

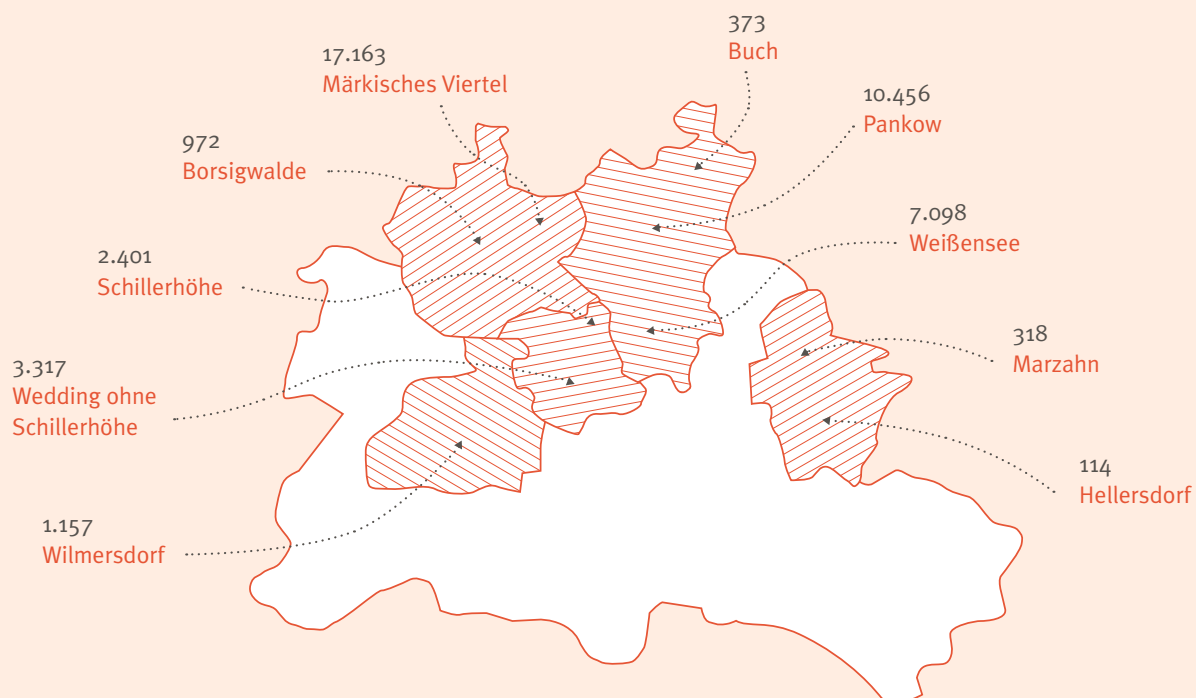


***Die Zukunft beginnt
jeden Tag aufs Neue.***

Die GESOBAU AG auf einen Blick

		2012	2011
Umsatzerlöse	Mio. €	222,3	217,7
Verwaltete eigene Wohnungen	Anzahl	37.134	36.920
Operatives Ergebnis (EBIT)	Mio. €	33,4	31,6
Jahresergebnis nach Steuern	Mio. €	8,2	7,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	67,8	65,6
Anlagevermögen	Mio. €	1.173,1	1.043,4
Eigenkapital	Mio. €	287,5	279,4
Eigenkapitalquote	in %	21,6	21,3
Bilanzsumme	Mio. €	1.334,1	1.311,8
Mitarbeiter zum 31. Dezember	Anzahl	273	278

Mieteinheiten nach Berliner Bezirken und Ortsteilen



Als kommunales Wohnungsunternehmen bewirtschaftet die GESOBAU AG einen Bestand von rund 40.000 eigenen Mietwohnungen (inklusive der Tochtergesellschaft Gemeinsame Berliner Wohnen GmbH (GEDE)). Ihr Geschäftsfeld liegt im Berliner Wohnungsmarkt und hier vornehmlich im Berliner Norden. Die GESOBAU verfügt über ein diversifiziertes Immobilienportfolio, zu dem Großwohnsiedlungen, Nachkriegsgebäude, Plattenbauten und Altbauten in meist zusammenhängenden Quartieren gehören. Die 60er-Jahre-Großsiedlung „Märkisches Viertel“, die zurzeit zu Deutschlands größter Niedrigenergiesiedlung umgebaut wird, ist ihre markanteste Einzelbestandsmarke. Ihr Kerngeschäft ist die Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnungen an breite Schichten der Bevölkerung. Seit 2008 modernisiert die GESOBAU sukzessive ihre Bestände energetisch und macht sie zukunftssicher, auch hinsichtlich demografischer Anforderungen. Seit 2010 verfolgt sie wieder Neubauplanungen. Zukäufe von zum Portfolio passenden Wohnungsbeständen werden laufend geprüft. Die GESOBAU engagiert sich nachhaltig für gute Nachbarschaften in ihren Quartieren, unterstützt Bildungsinitiativen und Schulen und wirkt auf die sozialräumliche Integration aller Menschen hin, die in ihren Beständen leben.

Einleitung



Dies ist der dritte Nachhaltigkeitsbericht der GESOBAU AG. Wir verstehen ihn als Fortschrittsbericht der in den Jahren 2012 und 2011 erschienenen Nachhaltigkeitsberichte der GESOBAU. Wir beschreiben darin Initiativen, Maßnahmen und Prozesse, die für unsere nachhaltige Geschäftstätigkeit im letzten Jahr wesentlich waren. Sie spiegeln die Risiken und Chancen unseres unternehmerischen Handelns wider. Stetig und strategisch weiterlaufende Initiativen – etwa im Rahmen unseres sozialen Engagements, der GESOBAU-Stiftung, durch Spenden und Sponsoring geförderte Projekte oder Träger, Maßnahmen zum Klimaschutz – belegen wir mit aktuellen Beispielen und Zahlen.

Bei der Erstellung dieses Nachhaltigkeitsberichts haben wir uns wie in den Vorjahren an die Report-Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) gehalten. Neu ist in diesem Jahr die Beantwortung eines noch umfangreicheren Kennzahlensets nach dem seit 2013 für die Immobilienwirtschaft verbindlichen GRI-Standard G3.1 CRESS (Construction and Real Estate Supplement). Den umfassenden GRI-Index mit rund 130 Kennzahlen finden Sie als Anhang zu diesem Bericht auf unserer Internetseite unter www.gesobau.de. Neu ist auch, dass wir seit 2013 den Deutschen Nachhaltigkeitskodex des Rates für Nachhaltige Entwicklung anwenden und dies in einer Entsprechenserklärung belegen.

Für wen haben wir diesen Bericht erstellt? Für Kunden und Anteilseigner, für Mitarbeiter und Aufsichtsrat, für Partner und Dienstleister, für die interessierte Öffentlichkeit, Journalisten, Branchenvertreter und weitere Stakeholder aus Politik, Verwaltung, Gesellschaft, Wirtschaft und Verbänden. Unser Nachhaltigkeitsengagement kommt direkt bei unseren Mietern an. Langfristige Kundenbeziehungen und eine hohe Zufriedenheit sind Indikatoren dafür, energetische Modernisierung, Betriebskosten-Optimierungen und aktives Quartiersmanagement Beispiele aus dem Tagesgeschäft der GESOBAU. Als Landesunternehmen bieten wir dem Land Berlin, allen Berlinerinnen und Berlinern sowie den Medien Einsicht in die Umsetzung unserer nachhaltigen Unternehmensstrategie.

Zu unseren internen Akteuren zählen nicht nur alle Mitarbeiter, sondern auch Führungskräfte, Vorstand und Aufsichtsrat. Für diese internen Stakeholder bieten wir mit diesem Bericht eine Orientierung über die vielfältigen Dimensionen nachhaltigen Handelns bei der GESOBAU. Mit der Möglichkeit der Einordnung dieser einzelnen Elemente in den eigenen Arbeitsprozess fördern wir bei den internen Stakeholdern wertebewusstes Verhalten für einen optimalen Kundenkontakt und eine hohe Mitarbeitermotivation.

Nicht zuletzt dienen Dialog und Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen der weiteren Professionalisierung der Branche.

Wir haben für diesen dritten Nachhaltigkeitsbericht Themen gewählt, die wir für unsere primären Stakeholder als relevant und wesentlich erachten. Relevant sind Themen, die für unseren Anteilseigner politisch wichtig sind, die im Kundendialog eine große Rolle spielen, die Medienvertreter häufig ansprechen und die sich bei Mitarbeiterbefragungen als besonders wichtig herausstellten.

Der Bericht beschreibt unsere Geschäftstätigkeit als lokal agierendes Unternehmen qualitativ wie quantitativ. Geschäftsfelder unserer Tochtergesellschaften aktiva und GEDE werden nicht gesondert dargestellt. Kennzahlen beziehen sich in der Regel auf die Jahre 2010–2012, im redaktionellen Bereich endet der Berichtszeitraum am 01.09.2013. Die dargestellten Kennzahlen sind Werte, die aus unseren internen Systemen generiert wurden. Wo Angaben nur geschätzt werden konnten, ist dies im Einzelnen vermerkt. Wir planen mittelfristig, darüber hinausgehende wesentliche Zahlen zu berichten und hierfür unsere Reportingsysteme weiter auszubauen. Wir werden auch in den kommenden Jahren regelmäßig einen Nachhaltigkeitsbericht herausgeben und die Kennzahlen fortschreiben.

Jörg Franzen
Vorstandsvorsitzender GESOBAU AG

Inhalt

Interview

Nachgefragt bei Prof. Dr. Dr. Klaus Töpfer

4

Unternehmen

Jeden Tag gerüstet für die Aufgaben der Zukunft.

6

Markt

Jeden Tag ausgerichtet auf wirtschaftlich nachhaltigen Erfolg.

18

Umwelt

Jeden Tag engagiert im Klimaschutz und beim Energiesparen.

34

Gesellschaft

Jeden Tag im Einsatz für eine vielfältige, starke Gemeinschaft.

48

Mitarbeiter

Jeden Tag fokussiert auf ein attraktives Arbeitsumfeld.

64

Anhang

Nachhaltigkeitsprogramm, GRI-Testat, Impressum

78

Nachgefragt bei Prof. Dr. Dr. Klaus Töpfer

In Bezug auf die Entwicklung unserer Städte und Lebensumfelder gehen wir in der Zukunft großen Veränderungen entgegen, die mit zahlreichen Herausforderungen, aber auch Chancen für die Wohnungswirtschaft und unser Unternehmen verbunden sind. Wir haben mit einem Experten über Zukunftsaussichten und nachhaltige Entwicklung gesprochen: Professor Dr. Dr. Klaus Töpfer ist Gründungsdirektor und aktueller Exekutivdirektor des Institute for Advanced Sustainability Studies (IASS) in Potsdam. Der langjährige Bundesumwelt- und Bundesbauminister der Regierung Kohl war außerdem Exekutivdirektor des Umweltprogramms der Vereinten Nationen in Nairobi.

Auf der Erde leben mehr als sieben Milliarden Menschen, die es zunehmend in die Städte zieht. Die Bevölkerungsprognose für Berlin rechnet mit einem Zuzug von 250.000 Menschen bis 2030. Was muss Stadtplanung leisten, was können Wohnungsunternehmen tun, um dieser Herausforderung Herr zu werden und dabei nachhaltig zu handeln?

Es wird immer offensichtlicher, dass wir in ein Jahrtausend der Städte eingetreten sind. Im Jahr 2050 werden zwei Drittel aller Menschen in Städten leben. Es wird unsere Aufgabe sein, diese wachsende Urbanisierung nachhaltig zu gestalten. Aufgrund von kommunaler Selbstverwaltung und Planungshoheit haben Städte viel Eigenverantwortung, aber auch ein großes Potenzial, den Zielen nachhaltiger Entwicklung wie Wirtschaftsförderung, Beschäftigungsanstieg, Umweltschutz sowie Stärkung des sozialen Miteinanders entgegenzuarbeiten. Dabei ist ein Ansatz, der alle Nachhaltigkeitsdimensionen einbezieht, unabdingbar. So müssen beispielsweise Themen wie

Mobilität, Energieversorgung oder die Verteilung von Bauflächen und Landschaftsräumen angegangen werden, aber auch an der sozialen Stabilität der Städte darf nicht gespart werden. Wir müssen unsere Städte zu einem attraktiven Wirtschafts-, Lebens- und Erholungsraum für heutige und nachfolgende Generationen machen.

Es ist natürlich nie einfach, Menschen mit unterschiedlichen Interessen und Hintergründen, unterschiedlichen Sichten und Einstellungen zu einem gemeinsamen Werk zu bringen. Das wird uns ja beim Thema Energiewende täglich bewiesen. Dennoch geht es voran, und ich bin optimistisch, dass es gelingen kann. Die Wohnungswirtschaft spielt dabei mit ihrem engen Kontakt zu großen Teilen der Bevölkerung und den großen Energiesparpotenzialen der Wohngebäude eine bedeutende Rolle. Sie müssen sich auch mit dem Thema Neubau auseinandersetzen. Dabei dürfen bezahlbare Mieten und der Schutz der Umwelt nicht in Vergessenheit geraten!



Welche Chancen sehen Sie im Phänomen der Verstädterung in Deutschland für Flächennutzung, Energieeffizienz und sozialen Zusammenhalt? Wie zum Beispiel müssten Gebäude und ganze Quartiere im 21. Jahrhundert beschaffen sein, um ihren Teil zur Energiewende beizutragen, aber auch Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen?

Wir können die wachsende Verstädterung nicht aufhalten, aber wir können sie gestalten! Also gilt es, die Chancen zu erkennen, die sie mit sich bringt. Es ist beispielsweise um einiges einfacher und kostengünstiger, die Menschen in Städten mit Strom, Wasser und Zugang zu modernen Kommunikationsmitteln zu versorgen. Auch ökologische Kosten sind oftmals geringer. Städte können ressourceneffiziente Infrastruktur bieten und sind oft sehr gut durch öffentliche Verkehrsmittel und Radwege erschlossen.

Soziale Aspekte wie nachbarschaftliches Miteinander, Quartiersentwicklung und Integrationsleistungen werden in vielen, auch großen Quartieren und Siedlungen bereits angegangen, und das ist richtig so. Hier liegt ein Modell für die Zukunft, das auch für andere Länder mit starkem Bevölkerungswachstum interessant ist.

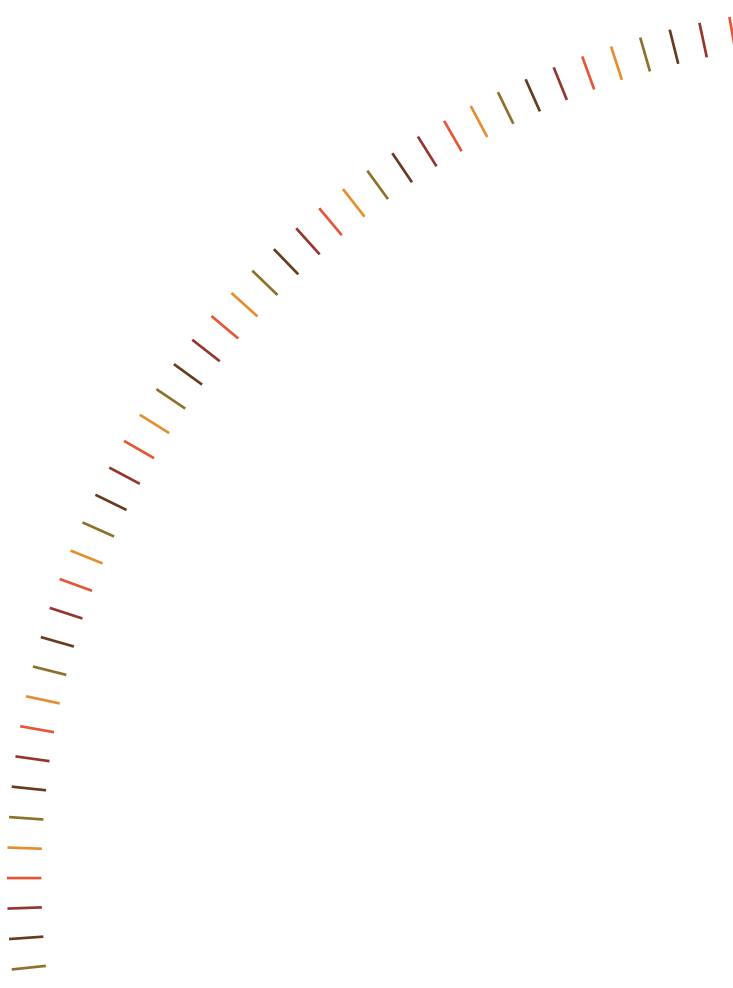
Welche Handlungsspielräume sehen Sie für Wirtschaftsunternehmen generell, wenn sie sich als Teil einer nachhaltigen Ökonomie verstehen, was fordern Sie von den Unternehmen?

Am wichtigsten ist es, das Thema Nachhaltigkeit glaubwürdig und mit klaren praktischen Schritten anzugehen. Unternehmen sollten die Relevanz ihrer Handlungsfelder und Aktivitäten im Nachhaltigkeitsbereich konkret begründen und mit messbaren Zielen untermauern. Dabei müssen die Unternehmen aber auch gut argumentieren können, wenn und warum sie bei bestimmten Themen keinen Handlungsbedarf sehen.

Wenn Sie in die Zukunft blicken könnten: Was glauben Sie, wie wir im Jahr 2040 in Städten leben werden?

Zunächst einmal wird sich natürlich die Technologie in rasanten Schritten weiterentwickeln. Besonders in Hinblick auf Energieeffizienz und Klimaschutz werden uns sicherlich neue und verbesserte Konzepte im Bereich Erneuerbare Energien, Energetische Sanierung, Energie-Plus-Häuser, Elektromobilität oder Smart Metering das Leben leichter machen.

Aber auch das gesellschaftliche Miteinander wird große Veränderungen durchlaufen. Schon jetzt ist die Richtung erkennbar: Unsere Gesellschaft wird älter und bunter werden. Hinzu kommt, dass auf der Suche nach Individualität und Selbstverwirklichung immer neue Lebensentwürfe und Familienmodelle entstehen, die traditionelle Konzepte ablösen. Die Wohnungswirtschaft ist da gefordert, mitzuhalten und innovative Wohnformen anzubieten.





Unternehmen

Für viele Menschen in Berlin beginnt der Tag in einer unserer rund 40.000 Mietwohnungen. Für sie übernehmen wir Verantwortung, die nicht an der Haustür endet. Wir engagieren uns direkt vor Ort, stellen uns aber gleichzeitig globalen Herausforderungen. So hat sich die GESOBAU zu einem Unternehmen entwickelt, das offen für Neues ist, den eigenen Horizont ständig erweitert und innovative, nachhaltige Antworten auf die gesellschaftlichen Fragen der Zukunft findet.





Interview mit den GESOBAU-Vorständen Jörg Franzen und Christian Wilkens

Sie präsentieren bereits den dritten Nachhaltigkeitsbericht der GESOBAU. Wie bewerten Sie das, was Sie in der Zwischenzeit erreicht haben?

Jörg Franzen: Als das, was es ist: ein Zwischenergebnis. Unser Bericht trägt ja nicht zufällig den Titel „Die Zukunft beginnt jeden Tag aufs Neue“. Einerseits wollen wir damit die Chancen aufzeigen, die nachhaltiges Engagement bietet. Jeder Tag ist eine neue Möglichkeit, unsere Welt, unser Land, unsere Stadt oder unsere Kieze ein bisschen besser zu machen. Andererseits ist er auch eine Erinnerung daran, dass wir uns nie auf dem Erreichten ausruhen dürfen, sondern stets aufmerksam und beweglich bleiben müssen. Oft ist es doch so: Man hat eine Aufgabe oder ein Projekt noch nicht ganz abgeschlossen, da wartet schon die nächste Herausforderung auf einen – oder ergibt sich sogar direkt daraus.

Christian Wilkens: Es lohnt sich, über unser bisheriges umfängliches Engagement und das bisher Erreichte zu berichten. So können wir unsere Stakeholder über unsere Unternehmensentwicklung informieren und hoffentlich auch dem Markt den einen oder anderen Impuls geben. Aber wir sprechen und schreiben ja nicht nur von Nachhaltigkeit als substanzieller Zukunftsaufgabe, sondern verhalten uns entsprechend. Das in allen Dimensionen verantwortungsvolle Handeln ist fest in unserer Unternehmensstrategie und im Bewusstsein unserer Mitarbeiter verankert. Und dabei haben wir eines gelernt: Dieser Prozess endet nicht, er geht immer weiter, wird nie langweilig und stellt uns regelmäßig vor neue Aufgaben.

Klingt interessant. Können Sie hierfür konkrete Beispiele nennen?

Jörg Franzen: Da gibt es viele. Nehmen Sie das Thema Neubau. Auf der einen Seite verfolgen die städtischen Wohnungsunternehmen aktuell wieder entsprechende Pläne. Eine Bevölkerungsprognose des Berliner Senats

geht davon aus, dass im Jahr 2030 etwa 250.000 Menschen mehr in Berlin leben werden als heute. Deshalb soll der städtische Bestand wieder erhöht werden, unter anderem durch den Neubau und Zukauf von 30.000 Wohnungen. Die GESOBAU plant konkret, bis 2018 in 14 Neubauprojekten 932 Wohneinheiten zu errichten. Für sich genommen ist bereits das ein komplexer Prozess, bei dem ökonomische, energetische, demografische, soziale und städtebauliche Aspekte ineinander greifen.

Christian Wilkens: Auf der anderen Seite kann man sich vorstellen, dass Neubau natürlich auch mit hohen Investitionen verbunden ist. Das Geld, das wir hierfür einsetzen, kann nicht mehr an anderer Stelle investiert werden. Allein die Komplettmodernisierung des Märkischen Viertels kostet 480 Millionen Euro bis 2015. Darüber hinaus steht ein Wohnhaus, wenn es erst einmal gebaut ist, durchschnittlich 50 bis 100 Jahre. Also weit über das Jahr 2030 hinaus. Dann wird es wieder neue gesellschaftliche Herausforderungen geben, denen wir uns zu stellen haben. Wir müssen uns bewusst machen, dass eine nachhaltige Unternehmensstrategie neben Engagement und Weitsicht manchmal auch Geduld verlangt.

Also jeden Tag neue Chancen und Herausforderungen, aber nicht automatisch auch Erfolgsmeldungen?

Jörg Franzen: Nein, nur jeden zweiten Tag (lacht). Im Ernst: Genau darum geht es, zu verstehen, dass Nachhaltigkeit ganzheitliches, langfristig ausgerichtetes Denken und Handeln braucht. Jede Entscheidung oder Investition, die wir in einer Dimension treffen, hat wieder Auswirkungen auf andere Entwicklungen, ermöglicht Chancen oder fördert auch mal ein Problem zutage. Wichtig ist dabei, nicht von seinen Werten und Grundsätzen abzuweichen. Wir sind der festen Überzeugung, dass soziales Engagement, Umweltbewusstsein und ein verantwortungsvoller Umgang mit unseren Mitarbeitern direkten Einfluss auf unseren unternehmerischen Erfolg haben – und damit auf die nachhaltige Entwicklung der gesamten GESOBAU.

08:30

Christian Wilkens: Hinzu kommt, dass Erfolg im nachhaltigen Kontext manchmal auch ein relativer Begriff ist. Messbarkeit ist hier einerseits essenziell – bei der konkreten Ermittlung von 49.581 eingesparten Tonnen CO₂ im Märkischen Viertel seit Beginn von dessen Komplettmodernisierung zum Beispiel. Doch gerade im sozialen Bereich stellt die Quantifizierung von Ergebnissen eine große Herausforderung dar. Welchen Wert haben Projekte für Bildung, Kultur oder Integration und was bringen sie der Stadt konkret? Hier spüren wir im direkten Kontakt mit den Menschen vor Ort, wie wichtig und substanziell unsere Arbeit ist, können die Auswirkungen aber kaum beziffern.

Wie bereiten Sie denn Ihre Mitarbeiter auf diese komplexen Themen und Zusammenhänge vor?

Jörg Franzen: Indem wir sie einbeziehen. Dabei entfaltet der Nachhaltigkeitsbericht auch intern seine Wirkung – und zwar bereits in der Entstehung. Wie immer waren alle Bereiche der GESOBAU an der Entwicklung beteiligt. Nachhaltigkeitsbeauftragte aus jeder Abteilung trafen sich dazu in einer Arbeitsgruppe. Die dort erarbeiteten Themen tragen sie wiederum in ihre Teams. Dadurch entstehen Denkanstöße und neue Ideen. Unsere Auszeichnung beim Wettbewerb „Great Place to Work“ in der Kategorie „Beste Arbeitgeber in Berlin-Brandenburg 2013“ zeigt unter anderem, dass wir auf dem richtigen Weg sind. Unsere Mitarbeiter identifizieren sich mit unseren Werten und Zielen. Um ihr Wissen gewinnbringend für unsere unternehmerische Entwicklung einzusetzen, müssen wir sie weiterhin für Nachhaltigkeit interessieren und motivieren. Auch unsere Führungskräfte sind hier gefordert, ihre Teams für wichtige Themen zu sensibilisieren und auf gemeinsame Ziele einzuschwören.

Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender, Christian Wilkens, Vorstand



Na dann: Wie würden Sie uns auf diese Ziele einschwören?

Christian Wilkens: Die beste Antwort liefert hier der Slogan, den wir seit zwei Jahren für unser Unternehmen verwenden: „Heute schon wie morgen wohnen“. Wir agieren im Hier und Jetzt, behalten dabei aber immer die Zukunft im Blick. Heute kümmern wir uns um die aktuelle Versorgung und geben Menschen ein Zuhause. Dabei managen wir unseren Wohnungsbestand profitabel und gewinnbringend. Durch gute Bewirtschaftung und gezielte Investitionen, etwa in energetische Modernisierungen, steigern wir nachhaltig die Wohnqualität und damit den Wert der Immobilien in Landesbesitz sowie der Wohnquartiere. Wir leisten unseren Beitrag zu einer lebenswerten Stadt.

Jörg Franzen: Morgen werden gesellschaftliche und technologische Entwicklungen jedoch zu anderen Erwartungen und Herausforderungen führen. Hier geht es für uns darum, zukünftige Themen frühzeitig zu erkennen, experimentierfreudig und offen für Neues zu sein, weil wir bei der Gestaltung von Zukunftsthemen eine tragende Rolle spielen wollen. Um zu antizipieren, wie Menschen morgen in Städten und in der Gemeinschaft leben wollen, binden wir sie ein und lassen uns von ihnen inspirieren. Es ist kein Zufall, dass wir bei einem unserer Neubauprojekte auf die Partizipation von Kindern setzen. Nur so gelingt es uns, innovative und kreative Lösungen zu entwickeln. Einige davon finden Sie in diesem Bericht, weitere werden folgen. Versprochen.



Zukunftsprojekt Neubau: Wohnraum für Berlin

Die GESOBAU widmet sich dem Zukunftsthema Neubau. Der Wohnungsmarkt in Berlin ist bereits heute angespannt – und die Einwohnerzahl wird gemäß den Bevölkerungsprognosen weiter wachsen. Infolgedessen sollen die städtischen Wohnungsunternehmen ihre Wohnungsbestände schrittweise erhöhen – durch Zukäufe sowie durch Neubau. Auch die GESOBAU nimmt ihre Verantwortung zur Schaffung neuen, nachhaltigen Wohnraumes für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt wahr.



Gesellschaftspolitischer Hintergrund

Der neue Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen, der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im Dialog mit den wesentlichen wohnungswirtschaftlichen Akteuren erarbeitet wird, geht in Berlin von einem Bevölkerungszuwachs von 254.000 Personen bis 2030 aus. Die Schlussfolgerung lautet: „Dieses voraussichtliche Bevölkerungswachstum in der Größenordnung einer Großstadt (...) kann nur mit einem deutlich höheren Wohnungsneubau aufgefangen werden.“ Der StEP Wohnen soll im Herbst 2013 beschlossen werden. Weiter heißt es darin: „Um die Einwirkungsmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt zu erhöhen, werden landeseigene Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen ihrer jeweiligen wirtschaftlichen Möglichkeiten ihre Wohnungsbestände schrittweise auf insgesamt 300.000 Wohnungen erhöhen.“ SPD und CDU fordern in ihrem Koalitionsvertrag bis 2016 allein von den städtischen Wohnungsunternehmen den Neubau oder Zukauf von 30.000 Wohnungen.

In dem von Stadtentwicklungssenator Müller initiierten „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ haben sich die städtischen Wohnungsunternehmen im September 2012 auf diese Ziele verpflichtet. „Angesichts des angespannten Mietwohnungsmarkts in Berlin ist der Wohnungsneubau sehr wichtig, um das Angebot an Wohnungen in Berlin zu erweitern“, so Senator Müller. Seine erste Zwischenbilanz: „Schon nach einem Jahr wird deutlich: Wir sind auf dem richtigen Weg. Aktuell haben die städtischen Wohnungsbaugesellschaften schon fast 14.000 Wohnungen hinzuerworben, und auch der Neubau, der längere Vorlaufzeiten benötigt, geht jetzt aus der Planungsphase in die Bauphase.“

Aktuelle Neubauplanungen

Die GESOBAU plant konkret, zwischen 2014 und 2018 in 14 Neubauprojekten 932 Wohneinheiten auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 66.000 m² zu errichten – was einer Investitionssumme von rund 141.000.000 Euro entspricht. Dabei prüfen wir unsere Bestandsentwicklungen in erster Linie dort, wo wir bereits Wohnungen haben. Denn das ist Voraussetzung für die kundenfreundliche Bewirtschaftung. Unsere Mieteinheiten liegen vornehmlich in Pankow und Weißensee (18.360), im Märkischen Viertel/Reinickendorf (18.000) und Wedding (5.700) sowie in Wilmersdorf (1.160).

Besonders groß ist der Bedarf an Wohnungen im Bezirk Pankow, schon jetzt werden hier die meisten Zuzüge verzeichnet. Pankow hat gemäß der Bevölkerungsprognose bis 2030 mit einem Plus von 16,3 Prozent zu rechnen – und damit mit dem größten Bevölkerungszuwachs in Berlin. Hier liegt auch der aktuelle Schwerpunkt der GESOBAU-Neubauplanungen. Bestandsgrundstücke wurden bereits geprüft und ein Teil für den Wohnungsneubau ausgewählt. Zehn der geplanten 14 Projekte befinden sich bereits in

der Ausschreibungsphase, die nach unseren definierten Transparenz- und Compliance-Regeln gestaltet wird. Perspektivisch prüft die GESOBAU weitere Grundstücke für den Neubau, um in den kommenden Jahren rund 2.100 zusätzliche Mietwohnungen zu errichten.

Bauplanerische Herausforderungen

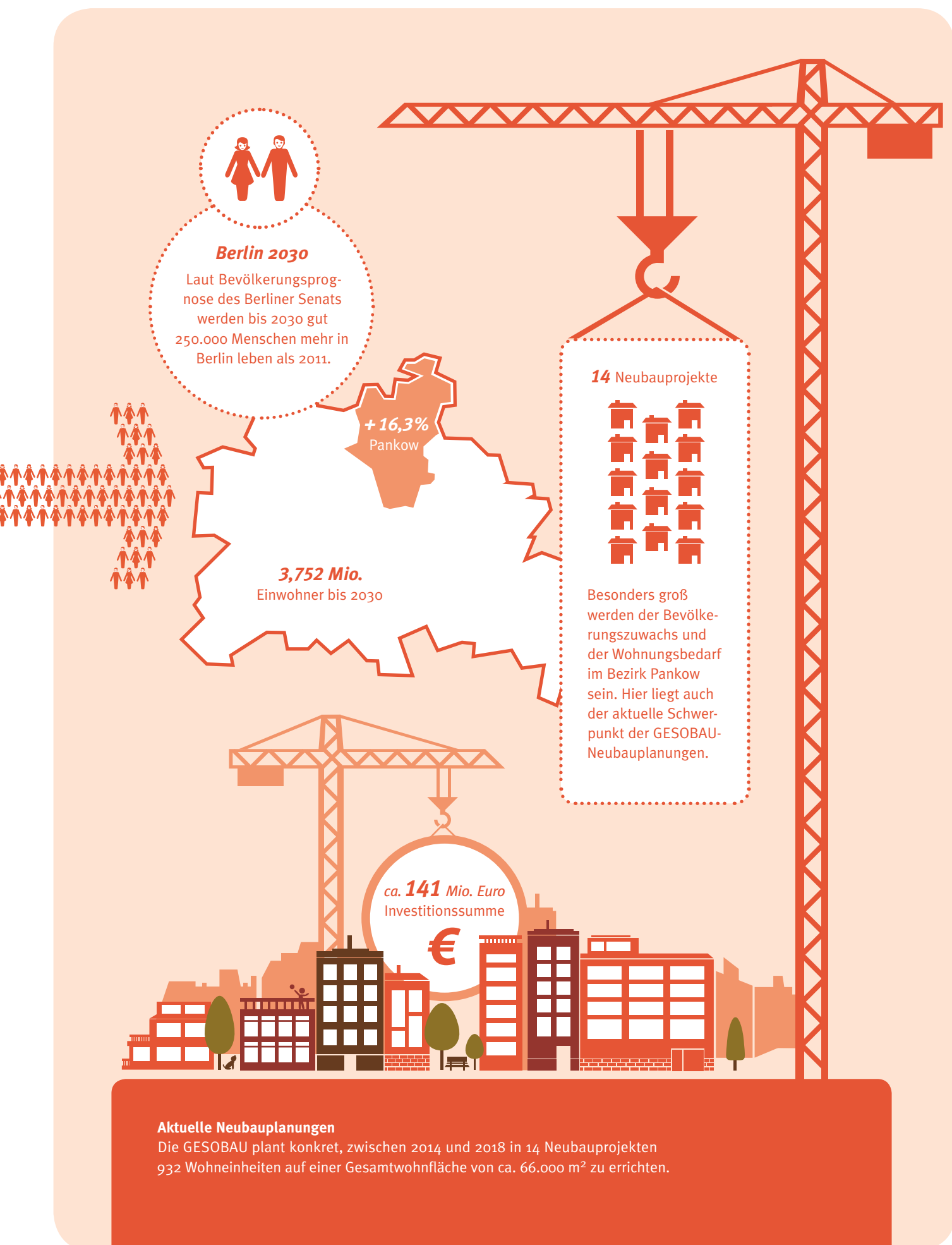
Bei einem so umfangreichen Thema wie dem Neubau bleibt es nicht aus, dass sich auch besondere Herausforderungen ergeben. Diese liegen unter anderem darin, dass es sich bei unseren Projekten vornehmlich um Nachverdichtungen, Baulückenschlüsse und Hofbebauungen auf eigenen Grundstücken bzw. solchen des Liegenschaftsfonds handelt. Hier erfordert die Planung besondere Präzision und Fingerspitzengefühl unter Einbeziehung der aktuellen Situation vor Ort – vom Zustand der Grundstücke und Gebäude über die vorhandene Infrastruktur bis hin zu den Bedürfnissen der dort bereits lebenden Anwohner.

Aufgrund der Tatsache, dass die GESOBAU die Investitionen für die Neubauprojekte komplett selbst leistet, kann man hier durchaus auch von einem finanziellen Kraftakt sprechen. Denn gleichzeitig werden wir unsere kostenintensive Strategie der Komplettmodernisierung unserer Bestände ohne Wenn und Aber weiter verfolgen. Hinzu kommen zum Teil auch personelle Engpässe, etwa in den Stadtplanungsämtern. In Anbetracht der geforderten schnellen Umsetzung unseres akuten Versorgungsauftrages stellen diese ein Hindernis in der Bebauungsplanung dar.

Nachhaltige Handlungsfelder

Nichtsdestotrotz: Neubau ist ein Großthema, dessen wir uns als Stadtgesellschaft gemeinsam annehmen müssen. Heutige Bauvorhaben müssen gründlich durchdacht und geplant, mit den Anwohnern diskutiert, mit dem Bezirk abgestimmt und mit den zuständigen politischen Instanzen besprochen sowie von diesen abgesegnet werden, wenn sie nachhaltig sein sollen. Die GESOBAU bezieht alle Beteiligten aktiv mit ein und ist bestrebt, die Quartiersplanung im engen Dialog mit den Anwohnern durchzuführen. Unser Ziel ist, durch partnerschaftliches Handeln den nachhaltigen Wohnungsbau in den kommenden Jahren voranzutreiben und dadurch auch weiterhin Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.

Mit unserer Erfahrung in der nachhaltigen Stadtentwicklung wollen und werden wir dabei eine tragende Rolle einnehmen und Impulse bei wichtigen Zukunftsthemen setzen. Hier sehen wir besonderen Bedarf und große Chancen. Denn wenn heute Wohnraum für morgen entsteht, geht es nicht nur um Grundrisse oder Mieten. Es geht auch um zukunftsfähige Wohnkonzepte, bei denen Themen wie Barrierefreiheit, Mehrgenerationenwohnen und passende Mobilitätskonzepte eine Rolle spielen.



Innovativer Lösungsansatz: Kinderpartizipation

So geht die GESOBAU auch beim Thema Neubau innovative Wege. Bei der Planung unseres Neubauvorhabens Mendelstraße Ecke Bleicheroder Straße in Pankow zum Beispiel setzen wir auf die Partizipation von Kindern. Der GESOBAU-Vorstandsvorsitzende Jörg Franzen sagt dazu: „Dieser auf den ersten Blick für einige vielleicht ungewöhnliche Schritt ist aus unserer Sicht nur logisch. Schließlich werden in den Wohnungen, die wir heute bauen, in Zukunft die nachfolgenden Generationen leben.“ Die nachhaltig beeindruckenden Erfahrungen, welche die GESOBAU bei der Förderung des Kinder-Architekturprojekts „Building Blocks“ (mehr ab Seite 24) gesammelt hat, haben diese Entscheidung laut Franzen positiv beeinflusst: „Kinder verfügen über große kreative und innovative Potenziale und sind fähig zu Visionen und konkreten Gegenentwürfen zum Bestehenden. Diese Potenziale wollen wir in die Planung unseres Bauvorhabens einbeziehen.“

Konkret ist vorgesehen, im Vorfeld der Bebauungsplanung Kinder aus der Umgebung zu beteiligen. Dazu wird ein eintägiger Workshop mit fünf bis zehn Schülerinnen und Schülern im Alter zwischen sechs und zehn Jahren durchgeführt. Unter Anleitung eines Architekten und eines Moderators sollen in dieser „Zukunftswerkstatt“ von den Kindern kreative Ideen zur Gestaltung des Neubaus entwickelt werden. Nach einer Auswertung des Workshops wird ein Konzept zur inhaltlichen Verwendung und Einbeziehung der Ergebnisse in das reale Bauvorhaben erarbeitet. Die Kinder-Partizipation ist ein weiterer Beleg dafür, dass die GESOBAU experimentierfreudig und bestrebt ist, auf dem Weg zum Wohnungsunternehmen der Zukunft neue und unkonventionelle Schritte zu wagen.

Drei GESOBAU-Neubauprojekte im Überblick

Am 31. Juli 2013 fand eine Neubau-Pressetour mit dem Senator für Stadtentwicklung und Umwelt Michael Müller statt. Bei einer Besichtigung von Wohnungsneubaustandorten zusammen mit Vertreterinnen und Vertretern der städtischen Wohnungsunternehmen wurde ein Überblick über angelaufene Neubauvorhaben gegeben. Die folgenden drei GESOBAU-Bauprojekte wurden im Rahmen der Pressetour vorgestellt.



Gounodstraße 25 (Weißensee)

Bei dem sanierungsbedürftigen Bestandshaus im DDR-Schick erfolgt eine Lückenschließung durch Hofbebauung. Die Gestaltungselemente des Bestandshauses aus den 60er Jahren werden im Planungsprozess berücksichtigt. Es entstehen niedrigpreisige Wohneinheiten. Voraussichtlicher Baubeginn ist das dritte Quartal 2014.

Neubauart: ...Lückenschließung und Nachverdichtung
Grundstück: Eigentum mit 1.975 m² Größe
Energiestandard: ENEC 2012
Projektstand: Planungs-/Ausschreibungsphase
Wohneinheiten: 16
Wohnfläche: 1.140 m²
Bruttobaukosten/m² Wohnfläche: rd. 2.100 EUR
Miete kalt/m² netto: ab 7,50 EUR

Am Schlosspark 30-32 (Pankow)

Auf dem Grundstück errichtet die GESOBAU einen Neubau mit fünf Obergeschossen und einem Kellergeschoss. Nach Rückbau und Abtragung des vorhandenen 60er-Jahre-Baus entsteht anstelle der bisherigen Einzimmerappartements ein nachhaltiger Mix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Voraussichtlicher Baubeginn ist das dritte Quartal 2014.

Neubauart: Errichtung
Grundstück: Eigentum mit 2.494 m²
Energiestandard: ENEC 2012
Projektstand: Planungs-/Ausschreibungsphase
Wohneinheiten: 27
Wohnfläche: 2.060 m²
Bruttobaukosten/m² Wohnfläche: rd. 1.900 EUR
Miete kalt/m² netto: ab 7,50 EUR

Mendelstraße 6-16/Bleicheroder Straße 4 (Pankow)

Die Errichtung des Neubaus erfolgt auf einem Grundstück, das sich aus GESOBAU-Eigentum und Anteilen des Liegenschaftsfonds zusammensetzt. Voraussichtlicher Baubeginn ist das zweite Quartal 2015. Das Besondere an diesem Projekt ist die Durchführung eines Workshops mit Kindern aus der Umgebung zur Einbeziehung der Ergebnisse bei der Planung. Darüber hinaus erfolgt eine Prüfung auf die Tauglichkeit als Mehrgenerationen-Wohnprojekt.

Neubauart: Errichtung
Grundstück: Eigentum/Liegenschaftsfonds
..... mit ca. 14.000 m²
Energiestandard: ENEC 2012
Projektstand: Planungs-/Ausschreibungsphase
Wohneinheiten: 250
Wohnfläche: 18.000 m²
Bruttobaukosten/m² Wohnfläche: rd. 2.200 EUR
Miete kalt/m² netto: ab 7,50 EUR



07:30

Morgens im eigenen Garten sitzen. Am besten mit einer Tasse Kaffee. So beginnt ein neuer Tag meistens bei Bettina Zeller, bevor unsere Gruppenleiterin Liegenschaften aus der Abteilung Finanz- und Rechnungswesen ihre Energie auf die Arbeit richtet. Sich den wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Zukunftsaufgaben zu widmen, verlangt von allen GESOBAU-Mitarbeitern Umsicht, Engagement und den Blick über den eigenen Tellerrand. Und dabei hilft manchmal eben auch ein frischer Kaffee.



Unser neues Compliance-Handbuch: Transparenz geht vor.

Das Risiko von Regelverstößen kann kein Unternehmen völlig ausschließen. Oft geschehen sie aus Unachtsamkeit oder aus mangelnder Kenntnis der geltenden Vorschriften. Ein eigener Leitfaden, das Compliance-Handbuch, trägt dazu bei, dass die tägliche Arbeit bei der GESOBAU jederzeit in Einklang mit den Unternehmenswerten geleistet werden kann. Dazu wurden verschiedene bereits vorliegende Leitfäden für Aufsichtsrat, Vorstand und Belegschaft, die sich mit gutem und richtigem Verhalten im Unternehmen beschäftigen, zusammengefasst und aktualisiert.



Die Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften sowie ein rechtlich korrekter und verantwortungsbewusster Umgang mit Werten ist für die Mitarbeiter, Führungskräfte und Aufsichtsräte der GESOBAU eine Selbstverständlichkeit. Dennoch ist eine verstärkte Sensibilisierung für diese Themen wichtig. Schließlich kann die Verletzung von Vorschriften aufgrund von Schadenersatzforderungen oder Bußgeldern bzw. durch Imageverlust zu wirtschaftlichen Schäden führen.

Das 31-seitige Compliance-Handbuch behandelt das gesamte Spektrum unserer Geschäftstätigkeit. Es reicht vom Umgang mit Kundengeschenken und der Bewirtung von Geschäftspartnern über Regelungen für die Einladungen zu Messen oder Veranstaltungen bis hin zu Vorgaben zur Beachtung des Wettbewerbs- und Antikorruptionsrechts. Auch der Umgang mit Gutscheinen und Rabatten, die Vortragstätigkeit oder private Geschäftsbeziehungen zu Dritten werden hier geregelt. Für den Fall, dass Mitarbeiter einen Verdacht über einen Regelverstoß hegen oder zum Beispiel Kenntnis über kriminelle Handlungen eines Geschäftspartners erhalten – etwa bei Verstößen gegen Umweltvorschriften, Geldwäsche oder Steuerstraftaten – gibt das Handbuch klare Handlungsanweisungen.

Den englischen Begriff „Compliance“ kann man im Deutschen mit Ordnungsmäßigkeit oder Regeleinhaltung übersetzen. „To comply“ heißt „eine Regel befolgen“. Unser neues Nachschlagewerk ist jedoch in erster Linie dazu da, die tägliche Arbeit zu erleichtern. Mit klaren, transparenten Entscheidungskriterien und Beispielen sorgt es in problematischen Situationen des Berufsalltags für Handlungssicherheit und minimiert Fehlentscheidungen. Wir verstehen „Compliance“ als einen Ausdruck unserer Unternehmenswerte. Sie ist Teil der offenen Kommunikations- und Führungskultur der GESOBAU. Alle ergriffenen Maßnahmen zielen deshalb auf eine dauerhafte Veränderung im Denken und Handeln unserer Mitarbeiter und Führungskräfte und schaffen den Rahmen für ein verbindliches, einwandfreies und rechtssicheres Verhalten.

Seit Beginn des Jahres 2013 wurden 90 Prozent unserer Belegschaft persönlich zu den Compliance-Regelungen geschult. Dazu haben wir insgesamt 21 Veranstaltungen durchgeführt. Es wird zudem eine internetbasierte Schulung für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geben.

Nachhaltigkeit zeichnet uns aus.

Seitdem Nachhaltigkeit ein fester Bestandteil unserer Unternehmensstrategie ist, nimmt die GESOBAU an ausgewählten, relevanten Wettbewerben teil. Die vielen Auszeichnungen, die wir dabei erhalten, haben nicht nur Signalwirkung für unsere Geschäftspartner, Mieter und unsere gesamte Branche. Sie sind auch eine wichtige Bestätigung unserer Arbeit und Motivation für die Zukunft. Denn natürlich freuen wir uns über die Wertschätzung, die unser Engagement in den unterschiedlichsten Bereichen deutschlandweit erfährt.

2013

Dr. ZitelmannPB. GmbH: **1. Platz** im Teilsegment Wohnungsunternehmen und **2. Platz** im Gesamtranking der Immobilienunternehmen Deutschlands für den **GESOBAU-Facebook-Auftritt**

Auszeichnung beim Great Place to Work-Wettbewerb „**Beste Arbeitgeber in Berlin-Brandenburg 2013**“ als einer der fünf besten Arbeitgeber bei Unternehmen mit 250 bis 500 Mitarbeitern

1. Platz BBU-Wettbewerb 2013: „**Zukunft macht Unternehmen**“ für vorbildliche Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft



Thorsten Kube, stellvertretender Personalleiter, Kirsten Huthmann, Unternehmenskommunikation, Melanie Bähr, Geschäftsführerin Berlin Partner, Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender GESOBAU AG

2012

„**Sonder-Award Öko-Marketing in der Immobilienwirtschaft**“ beim „Immobilien-Marketing-Award“ für die integrierte Nachhaltigkeitskommunikation

„**Deutscher Lokaler Nachhaltigkeitspreis Zeitzeiche(N)**“ in der Kategorie Unternehmen für die Modernisierung von 13.000 Wohnungen im Märkischen Viertel

Das Märkische Viertel ist ein „**Ort im Land der Ideen 2012**“

2. Platz bei „**Deutschlands Beste**“ von PriceWaterhouseCoopers und der Welt-Gruppe unter den nachhaltig erfolgreichsten Unternehmen Deutschlands

„**Best of 2012**“ der Initiative Mittelstand für die Schadensmeldungs-App im Rahmen des Online-Mieterservices

Deutscher Bauherrenpreis „Modernisierung“ für die Wohnhausgruppe 907

2011

EUCUSA-Award für hohe Mitarbeitermotivation

Reinickendorfer Ausbildungsbuddy für die Ausbildung bei der GESOBAU

1. Platz BBU-Wettbewerb „**Wir machen Unternehmen**“



Markt

Wenn die Sonne über Berlin aufgeht, kommt Bewegung in die Stadt mit ihren etwa 3,5 Millionen Einwohnern. Und in ihren Wohnungsmarkt, der zunehmend komplexer wird. In diesem Markt schaffen wir durch gezielte Investitionen und Optimierungen ein bedarfsgerechtes, zeitgemäßes Angebot. So steigern wir den Wert städtischer Immobilien und stellen unseren wirtschaftlich nachhaltigen Unternehmenserfolg sicher – die Grundlage für unser ökologisches und soziales Engagement.





Wie zufrieden sind unsere Kunden?

Befragungen haben bei der GESOBAU eine lange Tradition. Sie helfen uns dabei herauszufinden, wo der Schuh drückt und in welchem Bereich wir noch besser werden müssen.

Die ehrlichen Antworten, die Kritik und die Wünsche unserer Kunden liefern uns wichtige Informationen, damit wir uns erfolgreich weiterentwickeln und die richtigen Entscheidungen für die Zukunft treffen können. Wir erhalten dadurch die Möglichkeit, unser Angebot stetig zu verbessern und die Kundenzufriedenheit nachhaltig zu erhöhen.

Im Juli und August 2012 war es wieder soweit. Wir schickten unsere zwölfseitigen Fragebögen an 9.000 zufällig ausgewählte Haushalte. Mehr als 2.000 haben unsere Fragen beantwortet. Wir wollten von den Kunden zum Beispiel wissen, wie zufrieden sie mit ihrer Wohnsituation, unserem Service und unseren Kommunikationsangeboten sind oder was sie von unserem sozialen Engagement halten.

Die Ergebnisse sind ein Zeugnis unserer Arbeit der letzten Jahre. Fast drei Viertel aller Mieter bei der GESOBAU sind mit ihrer Wohnsituation rundum zufrieden. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 18 Jahre. Sie liegt damit fünf Jahre über dem Berliner Durchschnitt. Ausgesprochen häufig lobten die Befragten die Wohnungsgröße und die Raumaufteilung. Auch das Vorhandensein von ein oder mehreren Balkonen wird von den Mietern hoch geschätzt. Weniger gut schneiden mancherorts dagegen die Schallisolierung und der Zustand der Treppenhäuser ab.

Nicht jeder Kritikpunkt lässt sich allein mit Engagement und gutem Willen ausräumen. Mängel, die sich nur durch bauliche Maßnahmen beseitigen lassen, können wir in der Regel nicht sofort beheben. Wie alle anderen Wohnungsunternehmen auch brauchen wir für umfangreiche Modernisierungen und Neubau einen zeitlichen Vorlauf von mehreren Jahren. Wir verfolgen die Strategie der Komplettmodernisierung. Deshalb muss jede Maßnahme im Kontext unserer Portfoliostrategie bewertet werden und finanzierbar sein.

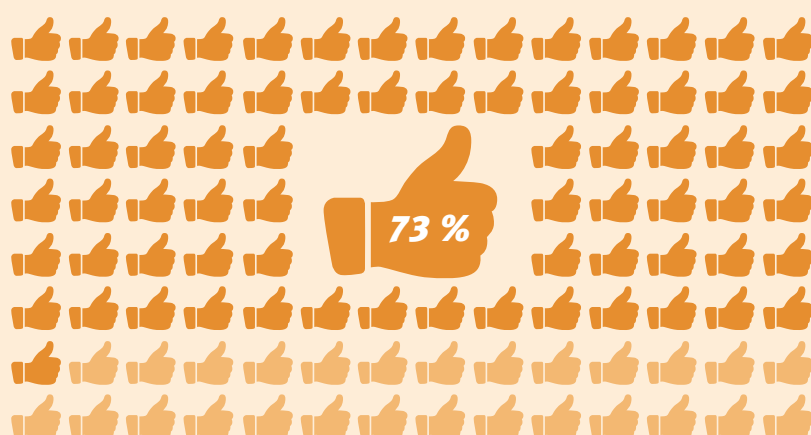
Umso wichtiger ist es für uns, an den „Schraubchen“ zu drehen, auf die wir unmittelbar Einfluss nehmen können. Ein tolles Beispiel dafür, wie die Ergebnisse der Umfrage in unsere tägliche Arbeit einfließen, liefern die guten Noten unserer Kunden- und Objektbetreuer. Besonders ihre Freundlichkeit und Zuverlässigkeit wird von den Kunden geschätzt. Bei früheren Befragungen verzeichneten wir in diesem Punkt deutlich schlechtere Ergebnisse. Viele Kunden wussten gar nicht, wer eigentlich ihr Objektbetreuer ist und wie dieser für ihr jeweiliges Haus sorgt. Seither sind Objektbetreuer im Wohngebiet sichtbar geworden: durch einheitliche, auffällige Dienstbekleidung,

durch Kontaktschilder in den Häusern und durch verschiedene Mieterfeste, die GESOBAU-Mieter und Mitarbeiter zusammenbrachten.

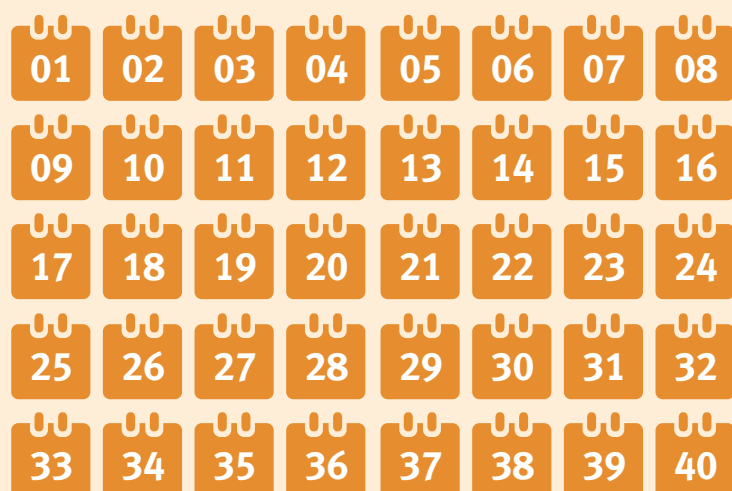
Da Kunden- wie Objektbetreuer oft im Wohngebiet unterwegs sind oder sich im Gespräch mit Kunden befinden, ist ihre Erreichbarkeit laut Kundenbefragung nicht immer zufriedenstellend. Über den Online-Mieterservice (mehr auf Seite 23) sowie unsere Empfangstresen in beiden Geschäftsstellen am Wilhelmsruher Damm im Märkischen Viertel und im Stiftsweg in Pankow haben wir deshalb alternative Anlaufpunkte geschaffen, an denen Kunden ihre Anliegen ebenso schnell klären können. Die deutlich bessere Bewertung sowohl von Kunden- als auch von Objektbetreuern im letzten Jahr ist ein klarer Beleg dafür, dass unsere Maßnahmen auf fruchtbaren Boden gefallen sind.

92 Prozent der befragten Kunden begrüßen das soziale Engagement der GESOBAU. Unser Engagement für Nachhaltigkeit finden 90 Prozent gut. Mehr als die Hälfte gibt in der aktuellen Umfrage allerdings an, sich darüber schlecht informiert zu fühlen. Der Bereich Unternehmenskommunikation hat darauf reagiert und eine Reihe von neuen Maßnahmen auf den Weg gebracht. So wird zum Beispiel bei den zahlreichen Kooperationspartnern, die mit unserer Hilfe Beratungsangebote, Nachbarschaftstreffs oder Jugendfreizeit organisieren, nun stärker durch Schilder und Plakate auf die Unterstützung der GESOBAU hingewiesen. Außerdem entsteht eine Broschüre zum Sozialen Management unseres Unternehmens. Auch in unserem vierteljährlich erscheinenden Kundenmagazin „Hallo Nachbar“ sowie auf unserer Website und bei Facebook werden wir in Zukunft noch regelmäßiger über unser nachhaltiges und soziales Engagement berichten.

2015 stellen wir uns erneut der Bewertung unserer Mieter, um Bilanz zu ziehen und unsere Schwachstellen gezielt angehen zu können. Die Messlatte wird dabei wieder ein Stückchen höher liegen. Denn wie schon der in Berlin geborene Unternehmer Philip Rosenthal sagte: „Wer aufhört, besser zu werden, hat aufgehört, gut zu sein.“



73 Prozent aller befragten Mieter sind mit ihrer Wohnsituation (sehr) zufrieden und würden die GESOBAU an Freunde oder Bekannte weiterempfehlen.



Jeder Fünfte lebt seit mehr als 40 Jahren in einer GESOBAU-Wohnung.



Mit 77 Prozent Zufriedenheit bei den Mietern landen unsere Objektbetreuer auf dem Treppchen ganz oben. Dicht gefolgt von den Kundenbetreuern mit 76 Prozent.

Vermietung aus einer Hand

Seit dem 1.7.2012 hat die aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, eine hundertprozentige Tochter der GESOBAU, komplett die Vermietung aller freien Wohnungen und Gewerbeeinheiten aus unserem Bestand übernommen. Teilweise waren zuvor externe Vermittler dafür zuständig.



Die neue strategische Entscheidung sorgt für eine Vereinheitlichung und Sicherstellung unserer internen Prozesse und führt zu deutlich kürzeren Abstimmungswegen. Sie gibt uns die Möglichkeit, Maßnahmen harmonischer zu gestalten. Durch die neue Konstellation können wir ein einheitliches Auftreten der GESOBAU nach außen gewährleisten, die Arbeitsprozesse rund um die Vermietung besser mit dem sonstigen Geschäft verzahnen und koordinierte Vermietungsaktionen starten.

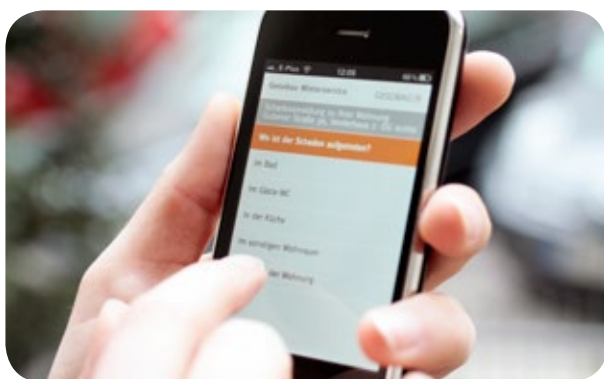
Die konsequente Zusammenarbeit mit der aktiva verbessert nachhaltig unsere Leistungen in unserem Kerngeschäft, der Vermietung. Sie führt zu besseren Ergebnissen bei der Bewirtschaftung und zu bunter gemischten Quartieren. Als städtisches Wohnungsunternehmen ist es unser sozialer Auftrag, unsere Wohnungen breiten Mieterschichten anzubieten. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Zusammenarbeit der Vermietungskollegen mit den Kundenbetreuern, die ihre Objekte und Bewohner kennen und auf den richtigen Bewohnermix einwirken können.

Durch eine spezielle Regelung ist gesichert, dass auch unsere Vermieter an langfristigen Kundenbeziehungen interessiert sind. Denn bei Kündigungen innerhalb eines Jahres muss ein Teil der Provision an die GESOBAU zurückgezahlt werden. Für die Mieter ist die Vermittlung in jedem Fall provisionsfrei. So unterstützt das unter das Dach der GESOBAU geholte Vermietungsgeschäft die Stabilisierung und Nachhaltigkeit unserer Kundenbeziehungen.



Für unsere Mieter da. Immer und überall.

Unser Online-Mieterservice ist ein wichtiges Tool in der konsequenten Orientierung an den Bedürfnissen und dem digitalen Kommunikationsverhalten unserer Kunden. Als eines der ersten Wohnungsunternehmen Deutschlands bietet die GESOBAU seit April 2011 die Möglichkeit, Schäden über das Internet zu melden. Seitdem wird der 24-Stunden-Service kontinuierlich ausgebaut und um weitere Funktionen erweitert. So verbessern wir gleichzeitig unsere Servicequalität und unsere Prozessabläufe.



Das etablierte Angebot

Ihren Reparaturbedarf können unsere Kunden jederzeit über das Internet abgeben. Die Handhabung des Angebots ist intuitiv und ortsunabhängig, denn der Online-Mieterservice ist auch mobil verfügbar – als App für iPhone und iPad sowie seit Oktober 2012 auch für Android-Geräte. Der Prozess läuft voll automatisiert ab. Schadensmeldungen durchlaufen unser System und lösen direkt Reparaturaufträge bei zuständigen Vertragspartnern aus. Einerseits bieten wir damit eine zeitgemäße Alternative zur telefonischen, schriftlichen oder persönlichen Schadensmeldung. Andererseits ermöglicht die Technik effizientere interne Arbeitsabläufe im Vergleich zur manuellen Erfassung und Bearbeitung.

Die neuen Funktionen

Über die Schadensmeldung hinaus können Mieter der GESOBAU seit Oktober 2012 viele weitere Anliegen über den Online-Mieterservice übermitteln. Dazu gehören:

- Bitte um Rückruf
- Anfordern von Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, Mietenkontenblatt oder Mietvertragskopie
- Aufforderung zum Stromablesen bei Umzug
- Terminvereinbarung mit einem Kundenbetreuer

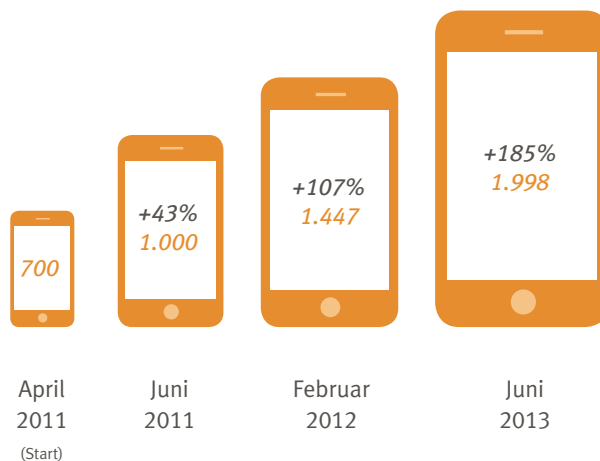
Im Frühjahr 2013 wurde das Angebot um weitere Funktionen erweitert. Auch das Qualitätsmanagement der GESOBAU erfolgt seitdem über diesen Weg. Nach Reparaturen werden Bewertungsformulare zur Zufriedenheitsbefragung an die Nutzer gesendet, deren Eingaben

automatisch erfasst werden. Im Vergleich zur bisher erfolgten, stichprobenartigen Versendung von Bewertungsschreiben mit Rückantwortformular werden die Bewertungen nun ohne Medienbruch direkt in unsere Systeme überspielt und können dort ausgewertet werden. Die Zahl der ausgewerteten Fälle erhöht sich hin zu einem umfassenden Monitoring aller Reparatursätze bei unseren Kunden.

Der überzeugende Nutzen

Die Vorteile des Online-Mieterservice sind vielfältig. Für die GESOBAU spart er Ressourcen, hilft bei der Qualifizierung von Anliegen, entlastet die Mitarbeiter der Servicehotline und Mieterbüros. Zudem hat er durch erkennbar hohe Serviceorientierung und die Nutzung innovativer Lösungen einen positiven Einfluss auf unser Image. Für die Kunden bedeutet die ortsunabhängige und rund um die Uhr mögliche Handhabung einen Zugewinn an Bequemlichkeit und garantiert eine zeitnahe Beauftragung erforderlicher Reparaturen. Im Kontext unseres Anspruchs „Heute schon wie morgen wohnen“ ist der Online-Mieterservice eine Zukunftsinvestition, mit der wir Kundenbedürfnisse von morgen antizipieren und gleichzeitig neue Technologien dort erproben, wo sie einen erkennbaren Nutzen für unser zukünftiges Geschäft bieten.

Registrierte Mieter für den Online-Mieterservice



Kinder bauen die Häuser der Zukunft.

Wie werden wir morgen wohnen? Und was können wir dabei von unseren Kindern lernen? Zwei spannende Fragen, auf die es im Rahmen der Ausstellung „Building Blocks“ in der Schwedischen Botschaft fantasievolle und überraschende Antworten zu bestaunen gab. Kinder und Jugendliche wurden zu Auftraggebern von namhaften Architekten, die ihre Entwürfe als begehbare Modelle realisierten. Und die GESOBAU war als Partner mit dabei.

Kinder und ihre Kreativität in den Mittelpunkt moderner Architektur zu stellen, um gewohnte Verfahrensweisen aufzubrechen und zu neuen Denkwegen zu inspirieren. Das ist das Konzept von „Building Blocks“, entwickelt vom schwedischen Zentrum für Gegenwartskunst und Architektur Färgfabriken und dem Designstudio Medium. Nachdem das Architekturprojekt 2010 in Stockholm und 2011 in Oslo bereits erfolgreich umgesetzt wurde, konnte sich 2012 Berlin darüber freuen, Gastgeber zu sein.

Lebhaftes Treiben, fröhliches Kinderlachen und entspanntes Zusammensein. Wie Kinder sich das Leben in ihrem Wunschhaus vorstellen, konnten sie bei „Building Blocks“ mit Unterstützung von Architekten zum Ausdruck bringen. Im April und Mai 2012 wurden aus Ideen Skizzen, aus Skizzen Baupläne, aus Bauplänen schließlich reale Häuser. Insgesamt 24 Kinder und Jugendliche hatten die Chance, ihr eigenes Haus zu entwerfen. Und diese Chance hat der Nachwuchs eindrucksvoll genutzt. Ganz individuell wurden die Häuser nach den Bedürfnissen der Heranwachsenden gestaltet. Bei aller Kreativität und allen Unterschieden waren dabei auch viele Gemeinsamkeiten zu erkennen: Rückzugsräume sind wichtig, aber zum Schlafen wird nicht viel Platz gebraucht. Umso größer sollen Gemeinschaftsräume sein. Und bunt. Und kreativ. Erneuerbare Energie – zum Beispiel von der Solaranlage auf dem Dach – ist für die Kids selbstverständlich.



Architekt Kerk-Oliver Dahm (2. von rechts) und Andrea Martin (rechts) von den Dahm Architekten + Ingenieuren erarbeiten mit den Pankower Schülern das Juveniti-Haus.



Jörg Franzen, GESOBAU AG, mit Botschafter Staffan Carlsson

Alle Ergebnisse wurden im September 2012 im Rahmen der Ausstellung in der Schwedischen Botschaft Berlin präsentiert. „Dabei ging es nicht nur um das Endresultat der ausgestellten Häuser, sondern um den Prozess selbst, den Dialog, neue Denkansätze und Inspiration für Architektur“, sagte der Schwedische Botschafter Staffan Carlsson bei der Eröffnung. Die Debatte über eine stärkere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an Stadtplanungs- und Bauprozessen fand im Konzept von „Building Blocks“ eine ganz konkrete Ausdrucksform. Die GESOBAU nimmt das zum Anlass, bei ausgewählten Neubauprojekten, etwa im Pankower Zentrum, Kinder am Planungsprozess partizipieren zu lassen – als Kunden von morgen, als Bewohner der Zukunft. Dies sichert die Nachhaltigkeit unserer Produktentwicklung.



Das Juveniti-Haus: ein begehbare Modell nach Vorstellungen von Berliner Grundschulern.



Fünf Schülergruppen im Alter zwischen neun und 17 Jahren wurden bei „Building Blocks“ zu Bauherren und entwarfen gemeinsam mit renommierten Architekten ihre Traumhäuser. Folgende Schulen waren beteiligt:

- Nürtingen Grundschule (Kreuzberg)
- Kastanienbaum-Grundschule (Mitte)
- Albert-Schweitzer-Schule (Neukölln)
- Mendel-Grundschule (Pankow)
- Nelson Mandela State International School Berlin (Wilmerdorf)

Die entstandenen Häuser trugen klangvolle Namen wie „Piggsvin“, „Luhks“ oder „Jupeviniti“ von der Mendel-Grundschule, einer Kooperationspartnerin der GESOBAU in Pankow. Deren „Jungs-WG 5/5“ (fünf Jungs aus der 5. Klasse) wünschte sich für ihre Wohngemeinschaft einen Unterhaltungsbereich mit Medientower-Brücke, einen Gemeinschaftsraum, aber auch Rückzugsbereiche (Kojen). Außerdem: Garten, Terrasse, Pool, Grill, Haustiere, Rutschstange, Wintergarten, Solaranlage. In der Zentrale spielt Ordnung keine Rolle – hier kann man alles machen, auch Pizza essen zwischen Legosteinen. Umgesetzt wurde die Idee vom Büro Dahm Architekten+Ingenieure.

Die GESOBAU hat das Haus „Jupeviniti“ für eine Nachnutzung gesichert: Es steht jetzt in der Halle der Naturfreundejugend im Märkischen Viertel und kann dort nach den für die TÜV-Abnahme nötigen Umbauten als Spiel- und Traumhaus von Kindern und Jugendlichen weiter genutzt werden.

Ein weiteres Highlight waren die projektbegleitenden Workshops „Building Future Cities“, bei denen die Schüler sich mit Themen wie Klimawandel, Energiebedarf oder Mobilität auseinandersetzten. Spielerisch entwarfen sie Visionen zukünftiger Stadträume und testeten sie an einem großen 3D-Stadtmodell, welches am 21. Februar 2013 feierlich im Lichthof der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eröffnet wurde.

Alles in allem zeigte „Building Blocks“, wie wichtig Kreativität ist und wie viel davon Kinder besitzen. Gefördert durch die IKEA Stiftung, wurde das Projekt von einigen Sponsoren unterstützt – darunter auch die GESOBAU. Mit unserem Beitrag eröffnen wir Kindern die Möglichkeit zur gesellschaftlichen Teilhabe und fördern ihre kreative Entfaltung. Auf der anderen Seite profitieren wir als Unternehmen vom Nachwuchs, indem wir uns von seinen Ideen inspirieren lassen – und zwar nicht nur theoretisch.

So werden wir bereits bei der Planung des Neubauprojekts in der Mendelstraße in Pankow auf die Beteiligung von Kindern setzen (mehr dazu auf Seite 8). Im Rahmen eines eintägigen Workshops können sie ihre Ideen und Visionen bei einem realen Bauvorhaben einbringen. So gesehen war „Building Blocks“ der erste Schritt auf dem Weg zu mehr Partizipation von Kindern bei der GESOBAU. Und zwar ein ganz besonderer.



Wie werden wir morgen wohnen?

Diese Frage stellte die GESOBAU mit ihrer Veranstaltung „Zukunftsvisionen 2030: Wie wir leben werden.“ im Felleshus der Nordischen Botschaften – und bekam im Rahmen einer lebhaften Diskussion von zwei Fachleuten ganz unterschiedliche Antworten.



Die GESOBAU beschäftigt sich regelmäßig mit Prognosen zum Wohnungsmarkt und zum Leben in der Stadt. Dazu beziehen wir die Bewohner unserer Wohnviertel ebenso mit ein wie Experten und Partner aus Wissenschaft, Wirtschaft und Politik – oder eben auch Kinder. Wir lernen dabei immer wieder: Wenn es um so grundlegende Aspekte wie Leben, Wohnen und Gemeinschaft geht, existieren unterschiedlichste Wünsche, Erwartungen und Thesen. Kein Wunder, dass sich bei „Zukunftsvisionen 2030“ eine teilweise hitzige Diskussion zwischen dem Zukunftsforscher Horst W. Opaschowski und dem Wohnungsmarktextperten Ulrich Pfeiffer entwickelte.

Sollte Horst W. Opaschowski Recht behalten, wird das Wohnen der Zukunft gemeinschaftlich geprägt sein. Nach seiner Überzeugung suchen immer mehr Menschen Gemeinschaft in der Familie oder im Freundeskreis. Dafür bräuchten sie die passenden Wohnungen, bevorzugt Geschosswohnungen in der Stadt. Vielleicht wird es aber auch ganz anders und kommt so, wie es Ulrich Pfeiffer prognostiziert: Er sagt eine Renaissance des Wohnens im Eigenheim voraus und ist überzeugt, dass ein Großteil der heutigen Wohnungen den künftigen Anforderungen nicht gewachsen ist.

Diskutiert wurde über diese Thesen im Felleshus, dem Gemeinschaftshaus der Nordischen Botschaften. Anlass für

die gut besuchte Veranstaltung war die von der GESOBAU unterstützte Ausstellung „Building Blocks“. Der GESOBAU-Vorstandsvorsitzende Jörg Franzen nutzte die Gelegenheit, um zu betonen: „Die Auseinandersetzung mit künftigen Wohnwünschen ist für ein Wohnungsunternehmen keine akademische Frage, sondern hat ganz praktische Bedeutung. Schließlich können Häuser nicht alle paar Jahre umgebaut werden. Wer neu baut, wie es die GESOBAU aktuell plant, muss sich bereits heute fragen, welche Wohnungsgrundrisse künftig gefragt sein werden, ob Gemeinschaftsflächen gewünscht sind und wie groß die Wohnungen sein müssen, um auch noch den in Zukunft geltenden Ansprüchen zu genügen.“

Die Beantwortung dieser Fragen ist alles andere als einfach. Denn die Wohnformen hängen eng mit den gesellschaftlichen Strukturen zusammen. Und diese verändern sich gerade in rasantem Tempo, wie Horst W. Opaschowski ausführte. Der frühere Professor für Erziehungswissenschaft, der als einer der führenden deutschen Zukunftsforscher gilt, entwarf in seinem Vortrag das Bild einer Gesellschaft im Wandel: Nach seinen Worten globalisiert sich die Arbeitswelt, ältere Mitarbeiter bleiben länger im Erwerbsleben und gerade junge Menschen orientieren sich wieder verstärkt am Prinzip der Leistung. Vor allem aber komme das Bedürfnis nach Ungebundenheit an sein Ende:



Moderatorin
Sabine Rheinhold



Zukunftsforscher
Horst W. Opaschowski



Immobilienexperte
Ulrich Pfeiffer



„Die Mehrheit der jungen Leute entdeckt den Wert von Verlässlichkeit wieder“, sagte er. „Für den wachsenden Trend zur Beständigkeit spricht zudem, dass die Ehen wieder stabiler werden und es weniger Scheidungen gibt. In Zukunft wird die Familie kein Auslaufmodell mehr sein.“ Familie kann nach Ansicht von Opaschowski aber auch Wahlfamilie heißen. „Der Gedanke der Wahlfamilie erlebt eine Renaissance. Dieses erweiterte Familienverständnis verändert unsere Wohnbedürfnisse.“ Der Experte sprach dabei von „sozialen Konvois“, also zum Beispiel engen, lang anhaltenden Freundschaften, die insbesondere für Singles wichtig seien. Die Folge, so Opaschowski: „Gemeinsam statt einsam heißt das Wohn- und Lebenskonzept der Zukunft.“ Und dafür brauche es Mehrgenerationenhäuser und Hausgemeinschaften.

Eine ganz andere Meinung vertrat Ulrich Pfeiffer: Die Zukunft gehöre den Eigenheimen, sagte der erfahrene Wohnungsmarktextperte und Aufsichtsratsvorsitzende der Beratungsgesellschaft empirica. Er wies darauf hin, dass in Einfamilienhausgebieten die sozialen Kontakte sehr eng seien. Zudem entsprächen viele der heute vorhandenen Geschosswohnungen den künftigen Anforderungen nicht: „Berlin braucht andere Wohnungen, als es sie heute gibt.“ Nach dem Jahr 2025 werde die Einwohnerzahl Berlins zurückgehen. Dann werde die Stadt „zu viele große Häuser mit kleinen Wohnungen haben“, erklärte der Referent. In Berlin weist rund die Hälfte aller Wohnungen lediglich ein oder zwei Zimmer auf. „Die Wohnungen in Berlin sind zu klein“, folgerte daraus Pfeiffer und prophezeite „eine Flucht aus den schlechten Wohnungen“.

Dieser These wiederum widersprach Opaschowski: „Das Leben im Eigenheim auf der grünen Wiese ist passé“, sagte er. „Die Menschen wollen zurück in die Stadt. Und wenn Menschen zusammenwohnen wollen, sind sie auf Geschosswohnungen angewiesen.“ Zudem unterstrich er die Vorzüge des Wohnens zur Miete: Dieses ermögliche es, bei einem Arbeitsplatz- oder Partnerwechsel die Wohnung zu wechseln. Hier erhob Ulrich Pfeiffer Einspruch: Wer in Deutschland zum ersten Mal ein Eigenheim erwerbe, sei im Durchschnitt 38 Jahre alt. „Dann ist man stabiler und steht fest im Beruf.“ Ach was, widersprach Opaschowski: „Der 38-Jährige hat heute den dritten Job hinter sich und ist vielleicht gerade arbeitslos. Ihr Modell ist von gestern!“

Auf jeden Fall sei in Berlin mehr Wohnungsneubau nötig, betonte Pfeiffer. Scharf attackierte der streitbare Experte allzu ehrgeizige energetische Vorschriften und die Verknappung des Baulands durch die öffentliche Hand. Dies führe zu hohen Baukosten und damit auch zu hohen Mieten, so Pfeiffer. Ebenfalls kein Verständnis zeigte er gegenüber Anwohnern, die sich gegen Neubauprojekte zur Wehr setzen. Bei allen Meinungsverschiedenheiten waren sich die Diskutanten in einem einig: „Berlin braucht kreative Wohnungsunternehmen mit piffigen Ideen.“



Bevor sich Axinia Bielig auf den Weg zur Arbeit macht, verbringt sie Zeit im Bad. Nicht mehr als die meisten von uns. Dennoch achtet unsere Kollegin aus dem Bereich Informationstechnologie auf ein gepflegtes Äußeres. Auch als Unternehmen tun wir das regelmäßig – etwa wenn wir mit umfangreichen Modernisierungen für ein attraktives Wohnangebot sorgen. Zwar kommt es dabei in erster Linie auf die inneren – hier vor allem energetischen – Werte an. Der positive Nebeneffekt ist jedoch: Die Fassade ist danach meistens auch schicker als vorher.



Badstandards, die Maßstäbe setzen

Das Bad ist ein wichtiger Bestandteil der Wohnung. Während ihm früher vor allem eine funktionale Bedeutung zukam, finden heute Privatheit, Entspannung und Wellness hier ihren Platz. Im Hinblick auf eine nachhaltig zukunftsichere Ausstattung ihrer Wohnungen hat die GESOBAU einen neuen Badstandard konzipiert. Dieser Standard wird seit 2008 bei Modernisierungen, Neubauvorhaben sowie bei allen Um- und Ausbaumaßnahmen umgesetzt.

Vielfältige Auswahlmöglichkeiten

Standardisierte Badprodukte sind bei der GESOBAU nichts Neues. Bereits früher kam in nahezu allen Wohnungen ein und dieselbe Fliesenart zum Einsatz. Das gewährleistete vor allem eine einfache Instandhaltung. Auch die Qualität, etwa was Rutschfestigkeit oder Langlebigkeit angeht, war festgeschrieben. Allerdings kamen die Bäder im wahrsten Sinne des Wortes in die Jahre und entsprachen in puncto Aussehen und Ausstattung inzwischen nicht mehr den Ansprüchen unserer Kunden.

Ziel unserer neuen Badstandards ist es daher, eine Vielfalt bei der Ausstattung anzubieten, die marktgerecht ist und dennoch nicht zulasten der Instandhaltung oder der Investitionskosten geht. „Der wichtigste Unterschied ist, dass wir Bäder heute stärker unter Einbeziehung der Kundenperspektive betrachten“, sagt Berrin Uzun, Architektin im Bereich Technik bei der GESOBAU. „Mit den neuen Standards achten wir auf die Gesamtwirkung. Wie harmonisiert die Form des Waschbeckens mit der Armatur oder wie wirkt das Bad als ein wichtiger Bestandteil der Wohnung?“

Auch wenn die Gestaltungsmöglichkeiten im Bad für die Bewohner naturgemäß etwas eingeschränkt sind, können unsere Bestandskunden bei der Modernisierung in vielen Dingen mitentscheiden, zum Beispiel bei der Auswahl von Wand- und Bodenfliesen aus einem Musterkatalog. Viele Mieter empfinden die Entscheidungsfreiheit zwischen glänzenden und matten Flächen oder zwischen schiefer- und sandsteinfarbenen Böden als Zugewinn an Wohlfühlqualität.

Zum neuen Badstandard der GESOBAU gehört auch, dass die Spülung der modernisierten Bäder prinzipiell hinter der Wand liegt. Deshalb setzen wir ausschließlich zeitgemäße, wandhängende WCs ein, deren Spülkasten nahtlos in eine Vorwandinstallation integriert ist. Im Sinne einer besseren energetischen Bilanz und geringerer Betriebskosten der Bäder sorgen Badewannenträger dafür, dass das Badewasser länger warm bleibt. Außerdem werden sämtliche Leitungen gedämmt. Überall, wo es möglich oder durch unseren „Wohnkomfort 50+“ (mehr auf Seite 62) vorgegeben ist, stellen wir in den Bädern Barrierearmut her. Dazu gehören unter anderem bodengleiche Duschen oder flache Duschtassen.



Berrin Uzun, Architektin,
Abteilung Technik

Modern und funktional

Alle Produkte aus unserer Palette haben eine weitaus längere Nachlieferungsgarantie als üblich und gewährleisten Kostensicherheit. Einzelne Fliesen oder Bauteile können schnell und stilsicher gewechselt werden, ohne dafür komplette Wände oder Armaturen austauschen zu müssen. Aufgrund unserer hohen Abnahmemengen profitieren die GESOBAU sowie die vertraglich gebundenen Handwerkspartner direkt von den guten Einkaufspreisen sowie von abgestimmten Herstellerrabatten.

An der Erarbeitung des Konzepts für die Modernisierung der Bäder waren neben Fachleuten aus unseren Unternehmen auch externe Architekten beteiligt. Den wichtigsten Einfluss auf die Entscheidungen hatten dabei allerdings die vermietenden Geschäftsbereiche, die täglich mit unseren

Kunden zu tun haben und ihre Bedürfnisse am besten einschätzen können. Dem Bereich Technik kam die Aufgabe zu, die Kundenwünsche technisch zu übersetzen und zu prüfen, welche Produkte geeignet sind. Schließlich sollten die neuen Bäder nicht nur schick und modern sein, sondern auch problemlos funktionieren. „Wir lernen mit jeder modernisierten Wohnung mehr über die Vorstellungen unserer Kunden“, sagt Berrin Uzun. „Insofern schreibt sich unser Badstandard stetig fort.“

Bis zum August 2012 wurden durch die GESOBAU insgesamt rund 12.900 Bäder nach dem neuen Badstandard erneuert. Am stärksten profitiert von dieser Maßnahme natürlich der modernisierte Bestand. Der Standard gilt allerdings auch dann, wenn nur einzelne Wohnungen eines Objekts modernisiert werden.

Aus Verantwortung für die Gesundheit

Bauteile aus Asbest sind eine Altlast, die Immobilien im gesamten Bundesgebiet betrifft. Wo die Fasern verbaut wurden, lässt sich heute kaum noch ermitteln. Unbeschädigte Asbestbauteile sind ungefährlich. Bei begründetem Verdacht werden wir allerdings der Sorgfaltspflicht gegenüber unseren Mietern gerecht und veranlassen eine schnelle Beseitigung der Gesundheitsgefahren. Zu diesem Zweck haben wir einen neuen, lückenlosen internen Prozess erarbeitet, der genau definiert, was zu tun ist.

Noch in den 80er Jahren galt Asbest als „Wunderfaser“. Mit seiner großen Festigkeit, seiner Hitzebeständigkeit und seinen hervorragenden Dämmeigenschaften kam er vor allem in der Bauindustrie zum Einsatz. Erst als seine potenziell gesundheitsgefährdende Wirkung nachgewiesen wurde, erfolgte in Deutschland ein Verbot für die Herstellung und den Einsatz von Asbest.

Auch in Wohnungen, die heute zu unserem Bestand gehören, sind asbesthaltige Fußboden- und Wandplatten, sogenannte PVC-Platten, verbaut worden. Für welche Wohnungen bzw. Zimmer dies zutrifft, kann heute leider niemand mehr sagen. Äußerlich lässt sich nicht unterscheiden, ob es sich um asbesthaltige oder asbestfreie Platten handelt. Die Entscheidung, welche Platten zum Einsatz kamen, hing damals einzig und allein davon ab, woher der jeweilige Handwerksbetrieb seine Baustoffe bezog.

Im Zuge von Modernisierung haben wir bereits viel Asbest beseitigt und entsorgt. Dennoch ist uns eine umfangreiche Information der Kunden sehr wichtig. Im Jahr 2012 veröffentlichten wir unter anderem aus diesem Grund das Handbuch „Nachhaltig wohnen“ und verteilten es an unsere Mieter. Darin informieren wir über die Altlast Asbest, geben Tipps zur unbedenklichen Handhabung und erklären,

warum es wichtig ist, dass Mieter die in ihrem Mietvertrag aufgeführten Verhaltensregeln einhalten. Anfang 2013 schickten wir außerdem an alle unsere Mieter einen Brief, in dem wir auf mögliche Vorkommnisse von Asbest hinweisen und erläutern, wie im Zweifelsfall vorgegangen werden soll.

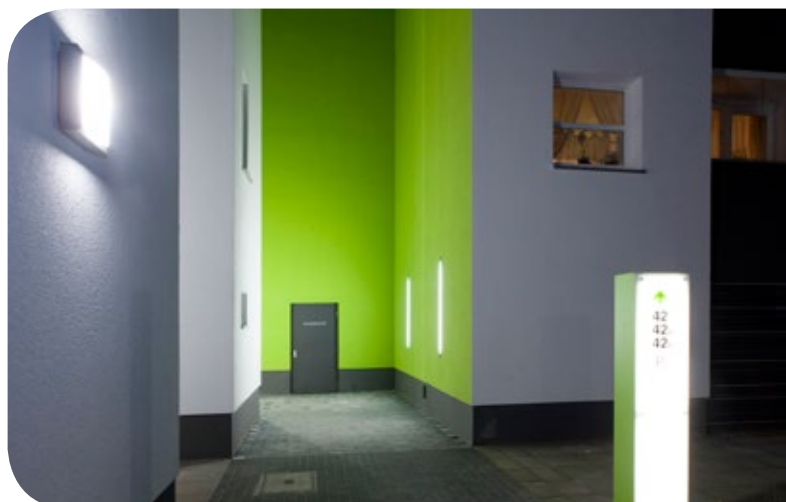
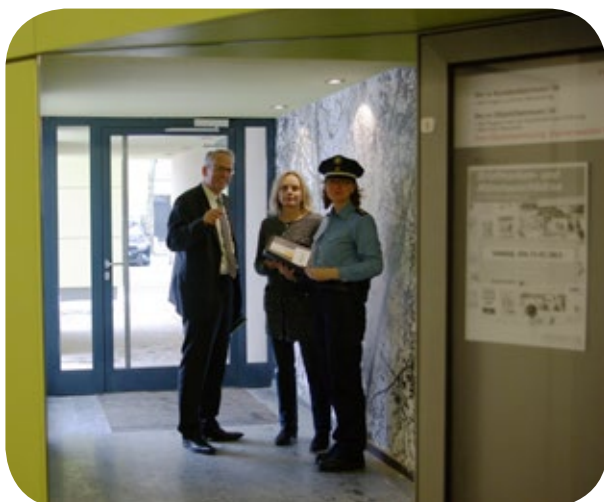
Parallel dazu haben wir unsere internen Prozesse weiter ausgearbeitet und zu einem sicheren Verfahren entwickelt. Dafür wurden Arbeitsabläufe angepasst und sichergestellt, sodass bei einer Verdachtsmeldung richtig gehandelt werden kann. Ein wichtiger Teil unseres Prozesses war dabei die Schulung unserer Mitarbeiter. Sie sind jetzt für die Thematik sensibilisiert und können den Fragen unserer Kunden jederzeit sachgerecht begegnen.

Sollte ein Verdachtsfall eintreten, wird zunächst unsere Haustechnik aktiv. Sie prüft vor Ort, was getan werden muss. Bei kleineren Beschädigungen repariert eine Fachfirma den Boden und bedeckt ihn mit einem neuen Bodenbelag. Liegt hingegen ein konkreter Asbestverdacht vor, wird ein Labor mit der Probenentnahme betraut. Abhängig von den Ergebnissen greifen dann unterschiedliche Verfahren. Mit der Entfernung der asbesthaltigen Bauteile beauftragen wir ein zertifiziertes Spezialunternehmen.

Auf der sicheren Seite

Der Wunsch nach Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen. Für das Wohlbefinden unserer Kunden hat er eine große Bedeutung. Dabei geht es nicht in erster Linie um die objektive Gefahr, Opfer einer Straftat zu werden, sondern vor allem um die gefühlte Sicherheit. Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen nimmt die GESOBAU deshalb frühzeitig Kontakt zu Sicherheitsexperten auf.

Georg Unger, Leiter Technik der GESOBAU, Ingrid Hermannsdörfer, Architektin beim LKA, Diana Erler, Präventionsbeauftragte der Berliner Polizei



Präventive Maßnahmen

Das empfundene Sicherheitsgefühl und die reale Sicherheitslage sind wesentliche Faktoren der Lebensqualität in unseren Quartieren. Bei der Erfüllung unseres kommunalen Auftrags, für ein sicheres, sauberes und vielfältiges Umfeld zu sorgen, sind beide von entscheidender Bedeutung. Seit 2008 hilft uns die Berliner Polizei dabei, sogenannte täterbegünstigende Strukturen in unseren Wohnhäusern und Außenanlagen ausfindig zu machen. Damit verbundene Gefahrensituationen können auf diese Weise erkannt und durch Umbaumaßnahmen gezielt beseitigt werden.

„Wir arbeiten mit der Zentralstelle für Prävention des Landeskriminalamtes Berlin und dem Abschnitt 12 zusammen und stimmen für jedes einzelne Objekt ab, welche Maßnahmen im Zuge der Modernisierung der Wohnhausgruppe getroffen werden können“, sagt Georg Unger, Leiter der technischen Bereiche der GESOBAU. „Vor Beginn der Planung gibt es immer einen Ortstermin. Der planende Architekt setzt die Vorschläge und Anregungen aus diesem Termin später im Rahmen der baulichen Gegebenheiten um.“ Besonderes Augenmerk liegt bei der Bestandsaufnahme auf dem Zustand der Spiel- und Parkplätze sowie auf dem der Hauseingänge. Vor allem in den Eingangsbereichen geht es darum, mit freundlichen Farben und ausreichend Licht eine Atmosphäre zu schaffen, in der sich die Bewohner und Besucher wohl und sicher fühlen. Das gelingt unter anderem durch eine klare, übersichtliche Führung der Verkehrswege sowie die indirekte Zuordnung der Hauseingänge zum öffentlichen Raum.

Häufig sind es Themen der Beleuchtung, bei denen die Präventionsexperten ansetzen. „Mehr Helligkeit im Eingangsbereich stärkt das Sicherheitsempfinden der Bewohner. Deshalb setzen wir stärkere Lampen ein“, erklärt Georg Unger. Dämmerungsschalter sorgen außerdem dafür, dass die Bewohner nicht erst durch einen langen dunklen Gang im Treppenhaus zum Lichtschalter gehen müssen. „Wenn man einen Hauseingang benutzt, sollte eine potenzielle Gefahr erkennbar sein“, sagt Ingrid Hermannsdörfer, Architektin im Sachgebiet Städtebauliche Kriminalpräven-

tion beim LKA. „Niemand darf die Möglichkeit haben, sich in verwinkelten Eingängen zu verstecken.“ Soweit es möglich ist, gehen wir bei den Umbaumaßnahmen deshalb zu einer transparenten Gestaltung und zu offenen Grundrissen über. Verwinkelte Strukturen verschwinden. Wo Nischen oder Angsträume nicht vermieden oder geschlossen werden können, empfiehlt die Polizei den Einsatz von Spiegeln.

In Eingangsbereichen und mitunter auch in den Fahrstuhlkabinen werden zunehmend Kameras installiert. Entsprechend den geltenden Datenschutzbestimmungen hat bei Auffälligkeiten oder Straftaten nur ein zugelassener Personenkreis Einsicht in das Videomaterial. Bereits jetzt haben sich die Kameras als probates Mittel zur Steigerung der Sicherheit bewährt. Durch die Zulieferung der Videos an die ermittelnde Polizei konnten Täter zweifelsfrei identifiziert werden. Bei den Bewohnern ist die Zustimmung zum Einsatz dieser Technik inzwischen höher als die Ablehnung.

Ein weiteres Problem, das mit baulichen Maßnahmen zurückgedrängt werden kann, ist die Sachbeschädigung. Vandalismus vorbeugende Gestaltung und der Einsatz entsprechender Materialien – zum Beispiel das Aufbringen einer Schutzschicht, die das Entfernen von Graffiti erleichtert – oder das Begrünen von Außenwänden sind geeignet, Schäden präventiv zu verhindern.

Regelmäßige Beratungsveranstaltungen

Im Sommer 2013 führten ehrenamtliche Mitarbeiter des Landeskriminalamtes Berlin für unsere Kunden erstmals Informationsveranstaltungen zum Thema Seniorensicherheit durch. Aufgrund der großen Nachfrage und der positiven Resonanz wird die GESOBAU diese Veranstaltungsreihe auch in Zukunft weiter fortsetzen. Bei der Sicherheitsberatung ging es darum, den Bewohnern Tricks von Gaunern und Betrügern zu zeigen, das Verhalten an der Wohnungstür gegenüber Fremden zu verbessern, Handtaschenraub zu verhindern und für Risiken im Umgang mit Bargeld, Scheckkarten und persönlichen Daten zu sensibilisieren.





Umwelt

Jeder neue Tag ist ein Grund für den Umwelt- und Klimaschutz. So konnten wir 2012 alle 24 Stunden allein durch die Komplettmodernisierung des Märkischen Viertels 52,7 Tonnen CO₂ einsparen. Bei der Reduzierung von Emissionen sind wir bereits auf einem sehr guten Weg. Doch auch in anderen Bereichen wie Öko-Stromversorgung, Energiesparen, Mülltrennung, Papierverbrauch oder Grüne IT können und werden wir noch mehr wertvolle Ressourcen schonen.

Initiative

Papierloses

Büro

Bereits der Name unserer „Initiative Papierloses Büro“ lässt auf den ersten Blick die dahinterstehende Vision erkennen. Erst bei näherer Betrachtung jedoch wird die damit verbundene Komplexität deutlich. Manch einen wird es überraschen, wie viele Prozesse einerseits berücksichtigt, hinterfragt und neu strukturiert werden müssen, und wie vielschichtig andererseits die Vorteile sind, die sich aus Papiereinsparungen ergeben.

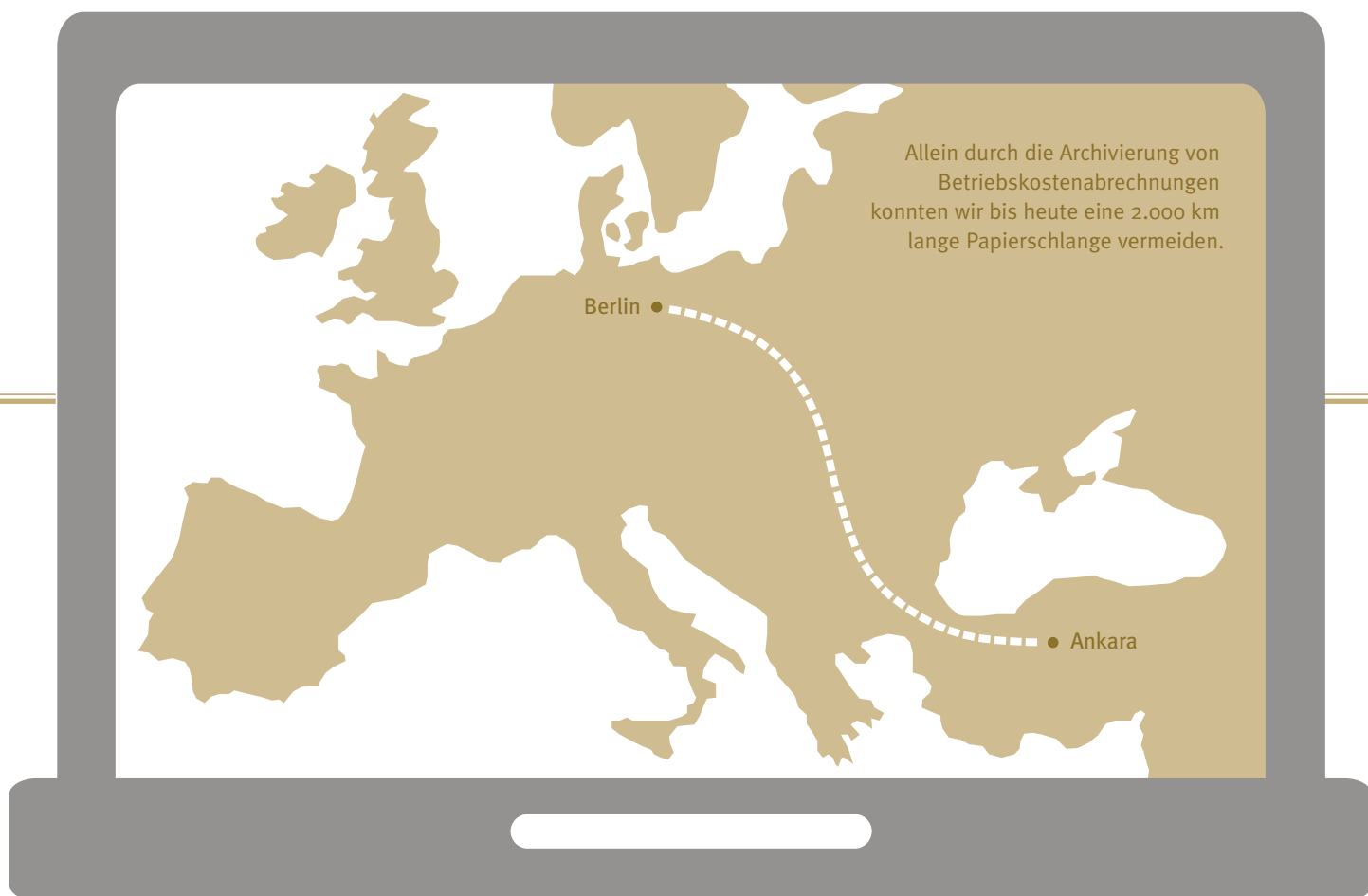
Aus Papierstapeln werden Datenpakete.

Auf dem Weg zum papierlosen Büro geht es vor allem um eines: Digitalisierung. Das hört sich in der heutigen Zeit logisch und naheliegend an, ist mitunter jedoch ein langwieriger, aufwendiger Prozess. Um digital arbeiten und archivieren zu können, müssen zum Teil IT-Systeme und ganze Server-Strukturen neu konzipiert sowie neue Software gekauft werden. All das muss nicht nur effektives, sondern auch rechtssicheres Arbeiten gewährleisten. Hinzu kommt die Umstellung auf neue Arbeitsprozesse, verbunden mit entsprechenden Schulungen der Mitarbeiter. Von der Einhaltung erforderlicher Normen und dem Erwerb entsprechenden Zertifikate ganz zu schweigen.

Gerade für ein Unternehmen mit über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen ist Digitalisierung also mit einem enormen Aufwand verbunden – und mit hohen Investitionen. Doch wir haben nicht nur den Anspruch, dass unsere Kunden „heute schon wie morgen wohnen“, sondern auch unsere Mitarbeiter „heute schon wie morgen arbeiten“. Daher scheuen wir den Aufwand nicht, die ehrgeizige Vision des papierlosen Büros anzugehen. Denn dieser Aufwand lohnt sich – für unsere Umwelt, aber auch langfristig für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der GESOBAU.

Papier sparen, um mehr als Papier zu sparen.

Bisher wurden alleine 1,2 Millionen Betriebskostenabrechnungen digital archiviert. Bei durchschnittlich zwölf Seiten pro Dokument ergibt das bei doppelseitigem Ausdruck über sieben Millionen eingesparte Blatt Papier. Damit hätten wir eine Papierschlange von mehr als 2.000 Kilometern Länge vermieden. Das entspricht etwa der Strecke von Berlin nach Ankara. Hinzu kommen unzählige Ordner, Regalmeter und Archivräume, die wir sparen. Begann alles noch mit der Speicherung der Ausgangskorrespondenz wie Mahnschreiben oder Nebenkostenrechnungen, umfasst das digitale Archiv der GESOBAU heute bereits ganze Mieter-, Darlehens-, Verkaufs-, Grund-, Objekt- und Gebäudeakten. So sparen wir eine Menge Papier. Die zunehmende Digitalisierung bei der GESOBAU senkt jedoch nicht nur unseren Papierverbrauch. Sie hilft darüber hinaus, wertvolle Ressourcen zu schonen.



- ✓ Wir sparen beim Toner- und Stromverbrauch von Druckern.
- ✓ Wir reduzieren Kosten für Versand und Logistik.
- ✓ Wir verringern den Lager- und Archivaufwand.
- ✓ Wir reduzieren manuellen Arbeitsaufwand und sparen Zeit.
- ✓ Wir vermeiden Medienbrüche und dadurch Risiken.
- ✓ Wir gestalten Prozesse effektiv, transparent und rechtssicher.

In welchen Bereichen und mit welchen konkreten Maßnahmen wir diese Vorteile auf dem Weg zum papierlosen Büro erzielen, erfahren Sie hier.

E-Mail-Archivierung

Seit dem 1. Juni 2012 können bei der GESOBAU von Mietern empfangene E-Mails direkt aus dem Mailprogramm abgelegt werden. Die Archivierung erfolgt über eine spezielle Software, mit der die Mails ins PDF-Format umgewandelt und mit dem entsprechenden Mietvertrag verknüpft werden. So werden alle vertragsrelevanten Korrespondenzen zentral in der elektronischen Mieterakte archiviert und sind für jeden Mitarbeiter jederzeit von überall aufrufbar. Die umständliche manuelle Ablage in persönlichen Postfächern, als Datei auf dem PC oder in einem Serververzeichnis sowie das Ausdrucken, Einscannen und Abheften sind dadurch Geschichte. Seit Einrichtung des neuen Verfahrens werden monatlich etwa 2.000 E-Mails über diesen Weg archiviert.

Workflow Mietanpassung

Nur einen Monat später, im Juli 2012, haben wir auch einen neuen Mietanpassungsworkflow eingeführt. Vorher wurden Anpassungsvorschläge vom Portfoliomanagement als Excel-Listen erstellt, per Mail an die Kundencenter versandt, dort von Kundenbetreuern bearbeitet, dann an den Kundencenter-Leiter geschickt, zur Genehmigung dem Geschäftsbereichsleiter vorgelegt, per Post zurück ans Portfoliomanagement gesendet und dort manuell umgesetzt. Heute sind die Schritte und Freigaben zur Mietanpassung zwar immer noch dieselben. Doch erfolgt sowohl die Berechnung als auch die Übermittlung der Listen nun komplett im System. Manuelle Tätigkeiten sind nicht mehr erforderlich, Fehlerquellen durch Systembrüche werden vermieden und der Bearbeitungsstand ist jederzeit im System nachvollziehbar.

Elektronische Vergabeplattform

Bereits seit September 2010 erfolgt die Vergabe von Bauaufträgen (VOB-Leistungen) auf elektronischem Wege. Heute werden bereits über 95 Prozent aller VOB-Vergaben über unsere elektronische Vergabeplattform abgewickelt – und seit 2012 auch die Vergabe von VOL-Leistungen für Liefer- und Dienstleistungsverträge. Wie beim Workflow Mietanpassung beschleunigt die GESOBAU dadurch ihre Geschäftsprozesse, schafft Verfahrenstransparenz und Rechtssicherheit durch die elektronische Dokumentation des Informationsflusses. Das spielt im Kontext „Compliance“ (mehr auf Seite 16) eine ebenso wichtige Rolle wie die Tatsache, dass sich Bieter auf der Plattform zur Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen und von Grundsätzen wie Nichtdiskriminierung und Gleichbehandlung verpflichten müssen.

Vertragsmanagementsystem

Auch die Ablage von Verträgen erfolgt bei der GESOBAU seit April 2013 in einem eigenen Vertragsmanagementsystem. Hier haben unsere Mitarbeiter von jedem PC-Arbeitsplatz aus Zugriff auf die Dokumente. Zusätzlich profitieren sie von weiteren Funktionen wie der elektronischen Suche zum schnellen Auffinden von Verträgen, einer Wiedervorlagefunktion und einem Fristenkontrollsystem. Neben der dadurch erlangten Rechtssicherheit setzt das Vertragsmanagementsystem bei unseren Mitarbeitern wertvolle Kapazitäten frei, die sie für wichtigere Dinge nutzen können als die Suche nach geschäftsrelevanten Daten. Vorbei sind die Zeiten, in denen Verträge im Intranet der GESOBAU abgelegt und ohne Suchfunktion gefunden werden mussten.

Rechnungsdatenaustausch und Lieferantenportal

Bereits seit 2007 bearbeitet die GESOBAU Rechnungen von Versorgungsunternehmen auf elektronischem Wege – durch deren direkten Upload in unser IT-System. Auftragnehmer wie GESOBAU sparen so Rohstoffe, Zeit und Geld. 2011 waren fünf Unternehmen mit einem Rechnungsvolumen von rund 10.000 Dokumenten pro Jahr Partner im elektronischen Rechnungsdatenaustausch. Bis 2013 kamen drei weitere aus der Fernwärme- und Kabelanschlussversorgung sowie der Grünflächenpflege hinzu, sodass sich die Zahl auf 25.000 Dokumente pro Jahr mehr als verdoppelt hat. Elektronische Abrechnungen von Handwerksfirmen werden seit 2006 über unser Lieferantenportal erstellt. Da jetzt auch Anlagen beigefügt werden können, ist 2013 eine Reihe von Lieferanten, die bereits Reparaturaufträge über das Portal annehmen, in der elektronischen Leistungserfassung hinzugekommen. Es ist geplant, zukünftig weitere Dienstleister in die Verfahren einzubinden.

Konsequent weniger Druck machen.

Das Verringern der Anzahl gedruckter Dokumente durch innovative, digitale Lösungen spielt bei der „Initiative Papierloses Büro“ die zentrale Rolle. Doch nicht immer lassen sich Ausdrücke vermeiden. An dieser Stelle greifen weitere Maßnahmen und Investitionen. Bereits im Nachhaltigkeitsbericht 2012 haben wir über die Anschaffung von Multifunktionsdruckern mit niedrigem Energieverbrauch und geringen Emissionswerten berichtet. Diese ermöglichen bei einem zu erwartenden Volumen von 1.100.000 S/W- und 100.000 ausgedruckten Farbseiten pro Jahr nicht nur eine Kostenreduzierung um 44 Prozent.

Ihre Voreinstellungen wurden auch so vorgenommen, dass doppelseitige Drucke mittlerweile unternehmensweiter Standard sind. Die Frage, ob etwas unbedingt ausgedruckt werden muss, ist also im täglichen Handeln der GESOBAU-Mitarbeiter angekommen. Wir befinden uns auf einem guten Weg zur GESOBAU 2.0. Übrigens: Sollten Sie diesen Bericht gerade in Papierform in den Händen halten – wie alle notwendigen Printprodukte der GESOBAU wurde er klimaneutral gedruckt. Und selbstverständlich ist er auch für digitale Geräte im PDF-Format erhältlich.

gesobau.de/unternehmen/nachhaltigkeit



Die GESOBAU wird e-mobil.

Ohne das Thema „Elektromobilität“ kommt derzeit keine Diskussion über nachhaltige Stadtentwicklung aus. Doch für eine erfolgreiche Einführung in Berlin spielen nicht nur die Stadtplaner und Elektrizitätsunternehmen eine wichtige Rolle. Auch Wohnungsunternehmen müssen sich damit auseinandersetzen, um auch morgen noch zukunftsfähige Produkte und Services anbieten zu können. Im November 2012 startete die GESOBAU deshalb ins e-mobile Zeitalter.

Wenn die Mitarbeiter der GESOBAU zu den Wohnungen oder Baustellen unterwegs sind, tun sie das immer häufiger, ohne dabei Emission zu verursachen. Der Grund dafür sind zwei Citroen C-Zero, mit denen wir eigene Erfahrungen beim Zukunftsthema Elektromobilität sammeln wollen. Schließlich gehört zum aktiven Klimaschutz auch, neue Mobilitätskonzepte anzunehmen, im Unternehmen populär zu machen und dafür erneuerbare Energien einzusetzen.

„Es ist nur eine Frage der Zeit, bis auch unsere Kunden e-Mobile nutzen und von uns als Vermieter erwarten, dass wir entsprechende Infrastruktur, Ladekapazitäten und Abstellflächen zur Verfügung stellen“, sagt der GESOBAU-Vorstandsvorsitzende Jörg Franzen. „Das verändert nicht

nur den Verkehr, sondern auch den Strombedarf zuhause und die benötigten Parkplätze im Wohnumfeld.“

Untersuchungen haben ergeben, dass 70 Prozent der werktäglichen Fahrten kürzer als 30 Kilometer sind. Durchschnittlich werden mit dem Auto pro Tag 38 Kilometer gefahren. Da die Wege für unsere Mitarbeiter ebenfalls vergleichsweise kurz sind, ist der Einsatz von Elektroautos optimal. Die Reichweite des Citroen C-Zero stellt keine Einschränkung dar und das tägliche Fahrpensum lässt sich zudem in einer Stille absolvieren, die ganz nebenbei zur Senkung des Lärmpegels in der Stadt beiträgt. Betankt werden die e-Mobile natürlich mit Ökostrom.



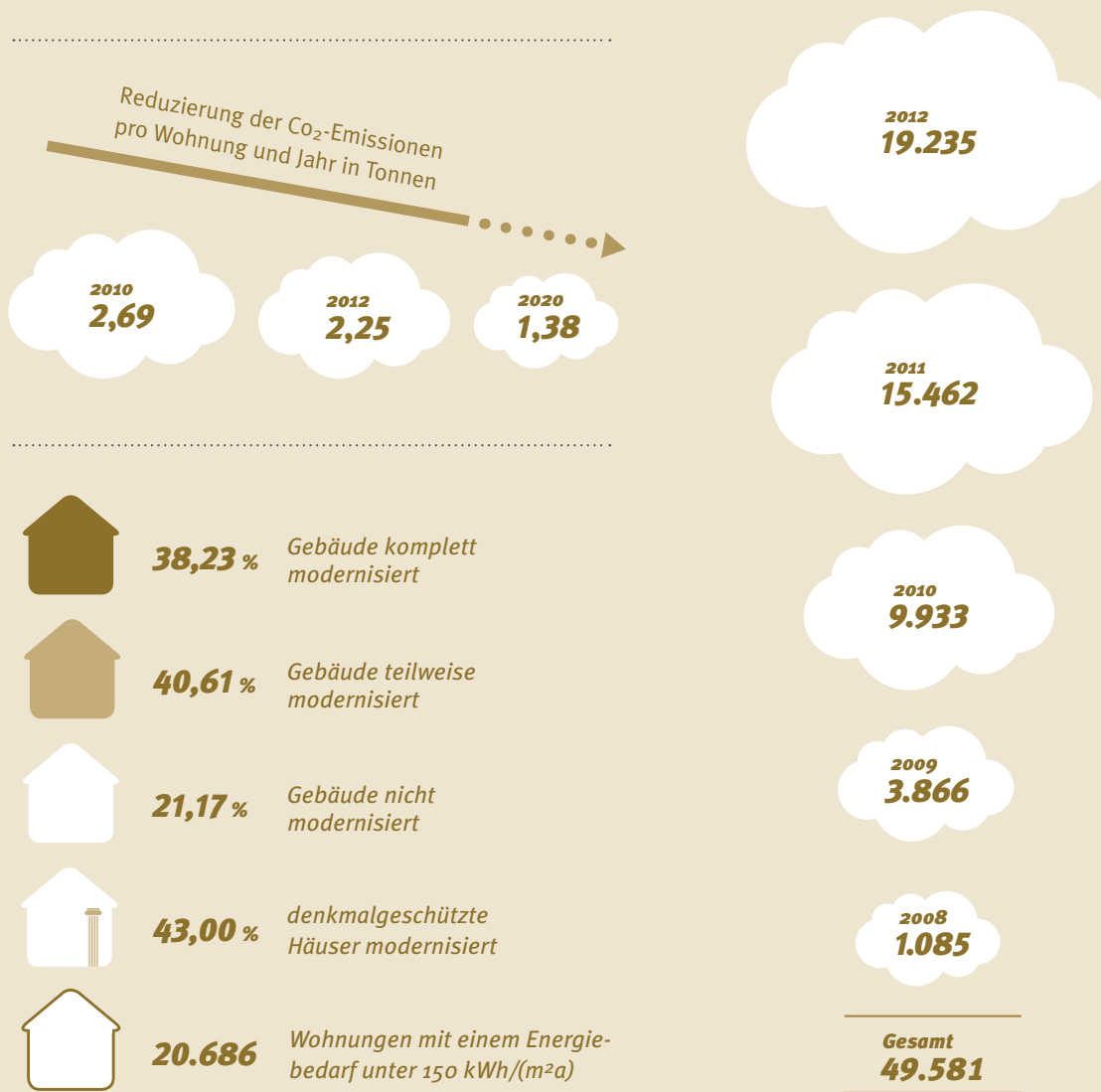
Klimaschutz: Ein Ziel. Viele Dimensionen.

Am 9. September 2011 trat die neue Klimaschutzvereinbarung zwischen dem Land Berlin und den städtischen Wohnungsunternehmen in Kraft. Ziel des Bündnisses ist ein „CO₂-Deckel“ für jede Wohnung. So verpflichtete sich die GESOBAU, die CO₂-Emissionen pro Wohnung und Jahr von 2,69 Tonnen im Bezugsjahr 2010 auf nur noch 1,38 Tonnen im Jahr 2020 zu senken.

An der weiteren, kontinuierlichen Verbesserung der Öko-Bilanz unserer Wohnungen arbeiten wir mit vielen unterschiedlichen, ineinandergreifenden Maßnahmen. Allen voran ist hier natürlich die energetische Optimierung unseres Bestandes zu nennen, etwa die bereits 2008 begonnene Komplettmodernisierung des Märkischen Viertels. Auch die sukzessive Umstellung der Beheizung auf klimafreundliche Energieträger, die deutlich weniger CO₂ verursachen, ist ein wesentlicher Baustein unserer Klimastrategie.

Bei der Umstellung auf Öko-Strom geht die GESOBAU übrigens mit gutem Beispiel voran: Seit 2008 beziehen wir ausschließlich grüne Energie für unseren gesamten Hausstrom – abgesichert durch spezielle Ökostromzertifikate und ohne Umlegung entstehender Mehrkosten auf die Mieter. Zu guter Letzt unterstützen wir unsere Mieter in einem sparsamen und verantwortungsvollen Umgang mit Energie, etwa durch den „Energiespar-Check“ (mehr auf Seite 46) und regelmäßige Tipps in unserem Mietermagazin. Das hat neben der CO₂-Ersparnis auch den positiven Nebeneffekt, dass die Betriebskosten für die Mieter gesenkt werden können.

Eingesparte CO₂-Emissionen nach energetischer Modernisierung im MV in Tonnen/Jahr.
Basis: Verbräuche 2007







Unser Kollege Frank Druska legt seinen täglichen Arbeitsweg mit dem Fahrrad zurück – auch bei Wind und Wetter. Das bringt nicht nur den Kreislauf in Schwung, sondern verringert im Vergleich zu einer Fahrt mit dem Auto auch den CO₂-Ausstoß. Es trifft sich gut, dass der Investitionsstrategie des Geschäftsbereichs Märkisches Viertel/Wedding bei einem Unternehmen arbeitet, das die eigenen CO₂-Emissionen ebenfalls kontinuierlich reduziert und die Umwelt mit vielen weiteren Maßnahmen entlastet. Diesen Weg gehen wir auch in Zukunft weiter. Und Frank Druska tritt weiter in die Pedale.

Das Märkische Viertel im Überblick

„MV“ steht für „Menschliche Vielfalt“ und „Maximale Verantwortung“, aber auch für „Modernes Vorzeigeprojekt“. Denn „MV“ ist die weitverbreitete Abkürzung für das Märkische Viertel, unsere bekannteste Einzelbestandsmarke. Seit 2008 befindet sich das Wohnquartier im Bezirk Reinickendorf auf dem Weg zu Europas größter Niedrigenergiesiedlung. Seine Komplettmodernisierung, aber auch seine seit 50 Jahren gewachsene soziale und demografische Bevölkerungsstruktur, machen es zum umfangreichsten Projekt der GESOBAU. Die einzelnen (Fort-)Schritte auf dem Weg zum zukunftsweisenden, lebens- und liebenswerten Viertel sind komplex. Wir haben trotzdem versucht, sie darzustellen. Eine Bestandsaufnahme in Zahlen.







Energiespar-Scouts auf dem Klimapfad

Umweltfreundliches Verhalten zahlt sich aus. Oft sind nur kleine Veränderungen nötig, um überflüssigen Energieverbrauch zu vermeiden und wirksame Einsparungen zu erzielen. Die „Energiespar-Scouts“ der GESOBAU vermitteln Mieterinnen und Mietern das Wissen dafür.

Zusammen mit der Berliner Energieagentur und dem Caritasverband hat die GESOBAU das Projekt Energiespar-Check ins Leben gerufen und bietet damit kostenlose Hilfe zur Selbsthilfe. Gemeinsam mit den Mietern analysieren die Energiespar-Scouts vor Ort deren individuelles Verbrauchsverhalten und decken Einsparpotenziale auf, die zu einer nachhaltigen Senkung der Betriebskosten führen. 200 Haushalte im modernisierten Bestand wurden auf diese Weise seit dem Start im Frühjahr 2012 beraten. Die Energiespar-Scouts demonstrieren, wie man mit wenigen Mitteln Strom und Wasser sparen kann, geben individuelle Tipps zum richtigen Heizen und Lüften, zeigen, was ein Standby verbraucht oder wie viel Strom Energiesparlampen im Vergleich zu herkömmlichen Glühbirnen benötigen. Zusätzlich werden kostenlose Energiesparartikel verteilt.

Die Sensibilisierung der Mieter für den Verbrauch von Strom, Wasser und Heizenergie ist ein wichtiger Schritt zu einem energiebewussteren Verhalten. Allerdings kommt der Energiespar-Check noch nicht so gut an, wie wir gehofft hatten. Wenig Interesse zeigen ausgerechnet diejenigen, die es am dringendsten bräuchten: die sozial schwachen Haushalte. Deshalb konzipieren wir derzeit weitere Ansprache- und Beratungsmodelle – etwa auch in Zusammenarbeit mit dem Partizipationsprojekt „Der richtige Dreh“. Letztlich zeigen uns die Betriebskostenabrechnungen jedes Jahr aufs Neue, dass in der aktiven Energie- und Kosteneinsparung durch die Verbraucher noch große Reserven stecken. Wir bleiben an diesem wichtigen Thema dran.



Berlins Senator für Stadtentwicklung, Michael Müller (2. von rechts), lässt sich den Energiesparcheck erklären.



Der richtige Dreh für Umwelt und Portemonnaie

Mehr als 13.000 Wohnungen modernisiert die GESOBAU im Märkischen Viertel bis 2015. Neben einer Fassadendämmung steht dabei der Einbau neuer Fenster und Heizungen auf dem Programm. Dadurch wird eine deutliche Senkung der Betriebskosten erreicht. Das energetische Einsparpotenzial kann allerdings nur dann voll ausgeschöpft werden, wenn die Bewohner durch ihr Nutzungsverhalten einen aktiven Beitrag leisten.

Praktische Ratschläge sowie die individuelle Beratung durch Experten – wenn es um das Thema „effizientes Heizen“ geht, äußern Bewohner der energetisch modernisierten Wohnungen im Märkischen Viertel diese beiden Wünsche besonders häufig. Ganz in diesem Sinne organisierte unser Projektpartner, der Verein M.UT.Z. (Mobiles Umwelttechnik Zentrum e.V.), im September 2012 die zweitägige Ideenwerkstatt „Heizen und Lüften“. Zehn Mieter hatten sich gemeldet, um unter der fachlichen Anleitung der M.UT.Z.-Experten Vorschläge und konkrete Maßnahmen zu erarbeiten, durch die andere Mieter für energiebewusstes Heizen begeistert werden können.

Im Winter 2012/13 fuhr ein als „rollendes Wohnzimmer“ eingerichteter Bus für jeweils vier Tage auf den Stadtplatz des Märkischen Viertels. Bei den Aktionswochen „Der richtige Dreh“ erhielten interessierte Mieter nützliche Hinweise, wie sie ihre neuen Heizungen und Thermostate effektiv regeln und richtig lüften. Bei der Beratung wurden die jeweiligen Wohnverhältnisse bzw. Bedürfnisse berücksichtigt und realistische Einsparpotenziale aufgezeigt, für

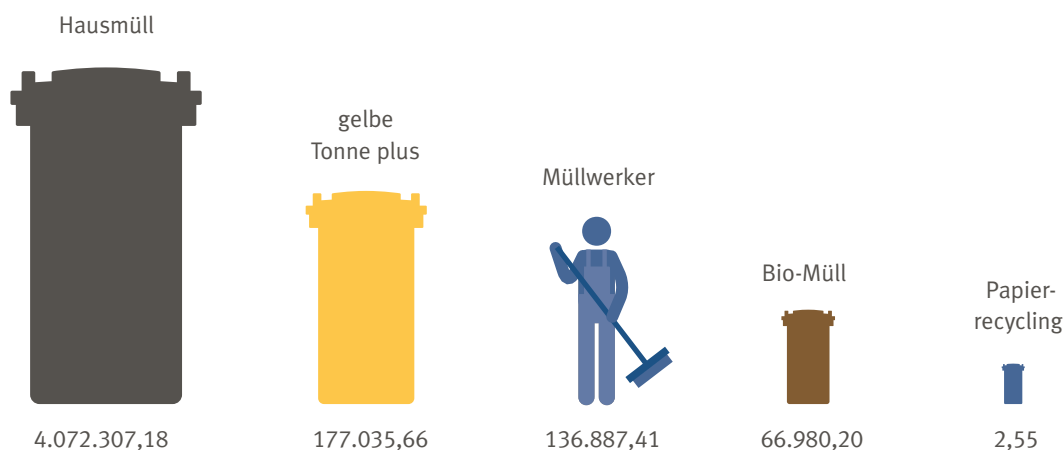
die keineswegs auf Komfort verzichtet werden muss. Die Besonderheit bei diesem Programm, dessen Maßnahmen wir fortwährend ergänzen, besteht darin, dass Mieter selbst zu Energiesparexperten werden und anderen Mietern helfen. Dabei erfolgt die Beratung nie mit erhobenem Zeigefinger, sondern im nachbarschaftlichen Austausch.



Müllkosten 2012

in Euro

gesamt 4.453.213,00



Anmerkung: Die anfallenden Kosten bilden nicht exakt die Müllmengen ab. So wurde beispielsweise die Papier-Wertstoffsammlung nach zwischenzeitlicher Kostenpflichtigkeit im Lauf des Jahres 2010 wieder kostenfrei.



Gesellschaft

Mit den ersten Sonnenstrahlen begrüßt ein neuer Tag etwa 80.000 Menschen, die bei uns zuhause sind. Sie sind Teil einer vielfältigen Gemeinschaft in unseren Quartieren. Hier setzen wir uns für lebendige Nachbarschaften, Zusammenhalt und Teilhabe ein. Wir schaffen Treffpunkte. Wir initiieren Projekte. Wir fördern Kunst und Kultur sowie die Entwicklung von Kindern. Und wir unterstützen sozial schwächere Menschen mit besonderer Fürsorge. Alles für eine starke Gemeinschaft.





Schüler machen Medien.

Wenn es darum geht, Projekte zu fördern, die Kinder und Jugendliche dazu animieren, sich mit den vielfältigen Aspekten städtischen Lebens auseinanderzusetzen und sich kritisch einzubringen, ist die GESOBAU oft mit von der Partie. Nach der Durchführung des erfolgreichen Wettbewerbs „Nachhaltigkeit macht Schule. Schule macht Nachhaltigkeit.“ im letzten Jahr, unterstützen wir 2013 das Jugendprojekt „Schüler machen Medien“.

Das Medienprojekt richtet sich an Berliner Grund- und Oberschüler und lädt sie ein, sich mit dem Medium Zeitung in Print und Online intensiv auseinanderzusetzen, Texte zu verstehen, selektives Lesen zu erproben und selbst journalistisch aktiv zu werden. Initiator ist die „Berliner Morgenpost“, eine der reichweitenstärksten Zeitungen in unseren Wohngebieten. Seit nunmehr 13 Jahren lädt sie Berliner Schüler zum Schreiben ein. Bis August 2013 hieß „Schüler machen Medien“ noch „Schüler machen Zeitung“. Der geänderte Name wird dem stärkeren Fokus auf die multimediale Nutzung und Aufbereitung von Content gerecht. Neben reinen Texten sind zunehmend auch Bild- und Videobeiträge gefragt. Auch arbeiten die Schüler verstärkt mit Tablets und Laptops, lernen die Unterschiede in der Gestaltung von Off- und Onlinetexten kennen und werden für die redaktionelle Arbeit in Sozialen Netzwerken sensibilisiert. So übernehmen Schulklassen für eine Woche den Facebook-Account von „Schüler machen Medien“.

Das Projekt zu unterstützen, war eine logische Entscheidung. Schließlich werden die Kinder und Jugendlichen nicht nur darin unterstützt, spielerisch Ihre Fähigkeiten im Lesen und Schreiben zu trainieren und Medienkompetenz aufzubauen. Sie erfahren auch viel Neues über die Welt, Deutschland und Berlin – und über den diesjährigen Kooperationspartner GESOBAU. „Wir finden das großartig und wollen wissen, was die Schüler bewegt. Wie sehen

junge Menschen ihren Kiez? Was denken sie über Umweltschutz und wie wichtig ist es ihnen, Energie zu sparen?“, sagt Kirsten Huthmann, Leiterin Unternehmenskommunikation und Marketing bei der GESOBAU. „Darüber hinaus bietet unser Unternehmen vielfältige Themen, welche die Lebenswirklichkeit junger Menschen unmittelbar betreffen. Hier waren wir besonders gespannt auf den Dialog mit den Nachwuchsjournalisten, auf ihre Sicht- und Denkweisen. Schließlich sind sie auch unsere Kunden und Arbeitnehmer von morgen.“

Jährlich nehmen rund 5.500 Oberschüler sowie 2.600 Grundschüler zwischen zehn und 19 Jahren aus ganz Berlin an dem Medienprojekt teil. Bei den Schulklassen, die sich für „Schüler machen Medien“ anmelden, läuft der Unterricht anschließend etwas anders ab: Sie erhalten über mehrere Wochen täglich die aktuelle Ausgabe der „Berliner Morgenpost“ und ein eigens für das Projekt konzipiertes Arbeitsheft. Gemeinsam mit ihren Lehrern entdecken die Schüler die Welt der Nachrichten: Sie erfahren, wie eine Zeitung aufgebaut ist, wie Journalisten arbeiten und wie man Zeitungsartikel liest und schreibt. Und dann wird es richtig spannend: Die Schüler können eigene Artikel zu Themen aus ihrem Lebensumfeld veröffentlichen. Jeden Montag werden die besten Artikel auf der Seite „Schüler machen Medien“ in der „Berliner Morgenpost“ abgedruckt oder auf der Website eingestellt.



Schüler in der Redaktion der „Berliner Morgenpost“

Foto: Jörg Krauthöfer

Dazu erhalten die jungen Reporter eine Reihe von Themenvorschlägen von der Redaktion, wozu auch Themen aus der GESOBAU-Welt gehören, zum Beispiel Wohnen im Kiez, Neubau – Haus der Zukunft, Energie sparen, Umweltschutz und Nachhaltigkeit oder die GESOBAU als Ausbildungsbetrieb. „Es war für uns von Anfang an klar, dass wir dieses Projekt nicht nur finanziell fördern, sondern auch inhaltlich begleiten werden. Als Kooperationspartner stehen wir den jungen Reportern auch als Interviewpartner zur Verfügung und unterstützen sie nach Kräften in ihrem kreativen Schaffen“, sagt Kirsten Huthmann.

Bislang fanden fünf Interviews mit GESOBAU-Experten zu den vielfältigen Aufgaben eines Wohnungsunternehmens statt. Eines widmete sich zum Beispiel dem Thema „Wildtiere in der Stadt“. Die Schüler der Klasse 5b der Hoffmann-von-Fallersleben-Grundschule hatten einen Fuchs auf ihrem Schulgelände gesehen und stellten sich seitdem unentwegt Fragen: Warum kommen Wildtiere in die Stadt? Ist es gefährlich, wenn sie in der Nähe von Häusern sind? Und was machen wir mit unserem Schulfuchs? So saßen zehn Schüler an einem Montagmorgen in einem Konferenzraum des GESOBAU-Hauptsitzes am Wilhelmsruher Damm, zückten Stift und Zettel, lauschten gespannt den Antworten des GESOBAU-Experten, schrieben fleißig mit und schließlich ihren eigenen Artikel.

Nicht weniger aufschlussreich für beide Seiten war das Expertengespräch mit den Schülern Daniel und Oliver (beide 15) im Januar. „Ich habe den Traum, später einmal selbst Journalist zu werden und durch diese Aktion die Chance, in meinen Traumberuf hineinzuschnuppern“, erklärte Oliver seine Motivation, bei „Schüler machen Medien“ mitzumachen. Mit Energieexperte Michael Weske, GESOBAU-Projektleiter im Bereich Technik, sprachen sie über das Thema „Clever heizen, clever lüften“. „Da gerade Wintersaison ist und entsprechend viel über Heizen und Energiesparen gesprochen wird, finden wir, dass die GESOBAU der richtige Ansprechpartner ist, um mehr über

das Thema zu erfahren“, erläuterte Daniel die Hintergründe ihres Besuchs. Von Michael Weske erhielten sie Energiespartipps und lernten viel Neues über umwelt- und kostenbewusstes Heizen. Olivers Fazit: „Wir wussten zwar schon, dass es einen Unterschied macht, ob man stoßlüftet oder das Fenster nur ankippt. Aber dass es so einen großen Unterschied macht und warum das so ist, haben wir nicht gewusst.“

In weiteren Expertengesprächen zwischen Schülerreportern und GESOBAU-Mitarbeitern ging es um den „Auszug aus dem Hotel Mama“ und die erste Wohnung, um „Energiesparen durch Modernisieren“ und um Freizeitmöglichkeiten und Jugendarbeit im Freizeittreff „BoxGym“ im Märkischen Viertel. Die Interviews und Besuche verarbeitete die Jugendredaktion in Artikeln, die in der „Berliner Morgenpost“ oder auf deren Internetseiten erschienen.

Wir sind schon gespannt auf die nächsten Artikel und werden „Schüler machen Medien“ auch im weiteren Jahresverlauf tatkräftig unterstützen. Wir werden den weiteren Austausch mit den Kindern und Jugendlichen im Projektverlauf dazu nutzen, sie für nachhaltige Themen zu begeistern und ganz nebenbei die Wahrnehmung der Marke GESOBAU in unserer Zielgruppe von morgen zu stärken.



Streetworker Konrad Locher vom Jugendtreff BoxGym MV mit Schülerreporterin der „Berliner Morgenpost“.

Partnerschaften mit nachhaltiger Wirkung

Soziales Engagement hat bei der GESOBAU einen hohen Stellenwert und überdies eine lange Tradition. Durch die nachhaltige Förderung ausgewählter Initiativen gestalten wir die Lebensräume unserer Kunden aktiv mit. Ganz im Sinne unseres Leitsatzes „Gut miteinander wohnen“ setzen wir die Schwerpunkte unserer Förderung dabei in den Bereichen Integration, Bildung, Nachbarschaft und Stadtkultur.

Gewinnbringende Förderung

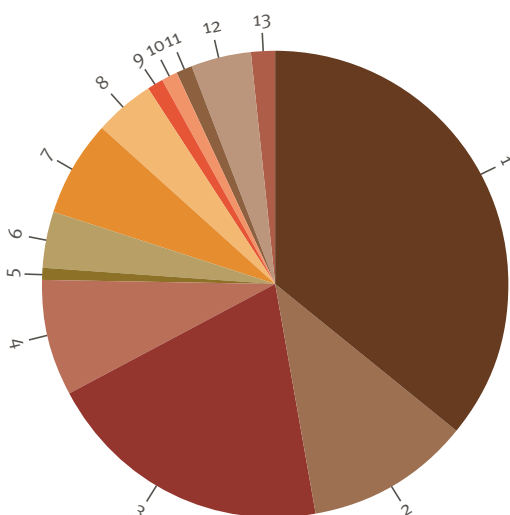
Für soziale Projekte stellt die GESOBAU jährlich ein sechsstelliges Budget zur Verfügung. Mieter und ihre Kinder, Nachbarschaften, Vereine und die Kommune profitieren direkt oder indirekt von diesem Engagement, zum Beispiel durch zielgruppenspezifische Beratungs- und Freizeitangebote, durch die Unterstützung von Kitas, Schulen und Treffpunkten. Alle von der GESOBAU unterstützten Projekte und Kooperationen werden nach festen Grundsätzen und den betrieblichen Transparenzregeln ausgewählt.

Im Juli 2012 führte das Soziale Management erstmals eine Online-Befragung unter Partnern durch, die von uns in den vergangenen drei Jahren per Kooperationsvereinbarung, innerhalb unserer Netzwerk- und Gremienarbeit oder durch Projektmittel finanziell oder organisatorisch unterstützt wurden. Dabei sollte herausgefunden werden, wie gut die Zusammenarbeit gelingt und welche Wirkung unser Engagement hinterlässt. Aus Sicht der GESOBAU kann das beispielsweise eine Erwähnung in der Presse sein oder die positive Resonanz bei verschiedenen Institutionen oder Stadtteilakteuren, die bei unseren Kunden und Stakeholdern als Multiplikatoren wahrgenommen werden. Aufseiten der Kommune ist unsere Förderung dort gewinnbringend, wo lokale Akteure Angebote machen können, die außerhalb des regulären Betriebes ansonsten nicht möglich wären.

Positive Ergebnisse

Die vom Sozialen Management initiierte Umfrage zeichnet durchweg ein positives Stimmungsbild der Kooperationspartner über die Zusammenarbeit. Aus den Ergebnissen ist ersichtlich, dass viele Projekte erst durch das Engagement der GESOBAU realisiert werden konnten. Drei Viertel der Projektpartner geben an, dass sie ohne die GESOBAU keine alternativen Finanzierungsmöglichkeiten für die von ihnen entwickelten Ideen und Initiativen hätten. 66 Prozent der Befragten konnten darüber hinaus die vorhandene Bandbreite an Angeboten erweitern. Neun von zehn Befragten würden die Arbeit mit unserem Unternehmen gern ausbauen. Zur Außenwirkung der Kooperationen ist zu erwähnen, dass 83 Prozent der Partner angeben, ihren Nutzern ist die Unterstützung durch die GESOBAU bekannt.

Die Auswertung macht aber auch deutlich, dass es hinsichtlich der Dokumentation der Kooperation noch deutliche Reserven gibt. Nur 38 Prozent der Befragten können den Nutzen der Zusammenarbeit mit der GESOBAU ausreichend belegen. Zukünftig soll daher in allen Kooperations- und Projektvereinbarungen eine formalisierte Darstellung über die Mittelverwendung bzw. ein Abschlussbericht eingereicht werden.



1. Mietnachlass für Sozialpartner 310.749 Euro
2. Kunstfest Pankow 97.821 Euro
3. Gemeinschaftspflege, Mieterfeste 172.959 Euro
4. Quartiersentwicklung 71.598 Euro
5. Integrationsprojekte 7.192 Euro
6. GESOBAU-Nachbarschaftsetage 32.278 Euro
7. Seniorentreffs 57.575 Euro
8. Notfallhilfe für Mieter 37.479 Euro
9. GESOBAU-Stiftung 8.636 Euro
10. Kooperation mit Sportvereinen, Bibliotheken 9.384 Euro
11. Spenden 9.500 Euro
12. Kooperation mit Schulen 36.492 Euro
13. Netzwerkarbeit Senioren 12.859 Euro

Transparenz: Sozialpartner und geförderte Initiativen 2012

Kooperationspartner

Albatros gGmbH
 Outreach – Mobile Jugendarbeit
 Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.
 Schwedische Botschaft
 Kunsthochschule Weißensee
 Freundeskreis zur Förderung kultureller Arbeit im Atrium
 Musikschule „Béla Bartók“
 CVJM Berlin e.V.
 Berliner Jugendklub e.V.
 Ausbildungsplatzpaten Reinickendorf
 Gangway e.V.
 Ostkreuz gGmbH
 Konfliktagentur Wedding e.V.
 comX - Kinder-, Jugend-, Familienzentrum
 AWO Berlin-Mitte e.V.
 ARBLI GmbH – Seniorenbetreuung
 VBKI – Bürgernetzwerk Bildung
 Volkssolidarität Berlin-Weißensee e.V.
 Zukunftswerkstatt Heinersdorf e.V.

Sponsoring

ALBA Berlin macht Schule e.V.
 Tanz ist Klasse e.V.
 MSV Normannia o8 e.V.
 Stadtteilbibliothek Märkisches Viertel
 TSV Berlin-Wittenau e.V.
 SV Blau-Gelb Weißensee e.V.
 Flamingos Berlin e.V.

Initiativen

Bildungslandschaft Märkisches Viertel
 Berliner FamilienPass
 Schillerbibliothek Wedding
 Verein für Weißensee
 IG Alt-Pankow e.V.
 Initiative Mitgestalter
 Ehrenamtliches Schlichtungsbüro
 Nächste Ausfahrt Wedding
 Fête de la Musique Wedding
 JAS e.V.
 Kinderring e.V.
 IG CITY Weißensee e.V.

Mitgliedschaften in Gremien und Verbänden

AGW, Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen
 Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
 BBA, Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin
 BBU, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
 Berlin Partner
 Berliner Wirtschaftsgespräche e.V.
 Connected Living e.V.
 Förderkreis Jugendfarm Lübars e.V.
 GdW, Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
 Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit e.V.
 IHK Berlin
 Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft
 Initiative mehrwert (mehr unter www.mehrwert-berlin.de)
 Initiative Reinickendorf e.V.
 Kommunalen Arbeitgeberverband Berlin e.V.
 Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
 Netzwerk Märkisches Viertel e.V.
 Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft e.V.
 VBKI, Verein Berliner Kaufleute und Industrieller e.V.
 vhw, Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V.

GESOBAU-Stiftung

Institutionen

Kita Knirpsenland
 Labyrinth Kindermuseum
 Julateg Wedding e.V.
 Märkisches Viertel Abenteuerspielplatz
 Diakonisches Werk
 Reinickendorfer Füchse e.V.
 Outreach Mobile Jugendarbeit
 TSV Wittenau
 CVJM Berlin e.V.

Reihenfolge Partner und Initiativen
 nach Höhe der Förderungssumme

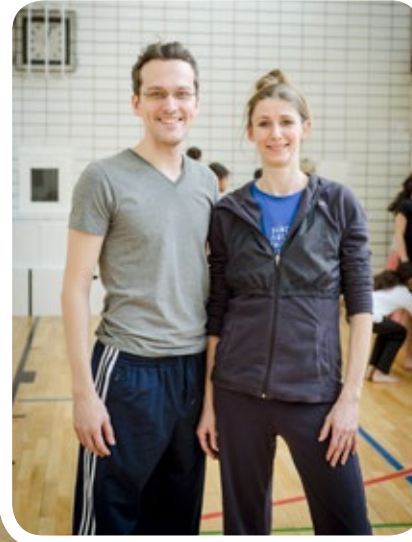


Stefanie Dornblut arbeitet bei uns im Sekretariat des Geschäftsbereichs Pankow/Weißensee. Zum perfekten Start in den Tag gehört für sie die Lektüre ihrer Tageszeitung. Was passiert in Berlin und der Welt? Welche aktuellen Ereignisse, Trends oder Probleme gibt es? Fragen, mit denen wir uns bei der GESOBAU aktiv auseinandersetzen. Vor allem in den Bereichen Soziales und Bildung versuchen wir – im Sinne einer starken Gemeinschaft – Antworten auf die gesellschaftlichen Herausforderungen zu finden. Darüber kann man dann des Öfteren auch in der Zeitung lesen.





Georg und Sonja Baum sind die Protagonisten der GESOBAU-Buchreihe „Oh, wie schön du wohnst!“. „Parade & Potpourri“ bringt ihre Geschichte tänzerisch auf die Bühne.



Stefan Winzel und Kathlyn Pope vom Staatsballett Berlin trainieren mit Schülern aus dem MV.



Tanzen, wie es im Buche steht

In Kooperation mit der GESOBAU luden das Staatsballett Berlin und der Verein „Tanz ist KLASSE!“ am 31. Mai, dem Europäischen Nachbarschaftstag, zur Aufführung des integrativen Tanzprojekts „Parade & Potpourri“ ins Fontanehaus im Märkischen Viertel. Das Programm wurde von Schülerinnen und Schülern der Märkischen Grundschule und der Chamisso-Grundschule zusammen mit der Tanzpädagogin Kathlyn Pope vom Staatsballett erarbeitet.

„Parade & Potpourri“ ist bereits das dritte Tanzprojekt in der seit 2008 bestehenden Kooperation zwischen den Ballettprofis und der GESOBAU. Über einen Zeitraum von acht Monaten haben die Fünft- und Sechstklässler Woche für Woche die verschiedenen Elemente der anspruchsvollen Revue einstudiert. Neben jeder Menge Spaß bringt das Projekt den Kindern einen deutlichen Zugewinn an Koordinationsfähigkeiten und Rhythmusgefühl. Vor allem aber stärkt es die sozialen Fähigkeiten und verbessert das Miteinander.

Einer der Höhepunkte des abwechslungsreichen Abends war die tänzerische und schauspielerische Umsetzung von „Oh, wie schön du wohnst!“. Das gleichnamige Kinderbuch ist Auftakt einer durch die GESOBAU initiierten Taschenbuchreihe und diente der Tanzproduktion als szenische und thematische Grundlage. Erzählt wird die Geschichte von Georg, der seiner Cousine Sonja aus Pankow stolz sein Märkisches Viertel zeigt. Konzept, Text und Illustrationen des Kinderbuches waren unter wesentlicher Beteiligung von Mitarbeitern der GESOBAU entstanden. Das 20-seitige

Heft stellen wir Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Bibliotheken sowie Hausaufgabenklubs kostenlos zur Verfügung. Darüber hinaus wird es auf Kinderfesten verteilt und ist in den Geschäftsstellen der GESOBAU ebenfalls kostenfrei erhältlich.

Auf der Bühne wurden die Buchfiguren Georg und Sonja tänzerisch lebendig. Gemeinsam entdecken sie das Märkische Viertel, das als Heimat vieler der beteiligten Kinder eine vertraute Kulisse bildete. Genau wie das Kinderbuch räumt das Tanzstück mit den Vorbehalten gegenüber Großsiedlungen wie dem Märkischen Viertel auf. Es zeigt die vielfältigen Möglichkeiten für Kinder, die sich gerade aus der dichteren Bewohnerstruktur ergeben. „Nirgendwo sonst gibt es für Kinder ein größeres Angebot an Freizeitmöglichkeiten als im Märkischen Viertel“, sagt der GESOBAU-Vorstandsvorsitzende Jörg Franzen. „Das lernt auch unsere Protagonistin Sonja bei ihrem Besuch, als sie vergebens nach der ‚Betonburg‘ sucht, von der ihr ihre Oma erzählte“.



Fast 70 Kinder aus dem MV standen für „Parade & Potpourri“ auf der Bühne des Fontane-Hauses - mal als Tasten eines Akkordeons, mal als Promenierende.



„Parade & Potpourri“ ist eine Hommage an das Tanzstück „Parade“, das die Pariser Ballets Russes 1917 uraufgeführt hatten.

Im anderen Teil des Programms griffen die Schüler die ursprüngliche Bedeutung des Wortes „Parade“ in speziellen Tanzelementen auf und zogen die Zuschauer als Schaustellertruppe in ihren Bann. Als Inspiration für das Stück diente das 50. Jubiläum der deutsch-französischen Freundschaft. So erlebten die 300 Zuschauer unter anderem, wie das Thema Freundschaft in Bewegungen umgesetzt wurde, und erfuhren ganz nebenbei, wie die französische Sprache über die Jahre die deutsche bereichert hat. Die Aufführung verstand sich auch als eine Hommage an die Uraufführung des Tanzstücks „Parade“ von 1917 in Paris, zu der Léonide Massine, Erik Satie und Pablo Picasso Choreographie, Musik, Kostüm und Bühnenbild beisteuerten. Abgerundet wurde die zweistündige Inszenierung durch das Solo eines ehemaligen Profitänzers der Pariser Oper sowie durch einen Auftritt des Akkordeon-Orchesters der Leo-Borchard-Musikschule.

„Für die Kinder war die Probezeit ein steiniger Weg, aber nach und nach haben wir mit Freude festgestellt, dass sie

mit Geduld und Fleiß große Fortschritte machten“, erzählt Tanzpädagogin Kathlyn Pope, die im Auftrag des Vereins „Tanz ist KLASSE! e.V.“, des Education-Programms des Staatsballetts Berlin, gemeinsam mit ihrem Assistenten Stefan Witzel das Training leitete und Einblicke in die faszinierende Welt von Tanz und Ballett gab. „Wir konnten sichtlich das Körper- und Rhythmusgefühl der Schüler stärken und die Freude am Tanz wecken“.

Nicht nur der Auftritt vor Publikum, auch der reibungslose Ablauf im Umgang mit Takt und Koordination erforderte von den fast 70 Kindern ein hohes Maß an Konzentration und Disziplin. Mit der Ausdrucksform Tanz erkundeten sie die klassische und moderne Musik, erarbeiteten eigene Kostüme, die teilweise die Form von Hochhäusern hatten, und machten eine überwältigende Erfahrung, an die sie sich noch lange erinnern werden. Die GESOBAU wird die Kooperation auch im kommenden Jahr fortsetzen, um diese Bildungserfahrungen zu verstetigen.

Mehr als eine Aufführung

Spätestens als es hieß „Chapeau!“, wussten alle, die live im Fontanehaus dabei sein konnten, dass das Tanzprojekt „Parade & Potpourri“ ein voller Erfolg war. Möglich wurde dieser vor allem durch das, was hinter der Bühne und im Vorfeld der Aufführung geschah: Zahlreiche Menschen – allen voran die Tanzpädagogin Kathlyn Pope und ihr Assistent Stefan Witzel – steckten viel Zeit, Geduld und Herzblut in das Projekt. Ohne das große Engagement der zahlreichen ehrenamtlichen Helfer hätte es weder ein Bühnenbild noch Kostüme oder Musik gegeben. Deshalb haben wir einen Blick hinter die Kulissen geworfen.

51
Regenschirme

67 Schüler
*für Tanz, Musik und
Bühnengestaltung*

17
Musiktitel

610 Gäste
*bei Generalprobe
und Vorstellung*



Großer Sport für die Kleinen

Dank der Zusammenarbeit zwischen dem Berliner Basketballverein ALBA Berlin und der GESOBAU können die Kids von vier Grundschulen im Märkischen Viertel regelmäßig auf Korbjagd gehen.



„ALBA macht Schule“ heißt das beeindruckende Programm, das Berlins beliebter Basketballclub im Frühjahr 2006 ins Leben rief. Henning Harnisch, einst selbst erfolgreicher Profi und heute Vizepräsident des Bundesligisten, ist der „Motor“ hinter dem Projekt, das bereits mit dem Deutschen Schulsportpreis ausgezeichnet wurde. Kinder im Alter zwischen sieben und zwölf Jahren haben hier die Möglichkeit, einmal in der Woche für mindestens 90 Minuten unter der Anleitung von qualifizierten Jugendtrainern Basketball zu spielen, ohne dafür nach der Schule zu einem entfernten Sportverein fahren zu müssen.

Seit dem Schuljahr 2012/2013 gehören auch die Schüler der Grundschule an der Peckwisch, der Lauterbach-Grundschule, der Charlie-Chaplin-Grundschule sowie der Hannah-Höck-Grundschule dazu. Die wöchentlichen Basketball-AGs unterstützt die GESOBAU für drei Jahre jährlich mit 15.000 Euro. Die Schulen beteiligen sich mit einem Eigenbeitrag an der Umsetzung.

„Mit dieser Kooperation wollen wir die Schulen in ihren Bemühungen unterstützen, schon bei den ganz Kleinen den Spaß an sportlicher Betätigung zu wecken“, erläutert der GESOBAU-Vorstandsvorsitzende Jörg Franzen die Motivation unseres Unternehmens. „Die sportliche Betätigung von Kindern ist gerade vor einem nachhaltigen Hintergrund ganz wichtig. Solche Projekte fördern die Gesundheit, Leistungsfähigkeit, aber auch das Miteinander, und haben somit einen positiven Einfluss auf die Entwicklung in unseren Quartieren“.

Im Vordergrund des Programms stehen die frühzeitige sportliche Förderung und die Motivation zu mehr Bewegung. Neben der organisatorischen Koordination und dem Trainer-Coaching umfasst „ALBA macht Schule“ auch Basketballcamps in den Ferien. Deutschlandweit einzigartig ist die vom ALBA BERLIN Basketballteam und der Senatsverwaltung gemeinsam organisierte ALBA-Grundschulliga. Sie ergänzt das Angebot in der Schulzeit und bringt die Kinder bezirksübergreifend in spannenden Wettkämpfen zusammen. Um unter anderem auch lokale Vereine mit ins Boot zu holen, kooperiert ALBA mit dem VfB Hermsdorf, der die Trainer stellt und das Bindeglied zu den teilnehmenden Schulen im Märkischen Viertel bildet.



Interview mit Henning Harnisch

Vizepräsident des ALBA BERLIN Basketballteam e.V. und Initiator des Programms „ALBA macht Schule“



Sie haben 2006 das Projekt „ALBA macht Schule“ ins Leben gerufen und bauen seither Basketballstützpunkte in Grundschulen in ganz Berlin auf. Wie viele Schulen machen heute mit und wie viele Schüler sind aktiv?

Wir arbeiten heute mit rund 60 Grundschulen in Berlin zusammen und erreichen mit diesem Angebot ca. 1.000 Kinder. In Brandenburg sind es nochmal ebenso viele. Pro Schule kommt ein Trainer zum Einsatz. Wir binden Basketballvereine in den Berliner Kiezen aktiv ein und stärken diese durch unsere Zusammenarbeit.

„ALBA macht Schule“ mischt die Stundenpläne der Schulen ganz schön auf – mit einem eigenen pädagogischen Konzept. Wie wirkt sich die Ausweitung von Sportangeboten auf die Kinder aus, etwa auf ihr soziales Miteinander?

20 der 60 Partnerschulen entwickeln mit uns ein Sportprofil. Dessen Kern: Basketballtrainer unterstützen die Sportlehrer ab der Schuleingangsphase im Sportunterricht, und auf dieser Grundlage können ab der dritten Klasse Basketball-AGs in den Schulen angeboten werden. Das Projekt „ALBA macht Schule“ lebt von den Trainern und engagierten Schulen. Ein einzelner begeisterter Sportlehrer macht dabei häufig den kleinen Unterschied. Im Märkischen Viertel, wo wir bisher an vier Schulen Basketballstützpunkte eingerichtet haben, blühen die Basketballbegeisterung und das Engagement regelrecht auf. An der Gemeinschaftsschule Campus Hannah Höch etwa wurde jetzt ein Erzieher eingestellt, der auch Basketballtrainer ist. Dadurch entwickeln wir das Projekt weiter. Dazu gehört auch die Ausweitung auf Oberschulen, damit Kinder, die in der Grundschule Basketball gespielt haben, dies weiterführen können. Damit wächst auch die Bewegung, und wir haben etwas essenziell Gutes in die Kinder eingepflanzt, das wir weiter pflegen wollen.

Das Projekt finanziert sich durch Mittel des Vereins ALBA Berlin wie durch Kooperationspartner aus der Wirtschaft. Warum sollten Unternehmen dieses Projekt unterstützen?

Viele Unternehmen suchen eine Möglichkeit, in ihren Kiezen aktiv zu werden und diese durch ihr Engagement zu stärken. Dabei hat jedes Unternehmen einen anderen Fokus. Die einen suchen vielleicht Initiativen zur Gewaltprävention, andere, so etwa die GESOBAU, wollen Schulen und ihr Bildungsangebot stärken, weil davon die Bildungskarrieren der Kinder profitieren. Zusammen können Unternehmen und „ALBA macht Schule“ viel bewegen. Dabei hilft die Strahlkraft des Proficlubs.

Ein Anlass für den Projektstart war Ihre Erkenntnis, dass den Sportvereinen im neuen Ganztagschulbetrieb allmählich der Nachwuchs ausgeht. Ein Ziel ist, den Schulsport generell zu stärken, weil dort mehr Kinder erreicht werden können. Wie sehen Sie heute die Bereitschaft von Schulen, sich für solche Kooperationen zu öffnen?

Wir wollen Schule, Sport und Verein miteinander verknüpfen und in allen drei Bereichen aktiv sein. Das tun wir, weil wir heute neue Konzepte für den Sport brauchen, etwa angesichts des flächendeckenden Ganztagschulbetriebs. Es ist kein Naturgesetz, dass Kinder den Weg in die Vereine finden. Wir müssen sie dabei unterstützen, ihren Sport zu finden, für den sie vielleicht auch ein unentdecktes Talent besitzen, der ihnen aber auf jeden Fall Freude und Erfolge beschert. Insbesondere Mannschaftssport vermittelt natürlich darüber hinaus auch soziale Werte des Miteinanders und des Sich-aufeinander-Verlassens. Er erzeugt Gemeinschaft und Identität. Ich empfinde gerade Basketball als eine sehr attraktive Ballsportart, sie löst auch etwas im Gehirn aus. Diese Begeisterung wollen wir den Kindern nahebringen.

Kontakt:
Weitere Informationen zum Programm „ALBA macht Schule“ gibt es bei den Mitarbeitern des ALBA-Jugend-Büros unter +49 (0)30 300 905 53 oder jugend@albaberlin.de.

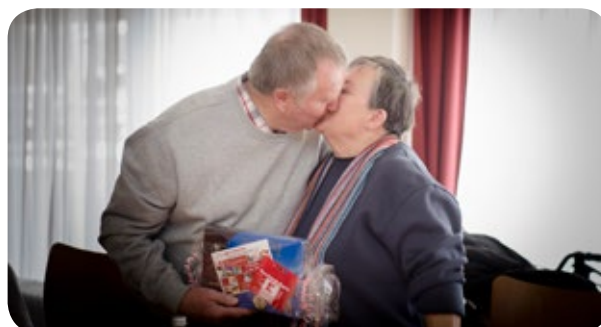
Zehn Jahre miteinander und füreinander

Attraktive Nachbarschaften und die sozialräumliche Integration aller Bewohner sind erklärte Ziele der GESOBAU. Mit bedarfsorientierten Maßnahmen begegnen wir dem demografischen Wandel und sozialen wie kulturellen Herausforderungen in unseren Quartieren, um aktive Teilhabe zu ermöglichen und unseren nachhaltigen Beitrag zur integrativen Stadtentwicklung zu leisten. Eine in diesem Zusammenhang sehr erfolgreiche Initiative feiert 2013 Jubiläum: Das Netzwerk Märkisches Viertel e.V. wird zehn Jahre alt.

Das Netzwerk MV

Unter dem Motto „Hier will ich bleiben“ wurde das Netzwerk Märkisches Viertel e.V. (kurz: „Netzwerk MV“) 2003 auf Initiative der GESOBAU, des Pflegestützpunkts Reinickendorf und des Bezirksamts Reinickendorf gegründet. Der Verein hat es sich zum Ziel gesetzt, älteren und pflegebedürftigen Menschen und Bewohnern mit Behinderung ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Allein im Märkischen Viertel sind 21 Prozent der Bewohner bereits jetzt älter als 65 Jahre. Und mehr als die Hälfte von ihnen hegt genau diesen Wunsch: Alt zu werden und dabei lange selbstständig zu wohnen.

Heute sind 30 Partner im Netzwerk aktiv, darunter Pflegedienste, Pflegeheime, Beratungsstellen, Kirchengemeinden, Dienstleistungs- und Handwerksunternehmen. Sie entwickeln und stärken gemeinsam die sozialen Strukturen im Stadtteil und bauen Versorgungslücken ab. Durch niedrigschwellige Beratungs-, Bildungs- und Präventionsangebote, soziale Dienste und kulturelle Aktivitäten unterstützen die Netzwerkpartner Senioren in ihrer Alltagsbewältigung. Der Freiwillige Besuchsdienst Märkisches Viertel, die eingerichtete Servicestelle, der Seniorenstadtplan, das



Scheckheft 65 plus und spezielle Freizeitangebote für Senioren sind nur einige Projekte, die das Netzwerk auf den Weg gebracht hat.

Nun wird das „Netzwerk MV“ zehn Jahre alt. Aus diesem Anlass lädt es zu einer Fachtagung ein, die sich aus verschiedenen Perspektiven mit den Chancen der quartiersbezogenen Bewohnerarbeit auseinandersetzt. Experten aus unterschiedlichen Bereichen und Vertreter von Praxisprojekten präsentieren neue Projekte und diskutieren über die Herausforderungen und Potenziale der Quartiersarbeit.

Weitere Informationen unter: www.netzwerkmv.de

Wohnkomfort 50+

Dem Thema „älter werdende Gesellschaft“ widmet sich die GESOBAU nicht nur durch die Unterstützung von Initiativen und Projekten, sondern auch durch bauliche Maßnahmen. Zusammen mit dem TÜV Rheinland wurde hier das Zertifikat „Wohnkomfort 50+“ entwickelt.

Die mit „Wohnkomfort 50+“ testierten Wohnungen verfügen über:

- einen barrierearmen Eingang
- eine bodengleiche Dusche
- eine Badtürbreite von mindestens 78 cm
- einen leicht zugänglichen Balkon
- Ärzte und Nahversorgung im Umkreis von 300 Metern

Darüber hinaus werden alle Häuser im Märkischen Viertel durch Aufzüge barrierefrei erschlossen. Wo das TÜV-Zertifikat zu finden ist, sind die Flure für Rollstuhlfahrer und Krankentransporte geeignet.

Barrierearme Wohnungen

im GESOBAU-Bestand

1.181

1.190

1.385



2010



2011



2012

Hilfe leisten, wo Hilfe gebraucht wird.

Von der Förderung gesellschaftlicher Teilhabe bis hin zur Unterstützung kultureller, sportlicher oder pädagogischer Aktivitäten: Soziale Projekte kommen den Menschen in unseren Wohnquartieren und damit auch unserer unternehmerischen Entwicklung zugute. Für Situationen, in denen schnelle und unbürokratische Hilfe erforderlich ist, wurde 1997 die GESOBAU-Stiftung ins Leben gerufen. Sie unterstützt gemeinnützige Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Jugend- und Sportvereine sowie die Seniorenarbeit in den Wohngebieten, in denen unsere Mieter zuhause sind. Aber auch in Not geratene Mieter können im Einzelfall mit finanzieller Hilfe rechnen.

Vierteljährlich werden eingereichte Anträge durch die Sozialarbeiter und den Vorstand der Stiftung geprüft, bevor sie dem Stiftungskuratorium – dem auch der GESOBAU-Vorstand sowie vier Mieter angehören – zur Abstimmung vorgelegt werden. Die Notfallhilfe, etwa für Familien, Alleinerziehende und Rentner, soll vor allem dort gewährt werden, wo der Bedarf wirklich groß ist und unbürokratische Hilfe dringend notwendig ist. Dabei ergibt sich immer auch die Gelegenheit, mit den Antragstellern die gegenwärtige Situation zu besprechen und vorrangige staatliche Hilfen in Anspruch zu nehmen, von denen die Betroffenen oftmals nichts wissen oder die sie aus Scham nicht annehmen wollen.

Neben ihrer Kernleistung, der Unterstützung gemeinnütziger Institutionen und in Not geratener Mieter, ergibt sich aus den bisher gesammelten Erfahrungen für die GESOBAU-Stiftung zukünftig ein weiteres wichtiges Handlungsfeld: Kommunikation. Die Wahrnehmung soll noch dieses Jahr, zum Beispiel durch Berichte in eigenen Medien, verbessert werden, da das Angebot der Stiftung noch nicht ausreichend bekannt ist. So werden Förderanträge teilweise schlicht aufgrund von Unwissenheit nicht gestellt, obwohl sie gute Erfolgsaussichten hätten. Dennoch konnte die GESOBAU-Stiftung seit 2012 wieder notwendige Unterstützungen für viele wichtige Projekte leisten – hier eine Auswahl.

TSV Berlin-Wittenau 1896 e.V.

Projekt: „Belebung Fitnessplatz“

Im Sommer 2012 finanzierte die GESOBAU-Stiftung das Projekt des TSV Wittenau, um den Fitnessplatz am Mittelfeldbecken im Märkischen Viertel zu beleben und dessen Nutzung attraktiv zu machen. Dazu wurde für die Bewohner des Märkischen Viertels ein kostenfreies Angebot für ein wöchentliches leichtes Herz-Kreislauf- und Krafttraining auf die Beine gestellt. Das gemeinsame, regelmäßige Trainieren mit Trainingsplänen, Walking-Einheiten und kleinen Spielen förderte bei den Teilnehmern nicht nur Gesundheit und Fitness, es brachte ihnen auch eine Menge Spaß.



RoKoKids-Kita (Träger: Ki.E.Ka. e.V.)

Projekt: „Ein bewegter Garten für unsere Kita“

Die Weddinger Kindertagesstätte RoKoKids wurde von der GESOBAU-Stiftung bei der kindgerechten und bewegungsfreundlichen Neugestaltung ihres Gartens unterstützt. Dieser war nicht nur unansehnlich, sondern barg durch veraltete, unsichere Spielgeräte auch Gefahren. Heute können sich die Kinder auf dem neuen Spielplatz unbeschwert austoben, ein bunter Sinnesgarten lädt zum Entdecken der Natur ein und auf dem grünen Rasen kann der Nachwuchs gemütlich Mittagsruhe halten, ein Picknick machen oder einer Märchenstunde lauschen.

BiP Kreativitätsgrundschule Berlin-Pankow

Projekt: „Flexibler Multimediaschrank“

Für eine zeitgemäße und anschauliche pädagogische Vermittlung des Lehrstoffes erhielt die BiP Kreativitätsgrundschule Berlin-Pankow in Weißensee eine Spende für einen multifunktionalen Mediensschrank. Durch diesen haben die Schüler – viele von ihnen GESOBAU-Mieterkinder – nun in sämtlichen Fächern zahlreiche Möglichkeiten, multimedial zu lernen und ihre künstlerischen Arbeiten zu dokumentieren, zu bearbeiten und auszuwerten.



Mitarbeiter

Wenn sich unsere 273 Mitarbeiter morgens auf den Arbeitsweg machen, sollen sie das motiviert und voller Elan tun – von der erfahrenen Gruppenleiterin bis zum frisch gebackenen Azubi. Ihre Leistungsfähigkeit ist die Grundlage für unseren wirtschaftlichen Erfolg – bei ganz unterschiedlichen Fähigkeiten und Erwartungen. Deshalb fördern wir individuell Wissen, Gesundheit und Work-Life-Balance. Nicht ohne Erfolg: Gerade wurde die GESOBAU als „Great Place to Work“ ausgezeichnet.



Gesund und munter?

Unsere Gesundheit wird stark von der Arbeitswelt geprägt. Das ist kein Wunder. Schließlich verbringen wir einen großen Teil unserer Lebenszeit am Arbeitsplatz. Die wachsende Zahl an zu bewältigenden Aufgaben, eine stärker werdende Arbeitsverdichtung und erhöhte Anforderungen an die Flexibilität sind Herausforderungen, durch die Gesundheit und Leistungsfähigkeit in den letzten Jahren vermehrt in den Fokus von Unternehmenslenkern und Personalverantwortlichen gerückt sind.

Das Betriebliche Gesundheitsmanagement

Der Altersdurchschnitt unserer Belegschaft steigt. Auf der einen Seite ist das erfreulich. Schließlich gehört man bei der GESOBAU nicht so schnell zum alten Eisen. Dadurch bleibt uns eine Menge wichtiges Know-how erhalten. Auf der anderen Seite ist es aber auch kein Geheimnis, dass die Gefahr von gesundheitlichen Problemen, die oft mit Arbeitsausfällen verbunden sind, mit dem Lebensalter steigt.

Als Unternehmen sind wir auf die Gesundheit und Leistungsfähigkeit unserer Kolleginnen und Kollegen angewiesen. Aus diesem Grund bauen wir unsere Aktivitäten im Betrieblichen Gesundheitsmanagement weiter aus und räumen dem Wohlbefinden am Arbeitsplatz einen höheren Stellenwert ein. Wir verstehen das Gesundheitsmanagement als Ausdruck der Nachhaltigkeit. Denn zum verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen gehört vor allem der Erhalt der persönlichen Gesundheit und somit auch der Arbeitskraft jedes einzelnen Mitarbeiters. Eine gesunde Belegschaft ist zudem motivierter und leistungsfähiger. Dadurch verbessern wir unsere Produktivität und Servicequalität.

Die Erfahrungen aus vielen anderen Unternehmen zeigen, dass sich Gesundheitsförderung auf vielfältige Weise bezahlt macht. Um von diesem Erfahrungsschatz zu profitieren, sind wir eine Kooperation mit der Techniker Krankenkasse (TK) eingegangen, die zum 1. September 2013 wirksam wurde. Im Bereich des Betrieblichen Gesundheitsmanagements verfügt die TK über eine langjährige Expertise. Gemeinsam werden wir ein strukturiertes Maßnahmenpaket einführen, das nicht nur auf gesundheitsbewusstes Verhalten zielt, sondern auch Arbeitsbelastungen reduzieren und Arbeitsprozesse gesundheitsgerechter gestalten soll.

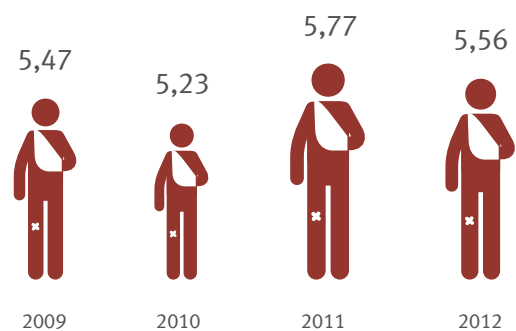
Zielgerichtete Maßnahmenpakete

Der Projektstart erfolgte im Januar 2013 mit einer Mitarbeiterbefragung, bei der viele Kollegen der GESOBAU ihre Wünsche und Vorstellungen zu den Themenbereichen Arbeitsplatzgestaltung, Ernährung, Bewegung und seelische Balance äußerten. Die Ergebnisse fließen direkt in die Entwicklung des Maßnahmenpakets ein.

Bei den Krankheitsarten, die am häufigsten zu Arbeitsausfällen führen, handelt es sich vor allem um Erkrankungen des Muskel-Skelett-Systems, um psychische Erkrankungen sowie um Erkrankungen der Atemwege. Oftmals liegen die Ursachen auf der Hand: körperliche Unterforderung oder einseitige Belastung, Stress, psychische Überforderung, ungesunde Ernährung oder Rauchen. Genau hier wollen wir mit unseren Maßnahmen und Workshops ansetzen.

Eine besondere Verantwortung kommt bei der Einführung des Betrieblichen Gesundheitsmanagements den Führungskräften zu. Sie müssen in der Lage sein, Probleme bei den Mitarbeitern – verursacht zum Beispiel durch Stress – frühzeitig zu erkennen und auf geeignete Weise darauf einzugehen. Um alle Beteiligten mit auf diesen Weg zu nehmen, werden wir Trainings für einen gesundheitsorientierten Führungsstil durchführen.

Krankenstand in Prozent



Berlinweiter Krankenstand in Prozent, Quelle: AOK





Aktive Mitarbeit

Natürlich funktioniert Gesundheitsförderung nur, wenn jeder Beschäftigte von sich aus etwas für seine Gesundheit tut. Neben einer ausgewogenen Ernährung, ausreichend Schlaf und einem maßvollen Umgang mit Nikotin und Alkohol ist es vor allem die alltägliche Bewegung, die vor Krankheiten schützen kann. Laut der TK-Bewegungsstudie von 2013 treibt nicht einmal jeder Zweite Deutsche regelmäßig Sport. Aus diesem Grund werden wir das Angebot an betrieblichen Sportkursen ausbauen und langfristig sicherstellen. Hinzu kommen Mitarbeiterwettbewerbe zum Thema Bewegung, die wir initiieren möchten. Zusätzlich wird die Ergonomie der Arbeitsplätze nicht nur im Hinblick auf den Arbeitsschutz, sondern auch hinsichtlich des gesunden Sitzens von Fachleuten geprüft. Wo es nötig ist, werden wir die Arbeitsplatzausstattung austauschen.

Bei den geplanten Teamworkshops zum Umgang mit Stress, zum besseren Zeit- und Krisenmanagement oder zur Konfliktvermeidung haben wir das psychische Wohlbefinden unserer Mitarbeiter im Blick. Experten liefern hier Hilfestellungen für Arbeit und Privatleben. Außerdem bietet unser Familienservice psychologische Beratung, Sozialberatung und Suchtberatung an.

Einige Angebote sind bereits für alle Kollegen sichtbar: Mit der Einrichtung eines neuen Pausenraumes mit Kommunikations- und Entspannungsmöglichkeiten sowie mit dem Aufstellen von Trinkwasserspendern für alle Abteilungen und Standorte wurde bereits begonnen. Weitere Themenschwerpunkte, bei deren Umsetzung wir unterstützende Maßnahmen anbieten werden, betreffen die gesunde Ernährung und die Raucherentwöhnung. Außerdem wollen wir auf Gesundheitstagen Informationen und Aktionen zur medizinischen Vorsorge und Prävention sowie Schnupperkurse anbieten. Auch die Einrichtung eines Gesundheits-

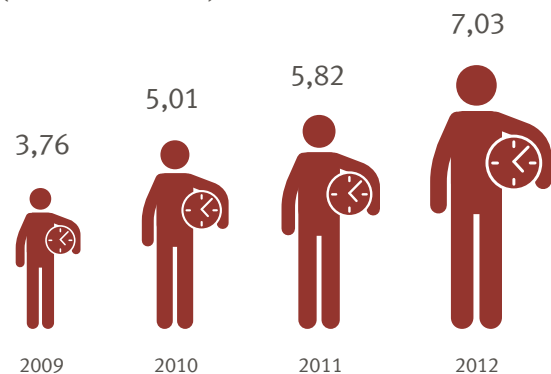
forums zum aktiven Austausch innerhalb verschiedener Interessengruppen ist auf den Weg gebracht.

Ein langfristiger Prozess

Gesundheitsmanagement im Unternehmen ist ein zukunftsorientierter Prozess, der konsequent und nachhaltig angelegt sein muss, um langfristig erfolgreich sein zu können. Wir haben in diesem Jahr den Startschuss gegeben. Viele Konzepte und Maßnahmen befinden sich deshalb noch in einem frühen Projektstadium. Jedes Angebot, das wir einführen, werden wir nach einem gewissen Zeitraum auf seine Wirksamkeit überprüfen und neu bewerten. Dafür ist es wichtig, dass uns unsere Mitarbeiter regelmäßig Feedback geben und weiterhin mit Kritik, Anregungen und Ideen aktiv an diesem Prozess teilhaben.

Mitarbeiter in Teilzeit

(ohne Auszubildende) in Prozent



Wissenstransfer durch Azubis



Besonders für Dienstleistungsunternehmen sind gute Mitarbeiter der Schlüssel zum Erfolg. Mit einer qualitativ hochwertigen Ausbildung und Maßnahmen, die Talente sowie potenzielle Leistungsträger langfristig an die GESOBAU binden sollen, reagieren wir frühzeitig auf den sich abzeichnenden Fachkräftemangel.

Talent ist der wichtigste Produktionsfaktor der modernen Ökonomie. Wer engagierte und motivierte junge Leute „bei der Stange“ halten will, muss ihnen nicht nur Aufgaben geben, bei denen sie ihr Potenzial optimal abrufen können. Ihre guten Leistungen müssen auch belohnt werden. Für besonders leistungsstarke Auszubildende und Studenten organisiert die GESOBAU daher eine Reihe außergewöhnlicher Förderungsmaßnahmen.

Arbeiten im Ausland

Die besten Auszubildenden der GESOBAU bekommen während ihrer dreijährigen Ausbildung die Möglichkeit, an einem sechswöchigen immobilienwirtschaftlichen

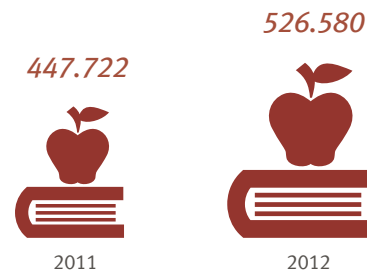
Auslandspraktikum in Großbritannien teilzunehmen. Die Arbeit im Ausland fördert ihre Weltoffenheit und verbessert die Sprachkenntnisse. Zudem bietet ein Praktikum in einem ausländischen Unternehmen völlig andere Einsichten und Perspektiven. Die Azubis lernen andere Lebensweisen kennen und werden mit neuen Arbeits- und Organisationsformen bekannt gemacht. Der damit verbundene Kompetenzzuwachs unserer jungen Kollegen kommt letztlich auch der GESOBAU zugute. Nicht zuletzt sind Fremdsprachenkenntnisse und interkulturelle Erfahrungen ein echter Wettbewerbsvorteil, wenn es um unsere Geschäftsbeziehungen zu ausländischen Unternehmen sowie die Kommunikation mit internationalen Kunden geht.

Anzahl übernommener Azubis

in %

**Investitionssumme Ausbildung**

in EUR



Unsere Erfahrungen mit den Auszubildenden, die bereits die Gelegenheit zu einem Auslandsaufenthalt hatten, sind sehr vielversprechend. Die Praktika trugen viel zu ihrer Persönlichkeitsentwicklung bei. Das hatte vor allem mit ihrem anspruchsvollen und sehr vielfältigen Aufgabenspektrum zu tun. Es reichte von der Kundenakquisition über die Begleitung bei Besichtigungen und der Erstellung von Bestandsprotokollen bis zur Prüfung von Miet- und Kautionseingängen. Nach ihrer Rückkehr berichteten sie den Kollegen im Rahmen einer Präsentation von ihren Erfahrungen und erläuterten die wichtigsten Unterschiede im Vermietungsablauf oder in der Objektverwaltung.

Auch unsere dual Studierenden sollen Gelegenheit erhalten, Erfahrungen im Ausland zu sammeln. Als besondere Motivation und Belohnung für den Jahrgangsbesten stellen wir in Zukunft im vierten oder fünften Semester ein achtwöchiges Auslandspraktikum in Aussicht. Während dieser Zeit wird der Student in Absprache mit der GESOBAU eine Projektarbeit erstellen, die sich an der Geschäftstätigkeit des betreuenden Unternehmens orientiert.

Bundesweiter Austausch

Gemeinsam mit 17 weiteren Immobilienunternehmen aus 15 deutschen Städten hat die GESOBAU im Bereich Ausbildung ein bundesweites Netzwerk geschaffen. Es ermöglicht Azubis mit sehr guten Leistungen in der IHK-Zwischenprüfung, in der Berufsschule sowie im Betrieb an einem zweiwöchigen Azubi-Austausch teilzunehmen. Während dieser Praktika lernen sie andere Unternehmensstrukturen und -strategien mit wohnungswirtschaftlichem Hintergrund kennen und erhalten einen umfassenden Einblick in die verschiedenen Tätigkeitsfelder. Die vor Ort gesammelten Erfahrungen stellen nicht nur für die Azubis selbst eine

Bereicherung dar. Von diesem nachhaltigen Wissenstransfer profitiert auch die GESOBAU, die neue Ideen für die eigene Geschäftstätigkeit aufgreifen kann. Über die Strukturen, Abläufe und Besonderheiten des besuchten Unternehmens berichten die Auszubildenden im Anschluss an die Austauschwochen in Form einer Präsentation.

Reif für die Lerninsel

Ein weiteres Angebot an engagierte Auszubildende ist die „Lerninsel“. Während dieser Projektwoche auf Schwanenwerder, die alljährlich von der BBA (Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin) veranstaltet wird, kommen die Teilnehmer mit ausgewiesenen Branchenexperten zum intensiven Austausch zusammen. Der praxisnahe Wissenstransfer erfolgt dabei unmittelbar im Rahmen einer Projektarbeit. Themengebiete wie Kommunikation, Projektmanagement, Projektentwicklung und Präsentationstechnik werden intensiv behandelt und münden in einer Abschlusspräsentation. Sie wird am Ende der Projektwoche vor Führungskräften der entsendenden Unternehmen vorgestellt.

Das Programm enthält abwechslungsreiche Inhalte und bringt den Azubis nicht nur immobilienpezifische, sondern vor allem auch persönlichkeitsbildende Aspekte näher. Damit die Nachwuchskräfte in Zukunft wirklich das Steuer übernehmen können, gehen sie während der Projektwoche auch ganz praktisch an Bord, um auf dem Großen Wannsee die Grundlagen des Segelns zu erlernen. Während dieser teambildenden Maßnahme erfahren sie viel über Zusammenspiel, Vertrauen und Einsatzbereitschaft. Wer nach einer solchen Woche zurück ins Unternehmen kommt, ist entsprechend motiviert und kennt nur eine Richtung: volle Fahrt voraus!

Was hat Sie in Ihrer Ausbildung besonders geprägt?

„Das war die Vertretung für die Wohnhausgruppe 909 im Märkischen Viertel, eine ziemlich große Einheit, die damals in der Modernisierung steckte. Die Zeit war anstrengend, hat aber viel Spaß gemacht. Ich denke, dass ich durch diese hohe Verantwortung in meiner persönlichen Entwicklung einen großen Sprung nach vorn gemacht habe.“

Eric Gramatzki,

frisch gebackener Immobilienkaufmann und seit 1. Juni 2013 fester Kundenbetreuer bei der GESOBAU

08:50

Wenn Michael Weske morgens seine Kinder Ida und Mika in die Kita bringt, tut er das als Vater, aber auch als Mitarbeiter der GESOBAU. Die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist nicht nur für unseren Projektleiter aus dem Geschäftsbereich Technik ein wichtiges Thema. Als Arbeitgeber wollen wir mit flexiblen Arbeitszeitmodellen, aber auch mit aktiver Gesundheitsförderung und attraktiven Weiterbildungsangeboten dafür sorgen, dass unsere Kollegen sich jeden Tag genauso gerne und gesund auf den Weg zur Arbeit machen wie zum Kindergarten.



Nachgefragt bei Sven H. Korndörffer

Die GESOBAU verfolgt eine langfristige und auf nachhaltiges Handeln ausgerichtete Unternehmensstrategie. Die Verpflichtung auf gemeinsame Werte spielt hierbei eine wichtige Rolle. Auf unserem Weg zu einer wertebasierten Unternehmenskultur haben wir bei jemandem nachgefragt, der sich damit auskennt: Sven H. Korndörffer ist Vorsitzender des Vorstandes der Wertekommission – Initiative wertebewusste Führung e.V., Bonn.

Sie sind Vorsitzender der Wertekommission, einer Initiative, die sich für eine wertebewusste Führung einsetzt. Welche Werte betrachten Sie als essenziell für ein Unternehmen?

Die Wertekommission hat gemeinsam mit zahlreichen Führungskräften aus unterschiedlichen Wirtschaftsbranchen einen Kanon von sechs Kernwerten erarbeitet, die für Unternehmen und ihre Mitarbeiter besonders relevant sind: Nachhaltigkeit, Integrität, Vertrauen, Verantwortung, Mut und Respekt.

Warum ist wertebasiertes Handeln für Unternehmen so wichtig?

Wertegemeinschaften, das zeigen viele positive Beispiele in der Wirtschaft, sind auch besonders starke Leistungsgemeinschaften. Werteorientierung erhöht in der Regel die Wertschöpfung, Werte schaffen also Wert. Immer mehr Unternehmen erkennen das und integrieren werteeorientiertes Handeln fest in ihren Arbeitsalltag. Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat das Bewusstsein dafür in den vergangenen Jahren noch einmal deutlich geschärft. Auch im Verhältnis zwischen den Unternehmen und ihren Mitarbeitern galt es, viele Themen neu auszuleuchten: Wie bewältige ich als Unternehmen eine konkrete Problemsituation, etwa eine Restrukturierung? Wie lässt sich in solchen Ausnahmesituationen ein konstruktives Miteinander gestalten und als Organisation eine Identität bewahren? Und nicht zuletzt: Was hält ein Unternehmen im Innersten zusammen?

Wie können Unternehmen Werteorientierung in die Praxis umsetzen?

Für eine wertebasierte Unternehmenskultur muss ein Unternehmen zunächst Leitlinien bzw. Leitwerte definieren und diese dann für die tägliche Praxis in konkrete Verhaltensregeln übersetzen. Sowohl die Leitwerte als auch die daraus abgeleiteten Grundsätze für den Umgang im Unternehmen müssen sich im täglichen Miteinander bewähren, gegebenenfalls auch im Lichte der Erfahrungen aus der Praxis angepasst werden. Eine Gemeinschaft, die auf Basis geteilter Werte zusammenlebt und auch zusammenarbeitet, ist eine wertvolle Gemeinschaft und kann dies auch dauerhaft bleiben und nachhaltige Werte schaffen.

„Nachhaltigkeit“ ist für Sie einer der Kernwerte. Wodurch zeichnet sich unternehmerische Nachhaltigkeit aus? Was gehört alles dazu?

Um als Unternehmen nachhaltig zu wirtschaften, muss meines Erachtens eine gesunde Balance zwischen verschiedenen Parametern gefunden werden. Auf der einen Seite ist es wichtig, das Geschäftsmodell nicht nur auf kurzfristige Gewinne auszurichten, sondern besonders auch die langfristige Profitabilität sicherzustellen, um dadurch einen dauerhaften Unternehmenserfolg zu gewährleisten. Dazu gehört zwingend auch eine klare Werteorientierung im Sinne einer strikten Beachtung ethischer Grundsätze und gesetzlicher Regelungen. Gleichzeitig muss ein Unternehmen aber auch seiner ökologischen und sozialen Verantwortung gerecht werden, um seine Akzeptanz als Corporate Citizen sicherzustellen. Nur wenn es gelingt, diese Faktoren in Einklang zu bringen, kann sich unternehmerische Nachhaltigkeit entfalten.



Was bedeutet für Sie ein Wert wie „Integrität“ im Alltagsgeschäft eines Wohnungsunternehmens?

In der Wohnungswirtschaft hat die konsistente und konsequente Orientierung an Werten, Prinzipien und Selbstverpflichtungen eine ganz besondere Bedeutung. Es geht hier schließlich um die Wohn- und Lebensräume vieler Menschen. Zwischen Wohnungsunternehmen und Mietern sollte ein Vertrauensverhältnis bestehen – getragen von Transparenz, Serviceorientierung und gegenseitiger Wertschätzung. In diesem Sinne bekommt die „GuV“ eines Wohnungsunternehmens eine doppelte Bedeutung: erstens die übliche betriebswirtschaftliche, also „Gewinn und Verlust“, zweitens aber auch eine ethisch-moralische, nämlich „Glaubwürdigkeit und Vertrauen“.

Welche Rolle spielen die Führungskräfte bei der Vermittlung von Werten in einem Unternehmen?

Die Führungskräfte spielen dabei eine entscheidende Rolle. Sie sind Wertebotschafter und Vorbilder. So wichtig es ist, einen Wertekodex niederzuschreiben, so wenig reicht das allein aus, um ihn in der Organisation zu verankern. Die Werte müssen vielmehr durch glaubwürdiges Verhalten Tag für Tag vorgelebt werden – zuallererst von den Führungskräften. Dazu zählt auch, dass Werteverstöße nicht toleriert, sondern auf allen Ebenen im Unternehmen sanktioniert werden. Weil die Werteorientierung mit den Führungskräften steht oder fällt, achten immer mehr Unternehmen schon bei der Auswahl des Führungspersonals auf das Werteprofil und die soziale Kompetenz der Kandidaten. Wir als Wertekommission begrüßen diese Entwicklung ausdrücklich.

Sie sprachen in der ersten Antwort vom Wertekanon, der die Grundwerte Nachhaltigkeit, Integrität, Vertrauen, Verantwortung, Mut und Respekt umfasst. Kann dieser Wertekanon als Konsens verstanden werden, der auch branchenübergreifend funktioniert?

Der Wertekanon deckt eine große Bandbreite ab und kann für jedes Unternehmen eine Orientierung sein. Was zählt, ist weniger die buchstabengetreue Wiedergabe eines solchen Kanons, sondern die innere Überzeugung, dass ein Unternehmen ein festes Wertegerüst braucht, und die Bereitschaft, dieses zur Grundlage des eigenen Handelns zu machen. Jedes Unternehmen sollte seine eigene Werte-DNA entwickeln, idealerweise unter Einbeziehung der Mitarbeiter. Nur wenn die Werte dann von der Unternehmensspitze glaubwürdig vertreten und auf allen Ebenen des Unternehmens gelebt werden, stimmen Anspruch und Wirklichkeit überein – intern wie für die Außenwelt fühl- und sichtbar. Und nur dann ist Werteorientierung authentisch und kann ihre positive Wirkung voll entfalten.



Heute schon an morgen arbeiten.

Das ist es, was die GESOBAU (aus)macht: Wir stellen uns auf Herausforderungen wie den demografischen Wandel, den Fachkräftemangel und die Ansprüche einer neuen Generation Arbeitnehmer ein – und uns mit durchdachten Angeboten als attraktiver Arbeitgeber auf. Dabei bieten wir unseren Mitarbeitern die Möglichkeit, an einer nachhaltigen Entwicklung mitzuarbeiten. So sind wir gut gerüstet für den Arbeitsmarkt von morgen.

Eine Arbeit mit Wert

Als städtisches Wohnungsunternehmen befindet sich die GESOBAU zu 100 Prozent in Landesbesitz. Wir beschäftigen rund 300 Mitarbeiter, darunter 36 Auszubildende und BA-Studenten (Stand: 30.6.2012) sowie 25 gewerbliche Mitarbeiter (Stand: 31.12.2012). Unser hauseigener Tarifvertrag sichert allen eine faire und mit der Berufserfahrung steigende Entlohnung und sorgt seit seiner Einführung am 1. Januar 2010 unter den Mitarbeitern für noch mehr Transparenz und Gerechtigkeit. Darüber hinaus partizipieren unsere Mitarbeiter durch persönliche Zielvereinbarungen über Prämien am Erfolg unseres Unternehmens. Hierbei nutzen wir seit 2003 die Balanced Scorecard. Diese ermöglicht ein Monitoring von Entwicklungen und stellt die Messbarkeit formulierter Ziele sicher. Doch die Arbeit bei der GESOBAU hat neben dem finanziellen vor allem auch einen ideellen Wert. Unsere nachhaltige Unternehmensstrategie ist mit ein wichtiger Grund für die hohe Motivation und Identifikation unserer Mitarbeiter.

Ein faires Miteinander

Mitbestimmung und Interessenvertretung sind uns wichtig. Die GESOBAU verfügt über einen Aufsichtsrat, dem drei Arbeitnehmer angehören, und einen Betriebsrat, in dem sich neun Mitarbeiter, inklusive einer freigestellten Betriebsratsvorsitzenden, um die vielfältigen Belange ihrer Kollegen kümmern. Seit August 2011 haben wir zudem eine Frauenbeauftragte und einen Frauenförderplan, mit dem wir als modernes Unternehmen gleichberechtigte berufliche Chancen sicherstellen. Eine offene Kommunikationskultur rundet die Vertretung der Mitarbeiterinteressen ab. So konnten wir unter anderem in den Kategorien Fairness und Teamgeist überdurchschnittlich gute Ergebnisse bei der Studie „Great Place to Work“ (mehr auf Seite 77) erzielen.

Summe der Aufwendungen der GESOBAU an die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) für die betriebliche Altersvorsorge
in EUR

674.220,45

Gute Gründe, bei uns zu bleiben

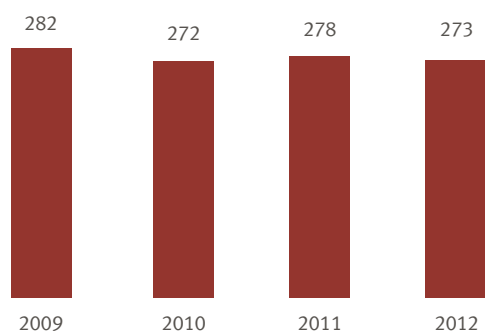
Die GESOBAU ist bestrebt, Mitarbeiter möglichst lange im Unternehmen zu halten. Die Hälfte unserer Kollegen ist bereits seit über 20 Jahren bei uns beschäftigt. Daraus ergibt sich die Chance, lange von ihrer Erfahrung und ihrem fundierten Know-how zu profitieren. Gleichzeitig stellt es uns vor die Herausforderung, ihre Gesundheit und Leistungsfähigkeit zu erhalten und lebenslanges Lernen aktiv zu fördern. Mit umfangreichen Maßnahmen im Gesundheitsmanagement (mehr auf Seite 66), hoher Eigenverantwortung und Gestaltungsspielräumen am Arbeitsplatz sowie Weiterbildungsangeboten und regelmäßigen Schulungen verfolgen wir diese Ziele.

Gute Gründe, zu uns zu kommen

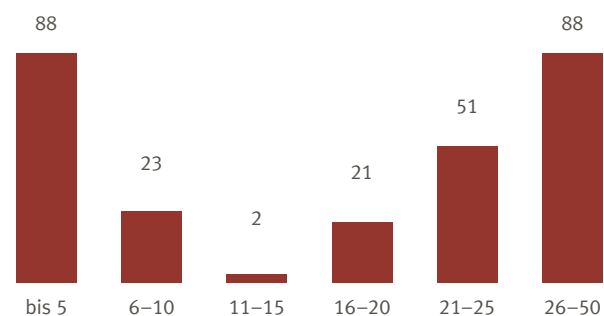
Gleichzeitig wollen wir in Zukunft verstärkt auf qualifizierte Nachwuchskräfte bauen. Neben der angestrebten Übernahme von guten Auszubildenden ist hier vor allem die Gewinnung junger Hochschulabsolventen als Ziel zu nennen. Um für diese als attraktiver Arbeitgeber zum „Relevant Set“ zu gehören, bieten wir zum Beispiel eine moderne IT-Ausstattung am Arbeitsplatz und flexible Arbeitszeiten für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Auch unsere gezielten Investitionen in Zukunftstechnologien sowie unser nachhaltiges Engagement können hier von Vorteil sein, da junge Arbeitskräfte sich zunehmend eine sinnvolle Aufgabe im Beruf wünschen. Zudem arbeiten wir aktuell an einer Employer-Branding-Kampagne, mit der spätestens 2014 unser Arbeitgeberimage gestärkt und auf offene Stellen im Unternehmen hingewiesen werden soll.

Altersverteilung Belegschaft zum 31.12.2012

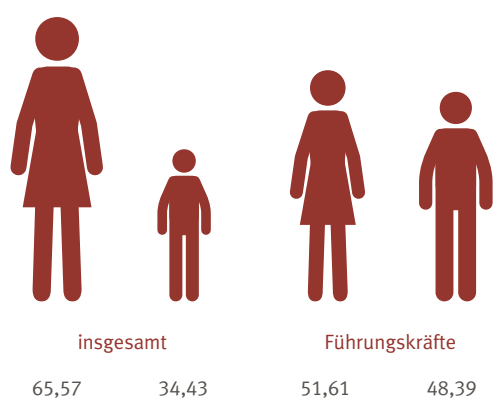
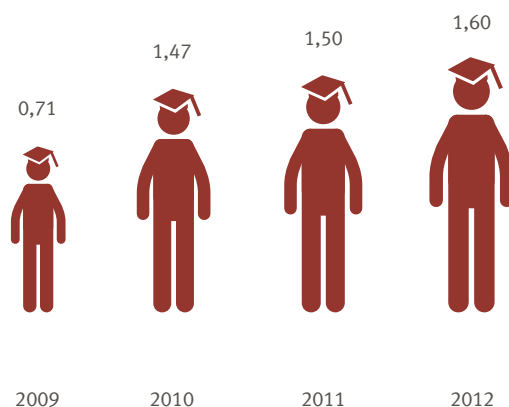
Alter	Männer	Frauen	gesamt
bis 20	3	8	11
21 - 30	17	34	51
31 - 40	6	18	24
41 - 50	35	60	95
51 - 60	26	53	79
über 60	7	7	14

Anzahl der Mitarbeiter*Betriebszugehörigkeit*

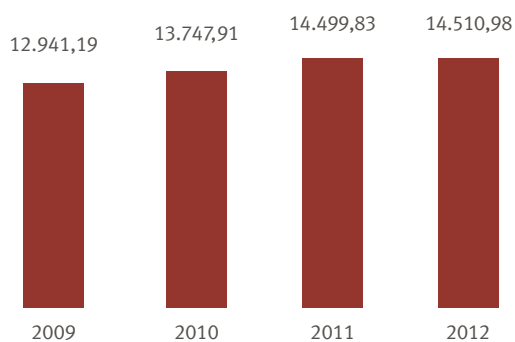
Anzahl der Mitarbeiter nach ihrer Beschäftigungszeit in Jahren zum 31.12.2012

*Frauenquote 2012*

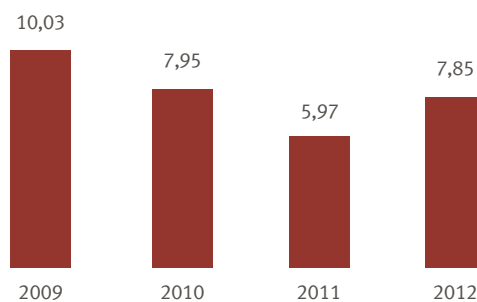
Frauenanteil insgesamt und bei den Führungskräften in %

*Weiterbildungstage pro Mitarbeiter**Lohn- und Gehaltszahlungen*

in TEUR

*Fluktuation*

in %



Ein wertschätzendes Klima der Vielfalt

Die GESOBAU pflegt seit jeher eine offene Unternehmenskultur, die auf Respekt, Fairness und Wertschätzung für jede und jeden Einzelne(n) basiert. Wir streben eine große personelle Vielfalt in unserer Belegschaft an und schaffen die Voraussetzungen dafür, dass alle Mitarbeiter diese Haltung anerkennen, teilen und leben.

Bandbreite in Bestand und Belegschaft

Als erstes Berliner Wohnungsunternehmen haben wir 2007 die Charta der Vielfalt unterzeichnet. Damit verpflichtet sich unser Unternehmen, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das frei von Vorurteilen, Ausgrenzung und Diskriminierung ist. Mit der Charta der Vielfalt, der seit ihrem Bestehen bereits mehr als 1.300 Unternehmen und Institutionen beigetreten sind, soll die Anerkennung, Wertschätzung und Einbeziehung von Vielfalt in der Unternehmenskultur in Deutschland vorangebracht werden.

Wir glauben fest daran, dass Heterogenität gerade für ein Wohnungsunternehmen wie unseres, das auch mit einer befruchtenden Vielfalt in der Bewohnerschaft zu tun hat, eine wichtige Bereicherung ist. Die GESOBAU sieht eine große Bandbreite in der Belegschaft als unschätzbaren Gewinn. Wir brauchen Mitarbeiter und Nachwuchs mit vielfältigen Fähigkeiten, unterschiedlichen Herkunftsgeschichten und Erfahrungen – unabhängig von Geschlecht, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung oder Hautfarbe. Denn genau so vielfältig ist der Bewohnermix in unseren Beständen und genauso bunt ist unsere Stadt. Jeder, der Berlin und unser Unternehmen mitgestalten möchte, ist uns willkommen. Das Wissen und die Einzigartigkeit jedes Kollegen und jeder Kollegin tragen zum Erfolg bei.

Flagge zeigen gegen Ausgrenzung

Als modernes Unternehmen öffnen wir uns ganz gezielt für Azubis mit Migrationshintergrund. Bei der Auswahl von neuen Auszubildenden und Studenten versuchen wir junge Leute, deren Wurzeln nicht in Deutschland liegen, für unsere fundierte Ausbildung zu begeistern. Aus diesem Grund arbeiten wir mit verschiedenen Vereinen und Trägern zusammen und kooperieren mit Schulen. Derzeit machen 35 junge Leute eine Ausbildung bzw. ein Studium bei der GESOBAU. Die Migrationsquote bei den Azubis liegt aktuell bei 27 Prozent. Bei der GESOBAU erhalten sie Anerkennung, Wertschätzung und Beachtung.

Mitarbeiter aus anderen Kulturen sind im globalen Zeitalter eine unverzichtbare Ressource. Wir fördern und nutzen ihre Potenziale. Die Effekte für unser Unternehmen liegen eindeutig im Zugewinn an interkultureller Kompetenz und wirken sich positiv auf die Produktivität aus. Kollegen aus anderen Kulturen ermöglichen uns den Blick über den eigenen Tellerrand, überwinden Sprachbarrieren und gewährleisten eine bessere Betreuung unserer ausländischen Kunden.



Die GESOBAU ist ein „Great Place to Work“!

Diese Nachricht war für uns weit mehr als eine Erfolgsmeldung. Die Auszeichnung für die GESOBAU beim Wettbewerb Great Place to Work® in der Kategorie „Beste Arbeitgeber in Berlin-Brandenburg 2013“ war ein großer Vertrauensbeweis unserer Mitarbeiter und gleichzeitig ein enormer Ansporn für uns als Arbeitgeber, unsere vertrauensvolle, anerkennende und attraktive Arbeits- und Unternehmenskultur auch zukünftig zu pflegen und weiterzuentwickeln.

Grundlage für die Wahl zu einem der fünf besten Arbeitgeber in der Region Berlin-Brandenburg in der Größenklasse „Unternehmen über 250 Mitarbeiter“ war eine unabhängige Online-Mitarbeiterbefragung durch Great Place to Work®, die im September und Oktober 2012 bei uns durchgeführt wurde. Darin wurden elementare Arbeitsplatzthemen wie Vertrauen, Identifikation, Teamgeist, berufliche Weiterbildung, Vergütung, Gesundheitsmanagement und Work-Life-Balance beurteilt.

Die Studie des Forschungs- und Beratungsinstituts Great Place to Work® weist vor allem bei den drei Erfolgsfaktoren Fairness, Stolz und Teamgeist hohe Zustimmung aus. Auf diesen Werten werden wir aufbauen, sie in unserem Unternehmen weiter pflegen, kultivieren und kommunizieren. Darüber hinaus ist das überzeugende Abschneiden in diesen Bereichen – vor allem beim Erfolgsfaktor Stolz – auch eine Bestätigung für unsere Nachhaltigkeitsstrategie. Wer bei der GESOBAU arbeitet, weiß offensichtlich warum.

*„Alles in allem kann ich sagen,
dies hier ist ein sehr guter Arbeitsplatz“: 81%*

Die Befragung enthielt 62 konkrete Fragen und zwei offene Kommentarfelder. 195 von 265 Fragebögen wurden ausgefüllt. Damit lag die Beteiligungsquote unserer Mitarbeiter bei 74 Prozent. Besonders in folgenden Punkten erhielt die GESOBAU eine überdurchschnittlich gute Bewertung:

Die Mitarbeiter kümmern sich umeinander: **91%**

Als neuer Mitarbeiter fühlt man sich hier willkommen: **90%**

Meine Arbeit hat eine besondere Bedeutung und ist mehr als ein „Job“: **89%**

Wir haben hier eine freundliche Arbeitsatmosphäre: **87%**

Ich möchte hier noch lange arbeiten: **87%**

Ich bin stolz auf das, was wir hier gemeinsam leisten: **86%**

„Neben diesen positiven Ergebnissen ziehen wir aus der Befragung natürlich auch zahlreiche wertvolle Anregungen“ sagt Dr. Christiane Kramer, Personalleiterin der GESOBAU. „Bei den offenen Kommentaren haben unsere Mitarbeiter viele gute Vorschläge gemacht und konstruktiv Kritik geübt. Diese Hinweise werden in weitere strategische Überlegungen einfließen – zum Beispiel zum Gesundheitsmanagement.“ Aktuell sind der Vorstand und die Führungskräfte der GESOBAU dabei, die Studie intensiv auszuwerten und wichtige Handlungsfelder daraus abzuleiten. Denn auch in Zukunft wollen wir für unsere Mitarbeiter ein „Great Place to Work“ sein.



GESOBAU-Nachhaltigkeitsprogramm

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
Unternehmen			
Nachhaltigkeit als grundlegende Strategie der GESOBAU tiefer bei allen Stakeholdern implementieren	Einen Mitarbeiter pro Bereich zum Nachhaltigkeitsmultiplikator aufbauen	IV/2012	●
	Vereinbarung von nachhaltigen Zielen für prämierelevante Gehaltsbestandteile sowie Aufnahme in BSC	II/2012	●
	Schaffung der Stelle eines GESOBAU-Nachhaltigkeitsbeauftragten	III/2013	●
Nachhaltigkeitsstandards in Deutschland mitgestalten (GRI; Deutscher Nachhaltigkeitskodex)	Gremiumbeitritt und aktive Mitarbeit eines Mitarbeiters	II/2012	●
	Carbon Footprint-Berichterstattung über Carbon Disclosure Project standardisieren	IV/2012	●
	Entsprechenserklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex	III/2013	●
Sicherung eines hohen Standards der Regelkonformität im Unternehmen	Externe Auditierung Compliance-Regeln	IV/2013	●
	Online-Compliance-Schulungen aller Mitarbeiter	IV/2014	
	Transparenzregeln für Sponsoring	I/2014	●●●
Markt			
Verbesserung der Wohnqualität: Digitalität im Kundenservice	Ausbau Online-Mieterservice: Allgemeine Kundenanfragen	III/2012	●
	Wohnungssuche auf mobilen Endgeräten		●
	Ausbau Online-Mieterservice: Vertragsdaten	III/2014	●
Verbesserung der Wohnqualität: Digitalität im Produkt	Vereinsmitgliedschaft Connected Living		●
	Musterwohnung mit Smart Home-Ausstattung	I/2013	●
Verbesserung der Wohnqualität: Digitalität beim Kunden	Glasfasernetz-Anschluss für 14.000 WE	II/2012	●
Anpassung an den demografischen Wandel	Neubau von 932 Wohnungen	IV/2018	●
	Ausbau von 200 zertifizierten „Komfort 50+“-Wohnungen im Märkischen Viertel	II/2016	●
Verringerung Fluktuation	Gründung einer Hausmeistergesellschaft und Einsatz von Hausmeistern im MV	II/2014	●
Sicherung der hohen Investitionen in energetische Komplettmodernisierung Märkisches Viertel durch imagefördernde Maßnahmen	Marke MV	IV/2015	●
	50 Jahre, 50 Aktionen im Jubiläumsjahr	IV/2014	●
	Hinwirken auf verbesserte Mieterstruktur im Einkaufszentrum	II/2014	●
Innovationsmanagement	Betriebsvereinbarung zum „Betrieblichen Vorschlagswesen“	IV/2013	

● erfolgt ○ begonnen ●●● kontinuierlich

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
Umwelt			
22.000 Wohnungen mit einem Energiebedarf kleiner/gleich 150 kWh/(m²a)	Energetische Modernisierung	IV/2013	○
Durchschnittliche CO ₂ -Emission je Wohnung 1,38 Tonnen	Klimaschutzvereinbarung 2020	IV/2020	○
Stichtagsbezogene Verbrauchsdatenauswertung	Machbarkeitsstudie: Automatisierte Verbrauchsdatenerfassung aus Rechnungen der Versorger und Abgleich SAP	IV/2012	●
Ausschöpfen Potenzial Energiesparen beim Kunden	Energiesparcheck-Projekt mit der BEA: 1.700 Beratungen im MV	IV/2014	●●●
Verbrauchsdatenreduzierung um durchschnittlich 50 % bei komplett-modernisierten Projekten im MV	Sicherstellung KfW-Effizienzhaus 100	IV/2015	○
Initiative Papierloses Büro	Anbindung von 2 weiteren Dienstleistern an elektronische Rechnungslegung	IV/2014	○
Erneuerbare Energien	E-Mobility: 2 Flottenfahrzeuge	IV/2012	●
Gesellschaft			
Verstetigen des Engagements in den Quartieren (gesichertes Budget)	Diverse Projekte soziales Management, Stadtteilstefte, Seniorenarbeit, Mietsubvention für Vereine und Initiativen		●●●
Kulturelle Teilhabe von Grundschulern	Kooperation Staatsballett, 3 Jahre	IV/2014	●●●
Sportliche Teilhabe von Kindern und Jugendlichen	Kooperation „ALBA macht Schule“, 3 Jahre	IV/2014	●●●
Gesellschaftliche Teilhabe von Kindern und Jugendlichen	Interaktiver Parcours in Smart-Home-Musterwohnung mit Karuna e.V.	I/2014	○
	Partizipationsprojekt „Kinder & Neubau“	IV/2013	
Förderung von jungen Familien	Bereitstellung von betreutem und günstigem Wohnraum; Kooperation mit Ostkreuz gGmbH		●●●
Mitarbeiter			
Fachkräfte-Akquiseprogramm	Social-Media-Kampagne	III/2014	
	Employer-Branding-Kampagne	IV/2013	○
Erhöhung Gesundheitsstand auf 96,4 %	Kontinuierliches Mitarbeiter-Feedback zu Arbeitsergebnissen und -qualität (alle FK; Messung nächste Mitarbeiterbefragung)	II/2015	●●●
	Gesundheitsmanagement: Kooperation mit der Techniker Krankenkasse	III/2013	●
	Gesundheitsmanagement: Maßnahme gesundheitsbewusste Führung	IV/2013	
	Gesundheitsmanagement: Maßnahme verhaltens- und verhältnisbedingte Prüfung der Arbeitsplätze	III/2014	
Vielfalt in der Belegschaft	Standardprozesse entwickeln für Integration Frauenförderziele in Geschäftsabläufe	IV/2013	

Über den Bericht | GRI-Index

Beim vorliegenden Bericht handelt es sich um den dritten Nachhaltigkeitsbericht der GESOBAU AG. Er umfasst alle nachhaltigkeitsrelevanten Tätigkeiten der GESOBAU.

Als Grundlage für unseren Nachhaltigkeitsbericht diente uns der Leitfaden zur Nachhaltigkeitsberichterstattung der Global Reporting Initiative (GRI G3.1) inklusive des Branchen-Zusatzprotokolls für Unternehmen der Bau- und Immobilienwirtschaft (CRESS). Der Bericht wurde von der GRI geprüft. Sie bestätigt, dass unsere Berichterstattung die Anforderungen der Anwendungsebene A erfüllt. Das bedeutet, dass wir auf alle von der GRI vorgegebenen Standardangaben und Kernindikatoren eingehen.

Darüber hinaus wenden wir den Deutschen Nachhaltigkeitskodex an und haben dafür 2013 die Entsprechenserklärung unterzeichnet. Die vollständige Entsprechenserklärung finden Sie im Internet unter: www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/de/anwendung/dnk-datenbank.html

Den ausführlichen G3 Content Index mit Anmerkungen und Erläuterungen zu allen Leistungsindikatoren und Managementansätzen finden Sie im Internet unter: www.gesobau.de oder verlinkt im Code:





Erklärung: Prüfung der Anwendungsebene durch die GRI

GRI bestätigt hiermit, dass **GESOBAU AG** ihren Bericht „Nachhaltigkeitsbericht 2013“ den GRI Report Services vorgelegt hat, die zum Schluss gekommen sind, dass der Bericht die Anforderungen der Anwendungsebene A erfüllt.

GRI Anwendungsebenen drücken den Umfang aus, in dem der Inhalt der GRI G3.1 in der eingereichten Nachhaltigkeitsberichterstattung umgesetzt wurde. Die Prüfung bestätigt, dass die geforderte Auswahl und Anzahl der Angaben für diese Anwendungsebene in der Berichterstattung enthalten ist. Die Prüfung bestätigt außerdem, dass der GRI-Content Index eine gültige Darstellung der vorgeschriebenen Offenlegungen gemäss den GRI G3.1 Richtlinien aufzeigt. Für die Methode siehe www.globalreporting.org/SiteCollectionDocuments/ALC-Methodology.pdf

Anwendungsebenen geben keine Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistungen des Berichterstatters oder der Qualität der im Bericht enthaltenen Informationen wieder.

Amsterdam, 20. September 2013



Nelmara Arbex
Deputy Chief Executive
Global Reporting Initiative



Die Global Reporting Initiative (GRI) ist eine netzwerkbasierende Organisation, die den Weg für die Entwicklung des weltweit meist verwendeten Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung bereitet hat und sich zu seiner kontinuierlichen Verbesserung und weltweiten Anwendung einsetzt. Die GRI-Leitfaden legen die Prinzipien und Indikatoren fest, die Organisationen zur Messung und Berichterstattung ihrer ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistungen verwenden können. www.globalreporting.org

Disclaimer: Wo die entsprechende Nachhaltigkeitsberichterstattung externe Links enthält, einschliesslich audio-visuellen Materials, betrifft dieses Statement nur das bei GRI eingereichte Material zum Zeitpunkt der Prüfung am 20. September 2013. GRI schliesst explizit die Anwendung dieses Statements in Bezug auf jegliche spätere Änderungen dieses Materials aus.

Impressum

GESOBAU AG
Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin
www.gesobau.de

Konzeption und Inhalte:

Kirsten Huthmann, GESOBAU AG
in Zusammenarbeit mit der AG Nachhaltigkeit
der GESOBAU AG

GRI-Index:

Saskia Lössl, GESOBAU AG

Text:

Daniel Freier, Torsten Seifert

Gestaltung:

Robert Körtge

Grafik & Reinzeichnung:

Sebastian Parson

Fotografie:

Gero Breloer, Thomas Bruns, Lia Darjes, Peter van Heesen,
Christian Kruppa, Sandra Wildemann, GESOBAU AG,
www.fotolia.de, www.istockphoto.de, www.123rf.de,
Thomas Mannss & Company, Vattenfall Europe AG

Produktion:

Druckerei Humburg, Berlin

Ansprechpartnerin:

GESOBAU AG
Kirsten Huthmann
Leiterin Unternehmenskommunikation und Marketing
Telefon: (030) 40 73-12 36
E-Mail: kirsten.huthmann@gesobau.de

Dieser Nachhaltigkeitsbericht wurde nachhaltig produziert:

ClimatePartner[®]
klimateutral

Druck | ID: 10033-1309-1001



Für die Produktion des Nachhaltigkeitsberichtes mit den vorliegenden Eckdaten werden 1.636,50 kg CO₂ für den Bedruckstoff, 271,92 kg CO₂ für Druckmaterialien und 15,25 kg CO₂ für Druck- und Weiterverarbeitung emittiert. Zusammen sind das inklusive Sicherheitsaufschlag 2.116,04 kg CO₂.

Der Druck des Nachhaltigkeitsberichts erfolgte klimaneutral. Durch ein Aufforstungsprojekt in Pendravan, Indien, wird die bei der Produktion angefallene Menge CO₂ zu 100 Prozent kompensiert.

GESOBAU AG
Wilhelmsruher Damm 142
13439 Berlin
www.gesobau.de

GESOBAU 

