



**Gewobag**  
Die ganze Vielfalt Berlins.

~ 1 6

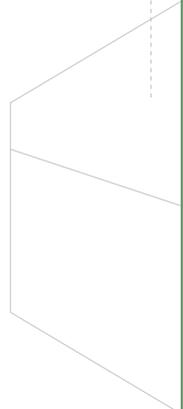
**Wir**

**handeln.**

**Für**

**Berlin.**

80



Gewobag-Jahresbericht 2016  
Bericht nach HGB

Längste Wohndauer

69  
Jahre



Durchschnittliche  
Wohndauer

13  
Jahre



65,8



720

Wir zeigen Stärke. Und streben nach Balance.

Wir drücken auf die Tube. Damit der Neubau an Fahrt gewinnt.

Wir unterstützen windige Projekte. Mit sonnigen Aussichten.

Wir bringen Farbe in die Quartiere. Damit Berlin bunt bleibt.

Die Zeiten ändern sich. Aber wir sind schneller.

Wir wachsen. Am liebsten über uns hinaus.

Handeln schafft Fakten.

Markus Terboven, Mitglied des Vorstands

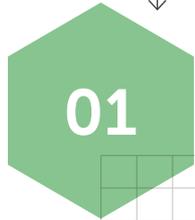
„Wir werden in den nächsten zehn Jahren etwa drei Milliarden Euro investieren.“

Kurzübersicht über den Gewobag-Konzern in Zahlen

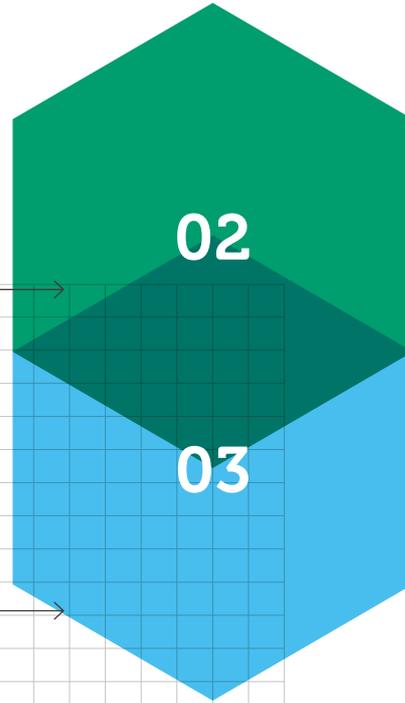
	2016	2015 nach BilRUG*	Veränderung absolut
Bilanzsumme (Mio. €)	2.270,2	2.020,6	249,6
Jahresergebnis (Mio. €)	44,6	60,2	-15,6
Umsatzerlöse (Mio. €)	399,2	393,9	5,3
Davon Hausbewirtschaftung	385,7	367,8	17,9
Davon Verkauf von Grundstücken	8,3	20,7	-12,4
Neubauleistung inkl. Bauvorbereitung (Mio. €)	54,7	16,7	38,0
Aktivierete Modernisierungsmaßnahmen (Mio. €)	40,0	23,2	16,8
Modernisierungs-/Instandhaltungsaufwand (Mio. €)	57,3	68,9	-11,6
Personalaufwand (Mio. €)	38,5	34,9	3,6
Mitarbeiter am 31.12. (Anzahl)	611	583	28
Eigener Bestand am 31.12. (Anzahl)	72.942	72.465	477
Davon Wohnungen	58.753	58.116	637
Davon Gewerbe	1.473	1.473	0
Davon Stellplätze/Garagen/Übrige	12.716	12.876	-160
Wohn-/Nutzflächen (eigener Bestand) (m <sup>2</sup> )	3.841.039	3.790.556	50.483

\* Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz BilRUG

**Wir handeln. Für Berlin.**



6 **Wir zeigen Stärke. Und streben nach Balance.**  
Vorstandsgespräch

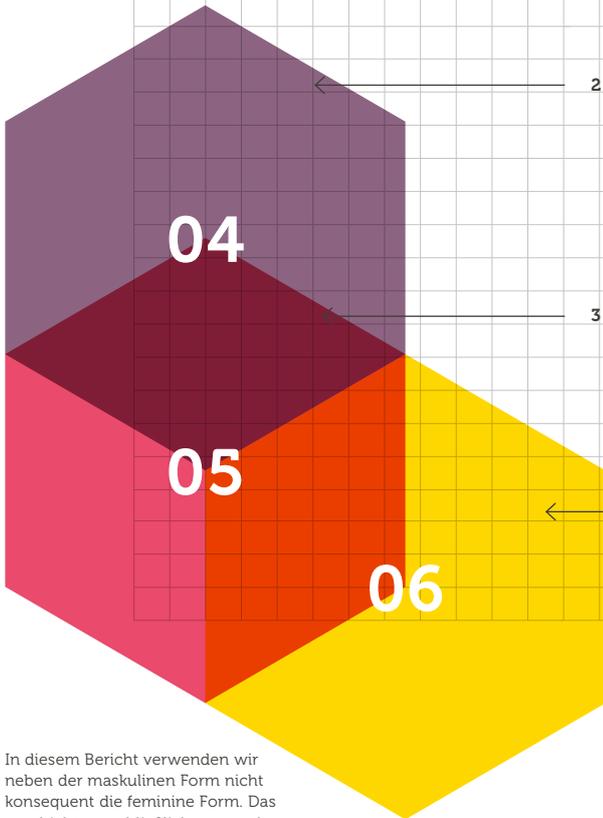


14 **Wir drücken auf die Tube. Damit der Neubau an Fahrt gewinnt.**

Baustellenreportage:  
„Vom Planungsverfahren zum Umzugswagen“

22 **Wir unterstützen windige Projekte. Mit sonnigen Aussichten.**

Windrail-Bericht: „Die clevere Stadt von morgen“



28 **Wir bringen Farbe in die Quartiere. Damit Berlin bunt bleibt.**

Engagementkarte:  
„Unsere Quartiersprojekte“

34 **Die Zeiten ändern sich. Aber wir sind schneller.**

Besuch im Wohn!Aktiv-Haus:  
„Gemeinsam statt einsam“

42 **Wir wachsen. Am liebsten über uns hinaus.**

Personalstrategie:  
„Vielfalt bedarfsgerecht entwickeln“

In diesem Bericht verwenden wir neben der maskulinen Form nicht konsequent die feminine Form. Das geschieht ausschließlich wegen der einfacheren Lesbarkeit.

Wir zeigen Stärke. Und streben nach Balance.

Wir drücken auf die Tube. Damit der Neubau an Fahrt gewinnt.

Wir unterstützen windige Projekte. Mit sonnigen Aussichten.

Wir bringen Farbe in die Quartiere. Damit Berlin bunt bleibt.

Die Zeiten ändern sich. Aber wir sind schneller.

Wir wachsen. Am liebsten über uns hinaus.

Handeln schafft Fakten.



# Wir handeln. Für Berlin.

**Wir handeln: Wir leisten ganze Arbeit, indem wir keine halben Sachen machen.** Wir handeln für Berlin. Für die Berlinerinnen und Berliner. Für die Zukunft des Wohnens und Arbeitens, des Lebens und Zusammenlebens in Vielfalt. Die folgenden Seiten erzählen in Zahlen und in Geschichten davon, wie die Gewobag für Berlin handelt.

Berlin, das sind schon lange keine zwei halben Städte mehr. Berlin ist zusammengewachsen – und wächst weiter. Mit unserer Wachstumsstrategie halten wir Schritt und wachsen mit. Und mit unseren Quartiersprojekten sorgen wir für das Zusammenwachsen von Nachbarschaften.

**Wir handeln: Wir machen Nägel mit Köpfen, indem wir Häusern ein Dach aufsetzen.** Die Dächer Berlins bieten nicht allein die beste Aussicht auf unsere Stadt. Sie gewähren zugleich Ausblicke in die Zukunft des urbanen Lebens. In Prenzlauer Berg zum Beispiel begibt sich Gewobag-Neubauexperte Peter Ehrlich für diesen Geschäftsbericht auf das Dach eines fast fertiggestellten Wohnhauses, um von dort die Baufortschritte zu begutachten.

Auf einem Spandauer Dach sammelt ein neuartiges Gewobag-Kraftwerk alles an Power, was Sonne und Wind zu bieten haben, und macht daraus Strom. Und die Berliner Sonne hat allerhand zu bieten. Bei den Sonnenstunden lag die Stadt auch 2016 wieder ganz vorn in Deutschland.

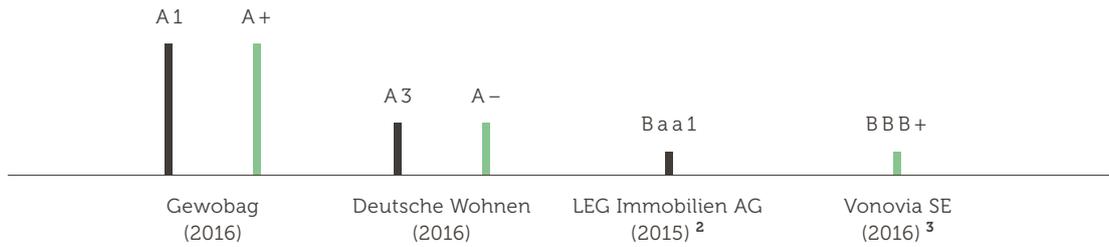
**Wir handeln: Wir bringen alles in trockene Tücher, indem wir flüssig bleiben.** Die Gewobag wurde von den führenden Ratingagenturen mit Bestnoten bewertet, und unser Schuldscheindarlehen wurde fast zweifach überzeichnet. Wir übernehmen wirtschaftlich Verantwortung für unsere Stadt.

Darüber hinaus übernehmen wir soziale Verantwortung, denn wir investieren in großem Rahmen in Sanierung, Neubau und Ankauf von Wohnraum, um allen zu ermöglichen, in Berlin weiterhin zu erschwinglichen Mieten wohnen zu können.

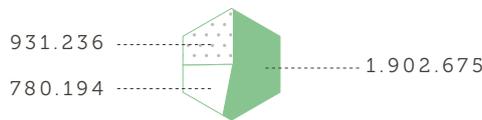


Rating durch Moody's und Standard & Poor's<sup>1</sup>

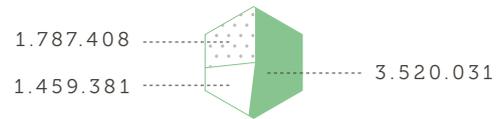
• Moody's • Standard & Poor's



Bestand an Wohnungen am 31.12.2015<sup>4</sup>



Bevölkerung am 31.12.2015<sup>5</sup>



• Berlin • München • Hamburg

196 % Überzeichnung des Gewobag-Schuldscheindarlehens\*

90 % Zeichnung des „IMMO-Schuldscheins“ von Berlin Hyp/LBB 2013<sup>6</sup>

\* Die Gewobag hat im Dezember 2016 ein Schuldscheindarlehen in Höhe von 147 Millionen Euro aufgenommen, das von der BayernLB arrangiert wurde. Dank der starken Nachfrage von 32 deutschen Investoren konnte das Volumen von ursprünglich 75 Millionen Euro auf final 147 Millionen Euro aufgestockt werden. Erstmals in der Geschichte wurde für einen deutschen Emittenten ein kapitalmarktnahes Finanzierungsinstrument mit einer Laufzeit von bis zu 30 Jahren platziert.

QUELLEN: 1 Gewobag: [https://www.bayernlb.de/internet/de/bb/resp/bayernlb\\_rd/nachricht\\_180353.jsp](https://www.bayernlb.de/internet/de/bb/resp/bayernlb_rd/nachricht_180353.jsp) 2 <https://www.moody.com/credit-ratings/LEG-Immobilien-AG-credit-rating-823710190> 3 <http://investoren.vonovia.de/websites/vonovia/German/3020/rating.html> 4/5 Statistisches Jahrbuch 2016. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 6 <http://www.presseportal.de/pm/67633/2435975>

# Wir zeigen Stärke. Und streben nach Balance.

Finanziell ist die Gewobag top! Ratingagenturen bewerten unser Unternehmen mit exzellenten Noten. Wir sind ein leistungsfähiges Unternehmen – das sich stark macht für alle Berlinerinnen und Berliner, auch für Menschen mit besonderen Bedürfnissen. Wir fördern Kinder und Jugendliche ebenso wie Studenten, Familien und Senioren, gute Nachbarschaften und Integration. Die Stadt aktiv mitzugestalten und mit ihr zu wachsen – das hat sich die Gewobag auf ihre Fahnen geschrieben. Wir sind stark, um in Berlin weiterhin Wohnraum zu erschwinglichen Mieten anzubieten. Rentabel wirtschaften und sozial handeln: Die Gewobag liefert den Beweis, dass es möglich ist.

**WIR STREBEN NACH BALANCE –** Das bekräftigen auch Snezana Michaelis und Markus Terboven, die Gewobag-Vorstände, im Interview. —>

Wir zeigen Stärke. Und streben nach Balance.

Wir drücken auf die Tube. Damit der Neubau an Fahrt gewinnt.

Wir unterstützen windige Projekte. Mit sonnigen Aussichten.

Wir bringen Farbe in die Quartiere. Damit Berlin bunt bleibt.

Die Zeiten ändern sich. Aber wir sind schneller.

Wir wachsen. Am liebsten über uns hinaus.

Handeln schafft Fakten.

**Die Gewobag-Vorstände Snezana Michaelis und Markus Terboven über die finanzielle Stärke des Unternehmens, steigende Mieten und den sozialen Ausgleich in der Stadt Berlin.**

# „Wir streben nach Balance.“



**SNEZANA  
MICHAELIS**

„Wir stehen als landeseigenes Wohnungsunternehmen für eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung, Stabilität in den Quartieren und die aktive Mitgestaltung der Energiewende.“



**MARKUS TERBOVEN**  
„Wir werden in den nächsten zehn Jahren etwa drei Milliarden Euro investieren.“

Herr Terboven, welchen Herausforderungen stellt sich die Gewobag 2017?

Terboven: **Vor allem wollen wir unseren Teil zum gesellschaftlichen Ausgleich in der Stadt Berlin beitragen. Dafür hat die Gewobag am 5. April 2017 die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Land Berlin unterzeichnet. Diese beinhaltet für uns wichtige materielle Änderungen, was die Investitions- und Mietenpolitik betrifft. Wir steigern unser Wachstum bei Neubau und Bestandsankäufen. Insbesondere das Thema Partizipation wird bei Neubauvorhaben künftig eine noch stärkere Rolle spielen.**

Können Sie dazu konkreter werden?

T.: **Wir werden die Anwohner noch stärker in die Planungsprozesse einbeziehen. Damit möchten wir bei den Betroffenen von Neubauprojekten mehr Akzeptanz erreichen und auch das Verständnis für die Vorteile wecken, die eine Bebauung mit sich bringt. Darüber hinaus nimmt das Thema Neubau eine neue Dimension bei uns an. Zwei Jahrzehnte hat die Gewobag fast gar nicht gebaut, dann in den vergangenen zwei Jahren 100 bis 300 Wohneinheiten gekauft und neu gebaut. Ab jetzt wird sich die Anzahl unserer Neubauprojekte schlagartig jedes Jahr verdoppeln. In ein bis zwei Jahren werden wir über 1.000 Wohnungen jährlich errichten.**

Wir drücken auf die Tube. Damit der Neubau an Fahrt gewinnt.

Wir unterstützen windige Projekte. Mit sonnigen Aussichten.

Wir bringen Farbe in die Quartiere. Damit Berlin bunt bleibt.

Die Zeiten ändern sich. Aber wir sind schneller.

Wir wachsen. Am liebsten über uns hinaus.

Handeln schafft Fakten.

Damit hängt das Thema Mietpreise eng zusammen. Was unternimmt die Gewobag, um die Mietsteigerungen zu bremsen, Frau Michaelis?

**Michaelis:** Im Gegensatz zum Markt, der alle drei Jahre die Mieten um bis zu 15 Prozent erhöhen darf, stellen wir sicher, dass die Mieten für Bestandsmietverträge jährlich um nicht mehr als 2 Prozent steigen. Damit üben wir einen dämpfenden Effekt aus. Gleichzeitig stellen wir uns der Herausforderung, die mit unserem sozialen Auftrag einhergeht, nämlich unsere Einnahmen in ein wirtschaftlich vertretbares Verhältnis zu unseren Investitionen zu setzen. Das spiegelt sich einerseits im Bestand, aber auch im Neubau wider, weil wir mit der Vorgabe, künftig 50 Prozent unserer Neubauwohnungen zu 6,50 Euro pro Quadratmeter anzubieten, ja eine ökonomische Begrenzung haben.

In Prenzlauer Berg baut die Gewobag derzeit 227 neue Wohnungen. Wie sorgen Sie dafür, dass in diesen Quartieren eine gesunde soziale Mischung entsteht?

**M.:** Eine unserer Verpflichtungen besteht ja wie gesagt darin, bei Neubauvorhaben einen Anteil an geförderten Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bisher lag die Vorgabe des Landes Berlin bei 30 Prozent. Von 2017 an steigt die Quote auf 50 Prozent. Wir bieten daher einen Wohnungsmix für unterschiedliche Zielgruppen: angefangen bei Studenten über Klein- und Großfamilien bis zu älteren Menschen. Ganz so, wie sich auch eine große Stadt zusammensetzt. Wie in allen Bereichen streben wir hier nach Balance.

„Wir wollen unseren Teil zum gesellschaftlichen Ausgleich in Berlin beitragen.“

**Terboven**

„Wir müssen dem Kapitalmarkt gegenüber nachweisen, dass wir ein bonitätsstarker Gläubiger sind. Das ist der Grund für das Rating.“

**Terboven**



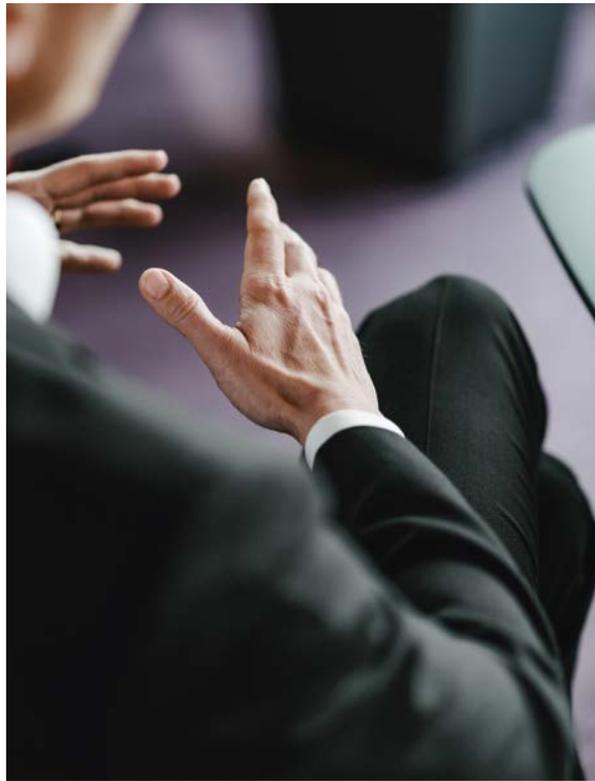
Um all diesen Anforderungen gerecht zu werden, müssen Sie effizient wirtschaften. Ratingagenturen bewerten die Gewobag mit Bestnoten. Muss man nach der finanziellen Solidität der Gewobag noch fragen?

**T.:** Das Ratingthema ist wichtig, weil wir eine sehr intensive Phase vor uns haben. Wir werden in den nächsten zehn Jahren etwa drei Milliarden Euro investieren, womit wir den Wert der Gewobag nahezu verdoppeln. Für ein fast 100 Jahre altes Unternehmen ein gewaltiger Kraftakt, und diesen meistern wir auf zwei Seiten. Die eine Seite ist die Aktivseite, die sitzt quasi neben mir. Meine Kollegin sorgt dafür, dass wir nachfragegerecht, kostengünstig, modern, also zukunftsfähig und auch möglichst klimafreundlich bauen. Wenn uns das gelingt, bleiben aber immer noch drei Milliarden Euro, die wir stemmen müssen.

Zwei Milliarden allein für den Neubau und eine Milliarde für Modernisierungen und Bestandsankäufe. Die müssen wir zu einem großen Teil fremdfinanzieren. Am Kapitalmarkt muss man nachweisen, dass man professionell aufgestellt sowie ein bonitätsstarker Kreditnehmer ist. Ein gutes Rating belegt das. Heute wissen wir, dass es sich ausgezahlt hat. Einerseits sehen Sie das schon an der Ratingnote. Wir sind besser als alle börsennotierten deutschen Immobilienunternehmen. Zum anderen profitieren wir davon, wenn wir mit einer Bank verhandeln. Wir brauchen für eine Bonitätsanalyse nur noch wenige Wochen, und die Bank weiß, wer ihr gegenübersteht, und gibt uns erstklassige Konditionen.

Daher auch die erfolgreiche Platzierung des Schuldscheindarlehens?

**T.:** Ja. Ein Schuldscheindarlehen ist eine klassische Unternehmensfinanzierung. Hier sind die Bonität, die Bilanz und die Perspektive der Gewinn-



und Verlustrechnung der Gewobag entscheidend. Das Gleiche gilt für die Finanzierung über die Europäische Investitionsbank (EIB). Die EIB ist eine sehr kapitalkräftige und für uns zwar neue, aber auch sehr günstige Finanzierungsquelle. Die Schuldscheindarlehen, die wir heute am Markt begeben – und wir haben bereits 329 Millionen Euro eingesammelt –, sind für uns schon jetzt günstiger als die klassischen Realkreditfinanzierungen. Früher erhielt man über Objektfinanzierungen die günstigsten Konditionen. Heute ist eine Unternehmensfinanzierung bei einem guten Rating deutlich besser und günstiger – und das bei weit weniger Verwaltungsaufwand sowohl für uns als auch für die Bank.

„Wir bieten einen Wohnungsmix für unterschiedliche Zielgruppen. Ganz so, wie sich auch eine große Stadt zusammensetzt.“

Michaelis

Wir drücken auf die Tube. Damit der Neubau an Fahrt gewinnt.

Wir unterstützen windige Projekte. Mit sonnigen Aussichten.

Wir bringen Farbe in die Quartiere. Damit Berlin bunt bleibt.

Die Zeiten ändern sich. Aber wir sind schneller.

Wir wachsen. Am liebsten über uns hinaus.

Handeln schafft Fakten.

Die Gewobag gehört zu den großen Ankäufern am Markt. Ist der Ankauf Ihr Wachstumschwerpunkt?

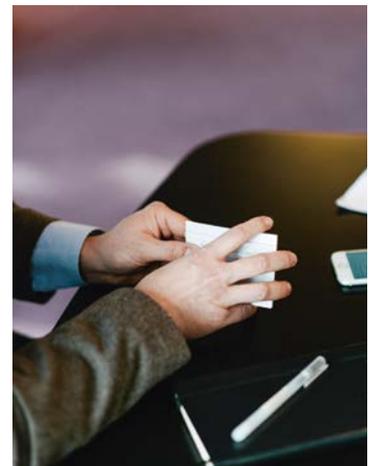
**T.:** Die Zeit, in der die Gewobag der aktivste Ankäufer war, resultierte aus einer Phase, in der alle anderen Mitbewerber noch nicht in dem Umfang angekauft haben. Wir hatten das Glück, dass wir drei Jahre lang extrem günstig am Markt einkaufen konnten, immerhin rund 8.000 Wohnungen. Seit 2015 liegt der Schwerpunkt aber nun auf dem Wachstum durch Neubau. Dieses Wachstum steht bei uns auf zwei Säulen: zum einen auf dem Neubau auf eingebrachten oder eigenen Grundstücken, zum anderen auf dem Erwerb schlüsselfertiger Projekte.

Wie sorgen Sie dafür, dass die Projekte zeitlich und finanziell nicht aus dem Ruder laufen?

**M.:** Das erreichen wir, indem wir mit unserem Personal die Bauherrenfunktion kompetent ausüben. Wir haben im technischen Bereich eine starke Mannschaft aufgebaut. Das ist auch im Sinne unseres Gesellschafters, der an der Spitze der landeseigenen Gesellschaften nach Möglichkeit immer auch einen „technischen Kopf“ haben will.

„Unsere Ziele als Bauherr stellen wir durch hochqualifiziertes Personal sicher.“

Michaelis



Sie sanieren sehr umfangreich Bestände.  
Geht das zulasten der Mieter?

**M.:** Zunächst einmal wollen wir intakte Bestände und somit zufriedene Mieter haben. Auf der anderen Seite möchten wir die Energiewende aktiv mitgestalten und CO<sub>2</sub> einsparen. Das erreichen wir durch energetische Sanierungen. Die Energiewende ist jedoch eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, alle partizipieren daran.

**T.:** Die Frage nach der Verteilung der Lasten stellt sich also. Wir sind bereit, unseren Teil zu schultern, weil wir es als unsere Aufgabe sehen, klimafreundlich zu handeln. Aber natürlich kann man die Mieter nicht gänzlich außen vor lassen.

**M.:** Gemäß Mietenbündnis haben wir bisher 9 Prozent der Modernisierungskosten umgelegt, statt der 11 Prozent, die das BGB zulässt. Mit der neu abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung werden es künftig nur noch 6 Prozent sein. Darüber hinaus gibt es weitere Kappungsgrenzen, die sich an der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der betroffenen Mieter orientieren.

Dennoch können Sanierungen für Mieter Stress bedeuten.

**M.:** Das stimmt. Aber wir bereiten unsere Mieter umfassend auf Modernisierungsmaßnahmen vor und kümmern uns um ihre Wünsche und Nöte. Dafür haben wir Mechanismen in unserer Tochtergesellschaft, der Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, etabliert. Beispielsweise übernimmt sie die Mieter- und Sanierungsberatung und schließt Modernisierungsvereinbarungen mit den Mieterinnen und Mietern ab. Wir kümmern uns intensiv um Personen mit besonderen Bedarfen wie Senioren oder Alleinerziehende. Im Falle von umfangreichen Arbeiten bieten wir an, dass die Mieter für die Zeit der Arbeiten in einer anderen Wohnung unterkommen. Auch ein dauerhafter Verbleib in der neuen Wohnung sowie ein Umzug in eine größere oder kleinere Wohnung werden ermöglicht – immer entsprechend den Bedürfnissen der Mieter.

Aber was ist mit jenen, die schlicht keine Mieterhöhung tragen können?

**M.:** Klar ist, dass jene, die nachweisen können, dass sie eine Modernisierungsmieterhöhung mit ihrem Einkommen nicht tragen können, dies auch nicht müssen. Wir gewährleisten, dass die Mietbelastung einkommensschwacher Haushalte auch nach der Modernisierung nicht mehr als 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens beträgt. So erhalten wir die soziale Ausgewogenheit und tragen nicht zu einer Verdrängung bei.



„Wir wollen zufriedene Mieterinnen und Mieter.“

Terboven

Wir drücken auf die Tube. Damit der Neubau an Fahrt gewinnt.

Wir unterstützen windige Projekte. Mit sonnigen Aussichten.

Wir bringen Farbe in die Quartiere. Damit Berlin bunt bleibt.

Die Zeiten ändern sich. Aber wir sind schneller.

Wir wachsen. Am liebsten über uns hinaus.

Handeln schafft Fakten.

Durchschnittliche Wohnfläche pro Person <sup>1</sup>



Einwohner pro km<sup>2</sup> in Paris <sup>2</sup>:

21.067

Einwohner pro km<sup>2</sup> in Berlin <sup>3</sup>:

3.948

31 %  
Anteil der Deutschen,  
die gern  
stilvoll  
wohnen <sup>4</sup>



59 %  
Anteil der Deutschen,  
die gern  
praktisch  
wohnen <sup>5</sup>

● Berlin ● München ● Hamburg



**Wohnungen  
je 1.000  
Einwohner am  
31.12.2015 <sup>6</sup>**



**Kraftfahrzeuge  
je 1.000  
Einwohner am  
31.12.2015 <sup>7</sup>**

QUELLEN: <sup>1</sup> brand eins, 10/2015 <sup>2</sup> Institut national de la statistique et des études économiques <sup>3</sup> Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand in Berlin, Dezember 2015, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg <sup>4/5</sup> brand eins, 10/2015 <sup>6/7</sup> Statistisches Jahrbuch 2016, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# Wir drücken auf die Tube. Damit der Neubau an Fahrt gewinnt.

Wer „Big in Japan“ ist, hat Pech. Bei durchschnittlich 15 Quadratmetern Wohnfläche in Tokio kann es schnell eng werden. Berlin ist da deutlich großzügiger. Trotzdem wächst das „Dicke B“ immer schneller. So viel Stadtentwicklung war schon lange nicht mehr. Sie ist eine Herausforderung für ihre Bewohner, für Stadtplaner und alle anderen Akteure. Es gilt, das wachsende Berlin in seiner Vielfalt und Lebendigkeit zu erhalten und Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche und Geldbeutel zu schaffen. Für die Gewobag heißt das: Vom Verwalter zum Gestalter. Wir bauen in großem Stil, mit Stil. Wir drücken auf die Tube, um mit der Stadt mitzuhalten. Und wir wissen, wo wir stehen – auch ohne GPS.

**UNSERE RICHTGESCHWINDIGKEIT –** Augenmaß, Dynamik und Verantwortung.

Ein Baustellenbesuch in Berlins Zentrum. —→

Wir drücken auf die Tube. Damit der Neubau an Fahrt gewinnt.

Wir unterstützen windige Projekte. Mit sonnigen Aussichten.

Wir bringen Farbe in die Quartiere. Damit Berlin bunt bleibt.

Die Zeiten ändern sich. Aber wir sind schneller.

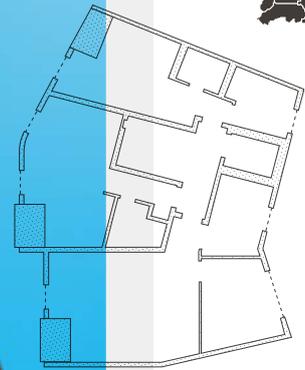
Wir wachsen. Am liebsten über uns hinaus.

Handeln schafft Fakten.

# Vom Planungs- verfahren zum Umzugs- wagen



ZEHDENICKER STRASSE 7A 10119 BERLIN



4.  
OBERGESCHOSS

## DER | Macher

- Peter Ehrlich; Neubau, Bereich Technik

„Bei einem Neubau gibt es so viele Gestaltungsmöglichkeiten – wir suchen nach der besten Variante. Eine erfüllende Aufgabe.“

Berlin wächst. Mit und für Berlin wächst auch die Gewobag. Ihre Wachstumsstrategie beruht dabei auf zwei Säulen: Ankauf bestehender Wohnungen einerseits und Neubau andererseits. Um rund 14.600 Wohneinheiten soll der Bestand in den nächsten zehn Jahren wachsen. 2,2 Milliarden Euro investiert die Gewobag in dieses Ziel. Im südlichen Prenzlauer Berg entstehen derzeit 17 Wohnungen und zwei Ladengeschäfte in einem Neubau an der Zehdenicker Straße. Ein Besuch auf der Baustelle zeigt, wie Planung, Umsetzung und Vermietung ineinandergreifen und die Umsetzung der Wachstumsstrategie schon richtig Fahrt aufgenommen hat.



Das kleine, aber attraktive Bauprojekt in der Zehdenicker Straße.

Peter Ehrlich hat sein Handy am Ohr. „Ja, die Zeh-Sieben ist im Juli fertig“, sagt er und lässt seinen Blick unter dem weißen Helm über die Baustelle schweifen. Es ist Anfang März und noch feuchtkalt in Berlin. Was der Diplom-Ingenieur liebevoll „Zeh-Sieben“ nennt, ist der Neubau an der Zehdenicker Straße 7 A. Hier, in unmittelbarer Nähe zur quirligen Torstraße, steht die Fertigstellung des Hauses mit 17 Wohn- und zwei ebenerdigen Gewerbeeinheiten unmittel-

bar bevor. Im Dezember 2016 war Richtfest, bereits im Sommer 2017 werden die Mieter hier einziehen.

Allein in Prenzlauer Berg werden von der Gewobag derzeit acht Baulücken geschlossen. Die Zehdenicker Straße 7 A ist ein besonders herausforderndes Vorhaben. „Das war die kleinste Baulücke nördlich des Äquators“, scherzt Ehrlich. Und in der Tat: Ein nur 310 Quadratmeter kleines Grundstück, dazu „tortensteinförmig“, so beschreibt es der 50-Jährige und führt illustrierend die Fingerspitzen beider Hände zusammen, während er schwungvoll die ersten Stufen des zukünftigen Treppenhauses nimmt.

Als Projektleiter ist Ehrlich bei der Gewobag für die Bauausführung von Neubauten auf eigenen Grundstücken zuständig. Vom Planungsprozess bis zur Schlüsselübergabe. Durch seine Hände gehen Baupläne, -unterlagen und -anträge, die mit Bauvorgaben und -vorschriften in Einklang gebracht werden müssen. „Wir bekommen vom Portfoliomanagement die grundsätzlichen sowie objekt-spezifische Vorgaben: wie

## DIE | Mastermind

- Solvejg Rosenbaum; Portfoliomanagement, Bereich Strategische Unternehmensentwicklung

„Unsere Neubauvorhaben planen wir mit Augenmaß. Wir nutzen Grundstücke optimal aus, errichten Gebäude mit multipler Nutzerstruktur und optimieren Grundrisse sowie Kosten.“

viele Wohnungen sollen in welcher Größe gebaut werden, welche Zimmeranzahl, welche Ausstattung, Gewerbe ja oder nein? Und wir setzen das dann auf dem konkreten Grundstück um.“

### Neubau – Fokus liegt in der Innenstadt

Hier kommt Solvejg Rosenbaum ins Spiel. Sie hat den strategischen Weitblick. „2012 hat die Gewobag vom Gesellschafter, dem Land Berlin, den Auftrag erhalten zu wachsen“, erzählt Rosenbaum. Langfristig soll der städtische Berliner Wohnungsbestand von 300.000 auf 400.000 Wohnungen erweitert werden. Der Zuwachs an 14.600 neuen Wohnungen bei der Gewobag soll zu 30 Prozent durch Ankauf bestehender Wohnanlagen und zu 70 Prozent durch Neubau realisiert werden.

Die Nachfrage wächst besonders in den begehrten Innenstadtlagen. Die Gewobag baut zurzeit vor allem in Pankow, Mitte, Spandau, Tempelhof-Schöneberg und Reinickendorf. Die Schaffung erschwinglichen Wohnraums sowie der Schutz vor Gentrifizierung haben oberste Priorität.

Wichtige Eckpfeiler einer sozial orientierten Stadtentwicklung wurden im Mai 2012 von allen städtischen Wohnungsgesellschaften und dem Land Berlin durch das Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten gesetzt. Durch die Anfang April 2017 unterzeichnete Kooperationsvereinbarung wurden weitere Festlegungen getroffen,



Bei regelmäßigen Baustellenbegehungen überprüft Ehrlich den Baufortschritt.

die zu einer noch stärkeren Dämpfung der Mietentwicklung beitragen werden.

Auch der Großteil der Bestandsankäufe liegt in gentrifizierungsbedrohten Stadtteilen. Mit der Gewobag als neuem Eigentümer werden die Mieter in Zukunft vor Verdrängung geschützt und können ein umfangreiches Servicepaket nutzen.

Rosenbaums Abteilung, das Portfoliomanagement, stellt dafür die Weichen und gibt die Prämissen auch an die Bauabteilung, an Peter Ehrlich und seine Kolleginnen und Kollegen, weiter. Sie analysiert den Berliner Wohnungsmarkt hinsichtlich der sozialen und demografischen Entwicklung, gibt Markt- und Machbarkeitsstudien in Auftrag, überprüft die wirtschaftlichen Auswirkungen von Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten.

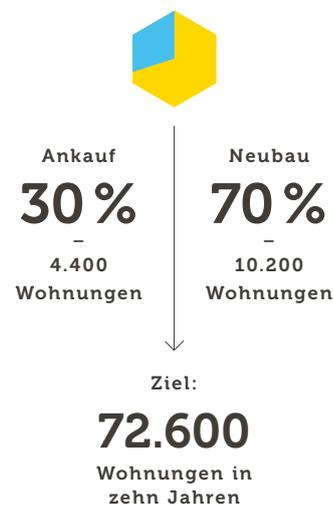
Schließlich werden Wohnungsmix, Ausstattung und Anteil der geförderten Wohnungen anhand von Wohnungsbauanalysen

festgelegt. „Wir werden künftig die Hälfte der Neubauwohnungen für 6,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt anbieten. Die Quersubventionierung erfolgt durch die frei finanzierten Wohnungen“, sagt Solvejg Rosenbaum. Auf diese Weise entsteht nicht zuletzt auch eine gesunde Vielfalt der Nachbarschaften, die sogenannte „Berliner Mischung“.\*

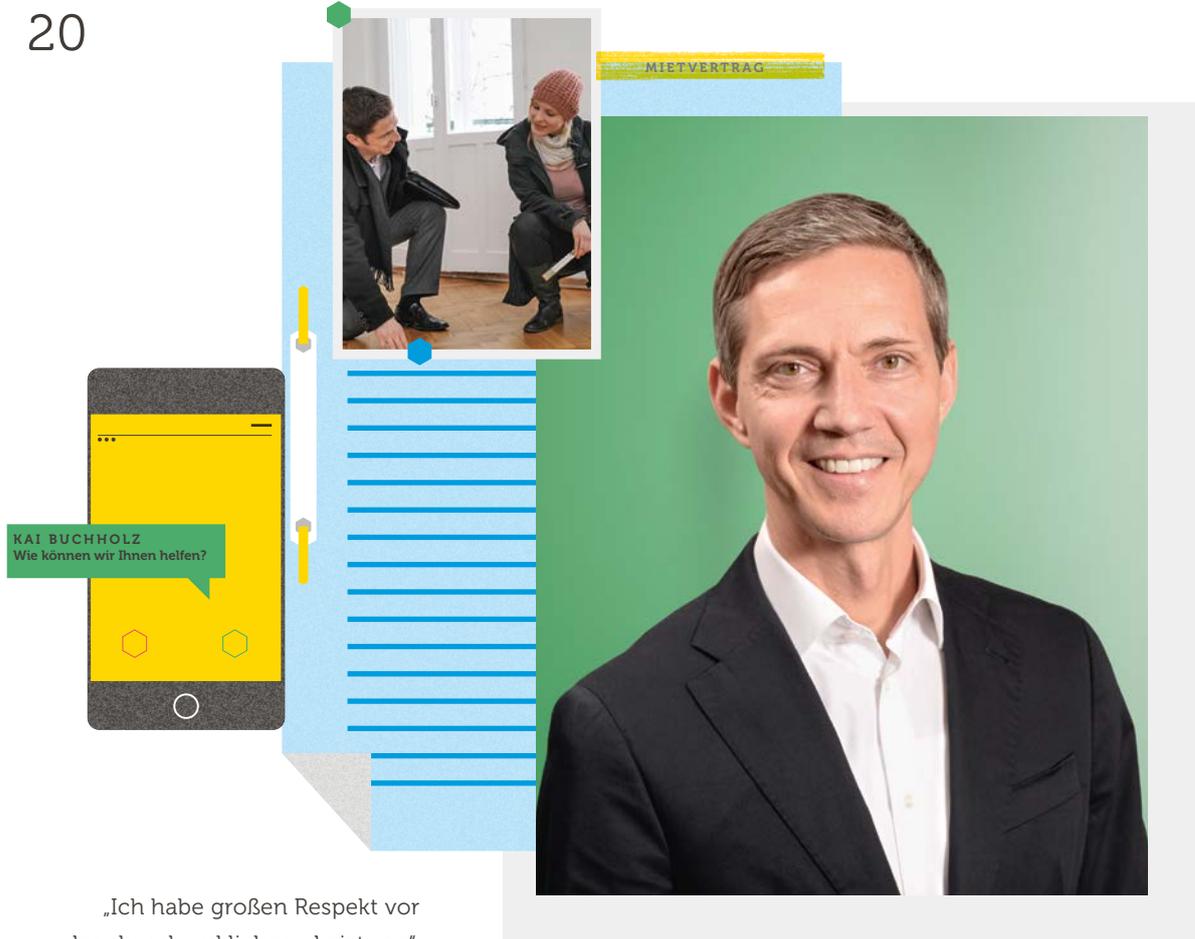
#### Sachverstand und ein waches Auge

Noch hängen Kabel und ragen Rohre aus den Wänden in der Zehdenicker Straße 7 A. Aber Peter Ehrlich fühlt sich sichtlich wohl, als er mit Bauleiter Weber und Polier Kwast von der ausführenden Firma „Ingenieurbau Altmark“ in der vierten Etage des siebenstöckigen Gebäudes die Baufortschritte prüft. Zu solchen regelmäßigen Terminen tauscht er seinen Schreibtisch gern ein gegen das ganz besondere Flair einer Baustelle.

#### Die Wachstumsstrategie der Gewobag



\* Laut IBB Wohnungsmarktbericht 2016 sind 49,9 Prozent aller Berliner Haushalte aufgrund ihrer Einkommenssituation berechtigt, eine Sozialwohnung zu beziehen.  
 QUELLE: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2016.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2016.pdf)



„Ich habe großen Respekt vor der handwerklichen Leistung“, bekennt Ehrlich. Mit viel Sachverstand und wachem Auge sowie in enger Absprache mit Bauleitung und Generalplaner müsse geprüft werden, wo es gut vorangeht und wo noch Handlungsbedarf besteht. „Schließlich sind wir der Bauherr“, sagt er, „und es geht für uns darum, unserem Bestandsmanagement gute Produkte zu übergeben – und letztlich den Mietern.“

#### **Neue Strategie – neue Herausforderungen**

Wenn ein Objekt bezugsfertig ist, wie die Zehdenicker Straße 7 A im Sommer 2017, wird es unternehmensintern an den Bereich Bestandsmanagement übergeben. Bereits lange vor Baufertigstellung ist das hier zuständige Team Prenzlauer Berg aktiv, um die reibungslose Über-

nahme in die Bewirtschaftung und die Erstvermietung zu organisieren. Der 46-jährige Immobilienfachwirt Kai Buchholz, Leiter des Teams Prenzlauer Berg Nord im Bestandsmanagement, ist schon seit 22 Jahren für die Gewobag tätig. Auch für ihn bringt die Wachstumsstrategie neue Herausforderungen mit sich: „Bis 2012 haben wir gar nicht ans Bauen gedacht. Den Bestand kennen wir ja, aber bei Neubauten ist das Vermieten ein anderes –

eben: neu.“ Was sich nicht geändert habe, sei das Bestreben, den Mietern passende Wohnungen anbieten zu können, sodass sie dort langfristig wohnen bleiben wollen und können. „Gern auch 30 Jahre oder länger“, betont Buchholz.

Die gute Marktposition der Gewobag erleichtert ihm und seinem Team dabei die Arbeit. Man habe praktisch keine Leerstände. „Weil wir einen reibungslosen Vermietungsprozess

## DER | **Manager**

- Kai Buchholz; Leiter des Teams Prenzlauer Berg Nord, Bestandsmanagement

„Meine Aufgabe ist es, für die Mieter die passende Wohnung zu finden und sie so gut zu betreuen, dass sie gern auch für die nächsten 30 Jahre bei uns wohnen wollen.“

haben und uns in der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin verpflichten, mietpreisdämpfend zu wirken.“ Ein großer Pluspunkt für Wohnungssuchende. Man versuche vor allem auch, möglichst niedrige Betriebskosten für die Mieter zu ermöglichen. Nur so könne man schließlich gute Wohnungen zu leistbaren Mieten anbieten, sagt Kai Buchholz.

### Eine erfüllende Aufgabe

Auch das Haus an der Zehdenicker Straße wird Wohnungssuchenden bald offenstehen. „Eine Toplage“, befindet Strategin Rosenbaum. Und auch der Neubau-Macher Ehrlich ist zufrieden. Auf der Dachterrasse des zurückgesetzten Staffelgeschosses angelangt, betrachtet er seine „Zeh-Sieben“ von oben. Jedes Projekt berge zwar ganz eigene Herausforderungen. „Aber am Ende ist es immer ein befriedigendes Gefühl, weil wir alle Steine und Steinchen aus dem Weg geräumt haben“, sagt er. „Eine erfüllende Aufgabe.“



Jedes Projekt birgt spezifische Herausforderungen.

### Neubauprojekte der Gewobag

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>1 PANKOW</b><br/><b>Schliemannstr. 23 A<sup>2</sup></b><br/>Wohn- und Geschäftshaus mit 14 Mietwohnungen und 2 Gewerben</p> <p><b>2 REINICKENDORF</b><br/><b>Neptunstraße 21–26<sup>2</sup></b><br/>Wohnanlage mit 120 Wohnungen</p> <p><b>3 TREPTOW</b><br/><b>Kieffholzstr. 403–404<sup>1</sup></b><br/>Wohnanlage mit 98 Wohnungen</p> <p><b>4 REINICKENDORF</b><br/><b>Bernauer Straße 138 A<sup>2, 5</sup></b><br/>44 Wohneinheiten für etwa 230 Personen</p> <p><b>5 PANKOW</b><br/><b>Bernhard-Lichtenberg-Str. 4 A<sup>3</sup> u. a.</b><br/>Wohn- und Geschäftshaus mit 33 Mietwohnungen und 3 Gewerben</p> <p><b>6 MITTE</b><br/><b>Mauerpark</b><br/>3 Wohngebäude mit 122 Mietwohnungen</p> <p><b>7 MITTE</b><br/><b>Amrummer Str. 36<sup>4</sup></b><br/>49 Wohneinheiten (118 Wohnplätze) und 1 Gewerbe</p> <p><b>8 MITTE</b><br/><b>Amrummer Str. 16<sup>4</sup></b><br/>39 Wohneinheiten (77 Wohnplätze) und 2 Gewerbe</p> <p><b>9 MITTE</b><br/><b>Schönwalder Str. 9/ Kunkelstr. 9</b><br/>Wohnhaus mit 42 Wohnungen</p> <p><b>10 MITTE</b><br/><b>Kurfürstenstr. 55</b><br/>Wohnhaus Nähe Tiergarten mit 22 Wohnungen</p> <p><b>11 PANKOW</b><br/><b>Grellstr. 15 / Gubitzstr. 50</b><br/>Wohnhaus mit 51 Wohnungen</p> <p><b>12 PANKOW</b><br/><b>Chodowieckistr. 7</b><br/>Wohnhaus mit 29 Mietwohnungen</p> | <p><b>13 PANKOW</b><br/><b>Berliner Str. 58–67 / Esplanade 1–5</b><br/>Dachgeschossausbau mit 26 Wohnungen</p> <p><b>14 PANKOW</b><br/><b>Jablonskistr. 12</b><br/>Wohn- und Geschäftshaus mit 25 Wohnungen und 2 Gewerben</p> <p><b>15 PANKOW</b><br/><b>Czarnikauer Str. 15</b><br/>Wohn- und Geschäftshaus mit 25 Mietwohnungen und 2 Gewerben</p> <p><b>16 PANKOW</b><br/><b>Chodowieckistr. 14</b><br/>Wohn- und Geschäftshaus mit 21 Mietwohnungen und 2 Gewerben</p> <p><b>17 PANKOW</b><br/><b>Zehdenicker Str. 7 A</b><br/>Wohn- und Geschäftshaus mit 17 Mietwohnungen und 2 Gewerben</p> <p><b>18 TEMPELHOF-SCHÖNEBERG</b><br/><b>Wohnpark Mariendorf</b><br/>Die Siedlung aus den 1970er Jahren wird modernisiert. 73 neue Wohnungen entstehen als Dachaufbauten.</p> <p><b>19 SPANDAU-HASELHORST</b><br/><b>Wasserstadt (Teilprojekt 1)</b><br/>Voraussichtlich 365 Wohnungen</p> <p><b>20 SPANDAU</b><br/><b>Freudstr. 8/ Kraepelinweg 23<sup>5</sup></b><br/>71 Wohneinheiten</p> <p><b>21 SPANDAU</b><br/><b>Chamissostraße 16–18</b><br/>Wohnhaus mit 61 Wohnungen</p> <p><b>22 SPANDAU</b><br/><b>Groenerstr. 3</b><br/>Wohnhaus mit 22 Wohneinheiten</p> <p><b>23 LICHTENBERG</b><br/><b>Ahrensfelder Chaussee 95–121 (Projekt Falkenberg, Bauabschnitt 1)</b><br/>110 Reihenhäuser</p> |
|---|--|

<sup>1</sup> im Jahr 2015 fertiggestellt

<sup>2</sup> im Jahr 2016 fertiggestellt

<sup>3</sup> im März 2017 fertiggestellt

<sup>4</sup> Bauprojekte für spezielle Zielgruppen: Studentisches Wohnen

<sup>5</sup> Bauprojekte für spezielle Zielgruppen: Unterkünfte für Geflüchtete



**Investitionen der Berliner Wirtschaft in Innovationen im Jahr 2015: 3,5 Milliarden Euro<sup>4</sup>**

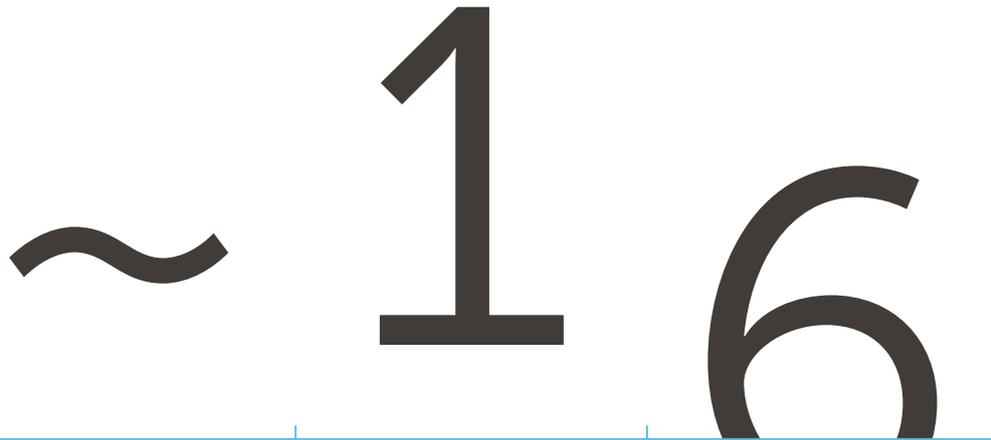
Investitionszuwachs gegenüber dem Vorjahr in Berlin: **15%**

Investitionszuwachs gegenüber dem Vorjahr im Bundesdurchschnitt: **8%**



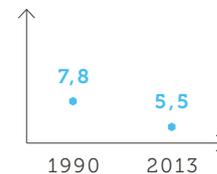
**5.000**

Wohnungen können den Quartier-Strom der Gewobag beziehen.<sup>5</sup>



Prozent mehr Sonnenstunden in Berlin (1.710 h) als in Hamburg (1.480 h) im Jahr 2016<sup>6</sup>

**Berlin ist die einzige Stadt Europas, die mehr Museen (ca. 175) als Regentage (106,3 pro Jahr) bietet.<sup>7</sup>**



Pro-Kopf-CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Berlin (in Tonnen pro Jahr)<sup>8</sup>

**7**

Ladestationen für Elektroautos haben die Gewobag und ihr Kooperationspartner Allego bisher errichtet, davon drei Schnell-Ladestationen.<sup>9</sup>

**30**

Minuten dauert es, bis ein Elektroauto an der Schnell-Ladestation aufgeladen ist.<sup>10</sup>

**Kinderleicht**

– so bewerten die Kitakinder der Globale e. V. den Schwierigkeitsgrad des Aufladens.<sup>11</sup>

# Wir unter- stützen windige Projekte. Mit sonnigen Aussichten.

Dass wir in einer in vielerlei Hinsicht sonnigen Stadt leben, weiß jeder Berliner. Bei den Sonnenstunden liegt unsere Stadt ganz vorn in Deutschland. Immer mehr stellt sich Berlin auch als Magnet für Start-ups mit innovativen Ideen heraus. Wie beides miteinander zusammenhängen könnte, zeigt ein Projekt der Gewobag, die ihre ökologische Verantwortung ernst nimmt: Wir lassen uns gern mal den Wind um die Nase wehen, um Smart City in Berlin Realität werden zu lassen. Deshalb unterstützen wir junge Projekte, die sich mit den Themen Energie, Mobilität und Klimaschutz beschäftigen. Unser Windrail-Projekt zeigt: Strom aus Sonne und Wind ist die Zukunft.

**DEUTSCHLANDPREMIERE –** In Spandau generiert die Gewobag Strom aus Sonne und Wind mit einer Anlage. —>

Wir unterstützen windige Projekte. Mit sonnigen Aussichten.  
Wir bringen Farbe in die Quartiere. Damit Berlin bunt bleibt.  
Die Zeiten ändern sich. Aber wir sind schneller.  
Wir wachsen. Am liebsten über uns hinaus.  
Handeln schafft Fakten.

# Die clevere Stadt von morgen

„Smart City“ – so heißt die Antwort von Politik, Wirtschaft und Wissenschaft auf die städtischen Herausforderungen der Zukunft. Ein ganzheitlicher Ansatz, um die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner in allen Bereichen zu verbessern. Ganz oben auf der Agenda stehen dabei die Themen effiziente und nachhaltige Energieerzeugung, Klimaschutz, effizientes Wirtschaften sowie demografischer Wandel und die Schaffung einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Infrastruktur.

Die Gewobag hat deshalb eine Smart-City-Strategie entwickelt und gestaltet schon heute die clevere Stadt von morgen. Dabei setzt das Unternehmen auf die intelligente Verknüpfung aller Lebensbereiche mit innovativen Ansätzen rund um die Themen Wohnen, Energie und Mobilität.



## 1 LOKALE ERZEUGUNG UND NUTZUNG VON ENERGIE

Durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken (BHKW) und Photovoltaikanlagen, um den Mietern effizient und ökologisch erzeugten Quartier-Strom zu günstigen Preisen anbieten zu können.



Quartier Strom

## 2 ENERGIESPARMASSNAHMEN

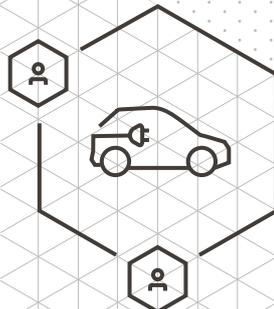
Zum Beispiel energetische Sanierungen und Neubau von Niedrigenergiehäusern. Auch die Vernetzung der Wohnungen mit digitalen Steuerungssystemen und „Smart Metern“ wird perspektivisch helfen, den Energiebedarf durch vorausschauende Steuerung zu senken.

# 4

DIE VIER SÄULEN DER SMART-CITY-STRATEGIE DER GEWOBAG

## 3 VERKNÜPFUNG VON WOHNEN MIT MOBILITÄT

Die Gewobag und ihre Partner stellen in Pilotprojekten ihren Mieterinnen und Mietern umweltfreundliche Elektroautos in Form eines Sharing-Systems zur Verfügung. Es ist geplant, die Ladestationen mit Energie aus den BHKW, den Photovoltaik- und Windrillanlagen der Gewobag-Quartiere zu versorgen.



## 4 SMART-LIVING-LÖSUNGEN

Intelligent vernetzte Wohnungen, Gebäude und Quartiere erlauben künftig die digitale Steuerung von beispielsweise Heizungs- und Lichtsystemen, Verbrauchs- und Leistungsspitzen werden antizipiert und die Bewohner so bei Kostensenkungen unterstützt.



### Doppelter Nutzen – das Windrail-Projekt

„Mit der Gewobag haben wir einen echt glücklichen Treffer gelandet. Denn obwohl wir ein Start-up sind, funktioniert die Kommunikation mit dem Großunternehmen Gewobag besonders gut“, sagt Anergdy-Geschäftsführer Sven Köhler. Als die Schweizer Firma einen Partner suchte, der offen für eine ungewöhnliche neue Idee ist, wurde man bei der Gewobag sofort hellhörig. Denn die Idee ist so genial wie einleuchtend: An hohen Gebäuden entsteht durch den auf die Fassade auftreffenden Wind ein Luftstrom, der die Dachkanten überströmt. Ein sogenanntes Windrail nimmt diesen über eine Turbine auf und wandelt ihn in Strom um. Es nutzt aber nicht nur Wind-, sondern auch Sonnenenergie.

Auf den Dächern des zwölfgeschossigen Wohnquartiers am Blasewitzer Ring 32 in Spandau installierte die Gewobag 2016 gemeinsam mit den Berliner Stadtwerken und Anergdy zehn Windrail-Module. Das sind Prototypen – einzigartig in Deutschland –, die nun im Rahmen eines Feldversuchs auf ihre Marktfähigkeit überprüft werden. Jedes Modul besteht aus Solarpaneelen und einem Windkanal mit Turbinen. Im Windkanal erhöht sich aufgrund des Druckunterschieds die Windströmung und treibt die Propeller der Turbinen an. Gleichzeitig kühlt der Wind die Solarpaneele und erhöht somit ihren Wirkungsgrad.

Andreas Irmer von den Berliner Stadtwerken sieht in der Nutzung von Kleinwindanlagen wie der Windrail-Technologie eine interessante Variante mit großem Potenzial, um die Energiequelle Wind für Großstädte zu erschließen.

## Windrail

### Deutschlandpremiere für ein revolutionäres Pilotprojekt auf einem Berliner Dach



#### DIE WINDRAIL-PROJEKTPARTNER





#### DAS ENERGIEKONZEPT AM BLASEWITZER RING

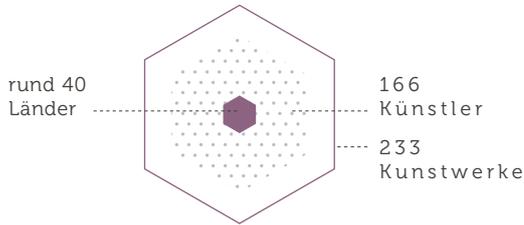
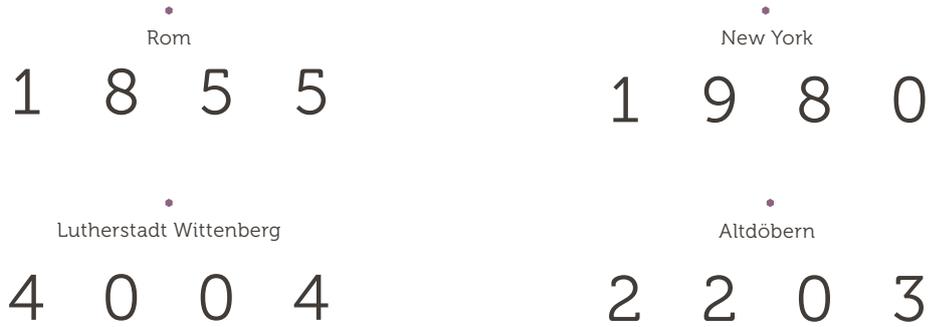


Fabian Schnurr

„Auf den Dächern des Quartiers am Blasewitzer Ring wurden 352 Photovoltaik-Module mit einer Leistung von 100 Kilowatt und die Windrail-Anlage installiert. Da für Photovoltaik-Anlagen viele langjährige Betriebserfahrungen vorliegen, können wir relativ genau prognostizieren, wieviel Energie erzeugt wird. Das sind 85.500 Kilowattstunden Ökostrom pro Jahr. Mehr als 85 Prozent des Stroms verbleiben im Haus und werden zum Betrieb von Fahrstühlen, Hauslicht und Lüftungsanlagen genutzt. Bei einer Prognose des Ertrags der Windrail-Anlage sind wir vorsichtig. Es handelt sich hier um ein Pilotprojekt in der Test- und Markterprobungsphase. Wir versprechen uns aber viel von dieser Technologie“, sagt Fabian Schnurr, Leiter des Windrail-Projekts bei der Gewobag ED.\*

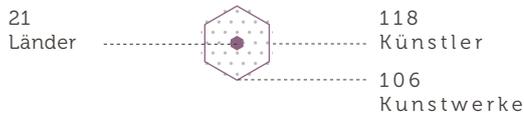
\* Die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, eine Tochtergesellschaft der Gewobag, wurde 2013 als Energiedienstleister gegründet.

Zahl der Berliner/-innen  
gebürtig aus<sup>1</sup>



**URBAN NATION\***: Seit Projektstart Ende 2013 bis Ende 2016 entstanden in Berlin 233 Bilder von 166 Künstlern aus rund 40 Ländern.<sup>2</sup>

\* URBAN NATION ist ein Projekt der Gewobag-Stiftung Berliner Leben.

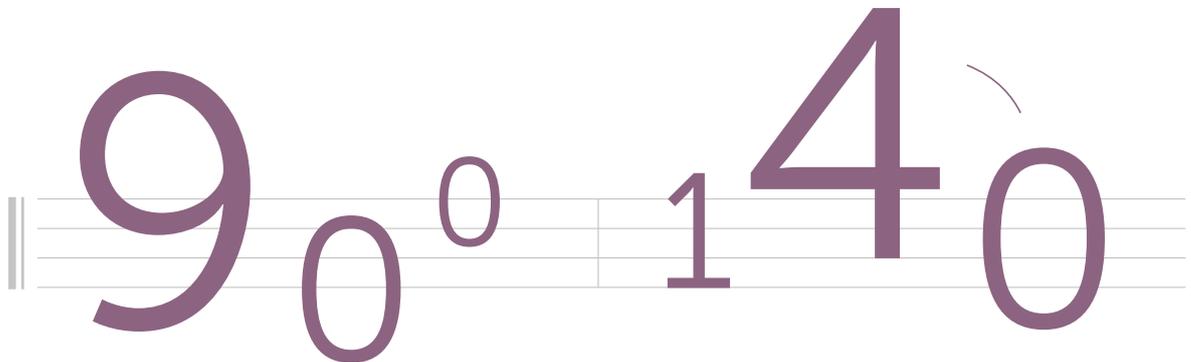


**East-Side-Gallery Berlin**: Im Frühjahr 1990 entstanden die 106 Bilder von mehr als 118 Künstlern aus 21 Ländern.<sup>3</sup>

5  
5  
6

**Kiezstuben  
der Gewobag,  
verteilt auf  
7 Bezirke: 10.  
Soziale Projekte  
der Gewobag  
im Jahr 2016:  
mehr als 50.<sup>5</sup>**

Spielplätze  
gehören zum  
Gewobag-  
Bestand.<sup>4</sup>



Anzahl der Teilnehmer/-innen  
bei „The Voice of Germany“ von 2011  
bis 2016<sup>6</sup>

Anzahl der Teilnehmer/-innen  
am Berliner „Kiez Song Contest“ der  
Gewobag von 2012 bis 2016<sup>7</sup>

# Wir bringen Farbe in die Quartiere. Damit Berlin bunt bleibt.

Das Schöne an unserer Stadt ist ihre Vielfalt. Jedes Quartier ist anders, hat seine eigene Atmosphäre, seinen eigenen Charme. Überall gibt es viel zu erleben und zu entdecken. Für „ihre“ Quartiere hat die Gewobag eine besondere Verantwortung und sorgt mit unzähligen Projekten für eine intakte Nachbarschaft durch ein gesundes Miteinander. Vom Baumblütenfest bis zur Stadtteilkonferenz, vom Graffiti-Workshop bis zur Offenen Familienwohnung – wir machen Berlin bunter, sozialer und freundlicher. Unsere Mission: lebenswerte Kieze in einem lebenswerten Berlin. Wir sind für Vielfalt. Und gegen Schwarz-Weiß-Malerei.

**UNSERE FARBPALETTE –** Die Bandbreite der Gewobag-Projekte und -Partner ist fast so bunt wie Berlin. —→

Wir bringen Farbe in die Quartiere. Damit Berlin bunt bleibt.

Die Zeiten ändern sich. Aber wir sind schneller.

Wir wachsen. Am liebsten über uns hinaus.

Handeln schafft Fakten.

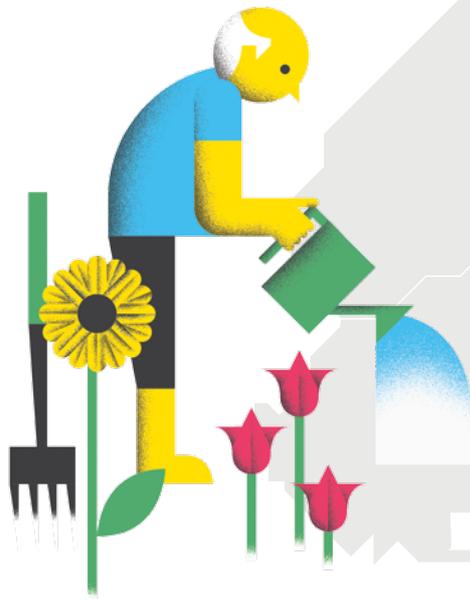
# Unsere Quartiers- projekte



**FALKENSEER CHAUSSEE**  
Offene Familienwohnung

1

**HEERSTRASSE/MAULBEERALLEE**  
Gemeinschaftsgarten



7

**SPEKTEGRÜNZUG**  
ALBA macht Schule



**QUÄKERSTRASSE**  
Gemeinsam für einen  
schönen Kiez

5

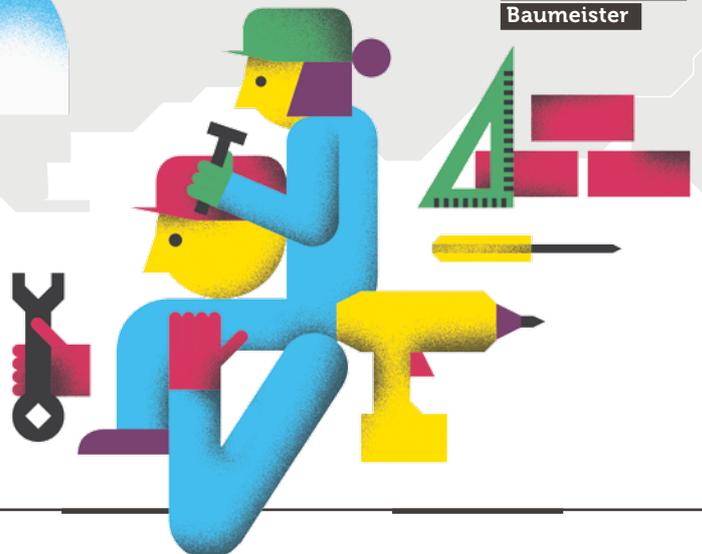
4

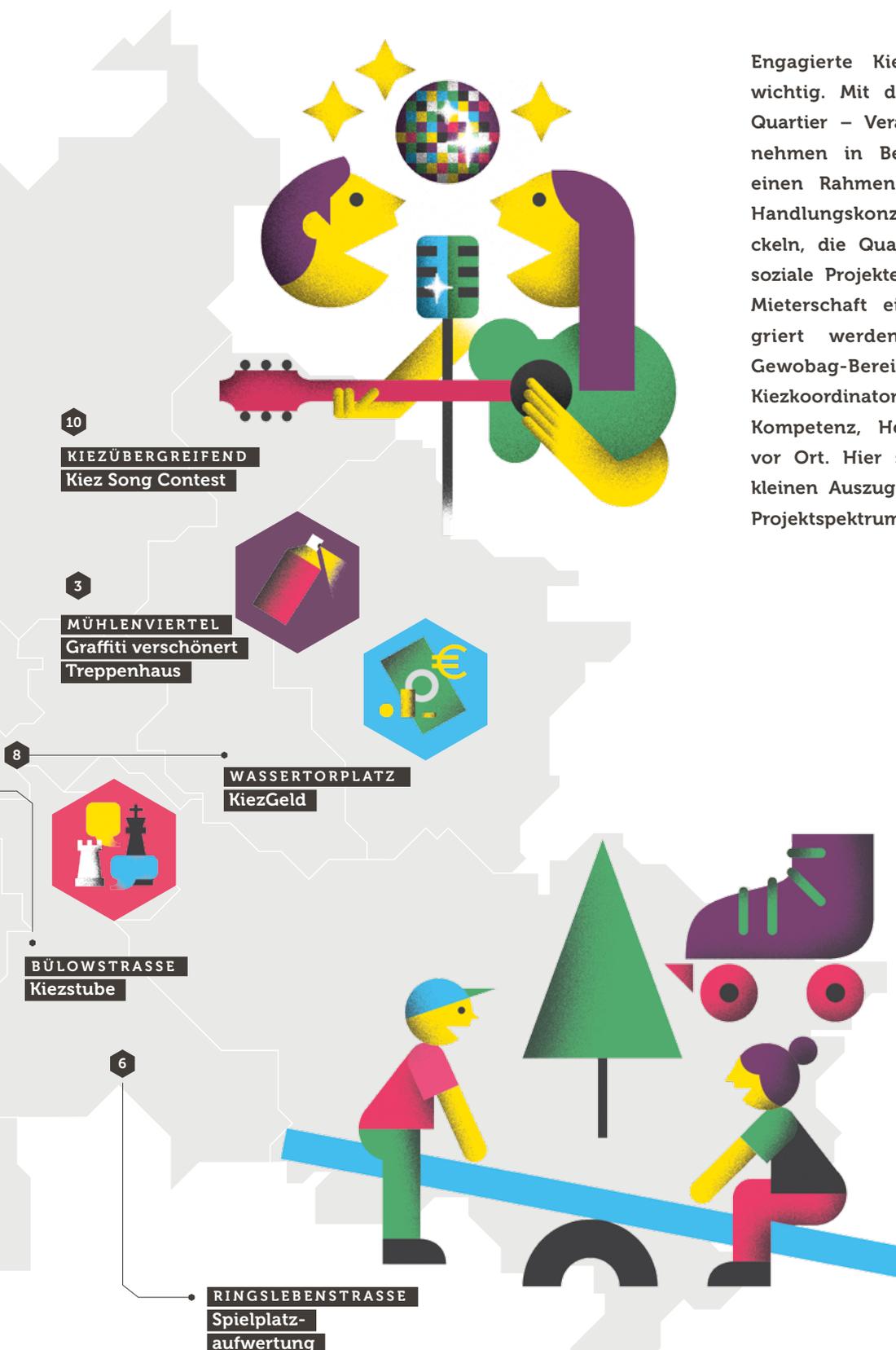


9

**WOHNPAK  
MARIENDORF**  
Tag der kleinen  
Baumeister

2





Engagierte Kiezarbeit ist uns wichtig. Mit der Strategie „Pro Quartier – Verantwortung übernehmen in Berlin“ haben wir einen Rahmen geschaffen, um Handlungskonzepte zu entwickeln, die Quartiersentwicklung, soziale Projekte und eine aktive Mieterschaft einbeziehen. Integriert werden zugleich alle Gewobag-Bereiche. Durch die Kiezkoordinatorinnen haben wir Kompetenz, Herz und Tatkraft vor Ort. Hier stellen wir einen kleinen Auszug aus dem großen Projektspektrum vor.

## Die lebendigen Quartiere auf einen Blick

### „Offene Familienwohnung“

1

Im Kraepelinweg 13 befindet sich die „Offene Familienwohnung“. Familien in schwierigen Lebenssituationen bietet sie Raum zum Austausch und zum Spielen sowie Beratungsangebote. Darüber hinaus steht sie allen Kindern des Quartiers offen. Eine Initiative von Gewobag und casablanca gGmbH in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Spandau u. a.

### „Tag der kleinen Baumeister“

2

Einmal wie richtige Maurer, Dachdecker oder Baggerfahrer arbeiten! Diesen Wunsch erfüllte die Gewobag auch 2016 mit dem „Tag der kleinen Baumeister“ im August rund 150 Kindern zwischen vier und acht Jahren. Ausgestattet mit Bauhelmen konnten sie an von Fachbetrieben betreuten Stationen mitarbeiten. Zum Abschluss erhielt jeder Teilnehmer eine Urkunde.



3

### Graffiti verschönert Treppenhaus

Die obersten vier Etagen des 21-stöckigen Nottreppenhauses im Pieskower Weg 52 wurden von Sprayern und Jugendlichen in Kooperation mit der Pfefferwerk Stadtkultur gGmbH neu gestaltet. Aufgrund der positiven Resonanz werden 2017 weitere Etagen folgen.

### „ALBA macht Schule“

4

In den Quartieren Spektegrünzug, Heerstraße/Maulbeerallee und Falkenseer Chaussee unterstützt die Gewobag ALBAs Engagement, mit Basketball-Schulturnieren Mädchen und Jungen den Zugang zum Sport zu erleichtern und die Verbindung zwischen Sport, Bildungsinstitutionen und weiteren sozialen Einrichtungen zu fördern.



### „Gemeinsam für einen schönen Kiez“

5

Es hat schon Tradition: Im Frühjahr und im Herbst ziehen Mieterbeiräte, Mieter und Mitarbeiter der Gewobag mit Schubkarren, Schaufeln und Besen durch den Kiez. Im September 2016 wurden so z. B. in der Zobelwitzstraße 700 Blumenzwiebeln gepflanzt. Das Herbstfest wurde gemeinsam mit dem Mieterbeirat organisiert. Insgesamt wurden in zehn Kiezen Grünflächen von Müll befreit und 2.000 Blumenzwiebeln für Frühblüher gesetzt.



6

### Spielplatzaufwertung

Auf Initiative des Mieterbeirats im Quartier Ringslebenstraße wurden Sitzbankauflagen ausgetauscht, neues Spielgerät angeschafft und die Rollschuhbahn bemalt.

### Gemeinschafts- garten

7

Anfang Mai 2015 wurde der Gemeinschaftsgarten am Blasewitzer Ring aus Mitteln des Programms Soziale Stadt eingeweiht. Die Bewohner der Heerstraße/Maulbeerallee beteiligten sich an Planung und Gestaltung. Ziel der Gewobag ist es, die Fläche mit Bewohnern nachhaltig als Gemeinschaftsgarten zu nutzen und die Initiative auf weitere Flächen auszuweiten.

### „KiezGeld“

8

Ob Bouleplatz, Blumenbeete oder Tischtennisplatte: „KiezGeld“ hilft, kleine Träume für die Nachbarschaft Wirklichkeit werden zu lassen. Eine Jury aus Mieterbeirat und Gewobag-Mitarbeitern entscheidet über die Mittel. Am Wassertorplatz wird eine Malwand angelegt.

### Kiezstube

9

In der Kiezstube in der Steinmetzstraße arbeitet die Gewobag mit dem Nachbarschaftszentrum und dem Mieterbeirat zusammen. Das Angebot reicht von Sprachangeboten für Geflüchtete bis zur Schachspielgruppe. Berlinweit gibt es zehn Gewobag-Kiezstuben. Sie schaffen Raum, um Ideen aus der Nachbarschaft umzusetzen, und fördern ehrenamtliche Strukturen.

### „Kiez Song Contest“

10

Jubel beim Wasserfest an der Spree: Grupo SonAsi gewinnen den „Best of Kiez Song Contest 2016“. Die Gewobag zieht ein positives Fazit: „Sing für Deinen Kiez“ – das Motto für diese besondere Art der Kulturförderung ist aufgegangen. 140 Teilnehmer haben sich in fünf Jahren auf den Bühnen in Mitte, Prenzlauer Berg, Charlottenburg, Kreuzberg und Spandau präsentiert. Musiker werden auch in Zukunft mit Auftrittsmöglichkeiten gefördert.



# Was macht eigentlich ...

Die Gewobag engagiert sich – in den Kiezen und bezirksübergreifend. Dazu wurden zwei Gremien ins Leben gerufen, die das Engagement unterstützen, tragen und initiieren können. Seit 2016 besteht der **Mierrat**, der alle Mieter der Gewobag repräsentiert. Daneben bleiben die **Mieterbeiräte**, die eine ähnliche Funktion in den einzelnen Quartieren innehaben, weiter bestehen. Für die konkrete Umsetzung von

## ... der Mierrat?

Der neunköpfige Mierrat vertritt die Interessen aller Mieter der Gewobag gegenüber dem Unternehmen. Er befasst sich mit Neubau- und Modernisierungsvorhaben und ist Partner der bereits bestehenden quartiersbezogenen Mieterbeiräte. Darüber hinaus entsendet der Mierrat ein Mitglied in den Aufsichtsrat der Gewobag. Ein weiteres Mitglied nimmt als Gast an den Sitzungen teil.

Projekten sind zudem die **Kiezkoordinatorinnen** vor Ort aktiv. Drei Partner – eine Mission: lebenswerte Kieze in einem lebenswerten Berlin.

## ... eine Kiezkoordinatorin?

Die Kiezkoordinatorinnen der Gewobag sind vor Ort in den Quartieren aktiv. Sie begleiten die ehrenamtliche Arbeit der Mieterbeiräte und kooperieren mit zahlreichen Akteuren in den Kiezen wie Quartiersmanagements, Vereinen, Schulen und Kitas. Sie wirken bei der Planung und Umsetzung wohnumfeldverbessernder Maßnahmen mit, kümmern sich um die Kiezzstuben und initiieren zahlreiche ehrenamtliche Aktivitäten.

## ... ein Mieterbeirat?

Bei der Gewobag sind 18 Mieterbeiräte mit über 70 Ehrenamtlichen in den verschiedenen Quartieren aktiv. Mieterbeiräte bestehen je nach Größe des Quartiers aus drei bis fünf Mitgliedern. Sie sind Impulsgeber für nachbarschaftliche Aktivitäten und Wohnumfeldgestaltung sowie Mittler zwischen den Mietern und der Gewobag.

mal **Zwei**In Deutschland ist es innerhalb von  
rund 130 Jahren gelungen, die durchschnitt-  
liche Lebenserwartung zu verdoppeln.<sup>1</sup>

69

Jahre

Durchschnittliche  
Wohndauer in  
derselben Wohnung<sup>2</sup>

13

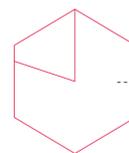
Jahre



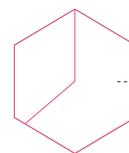
in Berlin

13

Jahre

bei der  
GewobagLängste Wohndauer  
eines Mieters in  
derselben Wohnung<sup>3</sup>  
bei der Gewobag

80%

Anteil der Deutschen,  
die im Alter am liebsten in  
der eigenen Wohnung  
leben wollen<sup>4</sup>

64%

Anteil der Deutschen,  
die sich im Alter einen Umzug  
vorstellen können<sup>5</sup>Jubiläum<sup>6</sup>

- 2017 feiert das  
Mühlenviertel seinen  
40. Geburtstag.
- 2017 feiern 41 Mieter/  
-innen des Mühlen-  
viertels ihren  
40. Geburtstag.

Wir engagieren uns. Für unsere Kunden.<sup>7</sup>

Durchschnittl. Zahl der Kundenanfragen pro Arbeitstag im Service-Center der Gewobag im Jahr 2016	720
Anzahl der Service-Center-Mitarbeiter/-innen der Gewobag	23
Anteil der Kundenanfragen, die am Tag der Anfrage bearbeitet werden	65,8 %
Anteil der Kundenanfragen, deren Bearbeitung mehr als fünf Tage beansprucht	9,5 %

# Die Zeiten ändern sich. Aber wir sind schneller.

Die Gewobag stellt an sich den Anspruch, mit klugen Lösungen auf die Herausforderungen der Gegenwart und Zukunft des Wohnens zu antworten. Beispielsweise auf den demografischen Wandel. Die meisten Menschen möchten auch im Alter nicht gern allein sein und trotzdem eigenständig leben. Um bauliche Barrieren zu minimieren und Barrierefreiheit herzustellen, baut die Gewobag Wohnungen um, kauft entsprechende Objekte an und entwickelt passgenaue Projekte.

**GEMEINSAM STATT EINSAM –** So lautet das Motto im Wohn!Aktiv-Haus der Gewobag in Reinickendorf. —>



„Wir wollten eine Wohnform für Menschen entwickeln, die eigenständig leben,  
sich aber auch gegenseitig helfen möchten.“ PETRA GRÄBERT, PROJEKTENTWICKLUNG WOHN!AKTIV

# Gemeinsam statt einsam

**Der demografische Wandel ist eine der großen Herausforderungen der Zukunft. Bedarfsgerechte Antworten darauf zu entwickeln ist ein wichtiger Teil der sozialen Verantwortung, die die Gewobag für Berlin übernimmt. Und es gibt auch bereits innovative Konzepte dafür: Ein Pilotprojekt in Reinickendorf zeigt, wie das Wohnen im Alter in Zukunft aussehen kann. Im Wohn!Aktiv-Haus der Gewobag leben Menschen über 60 unter dem Motto „Gemeinsam statt einsam“.**

„Bei unseren Partys stehen die Rollatoren in der Ecke und die Leute tanzen“, sagt Axel Richter (61), der seit Juni vergangenen Jahres im Wohn!Aktiv-Haus in der Reinickendorfer Zobeltitzstraße 117 lebt. Er ist vom idyllischen Bodensee weggezogen, weil sein in Berlin lebender Bruder ihn gerne in der Nähe haben wollte. „Und ich muss sagen, es war die richtige Entscheidung“, befindet Richter, der im Rollstuhl sitzt, in der barrierearmen Wohnanlage der Gewobag jedoch gut zurechtkommt – und vor allem schnell neue Freunde gefunden hat. Er ist der DJ des Hauses. „Auf meinem Tablet sind 90.000 Musiktitel gespeichert. Da kann ich Sounds von Led Zeppelin über die

Rolling Stones bis zu Helene Fischer über meine Bluetooth-Lautsprecher laufen lassen“, sagt Richter. Im Gespräch mit den Bewohnern merkt man gleich: Dieses Haus ist anders als andere Wohnhäuser, das Gemeinsame steht beim innovativen Wohnkonzept Wohn!Aktiv im Vordergrund.

### Gemeinsame Aktivitäten

„Wir wollten eine Wohnform für Menschen entwickeln, die eigenständig leben, sich aber auch gegenseitig helfen und gemeinsame Aktivitäten unternehmen möchten. Dafür stellen wir die Plattform bereit, die Mieter nutzen sie in Eigenregie“, sagt Petra Gräbert, die Wohn!Aktiv-Projektleiterin. Wohnraum, der nicht



Petra Gräbert, Wohn!Aktiv-Projektleiterin bei der Gewobag.

teuer ist und in dem man ein aktives, erfülltes Leben führen kann, wird in Zukunft immer wichtiger werden. Allein in Berlin hat sich innerhalb eines Jahrzehnts die Zahl der auf Grundsicherung angewiesenen Senioren auf 80.000 verdoppelt. Tendenz steigend. Schon bis 2030 wächst in Berlin der Anteil der über 65-Jährigen auf etwa 22 Prozent an.

Was in der Zobeltitzstraße nach umfangreichen Planungen und einer grundlegenden Modernisierung entstanden ist, kann sich wirklich sehen lassen. Das Wohnhaus ist hell, freundlich und offen gestaltet, auf allen acht Etagen finden sich Gemeinschaftsräume. Im Parterre gibt es eine Gemeinschaftsküche,

### Die Best-Ager-Strategie der Gewobag

# 15.000

Wohnungen für Menschen  
ab 60

Die Strategie unterteilt  
sich in

- A** **KLASSISCHES  
WOHNEN  
IM ALTER**
- Gewobag baut 10.000 Wohnungen barrierearm um.
  - Gewobag kauft barrierearme/barrierefreie Häuser an.
  - In 14 generalvermieteten Seniorenhäusern stellt die Gewobag weitere 1.000 Wohnungen mit Betreuungsangeboten für Senioren zur Verfügung.
- B** **WOHN!AKTIV**
- Gewobag entwickelt innovative Wohnkonzepte für aktive Menschen ab 60 in weiteren Wohnhäusern mit rund 2.050 Wohnungen durch Komplett- oder Teilmodernisierung in den nächsten Jahren.



In der Gemeinschaftsküche wird regelmäßig gekocht. Axel Richter ist dabei.

von der aus die Bewohner auf die großzügige Terrasse gelangen können. Zudem gibt es einen für jeden nutzbaren Garten, und bald entsteht auf Wunsch der Mieter auch eine offene Werkstatt, damit kleinere Reparaturarbeiten an Fahrrädern oder in den eigenen vier Wänden von den Hobbyhandwerkern selbst in Angriff genommen werden können.

Die Erschwinglichkeit des Wohnens im Wohn!Aktiv-Haus war und ist ein wichtiges Kriterium für die Gewobag. So liegen die Bruttomieten der 146 Ein-Zimmer-Wohnungen mit je rund 27 Quadratmetern zwischen 350 bis 420 Euro. Im Mietpreis enthalten sind die Nutzung der Gemeinschaftsflächen und die weiteren angebotenen Leistungen. Ausgestattet ist das Gebäude natürlich nach zeitgemäßem energetischen

Standard, damit die Betriebskosten günstig bleiben.

### Impulse durch den guten Geist

Doch es sind nicht allein räumliche Gestaltung und Mietpreis, die das Wohn!Aktiv-Haus zu etwas Besonderem machen und zeigen, wie Wohnen im Alter aussehen kann. Es ist auch der gute Geist des Hauses in Person von Alma Evert (56). Sie ist offiziell die Gemeinschaftskoordinatorin in der Zobelwitzstraße 117 und gibt den Bewohnern Impulse zu neuen Aktivitäten. Wenn man sieht, wie sie sich mit den Mietern unterhält und dabei lacht, erkennt man sofort, dass sie für viele auch eine gute Freundin geworden ist.

Gerade steht sie mit Bewohnern am Kickertisch und liefert sich ein heißes Match. Sie und ihre



Alma Evert, die Gemeinschaftsorganisatorin im Wohn!Aktiv-Haus, ist für viele eine gute Freundin geworden. Auch für Gerd Lindenblatt (hinten) und Axel Richter (rechts).



**„Ob Kickerturnier, Kinoabend  
oder Rosenmontagsparty –  
die Bewohner des Wohn!Aktiv-  
Hauses sind wirklich  
aktiv und mit Spaß dabei.“**

ALMA EVERT

Teamkollegin Renate Lutze (77) spielen gegen Gerd Lindenblatt (72) und Helga Seifert (76). Sie kämpfen um jedes Tor und lachen viel. „Tooor!“, jubelt Helga Seifert laut und vollführt ein Freudentänzchen. „Man glaubt gar nicht, was für eine Energie in den Menschen freigesetzt wird“, sagt Alma Evert nach dem Spiel. Sie ist praktisch seit Beginn des Wohn!Aktiv-Projekts dabei und kennt jeden Mieter des Hauses. „Ich sehe es als meine Aufgabe, die Bewohner hier zusammenzubringen, Anstöße zu geben und auch mal einfach für ein Gespräch bei einer Tasse Kaffee da zu sein.“

Bereits wenige Monate nach Projektbeginn hatte sich der Montagstammtisch etabliert, bei dem sich Anwohner in der Gemeinschaftsküche zusammensetzen und besprechen, was sie vorhaben, wie zum Beispiel, wann die Blumen oder das Gemüse in diesem Frühjahr gesetzt werden müssen, ob Verbesserungen im Haus nötig sind und wann es den nächsten Filmabend gibt. „Ja, der hat sich zu einem echten Event entwickelt“, sagt Axel Richter.

Er gehört zu den besonders engagierten Bewohnern des Hauses und schlägt für den Kinotag anspruchsvolle Filme vor. Zuletzt sahen sie „Der Duft der Frauen“, „The King’s



Renate Lutze, Helga Seifert und Maria Donner beim kleinen Plausch in der Lesecke im Wohn!Aktiv-Haus.

Speech“ und „Honig im Kopf“. Nach den Filmen sitzen an die 30 Mieter noch bei dem einen oder anderen Gläschen Wein zusammen und unterhalten sich über das Gesehene. Oft treffen sich die Bewohner auch zum Public-Viewing in der Küche und schauen sich ein Champions-League-Spiel oder Biathlon an.

### Am Rosenmontag gibt's Party

Richter muss lachen, wenn er erzählt, wie sie auch den letzten Rosenmontag gemeinsam gefeiert haben. „Wir bestellten vier Kisten Kölsch, verkleideten den Raum mit Girlanden, Luftschlangen, Ballons und Wanddekos, auf denen Funkenmariechen zu sehen waren. Um Mitternacht hatte 007 Geburtstag, so nennen wir einen unserer Nachbarn, weil er in der Wohnung mit der Nummer 007 lebt. Und wir feierten ihn mit dem Happy-Birthday-Song von Stevie Wonder“, erzählt Richter und lacht wieder. „Mittlerweile hat sich eine feste Gruppe im Haus gebildet, die immer wieder was Neues organisiert und unternimmt. Und das strahlt auch auf andere Mieter ab und motiviert sie“, sagt Alma Evert beim Gemüseschneiden mit einigen Bewohnern. Heute kochen sie zusammen Eintopf.

Da Montag ist, besprechen sie abends dann beim Stammtisch ihre Ideen zum Lesefestival im Herbst dieses Jahres. Der Anstoß dazu kam von einem Initiator aus der Nachbarschaft in der Auguste-Viktoria-Allee. Unter dem Titel „Sag, Auguste!“ sollen im gesamten Kiez Leseveranstaltungen stattfinden und

damit einen lebendigen Austausch über Literatur anregen. „Da wollen wir dabei sein! Bewohner können ihre Lieblingsbücher vorstellen und über sie diskutieren“, sagt Evert begeistert. Der Aufbau und Ausbau des Kontakts zu den anderen Anwohnern der Umgebung ist von Beginn an Teil des Wohn!Aktiv-Konzepts. „Je mehr Anregungen, desto besser“, sagt Alma Evert.

Aus der Zobelitzstraße 117 gibt es viele Geschichten zu erzählen. Wie die von den ehrgeizigen Kickerspielerinnen Renate Lutze und Helga Seifert. Sie sind seit über 50 Jahren beste Freundinnen, arbeiteten in der gleichen Firma. Lange bevor sie ins Wohn!Aktiv-Haus zogen, wohnten die beiden schon zusammen. Sie helfen sich gegenseitig, wo sie nur können. Sie leben oben, in der siebten Etage mit Blick auf den Flughafen Tegel. „Der kann vor mir aus noch lange bleiben. Ich finde das schön“, sagt Renate Lutze. Sie sind beide noch sehr aktiv, gärtnern und lachen viel. Hier im Wohn!Aktiv-Haus haben sie noch eine Menge vor. Sie sind ein Mut machendes Beispiel dafür, wie man das Wohnen im Alter selbstbestimmt gestalten kann.

**„Im Jahr 2030  
leben in Berlin  
etwa 844.000  
Menschen, die  
65 Jahre und älter  
sind. Die Gewobag  
kümmert sich  
um passende  
Wohnangebote.“**

PETRA GRÄBERT



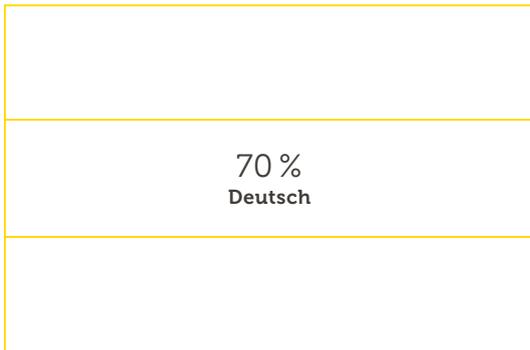
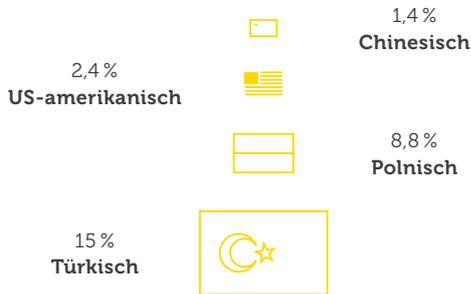
Das Wohn!Aktiv-Haus in Reinickendorf bietet innovatives Wohnen und Gemeinschaft.

Anzahl der Nationalitäten in Berlin<sup>1</sup>

190



davon:



Anzahl der Nationalitäten der Gewobag-Beschäftigten<sup>2</sup>

20

Alter der Gewobag im Jahr 2016<sup>3</sup>

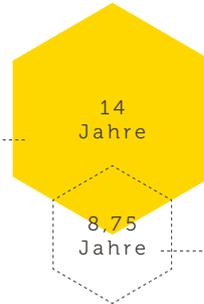
97 Jahre

Durchschnittsalter der Gewobag-Beschäftigten im Jahr 2016<sup>4</sup>

45 Jahre

Anteil, um den Menschen schneller arbeiten, wenn sie glücklich sind: 12 %<sup>5</sup>

Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit der Gewobag-Mitarbeiter im Unternehmen<sup>6</sup>



Durchschnittliche Amtszeit der Bundeskanzler<sup>7</sup>

8,75 Jahre

Anzahl der Auszubildenden im Jahr 2016<sup>8</sup>

29 bei der Gewobag<sup>8</sup>

794 im Berliner Immobilien-gewerbe<sup>9</sup>



Gewonnene Awards<sup>10</sup>

6

Awards für die Gewobag (2016)<sup>10</sup>

3

Academy Awards für „Das Zimmer mit Aussicht“ (1987)<sup>11</sup>

5

Academy Awards für „Das Appartement“ (1961)<sup>12</sup>

# Wir wachsen.

# Am liebsten

# über

# uns hinaus.

Die Zahl der gewonnenen Preise, die die Gewobag als attraktiven Arbeitgeber ausweisen, mag für sich sprechen. Eine gute Personalpolitik geht jedoch weit über deren öffentliche Sichtbarkeit hinaus. Als Arbeitgeber trägt die Gewobag zweierlei Verantwortung: in erster Linie für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und daneben für ihren Beitrag zur Stadt-Idee. Deshalb spielen auch das Aus- und das fortlaufende Weiterbilden eine zentrale Rolle im Unternehmen. Ein so klares wie durchdachtes Personalkonzept – dafür steht die Gewobag.

**AN HERAUSFORDERUNGEN WACHSEN –** Personalleiterin Martina Heger über lebenslanges Lernen, aufweichende Hierarchien und Wertschätzung. —>

# Vielfalt bedarfsgerecht entwickeln

Mit über 600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gehört die Gewobag zu den größten kommunalen Arbeitgebern in Berlin. So vielfältig wie die Stadt und ihre Bewohner, so vielfältig sind auch die Arbeitsfelder der Gewobag und ihre Fachleute. Entsprechend orientiert sich die Personalstrategie an dem, was die Gewobag auch als Wohnungsunternehmen auszeichnet: **Vielfalt bedarfsgerecht zu entwickeln. Für Berlin.**

## Unsere Ausbildung: Macht Laune. Bietet Vielfalt. Integriert.

Dass die Vielfalt ein wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmenskultur ist, wird schon im Gewobag-Leitsatz klar: „Die ganze Vielfalt Berlins.“ Zuallererst ist natürlich unser Immobilienbestand vielfältig. Er reicht von sanierten Altbauten über denkmalgeschützte Wohnanlagen bis zu Neubauten. Genauso vielfältig bilden wir aus.

Integration durch Arbeit: ————— ●  
Lernen und Arbeiten sind menschliche Bedürfnisse. Die Integration von geflüchteten Menschen erfolgt daher am besten über die Einbindung in die Arbeitswelt, über Aufgaben, Verantwortung und Kollegen um einen herum. Unser mehrstufiges Konzept vom Praktikum über eine Einstiegsqualifizierung bis zur kaufmännischen Ausbildung fördert so die erfolgreiche Integration.

## Unser Integrationskonzept mit Perspektive

**ARBEITSVERTRAG**  
Nach erfolgreichem Berufsabschluss erhalten sie einen Arbeitsvertrag bei der Gewobag.

**AUSBILDUNG**  
Nach der Teilnahme am Auswahlverfahren machen die Frauen und Männer bei uns eine projektorientierte Ausbildung.

**EINSTIEGSQUALIFIZIERUNG**  
In einem Zeitraum von etwa sechs bis zwölf Monaten bereiten wir die Praktikanten auf die Ausbildung vor. In dieser Zeit werden sie von Projektpaten bei der Gewobag begleitet und durch Schulungen fit für die Ausbildung gemacht.

**SCHNUPPERPRAKTIKUM**  
Während eines Praktikums von bis zu vier Wochen erhalten die Frauen und Männer Einblicke in die Arbeitsbereiche der Gewobag und lernen unseren Arbeitsalltag kennen.

**INFOTAG**  
Wir informieren Geflüchtete über die Ausbildungsberufe der Gewobag, die duale Ausbildung und unser Unternehmen.

**UNSERE AUSBILDUNGSBERUFE UND STUDIENGÄNGE:**

- Immobilienkauffrau/-mann
- Kauffrau/-mann für Büromanagement
- Veranstaltungskaufrau/-mann
- Fachinformatiker/-in für Systemintegration
- Duales Studium der Betriebswirtschaft, Fachrichtung Immobilien (HWR)
- Duales Studium Bauingenieurwesen (HWR)

In der Ausbildung steht die ganzheitliche Entwicklung der jungen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Vordergrund. Die Azubis lernen, sich in konkreten Aufgaben selbstständig und eigenverantwortlich Handlungsmöglichkeiten anzueignen und verschiedene Ausbildungshilfen zu nutzen. Bei diesem projektorientierten Ansatz werden Handeln und Denken, Arbeiten und Lernen, Schule und reale Arbeitswelt miteinander verbunden.

Auch unser Integrationsprojekt für Geflüchtete unterstützt die kulturelle Vielfalt im Unternehmen. Wir stellen uns mit dieser Offenheit gegen eine aktuell zu beobachtende Zunahme gesellschaftlicher Verslossenheit. Zentrales Projektziel ist die Integration geflüchteter Menschen durch die individuelle Entwicklung der Arbeits- und Ausbildungsfähigkeit. Denn die Einbindung in den Arbeitsmarkt ist einer der maßgeblichen Erfolgsfaktoren für gelungene Integration.

**Unser Personalkonzept: Ist bedarfsgerecht. Vermittelt Wertschätzung.**

Wir nehmen die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter ernst und entwickeln für sie passende Ausstattungs-, Service- und Beratungsangebote. Damit korrespondierend legen wir Wert auf eine Unternehmenskultur, die unseren Beschäftigten die Möglichkeit gibt, entsprechend ihren Fähigkeiten, aber auch entsprechend ihrem persönlichen Lebenszyklus eingesetzt zu werden. Unter diesem Aspekt werden die individuellen Wünsche mit den Bedarfen des Unternehmens so passgenau wie möglich zusammengebracht. Bei den zu Beginn jedes Jahres durchgeführten Bedarfsanalysen werden externe und interne Rahmenbedingungen berücksichtigt. Sie sind Grundlage für unser Personalentwicklungskonzept.

**Unser Förderkonzept: Macht fit.****Und zwar lebenslang.**

Mit schlanken Prozessen und unbürokratischem Handeln reagieren wir schnell, verlässlich und flexibel auf die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter. Auch unsere Beschäftigten können sich durch die prozessorientierte Arbeitsweise auf die wesentlichen Themen konzentrieren. Die frühzeitige Einbindung der Mitarbeitervertretung in Veränderungsprozesse sorgt dafür, dass die Balance zwischen Schnelligkeit, Kompetenz und akzeptabler Arbeitsverdichtung gehalten werden kann.

In vielen Unternehmen fehlen derzeit junge Fachkräfte. Wir fördern sie. Menschen, die neue Ideen und Sichtweisen mitbringen, die vielleicht auch mal die eingefahrenen Wege infrage stellen. Auch wenn nahezu alle unsere Auszubildenden bei uns weiterbeschäftigt werden, liegt das Durchschnittsalter unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei 45 Jahren.

Wir sind davon überzeugt, dass Neues zu lernen und Innovationen voranzubringen nicht nur bei den Jüngeren anzusiedeln ist. Deshalb stärken wir das Selbstvertrauen unserer erfahrenen Kolleginnen und Kollegen und helfen ihnen, die Hemmnisse zu lösen, die Innovationen eventuell im Weg stehen können. Die Gewobag hat dafür zusammen mit der Jacobs University Bremen in einem Pilotprojekt zu einem Lernfitnesstraining eingeladen. Unsere Angestellten haben hier überprüft, wie sie lernen wollen, und haben Strategien entwickelt, um sich neues Wissen und Können einfacher und mit mehr Spaß anzueignen.

**UNSERE ZIELE:**

- Offen und freundlich im Umgang und im Ton. Zwischen Kollegen ebenso wie mit unseren Kunden.
- Anpackend und pragmatisch beim Suchen und Umsetzen von Lösungen.
- Selbstbewusst und fair beim Vertreten unserer Positionen als großes kommunales Wohnungsunternehmen.
- Weitblickend und innovativ beim Erfüllen unseres wichtigen gesellschaftlichen Auftrags.
- Kreativ und intelligent beim Entwickeln neuer Ideen fürs Wohnen.
- Eine lernfördernde Arbeitsplatzgestaltung.

# „Bleibt offen in eurem Denken!“

Im Gespräch mit **Martina Heger**,  
Personalleiterin der Gewobag



## Wie wichtig ist es für die Gewobag, ein professionelles Personalkonzept zu haben?

Wir als Gewobag tragen zur Stadt-Idee und zur urbanen Entwicklung bei. Wir stehen für eine verantwortungsbewusste Personalstrategie. Der größte Teil unserer Lebenswirklichkeit findet in der Arbeitswelt statt, und diese bestimmt auch stark darüber, ob es uns gut geht. Daher hat ein Unternehmen, das kein Konzept für seine wichtigste und zugleich auch so kostenintensive Ressource hat, nicht verstanden, worum es geht.

## Wie gewinnt man die für die Gewobag richtigen Fachkräfte?

Wir fördern einerseits den Nachwuchs, also Auszubildende und junge Studierende, und wir brauchen andererseits gestandene Profis mit Arbeits- und Lebenserfahrung. Wir sorgen für „Eigengewächse“, die ihr Fachwissen bei der Gewobag von der Pike auf lernen, und wir brauchen Externe, damit wir nicht den Kontakt zum Markt verlieren. Wir haben das große Glück, dass wir die Menschen für die Gewobag gewinnen und auch halten können. Das zeigt, dass wir als Arbeitgeber viel zu bieten haben.

## Zum Beispiel im Bereich Gesundheitsförderung.

Die Verantwortung für ihre Gesundheit und Fitness liegt zuerst bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern selbst. Wir nehmen die Gewobag-Beschäftigten ernst und trauen ihnen verantwortungsbewusstes Handeln zu. Vonseiten des Unternehmens begleiten wir die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und schaffen einen attraktiven Rahmen. Es ist schlicht unsere Aufgabe, ein Arbeitsumfeld zu kreieren, in dem die Mitarbeiter ihre Leistung abrufen können und Wertschätzung erfahren.

## Damit sie ihre Leistung über einen langen Zeitraum erbringen können?

Natürlich, aber noch relevanter ist es, dass Wissen heutzutage eine viel kürzere Halbwertszeit hat. Früher bin ich mit einer Ausbildung und dem Wissen daraus fast bis zur Rente gekommen. Heute haben wir viel schnellere Strukturveränderungen, sowohl gesellschaftlich, politisch als auch rechtlich. Wir müssen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dabei unterstützen, wach und flexibel zu bleiben. Wir vermitteln ihnen: Bleibt offen in eurem Denken! So fällt es auch leichter, die Veränderungen nicht als Bedrohungen, sondern als Herausforderungen zu sehen.

## Betrifft das auch die Aufweichung von Hierarchien?

Ganz genau. Die Wahrscheinlichkeit ist hoch, dass eine Abteilungsleiterin oder ein Abteilungsleiter künftig nicht mehr 100 Mitarbeiter lenkt, sondern 100 Themen. Im selben Zusammenhang arbeiten wir derzeit an der Weiterentwicklung der internen Kommunikation, um noch stärker miteinander in den Dialog zu treten.

## Unser Personalentwicklungskonzept



### Auszeichnungen der Gewobag im Bereich Personal

2007

#### Auszeichnung der IHK Industrie- und Handelskammer Berlin

Auszeichnung für hervorragende Ausbildung:

- Ausbildungsquote
- Leistungen der Azubis
- Ausbildungskultur

2011

#### Auszeichnung des AGV Arbeit- geberverbands der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

vorbildlicher Ausbildungsbetrieb,  
für Engagement und Kreativität in der  
Ausbildung:

- projektorientierte Ausbildung
- Integration

2012

#### Auszeichnung des Bezirksamtes Reinickendorf und der Reinickendorfer Ausbildungsplatzpaten

Reinickendorfer Ausbildungsbuddy

1. Platz für:

- projektorientierte Ausbildung
- Integration

2013

#### Auszeichnung der IHK Industrie- und Handelskammer Berlin

einer der zehn besten großen Ausbildungs-  
betriebe Berlins (für besonderes Engagement):

- projektorientierte Ausbildung
- Integration

2015

#### Auszeichnung des BBU Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungs- unternehmen e. V.

1. Preis „Jugend schafft Zukunft!“ mit dem  
Projekt Vocatium

2016

**1. Platz bei den Human Resources  
Excellence Awards** in der Kategorie „Diversity  
Management“ für das Integrationsprojekt  
„Berufsausbildung – Schlüsselfaktor für erfolg-  
reiche Integration geflüchteter Menschen“

**1. Platz bei den European Responsible  
Housing Awards** in der Kategorie „Responsible  
Human Resources Management“ für  
das Integrationsprojekt „Berufsausbildung –  
Schlüsselfaktor für erfolgreiche Integration  
geflüchteter Menschen“



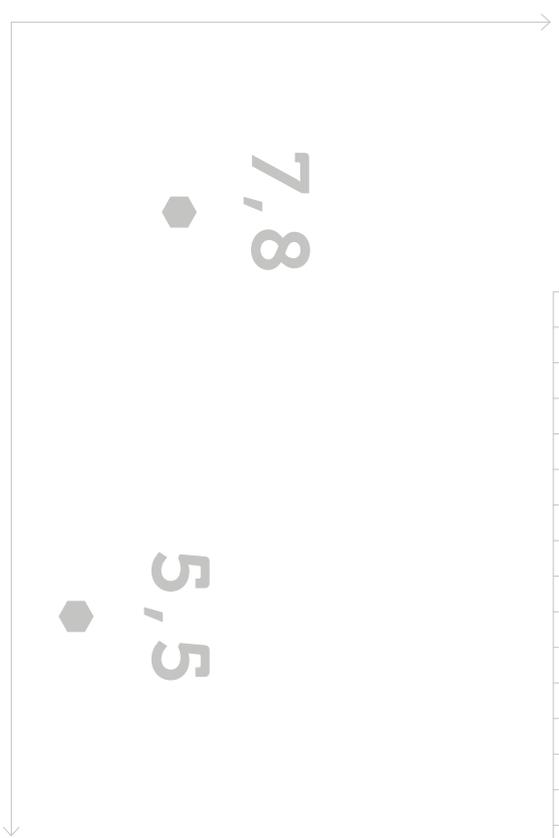
Zahl der Berliner/-innen  
gebürtig aus ...

•  
Rom

1  
8  
5  
5

2 3 . 4 6 5  
2 4 . 5 9 9

64%



1990

2013

16	Photovoltaik- anlagen und Block- heizkraftwerke der Gewobag
11.000	Damit erzeugte elektrische Energie im Jahr 2016 (kalkulierte Menge in MWh)
4.500	Damit reduzierte CO <sub>2</sub> -Emissionen im Jahr 2016 (kalkulierte Menge in Tonnen)



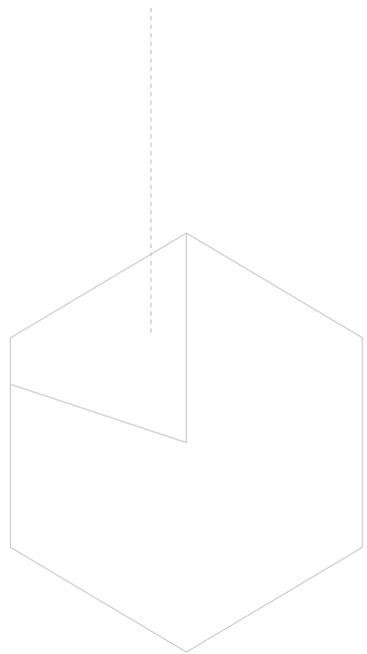
# Handeln

# schafft

# Fakten.

Das Geschäftsjahr  
2016

80



Längste Wohndauer

69  
Jahre



Durchschnittliche  
Wohndauer

13  
Jahre



65,8

720



**Das Geschäftsjahr**

**2016**



## Inhalt

<b>Die Gewobag stellt sich vor</b> .....	<b>52</b>	Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016 .....	100
<b>Beteiligungsübersicht der Gewobag</b> .....	<b>54</b>	Gewinn- und Verlustrechnung	
<b>Kurzübersicht über den</b>		Gewobag-Konzern .....	102
<b>Gewobag-Konzern in Zahlen</b> .....	<b>55</b>	Kapitalflussrechnung Gewobag-Konzern .....	103
<b>Organe der Gewobag</b> .....	<b>56</b>	Eigenkapitalspiegel Gewobag-Konzern .....	104
<b>Chronik. Die Gewobag-Highlights 2016</b> .....	<b>57</b>	Anlagenspiegel Gewobag-Konzern .....	106
<b>Berliner Leben – Eine Stiftung</b>		Forderungsspiegel Gewobag-Konzern .....	108
<b>der Gewobag</b> .....	<b>59</b>	Verbindlichkeitenspiegel Gewobag-Konzern .....	109
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b> .....	<b>62</b>	Gewinn- und Verlustrechnung	
<b>Lagebericht Gewobag-Konzern</b>		Gewobag-Konzern nach BilRUG .....	110
<b>für das Geschäftsjahr 2016</b> .....	<b>68</b>	Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016 .....	111
<b>Konzernabschluss (HGB)</b> .....	<b>99</b>	<b>Impressum</b> .....	<b>126</b>



Kurzporträt

## Die Gewobag stellt sich vor

Als eine der bedeutenden Wohnungsbaugesellschaften der Stadt steht die Gewobag für „Die ganze Vielfalt Berlins“. Mit derzeit rund 60.000 Wohnungen im Bestand zählt sie zu den größten Immobilienunternehmen Berlins und bundesweit. Bei der Gewobag wohnen rund 100.000 Mieterinnen und Mieter aus vielen Nationen.

Berlin wächst. Als kommunales Unternehmen will und wird auch die Gewobag wachsen, weil die Alt- und Neu-Berliner Wohnraum brauchen, insbesondere in der Innenstadt. Seit 2012 hat das Unternehmen sein Portfolio um rund 8.300 Wohnungen erweitert. Mittelfristig erweitert die Gewobag ihren Bestand um 14.600 Wohnungen; davon sollen rund 10.200 Wohnungen durch Neubau entstehen.

### Die Gewobag ist vielfältig. Wie Berlin.

Mit einem breiten Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten und mit innovativen Ideen, die sowohl den demografischen Bedürfnissen als auch der besseren Nutzung von Ressourcen Rechnung tragen, arbeitet die Gewobag mit an der Attraktivität und Vielfalt Berlins als lebenswerter Stadt.

#### **Attraktive Architektur**

Die Bandbreite der Unternehmensbestände reicht vom historischen Wasserturm in Prenzlauer Berg über Gründerzeitbauten in Kreuzberg und 30er-Jahre-Wohnungen im Bauhausstil bis hin zu Neubauten. Berlinern aller Generationen bietet die Gewobag Wohnraum in nahezu allen Bezirken Berlins.

Blick: Singles und Paare, Familien mit Kindern und ältere Menschen. Sie alle finden Wohnungsangebote und Services für ihren Lebensstil. Dazu gehört auch das Angebot der Gewobag, günstigen und umweltschonenden Quartier-Strom zu nutzen.

#### **Zukunftsorientierte Bestandsentwicklung**

#### **Kompetenter Service**

Die Gewobag engagiert sich für hohe Servicequalität und Kundennähe – durch das zentrale Service-Center und die Ansprechpartner vor Ort in unseren Quartierbüros. Ihre gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben unterschiedlichste Zielgruppen im

Die Gewobag investiert in ihren Bestand, um Wohnraum mit zeitgemäßer Qualität zu erhalten. Die Ziele der Energiewende hat das Unternehmen ebenso im Blick wie die Bedürfnisse seiner Mieter. Mit Ankäufen und Neubau erweitert die Gewobag zielgerichtet ihr Angebot und wird in den kommenden Jahren deutlich wachsen.



## Die Gewobag wächst. Mit Berlin.

Die Wachstumsstrategie des Unternehmens beruht auf zwei Säulen: Neubau und Ankauf. In den nächsten zehn Jahren baut die Gewobag 10.200 Wohnungen in Berlin. Dazu gehören die Projektentwicklung „Falkenberg“ in Lichtenberg mit 607 Wohnungen, die Wohnanlage „Am Mauerpark“ in Gesundbrunnen mit 122 Wohnungen sowie das Eckhaus in der Gubitzstraße 50 in Prenzlauer Berg mit 51 Wohnungen.

Bei ihren Projekten bezieht die Gewobag Klimaschutzaspekte genauso ein wie die barrierearme Ausführung und eine Architektur, die sich harmonisch in das bestehende Wohnumfeld einfügt.

## Der Konzern – wirtschaftlicher Erfolg und soziale Verantwortung

Die Gewobag ist ein städtisches Wohnungsunternehmen mit mehreren Tochtergesellschaften. Sie bietet den kompletten Service rund um die Immobilie. Jedes der Unternehmen bündelt themenspezifisches Expertenwissen und entwickelt zukunftsorientierte Produkte und Services. Gemeinsam arbeiten sie aktiv daran, dauerhafte und vertrauensvolle Kundenbeziehungen aufzubauen und zu halten.

### **Die Tochtergesellschaften**

**Gewobag EB**  
Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH

- Ankauf von Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen
- Projektsteuerung im Bereich Transaktionen

**Gewobag ED**  
Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH

- Energiedienstleister der Gewobag
- Anlagen- und Betriebsführungscontracting, gewerbliche Wärmelieferung, Energieeinkauf
- Quartiersbezogene Smart-City-Konzepte

**Gewobag MB**  
Mieterberatungsgesellschaft mbH

- Quartiersentwicklung/-koordination
- Vermietungs-Service
- Mieter- und Modernisierungsberatung, Mietschuldner- und Konfliktberatung
- Produktentwicklung/Vertrieb, z. B. Quartierstrom

**Gewobag VB**  
Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH

- Immobilienverwaltung, -vermietung und -verpachtung
- Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien- sowie Eigentumswohnanlagen und sonstigem Immobilienvermögen



Mehr unter

→ [www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)

## Beteiligungsübersicht der Gewobag

Stand: 31. Dezember 2016

### Vollkonsolidierte Unternehmen

Name und Sitz	Anteil am Kapital %
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag</b>	
<b>Gewobag EB</b> Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
<b>Gewobag ED</b> Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
<b>Gewobag MB</b> Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
<b>Gewobag VB</b> Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
<b>Treuconsult</b> Immobilien GmbH, Berlin	100,0
<b>Gewobag WB</b> Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,1
<b>Gewobag PB</b> Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	8,9
<b>Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)</b>	
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG	88,0
Gewobag KA GmbH & Co. KG	94,7
Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG	99,96
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB</b>	
<b>Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)</b>	
<b>Gewobag PB</b> Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0
<b>Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)</b>	
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin	98,1
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin	99,8
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR, Berlin	98,6
Grundstücksgesellschaft Siegerner Straße GbR, Berlin	95,4
Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG, Berlin	96,7
Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG, Berlin	99,5
Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9

## Kurzübersicht über den Gewobag-Konzern in Zahlen

		2016	2015 Nach BilRUG*	Veränderung absolut
Bilanzsumme	Mio. €	2.270,2	2.020,6	249,6
Jahresergebnis	Mio. €	44,6	60,2	-15,6
Umsatzerlöse	Mio. €	399,2	393,9	5,3
Davon Hausbewirtschaftung		385,7	367,8	17,9
Davon Verkauf von Grundstücken		8,3	20,7	-12,4
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	54,7	16,7	38,0
Aktivierete Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	40,0	23,2	16,8
Modernisierungs-/Instandhaltungsaufwand	Mio. €	57,3	68,9	-11,6
Personalaufwand	Mio. €	38,5	34,9	3,6
Mitarbeiter am 31.12.	Anzahl	611	583	28
Eigener Bestand am 31.12.	Anzahl	72.942	72.465	477
Davon Wohnungen		58.753	58.116	637
Davon Gewerbe		1.473	1.473	0
Davon Stellplätze/Garagen/Übrige		12.716	12.876	-160
Wohn-/Nutzflächen (eigener Bestand)	m <sup>2</sup>	3.841.039	3.790.556	50.483

\* Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz BilRUG

## Organe der Gewobag

Stand: 31. Dezember 2016

### Aufsichtsrat

---

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind:

**Michael Sachs**

Vorsitzender;  
Staatsrat a. D. der Hamburger Behörde für  
Stadtentwicklung und Umwelt

**Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup**

Stellv. Vorsitzender;  
Staatssekretär für Strategien für Berlin  
und Flughafenpolitik

**Boris Matuszczak**

Leiter Gewerbekunden Nord  
Dr. Klein & Co. AG, Lübeck

**Kerstin Kühn**

Rechtsanwältin

**Rolf-Dieter Schippers**

Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei der  
Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin

**Dr. Ottwald Demele**

ehem. Gewerkschaftssekretär ver.di – Landesbezirk  
Berlin-Brandenburg

**Sabine Herbst**

Kaufmännische Angestellte bei der Gewobag,  
Berlin

**Andreas Sieber**

Kaufmännischer Angestellter bei der Gewobag,  
Berlin

### Vorstand

---

**Snezana Michaelis**

Diplom-Ingenieurin (FH)

**Markus Terboven**

Diplom-Kaufmann

## Chronik

# Die Gewobag-Highlights 2016

### JANUAR

#### **Mehr Mitsprache**

Das Wohnraumversorgungsgesetz tritt in Kraft. In Zukunft erhalten die Mieterinnen und Mieter durch einen Mieterrat mehr Mitsprache bei Unternehmensplanungen wie Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprojekten. Im August 2016 finden die Wahlen bei der Gewobag statt, im Oktober 2016 tagt der neunköpfige Mieterrat erstmals.

### MÄRZ

#### **BBU-ZukunftsAward für Bunte 111**

Im Rahmen der BBU-Tage 2016 erhält das Modellprojekt „Bunte 111“ den 2. Preis in der Kategorie Wohnungsgesellschaften. Das Modellprojekt von Senat, Bezirk, PHINOVE e.V. und Gewobag erprobt seit zwei Jahren das gemeinschaftliche Miteinander von alteingesessenen Mietern und zugezogenen Roma-Familien in Reinickendorf.

### MÄRZ

#### **Gemeinsam für einen schönen Kiez**

Putzen, aussäen, pflanzen: Im Frühjahr und im Herbst 2016 mobilisierte die Gewobag Mieter, Mieterbeiräte und Mitarbeiter in zahlreichen Berliner Quartieren, um ihren Kiez gemeinsam zu verschönern. Die regelmäßig stattfindenden Aktionstage zeigen nachhaltige Wirkung und steigern das Verantwortungsgefühl der Anwohner für ihre Umgebung.

### APRIL

#### **Neuer Wohnraum für Berlin**

Die Gewobag setzt ihre Neubaustrategie konsequent um: Dem Richtfest in der Reinickendorfer Neptunstraße, wo 120 neue Wohnungen entstehen, folgen im Laufe des Jahres zahlreiche weitere: z. B. in der Bernhard-Lichtenberg-Straße, der Jablonskistraße und der Zehdenicker Straße in Prenzlauer Berg.

### MAI

#### **Baustart des MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART**

In der Schöneberger Bülowstraße entsteht bis Herbst 2017 das MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART des Streetart-Netzwerks URBAN NATION – eine weltweit einmalige Anlaufstelle für Ausstellungen, Forschung und Austausch rund um Urban Art. URBAN NATION ist ein Projekt der Berliner Leben, einer Stiftung der Gewobag.

### MAI

#### **Erste E-Schnell-Ladestation in Kreuzberg**

In der Lindenstraße in Kreuzberg eröffnet die Gewobag in Kooperation mit DriveNow und Allego die erste Schnell-Ladestation für Elektroautos im „Berliner Modell“. Der Mehrwert für die Gewobag-Mieter: DriveNow bietet den Anwohnern eine Carsharing-Registrierung zu vergünstigten Konditionen an.

Eröffnung der ersten Schnell-Ladestation für Elektroautos im „Berliner Modell“.





Der „Tag der kleinen Baumeister“ im August 2016.

## JUNI

### **Unterkunft für Geflüchtete**

Als erste landeseigene Wohnungsbaugesellschaft errichtet die Gewobag in der Bernauer Straße in Tegel-Süd ein neungeschossiges Haus als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete. Dank modularer Bauweise werden rund 230 Menschen hier eine vorläufige Unterkunft finden können.

## JULI

### **Buntes Nachbarschaftsfest am Mehringplatz**

Die „Vielfalt im Kiez!“ feiern Anwohner des Kreuzberger Mehringplatzes mit viel Musik und Spezialitäten aus aller Welt. An einer langen Tafel werden nachbarschaftliche Kontakte geknüpft und kulturelle Grenzen überwunden.

## AUGUST

### **Baumeister von morgen**

Die beliebte Ferienaktion „Tag der kleinen Baumeister“ findet 2016 erstmalig in Mariendorf statt. Die Mitmach-Baustelle für Vier- bis Achtjährige befindet sich inmitten des umfangreichen Sanierungsprojekts Wohnpark Mariendorf der Gewobag.

## SEPTEMBER

### **Best of Kiez Song Contest**

Das erfolgreiche Format „Kiez Song Contest“ findet auf dem Wasserfest der Berliner Wasserbetriebe einen krönenden Abschluss: Zehn Finalisten der vergangenen Jahre treten erneut an und beweisen, wie viel Talent in den Berliner Kiezen steckt. Die Siegergruppe von 2014 Grupo SonAsi gewinnt den „Best of Kiez Song Contest“.



Die erste „Offene Familienwohnung“ in Spandau.

## NOVEMBER

### **Offene Familienwohnung**

Die Gewobag, der soziale Träger casablanca gGmbH und Spandaus Bezirksbürgermeister Helmut Kleebank eröffnen im Falkenhagener Feld eine sichere Anlaufstelle für Kinder und Familien: Die erste „Offene Familienwohnung“ des Netzwerkprojekts Familien Stärken ist von montags bis freitags geöffnet und bietet Menschen in schwierigen Lebenssituationen Unterstützung für ein stabiles Miteinander.

## NOVEMBER

### **Pilotprojekt Windrail**

Die Gewobag und die Berliner Stadtwerke setzen gemeinsam mit dem Schweizer Entwickler Anergdy erstmals die Windrail-Technik in Deutschland ein: Eine neuartige Solar-Windkraftanlage, die die Energie sowohl aus Sonnenstrahlen als auch aus Windkraft nutzt, wird am Blasewitzer Ring in Spandau installiert.

## DEZEMBER

### **International ausgezeichnetes Integrationsprojekt**

Für ihr Leuchtturmprojekt „Berufsausbildung – Schlüsselfaktor für die erfolgreiche Integration geflüchteter Menschen“ wird die Gewobag bei den European Responsible Housing Awards in Brüssel mit dem ersten Platz in der Kategorie „Responsible Human Resources Management“ geehrt. Es folgt der erste Platz bei den Human Resources Excellence Awards in der Kategorie „Diversity Management“.

Einweihung des Windrail-Pilotprojekts in Spandau im November 2016.



## Berliner Leben – Eine Stiftung der Gewobag



Die Förderung von Kindern und Jugendlichen, die Unterstützung von Senioren und die Vermittlung von Kunst, Kultur und Sport standen auch 2016 im Fokus der Berliner Leben. Die gemeinnützige Stiftung unterstützt Projekte, die langfristig in den Berliner Quartieren verankert werden und so einen nachhaltigen Effekt haben. Erfolgreiche bestehende Projekte wurden fortgesetzt und weiterentwickelt: Gemeinsam mit der Nationalgalerie der Staatlichen Museen zu Berlin etwa hat die Berliner Leben zwei zusätzliche Workshop-Reihen für Schülerinnen und Schüler etabliert, die sie selbst zum Entdecken des Kunstbetriebes anregen. Und die Aktivitäten des Streetart-Netzwerks URBAN NATION sind aus dem Stadtbild nicht mehr wegzudenken. Die Berliner Leben setzt zahlreiche Impulse mit starker integrativer Wirkung – ob auf der Schulbühne oder im Boxing. Sie verbindet Generationen und Kulturen und inspiriert dazu, über den eigenen Tellerrand hinaus zu schauen.

### Neue Welten entdecken

Seit 2014 arbeiten die Neue Nationalgalerie der Staatlichen Museen zu Berlin und die Berliner Leben erfolgreich zusammen, um Jugendliche aus strukturschwachen Quartieren an den Kulturort Museum heranzuführen. Unter dem Namen KIEZ MEETS MUSEUM wurde die Kooperation 2016 auf vier Projekte ausgebaut. Neben den Workshop-Reihen „Deine eigene Geschichte“ und „Stell die Verbindung her“, die bereits 2014 und 2015 viele Berliner Schüler erreichten, wurden mit Fortführung der Kooperation ab 2016 zwei neue Projekte eingeführt: Im Workshop-Format „Unentdeckte Ecken“

gehen Grundschüler im Museum auf Entdeckungstour und sammeln, fotografieren und zeichnen, was ihnen auffällt. Im Projekt „Von Nagel zu Nagel – von Ort zu Ort“ blicken Jugendliche, die sich beruflich orientieren, hinter die Kulissen eines Museums und schlüpfen filmisch in die verschiedenen Rollen von Museumsmitarbeitern. KIEZ MEETS MUSEUM lässt Kinder und Jugendliche selbst kreativ werden und bietet ihnen intensive Einblicke ins Museum, in Ausstellungen und einzelne Kunstwerke. Eine gemeinsame Projektpräsentation bindet Eltern und Geschwister ein.

KIEZ MEETS MUSEUM: Im Projekt „Von Nagel zu Nagel – von Ort zu Ort“ produzieren Jugendliche Filme über den Betrieb des Hamburger Bahnhofs.





Das MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART entsteht in der Bülowstraße in Schöneberg.

### Kunst und Kiez verbinden

Die Kunstinitiative der Berliner Leben URBAN NATION bringt seit 2013 nicht nur viel Farbe in Berlins Quartiere und fördert lokale Künstler, sie führt auch soziale Projekte durch, um Impulse zur kulturellen Bildung zu geben. Stencil-Workshops für Kinder und Jugendliche, Kunstführungen für Kiezbewohner und die Beteiligung am integrativen Gewobag-Projekt „Bunte 111“ in Reinickendorf gehören zu den vielen Aktionen des Streetart-Netzwerks. URBAN NATION führt gerade Kinder und Jugendliche an künstlerische Gestaltungsformen heran und bezieht sie in die Verschönerung ihrer Umgebung ein. Die so übermittelte Wertschätzung zahlt auf das Selbstbewusstsein der jungen Teilnehmerin-

Es spukt in der Askanier-Grundschule in Spandau: Thema der Projektwoche „Abenteuer Oper!“ war 2016 die Kinderoper „Das Gespenst von Canterville“.

nen und Teilnehmer ein und stärkt das Verantwortungsgefühl für ihr Umfeld. Seit Mai 2016 erschafft URBAN NATION in Schöneberg außerdem eine einmalige Begegnungsstätte rund um das Thema Streetart: Das weltweit einzigartige MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART wird ab 2017 die Kunstwelt in den Kiez holen.

### Generationenübergreifendes

#### Erleben

„Abenteuer Oper!“ eröffnet Berliner Schülerinnen und Schülern bereits seit 2009 die Welt der Oper. In Workshops erarbeiteten seitdem rund 350 Kinder selbst Bühnenstücke bekannter Kinderoperen und führten diese begeistert an ihren Schulen auf. 2016 widmeten sich Viertklässler der Kreuzberger Otto-Wels-Grundschule und der Spandauer Askanier-Grundschule dem Stück „Das Gespenst von Canterville“. Das Projekt findet von Beginn an in Kooperation mit der Komischen Oper Berlin statt, die zum Abschluss der Projektwochen alle Beteiligten einlädt, die Profi-Aufführungen in der Komischen Oper zu besuchen und hinter die Kulissen zu schauen. 2013 baute die Berliner Leben das erfolgreiche Konzept zu einem



generationenübergreifenden Kulturprojekt aus. Seitdem studieren die Schüler die Musik-, Gesangs- und Tanzeinlagen mit Unterstützung von Senioren aus ihren Quartieren ein. „Abenteuer Oper!“ schlägt die Brücke vom Kiez zur Hochkultur und führt Generationen zusammen – ein Konzept, das 2016 mit einem dritten Platz beim Preis Soziale Stadt gewürdigt wurde.



Patrick Siegele (links), Direktor des Anne-Frank-Zentrums, ehrte Isigym-Cheftrainer Izzet Maftratoglu für seine integrative Arbeit im bundesweiten Wettbewerb „Aktiv für Demokratie und Toleranz“ 2015.

### Fit und fair durchs Leben gehen

Seit mehr als zehn Jahren bietet der Isigym Boxsport Berlin e. V. Jugendlichen und Kindern im strukturschwachen Schöneberger Norden eine attraktive und sinnvolle Freizeitbeschäftigung. Mehr als 300 Schülerinnen und Schüler und rund 150 erwachsene Freizeitsportler finden hier nicht nur Kurs- und Trainingsangebote, sondern auch eine wichtige soziale Anlaufstelle im Kiez. Fairness, Integrität und Disziplin werden hier genauso großgeschrieben wie körperliche Fitness. Auch 2016 feierte der multikulturelle Verein unter Leitung von Trainer Izzet Maftratoglu große sportliche und soziale Erfolge: Zum vierten Mal gewannen die jungen Sportler von Isigym Boxsport Berlin e. V. den Julius-turm-Pokal und damit den Titel als „Bester Boxverein von Berlin“. Im Mai 2016 freute sich der Verein außerdem über die Auszeichnung im bundesweiten Wettbewerb „Aktiv für Demokratie und Toleranz 2015“ des „Bündnisses für Demokratie und Toleranz – gegen Extremismus und Gewalt (BfDT)“ der Bundesministerien des Innern und der Justiz.

### Die Stiftungsprojekte 2016 im Überblick:

- **Initiative URBAN NATION**  
eigenes Projekt
- **„Wir aktiv. Boxsport & mehr“**  
mit dem Isigym Boxsport Berlin e. V.
- **„Abenteuer Oper!“**  
mit der Komischen Oper Berlin
- **„Kiez meets Museum“**  
mit den Staatlichen Museen zu Berlin
- **„Spiel und Spielzeug für alle“**  
mit dem Fördern durch Spielmittel e. V.
- **„KinderKulturMonat“**  
mit dem WerkStadt Kulturverein Berlin e. V.
- **„Der kleine Rosengarten“**  
mit dem kinderKUNSTmagistrale e. V.
- **Gesunde Ernährung für Kinder**  
mit der Sarah Wiener Stiftung

Berliner Leben im Netz:

→ [www.stiftung-berliner-leben.de](http://www.stiftung-berliner-leben.de)



**Michael Sachs**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

## Bericht des Aufsichtsrats

Die Wohnungswirtschaft in Berlin steht aktuell vor zahlreichen Herausforderungen. Als wachsende Stadt benötigt Berlin eine große Anzahl an neuem Wohnraum. Migration und Integration erfordern kräftige Investitionen und ganzheitliche Konzepte, die baulich-investive und soziale Maßnahmen verknüpfen. Das neue Berliner Wohnraumversorgungsgesetz muss umgesetzt werden. Damit wird die Mitbestimmung der Mieterinnen und Mieter künftig eine größere Rolle spielen. Zudem machen Klimawandel, Energiewende sowie die 2015 beschlossene Smart-City-Strategie des Berliner Senats neue Energiekonzepte und nachhaltigeres Wirtschaften notwendig.

Als eine der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin ist die Gewobag hier in vielfältiger Hinsicht gefordert. Ihre Geschäftspolitik, Unternehmensplanungen und -strategien sind wichtige Themen des Aufsichtsrats. Dazu gehörten im Geschäftsjahr 2016 insbesondere die Neubau- und Ankaufsprojekte sowie Bestandsinvestitionen. Denn im Rahmen der Wachstumsstrategie wird der Gewobag-Bestand durch Ankauf und Neubau um rund 14.600 Wohnungen bis zum Jahr 2027 wachsen. Über 2,5 Milliarden € investiert die Gewobag in dieses Ziel.

Im nachfolgenden Bericht legt der Aufsichtsrat Rechenschaft über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2016 ab. Er erläutert den kontinuierlichen Dialog mit dem Vorstand, die thematischen Schwerpunkte seiner Beratungen, die Arbeit der Ausschüsse und die Veränderungen in den Organen.

### Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Geschäftsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung, Berliner Corporate Governance Kodex und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt

wahrgenommen. Er hat den Vorstand bei dessen Tätigkeit überwacht. Außerdem war er in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Der Aufsichtsrat hat sich so von der Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Ordnungsgemäßheit der Geschäftsführung durch den Vorstand überzeugt.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend schriftlich und mündlich über die Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und -strategie, die Lage des Unternehmens einschließlich der Chancen und Risiken, den Gang der Geschäfte und das Risikomanagement. Abweichungen zwischen tatsächlicher und geplanter Entwicklung wurden umfassend erläutert. Bedeutende Geschäftsvorgänge wurden vom Vorstand mit dem Aufsichtsrat abgestimmt.

Auch außerhalb der Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse standen der Aufsichtsratsvorsitzende und weitere Mitglieder des Aufsichtsrats mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und besprachen wesentliche Themen. Diese betrafen unter anderem die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die Geschäftsentwicklung und die anstehenden Wachstumsprojekte.

## Sitzungen des Aufsichtsrats

Im Jahr 2016 fanden insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen statt. Regelmäßig hat sich das Aufsichtsratsplenum mit der Umsatz-, Ergebnis- und Geschäftsentwicklung sowie der Finanz- und Liquiditätslage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin sowie des Konzerns befasst. Weiterhin wurden die wesentlichen Ankaufsprojekte sowie die geplanten und laufenden Neubau- und Bestandsinvestitionen beraten. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat fortlaufend über seine Einschätzung des Marktgeschehens, die Geschäftsentwicklung und die aus seiner Sicht bestehenden Chancen und Risiken. Den Vorschlägen des Vorstands für zustimmungspflichtige Geschäfte hat der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Beratung im Wesentlichen zugestimmt.

In der Sitzung am 14. April 2016 hat sich der Prüfungsausschuss schwerpunktmäßig mit dem Jahresabschluss 2015 des Konzerns, der Gewobag und der Tochtergesellschaften befasst. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2015 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen.

Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am 21. April 2016 war der Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss zu geplanten, laufenden bzw. abgeschlossenen Neubau- und Bestandsinvestitionen sowie Ankäufen von Immobilien. Weiterhin wurde der Bericht des Prüfungsausschusses erörtert, insbesondere der Jahresabschluss und der Konzernabschluss der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2015. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2015

waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen des Unternehmens und des Konzerns. Der Aufsichtsrat billigte den Jahresabschluss und den Konzernabschluss.

Daneben wurden Beschlussvorschläge für die Hauptversammlung, unter anderem zum Jahresabschluss, zur Erteilung des Prüfauftrags und zur Entlastung des Aufsichtsrats und des Vorstands, verabschiedet. Außerdem wurde aus der Sitzung des Personalausschusses am gleichen Tage berichtet, wurde das Ergebnis einer Kundenzufriedenheitsanalyse vorgestellt und die Satzung für den Mieterrat und die Wahlordnung zur Bildung eines Mieterrats bei der Gewobag beschlossen.

In der Sitzung am 15. Juni 2016 befasste sich der Aufsichtsrat schwerpunktmäßig mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal des Berichtsjahrs sowie mit den Neubauinvestitionen und dem Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien. Außerdem wurde eine mögliche Verschlinkung erforderlicher zustimmungs- und berichtspflichtiger Geschäfte im Aufsichtsrat beraten und in Teilen beschlossen. Ebenfalls wurde das Zielbild für 2016 zur Kenntnis genommen und eine Personalangelegenheit beschlossen.

Am 25. August 2016 fand eine außerordentliche Sitzung des Aufsichtsrats zu den aktuellen Neubauinvestitionen und dem geplanten Ankauf einer Projektentwicklung statt. Außerdem wurde über Fondsangelegenheiten berichtet sowie die Investitionsfinanzierung mit der Europäischen Investitionsbank beschlossen.

In der Aufsichtsratssitzung am 21. September 2016 wurde der Beschluss zum Ankauf einer weiteren Projektentwicklung und zu weiteren Grundstückseinbringungen gefasst. Weiterhin berichtete der Vorsitzende aus dem Wirtschafts- und Finanzausschuss. Darin wurden der Bericht in Bezug auf die wirtschaftliche Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal sowie der Finanzierungsbericht erörtert und beschlossen. Außerdem wurde zur Mieterratswahl, zu aktuellen Personalangelegenheiten sowie zu Beteiligungsangelegenheiten berichtet.

In seiner Sitzung am 30. November 2016 befasste sich der Aufsichtsrat mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal, mit Ankaufs-, Verkaufs- und Neubauaktivitäten sowie Personalangelegenheiten. Es wurde die Wirtschaftsplanung 2017 beschlossen und es wurden die Mittelfristplanung bis 2027 sowie der Risikobericht erörtert und zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurden unter anderem Beschlüsse zur Änderung von Gesellschaftsverträgen sowie zur weiteren Verschlinkung der Berichterstattung im

Jahres- und Quartalsabschluss gefasst. Außerdem wurden Beschlüsse zum digitalen Versand von Aufsichtsratsunterlagen sowie zur Vorlage der Grundstückseinbringungen an die Hauptversammlung gefasst. Und es wurde zur Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts sowie zur Mieterratswahl berichtet.

Neben den abgehaltenen Sitzungen führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2016 vier Umlaufverfahren durch. Hierbei wurden eine Personalangelegenheit, die Umsetzung des Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG) durch die Gewobag sowie zwei Ankäufe behandelt.

## Effiziente Arbeit in vier Ausschüssen des Aufsichtsrats

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

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

Grundsätzlich werden in den Ausschüssen die Beschlüsse des Aufsichtsrats und Themen, die im Aufsichtsratsplenum zu behandeln sind, vorbereitet. Die Ausschussvorsitzenden berichteten in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig und umfassend über die Inhalte und Ergebnisse abgehaltener Ausschusssitzungen.

Der Bau- und Grundstücksausschuss (BGA) tagte im Berichtsjahr zweimal, am 13. April und am 23. November 2016. Erörtert wurden dabei insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie sowie der An- und Verkauf von Grundstücken, Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien.

Der Wirtschafts- und Finanzausschuss (WFA) kam im Jahr 2016 zu zwei Sitzungen zusammen, am 21. September und am 23. November 2016. Gegenstände der Sitzungen waren insbesondere die Erörterung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften, die Wirtschaftsplanung 2017 bis 2027, das Risikomanagementsystem sowie der Finanzierungsbericht.

Der Prüfungsausschuss (PRA) befasste sich in seiner Sitzung am 14. April 2016 insbesondere mit der Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2015 und erörterte den Gewinnverwendungsvorschlag.

Der Personalausschuss (PEA) tagte im Berichtsjahr dreimal. Er kam zu einer außerordentlichen Sitzung am 2. März sowie zu den ordentlichen Sitzungen am 21. April und am 30. November 2016 zusammen. Er befasste sich hierbei schwerpunktmäßig mit Personal- und Vergütungsthemen des Vorstands sowie mit der Bestellung und Tätigkeitsniederlegung von Geschäftsführern und Prokuristen in den Tochtergesellschaften.

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

## Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Der Vorstand hat für das Berichtsjahr 2016 die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) abgegeben. Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklärt für das Geschäftsjahr 2016, dass den Verhaltensempfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag und durch die Tochtergesellschaften der Gewobag in der Rechtsform der GmbH entsprochen worden ist. Die Entsprechenserklärung wurde vom Aufsichtsrat am 28. März 2017 beschlossen.

## Vorstand

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

## Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Aufsichtsrat der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin gab es im Berichtsjahr keine personellen Veränderungen.

## Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2016 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 21. April 2016

bestellten und vom Aufsichtsrat beauftragten Abschlussprüfer KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Der Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzernabschluss, die Berichte über die Lage der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und des Konzerns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers wurden allen Aufsichtsratsmitgliedern unverzüglich nach Aufstellung zur Verfügung gestellt. Der Abschlussprüfer hat an der die Bilanzaufsichtsratssitzung vorbereitenden Sitzung des Prüfungsausschusses am 22. März 2017 teilgenommen. Er hat über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung berichtet und ergänzende Auskünfte erteilt. Dem Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses der Gesellschaft, des Konzernabschlusses und des Lageberichts der Gesellschaft und des Konzerns hat der Prüfungsausschuss nach eingehender Erörterung zugestimmt.

Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses hat dem Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 28. März 2017 umfassend über den Jahresabschluss und die Abschlussprüfung berichtet. Zudem erläuterte der Abschlussprüfer die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand den Aufsichtsratsmitgliedern für ergänzende Fragen und Auskünfte zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht, den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers sorgfältig geprüft. Es haben sich keine Einwendungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat daraufhin, der Empfehlung des Prüfungsausschusses entsprechend, den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Bilanzgewinn von 24 Mio. € aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher eine Beschlussfassung über eine Einstellung des Bilanzgewinns in voller Höhe in die anderen Gewinnrücklagen vorsehen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Geschäftsführungen der Tochtergesellschaften sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Unternehmen des Gewobag-Konzerns für ihre im Berichtsjahr erbrachten Leistungen.

Berlin, den 28. März 2017



**Michael Sachs**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Lagebericht Gewobag-Konzern für das Geschäftsjahr 2016

## Überblick über den Konzern

### Geschäftsmodell

#### Gegenstand des Unternehmens

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

#### Rahmenbedingungen

Die Gewobag ist ein kommunales Wohnungsunternehmen. Der Eigentümer, das Land Berlin, nimmt Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Konzerns.

Für den Gewobag-Konzern gelten beispielsweise die allgemeinen Richtlinien für Beteiligungsunternehmen des Landes, bestimmte Teile der Landeshaushaltsordnung, die Mietpreisbremse, das zum 1. Januar 2016 in Kraft getretene Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG) und das Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten (kurz: Mietenbündnis), welches zum 31. Dezember 2016 auslief. Außerdem werden Satzung, Geschäftsordnungen und Zielbilder vom Senat vorgegeben, und dieser entscheidet über die Besetzung des Aufsichtsrats.

#### Aufbau

Der Gewobag-Konzern besteht zum 31. Dezember 2016 aus folgenden 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 ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH
- Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH
- Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH

- Treuconsult Immobilien GmbH
- WIR-Fonds 1 Grundstücksgesellschaft „Siegener Straße“ GbR
- WIR-Fonds 7 Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee“ GbR
- WIR-Fonds 9 Grundstücksgesellschaft „Nelly-Sachs-Park“ GbR
- WIR-Fonds 11 Grundstücksgesellschaft „Ostseestraße“ GbR
- 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
- Gewobag KA GmbH & Co. KG

### **Wachstumsziel**

Der Gewobag-Konzern setzt seinen Wachstumskurs konsequent fort und erweitert seinen Immobilienbestand. Mittelfristig will der Konzern durch Ankäufe und Neubau von derzeit 58.753 auf 72.600 eigene Wohnungen wachsen. Damit werden die politischen Vorgaben des Berliner Senats umgesetzt, die Zahl der landeseigenen Wohnungen anzuheben und mehr Wohnraum in allen Bezirken Berlins für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.

### **Steuerungskennzahlen**

Sowohl beim Neubau als auch bei der Vermietung von Wohnungen orientiert sich der Gewobag-Konzern an den Vorgaben, die insbesondere durch Mietpreisbremse, WoVG und Mietenbündnis festgelegt sind. Beispielsweise werden 55 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte (WBS = Wohnberechtigungsschein) und davon 20 Prozent an besondere Bedarfsgruppen (z. B. Obdachlose und Geflüchtete) vermietet. Mindestens 30 Prozent der Neubauwohnungen müssen als Sozialwohnungen gefördert werden.

Aufgrund der Koalitionsvereinbarung der neuen Berliner Regierung sollen zukünftig Wohnungen im Bestand, für die neue Verträge abgeschlossen werden, zu 60 Prozent an Haushalte mit WBS-Berechtigung vergeben werden. Bei Neubauvorhaben sollen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sicherstellen, dass mindestens 50 Prozent der Wohnungen für WBS-Berechtigte zur Verfügung stehen.

Typisch für ein bestandshaltendes Unternehmen ist des Weiteren das laufende Monitoring von Miethöhe, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltung. Anders als die gesetzlichen Vorgaben sehen das WoVG und das Mietenbündnis vor, Bestandsmieten innerhalb von vier Jahren um nicht mehr als 15 Prozent zu erhöhen und maximal 9 Prozent der umlegbaren Modernisierungskosten an die Mieter weiterzureichen.

Um die wirtschaftliche Stabilität des Konzerns zu sichern, werden gewisse Finanzkennzahlen regelmäßig beobachtet. Beispielsweise wird die Investitionstätigkeit des Konzerns über den Verschuldungsgrad (LTV = Loan-To-Value) gesteuert. Dieser stellt die Kreditverbindlichkeiten (abzüglich der Eigenmittel) dem Vermögen (Summe der Verkehrswerte der Immobilien) gegenüber. Der LTV per 31. Dezember 2016 beträgt 38,6 Prozent (Vorjahr: 43,6 Prozent). Der Gewobag-Konzern hat sich zum Ziel gesetzt, den LTV nicht dauerhaft über 50 Prozent steigen zu lassen. Durch steigende Verkehrswerte liegt der LTV per 31. Dezember 2016 unter dem prognostizierten LTV von 40,1 Prozent.

Der Zinsdeckungsgrad (ISCR = Interest service cover ratio) dient ebenfalls als Steuerungsgröße. Dieser berücksichtigt das EBITDA, welches als Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen sowie Zuschreibungen definiert ist. Das EBITDA wird zur Berechnung des Zinsdeckungsgrades durch den Zinsaufwand dividiert. Für das Geschäftsjahr 2016 beträgt dieser 2,9 (Vorjahr: 2,5). Ziel ist es, den Zinsdeckungsgrad deutlich über 1,5 zu halten. Gegenüber der Prognose von 2,8 ist der ISCR leicht gestiegen.

## Portfolio

### Bestand

Der Bestand des Gewobag-Konzerns ist fast über das gesamte Stadtgebiet Berlins verteilt. Durch Ankäufe der letzten Jahre wurde der Bestand in allen Stadtteilen erweitert. Die Zahl der durch den Gewobag-Konzern verwalteten Einheiten hat sich in der Berichtsperiode durch Bestandsankäufe und Neubautätigkeit bei der Gewobag, der Gewobag WB und der Gewobag PB erhöht. Den Großteil der Brandenburger Bestände in Neuruppin hat die Gewobag zum 31. Dezember 2015 im Rahmen der Portfoliobereinigung unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gesellschafters veräußert. Die Zustimmung zum Verkauf lag im Juni 2016 vor. Die verwalteten Einheiten der Gewobag VB haben sich im Jahr 2016 verringert.

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

Anzahl	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Gewobag	33.995	34.043	-48
Gewobag PB	14.215	14.221	-6
Gewobag WB	22.673	22.503	170
Gewobag EB	707	727	-20
Gewobag KA	301	-	301
KG-Fonds	280	200	80
WIR-Fonds	771	771	0
<b>Eigener Bestand</b>	<b>72.942</b>	<b>72.465</b>	<b>477</b>
Davon Wohnungen	58.753	58.116	637
Davon Übrige	14.189	14.349	-160
Davon durch Dritte verwaltet	219	140	79

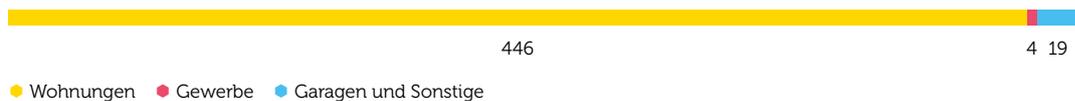
### Ankauf

Die im Berichtszeitraum erfolgten Zukäufe verteilen sich auf die Konzerngesellschaften:

Anzahl	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Sonstige
Gewobag	88	0	0
Gewobag KA	300	1	0
KG-Fonds	58	3	19
<b>Gesamt</b>	<b>446</b>	<b>4</b>	<b>19</b>

Im Dezember 2016 wurde zudem die Übernahme einer Beteiligung an der KG Potsdamer Straße 148 (15 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten, 20 Stellplätze) mit Wirkung zum 1. Januar 2017 beurkundet.

### Zukäufe im Berichtszeitraum



● Wohnungen ● Gewerbe ● Garagen und Sonstige

**Neubau**

Der Gewobag-Konzern hat eine mittelfristige Neubauplanung beschlossen. Diese beinhaltet den Bau von 10.200 neuen Wohnungen bis 2026.

Die Neubautätigkeit im Jahr 2016 verteilt sich auf die Konzerngesellschaften:

Anzahl	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Sonstige
Gewobag	432	0	54
Gewobag PB	253	15	0
Gewobag WB	191	0	35
<b>Gesamt</b>	<b>876</b>	<b>15</b>	<b>89</b>

Im Berichtszeitraum wurde eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete mit 44 Wohneinheiten in Berlin-Reinickendorf (Tegel) fertiggestellt und der Bau einer weiteren Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete mit 71 Wohneinheiten in Berlin-Spandau begonnen.

Von den 651 zum Berichtsstichtag im Bau befindlichen Wohnungen erfolgte für 261 Wohnungen im Jahr 2016 der Baubeginn. 142 Wohnungen wurden 2016 fertiggestellt, davon 120 in der Neptunstraße 21–26 in Berlin-Reinickendorf. 300 Wohnungen werden im Rahmen öffentlicher Förderprogramme errichtet, welche mit entsprechender Mietpreisbindung vermietet werden. Davon wurden 26 Wohnungen im Berichtszeitraum fertiggestellt.

Im November 2016 wurde der Ankauf einer Neubau-Projektentwicklung in der Chamissostraße in Berlin-Spandau (Hakenfelde) mit insgesamt 61 Wohnungen beurkundet. Der Baubeginn erfolgte Anfang Dezember 2016, und die Baufertigstellung ist für 2018 vorgesehen. Darüber hinaus wurde im Dezember 2016 der Ankauf einer weiteren Neubau-Projektentwicklung in der Ahrensfelder Chaussee in Berlin-Lichtenberg (Falkenberg) mit einem Volumen von 607 Wohnungen unterzeichnet. Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt mit 110 Wohnungen ist ebenfalls im Dezember erfolgt.

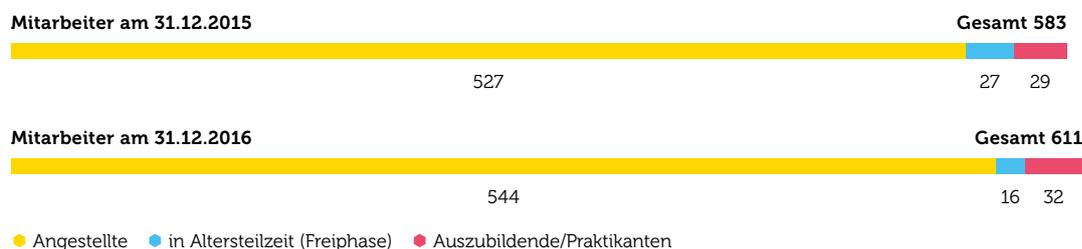
Weiterhin wurde im Berichtsjahr der Ankauf einer Neubau-Projektentwicklung in der Dolgenseestraße in Berlin-Lichtenberg mit einem Volumen von 687 Wohnungen beurkundet, deren Baubeginn voraussichtlich 2017 erfolgt.

Das Land Berlin hat im Rahmen seiner Liegenschaftspolitik im Berichtszeitraum 20 Grundstücke als Sachwerteinlage in die Gewobag eingebracht. Beim geplanten Wohnungsneubau auf den eingebrachten Grundstücken werden mietenpolitische Verpflichtungen berücksichtigt, die mit der Einbringung verbunden sind. Weitere Sachwerteinlagen sind geplant.

## Personal

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

### Personalstruktur



### Gewobag-Konzern

Mitarbeiter	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Gewobag	94	103	-9
Gewobag PB	169	158	11
Gewobag WB	208	182	26
<b>Summe</b>	<b>471</b>	<b>443</b>	<b>28</b>
Gewobag EB	10	10	0
Gewobag ED	16	12	4
Gewobag MB	56	55	1
Gewobag VB	58	63	-5
<b>Gesamt</b>	<b>611</b>	<b>583</b>	<b>28</b>
Davon Angestellte	544	527	17
Davon in Altersteilzeit (Freiphase)	16	27	-11
Davon Auszubildende/Praktikanten	32	29	3

Nachrichtlich:	2016	2015	Veränderung
Personaldurchschnitt	593	569	24
Teilzeitbereinigt	544	515	29

Im Jahr 2016 hat das Bestandswachstum zu einem Wachstum der Mitarbeiterzahl bei der Gewobag WB und der Gewobag PB geführt. In diesen beiden Gesellschaften werden in der Regel die Neueinstellungen durchgeführt. Die Mitarbeiterzahlen der Gewobag sind durch altersbedingte Austritte 2016 weiter gesunken. Die Mitarbeiter der Gewobag, der Gewobag WB und der Gewobag PB sind jeweils für die anderen Unternehmen sowie zum Teil für weitere Konzerngesellschaften tätig. Die Mitarbeiterzahl der Gewobag VB ist nach Integration

der im Vorjahr erworbenen und auf die Gewobag VB verschmolzenen GRATUS Immobilien-service GmbH und Generierung von Potenzialen aus der Zusammenarbeit im Konzern leicht reduziert. Die Mitarbeiterzahl der Gewobag MB ist 2016 stabil geblieben. Die Gewobag ED konnte ihr Geschäftsfeld festigen und personell weiter wachsen.

### **Ausbildung**

Die Ausbildungsprogramme des Gewobag-Konzerns fördern die Stärken der Auszubildenden und bieten bedarfsorientiert gezielte Unterstützung an. Durch projektorientierte Ausbildung wird der Nachwuchs optimal auf die spätere berufliche Laufbahn vorbereitet.

### **Weiterbildung**

Parallel hat Weiterbildung einen hohen Stellenwert. Über personenbezogene Fortbildungen sowie funktionsübergreifende, teamorientierte Projektarbeit wird sichergestellt, dass ein generationenübergreifender Wissenstransfer erfolgt.

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.

## **Soziales Engagement**

### **Pro Quartier – Verantwortung übernehmen in Berlin**

Als kommunales Wohnungsunternehmen übernimmt die Gewobag soziale Verantwortung in Berlin. Der Gewobag-Konzern engagiert sich für aktive Nachbarschaften, bürgerschaftliches Engagement und Integration. Aus der Unternehmensstrategie „Pro Quartier – Verantwortung übernehmen in Berlin“ werden maßgeschneiderte Projekte abgeleitet. Innovative Konzepte, die darauf ausgelegt sind, die Quartiere mit unseren Wohnungsbeständen ganzheitlich zu entwickeln, sind dabei ein wichtiger Bestandteil. Wenn gebaut oder modernisiert wird, werden verschiedenste Interessen und Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter ganzheitlich bedacht und wenn möglich berücksichtigt.

Dem Gewobag-Konzern ist es wichtig, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrem Quartier wohlfühlen, Verantwortung für den eigenen Lebensraum übernehmen und dass sie lebendiger Teil der bunten Vielfalt Berlins sind und bleiben. Zahlreiche Kiezfeste und Informationsveranstaltungen sowie die Förderung von ehrenamtlichen Aktivitäten, Projekten für Kinder und Mitmachaktionen schaffen regelmäßige Kiez-Highlights für viele alteingesessene und Neu-Berlinerinnen und -Berliner aller Altersgruppen und Kulturen. Sie ermöglichen Beteiligung und regen die Kommunikation zwischen Nachbarn und mit dem Wohnungsunternehmen an.

So haben die Gewobag-Aktionstage „Gemeinsam für einen schönen Kiez“ schon Tradition. Im Herbst 2016 zogen engagierte Mieterbeiräte, Mieter und Mitarbeiter der Gewobag mit Besen, Schubkarren und Schaufeln durch zehn Berliner Kieze, befreiten sie von Müll und pflanzten 2.000 Blumenzwiebeln für Frühblüher.

Die Gewobag richtet den Wettbewerb „Sing für Deinen Kiez“ seit fünf Jahren aus. Rund 140 musikalische Talente haben sich auf der Bühne präsentiert. Den berlinweiten „Best of Kiez Song Contest 2016“ gewann die Grupo SonAsi.

Im November 2016 eröffneten Spandau-Bürgermeister Helmut Kleebank und die Gewobag im Falkenhagener Feld die „Offene Familienwohnung“ des Netzwerkprojekts Familien Stärken. Sie wird ein sicherer Ort für Kinder und Anlaufpunkt für Familien sein. Wichtige etablierte Treffpunkte für die Mieterinnen und Mieter sowie die Gewobag sind die zehn Kiezzstuben unseres Unternehmens.

#### **Das innovative Wohn!Aktiv-Projekt**

Auch der Herausforderung des demografischen Wandels stellt sich die Gewobag frühzeitig. Fest steht, dass der Anteil der älteren Menschen in Deutschland deutlich ansteigen wird. Was fehlt, sind zielgruppenspezifische Angebote. Deswegen startete das innovative Projekt Wohn!Aktiv, die größte „Wohngemeinschaft Berlins“ für aktive Menschen ab 60 Jahren.

„Gemeinsam statt einsam“ lautet das Motto. Das Wohn!Aktiv-Haus in Reinickendorf mit 150 Wohnungen ist ein Pilotprojekt, das große Aufmerksamkeit erzielt. Es ist geplant, das Angebot nach einer Evaluationsphase zukünftig auszuweiten und weitere Wohnhäuser dieser Art zu entwickeln.

#### **Partizipation der Mieterinnen und Mieter**

Die Partizipation der Mieterinnen und Mieter hat bei der Gewobag eine lange Tradition und wird weiter ausgebaut. Die Kiezkoordinatorinnen der Gewobag initiieren und begleiten Projekte und Aktivitäten für ein nachbarschaftliches Miteinander und die Verantwortungsübernahme in den Quartieren. Dabei arbeiten sie eng mit den Mieterbeiräten und den Akteuren vor Ort, wie Bildungseinrichtungen, Initiativen, Vereinen und Quartiersmanagements, sowie mit der Bezirksverwaltung zusammen.

Die 18 quartiersbezogenen Mieterbeiräte, in denen sich über 70 Mieterinnen und Mieter ehrenamtlich engagieren, sind wichtige Ansprechpartner für die Gewobag sowie für Initiativen im Wohnumfeld.

Seit September 2016 werden die Beiräte durch einen von allen Mieterinnen und Mietern der Gewobag gewählten neunköpfigen Mieterrat ergänzt. Der Mieterrat wurde auf der Grundlage

des WoVG eingerichtet. Er bündelt die Interessen und Kritiken der Gesamtmieterschaft der Gewobag. Die daraus abgeleiteten Anregungen und Vorschläge vertritt der Mieterrat gegenüber dem Unternehmen mit dem Ziel, zum Interessenausgleich beizutragen. Aus seiner Mitte wird eine Person in den Aufsichtsrat der Gewobag entsandt. Der Mieterrat befasst sich darüber hinaus mit aktuellen Neubau- und Modernisierungsvorhaben und kooperiert mit den Mieterbeiräten für die Entstehung bzw. den Ausbau regionaler Netzwerke in den Quartieren.

### **Integration**

Bei der Integration geflüchteter Menschen leistet die Gewobag einen wertvollen Beitrag. Sei es durch die Unterbringung in Bestandsimmobilien, den Bau modularer Unterkünfte, die Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen oder diverse andere Integrationsprojekte. Im Jahr 2016 erhielt die Gewobag für ihr Projekt „Berufsausbildung – Schlüsselfaktor für erfolgreiche Integration geflüchteter Menschen“ eine internationale Auszeichnung. Sie wurde mit dem ersten Platz in der Kategorie „Responsible Human Resources Management“ bei den European Responsible Housing Awards (ERHIN) 2016 in Brüssel ausgezeichnet. Darüber hinaus wurde das Projekt mit einem weiteren ersten Platz bei den Human Resources Excellence Awards (HREA) 2016 in der Kategorie „Diversity Management“ ausgezeichnet.

### **Stiftung Berliner Leben – eine Stiftung der Gewobag**

Mit Gründung der Stiftung Berliner Leben im Mai 2013 hat die Gewobag ihr Engagement für aktive soziale Stadtteilentwicklung ausgebaut. Die Stiftung Berliner Leben fördert Kunst und Kultur, die Jugend- und Altenhilfe sowie den Sport. Ein Leuchtturmprojekt der Stiftung ist URBAN NATION. Dahinter verbirgt sich ein innovatives Netzwerk für Künstler und Kunstprojekte, die insbesondere auch die Nachbarschaften mit einbeziehen. Im Mittelpunkt steht die Förderung junger Künstler der Urban Contemporary Art. Workshops, Ausstellungen und die Gestaltung des öffentlichen Raums schaffen Gemeinschaftserlebnisse und bieten Anreize für gesellschaftliche Teilhabe.

Nach dem offiziellen Baustart im Mai 2016 wird URBAN NATION im Herbst 2017 ein gleichnamiges Museum for Urban Contemporary Art in der Bülowstraße 7 eröffnen. Unter dem Leitmotiv „Connect. Create. Care.“ entsteht ein Highlight in der Berliner und internationalen Kulturlandschaft. Die inhaltlich und architektonisch einzigartige Institution für Künstler, Projekte und Nachbarschaften gibt der Urban Art ein Zuhause. URBAN NATION kuratiert Ausstellungen und fördert über ein museumspädagogisches Programm kulturelle Bildung.

Hervorzuheben sind darüber hinaus Kooperationen mit etablierten kulturellen Institutionen wie der Neuen Nationalgalerie oder der Komischen Oper Berlin: Neuartige, wirkungsvolle pädagogische Konzepte für Kinder und Jugendliche setzen hier auf einen Dialog zwischen Generationen. Kinder und Jugendliche erleben Kunst und Kultur gemeinsam mit älteren Menschen. So werden Barrieren überwunden, Verständnis entwickelt und Freundschaften aufgebaut.

Das Stiftungsprojekt „Wir aktiv – Boxsport & mehr“ des Isigym Boxsport Berlin e.V. wurde 2016 im bundesweiten Wettbewerb „Aktiv für Demokratie und Toleranz 2015“ ausgezeichnet, den das „Bündnis für Demokratie und Toleranz – gegen Extremismus und Gewalt (BfDT)“ der Bundesministerien des Innern und der Justiz jährlich vergibt.

## **Geschäftsverlauf**

### **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Die deutsche Wirtschaft erfuhr 2016 das stärkste Wachstum seit fünf Jahren. Hierzu tragen maßgeblich der Konsum der Verbraucher und die Ausgaben des Staats, insbesondere für die Versorgung und Unterbringung Geflüchteter, bei. Niedrige Zinsen und eine geringe Inflation begünstigen die Kaufkraft. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt entwickelt sich weiterhin positiv. Sinkende Arbeitslosigkeit und anhaltende Investitionen in Immobilien, Maschinen und Fahrzeuge sorgen für Dynamik. Steigende Energiepreise erinnern daran, dass die Umstellung auf erneuerbare Energien eines der starken zukunftsorientierten Themen bleibt. Lebensqualität steigern und Wettbewerbsfähigkeit sichern – Ziele der Digitalisierung, die es mit umfangreichen Investitionen, fundierter Bildung und den politischen Herausforderungen des internationalen Umfelds zu meistern gilt.

Berlin bleibt auch weiterhin auf einem wirtschaftlichen Erfolgskurs. Anhaltendes Bevölkerungswachstum, steigende Beschäftigung und steigende Touristenzahlen schaffen Nachfrage vor allem im Handel und Wohnungsbau. Dienstleistungsbranchen und Baugewerbe legen dynamisch zu. Gleichzeitig entstehen neue Unternehmen, die Digitalisierung mit Produktion verbinden. Der Standort Berlin entwickelt sich dabei stärker als der Bundesdurchschnitt. So beträgt das BIP-Wachstum in Berlin ca. 3 Prozent<sup>1</sup>, im Bundesdurchschnitt 1,8 Prozent. Eine der großen Herausforderungen ist die Qualifikation der Arbeitssuchenden, um auch zukünftig die positive wirtschaftliche Entwicklung zu sichern.

<sup>1</sup> [www.berlin.de](http://www.berlin.de), Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 2. Dezember 2016 „Berliner Wirtschaft setzt Erfolgskurs fort“.

## Ertragslage

Mio. €	2016	2015	Veränderung
Mieterträge	269,2	255,4	13,7
Ergebnis aus Betriebskosten	-3,9	-4,2	0,3
Ergebnis aus Grundstücksverkäufen	7,8	17,2	-9,5
Erträge aus Zuschreibungen	1,7	26,5	-24,8
Übrige Erträge	12,7	12,2	0,4
Instandhaltungsaufwendungen	-57,3	-68,9	11,6
Übriger operativer Aufwand	-9,4	-7,8	-1,6
Personalaufwand	-38,5	-34,9	-3,6
Abschreibungen	-56,7	-54,5	-2,1
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-31,5	-28,4	-3,1
Beteiligungsergebnis	0,9	0,7	0,1
Zinsergebnis	-45,8	-51,0	5,2
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer	-4,5	-2,1	-2,3
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>44,6</b>	<b>60,2</b>	<b>-15,6</b>
./. Ergebnis aus Grundstücksverkäufen	-7,8	-17,2	9,5
./. Erträge aus Zuschreibungen	-1,7	-26,5	24,8
./. Erträge aus Erstattung VBL/Auflösung RAP	-5,6	0,0	-5,6
<b>Jahresergebnis aus planmäßigem Geschäft</b>	<b>29,5</b>	<b>16,4</b>	<b>13,1</b>

Vorstehend werden jeweils Umsätze, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten und Grundstücksverkäufen als Ergebnis zusammengefasst. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2016 ein Konzern-Jahresüberschuss von 44,6 Mio. € erwirtschaftet. Dieses Ergebnis beinhaltet ungeplante Erträge aus Rückzahlungen von VBL-Sanierungsgeldern der Jahre 2013 bis 2015 von 1,9 Mio. €, aus der Auflösung eines Rechnungsabgrenzungspostens für Erbbauzinsen von 3,7 Mio. € sowie aus Zuschreibungen auf Immobilien von 1,7 Mio. €.

Das Ergebnis aus Grundstücksverkäufen mit 7,8 Mio. € wurde im Wesentlichen aus dem Verkauf des Gewerbeobjekts Bottroper Weg 2 in Berlin-Tegel erzielt. Der Gewobag-Konzern hat die derzeitige Marktlage zur aktiven Portfoliobereinigung genutzt.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere im Bereich der Leerwohnungssanierung (-5,3 Mio. €) verringert. Weiterhin erfolgten geringere Zuführungen zu Rückstellungen.

Bereinigt um die ungeplanten Erträge sowie das Ergebnis aus Grundstücksverkäufen ergibt sich ein anteiliger Jahresüberschuss aus der planmäßigen Geschäftstätigkeit von 29,5 Mio. € (Vorjahr: 16,4 Mio. €).

Die Steigerung dieses Ergebnisses aus der planmäßigen Geschäftstätigkeit basiert im Wesentlichen auf der konsequenten Fortsetzung des Investitions- und Wachstumskurses. Dabei steht die Ausnutzung von Skaleneffekten in der Bewirtschaftung der Immobilienbestände ebenso wie Finanzierungsaktivitäten zur Optimierung des Zinsergebnisses im Vordergrund der geschäftlichen Aktivitäten. Das Zinsergebnis konnte trotz eines investitionsbedingt gestiegenen Finanzierungsvolumens wesentlich gesenkt werden. Die Erhöhung der Mieterträge basiert neben Mietsteigerungen und Leerstandsabbau auch auf der um 477 gegenüber dem Vorjahr erhöhten Anzahl konzerneigener Wohnungen.

## Geschäftsentwicklung im Einzelnen

### Hausbewirtschaftung

#### Mietentwicklung

Die Nettokaltmieten je Quadratmeter haben sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Nettokaltmiete	2016	2015	Veränderung	
	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	abs.	in %
Gewobag	5,90	5,71	0,19	3,24
Gewobag PB	5,71	5,57	0,14	2,60
Gewobag WB	5,72	5,59	0,13	2,40
Gewobag EB	5,69	5,40	0,29	5,45
WIR-Fonds	6,30	6,07	0,23	3,71
KG-Fonds	6,42	6,23	0,19	3,06
Gewobag KA	7,13	-	-	-
<b>Konzern</b>	<b>5,81</b>	<b>5,64</b>	<b>0,17</b>	<b>3,03</b>

#### Preisfreier Bestand

Die Erhöhungsmöglichkeiten im preisfreien Bestand nach Mietspiegel 2015 wurden planmäßig wahrgenommen. Bei der Neu- bzw. Wiedervermietung sowie bei Modernisierungsumlagen werden, wie bereits bei den Steuerungskennzahlen erwähnt, die gesetzlichen und die mit dem Gesellschafter vereinbarten Begrenzungen beachtet. Hervorzuheben sind die Mietpreisbremse, das WoVG und das Mietenbündnis. Im Geschäftsjahr wurden 58 Prozent (Vorjahr: 40 Prozent) der Wohnungen an WBS-Berechtigte und davon 25 Prozent<sup>2</sup> an besondere Bedarfsgruppen vermietet.

<sup>2</sup> Anteil der Vermietungen an besondere Bedarfsgruppen erst per 31. Dezember 2016 (WoVG-Bündnisreporting) auswertbar, daher kein Vorjahreswert.

### Preisgebundener Bestand

Aufgrund der Marktentwicklung konnten auch im preisgebundenen Bestand (Sozialer Wohnungsbau bis Wohnungsbauprogramm 1997) in der Vergangenheit marktbedingt ausgesprochene Mietnachlässe reduziert werden. So konnte im Berichtsjahr die Anpassung der Pauschalansätze für Instandhaltungs- und Verwaltungskosten umgesetzt werden. Trotzdem müssen weiterhin Mietnachlässe und -verzichte im preisgebundenen Bestand gewährt werden.

### Leerstand

Im Konzern sank der stichtagsbezogene Leerstand im eigenen Wohnungsbestand (inkl. WIR-Fonds und eigener Einheiten in Drittverwaltung) insgesamt zum 31. Dezember 2016 auf 1.498<sup>3</sup> Wohnungen (Vorjahr: 1.686); die Leerstandsquote beträgt rund 2,5 Prozent (Vorjahr: 2,9 Prozent). Davon beträgt der rein vermarktungsbedingte Leerstand mit 341 Wohnungen 0,6 Prozent (Vorjahr: 570 Wohnungen/1,0 Prozent). Die Zahl der leerstehenden Gewerbeeinheiten hat sich auf 61 (Vorjahr: 79) und die Leerstandsquote von 5,4 Prozent auf 4,1 Prozent verringert. Begründet ist der Wohnungsleerstand vorrangig durch die umfassenden Sanierungsarbeiten der asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand sowie die notwendigerweise leerstehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten.

### Erlösschmälerungen

Die durch Leerstände sowie alle Arten von wohnungsbezogenen Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen (Miete und Betriebskosten) sanken 2016 insgesamt auf rund 16,2 Mio. € (Vorjahr: rund 18,1 Mio. €).

### Mietforderungen

Am 31. Dezember 2016 beliefen sich die Mietforderungen im Konzern vor Wertberichtigungen auf rund 4,2 Mio. € (Vorjahr: 4,5 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 2016 rund 1,8 Mio. € (Vorjahr: rund 2,2 Mio. €). In Bezug auf die Sollmieten betragen die Mietforderungsausfälle 0,7 Prozent (Vorjahr 0,9 Prozent) und liegen somit deutlich unter dem kalkulatorischen Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent.

### Fluktuation

Im Konzern hat sich die Fluktuationsquote verringert (2016: 6,0 Prozent, 2015: 6,3 Prozent). Die Kündigungen sanken auf 3.503 Fälle (Vorjahr: 3.683 Fälle), mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,99 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,98 €/m<sup>2</sup>). Dem standen steigende Neuvermietungen von 3.933 Wohnungen (Vorjahr: 3.887 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,42 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,49 €/m<sup>2</sup>) gegenüber.

<sup>3</sup> Enthalten sind unter anderem 120 Wohnungen des Neubauprojekts Neptunstraße (Fertigstellung Dezember 2016).

## Bautätigkeit

Die Aktivitäten zur Modernisierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands wurden in Ergänzung der laufenden/geplanten Instandhaltung portfolioorientiert planmäßig fortgesetzt. Der Fokus der Bautätigkeit lag im Berichtszeitraum auf der Vorbereitung und Realisierung umfangreicher energetischer Sanierungen in größeren Wohnkomplexen, der fortführenden Planung und Realisierung der ersten Neubauvorhaben sowie umfassenden Modernisierungsmaßnahmen in bisher unsanierten Altbauten. Zur Finanzierung der Bauvorhaben wurden auch KfW-Förderdarlehen in Anspruch genommen. Darüber hinaus ist die Baurechtschaffung in neuen Baugebieten ein umfangreiches Handlungsfeld.

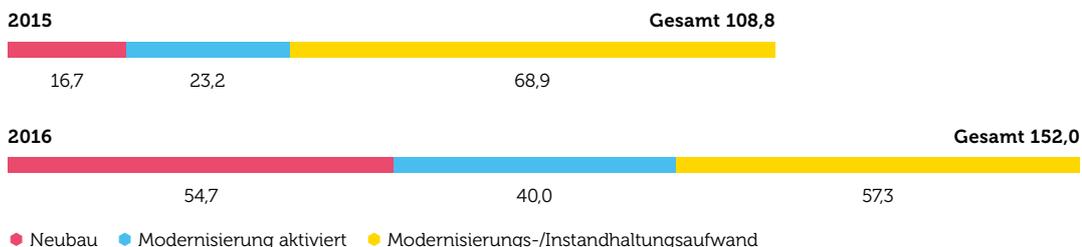
Der Gewobag-Konzern hat im Berichtsjahr durchschnittlich 25,30 €/m<sup>2</sup> in Instandhaltung und Instandsetzung investiert. Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von 33,57 €/m<sup>2</sup> unterschritten wurde. In den nächsten fünf Jahren soll die gesamte Instandhaltung weiterhin über 25 €/m<sup>2</sup> liegen. Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 19,9 Mio. € für die Leerwohnungssanierung inkl. Asbestbeseitigung (Vorjahr: 25,1 Mio. €, Plan: 30,4 Mio. €).

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

Mio. €	2016	2015	Veränderung
Gewobag	74,0	45,0	29,0
Gewobag PB	35,7	26,2	9,5
Gewobag WB	39,8	36,3	3,5
Gewobag EB	0,2	0,3	-0,1
Gewobag ED	2,5	0,6	1,9
Gewobag KA	0,1	-	0,1
WIR-Fonds 1, 7, 9, 11	0,2	0,4	-0,2
Konsolidierung	-0,5	0,0	-0,5
<b>Summe</b>	<b>152,0</b>	<b>108,8</b>	<b>43,2</b>
Davon Neubau	54,7	16,7	38,0
Davon Modernisierung aktiviert	40,0	23,2	16,8
Davon Modernisierungs-/Instandhaltungsaufwand	57,3	68,9	-11,6

**Bautätigkeit sowie Herstellungs- und Erhaltungsaufwand Gewobag-Konzern**

in Mio. €



## Restitution

Dieser allein bei der Gewobag PB vorhandene Bereich ist aufgrund der fortschreitenden Abarbeitung der vorliegenden Restitutionsanträge rückläufig und wird mittelfristig beendet sein. Am 31. Dezember 2016 wurden wie im Vorjahr 83 Vertragseinheiten auf fremde Rechnung betreut.

## Beteiligungen

**Gewobag EB**

Die Gewobag EB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie unterstützt die Gewobag bei der Umsetzung ihrer Wachstumsziele.

Im Auftrag der Gewobag betreut sie den Ankauf sowohl von Bestandswohnungen als auch von Neubau-Projektentwicklungen (forward deals). Ihre Aufgaben im Transaktionsprozess umfassen die Akquisition, die Betreuung der Due Diligence sowie das Vertragsmanagement während der Realisierung von Projektentwicklungen bis zur Übergabe der angekauften Wohnungen in den Bestand der Gewobag.

**Gewobag ED**

Die Gewobag ED ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie ist der Energiedienstleister des Gewobag-Konzerns und zuständig für die sichere Wärmeversorgung der zentral und dezentral beheizten Quartiere, organisiert den sicheren Betrieb der Anlagen und optimiert den Betrieb und Energieeinkauf mit Blick auf die Reduzierung klimaschädlicher Emissionen.

Neben dem Einsatz von besonders effizienten Blockheizkraftwerken und dem daraus gewonnenen Quartier-Strom unterstreichen auch Photovoltaikanlagen, solarthermische Anlagen, Windenergieanlagen, Niedrigenergiehäuser sowie energetische Sanierungen das Engagement für die Energiewende.

#### **Gewobag MB**

Seit 2007 ist die Gewobag MB als hundertprozentige Tochter der Gewobag für den Gewobag-Konzern als fachkompetenter Dienstleister tätig. Zum Kerngeschäft gehören unter anderem die Quartiersentwicklung und die Betreuung der Mieterbeiräte und des 2016 gewählten Mieterrats. In der Mietschuldnerberatung wird die nachhaltige Reduzierung von Mietrückständen angestrebt. Weitere Geschäftsfelder umfassen die Mieterberatung bei Modernisierung der Wohngebäude, den Vermietungsservice sowie die Produktentwicklung/Vertrieb wohnungsnaher Serviceleistungen.

#### **Gewobag VB**

Die Gewobag VB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, deren Kerngeschäft in der reinen Fremdverwaltung von Miethausanlagen und Wohnungseigentümergeinschaften liegt und damit die professionelle Bewirtschaftung von Miet- und Eigentumswohnungen umfasst. Diese Leistungen übernimmt die Gesellschaft auch anteilig für den Gewobag-Konzern.

#### **Treuconsult**

Die Treuconsult ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, deren Kerngeschäft die Geschäftsführung und Geschäftsbesorgung für zwei Kommanditgesellschaften (BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Gewobag KA GmbH & Co. KG jeweils mit Sitz in Berlin) als deren persönlich haftende Gesellschafterin ist.

Die Konzerngesellschaften Gewobag und Gewobag WB halten Anteile an diversen Fondsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG. Die Treuconsult fungiert als persönlich haftender Gesellschafter (Komplementär) ohne Beteiligung am Kapital der jeweiligen Fondsgesellschaften.

#### **GEWOBAG-Fonds**

Die juristischen Auseinandersetzungen bei den GEWOBAG-Fonds auf Rücknahme der in den Jahren 1994 bis 1996 emittierten Fondsanteile sind nach wie vor noch nicht vollständig letztinstanzlich entschieden. In einem Verfahren wurde im Jahr 2016 letztinstanzlich zugunsten der Gewobag entschieden. Für die weiterhin laufenden Verfahren wurden Prozesskostenvorstellungen gebildet.

**WIR-Fonds**

Bisher konnte die Gewobag WB sechs Fondsgesellschaften im Wege der gesellschaftsrechtlichen Anwachsung übernehmen. Per 31. Dezember 2016 hält sie 95,4 bis 99,8 Prozent der Anteile an vier im Konzern verbliebenen WIR-Fonds und konzentriert sich auf die nach Wegfall der Anschlussförderung vorhandenen Möglichkeiten zur Begrenzung der Bewirtschaftungsdefizite insbesondere durch die Optimierung der Finanzierungs- und Verwaltungskosten.

**KG-Beteiligungen**

Die Gewobag hält Anteile von 88,0 Prozent an der Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG. Die Gewobag WB hält 96,7 bis 99,9 Prozent der Anteile an drei weiteren Kommanditgesellschaften. Weitere Anteilsübernahmen bei bereits bestehenden Beteiligungsgesellschaften erfolgten 2016 nicht.

Zum 1. Juli 2016 hat die Gewobag Anteile an der Grundstücksgesellschaft Köpenicker Allee 146–162 UG (haftungsbeschränkt) übernommen und die Gesellschaft im Wege des Formwechsels nach UmwG in die Gewobag KA GmbH & Co. KG umgewandelt. Die Verwaltung erfolgt durch die Gewobag.

Zum 1. Oktober 2016 hat die Gewobag KG-Anteile an der Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG übernommen, deren Geschäftsbesorgung bis zur geplanten Übernahme aller Anteile weiterhin durch die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH erfolgt.

Als Komplementärin (ohne Einlagekapital) in allen oben genannten KG-Gesellschaften trat die Treuconsult ein. Für 2017 erwartet der Konzern weitere Übernahmen von KG-Anteilen.

## Vermögenslage

### Aktiva

	31.12.2016		31.12.2015	
	Mio. €	%	Mio. €	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,6	0,1	1,4	0,1
Sachanlagen	1.883,1	89,3	1.777,8	96,0
Finanzanlagen	11,7	0,6	9,7	0,5
Geldbeschaffungskosten	0,1	0,0	0,1	0,0
Forderungen aus Grundstücksverkauf (nach Ablauf von fünf Jahren)	0,8	0,0	4,8	0,3
	<b>1.897,3</b>	<b>90,0</b>	<b>1.793,8</b>	<b>96,9</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Forderungen und RAP	16,6	0,8	17,5	0,9
Flüssige Mittel	186,6	8,9	32,8	1,8
Bausparguthaben	6,9	0,3	5,5	0,3
Übrige Aktiva	0,4	0,0	1,4	0,1
	<b>210,5</b>	<b>10,0</b>	<b>57,2</b>	<b>3,1</b>
<b>Konzern-Bilanzvolumen</b>	<b>2.107,8</b>	<b>100,0</b>	<b>1.851,0</b>	<b>100,0</b>

### Passiva

	31.12.2016		31.12.2015	
	Mio. €	%	Mio. €	%
<b>Langfristiger Bereich</b>				
Eigenkapital	44,4	2,1	-9,5	-0,5
Rückstellungen	23,6	1,1	25,1	1,4
Kreditverbindlichkeiten	1.849,1	87,7	1.602,3	86,5
Aufwendungsdarlehen	119,8	5,7	163,0	8,8
Rechnungsabgrenzungsposten	19,5	0,9	23,5	1,3
	<b>2.056,4</b>	<b>97,5</b>	<b>1.804,4</b>	<b>97,5</b>
<b>Mittel- und kurzfristiger Bereich</b>				
Rückstellungen	26,5	1,3	28,3	1,5
Übrige Verbindlichkeiten	24,9	1,2	18,3	1,0
	<b>51,4</b>	<b>2,5</b>	<b>46,6</b>	<b>2,5</b>
<b>Konzern-Bilanzvolumen</b>	<b>2.107,8</b>	<b>100,0</b>	<b>1.851,0</b>	<b>100,0</b>

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen: Betriebskostenzahlungen mit Vorschüssen der Mieter, Kautionsbankguthaben mit Mietverbindlichkeiten, Treuhandkonten mit entsprechenden Verbindlichkeiten.

Der Anstieg des Sachanlagevermögens beruht insbesondere auf aktivierten Modernisierungskosten sowie Neubaumaßnahmen und Ankäufen von Projektentwicklungen, denen planmäßige Abschreibungen sowie Abgänge aufgrund von genehmigten Verkaufsmaßnahmen gegenüberstehen. Ein an den Miterwerber gewährtes Darlehen im Rahmen des Anteils-erwerbs eines Objekts im Share Deal führte zur Zunahme der Finanzanlagen.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzernjahresüberschuss von 44,6 Mio. € (Vorjahr: 60,2 Mio. €) sowie aus der Einstellung von 7,6 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €) in die Kapitalrücklage aufgrund der unentgeltlichen Einbringung von Grundstücken in die Gewobag durch den Gesellschafter. Die Eigenkapitalquote beträgt 2,1 Prozent (Vorjahr: -0,5 Prozent). Bei einem Ansatz der Immobilien mit Verkehrswerten sind das Vermögen des Konzerns und die Eigenkapitalquote deutlich höher.

Durch ein erstes Darlehen der Europäischen Investitionsbank von 150 Mio. € und durch die Begebung eines weiteren Schuldscheindarlehens von 147 Mio. € erhöhten sich die Kreditverbindlichkeiten im Jahr 2016. Im Geschäftsjahr wurden des Weiteren außerplanmäßige Rückführungen von bestehenden Finanzkrediten vorgenommen.

## Finanzielle Entwicklung

Der Bestand an flüssigen Mitteln laut Vermögenslage belief sich am 31. Dezember 2016 auf rund 193,5 Mio. € (Vorjahr: rund 38,3 Mio. €). In dem Bankbestand sind rund 6,9 Mio. € (Vorjahr: rund 5,5 Mio. €) Bausparguthaben der Gewobag WB enthalten, die als Kredit-sicherheit abgetreten sind.

Der Zufluss der liquiden Mittel aus dem Schuldscheindarlehen und dem Darlehen der Europäischen Investitionsbank erfolgte in der zweiten Jahreshälfte 2016, was den hohen Bankbestand zum Bilanzstichtag begründet. Die Mittel werden im Geschäftsjahr 2017 für weitere Rückführungen von Finanzkrediten, Ankäufe von Projektentwicklungen und zur Finanzierung von Neubaumaßnahmen verwendet.

## Finanzierungsaktivitäten

Aufgrund des branchenüblich hohen Fremdkapitalanteils und der daraus resultierenden Zinsbelastungen ist der Konzern bestrebt, alle Maßnahmen, die der Optimierung dieser Zinslast dienen, zu prüfen und in adäquatem Umfang umzusetzen.

Zusätzlich ist der Konzern bestrebt, seine Finanzierungsbasis laufend zu verbreitern. Zu diesem Zweck wurden die Ratingagenturen Moody's und S&P beauftragt, den Konzern zu raten. Es wurde zur Mitte des vergangenen Jahres ein A1 Rating von Moody's und ein A+ Rating von S&P erteilt. Dieses wurde Mitte des Jahres 2016 bestätigt.

Auf Basis des erteilten Ratings ist der Gewobag-Konzern in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen. Beispielsweise hat die Gewobag bei der Europäischen Investitionsbank ein unbesichertes annuitätisches Darlehen von 250 Mio. € für ein Neubau- und Modernisierungsprogramm aufgenommen, aus welchem 2016 bereits 150 Mio. € ausgezahlt wurden. Die Laufzeit beträgt 25 Jahre. Die zweite Tranche mit 100 Mio. € wird voraussichtlich im Jahr 2017 durch die Gewobag abgerufen.

Der Konzern hat zum 5. Dezember 2016 ein unbesichertes endfälliges Schuldscheindarlehen (SSD) von insgesamt 147 Mio. € aufgenommen. Dies teilt sich in sechs Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten auf. Eine Tranche ist variabel verzinst (zehnjährige Kapitalbindung), und fünf Tranchen mit Laufzeiten von 10 bis 30 Jahren sind zu Festzinssätzen verzinst. Das SSD dient sowohl der Ablösung bzw. Zusammenfassung kleinteiliger Darlehen, der Finanzierung von Ankäufen als auch von Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung sowie der Ablösung von Aufwendungsdarlehen. Da es sich um ein unbesichertes SSD handelt, schont es zudem die Beleihungsreserven und ermöglicht eine projektübergreifende Unternehmensfinanzierung. Durch die Endfälligkeit des SSD trägt dies zur gewollten Absenkung des hohen Durchschnittstilgungssatzes des Konzerns (derzeit 3,75 Prozent) bei.

Die alternativen Finanzinstrumente des Gewobag-Konzerns umfassen per 31. Dezember 2016 ausschließlich Zinsswaps in € zur Sicherung einer festen Verzinsung auf vier variable Darlehen als Grundgeschäfte mit einem

- a) Nominalwert von 39,0 Mio. € und einem Marktwert von –7,8 Mio. €,
- b) Nominalwert von 45,0 Mio. € und einem Marktwert von –9,9 Mio. €,
- c) Nominalwert von 22,0 Mio. € und einem Marktwert von –5,9 Mio. €,
- d) Nominalwert von 14,5 Mio. € und einem Marktwert von –3,4 Mio. €.

Grund- und Sicherungsgeschäft sind immer zu 100 Prozent effektiv und weisen identische Laufzeiten auf.

Der gesamte Zinsaufwand<sup>4</sup> des Gewobag-Konzerns für die in Anspruch genommenen Darlehen sank im Berichtsjahr auf 47,4 Mio. € (Vorjahr: 48,7 Mio. €). Dies liegt am niedrigen Zinsniveau und an der Finanzierungsstrategie des Gewobag-Konzerns, die frühzeitige Darlehensablösungen und Prolongationen zu günstigeren Zinsen ermöglicht.

<sup>4</sup> ohne Auf-/Abzinsung von Rückstellungen/Verbindlichkeiten und sonstige Finanzierungskosten

Parallel wurden im Konzern auf Basis der laufenden Analyse des Kreditportfolios und der Zinsbindungsfristen Prolongationen bzw. Umfinanzierungen teilweise mit Zusammenlegung von Darlehen vorgenommen, wenn sich dies nach Auslaufen der Zinsbindung als sinnvoll erwies.

Die dem Gewobag-Konzern bei zwei Kreditinstituten eingeräumten Kreditlinien von jeweils 40 Mio. € waren zum Bilanzstichtag nicht in Anspruch genommen. Darüber hinaus besteht eine Bereitwilligkeitserklärung eines Kreditinstitutes für eine unbesicherte „Bridgefinanzierung“ von bis zu 100 Mio. € für Ankäufe und Vorfinanzierung von Neubaumaßnahmen.

## Fazit

Im Geschäftsjahr 2016 hat sich die Nettokaltmiete für Wohnungen im Konzern auf 5,81 € je Quadratmeter erhöht und somit den Planwert von 5,83 € nur leicht verfehlt. Die Leerstandsquote hat sich erwartungsgemäß positiv entwickelt und beträgt, wie in der Planung unterstellt, 2,5 Prozent.

Die Einbringung von Grundstücken bewirkt eine Erhöhung der Eigenmittel. Deshalb hat der Neubau auf eigenen bzw. eingebrachten Grundstücken keinen bedeutenden Effekt auf den LTV. Der Ankauf von Bestandsobjekten wirkt sich stärker auf den LTV aus als der Neubau, da sich das Eigenkapital nicht erhöht.

Das aus dem Jahresergebnis abgeleitete EBITDA beträgt 149,9 Mio. € und liegt über der Prognose von 135,5 Mio. €. Diese positive Abweichung ist im Wesentlichen in den außerplanmäßigen Verkäufen sowie geringeren Aufwendungen des operativen Geschäfts, unter anderem in der Instandhaltung, begründet.

Steigende Kreditverbindlichkeiten erhöhen grundsätzlich den Zinsaufwand. Da das Ergebnis und die Abschreibungen bei Zugang von Objekten auch steigen, haben sowohl der Ankauf als auch der Neubau keine starken Auswirkungen auf den Zinsdeckungsgrad. Das niedrige Zinsniveau trug 2016 dazu bei, den Zinsaufwand und die Durchschnittsverzinsung im Vergleich zu 2015 erneut zu senken und somit den Zinsdeckungsgrad zu steigern.

## Mittelfristige Chancen und Risiken

### Integriertes Risiko- und Compliancemanagement

#### IKS

Der Gewobag-Konzern verfügt über ein konzernweites rechnungslegungsbezogenes Internes Kontrollsystem (IKS).

Wesentliche Elemente des IKS sind unter anderem klare Prozessvorgaben, welche durch automatisierte Überwachungsmechanismen abgesichert sind, das Vier-Augen-Prinzip, manuelle Stichprobenkontrollen und eindeutige Bilanzierungsrichtlinien. Ein wesentlicher Teil des IKS ist der Betrieb eines angemessenen Risiko- und Compliancemanagements (RCM), welches wiederum ein Element verantwortungsvoller Unternehmensführung ist.

#### Risiko- und Compliancemanagement

Der Gewobag-Konzern verfügt über ein integriertes Risiko- und Compliancemanagementsystem mit dem Ziel, Schäden abzuwenden und den langfristigen Fortbestand des Konzerns zu sichern. Unter Compliance ist die Einhaltung von Gesetzen, vertraglichen Verpflichtungen, internen Regelungen und Richtlinien sowie ethischen und moralischen Standards zu verstehen. Das Compliancemanagement unterstützt die Sicherstellung eines regelkonformen Verhaltens der Führungskräfte sowie Mitarbeiter und ist integrierter Bestandteil des RCM.

#### Risikostrategie

Im Interesse aller Stakeholder hat die Unternehmensführung eine konservative und auf Sicherheit bedachte Risikostrategie vorgegeben.

#### Maßnahmen

Die Umsetzung der Risikostrategie erfolgt, indem Risiken durch die Risikoeigner im Konzern erfasst, analysiert und bewertet und anschließend zentral im RCM gebündelt an die zuständigen Verantwortungsträger kommuniziert werden. So wird sichergestellt, dass notwendige Präventions- bzw. Gegenmaßnahmen zeitnah und bedarfsgerecht eingeleitet werden. Zudem wird der Aufsichtsrat über alle relevanten Risikoentwicklungen des Konzerns umfangreich informiert. Im Ergebnis ist sichergestellt, dass alle Organe des Konzerns über wesentliche Konzernrisiken aufgeklärt sind.

## Gesamteinschätzung der Risiken

Im Nachfolgenden erläutern wir zunächst allgemeine Risikosachverhalte wie „Makroökonomische Risiken“ und „Marktbezogene Risiken“. Danach gehen wir aus den insgesamt ermittelten Risiken auf die aus Sicht der Gesellschaft besonders relevanten Risiken und deren Steuerungsmaßnahmen ein.

Insgesamt sieht der Vorstand für die Geschäftsjahre 2017 und 2018 keine bestandsgefährdenden Risiken für den gesamten Gewobag-Konzern.

## Allgemeine Risiken

### Umfeld- und marktbezogene Risiken

Umfeld- und marktbezogene Risiken werden durch Veränderungen – insbesondere die Verschlechterung – der Wirtschaftslage im Allgemeinen oder der Wirtschaftslage Berlins im Speziellen hervorgerufen und könnten sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage des Konzerns auswirken. Auch Änderungen der generellen Nachfragestruktur, z. B. durch den demografischen Wandel, spielen hierfür eine Rolle.

### Politische und regulatorische Risiken

Diese Risiken werden durch die Einführung neuer oder die Veränderung von bestehenden, insbesondere mietrechtsbezogenen Gesetzen, Vorschriften oder bestimmten Richtlinien hervorgerufen und können die Ertragslage des Gewobag-Konzerns beeinflussen.

Besonderes Augenmerk ist dabei auf die strikten Begrenzungen der Mieterhöhungsmöglichkeiten zu richten, welche im Wesentlichen durch die 2015 eingeführte Mietpreisbremse sowie das seit 2016 gültige WoVG bestimmt werden. Der Gewobag-Konzern ist hieraus verpflichtet, sowohl bei der Bestandsmietenentwicklung als auch im Rahmen der Neuvermietung mietpreisdämpfend zu wirken und verstärkten Fokus auf die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen zu legen. Diese Vorgaben sind Bestandteil der Wirtschaftsplanung des Konzerns.

### Portfoliorisiken

Zu den Portfoliorisiken zählen alle Risiken einzelner Objekte, beispielsweise Instandhaltungstau, gesundheitsgefährdende Baustoffe oder auch die Risiken, welche ganze Portfolien betreffen, wie z. B. die sinkende Attraktivität bestimmter Standorte oder Einnahmeausfälle durch Leerstände, Mietminderungen bzw. -nachlässe sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Mietforderungen. Um diese Risiken frühzeitig zu erkennen und rechtzeitig entgegenwirken zu können, betreibt der Gewobag-Konzern ein umfassendes Portfoliomanagement.

### **Finanzierungsrisiken**

Als Finanzierungsrisiken gelten alle Risiken, die im Zusammenhang mit der Fremdmittelbeschaffung stehen. Hierunter fallen insbesondere Zinsrisiken, Prolongationsrisiken und Liquiditätsrisiken. Branchenbedingt ist das Fremdmittelvolumen sehr hoch, wodurch diese Risiken besonderer Beachtung bedürfen. Das Kreditportfolio des Gewobag-Konzerns wird daher laufend im Hinblick auf Struktur und Konditionen analysiert. Hinsichtlich der Neu- bzw. Refinanzierungsnotwendigkeiten erfolgt regelmäßig ein Abgleich mit den mittel- und langfristigen Erfolgs-, Bau- und Finanzplanungen.

### **Sonstige Risiken**

Weiterhin bestehen für den Gewobag-Konzern verschiedene generelle Unternehmensrisiken, die regelmäßig betrachtet werden. Hierzu gehören insbesondere rechtliche und steuerliche Risiken, die zu unerwarteten Zahlungen führen können, sowie Personalrisiken.

## **Wesentliche Einzelrisiken**

Einzelrisiken im Konzern gelten als wesentlich, wenn ihr potenzielles Schadensausmaß unabhängig von der Eintrittswahrscheinlichkeit unter Berücksichtigung getroffener Gegenmaßnahmen in der kurzfristigen Betrachtung mindestens 2 Mio. € beträgt.

### **Investitions- und Akquisitionsrisiken**

Für die Erweiterung und Pflege der Wohnungsbestände hat der Gewobag-Konzern einen umfassenden Akquisitions- und Investitionsplan für die nächsten Jahre aufgestellt. Trotz sorgfältiger Planung und Überwachung sämtlicher Maßnahmen bestehen bei Akquisitions- und Projektentwicklungstätigkeiten Risiken, insbesondere hinsichtlich rechtlicher, wirtschaftlicher und technischer Fragestellungen. Etwaige Baukostenerhöhungen im Kontext von Akquisitions- und Projektentwicklungstätigkeiten, die im Jahr 2017 mit über 200 Mio. € über Vorjahresniveau liegen, werden im Rahmen der quartalsweisen Risikoberichterstattung entsprechend untersucht und ggf. im Rahmen ergänzender Beschaffung von Fremdkapital berücksichtigt.

Um derartige Risiken bereits vor dem Erwerb von neuen Immobilien erkennen und bewerten zu können, hat die Gewobag einen Akquisitionsprozess implementiert, auf dessen Basis bei jeder Bestandserweiterung eine ausführliche wirtschaftliche, technische, rechtliche und steuerliche Prüfung (Due Diligence) durchgeführt wird.

Das Risiko, erst nach Abschluss der Ankaufstätigkeiten Kenntnisse zu erlangen, die die wirtschaftlichen Annahmen negativ beeinflussen und somit Auswirkungen auf Profitabilität und Bewertung der Ankaufbestände aufweisen, lässt sich dabei dennoch nicht vollständig ausschließen.

Bei Investitionsaktivitäten bestehen Risiken, die einerseits zu Termin- und Baukostenüberschreitungen führen können und andererseits Vermietungsrisiken nach sich ziehen. Die Gewobag minimiert diese Risiken, indem sie die Bauherrenaufgaben im Projektmanagement konsequent wahrnimmt und Projekte mit regelmäßigen Kosten- und Terminkontrollen begleitet.

#### **Rechtsstreitigkeiten: Fondsprozesse**

Die Gewobag wirkte als Initiatorin und Prospektherausgeberin an der Errichtung geschlossener Immobilienfonds mit. Ein Teil der Anteilseigner des Immobilienfonds GEWOBAG Immobilienfonds 3 GbR klagt seit 2007 auf Schadensersatz im Wege der Rückabwicklung ihrer Beteiligung. Die Forderung beträgt rund 9,4 Mio. €. Die Erfolgsaussichten der Gewobag in den Verfahren sind derzeit höher als die Aussicht des Unterliegens. In einem Parallelverfahren wurde im Jahr 2016 letztinstanzlich zugunsten der Gewobag entschieden. Für die laufenden Verfahren wurden Prozesskostenrückstellungen gebildet.

## Weitere potenziell wesentliche Einzelrisiken

Der erwartete Schaden der nachfolgenden Risiken ist aufgrund der geringen Eintrittswahrscheinlichkeit nicht wesentlich. Dennoch werden diese Risiken aufgrund ihres potenziellen Schadensausmaßes abgebildet.

#### **Asbest**

Die Verarbeitung des gesundheitsgefährdenden Baustoffes Asbest erfolgte deutschlandweit insbesondere in den 1960er und 1970er Jahren, unter anderem in Wohn- und Verwaltungsgebäuden. Auch im Bestand des Gewobag-Konzerns sind derzeit noch etwa 19.000 Wohnungen von Asbest betroffen. Im Jahr 2016 sind im Zusammenhang mit der Asbestsanierung rund 8,1 Mio. € für 1.569 Wohnungen angefallen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Modernisierungsprojekte Mariendorf/Rathausstraße in Berlin-Tempelhof und Schönhauser Allee 102 in Berlin-Prenzlauer Berg weitere 290 Wohnungen von Asbest befreit. Die Beseitigung von asbesthaltigen Bauteilen ist sehr kostenintensiv, da spezielle Verfahren und Sicherheitsauflagen eingehalten werden müssen. Risiken bestehen für den Gewobag-Konzern in steigenden Kosten für die Asbestsanierung und -entsorgung, möglichen Verschärfungen der gesetzlichen Vorschriften oder einer höheren Anzahl asbestbelasteter Wohnungen im Bestand. Die Gewobag verfolgt einen umfassenden Sanierungsplan zur Asbestbeseitigung und betreibt hierzu eine transparente Informationspolitik.

### **IT-Ausfall**

Ein Ausfall des vom Gewobag-Konzern genutzten IT-Systems würde aufgrund der weit fortgeschrittenen Digitalisierung zu erheblichen Störungen des normalen Geschäftsbetriebes führen. Um einem solchen Ausfall vorzubeugen, hat der Gewobag-Konzern wirksame Prozesse zur Sicherung des IT-Systems und bezüglich der Zugriffsrechte geschaffen.

## **Chancen der zukünftigen Entwicklung**

### **Wachstum und Wandel**

Der Berliner Immobilienmarkt wird auch künftig von Dynamik und Vielfalt geprägt sein. Steigende Wohnraumnachfrage und zunehmend unterschiedliche Kundenbedürfnisse werden auf ein begrenztes Wohnraumangebot treffen und zu weiterem Preisanstieg im Innenstadtbereich führen. Der Gewobag-Konzern wird auf diese verschiedenen Kundenbedürfnisse und Möglichkeiten differenziert und bedarfsgerecht eingehen, denn seine Ziele sind Wirtschaftlichkeit und Wahrnehmung sozialer Verantwortung gleichermaßen. Voraussetzung dafür ist die kontinuierliche Weiterentwicklung des Angebots durch Neubau und Ankäufe.

### **Diversifizierung und Professionalisierung**

Das Immobilienportfolio des Gewobag-Konzerns verteilt sich über fast alle Bezirke Berlins. Durch diese Diversifizierung werden mögliche Klumpenrisiken vermieden. Um den zunehmenden Kundenanforderungen in der wachsenden Metropole gerecht zu werden, hat der Gewobag-Konzern nachhaltige Strukturen geschaffen und sich organisatorisch modern aufgestellt, mit einem klaren Geschäftsprozessmodell sowie einer professionellen IT-Plattform. Die Kundenbetreuung erfolgt per Telefon und E-Mail durch ein zentrales Service-Center sowie direkt vor Ort in neun über die gesamte Stadt verteilten Quartierbüros.

### **Zinsniveau**

Auf den Finanz- und Geldmärkten eröffnen sich mit den historisch niedrigen Zinsen vermehrt Handlungsoptionen, den künftigen Finanzmittelbedarf für die geplanten Investitionen durch entsprechende Zinsvereinbarungen abzusichern. Gleiches gilt auch für die Prolongation von auslaufenden Kreditverträgen. Aufgrund niedriger Zinsen ergeben sich Potenziale hinsichtlich einer Erhöhung des Zinsdeckungsgrades.

### **Geschäftsfeld Mieterstrom**

Das Tochterunternehmen Gewobag ED hat im Jahr 2015 die operative Geschäftstätigkeit aufgenommen und beschäftigt sich mit den Themen Energie- und Wärmelieferung. In diesem Zusammenhang werden mit der KWK-Offensive (Kraft-Wärme-Kopplung) Blockheizkraftwerke gebaut. In diesen Blockheizkraftwerken entsteht bei der Wärmeerzeugung Strom, welcher unter der Marke „Quartier-Strom“ den Mietern kostengünstig angeboten wird.

## Gesamtaussage zu Risiken und Chancen

Nach ausführlicher Analyse und Bewertung der Chancen und Risiken ist festzustellen, dass derzeit keine Risiken ersichtlich sind, die den Fortbestand bzw. die Zahlungsfähigkeit des Konzerns gefährden könnten. Besonders durch die weitere positive Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes bieten sich in Zukunft zahlreiche Entwicklungschancen. Für alle Risiken wurde eine erforderliche sowie angemessene planerische und ggf. bilanzielle Vorsorge getroffen. Hinsichtlich der operativen Geschäftstätigkeit wird in den nächsten Jahren tendenziell eine stabile positive Ertragsentwicklung erwartet.

Sollten entgegen allen Erwartungen die Zinsen 2017 stark ansteigen, hat dies aufgrund des hohen Anteils festverzinslicher Darlehen lediglich geringfügige Auswirkungen auf das Ergebnis. Zudem werden bei der Investitionsfinanzierung zum großen Teil Förderdarlehen genutzt, deren Zinssatz grundsätzlich unter dem Marktzins liegt. Die vom Unternehmen definierte Untergrenze des Zinsdeckungsgrades sollte auch dann nicht gefährdet sein.

Aufgrund der hohen Attraktivität von Großstädten, insbesondere Berlins, werden die Verkehrswerte der Grundstücke voraussichtlich nicht sinken, sondern eher steigen. Dies wirkt sich positiv in einem sinkenden LTV aus. Für die Akquisition von neuen Grundstücken ist eine Steigerung der Verkehrswerte wiederum als Erschwernis zu bewerten.

Nach den Wahlen zum Abgeordnetenhaus von Berlin und den Vereinbarungen im Koalitionsvertrag sind weitere Maßnahmen zur Begrenzung der Miethöhe vorgesehen, deren Konkretisierung derzeit noch andauert.

## Berliner Corporate Governance Kodex

Der Senat von Berlin hat für seine Beteiligungen – und damit auch für den Gewobag-Konzern – die Anwendung des Berliner Corporate Governance Kodex mittels Hauptversammlungsbeschluss in der Satzung festgeschrieben. Die diesbezügliche Erklärung des Vorstands erfolgt für den gesamten Konzern:

Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklärt für das Geschäftsjahr 2016, dass den Verhaltensempfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 15. Dezember 2015 durch die Gewobag und durch die Tochtergesellschaften der Gewobag in der Rechtsform der GmbH entsprochen worden ist.

## **Gesetz für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen**

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

#### **Vorstand**

Der Aufsichtsrat der Gewobag hat im Kalenderjahr 2015 gemäß § 111 Abs. 5 AktG für den Frauenanteil im Vorstand eine Zielgröße von 50 Prozent festgelegt. Derzeit besteht der Vorstand aus einer Frau und einem Mann; der Frauenanteil im Vorstand liegt damit bei 50 Prozent.

#### **Führungsebenen**

Der Vorstand der Gewobag hat im Kalenderjahr 2015 gemäß § 76 Abs. 4 AktG für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene der Konzernholding unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 30 Prozent und für den Frauenanteil in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von 35 Prozent festgelegt. Die Umsetzung hat innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist bis zum 30. Juni 2017 zu erfolgen. Der Aufsichtsrat der Gewobag hat diese Festlegungen in seiner Sitzung am 24. November 2015 zur Kenntnis genommen.

Die beiden Führungsebenen im Sinne von § 76 Absatz 4 wurden anhand der bestehenden Berichtslinien innerhalb der Gewobag-Holding festgelegt. Per 31. Dezember 2016 beträgt der Frauenanteil in der ersten Führungsebene der Konzernholding unterhalb des Vorstands 14 Prozent und in der zweiten Führungsebene 44 Prozent.

### Angaben zum Mindestanteil von Frauen und Männern im Aufsichtsrat

#### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat der Gewobag setzt sich gemäß § 11 der Satzung der Gewobag aus sechs von der Hauptversammlung zu wählenden Mitgliedern und drei von den Arbeitnehmern entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählenden Mitgliedern zusammen.

Der Aufsichtsrat der Gewobag hat im Kalenderjahr 2015 gemäß § 111 Absatz 5 AktG in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben für börsennotierte und voll mitbestimmte Gesellschaften für den Frauenanteil im Aufsichtsrat eine Zielgröße von 30 Prozent festgelegt, wobei der Mindestanteil vom Aufsichtsrat insgesamt zu erfüllen ist. Die Umsetzung hat innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Frist bis zum 30. Juni 2017 zu erfolgen.

In 2016 bestand der Aufsichtsrat aufgrund eines nicht besetzten Mandats aus zwei Frauen und sechs Männern; der Frauenanteil liegt damit bei 25 Prozent.

## Ausblick 2017

### Gesamtwirtschaftlich

Die Aussichten sind insgesamt günstig, dass die Wirtschaftsleistung in Berlin auch im kommenden Jahr wieder zunehmen wird. Beschäftigungs- und Einkommenseffekte dürften wiederum positiv ausstrahlen. Daneben sind auch die Bedingungen für den Wohnungsbau weiter günstig.

Im Jahr 2017 werden weiterhin Investitionen der öffentlichen Hand im Zusammenhang mit Geflüchteten erforderlich sein. Dabei wird nicht nur in deren Unterbringung, sondern auch in die Qualifikation für den deutschen Arbeitsmarkt sowie in die Integration in die Gesellschaft investiert werden.

Verbunden mit der Erwartung an ein nach wie vor günstiges konjunkturelles Umfeld gibt es für die Berliner Wirtschaft, insbesondere die Wohnungswirtschaft, Aussicht auf Wachstum. Es wird ein Wirtschaftsleistungswachstum in Berlin um 2,2 Prozent<sup>5</sup> prognostiziert.

### Konzern

Der Gewobag-Konzern ist in seiner Gesamtheit als Wohnungsunternehmen des Landes Berlin seinem sozialen Auftrag und somit den Bürgern der Stadt Berlin verpflichtet. Die Unternehmensstrategie ist weiterhin auf die qualitative und zielgruppenspezifische Weiterentwicklung der Bestände und Dienstleistungen ausgerichtet. Das Immobilienportfolio wird künftig durch Neubaumaßnahmen und durch Ankauf erweitert. Um das starke Wachstum der Bestände des Gewobag-Konzerns zu realisieren und die vorhandenen Bestände an heutige Standards anzupassen, werden innerhalb von zehn Jahren etwa 3,2 Milliarden € investiert. Auch die Zahl der von der Gewobag VB verwalteten Einheiten wird weiter steigen.

<sup>5</sup> [www.berlin.de](http://www.berlin.de), Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 2. Dezember 2016 „Berliner Wirtschaft setzt Erfolgskurs fort“

Das Thema Geflüchtete wird auch den Gewobag-Konzern weiter beschäftigen. Sowohl bei der Unterbringung als auch bei der Beschäftigung von Geflüchteten beispielsweise in speziellen Praktika zeigt sich die Gewobag als starker Partner des Landes Berlin. So zeichnete am 23. November 2016 die European Responsible Housing Awards (ERHIN) in Brüssel die Gewobag für das Projekt „Berufsausbildung – Schlüsselfaktor für erfolgreiche Integration geflüchteter Menschen“ mit dem 1. Platz in der Kategorie „Responsible Human Resources Management“ aus. Sowohl das Engagement als auch das Konzept wurden im Rahmen der Preisverleihung von der Jury ausdrücklich als vorbildlich und innovativ herausgehoben. Am 5. Dezember 2016 folgte der 1. Platz bei den Human Resources Excellence Awards (HREA) in der Kategorie „Diversity Management“. Die Umsetzung des Gewobag-Leitsatzes „Die ganze Vielfalt Berlins“ anhand des Integrationsprojekts als ein Bestandteil der aktiven Unternehmenskultur hat die Jury überzeugt. Mit dem Bau von modularen Unterkünften für Geflüchtete wurde im Juni 2016 in Berlin-Reinickendorf begonnen. Als erste landeseigene Wohnungsgesellschaft errichtet die Gewobag in der Bernauer Straße 138 A ein neugeschossiges Haus für rund 230 Geflüchtete. Der Abschluss des Mietvertrags mit dem im August 2016 neu gegründeten Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten erfolgte per 6. Februar 2017. Bis Mitte 2017 entsteht eine weitere Unterkunft an der Freudstraße/Ecke Kraepelinweg in Berlin-Spandau.

Im Vermietungsgeschäft werden die Vorgaben des Landes Berlin berücksichtigt, wobei dies im sozialen Wohnungsbau für eine volle Kostendeckung in vielen Fällen nicht ausreichen wird. Sämtliche Restriktionen des Berliner WoVG, das zum 1. Januar 2016 in Kraft trat, sind eingeplant und beeinflussen die Kennzahlen nur unwesentlich. Einige Begrenzungen galten vorher bereits in gewissem Maße durch das Mietenbündnis, welches zum 31. Dezember 2016 auslief. Auch die Koalitionsvereinbarung der neuen Berliner Regierung lässt weitere Beschränkungen erwarten, jedoch sind diese quantitativ noch nicht absehbar. Der Zinsdeckungsgrad wird durch die wohnungspolitischen Vorgaben nur gering beeinflusst. Die Wohnungsmiete je Quadratmeter voraussichtlich auf 5,96 € steigen, und der durchschnittliche Leerstand wird bei Wohnungen etwa 2,3 Prozent betragen. Die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) werden mit ca. 33 € auf dem bereits für 2016 geplanten Niveau bleiben, da das große Modernisierungsprojekt Mariendorf/Rathausstraße in der Gewobag, bei dem zusätzlich diverse Neubauwohnungen entstehen werden, weiter durchgeführt wird.

Die Ertragsentwicklung wird 2017 insgesamt positiv verlaufen. Geplant ist ein Konzernjahresüberschuss von 25,3 Mio. € sowie ein EBITDA von 135,8 Mio. €. Weitere Bestrebungen hinsichtlich der Begrenzung der Miethöhe ab dem Jahr 2017 auf Basis des Koalitionsvertrags der 2016 neu gewählten Regierung des Landes Berlin sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Die Gesellschaft ist in die entsprechenden Gespräche und Verhandlungen eingebunden. Die Auswirkungen werden ständig bewertet und in den Steuerungskennzahlen entsprechend reflektiert. Der Verkauf von weiteren Immobilien ist nicht vorgesehen. Der LTV wird im Konzern bei etwa 41,1 Prozent liegen. Die Anlaufphase des Wachstumskurses schlägt sich zwar bereits in den Kreditverbindlichkeiten nieder, ist jedoch noch nicht sofort im bewirtschafteten Anlagevermögen ersichtlich. Der Zinsdeckungsgrad wird mit etwa 2,8 auf dem Niveau der Vorjahre liegen, denn der Zinsaufwand wird aufgrund höherer Kreditverbindlichkeiten steigen.

## Konzernabschluss (HGB)

31. Dezember 2016

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016 .....	100
Gewinn- und Verlustrechnung Gewobag-Konzern .....	102
Kapitalflussrechnung Gewobag-Konzern .....	103
Eigenkapitalspiegel Gewobag-Konzern .....	104
Anlagenspiegel Gewobag-Konzern .....	106
Forderungsspiegel Gewobag-Konzern .....	108
Verbindlichkeitenspiegel Gewobag-Konzern .....	109
Gewinn- und Verlustrechnung Gewobag-Konzern nach BilRUG .....	110
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016 .....	111

## Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016

### Aktiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T €
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände</b>		1.552.916,12	1.412
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.747.999.388,84		1.703.774
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.620.175,51		9.397
Grundstücke ohne Bauten	8.294.274,74		4.669
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	11.185.206,51		11.185
Bauten auf fremden Grundstücken	2.043.102,62		2.279
Technische Anlagen und Maschinen	2.203.287,26		0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.855.655,33		4.077
Anlagen im Bau	65.116.356,56		25.464
Bauvorbereitungskosten	3.698.484,58		2.291
Geleistete Anzahlungen	28.178.702,34		14.682
		1.883.194.634,29	1.777.818
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	9.679.687,35		9.680
Ausleihungen	2.000.000,00		0
Andere Finanzanlagen	855,65		27
		11.680.543,00	9.707
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>1.896.428.093,41</b>	<b>1.788.937</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	122.083.303,53		122.809
Andere Vorräte	355.503,85		495
Geleistete Anzahlungen	62.170,87		62
		122.500.978,25	123.366
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	3.594.670,95		3.711
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	7.994.307,13		13.554
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	53.203,02		18
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	523.348,07		103
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	252.500,00		253
Sonstige Vermögensgegenstände	4.578.043,21		3.670
		16.996.072,38	21.309
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	226.875.392,11		70.821
Davon Mietkautionen	(39.651.466,16)		(37.402)
Bausparguthaben	6.916.773,11		5.515
		233.792.165,22	76.336
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
Geldbeschaffungskosten	118.552,63		128
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	417.357,25		890
		535.909,88	1.018
<b>Aktivischer Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		0,00	93
<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>		0,00	9.546
<b>Bilanzsumme</b>		<b>2.270.253.219,14</b>	<b>2.020.605</b>

Passiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T €
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Gezeichnetes Kapital</b>		84.458.262,00	84.458
<b>Eigene Anteile</b>		-2.792.933,00	-2.793
		81.665.329,00	81.665
<b>Kapitalrücklage</b>		8.916.155,00	1.319
<b>Gewinnrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	42.229.131,00		42.229
Bauerneuerungsrücklage	30.869.179,63		30.869
Andere Gewinnrücklagen	13.406.168,06		-12.108
		86.504.478,69	60.990
<b>Bilanzergebnis</b>			
Verlustvortrag	-157.664.922,66		-199.649
Konzernjahresüberschuss	44.591.471,38		60.162
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-25.465.407,02		-14.119
Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	-3.120.618,41		-4.059
		-141.659.476,71	-157.665
<b>Nicht beherrschende Anteile anderer Gesellschafter</b>			
		9.012.450,77	4.145
<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>		0,00	9.546
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>44.438.936,75</b>	<b>0</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23.586.497,00		24.971
Steuerrückstellungen	3.054.748,29		901
Sonstige Rückstellungen	23.437.014,51		27.566
		50.078.259,80	53.438
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.951.192.741,81		1.746.894
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.699.483,53		18.384
Erhaltene Anzahlungen	128.768.027,73		126.288
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.663.596,37		46.870
Davon Mietkautionen	(39.651.466,16)		(37.402)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	260.366,20		260
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.033.146,27		3.520
Sonstige Verbindlichkeiten	2.624.866,61		1.457
Davon aus Steuern	(1.289.495,80)		(500)
		2.156.242.228,52	1.943.673
<b>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			
		19.493.794,07	23.494
<b>Bilanzsumme</b>		<b>2.270.253.219,14</b>	<b>2.020.605</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## Gewobag-Konzern

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T €
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	385.687.855,33		366.768
b) Aus Verkauf von Grundstücken	8.268.500,45		20.712
c) Aus Betreuungstätigkeit	3.108.712,09		3.207
d) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.183.249,41		2.234
		399.248.317,28	392.921
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten und mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-852.923,74		7.023
3. Sonstige betriebliche Erträge	9.074.941,29		33.477
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-185.173.568,69		-198.386
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-541.809,84		-3.665
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.059.705,47		-908
		-186.775.084,00	-202.959
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>220.695.250,83</b>	<b>230.462</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-30.149.997,59		-27.925
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung Davon für Altersversorgung	-8.337.198,76 (-3.081.204,91)		-7.005 (-2.181)
		-38.487.196,35	-34.930
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-56.681.493,58	-54.538
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-31.507.434,37	-28.435
9. Erträge aus Beteiligungen		1.113.589,73	975
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		780,00	1
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge Davon aus Abzinsung		3.151.535,82 (2.793.595,65)	1.308 (1.054)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen Davon aus Aufzinsung		-49.218.329,22 (-918.254,43)	-52.549 (-2.602)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.164.526,48	-2.099
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>46.902.176,38</b>	<b>60.195</b>
15. Sonstige Steuern		-2.310.705,00	-33
<b>16. Konzernjahresüberschuss</b>		<b>44.591.471,38</b>	<b>60.162</b>
17. Verlustvortrag		-157.664.922,66	-199.649
18. Einstellungen in die anderen Gewinnrücklagen		-25.465.407,02	-14.119
19. Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn		-3.120.618,41	-4.059
<b>20. Bilanzverlust</b>		<b>-141.659.476,71</b>	<b>-157.665</b>

## Kapitalflussrechnung

### Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2016

	2016 Mio. €	2015 Mio. €
Konzernjahresüberschuss	44,6	60,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	56,7	54,5
Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	-1,7	-26,5
Abnahme der Rückstellungen	-5,5	-3,3
Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-7,9	-17,5
Zinsaufwendungen/Zinserträge	46,1	51,2
Sonstige Beteiligungserträge	-1,1	-1,0
Ertragsteueraufwand	2,4	2,1
Ertragsteuerzahlungen	-0,3	-1,3
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-4,1	0,0
Veränderungen der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5,8	-1,8
Veränderungen der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6,3	2,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>141,3</b>	<b>119,1</b>
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von Finanzkrediten	-66,4	-70,1
Auszahlungen für übrige Tilgungen von Finanzkrediten	-31,2	-35,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	299,9	112,6
Erhaltene Beteiligungserträge	1,1	1,0
Gezahlte Zinsen	-46,1	-51,2
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>157,3</b>	<b>-43,1</b>
Auszahlungen aus Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-0,7	-0,5
Auszahlungen aus Investitionen in das Sachanlagevermögen	-149,5	-93,0
Auszahlungen aus Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2,0	0,0
Einzahlungen aus Zugängen zum Konsolidierungskreis	0,0	0,6
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	8,9	20,9
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-143,3</b>	<b>-72,0</b>
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>155,3</b>	<b>4,0</b>
Finanzmittelfonds am 1. Januar	38,2	34,2
Veränderungen	155,3	4,0
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	193,5	38,2

## Eigenkapitalspiegel Gewobag-Konzern

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

T €	Eigenkapital des Konzerns							
	Gezeichnetes Kapital			Rücklagen				
	Stamm- aktien	Eigene Anteile	Summe	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen			
				Nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB	Gesetzliche Rücklage	Bauerneu- erungs- rücklage	Konzern- rücklage	Summe
<b>31.12.2014</b>	<b>84.458</b>	<b>-2.793</b>	<b>81.665</b>	-	<b>42.229</b>	<b>30.869</b>	<b>-40.397</b>	<b>32.701</b>
Ergebnisverwendung	-	-	-	-	-	-	-	-
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	-	-	-	14.119	14.119
Korrektur Minderheiten	-	-	-	-	-	-	14.171	14.171
Einlagen in die Kapitalrücklage	-	-	-	1.319	-	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2015</b>	<b>84.458</b>	<b>-2.793</b>	<b>81.665</b>	<b>1.319</b>	<b>42.229</b>	<b>30.869</b>	<b>-12.107</b>	<b>60.991</b>
Ergebnisverwendung	-	-	-	-	-	-	-	-
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	-	-	-	25.465	25.465
Änderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-	49	49
Einlagen in die Kapitalrücklage	-	-	-	7.597	-	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>31.12.2016</b>	<b>84.458</b>	<b>-2.793</b>	<b>81.665</b>	<b>8.916</b>	<b>42.229</b>	<b>30.869</b>	<b>13.407</b>	<b>86.505</b>

Summe	Verlust- vortrag	Dem Mutterunternehmen zuzurechnender Anteil am Jahresüberschuss	Nicht beherrschende Anteile				Konzern- eigen- kapital
			Summe	Vor Ergebnis	Anteiliges Ergebnis	Summe	
<b>32.701</b>	<b>-217.789</b>	<b>18.140</b>	<b>-85.283</b>	<b>14.394</b>	<b>-67</b>	<b>14.327</b>	<b>-70.956</b>
-	18.140	-18.140	-	-67	67	-	-
14.119	-	-14.119	-	-	-	-	-
14.171	-	-	14.171	-14.171	-70	-14.241	-70
1.319	-	-	1.319	-	-	-	<b>1.319</b>
-	-	56.103	56.103	-	4.059	4.059	<b>60.162</b>
<b>62.310</b>	<b>-199.649</b>	<b>41.984</b>	<b>-13.690</b>	<b>156</b>	<b>3.989</b>	<b>4.145</b>	<b>-9.545</b>
-	41.984	-41.984	-	-	-	-	-
25.465	-	-25.465	-	-	-	-	-
49	-	-	49	1.746	-	1.746	<b>1.795</b>
7.597	-	-	7.597	-	-	-	<b>7.597</b>
-	-	41.470	41.470	-	3.121	3.121	<b>44.591</b>
<b>95.421</b>	<b>-157.665</b>	<b>16.005</b>	<b>35.426</b>	<b>1.902</b>	<b>7.110</b>	<b>9.012</b>	<b>44.438</b>

## Anlagenspiegel Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2016

in €	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zwischen- ergebnis- realisierung/ Änd. Kons.-kreis	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten 31.12.2016
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>4.848.097,07</b>	<b>688.536,96</b>	<b>573.258,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.963.375,92</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	<b>2.947.532.695,64</b>	78.143.845,43	331.040,53	18.551.702,50	4.159,76	<b>3.043.901.362,80</b>
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	<b>33.363.345,20</b>	0,00	279.701,60	0,00	0,00	<b>33.083.643,60</b>
Grundstücke ohne Bauten	<b>5.413.565,30</b>	4.180.688,00	555.172,00	0,00	0,00	<b>9.039.081,30</b>
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	<b>21.492.601,90</b>	1.230.000,00	0,00	-1.230.001,54	0,00	<b>21.492.600,36</b>
Bauten auf fremden Grundstücken	<b>10.787.342,56</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>10.787.342,56</b>
Technische Anlagen und Maschinen	<b>208.870,93</b>	1.683.251,58	0,00	606.041,02	0,00	<b>2.498.163,53</b>
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<b>8.208.863,73</b>	2.998.542,21	812.685,69	0,00	0,00	<b>10.394.720,25</b>
Anlagen im Bau	<b>25.464.014,37</b>	47.786.855,87	0,00	-8.134.513,68	0,00	<b>65.116.356,56</b>
Bauvorbereitungskosten	<b>2.409.273,55</b>	3.074.284,77	97.941,40	-1.568.614,49	0,00	<b>3.817.002,43</b>
Geleistete Anzahlungen	<b>14.681.700,13</b>	21.721.616,02	0,00	-8.224.613,81	0,00	<b>28.178.702,34</b>
	<b>3.069.562.273,31</b>	160.819.083,88	2.076.541,22	17.927.741,98 -17.927.741,98	4.159,76	<b>3.228.308.975,73</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Beteiligungen	<b>9.730.812,55</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>9.730.812,55</b>
Ausleihungen	<b>0,00</b>	2.000.000,00	0,00	0,00	0,00	<b>2.000.000,00</b>
Andere Finanzanlagen	<b>26.855,65</b>	0,00	26.000,00	0,00	0,00	<b>855,65</b>
	<b>9.757.668,20</b>	2.000.000,00	26.000,00	0,00	0,00	<b>11.731.668,20</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>3.084.168.038,58</b>	<b>163.507.620,84</b>	<b>2.675.799,33</b>	<b>17.927.741,98</b> <b>-17.927.741,98</b>	<b>4.159,76</b>	<b>3.245.004.019,85</b>

Abschreibungen (Kumulierte) 01.01.2016	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2016	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibungen	Abschreibungen (Kumulierte) 31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
<b>3.435.961,77</b>	<b>547.756,14</b>	<b>573.258,11</b>	<b>0,00</b>	<b>3.410.459,80</b>	<b>1.552.916,12</b>	<b>1.412.135,30</b>
1.243.758.119,97	54.039.029,09	240.223,95	1.654.951,14	1.295.901.973,97	<b>1.747.999.388,84</b>	<b>1.703.774.575,68</b>
23.966.585,24	496.882,85	0,00	0,00	24.463.468,09	<b>8.620.175,51</b>	<b>9.396.759,96</b>
744.806,56	0,00	0,00	0,00	744.806,56	<b>8.294.274,74</b>	<b>4.668.758,74</b>
10.307.393,85	0,00	0,00	0,00	10.307.393,85	<b>11.185.206,51</b>	<b>11.185.208,05</b>
8.508.208,98	236.030,96	0,00	0,00	8.744.239,94	<b>2.043.102,62</b>	<b>2.279.133,58</b>
208.870,93	86.005,34	0,00	0,00	294.876,27	<b>2.203.287,26</b>	<b>0,00</b>
4.131.546,81	1.177.847,80	770.329,69	0,00	4.539.064,92	<b>5.855.655,33</b>	<b>4.077.316,92</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>65.116.356,56</b>	<b>25.464.014,37</b>
118.517,85	97.941,40	97.941,40	0,00	118.517,85	<b>3.698.484,58</b>	<b>2.290.755,70</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>28.178.702,34</b>	<b>14.681.700,13</b>
1.291.744.050,19	56.133.737,44	1.108.495,04	1.654.951,14	1.345.114.341,45	<b>1.883.194.634,29</b>	<b>1.777.818.223,13</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
51.125,20	0,00	0,00	0,00	51.125,20	<b>9.679.687,35</b>	<b>9.679.687,35</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>2.000.000,00</b>	<b>0,00</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>855,65</b>	<b>26.855,65</b>
51.125,20	0,00	0,00	0,00	51.125,20	<b>11.680.543,00</b>	<b>9.706.543,00</b>
<b>1.295.231.137,16</b>	<b>56.681.493,58</b>	<b>1.681.753,15</b>	<b>1.654.951,14</b>	<b>1.348.575.926,45</b>	<b>1.896.428.093,41</b>	<b>1.788.936.901,43</b>

## Forderungsspiegel Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2016

in €	<b>Gesamtbetrag</b>	<b>Davon mit einer Restlaufzeit von</b>		
		<b>bis zu 1 Jahr</b>	<b>1 bis 5 Jahren</b>	<b>über 5 Jahren</b>
Forderungen aus Vermietung	3.594.670,95 (3.711.397,39)	3.433.472,61 (3.567.803,96)	139.025,44 (109.716,42)	22.172,90 (33.877,01)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	7.994.307,13 (13.554.109,85)	6.373.372,30 (4.360.626,06)	837.673,84 (8.154.107,72)	783.260,99 (1.039.376,07)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	53.203,02 (18.111,54)	53.203,02 (18.111,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	523.348,07 (102.654,97)	523.348,07 (102.654,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	252.500,00 (252.500,00)	0,00 (0,00)	252.500,00 (252.500,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	4.578.043,21 (3.669.747,84)	4.578.043,21 (3.664.152,38)	0,00 (5.595,46)	0,00 (0,00)
	<b>16.996.072,38</b> (21.308.521,59)	<b>14.961.439,21</b> (11.713.348,91)	<b>1.229.199,28</b> (8.521.919,60)	<b>805.433,89</b> (1.073.253,08)

Vorjahresangaben in Klammern

## Verbindlichkeitspiegel Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2016

in €	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von			Grundpfandrechtlich gesichert
		Bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	Über 5 Jahren	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.951.192.741,81 (1.746.893.886,00)	315.544.682,16 (249.483.149,97)	419.469.901,53 (386.260.310,43)	1.216.178.158,12 (1.111.150.425,60)	1.508.765.635,96 (1.587.187.910,59)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	17.699.483,53 (18.384.319,55)	828.995,16 (801.447,93)	4.235.189,57 (4.410.810,76)	12.635.298,80 (13.172.060,86)	17.611.710,89 (18.294.150,44)
Erhaltene Anzahlungen	128.768.027,73 (126.287.933,52)	128.768.027,73 (126.287.933,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	49.663.596,37 (46.869.776,57)	49.663.596,37 (46.869.776,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	260.366,20 (260.366,20)	260.366,20 (260.366,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.033.146,27 (3.519.681,64)	4.801.594,34 (2.344.297,95)	1.167.649,31 (1.032.209,86)	63.902,62 (143.173,83)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.624.866,61 (1.456.246,52)	2.338.134,37 (1.456.246,52)	0,00 (0,00)	286.732,24 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>2.156.242.228,52</b> (1.943.672.210,00)	<b>502.205.396,33</b> (427.503.218,66)	<b>424.872.740,41</b> (391.703.331,05)	<b>1.229.164.091,78</b> (1.124.465.660,29)	<b>1.526.377.346,85</b> (1.605.482.061,03)
Gesichert durch Landesbürgschaften	43.895.372,58 (50.897.833,45)				
Gesichert durch Verpfändung	1.590.155,72 (4.993.292,59)				

Vorjahreszahlen in Klammern

# Gewinn- und Verlustrechnung

## Gewobag-Konzern nach BilRUG

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	€	2016 €	2015 Nach BilRUG+ Anpassungen T €	2015 Vor BilRUG+ Anpassungen T €
1. Umsatzerlöse				
a) Aus der Hausbewirtschaftung	385.687.855,33		367.756	366.768
b) Aus Verkauf von Grundstücken	8.268.500,45		20.732	20.712
c) Aus Betreuungstätigkeit	3.108.712,09		3.207	3.207
d) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.183.249,41		2.234	2.234
		399.248.317,28	393.929	392.921
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten und mit fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-852.923,74		7.023	7.023
3. Sonstige betriebliche Erträge	9.074.941,29		32.469	33.477
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-185.173.568,69		-198.400	-198.386
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-541.809,84		-3.665	-3.665
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.059.705,47		-908	-908
		-186.775.084,00	-202.973	-202.959
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>220.695.250,83</b>	<b>230.448</b>	<b>230.462</b>
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-30.149.997,59		-27.925	-27.925
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-8.337.198,76		-7.005	-7.005
Davon für Altersversorgung	(-3.081.204,91)		(-2.181)	(-2.181)
		-38.487.196,35	-34.930	-34.930
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-56.681.493,58	-54.538	-54.538
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-31.507.434,37	-28.421	-28.435
9. Erträge aus Beteiligungen		1.113.589,73	975	975
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		780,00	1	1
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.151.535,82	1.308	1.308
Davon aus Abzinsung		(2.793.595,65)	(1.054)	(1.054)
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-49.218.329,22	-52.549	-52.549
Davon aus Aufzinsung		(-918.254,43)	(-2.602)	(-2.602)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.164.526,48	-2.099	-2.099
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>46.902.176,38</b>	<b>60.195</b>	<b>60.195</b>
15. Sonstige Steuern		-2.310.705,00	-33	-33
<b>16. Konzernjahresüberschuss</b>		<b>44.591.471,38</b>	<b>60.162</b>	<b>60.162</b>
17. Verlustvortrag		-157.664.922,66	-199.649	-199.649
18. Einstellungen in die anderen Gewinnrücklagen		-25.465.407,02	-14.119	-14.119
19. Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn		-3.120.618,41	-4.059	-4.059
<b>20. Bilanzverlust</b>		<b>-141.659.476,71</b>	<b>-157.665</b>	<b>-157.665</b>

\* Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz BilRUG

## Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016

### A Allgemeine Angaben

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

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes BilRUG) und der ergänzenden Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die Gliederung der Konzernbilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (zuletzt geändert am 17. Juli 2015).

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nur eingeschränkt vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr um 1.008 T € höhere Umsatzerlöse ergeben. Zusätzlich zu den gesetzlich vorgegebenen Angaben enthält die Anlage 3 zum Anhang eine dreispaltige Vergleichsdarstellung der Gewinn- und Verlustrechnung.

Aufgrund stabiler positiver Ergebnisse und Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie erheblicher stiller Reserven im Anlagevermögen erfolgt die Aufstellung des Konzernabschlusses unter der Annahme der Fortführung des Unternehmens und des Konzerns.

### B Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss der Gewobag werden neben der Muttergesellschaft alle Tochterunternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen, auf deren Finanz- und Geschäftspolitik die Gewobag einen beherrschenden Einfluss ausübt oder bei denen die Gewobag die Mehrheit der Chancen und Risiken trägt.

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

Das Geschäftsjahr aller voll konsolidierten Gesellschaften ist das Kalenderjahr.

In den Konzernabschluss sind neben der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, Berlin, die folgenden Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

Name und Sitz	Anteil am Kapital und an den Stimmrechten %
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag</b>	
<b>a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)</b>	
<b>Gewobag EB</b> Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
<b>Gewobag ED</b> Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
<b>Gewobag MB</b> Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
<b>Gewobag VB</b> Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
<b>Treuconsult</b> Immobilien GmbH, Berlin	100,00
<b>Gewobag WB</b> Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,06
<b>Gewobag PB</b> Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin (weitere Beteiligung über Gewobag WB)	8,90
<b>b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)</b>	
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	88,00
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,67
Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG, Berlin	99,96
<b>Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB</b>	
<b>a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)</b>	
<b>Gewobag PB</b> Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,00
<b>b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)</b>	
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin	98,1
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin	99,8
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR, Berlin	98,6
Grundstücksgesellschaft Siegener Straße GbR, Berlin	95,4
Frobenstr. 22 GmbH & Co. KG, Berlin	96,7
Alvenslebenstr. 6 GmbH & Co. KG, Berlin	99,5
Mackensenstr. 5 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9

Die Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin, ist zum 1. Juli 2016 in den Konzernabschluss und die Gerichtstr. 10–11 GmbH & Co. KG, Berlin, ist zum 1. Oktober 2016 in den Konzernabschluss einbezogen worden. Dabei ergaben sich keine Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung. Die Konsolidierung dieser Gesellschaften beeinträchtigt nicht die Vergleichbarkeit des Konzernabschlusses mit dem Vorjahr.

Darüber hinaus besitzt die Gewobag nachfolgende mittelbare Beteiligungen sowie eine unmittelbare Beteiligung, auf deren Einbeziehung in die Konsolidierung nach § 311 Abs. 2 HGB verzichtet wurde. Diese Anteile werden in der Konzernbilanz wie in den Einzelabschlüssen mit ihren Buchwerten unter den Finanzanlagen ausgewiesen.

Name und Sitz	Anteil am Kapital und an den Stimmrechten %
<b>Unmittelbare Beteiligung der Muttergesellschaft</b>	
BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin	48,48
<b>Mittelbare Beteiligung über die Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin</b>	
AVW GmbH & Co. KG, Hamburg	10,50
<b>Mittelbare Beteiligungen über die Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin</b>	
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	3,05
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	1,53
<b>Mittelbare Beteiligungen über die Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin</b>	
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	0,22
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	0,03

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

Die BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin, hat im Geschäftsjahr 2016 einen Jahresüberschuss von 180 T € erzielt und weist danach ein Eigenkapital von 9.327 T € aus. Unbeschränkt haftende Gesellschafterin ist die in den Konzernabschluss einbezogene Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin.

## C Konsolidierungsgrundsätze

Die mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehenen Jahresabschlüsse der konsolidierten Kapitalgesellschaften und der Gewobag KA GmbH & Co. KG sowie die nicht eigenständig geprüften Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen der übrigen Personengesellschaften 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 durchgeführt.

Im Übrigen erfolgte die Erstkonsolidierung nach der Neubewertungsmethode gemäß § 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 HGB a. F. zum Zeitpunkt der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss bzw. zum Zeitpunkt der Gründung.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen aus dem Innenverhältnis werden gemäß §§ 303, 305 HGB voll gegeneinander aufgerechnet. Auf Zwischenergebnisse von konzerninternen Lieferungen und Leistungen findet § 304 HGB Anwendung.

## D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Konzernabschluss sind die Vermögensgegenstände und Schulden gemäß den §§ 300, 308 HGB nach dem Recht der Muttergesellschaft, der Gewobag, bilanziert und mit einheitlichen Bewertungsmethoden bewertet worden.

**Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige und ggf. außerplanmäßige Abschreibungen bilanziert. In die Herstellungskosten wurden keine Fremdkapitalzinsen einbezogen.

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

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

Abschreibungssätze werden nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bestimmt, die überwiegend mit den vom Bundesministerium für Finanzen veröffentlichten Abschreibungstabellen übereinstimmen. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, soweit aufgrund voraussichtlich dauernder Wertminderung der Ansatz mit einem niedrigeren Wert erforderlich ist. Die Werte für Gebäude, die bis zum 31. Dezember 1924 bezugsfertig wurden, werden ab Modernisierungsfertigstellung über eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 40 Jahren abgeschrieben. Die Werte für Gebäude, die ab dem 1. Januar 1925 bezugsfertig waren, und alle Neubauten werden über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben. Zuschreibungen erfolgen, soweit der Grund für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen entfallen ist, maximal bis zu den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Geringwertige Vermögensgegenstände werden in einem Sammelposten zusammengefasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben (in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG).

Die **Finanzanlagen** werden zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Die **unfertigen Leistungen** sind zu Anschaffungskosten bewertet. Sie betreffen nicht abgerechnete Umlagen für kalte Betriebskosten sowie für Heiz- und Warmwasserkosten. Von den unfertigen Leistungen wurde ein Abschlag vorgenommen, um die infolge von Leerstand voraussichtlich nicht abrechenbaren Betriebskosten zu berücksichtigen.

Die **anderen Vorräte** des Umlaufvermögens wurden zu Anschaffungskosten nach dem FIFO-Verfahren und unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden zum Nennwert abzüglich Wertabschlägen für erkennbare Einzelrisiken bewertet. Dem allgemeinen Kreditrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen.

Die **Geldbeschaffungskosten** betreffen Disagien, die über die Zinsbindungsfristen linear abgeschrieben werden.

Die **Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken sowie ungewisse Verbindlichkeiten und werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

**Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** sind – auf Grundlage der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected-Unit-Credit-Methode (PUCM) ermittelt. Im Berichtsjahr wird der von der Deutschen Bundesbank vorgegebene durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 4,01 Prozent (im Vorjahr: durchschnittlicher Marktzins der vergangenen sieben Jahre in Höhe von 3,89 Prozent) bei der Bewertung zugrunde gelegt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Gehaltsanpassungen sind mit 0,0 Prozent bzw. 2,0 Prozent p. a., Rentenanpassungen mit 1,5 Prozent bzw. 2,0 Prozent p. a. eingerechnet. Der Ertrag aus dem Übergang vom durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre zu dem der vergangenen zehn Jahre gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB n. F. wird als Zinsertrag (Ertrag aus Abzinsung) ausgewiesen.

Nach den vorstehenden Grundsätzen wurden auch Rückstellungen für mittelbare Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (Ufba) erworben haben, bewertet.

Weiterhin ist die Gewobag Mitglied der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL). Die VBL ist eine Anstalt öffentlichen Rechts, die für Mitarbeiter öffentlicher Körperschaften sowie bestimmter juristischer Personen des Privatrechts eine zusätzliche Altersversorgung gewährt. Aufgrund der bestehenden Satzung und Regelungen ist die VBL als leistungsorientierter Plan zu klassifizieren, der durch mehrere Träger finanziert wird. Jedoch werden die über die VBL gewährten Zusagen als beitragsorientierter Plan bilanziert, da eine Berechnung nicht möglich ist. Bei einem Austritt der Gewobag aus der VBL könnten Zahlungsansprüche seitens der VBL erwachsen. Derzeit gehen wir davon aus, dass eine solche Verpflichtung nicht eintritt. Im Jahr 2017 setzt sich der Beitrag zur VBL aus 6,45 Prozent allgemeiner Umlage und 1,39 Prozent Sanierungsbeitrag zusammen. Die Summe des VBL-pflichtigen Entgelts betrug bei der Gewobag im Jahr 2016 5.082 T €, vom Gesamtbeitrag 2016 von 393 T € waren 63 T € Sanierungsgeld.

Die **Rückstellung für Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen** umfasst die Aufwendungen für die Lohn- und Gehaltszahlungen an Mitarbeiter in der Freistellungsphase sowie die Aufstockungsleistungen, die mit dem Barwert bewertet werden. Der Bewertung zum 31. Dezember 2016 wurden die Sterbetafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2,2 Prozent und ein Diskontierungszins von 3,23 Prozent zugrunde gelegt.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

Der **passive Rechnungsabgrenzungsposten** resultiert aus Zahlungen für die Einräumung von Erbbaurechten und wird anteilig über die Laufzeit des Erbbaurechts aufgelöst.

Für die Absicherung der variablen Verzinsung von Darlehen wurden derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) erworben. Aufgrund der bestehenden Halteabsicht und des engen Sicherungszusammenhangs werden die variabel verzinslichen Darlehen mit den Derivaten nach Prüfung des „Critical-Terms-Match“ (Kongruenz von Zinssatz, Volumen und Laufzeiten) als Bewertungseinheit nach der „Einfrierungsmethode“, wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, zusammengefasst. Ein- und Auszahlungen aus Zinsswaps werden saldiert in dem Posten der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen, in dem die Zinsen für das Grundgeschäft – dessen Verzinsung gesichert wird – enthalten sind. Da sich alle bestehenden Zinsswaps auf Bankverbindlichkeiten beziehen, werden alle Zahlungen aus den Swaps im Zinsaufwand ausgewiesen.

Für die Ermittlung der **latenten Steuern** wurden alle Tochterunternehmen einbezogen. Die ermittelten steuerlichen Latenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz bei den Grundstücken und Gebäuden im Anlagevermögen und aus Bewertungsunterschieden bei den Rückstellungen. Für 2016 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175 Prozent. Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo an latenten Steuern auf temporäre Differenzen und Verlustvorträge ergeben, der gemäß dem Wahlrecht nicht aktiviert wurde.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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

### I. Konzernbilanz

#### 1.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten wurden im Geschäftsjahr in Höhe von insgesamt 97,9 T € auf nicht realisierbare Bauvorhaben vorgenommen.

#### 2.

Die **Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände** weisen folgende Restlaufzeiten auf:

in T €	<b>31.12.2016</b>	<b>Davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr</b>
Forderungen aus Vermietung	3.595	161
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	7.994	1.621
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	53	0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	523	0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	253	253
Sonstige Vermögensgegenstände	4.578	0
<b>Gesamt</b>	<b>16.996</b>	<b>2.035</b>

#### 3.

Die Struktur und die Entwicklung des **Eigenkapitals** ist dem Eigenkapitalspiegel zu entnehmen.

Das **gezeichnete Kapital** der Muttergesellschaft beträgt 84.458 T €. Die Gewobag verfügt über zwei vinkulierte Namensaktien der eigenen Gesellschaft im Gesamtnennwert von 2.793 T € (3,31 Prozent). Der Aktionär, das Land Berlin, verfügt über fünf vinkulierte Namensaktien im Gesamtnennwert von 81.665 T € (96,69 Prozent).

Die **Kapitalrücklagen** resultieren aus der Übertragung von Grundstücken durch das Land Berlin. Die Übertragungen erfolgen auf dem Wege gesellschaftlicher Einbringungen ohne Gegenleistung.

Die Struktur der **Gewinnrücklagen** wurde an die Muttergesellschaft angepasst. Die Beträge der gesetzlichen Rücklage (42.229 T €) und der Bauerneuerungsrücklage (30.869 T €) im Konzernabschluss stimmen nunmehr mit den entsprechenden Beträgen im Jahresabschluss der Gewobag überein. Die gegenläufige Korrektur erfolgte in den anderen Gewinnrücklagen. Zur Herstellung der Vergleichbarkeit wurden die Vorjahresbeträge in der Bilanz angepasst.

Der Bilanzgewinn des Mutterunternehmens beträgt zum 31. Dezember 2016 24.000 T €.

**4.**

Aus der Abzinsung der **Rückstellungen für Pensionen** mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 1.542 T €. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

**5.**

Die **Sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

in T €	<b>31.12.2016</b>
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen	8.608
Ausstehende Betriebskosten	8.310
Verpflichtungen gegenüber Personal	2.950
Prozesskosten	1.060
Erschließungskosten Groß Glienicke	882
Restitution und Verwaltungsbetreuung	359
Sanierungsausgleichsabgabe	22
Sonstiges	1.246
<b>Gesamt</b>	<b>23.437</b>

In den Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Personal sind Rückstellungen von 460 T € für mittelbare Altersversorgungsverpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, die Versorgungsansprüche im Wesentlichen über die Unterstützungskasse zur Förderung der betrieblichen Altersversorgung (Ufba) erworben haben, enthalten.

**6.**

Die **Verbindlichkeiten** mit den Restlaufzeiten und der Art der Sicherung ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Anlage zum Anhang).

## II. Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

### 1.

Die Umsatzerlöse werden im Inland erbracht. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (385.688 T €) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (276.465 T €), aus abgerechneten Umlagen (116.504 T €) und aus Zuschüssen (773 T €).

### 2.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge von 9.208 T €, davon im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (3.103 T €), Erstattung von der VBL (1.900 T €) und Zuschreibungen (1.655 T €) enthalten. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 316 T € enthalten.

### 3.

Beträge und Art einzelner Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und von außergewöhnlicher Bedeutung (§ 314 Abs. 1 Nr. 15 HGB) sind im Lagebericht dargestellt.

### 4.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betreffen Ertragsteuern für das Geschäftsjahr. Zusätzlich sind Steuererstattungen von 891 T € für das Geschäftsjahr 2013 enthalten.

## III. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung entspricht den gesamten gehaltenen flüssigen Mitteln (233,8 Mio. €, Vorjahr: 76,3 Mio. €) abzüglich der Mietkautionen (39,7 Mio. €, Vorjahr: 37,4 Mio. €) und der Treuhandkonten (0,7 Mio. €, Vorjahr: 0,7 Mio. €).

Wesentliche zahlungsunwirksame Investitions- und Finanzierungsvorgänge und Geschäftsvorfälle betreffen die Einbringung von 20 Grundstücken als Sachwerteinlage durch den Gesellschafter Land Berlin (8,2 Mio. € abzüglich Wertkorrektur Vorjahr von 0,6 Mio. €), die außerplanmäßige Auflösung eines Rechnungsabgrenzungspostens betreffend die WIR-Fonds von 3,7 Mio. € und Zuschreibungen von 1,7 Mio. €.

## F Latente Steuern

In den Bilanzposten der Einzelabschlüsse bestehen Differenzen zwischen Ansätzen in Handels- und Steuerbilanz. In der nachfolgenden Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können:

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten	X	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	X	
Grundstücke ohne Bauten	X	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	X	
Bauten auf fremden Grundstücken	X	
Beteiligungen		X
Sonstige Vermögensgegenstände	X	
Eigene Anteile	X	
Geldbeschaffungskosten	X	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	X	
Steuerrückstellungen		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 Anwachungsverluste aus der Übernahme von WIR-Fonds, aus der Einbeziehung der KG-Fonds in den Konzernabschluss sowie aus der Zwischenergebniselimierung von Veräußerungen an die Gewobag EB.

Die sich insgesamt ergebenden aktiven Latenzen werden in Ausübung des Wahlrechts des § 298 i. V. m. § 274 HGB nicht angesetzt.

## G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

### 1.

Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 1.098 T € für restitutionsbehaftete und treuhänderisch verwaltete Grundstücke.

**2.**

Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Grundstücksareals in Groß Glienicke bestehen als Fälligkeitsvoraussetzungen für den Kaufpreis Erschließungsverpflichtungen der Gewobag mit voraussichtlichen Kosten von abgezinst 882 T €.

**3.**

Die Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten gemäß § 314 Nr. 15 HGB erfolgen im Konzernlagebericht.

**4.**

Es bestehen für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 93,3 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen von 58,1 Mio. €.

## H Sonstige Angaben

### 1. Anzahl der Arbeitnehmer

Neben den Vorständen und der Geschäftsführung der Tochterunternehmen betrug die Anzahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Geschäftsjahr 593 (davon 460 kaufmännische Angestellte, 55 technische Angestellte, 30 Auszubildende und 48 geringfügig Beschäftigte).

### 2. Vorstand

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

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

in €	<b>Markus Terboven</b>	<b>Snezana Michaelis</b>
Grundvergütung	170.000,04	170.000,04
Prämien – variable Zieltantieme für 2015	69.825,00	69.825,00
Vorsorgezuschüsse bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	26.978,63	26.627,20
Geldwerte Vorteile	8.652,60	8.666,40
<b>Bezüge</b>	<b>275.456,27</b>	<b>275.118,64</b>
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	3.859,56	3.849,24
<b>Gesamt</b>	<b>279.315,83</b>	<b>278.967,88</b>

Weiterhin ist für die Vorstände eine variable Zieltantieme von jeweils bis zu 70 T € vereinbart, über deren tatsächliche Höhe für das Jahr 2016 der Aufsichtsrat bislang nicht entschieden hat.

Die Pensionsrückstellungen für ehem. Vorstandsmitglieder der Gewobag und ihre Hinterbliebenen betragen zum 31. Dezember 2016 4.274 T €. Diesen Rückstellungen wurden 2016 358 T € zugeführt. Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2016 359 T €.

Es wurden Beihilfen von 20 T € gewährt.

### 3. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind:

<b>Name</b>	<b>Beruf</b>	<b>Vergütung</b>	<b>EUR</b>
Michael Sachs	Vorsitzender; Staatsrat a. D. der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	Feste Vergütung	7.500,00
Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup	Stellv. Vorsitzender; Staatssekretär für Strategien für Berlin und Flughafenpolitik	Feste Vergütung	6.375,00
Boris Matuszczak	Leiter Gewerbekunden Nord Dr. Klein & Co. AG, Lübeck	Feste Vergütung	6.375,00
Kerstin Kühn	Rechtsanwältin	Feste Vergütung inkl. USt.	5.355,00
Rolf-Dieter Schippers	Referatsleiter Beteiligungsmanagement IB bei der Senatsverwaltung für Finanzen, Berlin	Feste Vergütung	4.500,00
Dr. Ottwald Demele	Ehem. Gewerkschaftssekretär ver.di – Landesbezirk Berlin-Brandenburg	Feste Vergütung	4.500,00
Sabine Herbst	Kaufmännische Angestellte bei der Gewobag, Berlin	Feste Vergütung	4.500,00
Andreas Sieber	Kaufmännischer Angestellter bei der Gewobag, Berlin	Feste Vergütung	4.500,00

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

#### **4. Honorare des Abschlussprüfers**

Das im Aufwand erfasste Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt im Konzern für das Geschäftsjahr 217 T €. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 192 T €, andere Bestätigungsleistungen 12 T € und Steuerberatungsleistungen 13 T €.

#### **5. Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex**

Die Entsprechenserklärung gemäß des Deutschen Corporate Governance Kodex in der von der Senatsverwaltung für Finanzen herausgegebenen Fassung (Berliner CGK) hat der Vorstand für die Muttergesellschaft und die in den Konzern einbezogenen Konzernunternehmen im Konzernlagebericht abgegeben und dem Hauptaktionär zugänglich gemacht.

#### **6. Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Unternehmen und Personen**

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

- a) Einbringungen von 20 Grundstücken mit Nutzen-Lastenwechsel 2016,
- b) dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ nebst Kooperationsvertrag,
- c) der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum an das Land Berlin unmittelbar bzw. die jeweiligen Bezirke,
- d) den Kooperationsverträgen zur Versorgung von Wohnungsnotfällen (Obdachlose, Asylbewerber).

## 7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2016 sind folgende Vorgänge von besonderer gesellschaftsrechtlicher, nicht jedoch finanzieller Bedeutung eingetreten:

Zum 1. Januar 2017 übernahm die Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH als Kommanditistin gemäß Beitrittserklärung vom 21. Dezember 2016 99,8797 Prozent der Anteile an der Aquis Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. Zweite Potsdamer Straße KG. Das Übernahmekapital beträgt 780 T €. Als Komplementärin tritt die Treuconsult Immobilien GmbH bei und haftet für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft unmittelbar und unbegrenzt.

Zum 1. Januar 2017 übernahm die Gewobag zwei Gesellschaftsanteile an der Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG und erhöhte damit ihre Beteiligungsquote auf 88,4891 Prozent.

## 8.

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Mutterunternehmens von 24 Mio. € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Berlin, 26. Februar 2017

**Gewobag** Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



**Snezana Michaelis**  
Vorstand



**Markus Terboven**  
Vorstand

## Impressum

### Titel

Bericht 2016 (HGB)  
der Gewobag Wohnungsbau-  
Aktiengesellschaft Berlin

### Herausgeber

Gewobag Wohnungsbau-  
Aktiengesellschaft Berlin  
Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin  
Fon: 0800 4708-800  
Fax: 030 4708-4510  
www.gewobag.de  
service@gewobag.de

### Text

Gewobag  
Strichpunkt GmbH

### Projektleitung

Tatjana Hoth  
Josiette Honnef (V. i. S. d. P.)

### Konzept, Gestaltung, Satz

Strichpunkt GmbH,  
Stuttgart/Berlin

### Illustration

Alex Walker

### Druck

Ruksaldruck GmbH und Co. KG, Berlin

### Fotografie

Seite 8–13: Anna Thut  
Seite 16–21: Jan Philip Welchering, Gewobag  
Seite 24: Michael Jones/EyeEm, iStock  
Seiten 25/26: Tina Merkau, iStock  
Seite 27: Aurelio Schrey, iStock  
Seite 36–41: Anna Thut  
Seite 46: Foto Kirsch GmbH  
Seite 52: Thomas Kierok  
Seite 53 oben: Sabine Dobre  
Seite 53 unten: Aurelio Schrey  
Seiten 57/58: Tina Merkau  
Seite 59: © Staatliche Museen zu Berlin, 2016,  
Anika Büssemeier  
Seite 60: Aurelio Schrey  
Seite 61: BfDT/Marco Urban  
Seite 62: Tina Merkau

Der Bericht zum Download





→ Mehr unter  
[www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)

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

[www.gewobag.de](http://www.gewobag.de)

# Wir Handeln. Für Berlin.

## Die Gewobag stellt sich vor

100.000 Mieterinnen und Mieter leben bei der Gewobag. Wir haben etwa 60.000 Wohnungen in nahezu allen Bezirken der Stadt.

Alt- und Neu-Berlinerinnen und -Berliner aller Generationen und Herkunft finden bei der Gewobag Wohnungsangebote und Services für ihren Lebensstil. Mit Ankäufen und Neubau erweitert die Gewobag ihr Angebot und wird deutlich wachsen. In den nächsten zehn Jahren baut sie 10.200 Wohnungen in Berlin. Zugleich investiert das Unternehmen in den Bestand, um Wohnraum mit zeitgemäßer Qualität zu erhalten.

**611**

Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeiter,  
davon

**29**

Auszubildende

Die Gewobag  
besitzt rund  
**60.000**  
Wohnungen  
und Gewerbe-  
einheiten.

Die Gewobag  
gibt mehr  
als 100.000  
Berlinerinnen  
und Berlinern  
ein Zuhause.

Gewobag, Bernhard Link

**Kurzübersicht über den  
 Gewobag-Konzern in Zahlen**  
 Das Geschäftsjahr 2016

<u>2016</u>	<u>2015</u> nach BilRUG*	<u>Veränderung</u> absolut
<b>Bilanzsumme (Mio. €)</b>		
<u>2.270,2</u>	<u>2.020,6</u>	<u>249,6</u>
<b>Jahresergebnis (Mio. €)</b>		
<u>44,6</u>	<u>60,2</u>	<u>-15,6</u>
<b>Umsatzerlöse (Mio. €)</b>		
<u>399,2</u>	<u>393,9</u>	<u>5,3</u>
<b>Davon Hausbewirtschaftung (Mio. €)</b>		
<u>385,7</u>	<u>367,8</u>	<u>17,9</u>
<b>Davon Verkauf von Grundstücken (Mio. €)</b>		
<u>8,3</u>	<u>20,7</u>	<u>-12,4</u>
<b>Neubauleistung inkl. Bauvorbereitung (Mio. €)</b>		
<u>54,7</u>	<u>16,7</u>	<u>38,0</u>
<b>Aktivierete Modernisierungsmaßnahmen (Mio. €)</b>		
<u>40,0</u>	<u>23,2</u>	<u>16,8</u>
<b>Modernisierungs-/Instandhaltungsaufwand (Mio. €)</b>		
<u>57,3</u>	<u>68,9</u>	<u>-11,6</u>
<b>Personalaufwand (Mio. €)</b>		
<u>38,5</u>	<u>34,9</u>	<u>3,6</u>
<b>Mitarbeiter am 31.12. (Anzahl)</b>		
<u>611</u>	<u>583</u>	<u>28</u>
<b>Eigener Bestand am 31.12. (Anzahl)</b>		
<u>72.942</u>	<u>72.465</u>	<u>477</u>
<b>Davon Wohnungen (Anzahl)</b>		
<u>58.753</u>	<u>58.116</u>	<u>637</u>
<b>Davon Gewerbe (Anzahl)</b>		
<u>1.473</u>	<u>1.473</u>	<u>0</u>
<b>Davon Stellplätze/Garagen/Übrige (Anzahl)</b>		
<u>12.716</u>	<u>12.876</u>	<u>-160</u>
<b>Wohn-/Nutzflächen (eigener Bestand) (m<sup>2</sup>)</b>		
<u>3.841.039</u>	<u>3.790.556</u>	<u>50.483</u>

\* Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz BilRUG