THG-Emissionen werden sowohl market-based als auch location-based berichtet.
C4	Klimarisiken	S. 83 ↗	
C5	Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte	S. 116 ↗	Angaben zu Selbstständigen und Zeitarbeitskräften Diese Angaben wurden einmalig erhoben und als nicht wesentlich eingestuft, da es sich nur um eine sehr geringe Personenzahl (< 3 MitarbeiterInnen pro Jahr) handelt.
C6	Zusätzliche Informationen für die eigene Belegschaft	S. 105 ↗	Die „Richtlinie zur sozialen Verantwortung und Wahrung der Menschenrechte“ behandelt folgende Themen: Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Menschenhandel, Diskriminierung, Unfallverhütung, sonstige Themen (Menschenwürde, Umweltverantwortung, Arbeitsbedingungen, soziale Sicherheit, angemessener Wohnraum).
C7	Schwerwiegende Menschenrechtsverletzungen	S. 105 ↗ S. 119 ↗	Im Hinblick auf die MitarbeiterInnen der Gewobag gab es im Berichtsjahr keine bestätigten Vorfälle im Zusammenhang mit Folgendem: Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Menschenhandel, Diskriminierung, sonstige Menschenrechte.
C8	Einnahmen aus bestimmten Sektoren und Ausschluss aus EU-Referenzbenchmarks		Die Gewobag ist nicht in den folgenden Sektoren tätig: a) umstrittene Waffen; b) Anbau und Produktion von Tabak; c) fossile Brennstoffe; (d) Herstellung von Chemikalien. Die Gewobag gehört nicht zu den Unternehmen, die von den am Pariser Übereinkommen orientierten EU-Referenzwerten ausgenommen sind.
C9	Geschlechtervielfalt im Leitungsorgan	S. 118 ↗	

Kennzahlenübersicht

Finanzkennzahlen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B1-24-e	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	12.766,9	13.243,1
	Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	654,9	687,5
	Bilanzsumme (HGB)	Mio. €	6.248,3	6.636,8
	Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	293,1	380,0
	Bestandsinvestitionen	Mio. €	184,2	197,0
	Klimaschutzbezogene Investitionen ¹	Mio. €	–	41,5
GdW BM2 GdW BM4	Modernisierungs- und Instandhaltungsintensität	€/m ²	36,55	38,57

¹ Die klimaschutzbezogenen Investitionen umfassen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Investitionen der Gewobag ED in Heizungs- und PV-Anlagen.

Bestand

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
GdW MB1	Wohneinheiten gesamt ²	Anzahl	74.936	75.939
	Zugang durch Neubau	Anzahl	108	1.005
	Gewerbeeinheiten gesamt	Anzahl	2.794	2.796

² Im Jahr 2025 sind zwei Wohneinheiten aus dem Bestand abgegangen.

Übergreifende ESG-Kennzahlen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
ESRS-2-GOV-3-29d	Anteil der variablen Vorstandsvergütung, der von nachhaltigkeitsbezogenen Zielen abhängt	%	40	40
VSME B1-25	ESG-Risk-Rating	Wert	6,8	9,0

Allgemeine Erläuterungen zur Berechnung der Treibhausgasemissionen und Energieverbräuche 2024 und 2025:

Die in die Berechnung der Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) einbezogenen Gase sind Kohlendioxid (CO₂), Methan (CH₄) und Lachgas (N₂O). Die Treibhausgaswirkung aller einbezogenen Gase wird einheitlich in CO₂-Äquivalenten (CO₂e) ausgewiesen.

Als methodischer Rahmen für die Berechnung der THG-Emissionen werden die GdW-Arbeitshilfe 85 (AH85) sowie das Greenhouse Gas (GHG) Protocol herangezogen. Zur Umsetzung der Berechnung wird ein eigenes Berechnungstool verwendet, das in Zusammenarbeit mit der iwB Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH entwickelt wurde. In die Bilanz einbezogen werden die Emissionen der Scopes 1, 2 und 3.3.

Die zur Berechnung verwendeten Emissionsfaktoren werden einer Publikation des Umweltbundesamts (UBA) entnommen. Für die marktbasierende Betrachtung (market-based) werden die Emissionsfaktoren von den jeweiligen Anbietern für Wärme und Strom verwendet. Für die standortbasierte Betrachtung (location-based) stammen alle Emissionsfaktoren aus der UBA-Publikation, die auf deutschlandweiten Durchschnittswerten basiert. Die Berechnung der THG-Emissionen erfolgt nach Carnot-Methode. Die Emissionsfaktoren werden jährlich aktualisiert.

Der Umfang der THG-Bilanz entspricht dem Konsolidierungskreis des Geschäftsberichts und umfasst den gesamten Immobilienbestand, einschließlich der Tochtergesellschaften. Zusätzlich werden Neubauprojekte (Projektentwicklungen und Fonds mit einer Beteiligungsquote von über 50 Prozent) sowie die Betriebsstätte berücksichtigt. Seit 2024 werden bei der Berechnung der THG-Bilanz und der Energieverbräuche auch die Wärmelieferungen an Dritte berücksichtigt. Eine Abweichung zwischen der Klimastrategie und der vorliegenden Bilanz besteht nicht.

Die relevanten Emissionsfaktoren stehen nicht für beide Berichtsjahre zur Verfügung. Daher wurde teilweise auf Vorjahreswerte oder Annahmen zurückgegriffen.

Die Verbrauchsdaten stammen vorwiegend aus den Energieabrechnungen des Jahres 2024 und in einigen Fällen aus den Energieausweisen. Für das Jahr 2025 werden teilweise Hochrechnungen verwendet, da für dieses Berichtsjahr noch nicht alle finalen Verbrauchsdaten vorliegen. Die Bilanz erfolgt ausschließlich über Objekte mit operativer Kontrolle, daher werden einige Energieverbräuche und THG-Emissionen von Gewerbeobjekten in der Betrachtung nicht berücksichtigt. Eine Klimabereinigung (Witterungsbereinigung) der Werte erfolgt nicht.

Rundungsbedingt können sich geringfügige Abweichungen zwischen den Gesamtwerten und den dargestellten Einzelwerten ergeben.

Im Vergleich zur Berechnungsmethodik im Vorjahr bestehen folgende Unterschiede: Für die Bilanz 2023 wurden die Werte witterungsbereinigt. Es wurden ausschließlich marktbasierende Faktoren unter Verwendung der Stromgutschriftmethode berichtet. Zudem wurden nur Vorjahreswerte verwendet und keine Hochrechnungen vorgenommen. Der Konsolidierungskreis wurde im Jahr 2023 teilweise abweichend gehandhabt, sodass die Scope-Zuordnungen entsprechend unterschiedlich waren.

Umwelt

THG-Emissionen gesamt¹

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-30	THG-Emissionen market-based gesamt (Scope 1, 2, 3.3)	t CO ₂ e	129.794	142.521
	THG-Emissionen market-based gesamt (Scope 1, 2)	t CO ₂ e	108.951	119.613
	THG-Emissionen location-based gesamt (Scope 1, 2, 3.3)	t CO ₂ e	204.934	224.247
	THG-Emissionen location-based gesamt (Scope 1, 2)	t CO ₂ e	162.244	177.493

¹ Der Anstieg der THG-Emissionen von 2024 zu 2025 ist auf die Witterung und den Bestandszuwachs zurückzuführen.

THG-Intensität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-31	THG-Intensität market-based pro m ² (Scope 1, 2, 3.3)	kg CO ₂ e/m ² *a	25,1	27,3
	THG-Intensität market-based pro m ² (Scope 1, 2)	kg CO ₂ e/m ² *a	21,1	22,9
	THG-Intensität location-based pro m ² (Scope 1, 2, 3.3)	kg CO ₂ e/m ² *a	38,2	41,5
	THG-Intensität location-based pro m ² (Scope 1, 2)	kg CO ₂ e/m ² *a	30,0	32,7
	THG-Intensität market-based pro Umsatzerlös (Scope 1, 2)	t CO ₂ e/€	0,00017	0,00017
	THG-Intensität location-based pro Umsatzerlös (Scope 1, 2)	t CO ₂ e/€	0,00025	0,00026

Reduktionsziele

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2030	2045
VSME 54-56	THG-Intensität market-based pro m ² (Scope 1, 2, 3.3)	kg CO ₂ e/m ² *a	22	3

THG-Emissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-30-a	Scope-1-THG-Emissionen gesamt	t CO₂e	53.684	60.183
	Heizöl	t CO ₂ e	1.230	1.389
	Erdgas + Biomethan	t CO ₂ e	47.878	53.894
	Kohle	t CO ₂ e	2.283	2.603
	Kraftstoff	t CO ₂ e	13	18
	Wärmelieferung an Dritte	t CO ₂ e	2.279	2.279
VSME B3-30-b	Scope-2-THG-Emissionen market-based gesamt	t CO₂e	55.267	59.431
	Fern- und Nahwärme	t CO ₂ e	42.633	46.335
	Strom zur Wärmeerzeugung	t CO ₂ e	12.339	12.797
	Allgemeinstrom	t CO ₂ e	295	298
	Scope-2-THG-Emissionen location-based gesamt	t CO₂e	108.560	117.311
	Fern- und Nahwärme	t CO ₂ e	82.226	89.893
	Strom zur Wärmeerzeugung	t CO ₂ e	17.595	18.706
	Allgemeinstrom	t CO ₂ e	8.739	8.712
VSME B3-30	Scope-3-THG-Emissionen market-based gesamt	t CO₂e	20.843	22.908
	3.3 Aus der Vorkette eingekaufter Energie	t CO ₂ e	20.843	22.908
	Scope-3-THG-Emissionen location-based gesamt	t CO₂e	42.690	46.754
	3.3 Aus der Vorkette eingekaufter Energie	t CO ₂ e	42.690	46.754

Energieverbrauch¹

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-29	Energieverbrauch gesamt	MWh	638.219	701.065
	Erneuerbare Energien	MWh	22.726	22.645
	Nicht erneuerbare Energien	MWh	615.494	678.420
	Anteil erneuerbare Energien	%	3,6	3,2
	Kraftstoffverbrauch	MWh	51	66
	Wärmeenergieverbrauch gesamt	MWh	614.649	677.553
	Nah- und Fernwärme	MWh	309.138	337.966
	Heizöl	MWh	4.608	5.202
	Erdgas + Biomethan	MWh	236.359	266.015
	Heizkohle	MWh	5.975	6.813
	Stromverbrauch gesamt	MWh	23.519	23.445
	Erneuerbare Energien	MWh	22.726	22.645
	Nicht erneuerbare Energien	MWh	793	801

¹ Der Anstieg des Energieverbrauchs von 2024 zu 2025 ist maßgeblich auf die Witterung sowie den Bestandszuwachs zurückzuführen.

Energie-Intensität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-29	Energie-Intensität pro m ²	kWh/m ²	99,7	108,7

Energieerzeugung

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
ESRS E1-5	Erzeugung erneuerbare Energien gesamt	kWh	1.667.798	1.889.243
	Stromerzeugung in PV-Anlagen auf Dachflächen der Gewobag	kWh	1.147.998	1.369.443
	Stromerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (größtenteils Biogas-BHKWs)	kWh	167.200	167.200
	Wärmeerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (größtenteils Biogas-BHKWs)	kWh	352.600	352.600

Energieeffizienzklassen des Wohnungsbestands

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Energieklasse A+	%	0,0	0,0
	Energieklasse A	%	0,7	0,9
	Energieklasse B	%	8,8	9,7
	Energieklasse C	%	14,2	15,4
	Energieklasse D	%	37,0	36,7
	Energieklasse E	%	25,1	23,7
	Energieklasse F	%	11,2	10,6
	Energieklasse G	%	2,1	2,1
	Energieklasse H	%	0,5	0,5
	Ohne Energieausweis	%	0,4	0,5

Photovoltaik

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	PV-Anlagen gesamt	Anzahl	47	74
	PV-Leistung gesamt	MWp	1,65	2,83
	Investitionen in PV-Ausbau pro Jahr	Mio. €	–	0,80

Mobilität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Ladepunkte für Elektrofahrzeuge im Bestand neu pro Jahr	Anzahl	301	300
	Ausgerüstet	Anzahl	173	98
	Vorgerüstet	Anzahl	128	202

Schadstoffe

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Wohneinheiten asbestbefreit beprobt	Anzahl	2.322	2.119

Biodiversität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B5-34a	Gesamtfläche der Grundstücke	ha	–	471,1
VSME B5-34b	Versiegelte Fläche	ha	–	247,2
VSME B5-34c	Grünflächen, inkl. Gründächer	ha	–	227,5

Wasserentnahme und Wasserverbrauch

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B6-35	Wasserentnahme ¹	m ³	10.564	9.072
VSME B6-36	Wasserverbrauch (Bewässerung Außenanlagen)	m ³	7.101	5.782

¹ Die Kennzahlen der Wasserentnahme der Betriebsstätte Spreebogen für das Jahr 2025 basieren auf Hochrechnungen. Der Wasserverbrauch der MieterInnen liegt nicht innerhalb des organisatorischen Einflussbereichs der Gewobag und wird daher nicht berichtet.

MieterInnen

Quartiere

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Quartiere gesamt	Anzahl	25	26
	Anteil Wohneinheiten in den Quartieren	%	67,5	66,9

Barrierefreiheit im Bestand und Neubau

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
GdW BM10	Anteil barrierearme und -freie Wohnungen im Bestand	%	7,8	9,3
GdW BM11	Anteil barrierearme und -freie Wohnungen im Neubau (nach DIN 18040)	%	72,0	76,0

Mieten

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
GdW MB4	Durchschnittliche Nettokaltmiete Wohnen im Bestand	€/m ²	6,71	7,01
	Durchschnittliche Nettokaltmiete Wohnen bei Neuvermietungen	€/m ²	8,50	9,37
	Anteil der Bestandswohnungen, die bei Wiedervermietung an WBS-Berechtigte vergeben wurden	%	70,7	64,0
	An besondere Bedarfsgruppen	%	29,9	28,9

Zufriedenheit der MieterInnen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	KundInnenzufriedenheit	%	65	72
GdW MB8	Durchschnittliche Mietvertragsdauer	Jahre	14	15
GdW MB9	MieterInnenfluktuation	%	4,4	4,4

Mietergremien

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Anteil der Wohneinheiten, die von Mieterbeiräten abgedeckt sind	%	52,7	59,7
	Mieterbeiräte gesamt	Anzahl	13	17
	Mitglieder in Mieterbeiräten	Anzahl	50	67
	Weiblich	Anzahl	19	26
	Männlich	Anzahl	31	41
	Mitglieder im Mieterrat	Anzahl	10	10
	Weiblich	Anzahl	4	5
	Männlich	Anzahl	6	5

MitarbeiterInnen

MitarbeiterInnen und Diversität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B1-24-e VSME B8-39-b	MitarbeiterInnen gesamt	Anzahl	717	779
	Weiblich	Anzahl	451	456
	Männlich	Anzahl	266	323
	Frauenanteil	%	63	59
GRI SRS 405-1	Altersstruktur der MitarbeiterInnen	Anzahl	717	779
	Unter 30 Jahren	Anzahl	98	106
	30–50 Jahre	Anzahl	355	399
	Über 50 Jahre	Anzahl	264	274
VSME C5-59	MitarbeiterInnen in leitenden Positionen¹	Anzahl	43	44
	Weiblich	Anzahl	15	14
	Männlich	Anzahl	28	30
	Frauenanteil	%	35	32

¹ Umfasst den Vorstand sowie die Führungsebenen 1 und 2 unterhalb des Vorstands.

MitarbeiterInnen nach Art des Vertrags

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B8-39-a	MitarbeiterInnen mit unbefristeten Verträgen gesamt	Anzahl	659	703
	Weiblich	Anzahl	413	407
	Männlich	Anzahl	246	296
	Frauenanteil	%	63	58
VSME B8-39-a	MitarbeiterInnen mit befristeten Verträgen gesamt	Anzahl	58	76
	Weiblich	Anzahl	38	49
	Männlich	Anzahl	20	27
	Frauenanteil	%	66	64
ESRS S1-6	MitarbeiterInnen in Teilzeit gesamt	Anzahl	–	113
	Weiblich	Anzahl	–	97
	Männlich	Anzahl	–	16
GDW PE7	Teilzeitquote	%	15,9	14,5

Fluktuation der MitarbeiterInnen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
ESRS S1-6	MitarbeiterInnen, die den Konzern verlassen haben	Anzahl	70	67
VSME B8-40	Fluktuationsrate ²	%	9,8	9,0
GdW PE6	Durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit	Jahre	11,5	10,0

² Die Fluktuationsquote für 2024 und 2025 wird gemäß ESRS/VSME statt nach der bisherigen Schlüter-Formel berechnet; die Werte sind daher nicht direkt mit dem vorherigen Bericht vergleichbar.

Vergütungspolitik

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B10-42-c	Anteil der Beschäftigten, die von Tarifverträgen abgedeckt sind	%	–	69
VSME B10-42-a	Erhalten Beschäftigte mindestens Mindestlohn?	Ja/Nein	–	Ja
ESRS S1-16-97b	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung¹	Faktor	4,3	4,8
	Median der Jahresgesamtvergütung gesamt (ohne Vorstand)	€	78.467	78.706
	Weiblich	€	77.987	78.226
	Männlich	€	87.165	80.317

¹ Die Jahresgesamtvergütung der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 4,8-mal höher als das mittlere Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller MitarbeiterInnen (ohne Vorstand).

Gesundheitsschutz und Sicherheit

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B9-41-a	Meldepflichtige Arbeitsunfälle gesamt	Anzahl	4	4
	Meldepflichtige Arbeitsunfälle	Anzahl	2	0
	Meldepflichtige Wegeunfälle	Anzahl	2	4
	Quote der meldepflichtigen Arbeitsunfälle	%	–	0,52
VSME B9-41-b	Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzungen und arbeitsbedingter Erkrankungen	Anzahl	0	0
GRI 403-9	Unfallbedingte Fehltag	Tage	123	50

Aus- und Weiterbildung

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Auszubildende gesamt	Anzahl	30	28
	Weiblich	Anzahl	22	20
	Männlich	Anzahl	8	8
	Frauenanteil	%	73	71
	MitarbeiterInnen, die mindestens eine Schulung besucht haben	Anzahl	–	704
	Anteil der MitarbeiterInnen, die mindestens eine Schulung besucht haben	%	–	90%
VSME B10-42-d	Schulungsstunden gesamt²	Stunden	20.165	20.685
	Weiblich	Stunden	–	12.095
	Männlich	Stunden	–	8.590
	Durchschnittliche Anzahl der Schulungsstunden²	Stunden/Person	28	27
	Weiblich	Stunden/Person	–	27
	Männlich	Stunden/Person	–	27
GdW PE10	Durchschnittliche Anzahl der Weiterbildungstage pro MitarbeiterIn ²	Tage/Person	3,8	3,6

² Der Konsolidierungskreis des Berichts wurde gemäß dem Geschäftsbericht angepasst. Entsprechend werden die Schulungsstunden der MitarbeiterInnen der Stiftung Berliner Leben seit 2025 nicht mehr berücksichtigt.

Governance

Diversität in Aufsichts- und Leitungsgremien

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
ESRS GOV-1-20a VSME C9-65	Vorstandsmitglieder	Anzahl	2	2
	Weiblich	Anzahl	0	0
	Männlich	Anzahl	2	2
	Frauenanteil	%	0	0
	Aufsichtsratsmitglieder	Anzahl	9	9
	Weiblich	Anzahl	4	4
	Männlich	Anzahl	5	5
Frauenanteil	%	44	44	

Compliance-Vorgänge

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Meldefälle gesamt	Anzahl	66	67
	Bestätigte Meldefälle	Anzahl	23	14
	Bestätigte Meldefälle (intern)	Anzahl	3	3
	Bestätigte Meldefälle (extern)	Anzahl	20	11
ESRS G1-4-25a	Bestätigte Korruptions- und Bestechungsfälle	Anzahl	0	1
ESRS G1-4-24a VSME B11-43	Verurteilungen wegen Verstößen gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften	Anzahl	0	0
	Höhe der Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften	€	0	0

Compliance-Schulungen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Anteil der MitarbeiterInnen, die an Compliance-Schulungen teilgenommen haben	%	-	88

Lobbying- und politische Aktivitäten

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
G1-5-29b	Finanzierung von Lobbying oder politischen Aktivitäten	Ja/Nein	Nein	Nein
	Gesamtwert der Ausgaben für Lobbying- und politischen Aktivitäten	€	0	0
	Parteispenden	€	0	0

Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME C7-62-a	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf Kinderarbeit	Ja/Nein	–	Nein
	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf Zwangsarbeit	Ja/Nein	–	Nein
	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf Menschenhandel	Ja/Nein	–	Nein
	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf Diskriminierung	Ja/Nein	–	Nein
	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf sonstige Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten	Ja/Nein	–	Nein
VSME C7-62-c	Bestätigte Vorfälle, in die ArbeiterInnen in der Wertschöpfungskette, betroffene Gemeinden, VerbraucherInnen oder EndverbraucherInnen verwickelt sind	Ja/Nein	–	Ja ¹

¹ Eine Person, die in einem Gebäude der Gewobag zur Miete wohnt, wurde von einem unbekanntem Dritten im Wohnumfeld diskriminiert. Der Vorgang wurde abschließend bearbeitet und die Diskriminierung ist beendet.

Geschäftspartner

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Unmittelbare Geschäftspartner	Anzahl	–	1.044
	Anteil der Geschäftspartner mit Sitz in Deutschland	%	–	99,4
	Anteil der Geschäftspartner, die sich zur Einhaltung der umwelt- und menschenrechtsbezogenen Bestimmungen bekennen	%	–	100

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

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

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft
Berlin
Sebastian Schmidt, Pressesprecher
Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

Gesamtprojektleitung und Redaktion

Geschäftsbericht:

Volker Hartig, Tobias Petermichl
(Kommunikation)

Projektleitung und Redaktion

Nachhaltigkeitsbericht:

Juliane Hensel, Romina Siegert
(Nachhaltigkeitsmanagement)

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 Verbrau-
erschlichtungsstelle 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 Dienste-
anbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte
oder gespeicherte fremde Informationen zu
überwachen oder nach Umständen zu for-
schen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hin-
weisen. Verpflichtungen zur Entfernung oder
Sperrung der Nutzung von Informationen nach
den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon
unberührt. Bei Bekanntwerden von entspre-
chenden 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:

Video- und Fotomaterial aus dem Gewobag-
Archiv

Hinweis zur Texterstellung:

Die Erstellung der Texte des Nachhaltigkeits-
berichts erfolgte mithilfe KI-basierter Sprach-
modelle. Alle Angaben und Aussagen wurden
durch die Redaktion bzw. qualifizierte Mit-
arbeitende geprüft, fachlich validiert und
freigegeben. Die Verantwortung für Inhalt,
Richtigkeit und Vollständigkeit des Berichts
trägt die Gewobag.