



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

**Wir
gestalten**

**Gewobag-
Jahresbericht 2017
Bericht nach HGB**



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.



Vielfalt entfalten.



Wir

gestalten

Berlin.

Gewobag-Jahresbericht 2017

Bericht nach HGB



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

Vorwort

Wir gestalten Berlin.

Der erste große Schritt ist getan: Es wird wieder gebaut. Um der wachsenden Stadt gerecht zu werden, entsteht in ganz Berlin neuer Wohnraum – in den grünen Randbezirken ebenso wie auf den Dächern beliebter Kieze und ungenutzten Freiflächen. In sechs Kiezspaziergängen führt dieser Bericht an die Orte, an denen die Gewobag Berlin gestaltet.

Im vergangenen Jahrzehnt haben wir ein Fundament für diese Entwicklung gelegt, mit dem Ankauf von fast 10.000 Wohnungen und einer erfolgreichen Finanzplanung. Die solide Basis ermöglicht es nun, mit Neubauten und Ankäufen weiter zu wachsen. Denn auch Berlin wächst weiter. Der Scheitelpunkt ist noch nicht erreicht.

Bauen, bauen, bauen: Das ist ein Teil der Antwort. Guter Wohnraum ist die Voraussetzung, die notwendige Bedingung. Aber uns geht es um mehr. Es geht um das Zusammenleben, um gewachsene Kieze und Berlins einzigartige Vielfalt. Um die zu erhalten, übernehmen wir Verantwortung – wie im Fall des Neuen Kreuzberger Zentrums, das wir in einem gemeinsamen Kraftakt mit Bezirk und Senat vor dem Ausverkauf bewahren konnten.

Es geht um das Miteinander und die nachhaltige, soziale Entwicklung von Quartieren. Auf unseren Kiezerunden besuchen wir deshalb neben den Neubauten auch kreative Köpfe in Schöneberg und Senioren-WGs in Reinickendorf. Wir ergründen, wie sich ein in die Jahre gekommenes Quartier als Smart City zukunftssicher macht – und was das eigentlich ausmacht: gutes Wohnen in der wachsenden Stadt.

Inhalt

Berlin hat eine tolle Zukunft vor sich

Ein Gespräch mit Snezana Michaelis und Markus Terboven

→ Seite 6



1

Wohnen ist Begegnen

Ein Spaziergang vom Wedding nach Reinickendorf

→ Seite 10

📍 A4, B4, B5

2

Ein Quartier erfindet sich neu

Rundgang in Mariendorf

→ Seite 18

📍 G5, G6



3

Die Mischung macht's

Ein Spaziergang vom Neuen Kreuzberger Zentrum zum Mehringplatz

→ Seite 24

📍 D6, D7, E6, E7



4

Tradition trifft Moderne

Durch den Prenzlauer Berg
zum Mauerpark

→ Seite 34

📍 B7, B8, B9



5

Gemeinsinn zahlt sich aus

Vom URBAN NATION MUSEUM durch
den Schöneberger Bülowkiez

→ Seite 44

📍 D5, E5

6

Günstig gut wohnen

Von Haselhorst zur
Falkenseer Chaussee

→ Seite 52

📍 B1, B2



Chamissostr. 16–18	
Spandau	
KARTENKOORDINATEN	c1
STOCKWERKE	5
WOHNEINHEITEN	61
GEWERBEEINHEITEN	0
BALKONE/LOGGIEN	Ja
BAUDAUER	22 Monate

Die Neubauprojekte im Überblick

→ Seite 58

Schwarz auf Weiß

Gewobag-Jahresbericht 2017

→ Seite 63

Berlin hat eine tolle Zukunft vor sich

Wild und liebenswert



Das Berliner Aprilwetter ist so abwechslungsreich wie die Aufgaben der Gewobag. Bei Sonnenschein und Windböen nehmen Snezana Michaelis und Markus Terboven, die Vorstände der Gewobag, auf einem Schiff auf der Spree Platz, um über das Fahrwasser zu reden, das ihr Unternehmen 2017 passiert hat, und jene Küsten, die es in Zukunft ansteuert.

Frau Michaelis, im vergangenen Jahr reihten sich Grundsteinlegungen, Richtfeste und Einweihungen aneinander. Geht das so dynamisch weiter?

Michaelis: Es wird sogar noch dynamischer! Nachdem unser Neubau auf eigenen Grundstücken mit eher kleinteiligen Lückenschließungen begann, nehmen wir ab 2018 mit Großprojekten Fahrt auf. Hier werden wir die Schlagzahlen erreichen, die wir der Mittelfristplanung zugrunde gelegt haben. Bis 2021 werden wir etwa 4.700 Wohnungen bauen; bis zum Jahr 2026 werden es mehr als 10.000 Neubauten sein.

Herr Terboven, laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft werden 2035 in Berlin rund vier Millionen Menschen leben. Muss die Gewobag wachsen, damit Berlin weiter wachsen kann?

Terboven: Ja, wir müssen und wollen wachsen. Die 10.000 geplanten Neubauwohnungen sind nicht das Ende der Fahnenstange. Unsere aktuellen Überlegungen gehen weit darüber hinaus. Nicht nur die Anzahl der Richtfeste nimmt zu. Auch die Bauprojekte werden zunehmend größer.

Woher kommen die Mittel, die dieses Wachstum finanzieren?

Terboven: Wir sind wirtschaftlich hervorragend aufgestellt, haben erstklassige Zugänge zu Finanzierungsmöglichkeiten und unterziehen uns seit drei Jahren erfolgreich einem Rating. Seit fünf Jahren wachsen wir und haben in der ersten Phase fast 10.000 Wohnungen angekauft. Die Preisentwicklung hat uns Recht gegeben. Jetzt sind die Neubauprojekte dran.

Frau Michaelis, Sie bauen für unterschiedliche Zielgruppen. Gibt es einen Schwerpunkt?

Michaelis: Nein, wir wollen alle Zielgruppen bedienen. Deshalb bauen wir weiterhin Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen und verwirklichen Wohnkonzepte, die für Studierende und Senioren geeignet sind. Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, lebenslanges Wohnen zu ermöglichen. Mit dem Wohn!Aktiv-Projekt für Senioren in der Zobelitzstraße haben wir ein Pilotprojekt erfolgreich etabliert. In Zukunft entwickeln wir weitere Häuser auf diese

Art und forcieren auch beim Neubau neue Wohnformen, die für Senioren, Studierende und gemischte Gruppen geeignet sind.

Welches ist Ihr nächstes großes Bauprojekt?

Michaelis: Unser größtes Neubauvorhaben startet 2018: die Wasserstadt Oberhavel. Dort errichten wir ein ganzes Quartier mit über 2.000 Wohnungen. Ende Juli ist Baustart für den ersten Abschnitt mit 362 Wohnungen. Das Gesamtquartier wird planmäßig bis Ende 2023 stehen. Dass wir dort nicht als einzige tätig sind, sondern auch die Wohnungsbaugesellschaft Mitte und Nachbarn Planungs- und Bauaktivitäten entwickeln, ermöglicht es, die Wasserstadt ganzheitlich zu gestalten, nach Kooperationsmöglichkeiten bei Energie und Mobilität zu suchen und beispielsweise mit der BVG optimale ÖPNV-Angebote für die zukünftigen Bewohner zu schaffen.

„Wir haben es uns zur Aufgabe gemacht, lebenslanges Wohnen zu ermöglichen“

Snezana Michaelis



Herr Terboven, 2017 haben Sie das Neue Kreuzberger Zentrum mit 295 Wohnungen und 84 Läden erworben. Warum war der Kauf so bedeutsam?

Terboven: Das Neue Kreuzberger Zentrum liegt in einem Bereich, den man als sozialen Brennpunkt bezeichnen könnte. Zudem grenzt er an eine Kreuzberger Region, die von Gentrifizierung bedroht ist. Wir standen beim Ankauf im Wettbewerb mit privaten Immobilienunternehmen, vielleicht auch Spekulanten, die eine massive Umstrukturierung vollzogen hätten. Dass wir dieses Objekt erwerben konnten, ist für die Mieter eine große Erleichterung. Darauf sind wir stolz.

Was planen Sie dort für die Zukunft?

Terboven: Wir bringen das Gebäude auf einen technisch angemessenen Stand. Es wird keine Luxusmodernisierungen oder andere Maßnahmen geben, die zu deutlich höheren Mieten führen. Die Konstellation vor Ort wollen wir erhalten und werden uns am Umfeld orientieren, inwieweit wir soziale Einrichtungen unterbringen oder anderweitig unterstützen können.

Frau Michaelis, welche Rolle spielt der Klimaschutz bei der Gewobag?

Michaelis: Um Quartiere energetisch zu optimieren, setzen wir in erster Linie auf dezentrale Energieerzeugung mittels Blockheizkraftwerken und Wärmespeichern. In der Wasserstadt Oberhavel zum Beispiel werden wir ein Nahwärmenetz errichten. Ein Forschungsprojekt ist unsere Windrail-Anlage, die die Möglichkeiten des Aufwinds an Fassaden nutzt. Wir stehen im Spannungsfeld



„Wenn es uns gelingt, dieses Wilde und trotzdem Liebenswerte und Abwechslungsreiche zu erhalten, dann hat diese Stadt eine tolle Zukunft vor sich.“

Markus Terboven

zwischen den Anforderungen der Energiewende und der Verträglichkeit für die Mieterinnen und Mieter. Die Kooperationsvereinbarung mit dem Senat beschränkt die Höhe der Umlage solcher Kosten auf die Miete. Statt bisher neun Prozent gemäß Mietenbündnis sind es nunmehr noch sechs Prozent.

Im Wohnpark Mariendorf verbinden Sie das neue Energiekonzept mit Smart Living. Was wird dort erprobt?

Michaelis: Die Smart-Living-Angebote im Wohnpark Mariendorf sollen uns eine Antwort darauf geben, wie Mieter ihr Verbrauchsverhalten ändern, wenn es ihnen transparent gemacht wird. Ein weiterer Aspekt befasst sich mit der Frage, welche Rolle Digitalisierung künftig im häuslichen Umfeld spielen wird. Etwa in Form von Assistenzsystemen für ältere Menschen oder verschiedenen Detektionssystemen, die beispielsweise mitteilen, dass die Waschmaschine leckt oder das Fenster offen steht.

Sie stellen im Geschäftsbericht die Gewobag-Kieze anhand verschiedener Spaziergänge vor. Durch welchen Kiez gehen Sie gern spazieren, Herr Terboven?

Terboven: Nach wie vor ist Nord-Schöneberg für mich unglaublich interessant und abwechslungsreich. Nicht umsonst engagieren wir uns dort auf vielfältige Weise mit sozialen und kulturellen Projekten. Es wäre eine tolle Leistung, wenn wir diesen Ort vor Gentrifizierung bewahren können.

Was macht Berlin so besonders?

Terboven: Dass Berlin sehr lebendig und vielfältig ist. Wenn es uns gelingt, dieses Wilde und trotzdem Liebenswerte und Abwechslungsreiche zu erhalten, dann hat diese Stadt eine tolle Zukunft vor sich.

Michaelis: Mit Berlin werden Chancen verbunden. Das ist gut, denn nur eine wachsende und sich verändernde Stadt ist auch eine lebendige und zukunftsorientierte Stadt.



Wohnen ist Begegnen

**Ein Spaziergang vom Wedding
nach Reinickendorf**

- Start: Amrumer Straße
- Länge: 4,7 km, 59 min
- Ende: Quäkerstraße

**GEWOBAG IN MITTE
UND REINICKENDORF**

- Bestand im Bezirk Mitte:
1.866 Wohnungen,
76 Gewerbe
- Bestand im Bezirk
Reinickendorf:
5.613 Wohnungen,
54 Gewerbe



Im Berliner Norden kommt zusammen, was zusammengehört: Studierende begegnen sich künftig in Cluster-WGs, in der Zobelwitzstraße treffen sich Seniorinnen und Senioren im Wohn!Aktiv-Haus bereits seit über zwei Jahren. Unabhängig vom Alter zählt dabei vor allem eins: selbstbestimmt leben.



Auch die Zukunft des Wohnens braucht mal eine Pause: Im Schatten des Baugerüsts haben zwei Arbeiter ihr Mittagessen ausgepackt. Es gibt Stullen und eine Banane. „Mahlzeit“, grüßt Markus Seibel im Vorbeigehen. „Mahlzeit“, echot es zurück. Dann steht Gewobag-Projektleiter Seibel am Fuß des vierstöckigen Rohbaus im Brüsseler Kiez.

Silvia Carpaneto ist Architektin. Ihr Büro Carpaneto Schöningh Architekten war maßgeblich an der Planung von Norderoog und Süderoog beteiligt.



Interview

zu studentischem Wohnen in Norderoog und Süderoog

„Wohnen ist die Kernzelle vieler Entwicklungen“

Frau Carpaneto, Sie haben gemeinsam mit Lemme Locke Lührs die Projekte Norderoog und Süderoog entworfen. Was sind heutzutage die Anforderungen an Wohnen für Studierende?

Süderoog und Norderoog gehen eigentlich nicht von der Idee eines Wohnheims aus, sondern vom gemeinschaftlichen Wohnen. Bei Wohnheimen wird heutzutage in der Regel von Individualapartments ausgegangen. In Norderoog und Süderoog wird es beides geben, den individuellen Raum, aber auch einen Fokus auf gemeinschaftlich genutzte Räume.

Unter Fachleuten gibt es dafür den Begriff Cluster-Wohnen. Was steckt dahinter?

Beim Cluster-Wohnen wird davon ausgegangen, dass es verschiedene Stufen des Interagierens gibt. Das fängt mit dem eigenen Zimmer an, dann gibt es die Wohngemeinschaft, und bei uns teilen sich zwei Studierende ein Bad und eine Diele. Die nächste Gemeinschaftsstufe bilden die Wohnküchen auf den Etagen, die sich sechs bis acht Mieter teilen. Und schließlich gibt es die übergeordneten Räume, die allen Be-

wohnern beider Häuser zur Verfügung stehen. Das sind unter anderem der Bewegungsraum und die Learning-Lounge in Norderoog sowie das große Foyer und der Waschsalon in Süderoog.

Ließe sich das auch auf andere Wohnräume übertragen?

Das wird es bereits. Wir haben das Cluster-Wohnen auch in anderen Projekten getestet, zum Beispiel für das Projekt Spreefeld in Berlin – sozusagen im klassischen Wohnen. Ich kann sagen, dass auch international ein sehr großes Interesse an diesen Modellen besteht. Das Wohnen ist die Kernzelle vieler Entwicklungen. Stichwort demokratisches Wohnen: Die Idee dahinter besagt, dass Menschen, die in gemeinschaftlichen Wohnstrukturen aufwachsen, eine solche Haltung auch auf Stadtstrukturen übertragen. Wir glauben an das Modell – deshalb sind Norderoog und Süderoog auch schon darauf ausgelegt, dass sie später einmal mit wenigen Umbauten als Wohnhäuser oder für das Seniorenwohnen genutzt werden können.



Auf Tour im Neubau: Markus Seibel, Projektleiter der Gewobag, besichtigt Süderoog gemeinsam mit Rolf Waschkuhn vom Planungsbüro Gneise.



Zum Sommersemester 2019 bezugsfertig: das Haus Norderoog.

Amrummer Straße 13353 Berlin



Neubau für Studierende

„Das ist Süderoog“, sagt Markus Seibel – und meint damit natürlich nicht die nordfriesische Hallig, sondern das in Entstehung befindliche Wohngebäude für Studierende an der Amrummer Straße. Zwei Ecken weiter wird parallel an Norderoog gebaut, dem fünfstöckigen Pendant. Im Frühjahr 2019 sollen beide bezugsfertig sein und dann knapp 200 jungen Leuten ein Zuhause bieten.

Bis sich das Insel-Feeling einstellt, dauert es noch eine Weile: Norderoog und Süderoog liegen flughafennah, die Amrummer Straße ist Autobahnzubringer. Und das war nicht die einzige Herausforderung für die Architekten: Die Gebäude sollen energieeffizient sein und vielen Bewohnern flexiblen Wohn- und Lebensraum bieten, für einen möglichst niedrigen Mietpreis.

Zuhause im Cluster

Eine Lösung dafür ist das Cluster-Wohnen, das Rückzugsmöglichkeiten und Begegnungsräume kombiniert. „Am wichtigsten ist für Studenten eh der Glasfaseranschluss“, scherzt Markus Seibel, als er durch den Rohbau führt. Zwischenwände gibt es auf den Etagen noch keine, feine Stahlstreben stecken die künftigen Grundrisse ab. Alle Studierenden bekommen ein eigenes Zimmer, Diele und Bad teilen sie sich mit einem Mitbewohner. Jeweils drei bis vier der sogenannten Wohndoubletten verfügen über eine gemeinsame Wohnküche. Außerdem sind Gemeinschaftsräume für alle Bewohnerinnen und Bewohner geplant. Zur Straße hin entstehen Gewerbeflächen, die einen Bäcker oder ein Bistro beherbergen sollen.

Im Treppenhaus liegen Bretter auf den Stufen, die unter den Schritten ein wenig knarzen. „Wegen der Lautstärke legen wir die Wohnräume auf die Innenseite des Gebäudes und die Aufenthaltsräume nach außen. Im eigenen Zimmer hört man den Straßenlärm später nicht“, sagt Markus Seibel. Aus dem vierten Stock lässt sich der geräumige Innenhof gut überblicken. Er soll begrünt werden

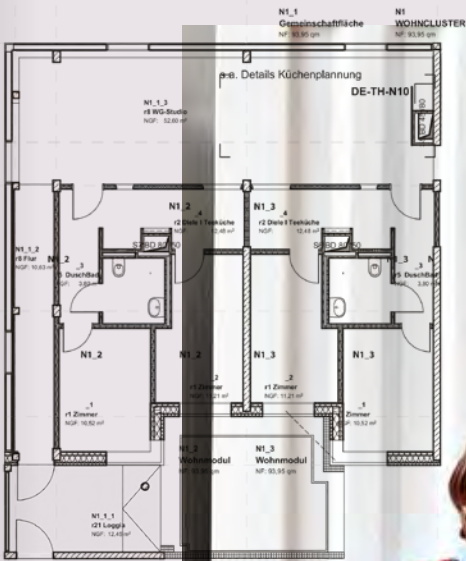


Kieztipp

Volkspark Rehberge

Im Volkspark Rehberge ist für alle etwas dabei: Im Winter rodeln mutige Schlittenhelden. Wenn es wärmer wird, zeigt das Freiluftkino zwischen den Bäumen Independent- und Blockbusterfilme. Wer es gemächlich mag, besucht im Tiergehege wilde Geschöpfe oder entspannt sich an einem der drei Seen des Parks.





Marie-Luise Schulz und Timo Franzmann studieren an der Beuth Hochschule für Technik.

Wie sieht für euch die ideale Gemeinschaftswohnung aus?

Marie: Eine Wohnküche würde mir gefallen, in der man mit anderen zusammensitzen und kochen kann. Mein Zimmer müsste hell, aber leise sein. Und saubere Bäder muss es geben!

Timo: Für mich steht an erster Stelle der Preis. Außerdem braucht es so eine Art Wohnzimmer für alle, denn die Zimmer sind ja meistens klein.

Was erwartet ihr über das reine Wohnen hinaus?

Timo: Viele kommen ja zum Studieren neu in die Stadt, also ist es toll, wenn man gleich Anschluss findet. Außerdem hätte ich gerne Austausch mit Studenten aus anderen Fächern. Wenn das alles passt, wäre ich für so ein Modell zu haben.

Marie: Eine Wiese zum Grillen wäre ein toller Bonus. Wenn dann noch die Hochschule um die Ecke liegt, ist meine Wohnsituation perfekt.



Zobeltitzstraße
13353 Berlin

Schöner wohnen im
Alter: die aufge-
frischte Fassade des
Wohn!Aktiv-Hauses.



und zum Grillen und Lesen einladen. An das Grundstück angrenzend: ein Tennisplatz des Bezirks, ein Garten, ein Altbau mit schmucker Fassade. Die benachbarte Beuth Hochschule für Technik ist nur zwei Minuten entfernt.

Das Konzept geteilter Wohnräume ist in Großstädten aktueller denn je. Denn nicht nur die Wünsche der Studierenden haben sich geändert – auch für andere Bewohnergruppen wird nach neuen, günstigen Wohnraum-Lösungen gesucht.

Wohn!Aktiv-Haus in Reinickendorf

Von der Amrumer Straße in Berlin-Mitte ist es ein kleiner Spaziergang durch das Grün des Volksparks Rehberge ins Quartier Quäkerstraße in Reinickendorf. Abseits der Hauptstraßen wird es ruhig im Norden Berlins, ein Bus biegt gemächlich in die Quäkerstraße, lässt erstmal einige Radfahrer vorbei. Von dort geht's in die Zobeltitzstraße 117.

Im großzügigen Eingangsbereich des ehemaligen Seniorenwohnhauses ist es angenehm hell. Das Architekturbüro Larsson hat das Gebäude im Auftrag der Gewobag rundum neu gestaltet, Anfang 2016 wurde es als Wohn!Aktiv-Haus wiedereröffnet. An der Wand reihen sich nun Schließfächer wie Legosteine in verschiedenen Farben aneinander, das Treppenhaus führt auf die Galerie über dem Empfang und lädt Besucher zum gemeinsamen Kaffeepausch ein. Am Eingang erwarten uns Renate Nowak-Janshen, Teamleiterin der Gewobag MB für die Bereiche Modernisierungsberatung und Senioren, sowie Nicole Sandt, die Gemeinschaftskordinatorin des Wohn!Aktiv-Hauses.

150 Seniorinnen und Senioren leben hier in „Berlins größte Wohngemeinschaft“. Jeder Mieter bewohnt eine Ein-Zimmer-Wohnung mit Küche und eigenem Bad, trifft aber in Gemeinschaftsräumen so oft er möchte auf andere Bewohnerinnen und Bewohner.

Berlins größte Wohngemeinschaft

Gemeinschaftskordinatorin Nicole Sandt kennt fast jeden der Bewohner persönlich und bietet gemeinschaftliche Aktivitäten an, die ganz auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten sind. „Aber vieles initiieren die Bewohner einfach selbst. Sie bestimmen schließlich, wie sie ihren Tagesablauf und ihre Freizeit gestalten.“

Berlins größte
Wohngemeinschaft:
bunte Schließfächer
im neu gestalteten
Foyer.





Ellen K. ist im Vorruhestand und lebt im Quartier an der Quäkerstraße.

Warum leben Sie gern im Quäker-Quartier?

Ich habe früher einmal in Berlin studiert, aber in einer ganz anderen Ecke. Hier im Norden ist es ruhig und sehr grün. Nicht so quirlig wie Berlin ja gerne mal ist, aber dafür gibt es auch keine hupenden Autos oder quietschenden Straßenbahnen. Hier hört man die Vögel zwitschern. Das ist schon verrückt, denn wir haben ja den Flughafen und die Autobahn um die Ecke. Es ist trotzdem ruhig. Das gefällt mir sehr gut.

Wie steht es um die Nachbarschaft?

Ich mag es, dass die Leute sich hier spontan zum Beispiel beim Einkaufen unterhalten und mit Nachbarn auch mal im Quartier etwas unternehmen. In unserem kleinen Einkaufszentrum treffe ich oft Bekannte, und ich verabrede mich gerne mit Freunden zum Essen in einem der guten Restaurants in der Nähe. Nur ein richtiges Café fehlt mir, aber wenn man ein bisschen läuft, findet man da auch was.

Und wo ist Ihr Lieblingsort im Quartier?

Die Stadtteil-Bibliothek in der Auguste-Viktoria-Allee wegen der lebendigen Atmosphäre, des guten Service und der interessanten Angebote für Jung und Alt. Ich freue mich schon sehr auf den neuen Lesegarten!



Ursel Wagner lebt seit einem Jahr im Wohn!Aktiv-Haus, Werner Weidinger seit 2016.

Was gefällt Ihnen am Leben im Wohn!Aktiv-Haus?

Ursel Wagner: Meine Wohnung hier ist zwar klein, aber die aktive Nachbarschaft macht das wieder wett. Dass ich hier neue Freundschaften knüpfen kann – das ist das Wesentliche. Und die Kosten sind überschaubar.

Werner Weidinger: Ich habe vorher in einem Wohnheim in Buch gelebt, da hatte ich weder eine eigene Küche noch eine eigene Dusche. Außerdem trifft man sich hier häufiger, geht spontan gemeinsam zum Bäcker oder macht einen Spaziergang.

Nutzen Sie auch die angebotenen Aktivitäten?

Ursel Wagner: Nicht alle, es gibt ja so viele! Im Moment bin ich in einer Zeichengruppe. Und jeden Montag sitzen wir zusammen, trinken Kaffee und sprechen über aktuelle Themen.

Werner Weidinger: Ich nutze die Gemeinschaftsräume und nehme auch an Ausflügen teil. Es steht jedem Bewohner frei, an Gemeinschaftsveranstaltungen teilzunehmen, ich nutze auch nicht jede Möglichkeit.

„Die jetzt älter werdende Generation macht sich mehr Gedanken darüber, wie sie eigentlich leben will.“

Renate Nowak-Janshen



Die Grundideen für das Projekt erarbeitete die Projektgruppe „SeniorenWohnen“ der Gewobag. Der Fokus lag dabei bewusst auf aktiven Menschen ab 60 mit eher niedriger Rente. Nicht nur das besondere Wohnmodell, auch die Mietpreise spiegeln das heute wider.

Auch wegen der Umgebung wurde das Gebäude gewählt: „Wir haben festgestellt, dass die örtliche Infrastruktur eine genauso große Rolle spielt wie das Haus“, sagt Renate Nowak-Janshen. Dazu gehören die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die Nähe zu Naherholungsgebieten, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. „Wer heutzutage 60 ist, macht sich weitaus mehr Gedanken als früher darüber, wie er eigentlich leben möchte und in welchen Rahmenbedingungen er leben kann.“ Renate Nowak-Janshen ist sich sicher, dass viele am Ende ihrer Überlegungen eine klare Entscheidung fällen, die lautet: „Gemeinsam statt einsam.“ Hier setzt das Wohn!Aktiv-Konzept an. —●

Renate Nowak-Janshen (rechts) ist Teamleiterin für Modernisierungsberatung und Senioren bei der Gewobag MB, Nicole Sandt (links) regt als Gemeinschaftsorganisatorin Aktionen im Wohn!Aktiv-Haus an.

2

Ein Quartier erfindet sich

neu

- Start: Rathausstraße
- Länge: 0,6 km, 8 min
- Ende: Riegerzeile

Rundgang in Mariendorf



WOHPARK MARIENDORF

- Seit März 2016 wird der Wohnpark Mariendorf vollständig saniert.
- Die neue Energieversorgung soll rund 1.700 Tonnen CO₂ pro Jahr einsparen; Dämmung und andere Umbauten weitere 1.300 Tonnen.

Im Süden Berlins zieht die Zukunft ein: Das in die Jahre gekommene Wohnquartier Mariendorf wird zum Vorbild für Smart Living in der Hauptstadt.



Es ist wie immer, wenn Science-Fiction Wirklichkeit wird: spannend und ein bisschen unheimlich. Frank Beckmann beugt sich vor und deutet auf einen kleinen Kranz weiß funkelnder LEDs, aus deren Mitte eine Kameralinse lugt. „Das ist die neue Gegensprechanlage. Wenn Sie klingeln, nimmt sie Ihr Bild auf.“ Wie zum Beweis drückt er auf den Klingelknopf und winkt in die Kamera: Cheese!

Smart Living im Wohnpark Mariendorf

Die kleine Fotosession am Eingang könnte bald zum Alltag gehören. Denn Projektleiter Frank Beckmann und seine Kolleginnen und Kollegen bringen die Zukunft nach Mariendorf. Seit 2016 wird der gesamte Wohnpark mit 734 Wohnungen saniert. Er wird energieeffizienter, barrierearm und smarter: Mikrochips und intelligente Haushaltsgeräte werden schon bald das Zuhause der Mariendorfer verändern. Durch Dachaufbauten entstehen außerdem 73 neue Wohnungen, ohne weitere Flächen zu versiegeln.

Frank Beckmann schließt die Haustür noch mit einem Schlüssel auf, doch in wenigen Monaten benutzen die Bewohner der Rathausstraße 30c dafür den Transponder, einen in Plastik eingefassten Mikrochip. Eine schwarze, gläsern glänzende Platte ist in das Klingelschild eingefasst. Dahinter verbirgt sich ein Sensor, der das Gerät ablesen kann und so die Tür von der Elektronik entriegelt. Geht der Transponder verloren, lässt sich der Zugangscode leicht ändern.

Die Wohnung warnt vor Wasserschäden

Durch den Hausflur betritt Frank Beckmann eine der gerade sanierten Wohnungen. Anstelle einer Gegensprechanlage hängt im Flur der Zweizimmer-Wohnung ein kleiner Computer, der an ein Tablet erinnert. Per Touchscreen ruft der Bauleiter darauf eine Reihe von Fotos auf. Sein gerade aufgenommenes Bild erscheint. Beckmann lächelt: „War der Paketbote wirklich an Ihrer Tür? In Zukunft wissen Sie es genau!“

Wohnpark Mariendorf

807
Wohnungen

3
Gewerbe

73 MIO €
fließen in die
Erneuerung





Wohnpark Mariendorf
Rathausstraße
12105 Berlin

Aus Alt mach Neu

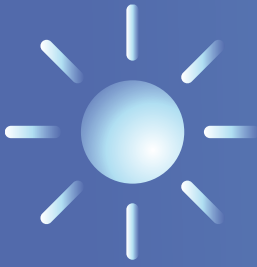
Der Wohnpark Mariendorf im Süden Berlins wird seit März 2016 modernisiert. Vieles ist schon fertig: Neue Fassaden und Fenster dämmen die 31 Gebäude wirkungsvoll ab. Über Außenfahrstühle gelangen die Mieterinnen und Mieter künftig barrierearm in ihre Wohnungen. Zukünftig soll das Quartier zusätzlich zur Heizwärme auch eigenen Strom erzeugen. Trotz der umfassenden Sanierungsmaßnahmen steigen die Mieten lediglich im Durchschnitt der Gesamtmaßnahme um rund 1,00 Euro pro Quadratmeter. Die größte Belastung für die Mieter sei der Umbau selbst gewesen, sagt Architekt Hans-Joachim Garsztecki: „Damit die Arbeiten stattfinden konnten, mussten wir sämtliche Mieter temporär ausquartieren.“ Der Umzug in eine Ersatzwohnung sei mit jeder Mietpartei eigens verhandelt, geplant und durchgeführt worden.

Auch das „Spatzennest“ – die Kindertagespflege vor Ort – musste temporär eine andere Bleibe finden. Natürlich sei die Sanierung der Kitaräume eine anstrengende Zeit gewesen, sagt Leiterin Ulrike Niemann. Aber es habe sich gelohnt: „Es ist wirklich viel schöner geworden. Und die Gewobag hat uns auf dem ganzen Weg begleitet.“



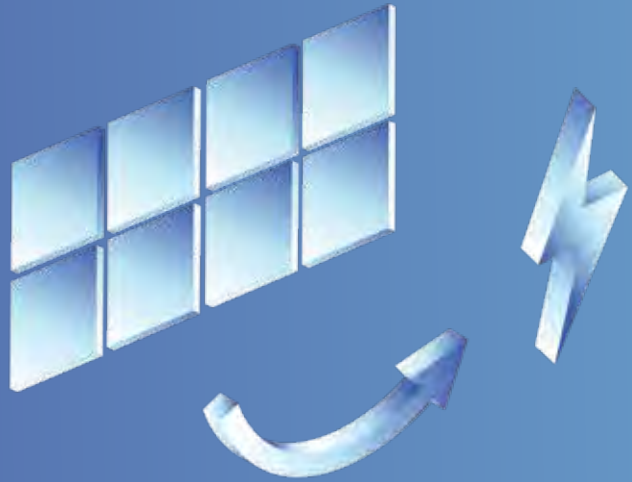
Smart Home

Auf einem Touchpad in der Wohnung laufen die Fäden zusammen: Fotos von der Gegensprechanlage, auf Wunsch auch Haussteuerung für Wärme. Viele Funktionen sollen sich in Zukunft mit dem Smartphone verknüpfen lassen.



Fassadenphotovoltaikanlage
auf einer Fläche von

100 m²



Die Liste der kleinen Technologie-
wunder lässt sich beim Gang durch die
Wohnung fortsetzen. „Die Küche ist
mit einer Sensorik versehen, die Feuch-
tigkeit misst. Bevor ein Wasserschaden
entsteht, werden Sie informiert und
können einschreiten. Wird ein Fenster
Ihrer Wohnung geöffnet, während Sie
abwesend sind? Dann werden Sie infor-
miert. Oder schlägt der Rauchwarnmel-
der gerade Alarm? Die Technik kennt
da fast keine Grenzen“, erzählt Projekt-
leiter Frank Beckmann begeistert.

Aber kann ein Normalverdiener sich
das alles leisten?

„Durch die Kooperationsvereinba-
rung mit dem Land Berlin werden die
Modernisierungumlagen begrenzt. Die
Mieten steigen deshalb moderat: Nach
Baufertigstellung liegen die Bestands-
mieten im Durchschnitt unter 6,00 Euro
pro Quadratmeter. Die neu aufgestock-
ten Dachgeschosse sind gefördert und
werden zu 6,50 Euro pro Quadratmeter
an WBS-Berechtigte vermietet“, sagt
Beckmann. Im Gegenzug bekämen die
Mieter eine deutliche Qualitätsverbese-
rung ihrer Wohnräume, unter anderem
neue Fenster, Fußböden, hochwertige
Wandoberflächen, neue oder moderni-
sierte Aufzüge und ein neues Bad.

Innovatives Energiekonzept

Das Gros der Modernisierungen
spielt sich jedoch vor den Fassaden ab.
Wieder im Freien treffen wir auf den
Projektingenieur Fabian Schnurr. Er ist
für die Energieversorgung des Wohn-
parks Mariendorf zuständig. Hinter der
Glasfront eines Versorgungsgebäudes
führt ein Schacht in die Tiefe; im Gewölbe
sind alte Heizkessel zu sehen und ein
Geflecht aus zahlreichen Leitungen. In
Kürze soll diese externe Strom- und
Wärmeversorgung durch ein modernes
System ersetzt werden: durch den
Neubau zweier besonders effizienter
Blockheizkraftwerke und durch Photo-
voltaikanlagen an der Fassade.

Schont das Klima

Statt ständig große
Heizkessel zu befeuern,
wird Wärme künftig
bedarfsgerecht erzeugt:
„Die Heizungsunter-
stationen werden auf
ein Energiemanage-
mentsystem aufgeschal-
tet. So kann aus der
Ferne erfasst werden, wo
wie viel Wärme

86 % des
Wärmebedarfs werden
durch die zwei Block-
heizkraftwerke im Quartier
gedeckt.

190 %
des Strombedarfs des
Quartiers werden durch
die zwei Blockheiz-
kraftwerke gedeckt.



Fabian Schnurr ist Projekt-ingenieur bei der Gewobag ED und verantwortlich für die Energieanlagen im Wohnpark Mariendorf.

Interview

Wohnpark Mariendorf

Wie funktioniert das Wohnen der Zukunft?

Herr Schnurr, wie wird denn das Energienetz eines Wohnblocks „smart“?

Das smarte Energienetz besteht aus mehreren Komponenten. Dazu gehören zwei neue Blockheizkraftwerke, die Strom und Wärme vor Ort aus Gas erzeugen. Das Energiemanagementsystem wird gespeist aus Daten der Heizverteilstationen in den einzelnen Häusern und der Heizzentrale. Es wird nur so viel Wärme erzeugt wie nötig. Dazu kommt die Photovoltaikanlage, die je nach Sonneneinstrahlung Strom erzeugt. Überschüsse können in Batterien gespeichert, in das öffentliche Netz eingespeist oder in Wärme umgewandelt werden.

Was haben die Mieter von der innovativen Energieerzeugung?

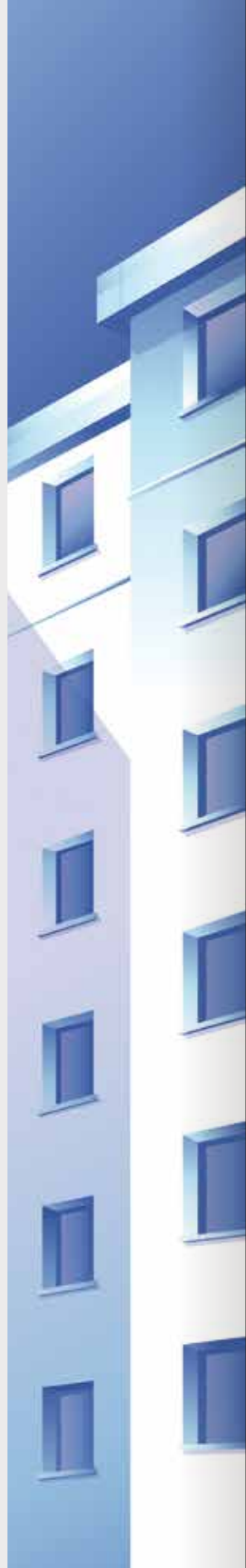
Der geringere Wärmebedarf, welcher durch die Dämmung und die effiziente Steuerung der Wärmeverteilung entsteht, kommt den Mietern in der Heizkostenabrechnung zugute. Außerdem wird der erzeugte Strom den Mietern als Quartier-Strom zu besonders günstigen Konditionen angeboten.

Und die Smart-Home-Funktionen?

In der Rathausstraße 30c führen wir ein Pilotprojekt durch, bei dem jeder Mieter über eine Video-Gegensprechanlage smarte Geräte verwalten kann, zum Beispiel die Heizkörper. Außerdem gibt es ein Notfallsystem für ältere Menschen, bei dem per SMS eine Kontaktperson informiert werden kann. Und Feuchtigkeitssensoren in der Küche erkennen beispielsweise Wasserschäden und informieren die Mieter frühzeitig.

Welche Erfahrungen aus Mariendorf lassen sich auf andere Gewobag-Projekte übertragen?

Insbesondere die Verknüpfung der verschiedenen Energieerzeuger ist eine der großen Herausforderungen im Wohnpark Mariendorf. Um in Zukunft den Anteil an regenerativen und dezentralen Energien in den Gebäuden zu erhöhen, denken wir auch bei anderen Objekten über ähnliche Maßnahmen nach. Im Wohnpark Mariendorf gewinnen wir viele Erfahrungen und Erkenntnisse, die uns bei anderen Projekten nutzen.





75% CO₂-Einsparung

nach der Sanierung.



32%

CO₂-Einsparungen durch bautechnische Maßnahmen (Dämmung etc.): ca. 1.300 t/a.

43%

CO₂-Einsparungen durch dezentrale Energieversorgung im Quartier: ca. 1.700 t/a.

Die errechneten CO₂-Einsparungen ergeben sich aus dem CO₂-Ausstoß vor der Sanierung (Gasverbrauch und kalkulierter Stromverbrauch) im Verhältnis zu den erwarteten Emissionen nach der Sanierung.



Kieztipp

Stone Brewing World Bistro & Gardens

Im Marienpark 23, 12107 Berlin
Mo.–Sa. 12–24 Uhr, So. 10–22 Uhr

Diese Brauerei schwimmt ganz vorne auf der Craftbeer-Welle: Ursprünglich aus Kalifornien, können jetzt auch die Berlinerinnen und Berliner rund 65 Sorten aus eigener Herstellung kosten, außerdem Biere aus aller Welt. Bei schlechtem Wetter findet man ein Plätzchen im historischen Backsteingebäude, draußen laden Terrassen und verwinkelte Gärten zum Verweilen ein.



benötigt wird. Auf diese Weise wird Energie eingespart“, erklärt Fabian Schnurr. Überschüssiger Strom, beispielsweise an besonders sonnigen Tagen, kann wiederum in einem der beiden Batteriespeicher oder mit der Power-to-Heat-Anlage als Warmwasser umgesetzt werden. Das schont das Klima.

Tierische Bewohner

Auf dem Rundweg durch das Quartier fällt vor allem die neue Fassade auf. Strahlendes Weiß hat graue Betonplatten abgelöst. Wichtiger als die Optik ist für Frank Beckmann und Fabian Schnurr jedoch auch hier, was dahintersteckt: ein Baustoff, der effektiv dämmt. Außerdem bieten die Außenwände auch tierischen Bewohnern einen Lebensraum. Ein kleiner Sperling landet gerade in einem der kreisrunden Löcher in der Wand, die in Absprache mit Ornithologen als Brutstätten geplant wurden. „Wenn die Mieter das Modell so gut annehmen wie der Vogel“, scherzt Beckmann und lächelt, „dann haben wir nur zufriedene Mieter.“



Sabine Kunert ist Leiterin des Teams Kreuzberg/Schöneberg im Bestandsmanagement der Gewobag. In ihrem Team arbeiten 18 Kundenberaterinnen und -berater.

„Das Neue Kreuzberger Zentrum attraktiver und sicherer zu machen, ist unser Ziel.“

Sabine Kunert



Neues Kreuzberger Zentrum,
Adalbertstraße, Reichenberger Straße
10969 Berlin



Es ist kurz vor sieben im „Multi-layerladen“. Die Bar auf der Ostseite des Neuen Kreuzberger Zentrums hat noch nicht einmal geöffnet, da steht schon ein bärtiger Mann im Türrahmen. Ein freundliches „Hallo“ hallt durch den Raum, der Gast steuert vorbei an Stühlen und Sofas aus Europaletten auf den Tresen zu. Als er ankommt, ist das Getränk schon geöffnet. Man kennt sich: Der Gast ist zugleich Nachbar, arbeitet beim türkischen Coiffeur Muhittin nebenan. Kleine Welt im großen Berlin.



Das Neue Kreuzberger Zentrum

Die Hauptstadt boomt – und kaum ein Bezirk ist so begehrt wie Kreuzberg. Die Verknüpfung von Wohnraum und kleinen Gewerben ist als „Berliner Mischung“ weltweit zu einer Marke geworden. Kreuzberg ist ein Zentrum des vielfältigen, wieder-vereinigten Berlins. Und mittendrin: ein gewaltiger, gelb-weiß getünchter Gebäuderiegel, errichtet von 1969 bis 1974 im Zuge des Wiederaufbaus. Das Neue Kreuzberger Zentrum ist eine Ikone. Es schwingt sich an der Reichenberger Straße empor, wortwörtlich über die Adalbertstraße hinweg bis zur Skalitzer Straße.

295 Wohnungen auf zwölf Stockwerken, 84 Geschäfte, Imbisse und andere Gewerbe – alles unter einem Dach. Seit August 2017 gehört das Gebäude direkt am turbulenten Kottbusser Tor der Gewobag. Für Sabine Kunert, Teamleiterin des Bestandsmanagements in Kreuzberg und Schöneberg, bedeutet das erstmal: eine Menge Arbeit.

Wie soll zukünftig die Zusammenarbeit mit der Mietervertretung laufen? Wo besteht Bedarf bezüglich der Bausubstanz? Eine Veranstaltung vor Ort, um allen Mieterinnen und Mietern die neue Vermieterin Gewobag vorzustellen, gab es schon, wie Sabine Kunert sagt. Erste Bedarfe wurden ermittelt: „Wir wollen den Spielplatz wiederbeleben. Der ist leider zurzeit geschlossen.“ Einige Aufzüge und Müllabwurfanlagen müssen erneuert werden, auch an den Dächern und Fassaden vieler Gewerbeobjekte ist etwas zu tun.



Los geht's:
Verkehrsknoten-
punkt an der
U-Bahn-Station
Kottbusser Tor.

Das Neue Kreuzberger Zentrum – eine
der bekanntesten Immobilien der Stadt.





Kathrin Bratke ist Geschäftsführerin der Gewobag EB Entwicklungs- und Betreuungsgesellschaft mbH. Als solche war sie auch am Ankauf des Neuen Kreuzberger Zentrums maßgeblich beteiligt.

Interview

Der Ankauf des Neuen Kreuzberger Zentrums

„Wir hatten die Nase vorn“

Welche Rolle spielt der Ankauf von Immobilien bei der Gewobag?

Die Gewobag ist auf Wachstumskurs. Dabei unterscheiden wir zwei Säulen: den Neubau, der immer stärker ausgebaut wird, und den Ankauf von Bestandsobjekten, den wir seit 2013 strategisch vorantreiben. Der Ankauf von Immobilien wird auch in Zukunft ein wichtiger Faktor für unsere Wachstumsstrategie bleiben – auch um die bestehende Sozialstruktur in den jeweiligen Kiezen zu schützen.

Wie kam es dazu, dass die Gewobag den Zuschlag für das Neue Kreuzberger Zentrum erhalten hat?

Das Neue Kreuzberger Zentrum wurde im Bieterverfahren verkauft. Bei so einer besonderen, politisch interessanten Immobilie haben wir natürlich auch einen Ankauf geprüft. Wir haben neben vielen Mitbewerbern ein Gebot abgegeben. Ein privater Investor hat uns allerdings überboten – nur konnte er die erforderlichen Unterlagen zur Finanzierung nicht rechtzeitig vorlegen. Die Gewobag hat ihr Möglichstes getan und sich für die Mieter und das Objekt eingesetzt, damit es in städ-

tische Hände kommt. Am Ende hatten wir zur Freude aller Beteiligten – auch des Senats und des Bezirks – beim Bieterverfahren die Nase vorn.

Warum ist dieser Ankauf wichtig für die Bewahrung der gewachsenen Strukturen in Kreuzberg?

Das Neue Kreuzberger Zentrum ist nicht nur ein kleines Objekt mit zehn oder 20 Wohnungen. Geht es an einen privaten Investor, hätte das auch Einfluss auf die umliegenden Quartiere. Dass wir Mieterinnen und Mieter davor schützen konnten, möglicherweise verdrängt zu werden, ist eine gute Nachricht. Wir sehen uns als starker Partner des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, auch weil wir mit den Quartieren Wassertorplatz und Mehringplatz viele weitere Bestände in unmittelbarer Umgebung haben. Es war uns deshalb wichtig, ein Stück weit die Geschichte des Objekts und vor allem die Vielfalt der Mieterinnen und Mieter zu erhalten, die den Kiez Kreuzberg ursprünglich ausmachen.

Die Bewahrung gewachsener Strukturen und der Schutz vor Gentrifizierung sind Teil unserer sozialen Verantwortung als kommunales Unternehmen.





**Mona Barthelmeß,
Mietervertreterin und
Mitglied im Quartiersrat**

**Wie lange leben Sie schon
am Kotti?**

Ich lebe in dieser Wohnung seit über 40 Jahren. Vieles hat sich in dieser Zeit verändert. Ob nun Punks oder Hausbesetzer durchs Gebäude gestrichen sind, ich persönlich gehe auf alle Menschen zu und hatte zu allen immer ein gutes Verhältnis. Auch zu den Hausbesetzern. Jetzt als Rentnerin ist es praktisch: Unten gibt es gleich genug Einkaufsmöglichkeiten.

**Was macht diesen Ort so
einzigartig?**

Ich finde, hier ist es multikulti. Wir haben Maler, wir haben Schriftsteller, Filmleute, viele ausländische Mitbewohner. Es gibt kleine Geschäfte und damit ist es ein angenehmes Wohnen. Wir sind eine besondere Gemeinschaft. Meine Nachbarn hatten mir mal eine Hühnersuppe gekocht, als ich krank war. Ist das nicht rührend?

**Abdul Kadir Aktürk,
Mısır Çarşısı**

**Wie lange gibt es Ihren Imbiss
hier am Kotti schon?**

Wir wohnen seit 1984 hier. Den Imbiss betreibt unsere Familie seit 1993, also seit 25 Jahren.

**Was ist das Besondere an
diesem Ort?**

Früher war hier nicht so viel los und jetzt kommen Menschen aus aller Welt. Es ist wie eine Pilgerstätte geworden. Alle laufen quer durch das Neue Kreuzberger Zentrum und machen Fotos von der Architektur, der Streetart oder dem Zeichen „Zentrum Kreuzberg“, das ich übrigens gebaut habe. Es gibt viele verschiedene Gewerbe hier und die werden im Kiez auch gebraucht. Hinter jeder Tür steckt etwas anderes. Und genau dieses Kultige darf nicht verschwinden. Es geht nicht darum, hier reich zu werden.





Wolfgang Bankstahl, Multilayerladen

Wie lange gibt es Ihre Bar hier im Hinterhof schon?

Seit Ende 2009 gibt es den Multilayerladen. Angefangen haben wir mit einem Kulturkonzept von Livemusik bis Ausstellung. Jetzt gibt es reinen Barbetrieb.

Was macht das Neue Kreuzberger Zentrum besonders?

Hier am Kotti ist es einfach eine andere Nummer als in den gentrifizierten Gegenden. Frisör, Fischladen oder Schlüsselladen werden in zweiter oder dritter Generation betrieben. Das finde ich gut. Es ist noch die ursprüngliche Kreuzberger Mischung aus Wohnen und Gewerbe, wie es sie früher auch in den ganzen umliegenden Höfen gab. Das ist für diese Gegend mittlerweile einzigartig und vor allem wichtig.



Auf gute Nachbarschaft

Die Läden und Restaurants sind das Herz des Neuen Kreuzberger Zentrums: Hier reiht sich ein Buchladen an einen Frisör, eine Fleischerei an einen Dönerimbiss. Geschäfte des täglichen Bedarfs mischen sich mit beliebten Szenebars. „Es gibt hier ein großes, vielfältiges Angebot an Gewerben. Die wollen wir natürlich erhalten“, versichert Sabine Kunert. Alle Mietverträge, auch die der Bewohner, wurden eins zu eins übernommen.

Die Arbeit mit den Mieterinnen und Mietern vor Ort hat einen hohen Stellenwert, bestehende Strukturen wie Nachbarschaftshilfen sollen möglichst bleiben und erweitert werden. Sie seien der Schlüssel, um den Platz noch attraktiver und sicherer zu machen, sagt Sabine Kunert – für die Anwohner und die vielen tausend Besucher und Nachtschwärmer, die sich hier täglich bewegen. Diese Vielfalt macht den Ort so attraktiv – und natürlich das authentische Berlin-Erlebnis, getreu dem Motto des Mitarbeiters im Multilayerladen: „Nicht zu freundlich! Ist immer noch Kotti.“



Mieterberatung auf Augenhöhe – Frau Kunert nutzt Vor-Ort-Termine für einen intensiven Austausch.



Das Quartier Wassertorplatz

Nur ein paar Straßen weiter ist das trubelige Leben grüngetupfter Beobachtlichkeit gewichen. Eine blonde Frau mit eng geschlungenem Schal geht mit gleich vier kleinen Hunden Gassi. Hier schließt sich das Quartier Wassertorplatz an, auch Kreuzberg, zentral mit guter Verkehrsanbindung, aber ruhiger und durchzogen von großen Wohnblöcken. Die Neubauten sind hier ebenfalls hoch, bieten dank großzügiger Höfe aber mehr Ruhe und Grün.

Es ist ein regnerischer Tag, doch eine junge Familie mit kleinen Kindern verbringt draußen Zeit. Auch im Quartier Wassertorplatz leben viele Kulturen zusammen. Eine gute Nachbarschaft muss aktiv gefördert werden. Die Gewobag sei sich ihrer Verantwortung bewusst, sagt Sabine Kunert, immerhin gehören ihr 1.737 Wohnungen und 35 Geschäfte im Kiez. „Wenn das Miteinander gut funktioniert, funktioniert das ganze Quartier gut“, fasst sie zusammen. Ihr Verbündeter in dieser Mission ist Gewobag-Kiezkoordinator Stefan Fritzsche-Sens, der den direkten Draht zum Mieterbeirat hat.

In der Kiezstube der Gewobag vor Ort wird jeder Tag genutzt, für Frauenfrühstück, Nähkurs, türkische Volkstanzgruppe oder Stuhlyoga für Senioren. Für Ideen aus der Nachbarschaft stellt die Gewobag eigene Mittel zur Verfügung – im Rahmen der Aktion KiezGeld werden jährlich 5.000 Euro vergeben. „Wir haben davon eine Foto-Ausstellung mitfinanziert und einen Maldurchgang hier im Quartier“, sagt Stefan Fritzsche-Sens. Ein Modell, das Schule macht – in drei anderen Kiezen läuft ebenfalls eine Testphase für das Gewobag-KiezGeld.



Die Vielfalt im Kiez wird auch an den Fassaden deutlich – Altbau am Landwehrkanal.

Der Landwehrkanal: Hier trifft sich im Sommer der ganze Stadtteil.





Malaktion im Quartier Wassertorplatz – finanziert vom Gewobag-KiezGeld.



Wassertorstraße
10969 Berlin

Das Gewobag-KiezGeld

Selbermachen und Mitentscheiden: Bei der Aktion Gewobag-KiezGeld erhalten Mieterinnen und Mieter in Gewobag-Quartieren kleine Budgets für Projekte, die der Nachbarschaft zugutekommen. Wer einen Vorschlag hat, kann ihn schriftlich bei der Gewobag einreichen. Eine Jury aus Mietervertretern, Kiezkoordinatoren und Kundenberatern der Gewobag entscheidet, welche Ideen realisiert werden.

„Die KiezGeld-Aktion ist für uns vor allem spannend, weil alle Beteiligten die Perspektiven, Bedürfnisse und Grenzen der anderen kennenlernen“, sagt Stefan Fritzsche-Sens, Kiezkoordinator der Gewobag MB für das Quartier am Wassertorplatz. Dort

wurden schon erste Projekte realisiert. So weihte das Team im Oktober 2017 den „Maldurchgang“ von Künstlerin Lucia Peinado Metsch ein. Zwei eigens errichtete Holzwände ermöglichen, dass Mieterinnen und Mieter – ob jung oder alt – gemeinsam bei Malaktionen kreativ sind. Das KiezGeld finanzierte auch Ausdrücke für einen Fotokurs der im Kiez ansässigen Volkshochschule Friedrichshain-Kreuzberg mit. Ausgestellt wurden die Fotos in den Schaufenstern der Läden am nahegelegenen Kastanienplatz. Die erste Testphase für das KiezGeld startete 2016, mittlerweile sind vier Quartiere beteiligt. Bei Erfolg soll die Aktion ausgeweitet werden.



Kieztipp

Restaurant Brachvogel

Carl-Herz-Ufer 34
10961 Berlin

Das Restaurant Brachvogel bietet internationale Küche vom Frühstück bis zu Fleischgerichten und Pizza. Dank Biergarten und Spielplatz kann man hier besonders im Sommer lange verweilen.



Der beste Platz für Sonnenstunden

Vom Wassertorkiez führt uns Sabine Kunert über den Erkelenzdamm an schicken Altbauten vorbei zum Landwehrkanal. An dessen Südufer lädt die Wiese vor dem Urbankrankenhaus zum Entspannen ein, am anderen Ufer bietet der Böcklerpark noch mehr Platz für Erholung. Sobald ein Sonnenstrahl die Erde erwärmt, kommen vor allem junge Berlinerinnen und Berliner in Scharen. Mit einem Getränk vom Späti in der Hand entspannt es sich hier eben vorzüglich. Folgt man dem Kanal Richtung Zossener Brücke, passiert man die luftigen Wiesen des Prinzenbads, auf denen sich im Sommer der ganze Stadtteil trifft.



Frühling am Mehringplatz.



Der Mehringplatz

In sonnigen Wassereis-Fantasien schwelgend ist es von der Zossener Brücke nur noch ein Katzensprung bis zum Mehringplatz. Es lohnt sich, nach historischen Aufnahmen des Platzes zu suchen, der während der Stadterneuerung Alt-Berlins Anfang des 18. Jahrhunderts entstanden ist. Ein von Stadthäusern mit Mansardendach eingefasstes Rondell, das sich majestätisch Richtung Hallesches Tor öffnet; Treffpunkt für die Haupttrouten Friedrichstraße, Wilhelmstraße und Lindenstraße. Ein Jahrhundert später treten an diese Stelle schmuckvolle Gründerzeitbauten und eine Parkanlage sowie die Statue der Siegesgöttin Viktoria.

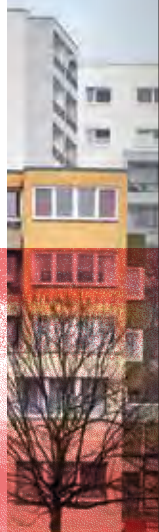
Im Zweiten Weltkrieg wurden die Gebäude völlig zerstört, nur die Friedenssäule in der Mitte blieb erhalten. Die neue Rundbebauung, ursprünglich auch als Abschirmung einer geplanten, aber nie gebauten Autobahn gedacht, wurde 1974 von der Gewobag fertiggestellt. Die eierschalenfarbenen Außenwände des ringförmigen Gebäudes dominieren

den Platz bis heute. Der Wohnblock wirkt wie auf Stelzen gebaut. Die Luftgeschosse erlauben einen Zugang zur Mitte des Platzes aus vielen Richtungen, auch wenn heute nur noch die Friedrichstraße direkt dorthin führt. Rund herum trifft Hochkultur auf hippe Etablissements: der Designshop „Hallesches Haus“ und die Amerika-Gedenkbibliothek am Halleschen Tor im Süden oder das Jüdische Museum und die zur Galerie umfunktionierte St.-Agnes-Kirche im Norden.

Einer der schönsten Plätze Berlins

Und auch der Mehringplatz selbst soll zu altem Glanz zurückkehren: Die Dauerbaustelle der BVG, die den Tunnel der U6 darunter erneuert, soll nach gut zehn Jahren 2018 endlich weichen, der Platz wird neu und vor allem grüner gestaltet. „Das soll wieder einer der schönsten Plätze Berlins werden“, sagt Sabine Kunert. Zur Gewobag gehört der komplette Innenring des Platzes mit Gehsteig davor und der Großteil der Wohnhäuser dahinter, insgesamt 1.382 Wohnungen und 23 Gewerbe. Die Bewohnerschaft ist stark durchmischt, viele von ihnen stammen aus dem Ausland. Auch hier scheinen also alle Zutaten für eine gute „Berliner Mischung“ vorhanden zu sein.

„Deshalb haben wir uns ein reges Kiezleben und die aktive Förderung der Nachbarschaft auf die Fahnen geschrieben“, sagt Sabine Kunert. Auch hier gibt es eine Kiezstube der Gewobag. Sie ist ein Anlaufpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner, genauso wie das Café des Vereins Globale e. V., das von der Gewobag mitgetragen wird. Der Verein bietet außerdem Lernwerkstätten für Kinder und Jugendliche in der Jugendeinrichtung KMA am Mehringplatz an.



Die Friedenssäule ist der Mittelpunkt des Mehringplatzes.



Kieztipp

Hallesches Haus
Tempelhofer Ufer 1,
10961 Berlin

Im „Halleschen Haus“ gibt es neben Interieur, Kunstobjekten, Mode und Literatur ein Café mit Mittagsangebot und einen Event Space.



Es ist ein soziales und kulturelles Gesamtkonzept, das der Lage des Mehringplatzes wieder gerecht werden soll. Denn der liegt heute in der Mitte Berlins – geografisch und im Geiste.

Ab Mai 2018 wird die Gewobag an diesem Standort wieder bauen: In der Franz-Klühs-Straße entstehen 114 Wohnungen mit ein bis vier Zimmern sowie sieben Gewerbeeinheiten. Der neue Sieben-Geschosser wird ab Ende 2019 bezugsfertig sein. Die Hälfte der Wohnungen ist mietpreis- und belegungsgebunden für Berliner mit Wohnberechtigungsschein reserviert. —



„Fast 20 Jahre führe ich mein Geschäft am Mehringplatz mit meiner Mitarbeiterin Sandra Röhrke. Wir haben Stammkunden aus ganz Berlin und dem facettenreichen Kiez mit seinen vielen umliegenden Büros vieler Dienstleister.“

Ulrich Müller, Optiker am Mehringplatz



Tradition

trifft Moderne

Durch den Prenzlauer Berg
zum Mauerpark



Start: Ernst-Thälmann-Park

Länge: 2,9 km, 39 min

Ende: Mauerpark



Im Norden des Prenzlauer Bergs ist Sven-Erik Colmsee für die Gewobag als Kundenberater unterwegs.



Wenn alt auf neu trifft, wird es spannend: Architekt Friedhelm Haas plant unter anderem für die Gewobag.

**Der „Prenzlberg“ boomt:
Zwischen Gründerzeit-
Altbauten und grünen
Oasen entsteht dringend
benötigter Wohnraum.
Ein Besuch an der Grenz-
linie von neu und alt.**

GEWOBAG IN PANKOW

- Bestand im gesamten Bezirk:
13.088 Wohnungen,
441 Gewerbe
- Quartier Mühlenviertel:
2.017 Wohnungen,
31 Gewerbe
- Quartier Thälmannpark:
1.131 Wohnungen,
17 Gewerbe





Mitten im hippen Prenzlauer Berg herrscht dörfliche Gemütlichkeit: Vor dem Backshop „Monopol“ im Ernst-Thälmann-Park haben zwei Postbeamte die schwer beladenen Räder geparkt, eine Männerrunde in Blaumann und Flanellhemd prostet sich mit Colaflaschen zu. Im Hintergrund mal Vogelgezwitscher, mal Hundegebell. Nur über den Köpfen lugt die Großstadt herein: in Form vielgeschossiger Plattenbauten.

Der Ernst-Thälmann-Park

Siedlung, Park und Wohnbebauung wurden 1986 eingeweiht, zum 100. Geburtstag des ehemaligen KPD-Politikers Ernst Thälmann, der dem NS-Regime zum Opfer fiel. Seit den 80ern hat sich hier architektonisch nicht viel verändert. „Das ist in der Berliner Siedlungslandschaft selten geworden“, sagt Architekt und Generalplaner Friedhelm Haas, der Neubauten im Auftrag der Gewobag entwirft. Im Schatten einer Trauer-

weide läuft Haas zum Eingang eines Wohnblocks inmitten des Parks. 1.131 Wohnungen und 17 Gewerbeeinheiten im Thälmann-Park gehören zur Gewobag – ebenso wie das Quartierbüro im Erdgeschoss.

Im Quartierbüro treffen wir auf Gewobag-Kundenberater Sven-Erik Colmsee, der den ersten Eindruck bestätigt: „Das Umfeld hier ist sehr familiär.“ Viele Bewohner seien noch Erstmietler oder in der Siedlung geboren. „Wer einmal hier wohnt, der will meist nicht mehr weg.“ Das nur zweieinhalb Kilometer vom Alexanderplatz entfernte Areal ist weitläufig und grün. „Niemand muss beim Blick durch das Fenster auf den Suppentopf des Nachbarn schauen“, sagt Sven-Erik Colmsee – und so wird es auch bleiben. Das ehemalige Prestigeobjekt des DDR-Wohnungsbaus steht seit 2014 unter Denkmalschutz. Eine weitere Nachverdichtung ist ausgeschlossen.

Wer hier wohnt, will nicht mehr weg: Auf dem Weg durch den Ernst-Thälmann-Park.



Schliemannstraße
10437 Berlin





Auch alte Fassaden brauchen Pflege: Baugerüst am Turm der Gethsemanekirche.



Neubau trifft Altbau im Helmholtzkiez

An den Thälmann-Park grenzt im Westen der trubelige Helmholtzkiez. Entlang der Stargader Straße – gepflegte Gründerzeit-Altbauten zu beiden Seiten – schlängeln sich junge Familien mit Kinderwagen und Hund auf den Gehwegen aneinander vorbei. Vor dem Eingang der „Kleinen Eiszeit“ steht eine Menschentraube, in den Cafés bleibt kein Platz frei.

„Das ist die 1a-Lage, hier möchte jeder wohnen“, kommentiert Architekt Friedhelm Haas. In kaum einem Stadtteil ist Lückenbebauung daher so ein Thema wie hier. Um neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wurden bisher ungenutzte Flächen in den vergangenen Jahren mit moderner Wohnarchitektur gefüllt. Eine Querstraße weiter bleibt Friedhelm Haas vor einem Neubau stehen – das Gebäude in der Schliemannstraße 23a hat sein Architekturbüro für die Gewobag entworfen. Der in Backstein hervorgehobene Sockel und die



Schliemannstraße
10437 Berlin





hellen Farbakzente um die Fenster greifen Motive der Gründerzeitbauten auf, wie der Architekt erklärt. Neben den benachbarten Altbauten fügt sich die sandfarbene Neubaufassade dadurch ganz bescheiden ein. 14 teils geförderte Wohnungen umfasst der schlichte Neubau – ein Anfang im Kampf gegen den Wohnungsmangel. Doch um diesen langfristig zu lösen, braucht es größer angelegte Baumaßnahmen.

Modernes Wohnen am Mauerpark

Vorbei an Yoga-Studios und Spätis überqueren wir die Schönhauser Allee und gelangen über die Gleimstraße nach Mitte. Direkt am nördlichen Mauerpark, zwischen Brunnenviertel und Prenzlauer Berg, ist auf dem ehemaligen Gelände des Güterbahnhofs ein neues Wohnquartier entstanden. „Wohnen am Mauerpark“ nennt sich das von der Groth Gruppe gebaute Typenbau-Ensemble von fünf Wohnquartieren mit heller Fassade und großen Fenstern.



Kieztipp

Zeiss-Großplanetarium
Prenzlauer Allee 80
10405 Berlin

Nur zu den Veranstaltungen geöffnet

Die Wunder des Weltalls vom bequemen Plüschsessel aus ergründen und den Sternenhimmel ganz ohne störende Wolken betrachten: Das Zeiss-Großplanetarium, das zu den letzten Repräsentationsbauten der ehemaligen DDR zählt, verbindet naturwissenschaftliche Erkenntnisse und künstlerische Elemente in einem einzigartigen Programm für Jung und Alt.



Inese Heskamp, wohnt in der Schliemannstr. 23a

Wie lange leben Sie schon hier?

Wir leben hier seit November 2016. Wir wollten damals eine Familie gründen und waren auf der Suche nach einer größeren Wohnung.

Was ist das Besondere am Kiez?

Die Umgebung ist ideal für Familien. Es gibt Spielplätze und Kitas, Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten. Wir wohnen nah am Zentrum und sind mit der Ringbahn auch ohne Auto mobil. Gleichzeitig fühlen wir uns oft so, als würden wir in einer kleineren Stadt als Berlin leben – es ist total ruhig und friedlich im Kiez.

Welchen Vorteil hat ein Zuhause in einem Neubau?

Die moderne Raumaufteilung ist ziemlich durchdacht. Die Wohnung erscheint viel größer, als sie wirklich ist. Durch die raumhohen Fenster haben wir immer Licht. Und der Fahrstuhl ist ein Pluspunkt mit kleinen Kindern.

Können Sie sich vorstellen, in einem Altbau zu wohnen?

Es kommt darauf an, wie der Altbau gestaltet ist. Aber im Vergleich zu all den Wohnungen, die wir gesehen haben, sticht das hier positiv heraus.

Interview**So füllen sich Baulücken**

„Keine Lücke ist gleich“

Frau Baltruschat, wie-so werden gerade im Prenzlauer Berg so viele Lücken bebaut?

Zu DDR-Zeiten gab es hier kaum Bedarf, die nach dem Krieg nicht gefüllten Lücken zu schließen. Das hat sich mit dem rasanten Wachstum der Stadt verändert: Der Wohnungsbedarf wird immer größer. Auch die Gewobag hatte acht solcher Lücken im Bestand. Wir haben beschlossen, unser Wachstum durch Neubau mit deren Bebauung zu starten. Die Schliemannstraße 23a war das erste Projekt dieser Art.

Nancy Baltruschat,
Abteilungsleiterin Neubau
der Gewobag.



Alt und neu –
im Prenzlauer
Berg eine
harmonische
Verbindung.

Welche Herausforderungen birgt eine Lückenbebauung?

Eine Lücke in der Stadt zu schließen ist immer eine besondere Aufgabe – vor allem in einem sehr gewachsenen Stadtteil wie Prenzlauer Berg. Ein Neubau muss sich in diese gewachsenen Strukturen gut einfügen. Und keine Lücke ist gleich. Wir haben es immer mit anderen Gegebenheiten zu tun. Zudem müssen wir die Nachbarn darüber aufklären, was wir vorhaben, und um Verständnis werben. Nicht alle sind mit so einem Bauvorhaben einverstanden. Das birgt Konfliktpotenziale.

Sie sprechen von einem gewachsenen Stadtteil. Gibt es denn überhaupt noch Nachverdichtungspotenziale?

Ja, baulich gesehen gibt es im Prenzlauer Berg noch Möglichkeiten. In den nicht ausgebauten Dächern in der Umgebung schlummern Potenziale, auch in dem einen oder anderen Innenhof wäre noch Platz für Baumaßnahmen.

Können denn solche Maßnahmen das bestehende Wohnungsproblem lösen?

Es ist ein Anfang, auch die kleinteiligen Potenziale der Innenstadt zu nutzen. Zusätzlich entstehen in den Außenbezirken in großangelegten Projekten Neubausiedlungen mit mehr Wohneinheiten, um dem wachsenden Bedarf zu begegnen.

Was macht den Reiz dieser kleinteiligen Projekte aus?

Wir schaffen sozialen Wohnraum in der Stadt – das ist die besondere Qualität. Prenzlauer Berg ist mittlerweile so beliebt, dass sich kaum noch jemand die Miete leisten kann. Damit es nicht zu Verdrängung kommt und die Sozialstruktur erhalten bleibt, ist es wichtig, weiterhin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.



Beste Aussichten
im Quartier:
Spielfläche am
Mauerpark.



Kieztipp

Wasserturm
am Kollwitzplatz

Der Wasserturm am Kollwitzplatz gilt als Wahrzeichen des Prenzlauer Bergs. Als Wasserversorgungsanlage 1875 erbaut, beherbergt der Turm heute zehn Wohnungen der Gewobag. Vom umliegenden Park aus kann man bei einem Picknick den Blick auf den Fernsehturm und die Gründerzeitbauten im Kollwitzkiez genießen.



Eines davon, bestehend aus drei Gebäuden mit insgesamt 122 staatlich geförderten Wohnungen, hat die Gewobag erworben. Davor wartet schon David Brachmann; er betreut das Projekt für die Gewobag. Das Quartier sei für Berlin eine Seltenheit, sagt er: „Die Wohnungen sind bezahlbar, trotzdem leben die Bewohner hier im Stadtzentrum.“ Die Mieterschaft ist bunt gemischt, auf den Klingelschildern stehen Namen verschiedenster Herkunft.

Über den breiten Grünstreifen, der sich zusammen mit einem Fahrradweg durch das gesamte Quartier zieht, gelangen wir zum Eingang des Mauerparks. Dort blühen jetzt die Kirschbäume, einige der herabgefallenen Blütenblätter hat es auch auf den neuen Gehweg herübergeweht. Sie bedecken den Boden wie rosafarbenes Konfetti und verwischen so ganz nebenbei die Grenze zwischen neu und alt. —●—

David Brachmann betreut für die Gewobag das Projekt „Wohnen am Mauerpark“.



Bärbel-Bohley-Ring
13355 Berlin





Gemeinsinn zahlt sich aus

Vom URBAN NATION MUSEUM durch
den Schöneberger Bülowkiez

- Start: Ecke Bülowstraße
und Zietenstraße
- Länge: 0,7 km, 9 min
- Ende: Potsdamer Straße



QUARTIER BÜLOWSTRASSE

- 3.578 Wohnungen
und 209 Gewerbe
- 178 Wohnungen
für Senioren in
der Bülowstraße

In Schöneberg wird Teamwork großgeschrieben: Sport- und Kulturprojekte sollen den Bülowkiez nach vorn bringen. Aus dem neu gegründeten URBAN NATION MUSEUM heraus entstehen Kunstwerke in ganz Berlin. Im Isigym trainieren die Boxchampions von morgen. All das zeigt: Gemeinsinn zahlt sich aus.



„Haben Sie auch einen Banksy?“, will ein Museumsbesucher mit schwarzem Basecap wissen. Ein kleiner „Realness“-Test für das URBAN NATION MUSEUM, denn hinter dem Pseudonym Banksy steckt einer der bekanntesten Graffiti-Künstler der Welt. Die Empfangsdame lacht, zeigt nach oben und sagt: „Na klar.“ In luftiger Höhe hängt ein kleines, gerahmtes Bild, Sprühfarbe auf Leinwand, das Motiv ist eine Ratte mit Goldkette und – reiner Zufall – einem ganz ähnlichen Basecap, wie es der neugierige Gast trägt.



U Bülowstraße
10783 Berlin

Was kommt am Ende des Regenbogens? In Schöneberg: richtig gute Typen, die den Kiez voranbringen.

Für die Gewobag vor Ort: Silke Jensen ist Kiezkoordinatorin der Gewobag MB in Schöneberg Nord.





Das URBAN NATION MUSEUM

„Gehen Sie einfach rein, der Eintritt ist kostenlos“, gibt die Dame am Empfangstresen dem Besucher mit auf den Weg. Gesagt, getan. Bis zu acht Meter ragen die Museumswände in die Höhe. Das Gebäude wurde komplett umgebaut und dafür unter anderem die Zwischendecke zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss entfernt. Die knalligen Farben einiger Kunstwerke, der Mix aus Popeinflüssen, politischen Statements und klassischen Motiven stehen im Kontrast zu den weißen Wänden des verzweigten Innenraums. Straßenkünstler und Kollektive aus aller Welt stellen hier aus, darunter szenebekannte Namen wie 1UP, The Weird und Shepard Fairey.

Vor den Augen der Besucher entsteht im Museum gerade die Skulptur eines Bären. Die kanadische Künstlerin Laurence Vallières umtänzelt das wachsende Objekt aus Pappkartons und trägt Streifen für Streifen mit Klebstoff auf. Sie thematisiert soziale Ungerechtigkeiten und setzt sich so für den Tierschutz ein.

„URBAN NATION ist ursprünglich ein Projekt, in dem Künstler Fassaden gestaltet haben – unter anderem hier im Bülowkiez“, sagt Silke Jensen, Kiezkoordinatorin der Gewobag in Schöneberg Nord. Im Jahr 2013 wurde es ins Leben gerufen, von der heutigen Künstlerischen Direktorin Yasha Young und der Berliner Leben – einer Stiftung der Gewobag. Das gleichnamige URBAN NATION MUSEUM eröffnete im September 2017.

Nationale und internationale Urban Art ist von nun an im Museum zu sehen, aber auch im Freien auf der „Artmeile“ Bülowstraße: Über die Fassade eines fünfstöckigen Wohngebäudes in der Nähe hat sich ein ganzer Kosmos aus Sprühfarbe gelegt, mit Galaxien, Sternbildern und bunten Himmelsphänomenen. Das Museumsbuch listet allein für den Bezirk Schöneberg rund 30 Kunstwerke außerhalb des Museums, zum Teil umgestaltete Fassaden, aber auch bemalte Säulen und Schaufenster.



Kieztipp

Voima

Winterfeldtstraße 22
Mittwoch bis Sonntag,
10–18 Uhr

Im Voima, unweit des Winterfeldtplatzes, bricht am Abend garantiert jedes Eis – mithilfe finnischer Spirituosen, die das Ehepaar Piri und Peter Hüttel raffiniert zusammenrührt. Wer offene Menschen mag und gern gemütlich zusammensitzt, der ist an Bord der Voima genau richtig.

Alles eine Frage der Perspektive: Ausblick über die Bülowstraße.



Yasha Young leitet
URBAN NATION
als Künstlerische
Direktorin.

**„Berlin – der
Schöneberger Kiez –
mit seiner Geschichte als
kultureller und künstlerischer
Impulsgeber ist der beste Ort für
unser URBAN NATION MUSEUM.
Der Kiez und das Museum sind
vielen Menschen unterschied-
licher Nationen eine Heimat. Das
entfacht Kreativität.“**



URBAN NATION MUSEUM
Bülowstraße 7
10783 Berlin

URBAN NATION MUSEUM

Die Berliner Urban-Art-Szene hat ein neues Zuhause: In Schöneberg eröffnete im September 2017 das URBAN NATION MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART. Das Projekt wird von der Berliner Leben getragen, einer Stiftung der Gewobag. Das URBAN NATION MUSEUM bietet nationalen und internationalen Kreativen Ausstellungsräume und erarbeitet innovative künstlerische Konzepte, um Berliner Quartiere mit urbaner Kunst zu beleben. Das Museum ist aber auch ein Ort der Begegnung und Interaktion: „Die Nachbarschaft kann sich auf spannende Kunst für alle freuen. Und wir von URBAN NATION freuen uns auf den Austausch“, sagt die Konzeptgeberin und Künstlerische Direktorin Yasha Young. Der erste Schritt ist gemacht: Am Eröffnungswochenende kamen über 13.000 Menschen, um das Museum und die Artmeile auf der Bülowstraße zu sehen. Die aktuelle Ausstellung „UNique. UNited. UNstoppable.“ zeigt rund 140 Werke zeitgenössischer Künstler. Die Malereien, Skulpturen und Installationen enden nicht an der Ausgangstür, sondern beziehen auch die Hausfassaden der Umgebung ein.

Dienstag bis Sonntag 10–18 Uhr
Wechselnde Ausstellungen,
Führungen und Workshops
Aktuelle Informationen unter:
www.urban-nation.de



„Der Bülowkiez ist einer der ehrlichsten Kieze Berlins.“

Christian Rothenhagen,
deerBLN



„Wir sind offen für neue Ideen.“

Moussa Issa, Mieterbeirat der Gewobag im Steinmetzkiez

Was zeichnet für dich den Bülowkiez aus?

Hier prallt alles aufeinander. Im Umkreis von 500 Metern gibt es so viele soziale Unterschiede wie sonst nirgendwo in Berlin. Totale Gentrifizierung in der einen Ecke, die alteingesessenen 68er im hinteren Schöneberg, den Straßenstrich und dann die Schwulengegend hier um den Nollendorfplatz herum. Spannend.

Wie sieht deine Zusammenarbeit mit der Gewobag aus?

Wir arbeiten oft zusammen an sozialen Projekten. Zum Beispiel haben wir im Huzur mit den Bewohnern eine Wandcollage mit Orten zusammengestellt, die in ihrem Leben eine wichtige Rolle spielen. Das ist Kooperation auf Augenhöhe. Ich freue mich natürlich über die Wertschätzung.

Glaubst du, die Gewobag verändert den Bezirk hier zum Guten?

Sie versuchen es auf jeden Fall und ich nehme ihnen das ab. Klar, es gibt immer irgendwelche Unken, die sagen: Kunst führt doch am Ende auch zu Mieterhöhungen. Aber die Gewobag versucht, einen guten Job zu machen, und so weit ich das überblicken kann, tut sie das auch.

Herr Issa, Sie sind Mieterbeirat im Steinmetzkiez. Was macht ein Mieterbeirat?

Wir sind Ansprechpartner für alle Gewobag-Mieter im Kiez. Wenn es auf Mieterseite ein Problem gibt, versuchen wir, gemeinsam zu einer Lösung zu finden.

Wie lange leben Sie schon hier im Kiez?

Seit 1985. Ich bin als Flüchtling aus dem Libanon hergekommen. Die Menschen in Schöneberg haben mir ein neues Zuhause gegeben. Darum versuche ich, über das Ehrenamt etwas zurückzugeben.

Die Kiezstube ist der Kontaktpunkt für den Mieterbeirat – aber was findet noch in der Kiezstube statt?

Alles, worauf die Gewobag-Mieter Lust haben. Vor zwei Jahren habe ich Flüchtlingen hier beim Deutschlernen geholfen. Ich treffe diese Leute auch heute noch ab und zu. Jeder Gewobag-Mieter im Kiez, der eine Idee für eine Aktivität hat, kann den Raum dafür nutzen.





Nachbarschaftszentrum Huzur
Bülowstraße 94
10783 Berlin

Gülşen Aktaş
leitet Huzur.

S. 48, Mitte:
Die Bilder aus
dem Museum
wachsen auch
in das Quartier.

So vielgestaltig wie die Wände sind auch die Gruppen, die sich im Huzur treffen, zum Kaffeetrinken, zum Erzählen oder zum Diskutieren. „Nordschöneberg ist seit Anfang des letzten Jahrhunderts ein beliebter Bezirk der Gaycommunity. Diese Historie spielt auch für uns eine große Rolle“, sagt Gülşen Aktaş. Die Gründerin ist eigentlich Politikwissenschaftlerin. Das spiegelt sich im Programm des Huzur wider – und sei es nur im „Stricken für Menschenrechte“.



Nachbarschaftszentrum Huzur

Auf der anderen Seite der Bülowstraße – im Nachbarschaftszentrum Huzur – haben ebenfalls Kreative ihre Spuren hinterlassen. Das Huzur liegt im Erdgeschoss eines Seniorenhauses. Es ist ein Treffpunkt für die Hausbewohner und die Nachbarn aus dem Quartier. Silke Jensen klopft an die Bürotür von Gülşen Aktaş, die das Zentrum 2010 gegründet hat. Ein freundlicher Gruß, dann führt die drahtige Wahlberlinerin durch ihr Reich.

Auch Huzur ist geprägt von Bildern. In Kooperation mit URBAN NATION gestaltete ein Künstlerkollektiv das Schaufenster zur Straße mit Porträts von Bewohnerinnen und Bewohnern als Tape-Art, also nur mithilfe naturfarbenen Klebebands. Im Treppenhaus lächeln einige Bewohner als gefräste Holzreliefs die Besucher an. Auf einer Trennwand wiederum sind verschiedene Gebäude abgebildet, ein Bahnhof, eine Kirche, ein Reihenhaus, gezeichnet in feinen Linien, fast wie eine Architekturskizze. „Jeder dieser Orte war für einen unserer Bewohner einmal wichtig“, sagt Aktaş – ein Elternhaus, der Arbeitsplatz, Orte guter oder nicht so guter Erinnerungen.

Boxsportverein Isigym

Der Abend ist angebrochen, Leuchtreklame und Neonröhren tauchen die Straßen in buntes Licht. Einen Stopp hat Kiezkordinatorin Silke Jensen noch geplant: Den Boxsportverein Isigym in der Potsdamer Straße. Der Weg führt vorbei an imposanten Gründerzeitfassaden, einer Kneipe nur für Frauen, renovierten Szenebars und diversen Imbissen – und endet vor den Glasfenstern eines Ladenlokals, in dem auf zwei Etagen das Isigym untergebracht ist.

Cheftrainer und Gründer Izzet Mafratoglu begrüßt Silke Jensen mit Handschlag und einem Lächeln. An den Wänden hängen Bilder berühmter Boxlegenden, darunter Muhammad Ali und Henry Maske. Ein erhöhter Boxring dominiert den Trainingsbereich, entlang seiner Außenseiten baumeln Reihen von Sandsäcken von der Decke. Fäuste knallen auf Kunststoff, die Trainierenden keuchen im Rhythmus der Schläge. Ansonsten ist es erstaunlich ruhig. Nur ein schrilles Piepen durchbricht zwischendurch die konzentrierte Trainingsatmosphäre: Alle drei Minuten endet ein Übungszyklus, dann gibt es 30 Sekunden Pause.

Isigym
Potsdamer
Straße 152
10783
Berlin



Mehr als nur Boxen: Bei Izzet Mafratoglu steht auch Verantwortung auf dem Trainingsplan.



Bei den Champions von morgen

Ein junger Mann bringt Silke Jensen einen Tee, auch am Empfang steht ein Schüler. Das ist Teil des Konzepts, wie Izzet Mafratoglu erklärt: „Verantwortung übernehmen, für sich und für andere.“ Dazu gehöre auch, mal die Mülleimer auszuleeren oder zu putzen. „Einige der Kids bei uns sind in der Schule aufgefallen, weil sie sich nicht im Griff haben“, sagt Mafratoglu. „Manche haben schlechte Noten, manche machen auch richtig Ärger.“ Dem begegnet das Isigym mit einer Mischung aus sportlichem Auspowern und Disziplin. „Es geht hier um grundlegende Sachen: Anstand und Respekt“, sagt Mafratoglu. Aber er hakt auch nach, wenn es in der Schule nicht läuft. „Er ist ein Vorbild für die Kids, aber auch für viele andere Menschen im Quartier, weil er hier lebt und vor Ort Verantwortung übernimmt“, sagt Silke Jensen. Izzet Mafratoglu und seine Coaches seien verlässliche Ansprechpartner, der Boxclub fast so etwas wie eine zweite Heimat für viele Kinder. Der Club hat schon Meistertitel gewonnen, und Izzet Mafratoglu wurde bereits mehrfach für sein soziales Engagement ausgezeichnet.

Im Ring schlägt Stelina Shahinas schnelle Dreier-Kombinationen auf die gepolsterten Handschuhe ihres Trainingspartners. Rechts-links-rechts, rechts-links-rechts. Das lange, zum Zopf gebundene Haar folgt den Bewegungen. Izzet Mafratoglu ruft ihren Namen, winkt sie zu sich heran. „Das ist unser Champion!“, sagt er. Stelina ist 14 Jahre alt, seit sechs Monaten dabei – und seit kurzem Deutsche Meisterin in ihrer Alters- und Gewichtsklasse. Wie sie so schnell so gut geworden sei? „Weil ich den besten Trainer habe“, antwortet sie und lacht. Auch Izzet Mafratoglu freut sich über den sportlichen Erfolg. Aber noch wichtiger ist ihm etwas anderes: „Es ist nicht das Boxen, das den Kindern im Leben hilft. Es ist der Gemeinsinn, den wir ihnen vermitteln.“



Kieztipp

Kletterturm Kirchbachspitze
Alvenslebenstrasse 91

Mit seinen 12,5 Metern lädt der wuchtige Fels aus bespritzten Betonplatten unter freiem Himmel zum Bouldern ein. Erfahrene Kletterer können versuchen, die 45 möglichen Routen am Fels zu erklimmen, ohne die Griffe zu benutzen. Kinder müssen in einem Kletterkurs die grundlegenden Techniken erst erlernen, bevor sie während der Öffnungszeiten des betreuten Spielplatzes an die Felswand dürfen. Entsprechende Kurse bietet zum Beispiel die Sektion Berlin des Deutschen Alpenvereins (DAV) an.



Interview**Stiftung Berliner Leben****„Wir schaffen Perspektiven“**

Herr Dr. Brey, Ökonomie und soziale Fragestellungen miteinander verzahnen – wie geht das?

Die Ökonomie hat dem Menschen zu dienen. Wenn Unternehmen etwas erwirtschaften, soll es den Menschen zugutekommen. Um das zu erreichen, hat die Gewobag die Stiftung Berliner Leben 2013 ins Leben gerufen. Damit hat sie die wirtschaftlichen Voraussetzungen geschaffen, um soziale Fragestellungen zu lösen.

Welche Projekte hat die Stiftung 2017 im Schöneberger Norden unterstützt?

Unser Highlight ist im Augenblick das URBAN NATION MUSEUM. Es lockt Menschen aus aller Welt in diese Gegend. Die Künstlerinnen und Künstler gestalten darüber hinaus die Häuser im Kiez gemeinsam mit den Bewohnern. So entsteht Austausch und es werden Perspektiven geschaffen. Ein anderes von der Stiftung unterstütztes Projekt ist der Boxverein Isigym. Hier werden junge Leute erfolgreich für Sport begeistert und von der Straße geholt. Mittrainieren darf nur, wer sich auch in der Schule bewährt. Das ist für mich eines der spannendsten Projekte.

Was haben die von der Stiftung geförderten Projekte miteinander gemein?

Es geht uns immer darum, neue Perspektiven aufzuzeigen. Das kann über die Kultur erreicht werden, indem zum Beispiel Jugendliche an die Komische Oper Berlin herangeführt werden und sich dort ausprobieren können. Und das haben sie beim Sport ganz genauso. Dort erlernen Jugendliche Tugenden, die ihnen später im Leben nützen: Disziplin und Durchhaltevermögen. Sie lernen etwas über sich selbst und ihre eigenen Grenzen. Und darum macht es im Grunde genommen keinen Unterschied, ob sie sich im Sport oder in der Kultur engagieren. Sie wachsen mit den gewonnenen Erkenntnissen.

Was muss ein Projekt mitbringen, um von der Stiftung gefördert zu werden?

In unserer Satzung ist das definiert: Wir fördern Kunst und Kultur, Jugend- und Altenhilfe sowie Sport. Wer die Kriterien einhält, kann einen Projektantrag stellen. Und wenn das Projekt die Gremien überzeugt, dann kann es gefördert werden. Natürlich sind unsere Mittel pro Jahr begrenzt.

Wie sieht die Zusammenarbeit zwischen der Gewobag und der Stiftung aus?

Die Stiftung ist als rechtsfähige Stiftung bürgerlichen Rechts gegründet worden. Damit ist sie selbstständig und folgt ihrer eigenen Satzung. Mit der Gewobag gibt es eine sehr vertrauensvolle und unkomplizierte Zusammenarbeit, da unsere Ziele sich gleichen.

Dr. Hans-Michael Brey ist Vorstandsmitglied der Stiftung Berliner Leben.



6

Günstig gut wohnen

Von Haselhorst zur Falkenseer Chaussee

● Start: Museumswohnung Haselhorst

Länge: 5,5 km, 70 min

● Ende: Falkenhagener Feld



**Ein gutes Zuhause für viele Menschen:
Daran arbeitet die Gewobag in Spandau
seit fast 90 Jahren. Zwar heizt heute in
der „Reichsforschungssiedlung“ niemand
mehr mit Kachelofen – viele Ideen von
damals gelten aber noch immer.**

GEWOBAG IN SPANDAU

- Bestand im gesamten Bezirk:
13.231 Wohnungen,
115 Gewerbe
- Ortsteil Haselhorst:
3.959 Wohnungen,
45 Gewerbe
- Quartier Falkenseer Chaussee:
1.703 Wohnungen,
10 Gewerbe



„Hell und sonnig soll sie sein, mit bester Durchlüftung, einem modernen Bad, reichlich Grün vor der Haustür – und möglichst günstig.“ So klingt auch heute die Traumvorstellung vieler Wohnungssuchender. Tatsächlich beginnt mit diesen Wünschen die Geschichte der Gewobag: Die „Reichsforschungssiedlung Haselhorst“ war das erste Projekt des Unternehmens, das damals noch Heimstätten AG Groß-Berlin hieß. Veröffentlicht wurde die Passage in der Zeitschrift für Bauwesen. Jahrgang 1929.

Die Museumswohnung

Was aus dem hehren Anspruch geworden ist, kann man bis heute in der Museumswohnung in Haselhorst besichtigen. Ein Kachelofen in der Ecke des Wohnzimmers strahlt Gemütlichkeit aus und beheizt das benachbarte Schlafzimmer gleich mit. „Das Zentrum der Wohnung war aber die warme Küche“, sagt Annika Loßack, Teamleiterin der Gewobag in Spandau. Der großzügige Raum ist mit den 30er-Jahre-Möbeln zeitlos schick. Ein wenig geändert haben sich die Ansprüche allerdings schon: Den Herd würde heute wohl niemand mehr gern mit Kohle anfeuern.

Der Bau der Wohnsiedlung Haselhorst war das erste Projekt der späteren Gewobag. Gewobag-Teamleiterin Annika Loßack (rechts) führt durch das alteingesessene Quartier.



In der Museumswohnung kann bis heute besichtigt werden, wie die Küche der ersten Bewohner in den 1930er Jahren aussah.



Quartier Haselhorst

Anfang der 30er Jahre wurden die ersten vierstöckigen Gebäude in Haselhorst errichtet, überwiegend kompakte Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen im Bauhaus-Stil. 2003 begann das Unternehmen mit der behutsamen Sanierung in Haselhorst, in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz. „Wir haben neue Balkone angebaut und eine Wärmedämmung aufgebracht“, sagt Gewobag-Kundenberater Mario Walter, der den Prozess begleitet hat. „Die Fenster sind neu, aber wie früher Holzkastendoppelfenster. Nur in Küche und Bad gibt es Iso-Fenster.“

Neubauten für Geringverdiener

Zum Motto der Dreißiger „Licht, Luft und Sonne“ haben sich so einige Anforderungen hinzugesellt – doch im Grunde ist günstiger, guter Wohnraum so gefragt wie damals. Für die Gewobag ist dabei auch heute Spandau ein Zentrum der Planungen. Von Haselhorst aus geht es auf die andere Seite der Havel. Allein an der Kreuzung von Chamisso- und Goltzstraße entstehen derzeit 61 Wohnungen für Singles und Kleinfamilien. Es werden auch hier eher kleinere Einheiten geschaffen, um sie erschwinglich zu halten. „Wir werden außerdem geförderten Wohnraum anbieten.“

Chamissostraße,
Ecke Goltzstraße,
13587 Berlin



Auch heute ist der Bedarf an gutem, günstigem Wohnbau wieder groß: Projektleiterin Kathrin Lind vor dem Gewobag-Neubau an der Chamissostraße.

Was ist Typenbau?

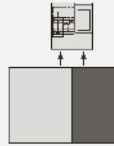
Das Bauen in Typen ist seit Beginn des 20. Jahrhunderts eng mit der deutschen Architekturgeschichte verbunden. Als Typenbau wird ein Gebäude bezeichnet, das nach dem gleichen Entwurf mehrfach in gleicher Weise errichtet wird. Zu Beginn der 1920er Jahre entstanden als Antwort auf die akute Wohnungsnot in Großstädten erste Pläne für ein „Neues Bauen“. Ziel von Architekten wie Ernst May oder Walter Gropius war, schnell und kostengünstig hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Im Wiederaufbau der 1960er und 1970er Jahre wurden im großen Stil Typenbau-Quartiere errichtet. Die schweren Betonelemente, die bei den „Plattenbauten“ zum Einsatz kamen, prägen das Berliner Stadtbild bis heute. Allerdings sind moderne Typenbauten deutlich flexibler: Digitale Planung und Produktion ermöglichen, dass auch hochkomplexe Bauteile vorgefertigt werden. Oder es wird nur der Entwurf „typisiert“ (was Planung und Genehmigung vereinfacht) und dann in konventioneller Bauweise errichtet. So sind flexible Typen möglich, von Lückenbauten über Dachaufbauten bis zu Hochhäusern – alle mit den Vorteilen des schnellen und günstigen Typenbaus.

Zum Beispiel kann eine Ein-Zimmer-Wohnung schon für etwa 200 Euro gemietet werden“, sagt Kathrin Lind, die für die Gewobag das Neubauprojekt leitet. Trotz der eher geringen Größe werden fast alle Wohnungen über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse verfügen und eröffnen damit auch einkommensschwächeren Mietern mehr Lebensqualität.

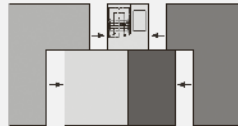
Treppenhaus
als Basis



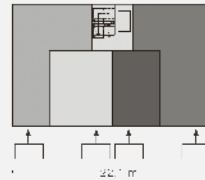
Festlegen der
Mittelwohnung



Addition der
Seitenwohnungen



Optionales Anfügen
von Balkonen



Modulvarianten Vierspänner

Quelle: Typenbau Berlin,
Hrsg: Die landeseigenen
Wohnungsbaugesellschaften

Kieztipp

Zitadelle Spandau

Am Juliierturm 64, 13599 Berlin
Täglich geöffnet von 10 bis 17 Uhr

Renaissance trifft Rockstars: Nordöstlich der Spandauer Altstadt liegt die Zitadelle Spandau, eine der bedeutendsten Renaissancefestungen Europas. Neben dem ältesten Gebäude Berlins, dem Juliierturm, beherbergt sie eine Veranstaltungsfläche für Konzerte und Festivals. Eine Dauerausstellung erklärt die Stadtgeschichte Spandaus.





Hauptsache lecker: Es gibt Pizza in der Offenen Familienwohnung.

rechts oben: Spiel, Spaß und ein gutes Frühstück: Das Angebot für Kinder an der Falkenhagener Straße.



Quartier Falkenseer Chaussee

Nicht alle Herausforderungen lassen sich baulich lösen – vor allem das soziale Miteinander kam in Großsiedlungs-Projekten vergangener Tage oft zu kurz. Weiter westlich, zwischen den Wohntürmen an der Falkenhagener Straße, pfeift ein rauer Wind – eilig verdrückt man sich in den Hauseingang. Dort wartet Pädagogin Dorthe Kreckel von „casablanca“ auf uns, einer gemeinnützigen Gesellschaft für innovative Jugendhilfe und soziale Dienste. Dorthe Kreckel leitet hier die Offene Familienwohnung; die Gewobag stellt die Räume seit 2016 mietfrei zur Verfügung. Die Offene Familienwohnung soll vor allem Grundschulkindern einen Rückzugsort bieten, die zu Hause wenig Aufmerksamkeit bekommen. „Wir sind immer hier und ansprechbar. Deshalb haben wir schon viele Eltern erreicht, die sich nicht trauen, reguläre Hilfen in Anspruch zu nehmen“, erzählt die Sozialpädagogin. Gerade wird selbstgemachte Pizza gegessen. Die Kinder reden laut durcheinander, viele neue sind heute da. Ein Mädchen erklärt die Hausregeln: „Wer laut ist, bekommt als letztes Essen!“ Manchmal ist Wohlfühlen eben doch ganz einfach. —

AB SOFORT **NEU!**
DIENSTAGS
**FAMILIEN
RUHESTUECK**
10.00-12.00 UHR
Im Kraepelinweg 13
Erdgeschoss links



Sozialpädagogin Dorthe Kreckel leitet die Offene Familienwohnung.

Modulare Unterkunft für Geflüchtete in der Freudstraße in Spandau



Peter Ehrlich leitete das Bauprojekt „Modulare Unterkunft für Geflüchtete“ in der Freudstraße. Kundenberaterin Katharina Kusch verwaltet es für die Gewobag. Das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) hat das Gebäude gemietet und einen Betreiber – die AWO – eingesetzt, der die Bewohner vor Ort unterstützt.



Interview zur Wohnunterkunft für Geflüchtete

„Das Herausragende an dem Projekt war der Konsens“

Herr Ehrlich, Frau Kusch, Sie befassen sich für die Gewobag mit der „Modularen Unterkunft für Flüchtlinge“ (MUF) in Spandau. Wie kam es dazu?

Peter Ehrlich: Wegen des verstärkten Zuzugs von Geflüchteten im Jahr 2015 stieg der Bedarf an Unterkünften. Diese Menschen sollten schnellstmöglich eine würdige Bleibe bekommen. Der Berliner Senat beauftragte die kommunalen Wohnungsgesellschaften, geeignete Grundstücke zügig zu prüfen und passende Unterkünfte zu bauen.

Wieso fiel die Wahl in Spandau auf Typenbau?

Ehrlich: Es sollte ein Gebäude sein, das sich ohne viele Anpassungen auf ein Grundstück setzen lässt. In diesem Fall mussten nur die Außenanlagen und die Erschließung projektbezogen geplant werden. Der Bauantrag wurde im Sommer 2016 eingereicht, schon im Juli 2017 wurde das Gebäude fertiggestellt.

Wie kann man sich das Zusammenleben in der Freudstraße heute vorstellen?

Katharina Kusch: Im Gebäude leben rund 320 Menschen. Vor allem Familien oder alleinstehende Frauen und Kinder. Sie kommen aus ganz verschiedenen Herkunftsländern. Die meisten kommen aus Afghanistan, gefolgt von Bewohnern aus dem Irak, aus Syrien und dem Iran.

Wie waren die ersten Reaktionen der neuen Bewohnerinnen und Bewohner?

Kusch: Die Menschen haben hier die Möglichkeit, in einer eigenen Wohnung mit Kochmöglichkeit zu leben. Das bedeutet für sie endlich mal wieder Privatsphäre. Einige haben sich an den Betreiber gewandt und gesagt: „Wir fühlen uns hier das erste Mal wieder zu Hause.“ Man kann sich nur grob vorstellen, was die Menschen für eine Zeit hinter sich haben, was sie aufgeben mussten. Das geht mir sehr nah.

Und wie haben die Anwohner der umliegenden Häuser reagiert?

Ehrlich: Wie bei allen Neubauprojekten gab es auch hier viele Meinungen und vor allem Ängste. Wir konnten diese aber in mehreren Infoveranstaltungen abbauen. Viele Anwohner helfen mittlerweile und spenden Spielzeug oder Fahrräder. Für mich war das Herausragende an dem Projekt vor allem der Konsens von Politik, Verwaltung und Anwohnern, dass wir hier eine wichtige Aufgabe vor uns haben.

Auf lange Sicht sollen die Neuankömmlinge ein dauerhaftes Zuhause finden. Wie wird das MUF dann genutzt?

Kusch: Die Bauweise erlaubt viel. Sogar Balkone können angebaut werden. Wir werden die Wohnungen künftig wie unseren übrigen Bestand vermieten.

Die Zukunft Berlins gestalten

Die Neubauprojekte im Überblick

„Was hast du bei Stockwerke?“

Die Gewobag baut in ganz Berlin – die spannendsten Projekte aus den Kiezspaziergängen gibt es hier im Neubauquartett.

Chamissostr. 16–18

Spandau



KARTENKOORDINATEN C1

STOCKWERKE	5
WOHNEINHEITEN	61
GEWERBEEINHEITEN	0
BALKONE/LOGGIEN	Ja
BAUDAUER	22 Monate

Amrumer Str.

16 und 36

(Norderoog und Süderoog)

Mitte



KARTENKOORDINATEN B5

STOCKWERKE	5–6
WOHNEINHEITEN	88
GEWERBEEINHEITEN	3
BALKONE/LOGGIEN	Ja
BAUDAUER	23 Monate



**Vielfalt entfalten –
Die Berlin-Karte der
Gewobag**

Die jeweiligen Neubauten finden Sie über das Koordinatensystem auf unserer dem Bericht beiliegenden Berlin-Karte.

Wohnpark**Mariendorf****Tempelhof-Schöneberg**KARTENKOORDINATEN **G 6**STOCKWERKE **5 – 12**WOHNEINHEITEN **807**GEWERBEEINHEITEN **3**BALKONE/LOGGIEN **Ja**BAUDAUER **34 Monate****Mauerpark****Mitte**KARTENKOORDINATEN **B 7**STOCKWERKE **6 – 7**WOHNEINHEITEN **122**GEWERBEEINHEITEN **0**BALKONE/LOGGIEN **Ja**BAUDAUER **22 Monate**

Eine Stadt, zwölf Bezirke, 96 Stadtteile – und etliche Mikrokosmen. Mit Berlin wirst du nie fertig: Es gibt auch im Bekannten immer noch das Unbekannte zu entdecken, stets entsteht etwas Neues, und die Möglichkeiten ändern sich genauso wie die Herausforderungen. Für die Gewobag ist Berlin mehr als nur eine Aufgabe, es ist die große Chance, diese Stadt mitzugestalten.

In sechs Spaziergängen haben wir mit einem Blick ins Heute vorgestellt, wie wir unsere Aufgabe annehmen, wie wir uns Herausforderungen stellen, wie wir Berlin gestalten. Zugleich richtet sich dieser Blick auf das, was kommt. Denn in unseren Maßnahmen der Stadtgestaltung von heute ist das Morgen schon mitgedacht:

Das rasante Wachstum Berlins gestalten wir durch forcierten Neubau. Das größte Projekt steht in Spandau in den Startlöchern, wo in der „Wasserstadt Oberhavel“ in den kommenden fünf Jahren über 2.000 Wohnungen entstehen. Insgesamt sind derzeit 10.200 Neubauwohnungen avisiert. Doch unsere Planungen reichen schon jetzt darüber hinaus, damit wir auch weiterhin günstiges und zeitgemäßes Wohnen in der boomenden Stadt ermöglichen können.

Dafür bieten wir unsere exzellenten wirtschaftlichen Möglichkeiten auf, wie wir es neben weiteren wegweisenden Neubauprojekten etwa beim Ankauf von Objekten wie dem Neuen Kreuzberger Zentrum sowie mit sozialverträglichen Modernisierungsmaßnahmen getan haben und weiter tun werden. So schützen wir zugleich von Gentrifizierung bedrohte Quartiere vor der Verdrängung der berühmten „Berliner Mischung“.



Sie macht den Reiz dieser Stadt und ihrer Kieze aus. Im selben Atemzug stützen, kräftigen und aktivieren wir den sozialen Zusammenhalt in „unseren“ Kiezen durch kleine, große und in jedem Fall großartige Projekte.

Dem bereits heute spürbaren demografischen Wandel werden wir durch die Entwicklung zukunftsgerichteter Wohnformen gerecht. Nach der erfolgreichen Etablierung und positiven Evaluierung unseres Wohn!Aktiv-Projekts in Reinickendorf führen wir unser Engagement für altersgerechtes Wohnen an

weiteren Objekten fort. Gleichzeitig werden wir auch die beliebte Studentenstadt Berlin bei der Unterbringung der in die Stadt strebenden jungen Menschen aus aller Welt mit Neubauten wie an der Amrumer Straße sowie neuen Gemeinschaftswohnformen zukunftsfest mitgestalten.

Wir gestalten Berlin. Auch 2018 und darüber hinaus. Wir machen die wachsende Stadt fit für die Zukunft und deren Herausforderungen – die wir als Chancen verstehen. —●

Schliemannstr. 23a

Pankow



KARTENKOORDINATEN **B 7**

STOCKWERKE **7**

WOHNEINHEITEN **14**

GEWERBEEINHEITEN **2**

BALKONE/LOGGIEN **Ja**

BAUDAUER **17 Monate**

Freudstr. 8/ Kraepelinweg 23

Spandau



KARTENKOORDINATEN **C 1**

STOCKWERKE **7**

WOHNEINHEITEN **71**

GEWERBEEINHEITEN **0**

BALKONE/LOGGIEN **Nein**

BAUDAUER **9 Monate**

Die Neubauprojekte der Gewobag im Überblick

Fertiggestellte Projekte

- 1 **TREPTOW**
Kieholzstr. 403/404¹
Wohnanlage mit
98 Mietwohnungen
📍 **E8**
- 2 **PANKOW**
Schliemannstr. 23a¹
Wohn- und Geschäftshaus
mit 14 Mietwohnungen
und 2 Gewerben
📍 **B7**
- 3 **REINICKENDORF**
Bernauer Str. 138a^{1,4}
Modulare Unterkunft für
Geflüchtete mit 44 Wohn-
einheiten für 230 Personen
📍 **C1**
- 4 **REINICKENDORF**
Neptunstraße 21–26¹
Wohnanlage mit
120 Wohnungen
📍 **A6**
- 5 **MITTE**
Mauerpark²
3 Wohngebäude mit
122 Mietwohnungen
📍 **B7**
- 6 **PANKOW**
Zehdenicker Str. 7A²
Wohn- und Geschäftshaus mit
17 Mietwohnungen und
2 Gewerben
📍 **C7**
- 7 **PANKOW**
Czarnikauer Str. 15²
Wohn- und Geschäftshaus mit
25 Mietwohnungen und
2 Gewerben
📍 **A7**
- 8 **PANKOW**
**Grellstr. 15/
Gubitzstr. 50²**
Wohnhaus mit 51 Wohnungen
📍 **B8**
- 9 **PANKOW**
**Bernhard-Lichtenberg-
Str. 4a² u. a.** Wohn- und
Geschäftshaus mit
33 Mietwohnungen und
2 Gewerben
📍 **B8**
- 10 **PANKOW**
Jablonskistr. 12²
Wohn- und Geschäftshaus
mit 25 Mietwohnungen
und 2 Gewerben
📍 **B7**
- 11 **PANKOW**
Chodowieckistr. 14²
Wohn- und Geschäftshaus
mit 21 Mietwohnungen
und 2 Gewerben
📍 **B7**
- 12 **PANKOW**
Chodowieckistr. 7²
Wohnhaus mit
29 Mietwohnungen
📍 **B7**
- 13 **SPANDAU**
Freudstr. 8/Kraepelinweg 23^{2,4}
Modulare Unterkunft für
Geflüchtete mit 71 Wohneinheiten
📍 **C1**
- 14 **TEMPELHOF-SCHÖNEBERG**
Wohnpark Mariendorf
Die Siedlung aus den 1970er
Jahren wird modernisiert.
73 neue Wohnungen entstehen
als Dachaufbauten.
📍 **G6**
- 15 **MITTE**
Amrummer Str. 16 + 36³
Studentenwohnheim mit
195 Wohnplätzen und
3 Gewerben
📍 **B5**
- 16 **MITTE**
Kurfürstenstr. 55
Wohnhaus mit
22 Mietwohnungen
📍 **D5**
- 17 **MITTE**
**Schönwalder Str. 9/
Kunkelstr. 9**
Wohnhaus mit 42 Wohnungen
📍 **B6**
- 18 **PANKOW**
**Berliner Str. 58–67/
Esplanade 1–5**
Dachgeschossausbau mit
26 Mietwohnungen
📍 **A7**
- 19 **LICHTENBERG**
Falkenberg
(Bauabschnitt 1 und 2)
110 Reihenhäuser und
115 Mietwohnungen
📍 **B10**
- 20 **TEMPELHOF-SCHÖNEBERG**
Sachsendammm 67–71
Wohn- und Geschäftshaus mit
71 Wohnungen und 4 Gewerben
📍 **F5**
- 21 **LICHTENBERG**
Rhinstr. 143
Wohnhaus mit
ca. 230 Wohnungen
📍 **C10**
- 22 **SPANDAU**
Groenerstr. 3
Wohnhaus mit 22 Wohnungen
📍 **C1**
- 23 **SPANDAU**
Wasserstadt Teilprojekt 1
An der Spandauer Havel entsteht
ein neues Wohnquartier.
Im ersten Teilprojekt werden
362 Wohnungen und
9 Gewerbeeinheiten errichtet.
📍 **C1**
- 24 **FRIEDRICHSHAIN-
KREUZBERG**
**Franz-Klühs-Str. 3–9/
Friedrichstr. 4**
Wohn- und Geschäftshaus mit
114 Wohnungen und 7 Gewerben
📍 **D6**
- 25 **SPANDAU**
Chamissostr. 16–18
Wohnhaus mit
61 Mietwohnungen
📍 **C1**
- 26 **LICHTENBERG**
Dolgenseestr.
Wohn- und Geschäftshaus mit
678 Wohnungen und
21 Gewerben
📍 **B10**

Projekte in Realisierung und Planung

1 in den Jahren 2015/2016 fertiggestellt
2 im Jahr 2017 fertiggestellt
3 Bauprojekte für spezielle Zielgruppen:
Studentisches Wohnen
4 Bauprojekte für spezielle Zielgruppen:
Unterkünfte für Geflüchtete



Schwarz

auf

Weiß

Gewobag-Jahresbericht 2017

Bericht nach HGB



Das Geschäftsjahr 2017

Inhalt

Die Gewobag stellt sich vor	66
Beteiligungsübersicht der Gewobag	68
Kurzübersicht über den Gewobag-Konzern in Zahlen	69
Organe der Gewobag	70
Chronik. Die Gewobag-Highlights 2017	71
Berliner Leben – Eine Stiftung der Gewobag	73
Bericht des Aufsichtsrats	76
Lagebericht Gewobag-Konzern für das Geschäftsjahr 2017	82
Konzernabschluss (HGB)	119
Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017	120
Gewinn- und Verlustrechnung Gewobag-Konzern	122
Kapitalflussrechnung Gewobag-Konzern	123
Eigenkapitalspiegel Gewobag-Konzern	124
Anlagenspiegel Gewobag-Konzern	126
Verbindlichkeitenspiegel Gewobag-Konzern	128
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017	129
Impressum	146

Kurzporträt**Die Gewobag stellt sich vor**

Als eine der bedeutenden Wohnungsgesellschaften der Stadt steht die Gewobag für „Die ganze Vielfalt Berlins“. Mit derzeit rund 60.200 Wohnungen im Bestand zählt sie zu den größten Immobilienunternehmen Berlins und bundesweit. Bei der Gewobag wohnen über 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 9.700 Wohnungen erweitert. Die Gewobag plant, ihren Bestand bis 2026 auf insgesamt 72.600 Wohnungen zu vergrößern. 10.200 Wohnungen sollen durch Neubau entstehen.

**Die Gewobag ist vielfältig.
Wie Berlin.**

Mit einem breiten Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsschichten und innovativen Ideen arbeitet die Gewobag mit an der Attraktivität und Vielfalt Berlins.

**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.

Kompetenter Service

Die Gewobag engagiert sich für hohe Servicequalität und Kundennähe – durch das zentrale Service-Center und die Ansprechpartner vor Ort in ihren Quartierbüros. Ihre gut ausgebildeten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben unterschiedlichste Zielgruppen im 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 lokal erzeugten Quartier-Strom® zu nutzen.

Zukunftsorientierte Bestandsentwicklung

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 Mieterinnen und 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. Dazu gehören z. B. die Projektentwicklungen „Falkenberg“ mit über 600 Wohnungen und „Dolgenseestraße“ mit fast 700 Wohnungen in Berlin-Lichtenberg, aber auch kleinere Projekte wie die Schönwalder Straße mit circa 40 Wohnungen in Berlin-Mitte. Bis zum Ende des Jahres 2026 wird sich der Gewobag-Bestand auf 72.600 Wohnungen erhöhen.

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 landeseigenes 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
- Vertrieb, z. B. Quartierstrom®

Gewobag VB

Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH

- Immobilienverwaltung und -vermietung für Dritte
- Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien- sowie Eigentumswohnanlagen und sonstigem Immobilienvermögen

Mehr unter



www.gewobag.de

Beteiligungsübersicht der Gewobag

Stand: 31. Dezember 2017

Vollkonsolidierte Unternehmen

Name und Sitz	Anteil am Kapital %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag	
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,0
Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin	100,0
Nautilus Two Real Estate GmbH, Berlin	100,0
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,1
Rhinstraße 143 GmbH, Berlin	45,0
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	8,9
Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG, Berlin	99,96
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,67
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	88,75
UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin	40,00
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB	
Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)	
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,0
Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
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
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9

Kurzübersicht über den Gewobag-Konzern in Zahlen

		2017	2016	Veränderung absolut
Bilanzsumme	Mio. €	2.694,0	2.270,2	423,8
Jahresergebnis	Mio. €	28,8	44,6	-15,8
Umsatzerlöse	Mio. €	401,7	399,2	2,5
Davon Hausbewirtschaftung		396,0	385,7	10,3
Davon Verkauf von Grundstücken		0,5	8,3	-7,8
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	105,5	54,7	50,8
Aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	47,4	40,0	7,4
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	67,0	57,3	9,7
Personalaufwand	Mio. €	40,0	38,5	1,5
Mitarbeiter am 31.12.	Anzahl	625	611	14
Eigener Bestand am 31.12.	Anzahl	75.703	72.942	2.761
Davon Wohnungen		60.147	58.753	1.394
Davon Gewerbe		1.570	1.473	97
Davon Stellplätze/Garagen/Übrige		13.986	12.716	1.270
Verwaltete Einheiten am 31.12.	Anzahl	89.242	86.729	2.513
Wohn-/Nutzflächen (eigener Bestand)	m ²	3.934.926	3.841.039	93.887

Organe der Gewobag

Stand: 31. Dezember 2017

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Michael Sachs

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

.....

Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

stellv. Vorsitzender bis 31.01.2017;
Staatssekretär für Strategien für
Berlin und Flughafenpolitik

.....

Boris Matuszczyk

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

.....

Rolf-Dieter Schippers

Referatsleiter Beteiligungsmanage-
ment IB bei der Senatsverwaltung
für Finanzen, Berlin

.....

Sabine Herbst

Kaufmännische Angestellte
bei der Gewobag, Berlin

Dr. Jochen Lang

stellv. Vorsitzender seit 28.03.2017;
Abteilungsleiter bei der Senats-
verwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

.....

Kerstin Kühn

Rechtsanwältin

.....

Klemens Witte

Mieterrat; seit 1.02.2017

.....

Dr. Ottwald Demele

ehem. Gewerkschaftssekretär
ver.di – Landesbezirk
Berlin-Brandenburg

.....

Andreas Sieber

Kaufmännischer Angestellter
bei der Gewobag, Berlin

Snezana Michaelis
Diplom-Ingenieurin (FH)

.....

Markus Terboven
Diplom-Kaufmann

Vorstand

Hauptversammlung

Chronik

Die Gewobag-Highlights 2017



Blick in die Zukunft im Wohnpark Mariendorf

MÄRZ

Energie- und Abfallberatung in Charlottenburg

Unter dem Motto „Klimaschutz bei dir und mir – Energie- und Abfallberatung im Kiez“ startet eine Kampagne im Charlottenburger Klausenerplatz-Kiez. Vier Monate lang können sich die Anwohner unentgeltlich von Experten der Verbraucherzentrale Berlin und des Bundes für Umwelt und Naturschutz (BUND) beraten lassen.

APRIL

Neues Kreuzberger Zentrum

Im April 2017 erhält die Gewobag den Zuschlag für das Neue Kreuzberger Zentrum. Mit diesem Objekt verwaltet sie seit August 2017 eine der bekanntesten Immobilien Berlins. Dazu gehören 295 Wohnungen und 84 Gewerbeeinheiten.

MAI

„Wohnpark Mariendorf“ gewinnt Preis

Die Gewobag gewinnt 2017 den Preis „KlimaschutzPartner des Jahres“ für ihr Projekt „Wohnpark Mariendorf“. Der Preis wird jährlich von der IHK Berlin vergeben und gehört zu den traditionsreichsten Auszeichnungen der Stadt. Nach der Sanierung, Ende 2018, wird der „Wohnpark Mariendorf“ modernste Umweltstandards erfüllen. Aufgrund bautechnischer Maßnahmen und einer innovativen Energieerzeugung kann der CO₂-Ausstoß der Wohnanlage um mehr als 2.600 Tonnen pro Jahr reduziert werden.

JUNI

Kiezpatenschaften in Tegel-Süd

Der Humanistische Verband Berlin-Brandenburg (HVD) und die Gewobag starten das Modellprojekt „Kiezpatenschaften“ in Tegel-Süd. Die „Kiezpatenschaften“ helfen, persönliche Kontakte zu knüpfen, neue Mieterinnen und Mieter in den Kiez zu integrieren und den sozialen Zusammenhalt zu stärken.

JULI

Richtfest im Mauerpark

Die Groth Gruppe und die Gewobag feiern Richtfest im Mauerpark. Unter dem Titel „So Berlin – Wohnen am Mauerpark“ entsteht hier bis Ende 2018 ein neues Stadtquartier. 695 Mietwohnungen, 193 Studentenapartments, 111 Eigentumswohnungen sowie eine Kita mit 80 Plätzen und ein Stadtplatz sollen entstehen. Die Gewobag hat den geförderten Anteil mit insgesamt 122 Wohnungen schlüsselfertig vom Projektentwickler angekauft.

JULI

40 Jahre Mühlenkiez in Prenzlauer Berg

Der Mühlenkiez begeht 2017 sein 40-jähriges Jubiläum. Die Gewobag und die WBG Zentrum organisieren ein großes Kiezfest. Als Gast empfangen sie den Regierenden Bürgermeister Michael Müller. Mehr als 40 Akteure aus Berlin und dem Kiez beteiligen sich am bunten Unterhaltungsprogramm. Im Mühlenviertel leben etwa 7.100 Menschen in knapp 3.200 Wohnungen.

JULI

Neubau für Geflüchtete in Spandau

Schlüsselübergabe nach nur neun Monaten Bauzeit: Im Falkenhagener Feld übergibt die Gewobag die zweite Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten. Das siebengeschossige Gebäude in der Spandauer Freudstraße bietet Platz für 320 Menschen.

AUGUST

Kleine Baumeister in Spandau

Kids lernen, wie man Häuser baut: Bei der beliebten Ferienaktion im Falkenhagener Feld haben rund 150 Kinder spielerisch verschiedene Gewerke zum Thema Hausbau ausprobieren können. Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher und der Gewobag-Vorstand eröffneten bei strahlendem Sonnenschein die Mitmachbaustelle.

SEPTEMBER

URBAN NATION MUSEUM eröffnet in Schöneberg

Urban Art hat in der Schöneberger Bülowstraße 7 ab sofort ein festes Zuhause. Das Netzwerk URBAN NATION eröffnet nach eineinhalb Jahren Bauzeit das MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART. Es ist eine weltweit einzigartige Anlaufstelle für Ausstellungen, Forschung und Austausch rund um Urban Art. Am Eröffnungswochenende kommen mehr als 13.000 Menschen, um das Museum und die Artmeile auf der Bülowstraße zu entdecken.

SEPTEMBER

Studentisches Wohnen im Wedding

Innovativ leben und lernen: In der Amrumer Straße 16 und 36 in Berlin-Wedding wohnen künftig knapp 200 Studierende. Unweit vom Charité-Campus Virchow-Klinikum und der Beuth Hochschule entstehen die Zwillingsbauten „Norderoog“ und „Süderoog“. Sie sind nach zwei Halligen vor der Insel Amrum benannt. Das innovative Konzept bietet ein großes Spektrum an Wohnmöglichkeiten – vom Einzelappartement bis zur Siebener-WG.

NOVEMBER

Erfolgreiche Finanzierung

Zur Finanzierung ihrer Wachstumsstrategie emittiert die Gewobag ein Schuldschein-darlehen in Höhe von 300 Millionen Euro. Es ist die größte Transaktion eines Immobilienunternehmens im deutschen Schuldscheinmarkt. Die Investoren reagieren positiv. Das Schuldschein-darlehen ist deutlich überzeichnet.

NOVEMBER

Richtfest in Spandau

In der Chamissostraße 18 feiern die Gewobag, der Projektentwickler Townscape und der Generalunternehmer Köster GmbH Richtfest für 61 neue Wohnungen. Das Wohnhaus mit modernstem KfW-55-Standard wird im Dezember 2018 bezugsfertig sein. Die Mieterinnen und Mieter können Gewobag-Quartier-Strom® beziehen, der vor Ort dezentral im BHKW erzeugt wird.

Richtfest in der
Chamissostraße 18
in Spandau



Berliner Leben – Eine Stiftung der Gewobag



Die Förderung von Kindern und Jugendlichen, die Unterstützung von Seniorinnen und Senioren und die Vermittlung von Kunst, Kultur und Sport standen auch 2017 im Fokus der Berliner Leben. Die gemeinnützige Stiftung unterstützt Projekte, die langfristig in den Berliner Quartieren verankert sind und so einen nachhaltigen Effekt haben. Erfolgreich bestehende Projekte wurden fortgesetzt und weiterentwickelt: Die Aktivitäten des Streetart-Netzwerks URBAN NATION sind aus dem Stadtbild nicht mehr wegzudenken. Und gemeinsam mit den Staatlichen Museen zu Berlin hat die Berliner Leben Workshop-Reihen für Schülerinnen und Schüler etabliert, die sie selbst zum Entdecken des Kunstbetriebs anregen.

Die Berliner Leben setzt zahlreiche Impulse mit starker integrativer Wirkung – ob auf der Schulbühne oder im Boxring. Sie verbindet Generationen und Kulturen und inspiriert dazu, über den eigenen Tellerrand hinauszuschauen.

KIEZ MEETS MUSEUM

Seit 2014 arbeiten die 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“ finden jährlich verschiedene Workshop-Reihen statt. 2017 warfen z. B. junge Erwachsene einen Blick hinter die Kulissen des Museumsbetriebs im Hamburger Bahnhof. Sie lernten hier verschiedene Berufe kennen, die sie in Kurzfilmen festhielten. Dazu gehörten der Beruf des Museumswärterers, der Buchhändlerin im Museumsshop und des Küchenchefs im hauseigenen Restaurant von Sarah Wiener. „KIEZ MEETS MUSEUM“ lässt Kinder und Jugendliche selbst kreativ werden und bietet ihnen intensive Einblicke in Museen, Ausstellungen und einzelne Kunstwerke. Auch Eltern und Geschwister werden in das Projekt einbezogen.

URBAN NATION

Die Kunstinitiative der Berliner Leben – URBAN NATION – bringt seit 2013 nicht nur viel Farbe in Berlins Quartiere und fördert lokale und internationale Kunstschaaffende. Sie führt auch zahlreiche soziale Projekte durch, um Impulse zur kulturellen Bildung zu geben.



KIEZ MEETS MUSEUM –
Junge Erwachsene beim
Workshop „Von Nagel zu
Nagel – Von Ort zu Ort“

Am 16. September 2017 eröffnete URBAN NATION in der Schöneberger Bülowstraße 7 das MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART. Es ist eine weltweit einzigartige Anlaufstelle für Ausstellungen, Forschung und Austausch rund um Urban Art. Seitdem steht das Museum allen Interessierten regelmäßig dienstags bis sonntags von 10 Uhr bis 18 Uhr offen. Die Ausstellungen wechseln.

Zu den vielfältigen Aktionen des Streetart-Netzwerks gehören Stencil-Workshops für Kinder und Jugendliche sowie Kunstführungen oder das integrative Projekt „Bunte 111“ in Reinickendorf. Ein Projekt konzentrierte sich 2017 auf den Nachbarschaftstreff Huzur in der Bülowstraße 94: Slava „Ostap“ Osinski und Felix Rodewaldt, zwei der aktuell bekanntesten Tape-Art-Künstler, gestalteten im Oktober in Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen und Bewohnern den Eingangsbereich des Treffs.

URBAN NATION führt gerade Kinder und Jugendliche an künstlerische Gestaltungsformen heran und bezieht sie in die Verschönerung ihrer Umgebung ein. Die so über-



„Abenteuer Oper!“ – im Jahr 2017 wurde die Kinderoper „Peter Pan“ aufgeführt.

URBAN NATION – Das MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART wurde am 16. September 2017 eröffnet.




mittelte Wertschätzung zählt auf das Selbstbewusstsein der jungen Teilnehmerinnen und Teilnehmer ein und stärkt das Verantwortungsgefühl für ihr Umfeld.

Abenteuer Oper!

Das Projekt „Abenteuer Oper!“ eröffnet Berliner Schülerinnen und Schülern die Welt der Oper. In Workshops erarbeiten Kinder selbst Bühnenstücke bekannter Kinderoperen und führen diese begeistert an ihren Schulen auf. 2017 widmeten sich die Viertklässler der Spandauer Askanier-Grundschule eine Woche lang dem Stück „Peter Pan“. Das Projekt findet in Kooperation mit der Komischen Oper Berlin statt, die zum Abschluss der Projektwochen alle Beteiligten einlädt, die Aufführungen in der Komischen Oper zu erleben.

2013 baute die Berliner Leben das erfolgreiche Konzept zu einem generationenübergreifenden Kulturprojekt aus. Seitdem studieren die Schüler die Musik-, Gesangs- und Tanzeinlagen unterstützt 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.



URBAN NATION –
Kunstwerk von
HERAKUT während
der Artmeile 2017

Wir aktiv. Boxsport & mehr


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.

Der multikulturelle Verein unter Leitung von Trainer Izzet Mafratoglu feierte bereits große sportliche und soziale Erfolge: 2016 gewannen die jungen Sportler von Isigym Boxsport Berlin e. V. zum vierten Mal den Juliusturm-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 2017 im Überblick:

- **URBAN NATION**
eigenes Projekt
- **„Abenteuer Oper!“**
Projektpartner: Komische Oper Berlin
- **„KIEZ MEETS MUSEUM“**
Projektpartner: Staatliche Museen zu Berlin
- **„Wir aktiv. Boxsport & mehr“**
Projektpartner: Isigym Boxsport Berlin e. V.
- **„KinderKulturMonat“**
Projektpartner: WerkStadt Kulturverein Berlin e. V.
- **„Spiel und Spielzeug für alle“**
Projektpartner: Fördern durch Spielmittel e. V.

→ www.stiftung-berliner-leben.de



Isigym Boxsport
Berlin e. V. – seit
mehr als zehn Jahren
in Schöneberg

Michael Sachs
Vorsitzender des
Aufsichtsrats



Bericht des Aufsichtsrats

Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft steigt die Bevölkerungszahl in Berlin bis zum Jahr 2035 um 14,5 Prozent – auf rund vier Millionen Einwohnerinnen und Einwohner (Quelle: Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft, Pressemitteilung vom 5. Januar 2017). Das macht Berlin bunter, lebendiger, facettenreicher, verschärft aber auch die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Die Mieten steigen. Die Preise für Wohneigentum ebenfalls.

Die Gewobag übernimmt Verantwortung für Berlin und gestaltet die Hauptstadt mit. Sie engagiert sich dafür, dass breite Schichten der Bevölkerung, auch einkommensschwache Haushalte, weiterhin geeignete und bezahlbare Wohnungen finden. Gleichzeitig gilt es, die „Berliner Mischung“, das Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Produktion innerhalb eines Kiezes, zu erhalten und zu stärken.

Geschäftspolitik und Unternehmensstrategien der Gewobag sind wichtige Themen des Aufsichtsrats. Im nachfolgenden Bericht erfahren Sie mehr über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2017. Dazu gehören der kontinuierliche Dialog mit dem Vorstand, die thematischen Schwerpunkte seiner Sitzungen, die Arbeit der Ausschüsse und die Veränderungen in den Organen. Insbesondere die auf Neubau und Ankauf basierende Wachstumsstrategie der Gewobag, ihre Bestandsinvestitionen und das Thema Partizipation standen auf der Agenda. Zudem entscheidet seit den Mieterratswahlen 2016 ein Vertreter des Mieterrats im Aufsichtsrat mit. Eine zweite Vertreterin des Mieterrats nimmt als Gasthörerin an den Aufsichtsratssitzungen teil.

Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Im Geschäftsjahr 2017 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 2017 fanden insgesamt vier 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 zugestimmt.

In der Sitzung am 22. März 2017 hat sich der Prüfungsausschuss schwerpunktmäßig mit dem Jahresabschluss 2016 des Konzerns, der Gewobag und der Tochtergesellschaften befasst. Für die Beratungen zu den Jahresabschlüssen 2016 waren Vertreter des Abschlussprüfers anwesend und erläuterten Positionen und Ansätze in den Jahresabschlüssen der Unternehmen.

Gegenstand der Aufsichtsratssitzung am 28. März 2017 war der Bericht aus dem Bau- und Grundstücksausschuss zu geplanten, laufenden beziehungsweise 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 2016. Für die Beratungen zum Jahresabschluss 2016 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 vom gleichen Tage berichtet, deren wesentlicher Inhalt die Zielerreichung der Vorstände für 2016 war. Der Aufsichtsrat hat auf der Grundlage des § 7 Abs. 1 des WoVG der dauerhaften Teilnahme des vom Mieterrat bestimmten Gastes, Frau Heike Strehlau, an den Aufsichtsratssitzungen sowie auf der Grundlage der von der Senatsverwaltung für Finanzen ausgesprochenen Empfehlung der Bereitstellung sämtlicher Ausschuss- und Aufsichtsratsunterlagen an den Gast zugestimmt. Schließlich hat der Aufsichtsrat die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ beraten und der Unterzeichnung durch den Vorstand zugestimmt.

In der Sitzung am 13. Juni 2017 befasste sich der Aufsichtsrat mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im ersten Quartal des Berichtsjahres. Weiterhin erfolgte der Bericht aus dem außerordentlichen Bau- und Grundstücksausschuss zu den Neubauinvestitionen und dem Ankauf von Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien. Die Tätigkeit der Gewobag MB wurde vorgestellt und zum neuen Mieterrat der Gewobag berichtet. Herr Terboven wurde für weitere fünf Jahre zum Vorstand bestellt. Infolge der abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung wurden die Aktualisierung der Wirtschaftsplanung für 2017 und die Anpassung der Zielvereinbarungen beraten und beschlossen.

In der Aufsichtsratssitzung am 27. September 2017 wurden die Beschlüsse zum Ankauf weiterer Projektentwicklungen bzw. Bestandsimmobilien gefasst. Weiterhin berichtete der Vorsitzende aus dem Wirtschafts- und Finanzausschuss. Darin wurden der Bericht zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im zweiten Quartal sowie der Finanzierungsbericht und der Risikobericht erörtert und zur Kenntnis genommen. Außerdem erfolgten die Berichte sowie die erforderlichen Beschlussfassungen zu aktuellen Beteiligungsangelegenheiten wie dem Eckwerk. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat sein Konzept zur Neuorganisation der betrieblichen Altersvorsorge vorgestellt.

In seiner Sitzung am 23. November 2017 befasste sich der Aufsichtsrat mit der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften im dritten Quartal. Die erforderlichen Beschlüsse für den Ankauf weiterer

Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien wurden gefasst. Über die Neubau- und Bestandsinvestition wurde umfassend berichtet, die erforderlichen Beschlüsse für die aktuellen Projekte wurden gefasst. Die Zielvereinbarungen für 2018 sowie die Neuordnung der betrieblichen Altersvorsorge wurden beschlossen. Es wurde die Wirtschaftsplanung 2018 beschlossen und die Mittelfristplanung bis 2028 erörtert und zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligungsangelegenheiten wurden weitere Beschlüsse zum Eckwerk gefasst. Schließlich hat der Mieterrat aus der Arbeit des Gremiums berichtet.

Neben den abgehaltenen Sitzungen führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 drei Umlaufverfahren zu Ankaufsprojekten durch.

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 dreimal: Am 22. März, in einer außerordentlichen Sitzung am 13. Juni und am 15. November 2017. Erörtert wurden dabei insbesondere die Planung und die Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand und Neubauaktivitäten zur Umsetzung der Wachstumsstrategie sowie der Ankauf von Grundstücken, Projektentwicklungen und Bestandsimmobilien.

Der Wirtschafts- und Finanzausschuss (WFA) kam im Jahr 2017 zu zwei Sitzungen zusammen, am 27. September und am 15. November. Gegenstände der Sitzungen waren insbesondere die Erörterung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin und der Konzerngesellschaften, die Wirtschaftsplanung 2018–2028, der Risikobericht sowie der Finanzierungsbericht.

Der Prüfungsausschuss (PRA) befasste sich in seiner Sitzung am 22. März 2017 insbesondere mit der Prüfung des Jahresabschlusses, des Konzernabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2016 und erörterte den Gewinnverwendungsvorschlag.

Der Personalausschuss (PEA) tagte im Berichtsjahr zweimal. Er kam am 28. März und am 23. November 2017 zusammen. Er befasste sich hierbei schwerpunktmäßig mit den Zielvereinbarungen und Zielerreichungen, der Wiederbestellung eines Vorstands sowie mit der Bestellung und Tätigkeitsniederlegung von Geschäftsführern und Prokuristen in den Tochtergesellschaften. In der Novembersitzung wurde außerdem das Thema der Neuordnung der betrieblichen Altersvorsorge unter Hinzuziehung von Experten umfassend erörtert.

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 2017 die Entsprechenserklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) abgegeben. Der Vorstand der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin erklärt für das Geschäftsjahr 2017, 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 21. März 2018 beschlossen.

Vorstand

Der Vorstand bestand im Berichtsjahr unverändert aus Frau Snezana Michaelis und Herrn Markus Terboven. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung am 13. Juni 2017 beschlossen, Herrn Terboven für weitere fünf Jahre zum Vorstand der Gewobag zu bestellen.

Veränderungen im Aufsichtsrat

Im Aufsichtsrat der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin gab es im Berichtsjahr folgende personelle Veränderungen:

Herr Prof. Dr.-Ing. Lütke Daldrup ist zum 31. Januar 2017 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Seit 1. Februar 2017 sind neue Mitglieder des Aufsichtsrats Herr Klemens Witte als gewählter Vertreter des Mieterrats der Gewobag sowie Herr Dr. Jochen Lang, der zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden und Vorsitzenden des Bau- und Grundstücksausschusses gewählt worden ist.

Jahres- und Konzernabschlussprüfung ausführlich erörtert

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin zum 31. Dezember 2017 und der Konzernabschluss nebst Lageberichten der Gesellschaft und des Konzerns wurden von dem durch die Hauptversammlung am 28. März 2017 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 13. März 2018 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 21. März 2018 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 2017 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Der festgestellte Jahresabschluss der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin weist einen Bilanzverlust von 10,7 Mio. € aus. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzverlustes an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung wird daher eine Beschlussfassung über den Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung 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 21. März 2018



Michael Sachs

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht Gewobag-Konzern für das Geschäftsjahr 2017

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 und das Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG). Mit Wirkung zum 1. Januar 2017 gilt die am 5. April 2017 mit dem Land Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, die die Vorgaben des „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ (kurz: Mietenbündnis) ablöst. 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 2017 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
- Nautilus Two Real Estate GmbH
- Grundstücksgesellschaft „Siegener Straße“ GbR (WIR-Fonds 1)
- Grundstücksgesellschaft „Falkenseer Chaussee“ GbR (WIR-Fonds 7)
- Grundstücksgesellschaft „Nelly-Sachs-Park“ GbR (WIR-Fonds 9)
- Grundstücksgesellschaft „Ostseestraße“ GbR (WIR-Fonds 11)

- Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG
- Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG
- Frobenstraße 22 GmbH & Co. KG
- Alvenslebenstraße 6 GmbH & Co. KG
- Mackensenstraße 5 GmbH & Co. KG
- Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG
- Gewobag KA GmbH & Co. KG
- Rhinstraße 143 GmbH
- UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs 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 60.147 auf 73.100 (72.600 bis 2026) 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 Kooperationsvereinbarung festgelegt sind. Beispielsweise werden 60 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte (WBS = Wohnberechtigungsschein) und davon 25 Prozent an besondere Bedarfsgruppen (z. B. Obdachlose und Geflüchtete) vermietet. Mit Baubeginn ab 1. Juli 2017 müssen mindestens 50 Prozent der Neubauwohnungen als Sozialwohnungen errichtet werden.

Typisch für ein bestandshaltendes Unternehmen ist des Weiteren das laufende Monitoring von Miethöhe, Leerstand, Fluktuation und Instandhaltung. Die Kooperationsvereinbarung sieht vor, dass die Bestandsmieten um nicht mehr als zwei Prozent jährlich steigen und maximal sechs Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten an die Mieterinnen und Mieter weiterzureichen sind.

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 2017 beträgt rund 36 Prozent (Vorjahr: 38,6 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 2017 unter dem prognostizierten LTV von 38,1 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 Zinsdeckungsgrads durch den Zinsaufwand dividiert. Für das Geschäftsjahr 2017 beträgt dieser wie prognostiziert etwa 2,8 (Vorjahr: 2,9). Ziel ist, den Zinsdeckungsgrad deutlich über 1,5 zu halten.

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. Die verwalteten Einheiten der Gewobag VB haben sich im Jahr 2017 ebenfalls von 13.699 auf 14.209 erhöht.

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

Mieteinheiten	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Anzahl			
Gewobag	35.576	33.995	1.581
Gewobag PB	14.432	14.215	217
Gewobag WB	23.093	22.673	420
Gewobag EB	691	707	-16
Gewobag KA	301	301	0
KG-Fonds	310	280	30
WIR-Fonds	771	771	0
Nautilus Two Real Estate	178	-	178
Rhinstraße 143	351	-	351
Eigener Bestand	75.703	72.942	2.761
Davon Wohnungen	60.147	58.753	1.394
Davon Übrige	15.556	14.189	1.367
Davon durch Dritte verwaltet	758	219	539

Ankauf

Die im Berichtszeitraum erfolgten Zukäufe verteilen sich auf die Konzerngesellschaften:

Ankäufe mit Nutzen-/Lastenwechsel			
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen / Sonstige
Gewobag	496	84	561
Gewobag WB	31	–	15
KG-Fonds	15	2	13
Nautilus Two Real Estate	176	–	2
Rhinstraße 143	232	–	119
Gesamt	950	86	710

Von den 496 von der Gewobag angekauften Wohnungen entfallen 295 Wohnungen auf das Neue Kreuzberger Zentrum, 170 Wohnungen auf die Altenhofer Straße und 31 Wohnungen auf die Wrangelstraße 66.

Bereits im Geschäftsjahr 2016 wurde die Übernahme einer Beteiligung am KG-Fonds Potsdamer Straße 148 mit Wirkung zum 1. Januar 2017 beurkundet.

Darüber hinaus wurden im Betrachtungszeitraum Kaufverträge über 358 Wohnungen geschlossen, deren Übergang in den Gewobag-Konzern im Jahr 2018 erfolgen wird.

Neubau

Die Neubautätigkeit im Jahr 2017 verteilt sich auf die Konzerngesellschaften:

Neubau fertiggestellt und in Realisierung			
	Wohnungen	Gewerbe	Garagen / Sonstige
Gewobag	639	3	54
Gewobag PB	232	10	0
Gewobag WB	185	7	0
Gesamt	1.056	20	54

Von den 1.056 im Geschäftsjahr 2017 im Bau befindlichen Wohnungen werden 502 Wohnungen im Rahmen öffentlicher Förderprogramme errichtet, welche mit entsprechender Mietpreisbindung vermietet werden.

Der Baubeginn erfolgte für 359 Wohnungen, davon 130 Wohnungen in Berlin-Mitte, 115 Wohnungen in Berlin-Lichtenberg und 114 Wohnungen in Berlin-Kreuzberg.

458 Wohnungen wurden 2017 fertiggestellt, davon 122 am Mauerpark in Berlin-Mitte, 34 Dachgeschosswohnungen im Wohnpark Mariendorf und 231 Wohnungen an verschiedenen Standorten in Berlin-Prenzlauer Berg. Ferner wurde eine Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete mit 71 Wohneinheiten in Berlin-Spandau fertiggestellt.

Mit dem Bau von weiteren 239 Wohnungen wurde vor 2017 begonnen. Diese werden voraussichtlich in den Jahren 2018 und 2019 fertiggestellt.

Das Land Berlin bringt im Rahmen seiner Liegenschaftspolitik Grundstücke als Sachwerteinlage in die Gewobag ein. Beim geplanten Wohnungsneubau auf den eingebrachten Grundstücken werden mietenpolitische Verpflichtungen berücksichtigt, die mit der Einbringung verbunden sind. Bisher sind 25 Einbringungsgrundstücke wie vorgesehen in den Jahren 2015 bis 2017 übertragen worden. Zum Berichtsstichtag laufen Verhandlungen über die Einbringung weiterer sieben Grundstücke für das Geschäftsjahr 2018.

Personal

Anzahl der Mitarbeiter des Gewobag-Konzerns am 31.12.2016

Gesamt 611

Anzahl der Mitarbeiter des Gewobag-Konzerns am 31.12.2017

Gesamt 625

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

Gewobag-Konzern

Mitarbeiter	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Gewobag	88	94	-6
Gewobag PB	174	169	5
Gewobag WB	210	208	2
Zwischensumme	472	471	1
Gewobag EB	9	10	-1
Gewobag ED	19	16	3
Gewobag MB	61	56	5
Gewobag VB	64	58	6
Gesamt	625	611	14
Davon Angestellte	565	544	21
Davon in Altersteilzeit (Freiphase)	4	16	-12
Davon Auszubildende/Praktikantinnen und Praktikanten	31	32	-1
<hr/>			
Nachrichtlich:	2017	2016	Veränderung
Personaldurchschnitt	613	593	20
Vollzeitäquivalente	574	544	30

Das fortgesetzte Bestandswachstum hat auch im Jahr 2017 zu einem Wachstum der Beschäftigtenzahl bei der Gewobag WB und der Gewobag PB geführt, da in der Regel in diesen beiden Gesellschaften die Neueinstellungen durchgeführt werden. Die Beschäftigtenzahl der Gewobag ist auch 2017 durch altersbedingte Austritte weiter gesunken. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gewobag, der Gewobag WB und der Gewobag PB sind jeweils für die anderen Unternehmen sowie zum Teil für weitere Konzerngesellschaften tätig. Die Gewobag VB hat aufgrund temporär höherer Aufwendungen zur Integration geänderter Prozesse eine leicht gestiegene Beschäftigtenzahl. Die Gewobag MB ist 2017 infolge des Bestandswachstums ebenfalls leicht gewachsen. Die Gewobag ED konnte ihr Geschäftsfeld ausbauen und ist dadurch personell weiter gewachsen.

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 die 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 trägt die Gewobag soziale Verantwortung. Sie engagiert sich für aktive Nachbarschaften, bürgerschaftliches Engagement und Integration. Die Strategie „Pro Quartier – Verantwortung übernehmen in Berlin“ bündelt innovative Konzepte und maßgeschneiderte Projekte zur ganzheitlichen Quartiersentwicklung.

Wichtig ist der Gewobag, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner in ihrem Quartier wohlfühlen und dieses als lebendigen Teil der bunten Vielfalt Berlins verstehen. Wenn die Menschen vor Ort Verantwortung für „ihr“ Quartier übernehmen, ist das Ziel erreicht. Kiezfeste, Infoveranstaltungen sowie die Förderung ehrenamtlicher Aktivitäten regen die Kommunikation zwischen der Nachbarschaft und der Gewobag als Vermieterin an. Nachfolgend werden ausgewählte Projekte vorgestellt:

Die Aktionstage „Gemeinsam für einen schönen Kiez“ haben Tradition. Im Frühjahr und Herbst 2017 pflanzten Mieterbeiräte, Mieterinnen und Mieter zusammen mit Beschäftigten der Gewobag bei neun Aktionen Forsythien, Herbstastern und Co. Der Mieterbeirat Charlottenburg Nord/Paul-Hertz-Siedlung setzte mit Schülerinnen und Schülern der Helmuth-James-von-Moltke-Grundschule 1.000 Narzissenzwiebeln ein. Zudem wurde in zwei Quartieren mit Unterstützung der BSR gemeinschaftlich Müll beseitigt und geputzt.

Um die Aktivierung nachbarschaftlichen Engagements und die Stärkung von Eigenverantwortung geht es beim Projekt „KiezGeld“ im Kreuzberger Quartier Wassertorplatz. 5.000 € jährlich stehen insgesamt für Ideen aus der Nachbarschaft für die Nachbarschaft bereit. Die Vorschläge stammen aus der Mieterschaft, eine Jury entscheidet. Das große Plus dieses Ansatzes ist, dass niedrigschwellig und ohne große Beschränkungen, Formalitäten und Wartezeit kiezbezogene Aktionen oder Sachmittel finanziert werden können. 2018 sollen zwei weitere Quartiere vom „KiezGeld“ profitieren.

Sommer-Highlight für Kinder: Im Falkenhagener Feld konnten Vier- bis Achtjährige lernen, wie man Häuser baut: Zum achten „Tag der kleinen Baumeister“ probierten rund 150 Kinder spielerisch Gewerke aus. Die Mitmach-Baustelle hatte insgesamt zehn Stationen, betreut von Berliner Handwerksbetrieben. Erstmals dabei und bestens angenommen wurde die Lernstation zum Thema Energieerzeugung. Stichwort „bauen“: Sehr beliebt waren auch 2017 die zehn Knusperhausaktionen der Gewobag. Insgesamt 600 der süßen Bauwerke wurden verziert. An mehreren Lebkuchenbaustellen schauten Weihnachtsmann und Engel vorbei.

Ebenfalls im Falkenhagener Feld hat sich die „Offene Familienwohnung“ des Netzwerkprojekts „Familien Stärken“ zu einem wichtigen Anlaufpunkt für Kinder und Eltern entwickelt. Erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang die zehn über Berlin verteilten Gewobag-Kieztuben. Sie bieten Raum für Austausch, Beratung und Mitmachaktionen.

Das innovative „Wohn!Aktiv“-Projekt

Das „Wohn!Aktiv“-Haus in Reinickendorf bietet 128 aktiven Mieterinnen und Mietern ab 60 Jahren preisgünstigen barrierearmen Wohnraum mit zusätzlichen Gemeinschaftsflächen. 22 Wohnungen wurden an einen Kooperationspartner für Mieterschaft mit Pflegebedarf vermietet. Mit diesem Pilotprojekt reagiert die Gewobag auf die demografische Entwicklung. Eine Gemeinschaftskordinatorin vernetzt die Mieterinnen und Mieter untereinander, setzt Impulse für Aktivitäten und unterstützt bei der Umsetzung von Ideen. Die Evaluation, die 2017 durchgeführt wurde, ergab, dass die Mieterschaft sowohl mit dem Konzept als auch mit dem Produkt insgesamt zufrieden ist. Hierdurch bestärkt, wird die Gewobag das Angebot ausweiten und weitere Wohnhäuser dieser Art entwickeln.

Partizipation der Mieterschaft

Die Partizipation der Mieterinnen und Mieter nimmt einen hohen Stellenwert in der Quartiersarbeit ein und wird ausgebaut. Die Kiezkoordination der Gewobag initiiert und begleitet alle Aktivitäten für ein nachbarschaftliches Miteinander. Dabei arbeitet sie eng mit Mieterbeiräten, Akteurinnen und Akteuren vor Ort zusammen, darunter Bildungseinrichtungen, Vereine, Quartiersmanagements sowie Bezirksverwaltungen.

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

Der 2016 von der gesamten Mieterschaft gewählte Mieterrat hat seine Arbeit aufgenommen. Seine unternehmensweiten Themen findet er insbesondere in den regelmäßigen Sprechstunden für die Mieterschaft sowie bei Terminen mit Mieterbeiräten, anderen Mieterräten und Institutionen. Einfluss auf die Unternehmensplanung nimmt der Mieterrat über die Entsendung eines Mitglieds in den Aufsichtsrat der Gewobag. Ein weiteres Mitglied des Mieterrats nimmt als Gast an den Gremiensitzungen teil. Weitere Möglichkeiten zum Austausch ergeben sich in Terminen mit dem Vorstand und anderen Unternehmensvertretungen. Auch für Schulung und Weiterbildung ist gesorgt, unter anderem durch die „Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt öffentlichen Rechts“, die die Tätigkeit der Mieterräte unterstützt.

Im Dialog bei Bauvorhaben

Informieren, beraten, einbeziehen: Bei Bauvorhaben setzt die Gewobag auf einen aktiven Dialog mit der Mieterschaft und der Nachbarschaft. Im Zentrum der intensiven Beratung bei Modernisierungen stehen neben Informationsveranstaltungen persönliche Gespräche: Die Interessen und Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter werden aufgenommen und nach Möglichkeit berücksichtigt.

Wenn der Bestand um Neubauten wächst, stellt die Gewobag im Vorfeld einen kommunikativen Fahrplan auf, der je nach Vorhaben variiert. Neben klassischen Informationsabenden, Newslettern oder Internetpräsentationen lädt die Gewobag auch zu Workshops oder Ortsbesichtigungen ein, um Meinungen und Ideen der Nachbarschaft abzuholen.

Kommunikative Eckpfeiler für künftige Neubauvorhaben bilden die neuen Leitlinien für Partizipation, die am 17. Januar 2018 der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Herausgeber sind die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, darunter die Gewobag. Gemeinsam mit der HUMBOLDT-VIADRINA-Governance Platform gGmbH haben sie im Jahr 2017 die Trialogreihe „Partizipation im Wohnungsbau“ durchgeführt. Ziel war es, ein einheitliches Verständnis von partizipativen Verfahren mit verlässlichen Strukturen zu schaffen. In der vierteiligen Trialog-Reihe ist es gelungen, eine Verständigung von Stakeholdern aus Politik, Wirtschaft, organisierter Zivilgesellschaft und Wissenschaft über Beteiligungsstufen und -formate sowie Qualitätskriterien in Beteiligungsverfahren zu erreichen. Welche Stufe der Partizipation zum Einsatz kommt – Information, Konsultation, Mitgestaltung oder Mitentscheidung – hängt vom jeweiligen Vorhaben ab. Wesentliche Qualitätskriterien, an denen die Beteiligung gemessen werden kann, sind: grundsätzliche Haltung bezüglich des „Wie“,

gemeinsame Verantwortung, ein frühzeitiger Beginn, Transparenz, Verbindlichkeit und Flexibilität. In Abhängigkeit von der Beteiligungsstufe sind die Erarbeitung von Bebauungsvarianten oder die Bildung projektbegleitender Gremien Konsens. Die umfassende Information über Bauprojekte als Grundlage jeder Partizipation wird zugesichert. Die von den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften als verbindlich anerkannten Leitlinien werden zunächst für ein Jahr erprobt, evaluiert und ggf. nachgebessert.

Integration

Eine bedeutende Facette der Unternehmenskultur bildet das Thema Integration. Die Gewobag unterstützt Menschen aus vielen Kulturen und führt vielfältige Projekte zur Integration von Menschen mit Fluchthintergrund und Menschen mit Einwanderungsgeschichte (Migration) durch. Mehrfach ausgezeichnet und inzwischen weiterentwickelt wurde das Arbeitsintegrationsprojekt für Geflüchtete. Der Erfolg zeigt sich im Anteil der Auszubildenden mit Fluchtkontext: Im Ausbildungsjahr 2017 lag dieser bei 33 Prozent. Die Vielfalt Berlins soll sich auch in der Belegschaft widerspiegeln. Die Gewobag sucht Menschen, die Engagement zeigen. Dabei werden Interessierte beispielsweise durch innerbetriebliche Sprachförderung und Weiterbildungsmaßnahmen unterstützt.

Die Integration von Mieterinnen und Mietern mit Migrationshintergrund wird unter dem Dach der Stiftung Berliner Leben durch langfristige Projekte gefördert. Darüber hinaus hat die Gewobag in ihrem Kerngeschäft, der Vermietung von Wohnraum, Modulare Unterkünfte für Geflüchtete errichtet und die Unterbringung in Bestandsimmobilien ermöglicht.

Berliner Leben – eine Stiftung der Gewobag

Mit Gründung der Stiftung Berliner Leben im Mai 2013 hat die Gewobag ihr Engagement für soziale Stadtteilentwicklung ausgebaut. Die Stiftung 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 Künstlerinnen, Künstler und Kunstprojekte, das auch lokale Nachbarschaften aktiv mit einbezieht. Im Mittelpunkt steht die Förderung junger Kunstschafter der Urban Contemporary Art. Ausstellungen, Workshops und die Gestaltung des öffentlichen Raums schaffen Gemeinschaftserlebnisse und bieten Anreize für gesellschaftliche Teilhabe.

Nach dem Baustart im Mai 2016 hat die Stiftung 16 Monate später das URBAN NATION MUSEUM FOR URBAN CONTEMPORARY ART in der Bülowstraße 7 eröffnet. Unter dem Leitmotiv „Connect. Create. Care.“ entwickelt sich ein Glanzpunkt in der Berliner und internationalen Kulturlandschaft. Die inhaltlich und architektonisch einzigartige Institution gibt

der Urban Art ein Zuhause. URBAN NATION präsentiert Ausstellungen und wird über ein museumspädagogisches Programm kulturelle Bildung unterstützen.

Darüber hinaus ist die Stiftung fördernd tätig. Hervorzuheben sind Kooperationen mit etablierten kulturellen Institutionen wie 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.

Geschäftsverlauf

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die deutsche Wirtschaft erfuhr 2017 das stärkste Wachstum seit sechs Jahren. Hierzu tragen maßgeblich der Konsum der Verbraucher und die Ausgaben des Staats 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 wirtschaftlich auf 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 etwa 2,5 Prozent¹, im Bundesdurchschnitt 2,2 Prozent². Eine der großen Herausforderungen ist die Qualifikation der Arbeitssuchenden, um auch zukünftig die positive wirtschaftliche Entwicklung zu sichern.

1 www.berlin.de, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 06.12.2017 „Berliner Wirtschaft bleibt auf Wachstumskurs“.

2 www.destatis.de, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr.11 vom 11.01.2018 „Deutsche Wirtschaft wächst auch im Jahr 2017 kräftig“.

Ertragslage

Mio. €	2017	2016	Veränderung
Mieterträge	277,7	269,2	8,5
Ergebnis aus Betriebskosten	-1,7	-3,9	2,2
Ergebnis aus Verkäufen	0,1	7,8	-7,6
Zuschreibungen	1,0	1,7	-0,7
Übrige Erträge	13,2	12,7	0,5
Instandhaltungsaufwendungen	-67,0	-57,3	-9,7
Übriger operativer Aufwand	-10,2	-9,4	-0,8
Personalaufwand	-40,0	-38,5	-1,5
Abschreibungen	-57,4	-56,7	-0,7
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-33,8	-31,5	-2,3
Beteiligungsergebnis	1,2	0,9	0,3
Zinsergebnis	-50,5	-45,8	-4,7
Ertragsteuern und Grunderwerbsteuer	-3,8	-4,5	0,7
Jahresüberschuss	28,8	44,6	-15,8
./ Erträge aus Zuschreibungen	-1,0	-1,7	0,7
./ Erträge aus Verkäufen	-0,1	-7,8	7,6
./ Erträge aus Erstattung VBL/Auflösung RAP	0,0	-5,6	5,6
Jahresergebnis aus planmäßigem Geschäft	27,7	29,5	-1,8

Vorstehend werden jeweils Umsätze, Bestandsveränderungen und Aufwendungen aus Betriebskosten und Grundstücksverkäufen als Ergebnis zusammengefasst. Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2017 ein Konzern-Jahresüberschuss von 28,8 Mio. € erwirtschaftet. Dieses Ergebnis beinhaltet ungeplante Zuschreibungen auf Immobilien von 1,0 Mio. €.

Das Ergebnis aus Grundstücksverkäufen mit 0,1 Mio. € wurde im Wesentlichen aus dem Verkauf von Garagen/Stellplätzen erzielt.

Die Instandhaltungsaufwendungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr insbesondere in den Bereichen der Vermietungsförderung und der geplanten Instandhaltung erhöht. Die Zuführungen zu Rückstellungen erhöhten sich ebenfalls.

Bereinigt um die ungeplanten Aufwendungen und Erträge sowie das Ergebnis aus Grundstücksverkäufen ergibt sich ein anteiliger Konzernjahresüberschuss aus der planmäßigen Geschäftstätigkeit von 27,7 Mio. € (Vorjahr: 29,5 Mio. €). Diese Reduzierung resultiert im Wesentlichen aus der erhöhten Instandhaltung und dem höheren Zinsaufwand (durch investitionsbedingt gestiegene Darlehensaufnahme), saldiert mit den verzögert steigenden Bewirtschaftungsergebnissen.

Die Erhöhung der Mieterträge basiert neben Mietsteigerungen und Leerstandsabbau auch auf der um 1.394 gestiegenen Anzahl konzerner eigener Wohnungen. Dabei stehen die Ausnutzung von Skaleneffekten in der Bewirtschaftung der Immobilienbestände sowie Finanzierungsaktivitäten zur Optimierung des Zinsergebnisses im Vordergrund der geschäftlichen Aktivitäten.

Geschäftsentwicklung im Einzelnen

Hausbewirtschaftung

Mietenentwicklung

Per Stichtag 31. Dezember 2017 lag die Wohnungsmiete bei 6,03 € je Quadratmeter. Die jahresdurchschnittlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter haben sich im Konzern gegenüber dem Vorjahr wie folgt entwickelt:

Nettokaltmiete	2017	2016	Veränderung	
	€/m ²	€/m ²	absolut	in %
Gewobag	5,99	5,90	0,09	1,55
Gewobag PB	5,83	5,71	0,12	2,03
Gewobag WB	5,85	5,72	0,13	2,27
Gewobag EB	5,88	5,69	0,19	3,28
WIR-Fonds	6,34	6,30	0,05	0,78
KG-Fonds	6,65	6,42	0,23	3,54
Gewobag KA	7,13	7,13	0,00	0,00
Nautilus Two Real Estate ³	8,25	-	8,25	-
Rhinstraße 143 ³	8,12	-	8,12	-
Konzern	5,93	5,81	0,12	2,01

³ Ankaufsobjekte 2017: Mieten enthalten zum Teil Betriebskostenpauschalen.

Preisfreier Bestand

Mietanhebungen im preisfreien Bestand nach Mietspiegel 2017, Neu- bzw. Wiedervermietungen sowie Modernisierungsumlagen wurden, wie bereits bei den Steuerungskennzahlen erwähnt, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und der mit dem Gesellschafter vereinbarten Begrenzungen durchgeführt. Hervorzuheben sind die Kooperationsvereinbarung, die Mietpreisbremse und das WoVG. Im Geschäftsjahr wurden wie vereinbart 60 Prozent der Wohnungen an WBS-Berechtigte vermietet. Von den genannten 60 Prozent der Wohnungen wird gefordert, dass 25 Prozent an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen⁴ vermietet werden. Diese geforderte Quote wurde mit 40 Prozent übererfüllt.

Preisgebundener Bestand

Aufgrund der Marktentwicklung konnten auch im preisgebundenen Bestand (Sozialer Wohnungsbau bis Wohnungsbauprogramm 1997) im Rahmen der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ die in der Vergangenheit marktbedingt ausgesprochenen Mietnachlässe reduziert werden. Ferner 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 (inklusive WIR-Fonds und eigene Einheiten in Drittverwaltung) insgesamt zum 31. Dezember 2017 auf 1.170 Wohnungen (Vorjahr: 1.498). Die Leerstandsquote beträgt rund 1,9 Prozent (Vorjahr: 2,5 Prozent). Davon befinden sich 0,5 Prozent/274 Wohnungen (Vorjahr: 0,6 Prozent/341 Wohnungen) in der Vermarktung. Begründet ist der Wohnungsleerstand vorrangig durch die umfassenden Sanierungsarbeiten der asbestbetroffenen Wohnungen im unbewohnten Zustand sowie die notwendigerweise leerstehenden Objekte im Rahmen von Modernisierungsarbeiten. Die Zahl der leerstehenden Gewerbeeinheiten hat sich auf 70 (Vorjahr: 61) erhöht. Die Leerstandsquote ist entsprechend von 4,1 Prozent auf 4,5 Prozent gestiegen.

Erlösschmälerungen

Die durch Leerstände sowie alle Arten von wohnungsbezogenen Mietminderungen verursachten Erlösschmälerungen (Miete und Betriebskosten) sanken 2017 insgesamt auf rund 14,8 Mio. € (Vorjahr: rund 16,2 Mio. €).

4 Definition Kooperationsvereinbarung.

Mietforderungen

Am 31. Dezember 2017 beliefen sich die Mietforderungen im Konzern vor Wertberichtigungen auf rund 3,8 Mio. € (Vorjahr: 4,2 Mio. €). Wertberichtigt bzw. abgeschrieben wurden 2017 rund 1,7 Mio. € (Vorjahr: rund 1,8 Mio. €). In Bezug auf die Sollmieten betragen die Mietforderungsausfälle 0,6 Prozent (Vorjahr: 0,7 Prozent) und liegen somit deutlich unter dem kalkulatorischen Mietausfallwagnis von 2,0 Prozent.

Fluktuation

Im Konzern hat sich die Fluktuationsquote verringert (2017: 5,4 Prozent, 2016: 6,0 Prozent). Die Kündigungen sanken auf 3.278 Fälle (Vorjahr: 3.503 Fälle) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,29 €/m² (Vorjahr: 5,99 €/m²). Dem standen Neuvermietungen von 3.894 Wohnungen (Vorjahr: 3.933 Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,35 €/m² (Vorjahr: 6,42 €/m²) gegenüber. Der Anteil der Erst-/Neuvermietungen im Neubau beeinflusst mit 292 Wohnungen (Vorjahr: 19 Wohnungen) den Wert wesentlich.

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 weiterer 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.

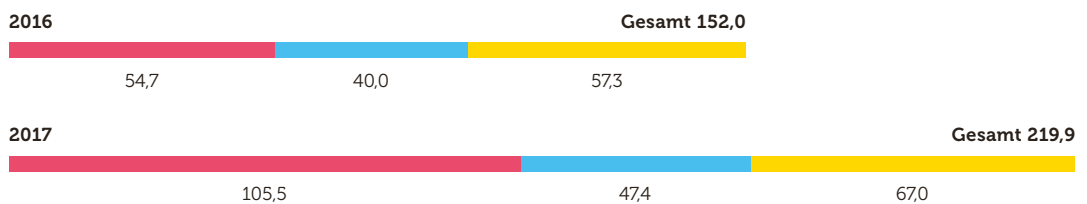
Der Gewobag-Konzern hat im Berichtsjahr durchschnittlich 29,07 €/m² in Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung investiert. Einige Bauleistungen, insbesondere im investiven Bereich, verschieben sich in das Folgejahr, weshalb der Planwert von 32,7 €/m² unterschritten wurde. In den nächsten fünf Jahren soll die gesamte Instandhaltung weiterhin über 25 €/m² liegen. Die aufwandswirksamen Maßnahmen beinhalten 20,3 Mio. € für die Leerwohnungssanierung inklusive Asbestbeseitigung (Vorjahr: 19,9 Mio. €, Plan: 25,3 Mio. €).

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

Mio. €	2017	2016	Veränderung
Gewobag	133,6	74,0	59,6
Gewobag PB	37,9	35,7	2,1
Gewobag WB	42,2	39,8	2,5
Gewobag EB	0,3	0,2	0,1
Gewobag ED	1,7	2,5	-0,9
Gewobag KA	0,0	0,1	-0,1
KG-Beteiligungen	1,8	0,0	1,8
WIR-Fonds 1, 7, 9, 11	0,2	0,2	0,0
Nautilus Two Real Estate	0,1	0,0	0,1
Rhinstraße 143	2,1	-	2,1
Konsolidierung	0,1	-0,5	0,6
Summe	219,9	152,0	67,9
Davon Neubau	105,5	54,7	50,8
Davon Modernisierung aktiviert	47,4	40,0	7,4
Davon Instandhaltung	67,0	57,3	9,7

Bautätigkeit sowie Herstellungs- und Erhaltungsaufwand Gewobag-Konzern

in Mio. €



● Neubau ● Modernisierung aktiviert ● Instandhaltung

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 2017 wurden wie im Vorjahr 83 Vertragseinheiten auf fremde Rechnung betreut.

Beteiligungen

Gewobag EB

Die Gewobag EB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag. Sie verfügt über 402 eigene Wohnungen und 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 die Energiedienstleisterin des Gewobag-Konzerns und zuständig für die 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 KWK-Anlagen und der Vermarktung des daraus gewonnenen Quartier-Stroms unterstreichen auch Photovoltaikanlagen, solarthermische Anlagen sowie quartiersbezogene Energiekonzepte das aktive Engagement für die Energiewende.

Die Messdienstleistung (Sub-Metering) der Gewobag soll künftig (beginnend ab dem November 2018) ausschließlich über die Gewobag ED abgewickelt werden. Dazu will die Gewobag ED eine vollständig automatisierte Datenerfassung und -übertragung vom Verbrauchserfassungsgerät bis in die Abrechnungssysteme der Gewobag realisieren.

Für die Umsetzung soll der gesamte durch die Gewobag verwaltete Gebäudebestand mit neuer Messtechnik und digitalen Kommunikationskomponenten (z. B. Gateways, Repeater)

ausgestattet werden. Dafür sind eine Funk-Übertragung von Messwerten und die Einbindung in neu zu schaffende und bereits vorhandene technische und IT-Strukturen zu gewährleisten.

Gewobag MB

Die Gewobag MB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag und für den Konzern als fachkundige Dienstleisterin tätig. Zum April 2017 hat sich die Gewobag MB organisatorisch und strategisch neu aufgestellt. Zu ihren Themenfeldern gehören Modernisierungsberatung und Angebote für Senioren, Quartiersentwicklung mit den Bereichen Kiezkoordination, Betreuung der Mieterbeiräte und des Mieterrats, Dienstleistungen rund ums Wohnen, insbesondere Vermietungs-Service und Mietschuldnerberatung. Im Bereich der Mietschuldnerberatung wurden 2017 rund 9.600 Aufträge bearbeitet. 98,9 Prozent der durch die Gewobag MB bearbeiteten Mietrückstände wurden erfolgreich realisiert. Im Jahr 2017 wurden durch den Vermietungs-Service rund 3.400 Wohnungsmietverträge vermittelt. Außerdem befindet sich unter dem Dach der Gewobag MB das Stiftungsmanagement der Stiftung Berliner Leben.

Gewobag VB

Die Gewobag VB ist eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, deren Kerngeschäft in der reinen Fremdverwaltung von Mietshäusern und Wohnungseigentümergeinschaften liegt und damit die professionelle Bewirtschaftung von Miet- und Eigentumswohnungen umfasst. Diese Leistungen übernimmt die Gesellschaft für rund 2.250 Einheiten des Gewobag-Konzerns, die Teil von Wohnungseigentümergeinschaften sind, und rund 14.200 Einheiten von Dritten.

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 Geschäftsführerin und als persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) ohne Beteiligung am Kapital der jeweiligen Fondsgesellschaften.

Nautilus Two Real Estate

Die Gewobag hat mit Kaufvertrag vom 25. Oktober 2017 alle Geschäftsanteile der Nautilus Two Real Estate erworben. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Bestandsobjekts Marzahner Chaussee 192A und 194 in Berlin-Marzahn und wird voraussichtlich rückwirkend zum 1. Januar 2018 auf die Gewobag verschmolzen.

BERLETAS

Die Geschäftstätigkeit der BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG beschränkt sich auf den Erwerb, das Halten, das Verwalten und die Veräußerung von Gesellschaftsbeteiligungen. Die Geschäftsführung erfolgt durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die Treuconsult. Die Kommanditisten der Gesellschaft sind mit 51,52 Prozent die Stiftung Berliner Leben und mit 48,48 Prozent die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin.

Die BERLETAS hält Beteiligungen an den Konzerngesellschaften Gewobag WB und Gewobag PB. Weiterhin ist sie an der Eckwerk Entwicklungs GmbH Berlin (EEG) beteiligt. Diese Gesellschaft wurde von der Holzmarkt plus eG gegründet, die als Quartiersmanagerin ein Areal an der Holzmarktstraße entwickelt. Auf einem Teil des Areals soll als Projektentwicklung das sogenannte „Eckwerk“ entstehen, auf dem ein produktives Technologiezentrum und akademisches/studentisches Wohnen mit bewusst bezahlbar gehaltenen Mieten entstehen soll. Zwischen den Gesellschaftern der EEG besteht inzwischen ein Rechtsstreit über die konkrete Umsetzung der Bebauung.

Rhinstraße 143

Die Gewobag hat mit Kaufvertrag vom 17. Juli 2017 Geschäftsanteile in Höhe von 45 Prozent und eine Call Option auf die restlichen Anteile an der Rhinstraße 143 GmbH erworben. Die Gesellschaft ist Eigentümerin des Grundstücks Rhinstraße 143, 145, 147, 149 in Berlin-Lichtenberg, auf dem sich sowohl ein Bestandsobjekt befindet als auch Bebauungspotenzial für Neubauwohnungen existiert. Die Gewobag beabsichtigt, das vorhandene Gebäude zu erwerben. Mittelfristig ist angedacht, auch das in der Planung befindliche Neubauobjekt in den eigenen Bestand der Gewobag zu überführen.

WIR-Fonds

Bisher konnte die Gewobag WB sechs Fondsgesellschaften im Wege der gesellschaftsrechtlichen Anwachsung übernehmen. Per 31. Dezember 2017 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. Zum 1. Januar 2018 wird der WIR-Fonds 1, Grundstücksgesellschaft „Siegener Straße“ GbR, mit 66 Wohnungen sowie 91 Garagen und sechs Stellplätzen in die Gewobag WB integriert, da hier durch Erwerb der Anteile der letzten verbliebenen Gesellschafter die Anwachsung zum 1. Januar 2018 eintritt.

KG-Beteiligungen

Die Gewobag hält 94,7 Prozent der Anteile an der Gewobag KA GmbH & Co. KG und führt deren Geschäftsbesorgung durch. Des Weiteren hat sie 99,96 Prozent der Anteile an der Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG, deren Geschäftsbesorgung bis zur geplanten Übernahme aller Anteile weiterhin durch die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH besteht.

Darüber hinaus konnte die Gewobag zum 1. Januar 2017 weitere Anteile an der Prinz-Eugen-Straße 20 GmbH & Co. KG erwerben und hält nun 88,8 Prozent.

Die Gewobag WB konnte zum 1. Januar 2017 Anteile an der Potsdamer Str. 148 GmbH & Co. KG zukaufen und hält nun 96,7 bis 99,9 Prozent der Anteile an vier erbauberechtigten KG-Fondsgesellschaften, bei denen sie auch Eigentümerin des Stammgrundstücks ist. Die Geschäftsbesorgung dieser KG-Fonds erfolgt bis zur vollständig geplanten Übernahme aller Anteile weiterhin durch die AQUIS Verwaltungsgesellschaft mbH.

Als Komplementärin (ohne Einlagekapital) in allen oben genannten KG-Gesellschaften trat die Treuconsult ein.

Darüber hinaus hält die Gewobag WB 11,8 Prozent der AVW GmbH & Co. KG.

Im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Das Neue Gartenfeld“ erwarb die Gewobag eine Kommanditbeteiligung in Höhe von 40 Prozent und eine Call Option auf die restlichen Anteile an der UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG. Die Komplementärfunktion (ohne Eigenkapital) übernimmt die UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH, an der die Gewobag ebenfalls zu 40 Prozent beteiligt ist.

Für 2018 erwartet der Konzern weitere Übernahmen von KG-Anteilen.

GEWOBAG-Fonds

Die juristischen Auseinandersetzungen zu den GEWOBAG-Fonds auf Rücknahme der in den Jahren 1994 bis 1996 emittierten Fondsanteile sind nach wie vor noch nicht vollständig letztinstanzlich entschieden. Ein Verfahren wurde 2017 durch Rücknahme der Berufung seitens der Kläger beendet, in den drei noch verbliebenen Verfahren sind Nichtzulassungsbeschwerden der Fondsanleger beim BGH anhängig. Die von einem Teil der Anleger erhobene Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesgerichtshof in einem Verfahren wurde mit Beschluss vom 19. Dezember 2017 zurückgewiesen und ist damit zu Gunsten des Unternehmens beendet.

Für die weiterhin laufenden Verfahren wurden Prozesskostentrückstellungen gebildet.

Vermögenslage

Aktiva

	31.12.2017		31.12.2016	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Immaterielle Vermögensgegenstände	1,1	0,0	1,6	0,1
Sachanlagen	2.167,8	86,0	1.883,1	89,3
Finanzanlagen	12,2	0,5	11,7	0,6
Geldbeschaffungskosten	0,2	0,0	0,1	0,0
Forderungen aus Grundstücksverkauf (nach Ablauf von fünf Jahren)	0,6	0,0	0,8	0,0
	2.181,9	86,5	1.897,3	90,0
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Forderungen und RAP	12,3	0,5	16,6	0,8
Flüssige Mittel	320,3	12,7	186,6	8,9
Bausparguthaben	8,3	0,3	6,9	0,3
Übrige Aktiva	0,4	0,0	0,4	0,0
	341,3	13,5	210,5	10,0
Konzern-Bilanzvolumen	2.523,2	100,0	2.107,8	100,0

Passiva

	31.12.2017		31.12.2016	
	Mio. €	%	Mio. €	%
Langfristiger Bereich				
Eigenkapital	73,4	2,9	44,4	2,1
Rückstellungen	23,0	0,8	23,6	1,1
Kreditverbindlichkeiten	2.227,9	88,3	1.843,2*	87,4
Aufwendungsdarlehen	109,9	4,4	119,8	5,7
Rechnungsabgrenzungsposten	24,7	1,0	19,5	0,9
	2.458,9	97,4	2.050,5	97,2
Mittel- und kurzfristiger Bereich				
Rückstellungen	30,2	1,2	26,5	1,3
Übrige Verbindlichkeiten	34,1	1,4	30,8*	1,5
	64,3	2,6	57,3	2,8
Konzern-Bilanzvolumen	2.523,2	100,0	2.107,8	100,0

* Anpassung Vorjahr

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

Der Anstieg des Sachanlagevermögens beruht insbesondere auf aktivierten Modernisierungskosten und Neubaumaßnahmen sowie Ankäufen von Projektentwicklungen als Asset- und Sharedeals, denen planmäßige Abschreibungen gegenüberstehen. Die Gewobag erwarb im Rahmen der Entwicklung des Projekts „Das neue Gartenfeld“ eine Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft, die zur Zunahme der Finanzanlagen führte.

Die Veränderung im Eigenkapital resultiert aus dem Konzernjahresüberschuss von 28,8 Mio. € (Vorjahr: 44,6 Mio. €). In die Kapitalrücklage wurden 0,2 Mio. € (Vorjahr: 7,6 Mio. €) aufgrund der unentgeltlichen Einbringung eines Grundstücks in die Gewobag durch den Gesellschafter eingestellt. Die Eigenkapitalquote beträgt 2,9 Prozent (Vorjahr: 2,1 Prozent). Bei einem Ansatz der Immobilien mit Verkehrswerten sind das Vermögen des Konzerns und die Eigenkapitalquote deutlich höher.

Durch Auszahlung der zweiten Tranche von 100 Mio. € des 2016 aufgenommenen Darlehens bei der Europäischen Investitionsbank und durch die Begebung weiterer Schuldscheindarlehen von insgesamt 362 Mio. € erhöhten sich die Kreditverbindlichkeiten im Jahr 2017. 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 2017 auf rund 328,6 Mio. € (Vorjahr: rund 193,5 Mio. €). In dem Bankbestand sind rund 8,3 Mio. € (Vorjahr: rund 6,9 Mio. €) Bausparguthaben der Gewobag WB enthalten, die als Kreditsicherheit abgetreten sind.

Der Zufluss der liquiden Mittel aus den Schuldscheindarlehen und dem Darlehen der Europäischen Investitionsbank begründet den hohen Bankbestand zum Bilanzstichtag. Die Mittel werden im Geschäftsjahr 2018 für weitere Rückführungen von Finanzkrediten, Ankäufe sowie Mittelabflüsse nach Baufortschritt bei 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 haben die Ratingagenturen Moody's und S&P seit 2015 den Auftrag, den Konzern zu bewerten. Sowohl das A1 Rating von Moody's als auch das A+ Rating von S&P wurden im Jahr 2017 erneut bestätigt.

Auf Basis des erteilten Ratings ist der Gewobag-Konzern in der Lage, auch unbesicherte Unternehmens- und Projektfinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen. Die zweite Tranche des Darlehens der Europäischen Investitionsbank von 100 Mio. € wurde im Dezember 2017 durch die Gewobag abgerufen. Für ein Neubau- und Modernisierungsprogramm wurde das unbesicherte annuitätische Darlehen 2016 mit einem Gesamtvolumen von 250 Mio. € aufgenommen.

Der Konzern hatte Ende 2016 ein Schuldscheindarlehen bzw. eine Namensschuldverschreibung (SSD/NSV) aufgenommen. Auf Basis dieser Konditionen (Margen, Covenants, etc.) konnte zum 1. März 2017 ein weiteres SSD/NSV von insgesamt 62 Mio. € aufgenommen werden. Dies teilt sich in eine Tranche mit zehnjähriger Kapitalbindung und in eine Tranche mit 30-jähriger Kapitalbindung auf. Beide Tranchen sind zu Festzinssätzen verzinst.

Zum 23. Oktober 2017 konnte die Gewobag noch ein Schuldscheindarlehen bzw. eine Namensschuldverschreibung (SSD/NSV) von insgesamt 300 Mio. € emittieren. Es teilt sich in neun Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten auf. Drei Tranchen sind variabel verzinst (zwei-, fünf- und zehnjährige Kapitalbindung) und sechs Tranchen mit Laufzeiten von zwei bis 20 Jahren sind fest verzinst. Beide SSD/NSV dienen sowohl der Ablösung bzw. Zusammenfassung kleinteiliger Darlehen und der Finanzierung von Ankäufen als auch der Finanzierung von Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung sowie der Ablösung von Aufwendungsdarlehen. Die Beträge der kurzen Laufzeiten von bis zu sieben Jahren werden für die Zwischenfinanzierung von Neubauprojekten verwendet. Da es sich bei den SSD/NSV um eine unbesicherte Struktur handelt, schont es zudem die Beleihungsreserven und ermöglicht eine projektübergreifende Unternehmensfinanzierung. Durch die Endfälligkeit der SSD/NSV trägt dies zur gewollten Absenkung des hohen Durchschnittstilgungssatzes des Konzerns (derzeit 3,06 Prozent) bei.

Die derivativen Finanzinstrumente des Gewobag-Konzerns umfassen per 31. Dezember 2017 ausschließlich Zinsswaps in Euro zur Sicherung einer festen Verzinsung auf vier variable Darlehen als Grundgeschäfte mit einem

- a) Nominalwert von 39,0 Mio. € und einem Marktwert von –6,1 Mio. €,
- b) Nominalwert von 45,0 Mio. € und einem Marktwert von –8,3 Mio. €,
- c) Nominalwert von 22,0 Mio. € und einem Marktwert von –4,8 Mio. €,
- d) Nominalwert von 14,5 Mio. € und einem Marktwert von –2,8 Mio. €.

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

Der gesamte Zinsaufwand⁵ des Gewobag-Konzerns stieg im Berichtsjahr auf 48,2 Mio. € (Vorjahr: 47,4 Mio. €). Die Erhöhung des Zinsaufwands resultiert aus der weiteren Aufnahme von Darlehen, die durch das niedrige Zinsniveau und die frühzeitigen Darlehensablösungen und Prolongationen zu günstigeren Zinsen ermöglicht wurden.

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 Kreditinstituts für eine unbesicherte „Bridgefinanzierung“ von bis zu 100 Mio. € für Ankäufe und Vorfinanzierung von Neubaumaßnahmen. Seit September 2017 besteht die Möglichkeit, Geldhandel mit der Europäischen Investitionsbank zu betreiben. Das heißt, dass die Gewobag sich kurzfristig für bis zu sechs Monate Geld zu äußerst günstigen Konditionen leihen kann. Dies trägt dazu bei, die teureren Kreditlinien zu schonen.

⁵ Ohne Auf-/Abzinsung von Rückstellungen/Verbindlichkeiten und sonstige Finanzierungskosten.

Fazit

Im Geschäftsjahr 2017 hat sich die Nettokaltmiete für Wohnungen im Konzern auf 5,93 € je Quadratmeter erhöht. Im Planwert von 5,96 € war der Abschluss der Kooperationsvereinbarung noch nicht berücksichtigt. Die Leerstandquote hat sich erwartungsgemäß positiv entwickelt und beträgt 1,9 Prozent. Geplant waren 2,3 Prozent.

Der Neubau auf eigenen bzw. eingebrachten Grundstücken hat keinen bedeutenden Effekt auf den LTV. Dagegen wirkt sich der Ankauf von Bestandsobjekten stärker auf den LTV aus als der Neubau auf Einbringungsgrundstücken, da sich das Eigenkapital nicht erhöht.

Das aus dem Jahresergebnis abgeleitete EBITDA fällt mit 138,9 Mio. € aufgrund der geringeren Instandhaltung höher aus als geplant (135,8 Mio. €). Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr (149,9 Mio. €) resultiert unter anderem aus den geringeren Aufwendungen für Instandhaltung und dem geringeren Ergebnis aus Verkäufen.

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. Grundsätzlich erhöhen steigende Kreditverbindlichkeiten den Zinsaufwand. Das weiterhin niedrige Zinsniveau trug 2017 jedoch erneut dazu bei, die Durchschnittsverzinsung im Vergleich zu 2016 von 2,55 auf 2,24 Prozent zu senken.

Mittelfristige Chancen und Risiken

Integriertes Risiko- und Compliancemanagement

Internes Kontrollsystem

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 der Mitarbeiterschaft und ist integrierter Bestandteil des RCM.

Risikostrategie

Im Interesse aller Stakeholder hat die Unternehmensführung eine konservative und auf Sicherheit bedachte Risikostrategie vorgegeben. Angesichts der auch vom Gesellschafter vorgegebenen Wachstumsstrategie und sich ändernder Rahmenbedingungen wird die darauf bezogene Risikostrategie überprüft und bei Bedarf an neue Rahmenbedingungen angepasst.

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 werden zunächst allgemeine Risikosachverhalte wie „Makroökonomische Risiken“ und „Marktbezogene Risiken“ erläutert. Danach wird aus den insgesamt ermittelten Risiken auf die aus Sicht der Gesellschaft besonders relevanten Risiken und deren Steuerungsmaßnahmen eingegangen.

Insgesamt sieht der Vorstand für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 keine bestandsgefährdenden Risiken für den gesamten Gewobag-Konzern.

Allgemeine Risiken

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Umfeld- und marktbezogene Risiken werden durch Veränderungen – insbesondere 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, das seit 2016 gültige WoVG sowie die 2017 mit dem Senat des Landes Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ bestimmt werden. Der Gewobag-Konzern ist hieraus verpflichtet, sowohl bei der Bestandsmietenentwicklung als auch im Rahmen der Neuvermietung mietpreisdämpfend zu wirken, verstärkten Fokus auf die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen zu legen sowie die Erhöhung des öffentlichen Wohnungsbestands für breite Bevölkerungsschichten durch vermehrten Neubau voranzutreiben. Diese Vorgaben sind Bestandteil der Wirtschaftsplanung des Konzerns. Zudem sollen Prinzipien der Bürgerbeteiligung bei Bauprojekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften aufgestellt und die Partizipation insgesamt ausgebaut werden.

Weiterhin sind Anpassungen des Mietpreisrechts für den Sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Die Auswirkungen können derzeit jedoch noch nicht eingeschätzt werden, da deren Konkretisierung noch andauert.

Portfoliorisiken

Zu den Portfoliorisiken zählen alle Risiken einzelner Objekte, beispielsweise Instandhaltungssau, gesundheitsgefährdende Baustoffe oder auch die Risiken, welche ganze Portfolios 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 ihnen 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 und optimiert. 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 zwei Mio. € beträgt.

Investitions- und Akquisitionsrisiken

Für die Erweiterung durch Neubau und Ankauf sowie die 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 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 Ankaufsaktivitäten 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 klagte seit 2007 auf Schadensersatz im Wege der Rückabwicklung ihrer Beteiligung. Die Forderung betrug zuletzt rund 9,4 Mio. €. Die von einem Teil der Anleger erhobene Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesgerichtshof wurde mit Beschluss vom 19. Dezember 2017 zurückgewiesen. Damit ist das Verfahren zu Gunsten des Unternehmens beendet.

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, u. a. in Wohn- und Verwaltungsgebäuden. Auch im Bestand des Gewobag-Konzerns sind derzeit noch etwa 17.000 Wohnungen von Asbest betroffen. Im Jahr 2017 sind im Zusammenhang mit der Asbestsanierung rund 10,7 Mio. € für 1.884 Wohnungen angefallen. Darüber hinaus wurden im Rahmen des Modernisierungsprojekts „Wohnpark Mariendorf“ in Berlin-Tempelhof weitere 250 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 asbest-belasteter Wohnungen im Bestand als bisher angenommen. 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 Geschäftsbetriebs 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 weiterhin 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 Zinsdeckungsgrads.

Geschäftsfeld Mieterstrom

Das Tochterunternehmen Gewobag ED beschäftigt sich seit 2015 mit den Themen Energie- und Wärmelieferung. In diesem Zusammenhang werden mit der KWK-Offensive (KWK = Kraft-Wärme-Kopplung) Blockheizkraftwerke gebaut. In diesen Blockheizkraftwerken entsteht bei der Wärmeerzeugung Strom, welcher unter der Marke „Quartier-Strom“ den Mieterinnen und 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 Wohnungsmarkts 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 2018 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 Zinsdeckungsgrads 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.

Datenschutzgrundverordnung

Der Übergang vom bisherigen Bundesdatenschutzgesetz auf die EU-weite Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) wird zügig bearbeitet. Hierzu wurde eine neue Datenschutzorganisation mit der Zuweisung von Verantwortlichkeiten etabliert.

Risikobewertungen erfolgen im Rahmen der Inventur der eingesetzten Verfahren mit Verarbeitung personenbezogener Daten. In den Abteilungen mit einem hohen Anteil an der Verarbeitung personenbezogener Daten wurden bereits Datenschutzkoordinatoren bestellt. Diese wirken als aktive Ansprechpartner des betrieblichen Datenschutzbeauftragten.

Mit deren Unterstützung wird zurzeit die Sammlung von Verarbeitungstätigkeiten nach neuen Anforderungen (automatisierte und manuelle) im Rahmen einer Inventur durchgeführt. Aktuell erfolgt noch eine Spezifizierung des Vertragsmanagements, die Anpassung von Verträgen mit personenbezogenen Daten mit Dritten an die neue Rechtssituation, die Erstellung eines Prozesses für die Wahrnehmung der Betroffenenrechte sowie die Aktualisierung der Datensicherheitsbeschreibung. Es ist geplant, die Schulung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zukünftig über eine EDV-Schulungssoftware sicherzustellen.

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 2017, 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 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 zusammen, wobei ein Mitglied vorab gemäß Artikel 2 § 7 Abs. 2 des WoVG vom Mieterrat der Gewobag gewählt wird, und drei von den Arbeitnehmern entsprechend den Regelungen des Drittelbeteiligungsgesetzes zu wählenden Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat der Gewobag hat im Kalenderjahr 2015 gemäß § 111 Abs. 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.

2017 bestand der Aufsichtsrat von Februar bis Dezember aus zwei Frauen und sieben Männern; zum 30. Juni 2017 lag der Frauenanteil damit bei 22,2 Prozent, so dass die festgelegte Zielgröße nicht erreicht wurde. Für die zwei im Februar nachbesetzten Plätze wurde außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft einerseits durch den Mieterrat der Gewobag Herr Klemens Witte gewählt und andererseits Herr Dr. Jochen Lang als Gesellschaftervertreter durch die Hauptversammlung gewählt.

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. Der Vorstand bestand im Geschäftsjahr 2017 aus einer Frau und einem Mann; der Frauenanteil im Vorstand liegt damit bei 50 Prozent, so dass die festgelegte Zielgröße erreicht wurde.

Führungsebenen

Adressatin der gesetzlichen Pflicht, Zielvorgaben für den Frauenanteil in den ersten beiden Führungsebenen unterhalb des Vorstands zu machen, ist im Gewobag-Konzern ausschließlich die Gewobag. Da die Gewobag selbst über keine eigenen durchgehenden ersten und zweiten Führungsebenen verfügt und insoweit keine Frauenquote erfüllen kann, der Vorstand aber gleichzeitig das Ziel einer Erhöhung des Frauenanteils in Führungspositionen explizit unterstützt, hat der Vorstand im Kalenderjahr 2015 freiwillig für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von konzernweit 30 Prozent und für den Frauenanteil in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstands eine Zielgröße von konzernweit 35 Prozent festgelegt. Die beiden Führungsebenen im Sinne von § 76 Abs. 4 AktG wurden anhand der tatsächlich bestehenden Berichtslinien innerhalb des Gewobag-Konzerns festgelegt. Als Umsetzungszeitpunkt hat der Vorstand sich die – auch bei gesetzlicher Verpflichtung geltende – Frist bis zum 30. Juni 2017 gesetzt.

Die Gewobag hat die Führungspositionen zum 30. Juni 2017 sowie ergänzend zum 31. Dezember 2017 ermittelt und daraus den Frauenanteil konzernweit berechnet. Per 30. Juni 2017 lag danach der Frauenanteil in der ersten Führungsebene konzernweit bei 28,6 Prozent, so dass die festgelegte Zielgröße knapp nicht erreicht wurde. In der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstands gab es 2017 nur eine Neubesetzung; die freigewordene Stelle wurde durch eine Frau nachbesetzt. In der zweiten Führungsebene lag der Frauenanteil per 30. Juni 2017 konzernweit bei 44,0 Prozent, so dass der Anteil von Frauen nicht nur erreicht, sondern deutlich überschritten wurde. Per 31. Dezember 2017 lag danach der Frauenanteil in der ersten Führungsebene konzernweit bei 28,6 Prozent und in der zweiten Führungsebene konzernweit bei 44,4 Prozent.

Zielgrößen für den Frauenanteil

zum 30.06.2017

Aufsichtsrat



Vorstand



1. Führungsebene



2. Führungsebene



Ausblick 2018

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.

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 2,5 Prozent⁶ 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 drei Milliarden € investiert. Auch die Zahl der von der Gewobag VB verwalteten Einheiten wird weiter steigen.

Das Thema Geflüchtete wird den Gewobag-Konzern weiter beschäftigen. Sowohl bei der Unterbringung als auch bei der Beschäftigung von Geflüchteten zeigt sich die Gewobag als starke Partnerin des Landes Berlin. Ein Bestandteil der aktiven Unternehmenskultur bleibt die Integration in den Arbeitsmarkt über spezielle Praktika. Darüber hinaus sind zwei Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge zwischenzeitlich fertiggestellt und an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten vermietet. Ein Bestandsobjekt wurde zur Unterbringung von unbegleiteten minderjährigen Geflüchteten an die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie generalvermietet.

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 und der Kooperationsvereinbarung vom 5. April 2017 sind eingeplant und beeinflussen die Kennzahlen nur unwesentlich. Einige Begrenzungen galten vorher bereits in gewissem Maße durch das Mietenbündnis, welche durch die Vorgaben der Kooperationsvereinbarung abgelöst wurden.

6 www.berlin.de, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Pressemitteilung vom 06.12.2017 „Berliner Wirtschaft bleibt auf Wachstumskurs“.

Der Zinsdeckungsgrad wird durch die wohnungspolitischen Vorgaben nur gering beeinflusst. Die jahresdurchschnittliche Wohnungsmiete je Quadratmeter wird voraussichtlich auf 6,04 € steigen und der durchschnittliche Leerstand wird bei Wohnungen etwa 1,9 Prozent betragen. Die Kosten für Instandhaltung und Modernisierung je Quadratmeter (Wohnen und Gewerbe) werden mit rund 31 € auf dem Niveau von 2017 (29 €) bleiben, da das große Modernisierungsprojekt „Wohnpark Mariendorf“ der Gewobag, bei dem zusätzlich diverse Neubauwohnungen entstehen werden, weitergeführt wird.

Die Ertragsentwicklung wird 2018 insgesamt positiv verlaufen. Geplant ist ein Konzernjahresüberschuss von 19,9 Mio. € sowie ein EBITDA von 135,4 Mio. €. Der Verkauf von Immobilien ist nicht vorgesehen. Der LTV wird im Konzern bei etwa 39,1 Prozent liegen. Der Zinsdeckungsgrad wird mit etwa 2,6 auf dem Niveau der Vorjahre liegen, denn der Zinsaufwand wird aufgrund höherer Kreditverbindlichkeiten steigen.

Berlin, 19. Februar 2018

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Snezana Michaelis
Vorstand



Markus Terboven
Vorstand

Konzernabschluss (HGB)

31. Dezember 2017

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017	120
Gewinn- und Verlustrechnung Gewobag-Konzern	122
Kapitalflussrechnung Gewobag-Konzern	123
Eigenkapitalspiegel Gewobag-Konzern	124
Anlagenspiegel Gewobag-Konzern	126
Verbindlichkeitspiegel Gewobag-Konzern	128
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017	129
A Allgemeine Angaben	129
B Konsolidierungskreis	129
C Konsolidierungsgrundsätze	132
D Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	132
E Erläuterungen zur Konzernbilanz und zur Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	136
F Latente Steuern	139
G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen..	140

Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017

Aktiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T €
ANLAGEVERMÖGEN			
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		1.146.506,61	1.553
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.902.204.725,07		1.748.000
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	59.026.043,63		8.620
Grundstücke ohne Bauten	12.926.705,12		8.294
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	11.185.205,49		11.185
Bauten auf fremden Grundstücken	1.886.363,00		2.043
Technische Anlagen und Maschinen	4.088.548,64		2.203
Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.157.102,61		5.856
Anlagen im Bau	84.015.679,46		65.116
Bauvorbereitungskosten	12.589.769,98		3.698
Geleistete Anzahlungen	72.701.708,52		28.179
		2.167.781.851,52	1.883.194
Finanzanlagen			
Beteiligungen	10.225.037,11		9.680
Sonstige Ausleihungen	2.000.000,00		2.000
Andere Finanzanlagen	255,65		1
		12.225.292,76	11.681
Anlagevermögen insgesamt		2.181.153.650,89	1.896.428
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	127.553.162,95		122.083
Andere Vorräte	359.367,04		356
Geleistete Anzahlungen	62.170,87		62
		127.974.700,86	122.501
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	3.182.955,79		3.595
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.298.558,77		7.994
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.918,53		53
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	196.622,72		523
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1,00		253
Sonstige Vermögensgegenstände	5.713.451,72		4.578
		12.414.508,53	16.996
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	363.561.694,77		226.875
Davon Mietkautionen	42.557.984,32		39.651
Bausparguthaben	8.323.514,57		6.917
		371.885.209,34	233.792
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	180.285,48		119
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	400.660,04		417
		580.945,52	536
Bilanzsumme		2.694.009.015,14	2.270.253

Passiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T €
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital		84.458.262,00	84.458
Eigene Anteile		-2.792.933,00	-2.793
Ausgegebenes Kapital		81.665.329,00	81.665
Kapitalrücklage		9.126.155,00	8.916
Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	42.229.131,00		42.229
Bauerneuerungsrücklage	30.869.179,63		30.869
Andere Gewinnrücklagen	37.397.480,17		13.406
		110.495.790,80	86.504
Bilanzergebnis			
Verlustvortrag	-141.659.725,00		-157.665
Konzernjahresüberschuss	28.769.300,85		44.591
Einstellungen in Gewinnrücklagen	-23.999.948,90		-25.465
Anteile anderer Gesellschafter am Jahresergebnis	-2.426.491,46		-3.121
		-139.316.864,51	-141.659
Auf das Mutterunternehmen entfallendes Konzerneigenkapital			
		61.970.410,29	35.426
Nicht beherrschende Anteile		11.438.942,23	9.012
Eigenkapital insgesamt		73.409.352,52	44.439
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	23.023.451,00		23.586
Steuerrückstellungen	4.301.013,25		3.055
Sonstige Rückstellungen	25.880.255,58		23.437
		53.204.719,83	50.078
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.320.751.762,21		1.951.193
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.582.149,76		17.699
Erhaltene Anzahlungen	134.454.902,04		128.768
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.566.902,25		49.664
Davon Mietkautionen	42.557.984,32		39.651
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	214.426,76		260
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.258.009,58		6.033
Sonstige Verbindlichkeiten	2.888.275,85		2.625
Davon aus Steuern	1.545.995,43		1.289
		2.542.716.428,45	2.156.242
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
		20.845.198,54	19.494
PASSIVE LATENTE STEUERN		3.833.315,80	0
Bilanzsumme			
		2.694.009.015,14	2.270.253

Gewinn- und Verlustrechnung

Gewobag-Konzern

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr T €
1. Umsatzerlöse			
a) Aus der Hausbewirtschaftung	395.966.906,50		385.688
b) Aus Verkauf von Grundstücken	476.302,25		8.269
c) Aus Betreuungstätigkeit	3.304.346,28		3.109
d) Aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.986.493,84		2.183
		401.734.048,87	399.248
2. Erhöhung (i. Vj. Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen		5.242.065,42	-853
3. Sonstige betriebliche Erträge		8.874.206,89	9.075
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-201.093.132,10		-185.174
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-339.228,78		-542
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.337.878,08		-1.060
		-202.770.238,96	-186.775
5. Rohergebnis		213.080.082,22	220.695
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-31.396.867,47		-30.150
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-8.562.560,47		-8.337
Davon für Altersversorgung	-2.777.739,13		-3.081
		-39.959.427,94	-38.487
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-57.363.457,71	-56.681
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-33.798.340,88	-31.507
9. Erträge aus Beteiligungen		1.410.096,07	1.114
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		2,76	1
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		288.573,82	3.152
Davon aus Abzinsung		13.607,89	2.794
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-51.084.400,15	-49.218
Davon aus Abzinsung		-1.377.877,59	-918
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.173.983,34	-2.165
14. Ergebnis nach Steuern		29.399.144,85	46.902
15. Sonstige Steuern		-629.844,00	-2.311
16. Konzernjahresüberschuss		28.769.300,85	44.591
17. Verlustvortrag		-141.659.725,00	-157.665
18. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) In die anderen Gewinnrücklagen		-23.999.948,90	-25.465
19. Nicht beherrschende Anteile am Jahresergebnis		-2.426.491,46	-3.121
20. Bilanzverlust		-139.316.864,51	-141.659

Kapitalflussrechnung

Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr Mio. €	Vorjahr Mio. €
Konzernjahresüberschuss	28,8	44,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	57,3	56,7
Zuschreibungen zu Gegenständen des Anlagevermögens	-1,0	-1,7
Zunahme (Abnahme) der Rückstellungen	1,8	-5,5
Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,2	-7,9
Zinsaufwendungen/Zinserträge	50,8	46,1
Sonstige Beteiligungserträge	-1,4	-1,1
Ertragsteueraufwand	3,2	2,4
Ertragsteuerzahlungen	-1,8	-0,3
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0,2	-4,1
Abnahme der Vorräte, der Forderungen und anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	4,5	5,8
Zunahme der Verbindlichkeiten und anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8,5	6,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	150,7	141,3
Auszahlungen für die planmäßige Tilgung von Finanzkrediten	-64,9	-70,1
Auszahlungen für übrige Tilgungen von Finanzkrediten	-11,5	-35,4
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	435,9	112,6
Erhaltene Beteiligungserträge	1,4	1,0
Gezahlte Zinsen	-50,8	-51,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	310,1	-43,1
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-0,1	-0,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-326,0	-149,5
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-0,5	-2,0
Einzahlungen aus Abgang von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1,0	8,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-325,6	-143,3
Veränderung des Finanzmittelfonds	135,2	-45,1
Finanzmittelfonds am 1. Januar	193,5	38,2
Veränderungen	135,2	155,3
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	328,7	193,5

Eigenkapitalspiegel Gewobag-Konzern

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

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
31.12.2015	84.458	-2.793	81.665	1.319	42.229	30.869	-12.107
Ergebnisverwendung	-	-	-	-	-	-	-
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	-	-	-	25.465
Korrektur Minderheiten	-	-	-	-	-	-	49
Einlagen in die Kapitalrücklage	-	-	-	7.598	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2016	84.458	-2.793	81.665	8.917	42.229	30.869	13.407
Ergebnisverwendung	-	-	-	-	-	-	-
Einstellung in Rücklagen	-	-	-	-	-	-	24.000
Änderung Konsolidierungskreis	-	-	-	-	-	-	-9
Einlagen in die Kapitalrücklage	-	-	-	210	-	-	-
Konzernjahresüberschuss	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2017	84.458	-2.793	81.665	9.127	42.229	30.869	37.398

				Nicht beherrschende Anteile				Konzern-eigen-kapital
Summe	Summe	Verlust-vortrag	Dem Mutter-unternehmen zuzurechnender Anteil am Jahresüber-schuss	Summe	Vor Ergebnis	Anteiliges Ergebnis	Summe	Summe
60.991	62.310	-199.649	41.984	-13.690	156	3.989	4.145	-9.545
-	-	41.984	-41.984	-	-	-	-	-
25.465	25.465	-	-25.465	-	-	-	-	-
49	49	-	-	49	1.746	-	1.746	1.795
-	7.598	-	-	7.598	-	-	-	7.598
-	-	-	41.470	41.470	-	3.121	3.121	44.591
86.505	95.422	-157.665	16.005	35.427	1.902	7.110	9.012	44.439
-	-	16.005	-16.005	-	-	-	-	-
24.000	24.000	-	-24.000	-	-	-	-	-
-9	-9	-	-	-9	-	-	-	-9
-	210	-	-	210	-	-	-	210
-	-	-	26.343	26.343	-	2.426	2.426	28.769
110.496	119.623	-141.660	2.343	61.971	1.902	9.536	11.438	73.409

Anlagenpiegel Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2017

in €	Anschaf- fungs- bzw. Herstellungs- kosten 01.01.2017	Korrekturen	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	Zwischen- ergebnis- realisierung/ Änd. Kons.-kreis	Anschaf- fungs- bzw. Herstel- lungskosten 31.12.2017
Immaterielle Vermögens- gegenstände	4.963.376	77.081	140.144	260.031	0	0	4.920.570
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	3.043.901.363	832.637	163.598.049	99.792.177	54.505.744	2.728	3.163.048.344
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	33.083.644	6.160.199	50.084.454	91.819	-8.798.405	0	80.438.073
Grundstücke ohne Bauten	9.039.081	196.000	3.993.133	597.666	296.157	0	12.926.705
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	21.492.600	0	0	0	-37.656	0	21.454.944
Bauten auf fremden Grundstücken	10.787.343	0	0	0	0	0	10.787.343
Technische Anlagen und Maschinen	2.498.164	0	1.454.785	190.100	681.939	0	4.444.788
Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	10.394.720	2.644	2.908.288	187.541	0	0	13.118.111
Anlagen im Bau	65.116.357	0	49.288.675	133.452	-30.255.900	0	84.015.679
Bauvorberei- tungskosten	3.817.002	0	9.968.980	264.729	-931.483	0	12.589.770
Geleistete Anzahlungen	28.178.702	0	60.767.064	3.661	-15.460.397	-780.000	72.701.709
Sachanlagen	3.228.308.976	7.191.481	342.063.426	101.261.144	55.483.840 -55.483.840	-777.272	3.475.525.466
Finanzanlagen							
Beteiligungen	9.730.813	0	545.350	0	0	0	10.276.162
Ausleihungen	2.000.000	0	0	0	0	0	2.000.000
Andere Finanzanlagen	856	0	0	600	0	0	256
Finanzanlagen	11.731.668	0	545.350	600	0	0	12.276.418
Anlagevermögen insgesamt	3.245.004.020	7.268.562	342.748.920	101.521.776	55.483.840 -55.483.840	-777.272	3.492.722.453

Abschreibungen (Kumulierte) 01.01.2017	Korrekturen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2017	Abschrei- bungen auf Abgänge/ Umbuchun- gen	Zuschrei- bungen	Abschrei- bungen (Kumulierte) 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
3.410.460	77.081	546.554	260.031	0	3.774.063	1.146.507	1.552.916
1.295.901.974	827.017	54.343.014	90.228.385	1	1.260.843.619	1.902.204.725	1.747.999.390
24.463.468	6.160.199	335.740	9.547.378	0	21.412.030	59.026.043	8.620.176
744.807	196.000	0	0	940.807	0	12.926.705	8.294.275
10.307.394	0	0	0	37.655	10.269.739	11.185.205	11.185.207
8.744.240	0	156.740	0	0	8.900.980	1.886.363	2.043.103
294.876	0	251.417	190.053	0	356.239	4.088.549	2.203.287
4.539.065	2.645	1.601.696	182.397	0	5.961.009	7.157.103	5.855.654
0	0	19.650	19.650	0	0	84.015.679	65.116.357
118.518	0	108.649	227.167	0	0	12.589.770	3.698.485
0	0	0	0	0	0	72.701.709	28.178.702
1.345.114.341	7.185.861	56.816.905	100.395.030	978.462	1.307.743.615	2.167.781.851	1.883.194.634
51.125	0	0	0	0	51.125	10.225.037	9.679.687
0	0	0	0	0	0	2.000.000	2.000.000
0	0	0	0	0	0	256	856
51.125	0	0	0	0	51.125	12.225.293	11.680.543
1.348.575.926	7.262.942	57.363.458	100.655.062	978.462	1.311.568.803	2.181.153.650	1.896.428.093

Verbindlichkeitspiegel Gewobag-Konzern

zum 31. Dezember 2017

in €

	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit von			Grundpfandrechtlich gesichert
		Bis zu 1 Jahr	1 bis 5 Jahren	Über 5 Jahren	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.320.751.762,21 (1.951.192.741,81)	251.120.636,14 (315.544.682,16)	452.088.717,40 (419.469.901,53)	1.617.542.408,67 (1.216.178.158,12)	1.420.050.301,41 (1.508.765.635,96)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	24.582.149,76 (17.699.483,53)	977.439,49 (828.995,16)	4.734.861,47 (4.235.189,57)	18.869.848,80 (12.635.298,80)	24.496.160,75 (17.611.710,89)
Erhaltene Anzahlungen	134.454.902,04 (128.768.027,73)	134.454.902,04 (128.768.027,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.566.902,25 (49.663.596,37)	52.566.902,25 (49.663.596,37)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	214.426,76 (260.366,20)	214.426,76 (260.366,20)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.258.009,58 (6.033.146,27)	6.420.782,59 (4.801.594,34)	780.138,89 (1.167.649,31)	57.088,10 (63.902,62)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	2.888.275,85 (2.624.866,61)	2.601.543,61 (2.338.134,37)	0,00 (0,00)	286.732,24 (286.732,24)	0,00 (0,00)
	2.542.716.428,45 (2.156.242.228,52)	448.356.632,88 (502.205.396,33)	457.603.717,76 (424.872.740,41)	1.636.756.077,81 (1.229.164.091,78)	1.444.546.462,16 (1.526.377.346,85)
Gesichert durch Landesbürgschaften	28.752.953,62 (43.895.372,58)				
Gesichert durch Verpfändung eines Bankkontos	1.590.250,01 (1.590.155,72)				

Vorjahreszahlen in Klammern

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017

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 und den 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).

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 %
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag	
a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)	
Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	100,00
Treuconsult Immobilien GmbH, Berlin	100,00
Nautilus Two Real Estate GmbH, Berlin	100,00
Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	90,06
Rhinstraße 143 GmbH, Berlin	45,00
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	8,90
b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
Prinz-Eugen-Str. 20 GmbH & Co. KG, Berlin	88,75
Gewobag KA GmbH & Co. KG, Berlin	94,67
Gerichtstraße 10–11 GmbH & Co. KG, Berlin	99,96
UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin	40,00
Unmittelbare Beteiligungen der Gewobag WB	
a) Verbundene Unternehmen (Kapitalgesellschaften)	
Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH, Berlin	90,00
b) Verbundene Unternehmen (Personengesellschaften)	
Grundstücksgesellschaft Falkenseer Chaussee GbR, Berlin (WIR-Fonds 7)	98,1
Grundstücksgesellschaft Nelly-Sachs-Park GbR, Berlin (WIR-Fonds 9)	99,8
Grundstücksgesellschaft Ostseestraße GbR, Berlin (WIR-Fonds 11)	98,6
Grundstücksgesellschaft Siegenger Straße GbR, Berlin (WIR-Fonds 1)	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
Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin	99,9

Die Nautilus Two Real Estate GmbH, Berlin, ist zum 1. November 2017, die Rhinstraße 143 GmbH, Berlin, ist zum 1. August 2017, die (mittlerweile konzernintern verschmolzene)

Altenhofer Straße 30 GmbH ist zum 1. Januar 2017, die UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Entwicklungs GmbH & Co. KG, Berlin, ist zum 23. Januar 2017 und die Potsdamer Straße 148 GmbH & Co. KG, Berlin, ist zum 1. Januar 2017 in den Konzernabschluss einbezogen worden. Dabei ergaben sich keine Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung. Der neu-bewertete Wert der Immobilien dieser Gesellschaften zum Zeitpunkt der jeweiligen Erstkonsolidierung betrug 66,5 Mio. €. Dieser Wert ist in den Zugängen zum Sachanlagevermögen enthalten. Die Konsolidierung dieser Gesellschaften beeinträchtigt nicht die Vergleichbarkeit des Konzernabschlusses mit dem Vorjahr.

Darüber hinaus besitzt die Gewobag nachfolgende mittelbare Beteiligungen sowie zwei unmittelbare Beteiligungen, 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 Anschaffungskosten bzw. bei dauernder Wertminderung mit ihren niedrigeren beizulegenden Werten unter den Finanzanlagen ausgewiesen.

Name und Sitz	Beteiligung %
Unmittelbare Beteiligung der Muttergesellschaft	
BERLETAS Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG, Berlin	48,48
UTB/Gewobag Projekt Gartenfeld Verwaltungs GmbH, Berlin	40,00
Mittelbare Beteiligung der Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH, Berlin	
AVW GmbH & Co. KG, Hamburg	11,76
Mittelbare Beteiligungen der Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH, Berlin	
GEWOBAG Immobilienfonds I GbR, Berlin	3,05
GEWOBAG Immobilienfonds III GbR, Berlin	1,53
Mittelbare Beteiligungen der Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH, Berlin	
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 2017 einen Jahresüberschuss von 156 T€ erzielt und weist danach ein Eigenkapital von 9.298 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 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 a. F. durchgeführt.

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

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. Auf Bewertungseffekte aus Konsolidierungsmaßnahmen werden gemäß § 306 HGB in der Konzernbilanz latente Steuern bilanziert.

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 werden die Einzelkosten sowie die zurechenbaren Material- und Fertigungsgemeinkosten einbezogen, nicht jedoch Verwaltungsgemeinkosten und Zinsen für Fremdkapital.

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

Die **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 bei dauernder Wertminderung 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 3,68 Prozent (im Vorjahr: durchschnittliche Marktzins der vergangenen zehn Jahre in Höhe von 4,01 Prozent) bei der Bewertung zugrunde gelegt, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt. Gehaltsanpassungen sind mit 0,0 Prozent bzw. 2,0 Prozent p.a., Rentenanpassungen mit 1,5 Prozent bzw. 2,0 Prozent p. a. eingerechnet.

Nach den vorstehenden Grundsätzen wurden auch Rückstellungen für Fehlbeträge bei mittelbaren 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 Betrag 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 2017 4.741 T€, vom Gesamtbeitrag von 373 T€ waren 66 T€ Sanierungsgeld.

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 verbundenen Unternehmen 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 2017 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175 Prozent. Insgesamt hat sich ein aktiver Saldo an latenten Steuern 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 zu entnehmen.

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Geschäftsjahr mit insgesamt 19,6 T€ auf Anlagen im Bau vorgenommen. Die Abgänge betreffen im Wesentlichen erfolgsneutrale Anpassungen von historischen Anschaffungskosten und kumulierten Abschreibungen, da diverse umfassende Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren aufgrund ihres Umfangs als Maßnahmen zur Herstellung eines neuen Vermögensgegenstands eingeschätzt werden.

2.

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

in T € (Vorjahreszahlen in Klammern)	31.12.2017	Davon mit einer Laufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	3.183 (3.595)	152 (161)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.299 (7.994)	1.337 (1.621)
Sonstige Vermögensgegenstände	5.713 (4.578)	0 (0)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	197 (523)	0 (0)
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0 (253)	0 (253)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	23 (53)	0 (0)
Gesamt	12.415 (16.996)	1.489 (2.035)

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, Land Berlin, verfügt über fünf vinkulierte Namensaktien im Gesamtnennwert von 81.665 T€ (96,69 Prozent).

Der Zugang zur **Kapitalrücklage** von 210 T€ resultiert aus der Übertragung des Grundstücks Sophie-Charlotten-Str. 83 B in Berlin-Charlottenburg durch das Land Berlin. Die Übertragungen erfolgen im Wege gesellschaftlicher Einbringungen ohne Gegenleistung.

Der Bilanzverlust des Mutterunternehmens beträgt zum 31. Dezember 2017 10.680 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 1.541 T€. Dieser Unterschiedsbetrag ist für die Ausschüttung gesperrt.

5.

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

in T €	
	31.12.2017
Ausstehende Rechnungen für Betriebskosten	6.989
Erschließungskosten Groß Glienicke	629
Verpflichtungen gegenüber Personal	3.519
Unterlassene Instandhaltung und ausstehende Rechnungen für Instandhaltung	11.480
Restitution und Verwaltungsbetreuung	359
Prozessrisiken	1.210
Sonstiges	1.694
Gesamt	25.880

In den Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber Personal sind Rückstellungen von 1.288 T€ für Fehlbeträge aus mittelbaren 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 (395.967 T€) beinhalten im Wesentlichen die Erlöse aus der Vermietung (277.130 T€), aus abgerechneten Umlagen (118.253 T€) und aus Zuschüssen (583 T€).

2.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge von 7.453 T€, davon im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen (5.074 T€) und aus Zuschreibungen (978 T€), enthalten. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen von 367 T€ enthalten.

3.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen Ertragsteuerzahlungen für das Geschäftsjahr 2017 und Nachzahlungen von 407 T€ das Geschäftsjahr 2015 betreffend. Zusätzlich sind Steuererstattungen von 272 T€ für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 enthalten.

III. Kapitalflussrechnung

1.

Der Finanzmittelfonds in der Kapitalflussrechnung entspricht den Flüssigen Mitteln in der Konzernbilanz, abzüglich der Mietkautionen und Treuhandkonten.

2.

Beim Erwerb von Grundstücksgesellschaften wurden Bankverbindlichkeiten von 15,3 Mio. € übernommen, daher werden in dieser Höhe keine Auszahlungen aus Investitionen in das Sachanlagevermögen und keine Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten gezeigt.

F Latente Steuern

In den Bilanzposten der Einzelabschlüsse bestehen Differenzen zwischen HB- und StB-Ansätzen. 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	
Geldbeschaffungskosten	X	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	X	
Pensionsrückstellungen	X	
Sonstige Rückstellungen	X	
Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen	X	
Sonstige Verbindlichkeiten		X

Konsolidierungsbedingte Differenzen resultieren aus der Einbeziehung der WIR-Fonds und der Eliminierung der Anwachsungsverluste aus der Übernahme von WIR-Fonds, aus der Einbeziehung der 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. mit § 274 HGB nicht angesetzt.

Aus der Erstkonsolidierung der Rhinstr. 143 GmbH, Berlin, und der Nautilus Two Real Estate GmbH, Berlin, ergaben sich passive latente Steuern von 3,9 Mio. €.

G Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

1.

Es bestehen Treuhandvermögen/-verbindlichkeiten von 1.190 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 abgezinst von 629 T€.

3.

Die Angaben zu derivativen Finanzinstrumenten gem. § 315 Nr. 15 HGB erfolgen im Konzernlagebericht.

4.

Es bestehen für aktivierungsfähige Investitionsmaßnahmen Bestellobligos von 70,9 Mio. € und finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen von 59,3 Mio. €.

5.

Für diverse Projektentwicklungen bestehen bis zu deren Fertigstellung finanzielle Verpflichtungen von rund 250 Mio. € und für Objektankäufe 60,2 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 605 (davon 490 kaufmännische Angestellte, 61 technische Angestellte, 29 Auszubildende, 4 geringfügig Beschäftigte, 1 gewerblicher Arbeitnehmer, 10 ruhende Arbeitsverhältnisse und 10 Mitarbeiter in Altersteilzeitfreistellung).

2. Vorstand

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

Die Vorstände erhielten im Geschäftsjahr folgende Bezüge und Nebenleistungen:

in €	Markus Terboven	Snezana Michaelis
Grundvergütung	170.000,04	170.000,04
Sonderzahlungen für 2016	70.000,00	70.000,00
Altersvorsorge bzw. Beiträge zur freiwilligen Rentenversicherung einschl. übernommener Pauschalsteuer	29.994,90	26.509,80
Geldwerte Vorteile	8.669,85	8.666,40
Bezüge	278.664,79	275.176,24
Zuschüsse bzw. Arbeitgeberanteile	3.996,48	3.947,76
Gesamt	282.661,27	279.124,00

Weiterhin ist für die Vorstände eine variable Zieltantieme von jeweils bis zu 70 T€ vereinbart, über deren tatsächliche Höhe für das Jahr 2017 der Aufsichtsrat bislang nicht entschieden hat.

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Vorstandsmitgliedern der Gewobag und ihren Hinterbliebenen wurden Rückstellungen von 471,3 T€ zugeführt. Die laufenden Pensionen betragen im Geschäftsjahr 2017 322,4 T€. Die Pensionsrückstellungen für ehemalige Vorstandsmitglieder der Gewobag betragen zum 31. Dezember 2017 3.955,3 T€.

Es wurden Beihilfen in Höhe von 0,3 T€ gewährt.

3. Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Muttergesellschaft sind und waren:

Name	Beruf	Vergütung	EUR
Michael Sachs	Vorsitzender; Staatsrat a. D. der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	Feste Vergütung inkl. USt.	8.925,00
Prof. Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup	stellv. Vorsitzender bis 31.01.2017; Staatssekretär für Strategien für Berlin und Flughafenpolitik	Feste Vergütung	531,25
Dr. Jochen Lang	stellv. Vorsitzender seit 28.03.2017; Abteilungsleiter bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt	Feste Vergütung	5.404,69
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
Klemens Witte	Mieterrat seit 01.02.2017	Feste Vergütung	4.125,00
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
Heike Strehlau	Vertreter des Mieterrats als Gast im Aufsichtsrat	Vergütung	512,00

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 auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 340 T€. Davon entfallen auf Abschlussprüfungsleistungen 200 T€, auf Steuerberatungsleistungen 62 T€ und auf sonstige Leistungen 78 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 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) der Einbringung von einem Grundstück, Nutzen-Lastenwechsel 2017;
- b) dem Erwerb eines Grundstücks vom Land Berlin;
- c) dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ nebst Kooperationsvertrag;
- d) der Vermietung von Wohn- und Gewerberaum an das Land Berlin unmittelbar bzw. an die jeweiligen Bezirke;
- e) den Kooperationsverträgen zur Versorgung von Wohnungsnotfällen (Obdachlose, Asylbewerber);
- f) der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ vom 5. April 2017.

7. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 sind folgende Vorgänge von besonderer gesellschaftsrechtlicher, nicht jedoch finanzieller Bedeutung eingetreten:

Zum 1. Januar 2018 übernimmt die Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH die Grundstücksgesellschaft „Siegener Straße“ GbR (WIR-Fonds 1), Objekt Spandau Siegener Str. 54–62.

Im Geschäftsjahr wurden folgende Objektankäufe beurkundet, deren Lasten-Nutzenwechsel im Jahr 2018 erfolgen:

Gehag Fonds 20	
Beurkundung: 19.12.2017	Elly-Heuss-Knapp-Straße 14, 16 Liselotte-Berger-Straße 57, 59, 61 Elisabeth-Seibert-Straße 34, 36 Friedericke-Nadig-Straße 27, 29, 31, 33 Käthe-Frankenthal-Weg 6, 8
Gehag Fonds 11	
Beurkundung: 29.12.2017	Buckower Damm 151–163
Immobilienportfolio „SolWo“	
Beurkundung: 18.12.2017	Bruno-Bürgel-Weg 54–56 Havemannstraße 24 Alt-Wittenau 33 Spießweg 17/19

Einbringung von 68 Gewerbeeinheiten, Stellplätzen und sonstigen Einheiten, deren Lasten-Nutzenwechsel im Jahr 2018 erfolgt:

Wasserstadt Oberhavel	
Beurkundung: 17.01.2018	Daumstr. 52 Rhenaniastr. 35

8. Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzverlust des Mutterunternehmens von 10,7 Mio. € auf neue Rechnung vorzutragen.

Berlin, 19. Februar 2018

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin



Snezana Michaelis
Vorstand



Markus Terboven
Vorstand

Impressum

Titel

Bericht 2017 (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
Josietta Honnef (V. i. S. d. P.)

Konzept, Gestaltung, Satz

Strichpunkt GmbH,
Stuttgart/Berlin

Illustration

Christine Rösch

Druck

Ruksaldruck GmbH und Co. KG, Berlin

Fotografie

Imageteil

Patrick Desbrosses sowie
Seite 11 oben: Aurelio Schrey
Seite 20: Sabine Dobre
Seite 22: Aurelio Schrey
Seite 26/27 unten: Aurelio Schrey
Seite 27 oben: privat
Seite 32: Bernhard Link
Seite 35: Aurelio Schrey
Seite 47: Nika Kramer
Seite 53 links und unten: Sabine Dobre
Seite 56 oben rechts: Tina Merkau
Seite 56 unten: Aurelio Schrey
Seite 58 links: ioo Elwardt & Lattermann
Architekten
Seite 58 rechts: Gewobag
Seite 59 oben: Sabine Dobre
Seite 59 unten: Gewobag
Seite 60 links: Gewobag
Seite 60 rechts: Aurelio Schrey

HGB

Seite 66: Gewobag
Seite 67: Ailine Liefeld
Seite 71: Aurelio Schrey
Seite 72: Tina Merkau
Seite 73: Staatliche Museen zu Berlin, Anika
Büssemeier
Seite 74 oben: Nika Kramer
Seite 74 unten: Aurelio Schrey
Seite 75: Aurelio Schrey
Seite 76: Tina Merkau



Der Bericht
zum Download





→ Mehr unter
www.gewobag.de

Gewobag

Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Alt-Moabit 101 A

10559 Berlin

www.gewobag.de