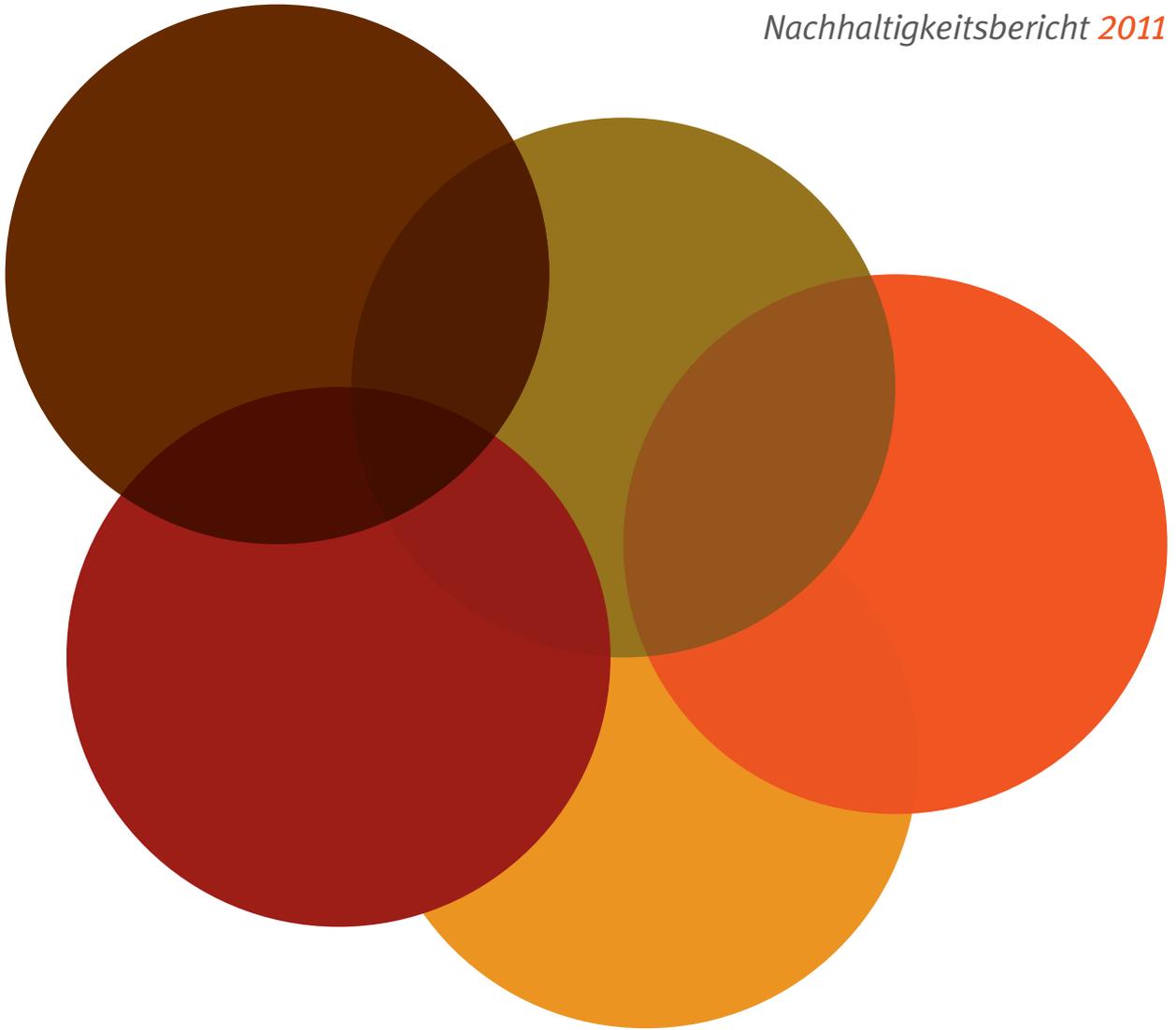


*Nachhaltigkeitsbericht 2011*



## Die GESOBAU auf einen Blick

		2010	2009
Umsatzerlöse	Mio. €	211,9	220,4
Verwaltete eigene Wohnungen	Anzahl	36.953	37.118
Operatives Ergebnis (EBIT)	Mio. €	37,0	36,5
Jahresergebnis nach Steuern	Mio. €	6,0	9,9
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	49,3	52,5
Anlagevermögen	Mio. €	986,4	939,6
Eigenkapital	Mio. €	267,1	260,3
Eigenkapitalquote	in %	21,9	21,1
Bilanzsumme	Mio. €	1.221,2	1.236,3
Mitarbeiter zum 31. Dezember	Anzahl	272	282

### Redaktionelle Anmerkung:

Der besseren Lesefreundlichkeit wegen verzichten wir auf die parallele Bezeichnung von Männern und Frauen und sprechen allgemein von Kunden und Mitarbeitern, womit jeweils beide Geschlechter gleichermaßen gemeint sind. Wo der besondere Fokus auf einer der Gruppen der Frauen oder der Männer liegt, ist dies separat vermerkt. Auch auf die Ausformulierung von Rechtsformen haben wir verzichtet.

## Über diesen Bericht



Die GESOBAU AG ist ein kommunales Berliner Wohnungsunternehmen, das mit rund 270 Mitarbeitern circa 37.000 Wohnungen bewirtschaftet. 2010 wurde die GESOBAU mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis sowie mit dem Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft im Bereich Nachhaltigkeit ausgezeichnet. Die Würdigung unserer integrierten Unternehmensstrategie, die ökonomische, ökologische und soziale Dimensionen gleichermaßen berücksichtigt, kam für uns überraschend. Selbst hatten wir das Etikett „nachhaltig“ bis dahin nicht für unsere Arbeit verwendet. Vielmehr meinen wir, dass der gesunde Menschenverstand einem Unternehmen heute gar keine andere Option lässt, als im besten Sinne verantwortlich zu handeln und Entscheidungen im Sinne der kommenden Generationen zu treffen.

Wir nahmen diese Auszeichnungen zum Anlass, nachhaltiges Handeln seit 2010 konzeptioneller zu verfolgen und in unsere Unternehmensstrategie zu implementieren. Seither treffen wir jegliche Entscheidung bewusst nach Nachhaltigkeitsgesichtspunkten – vom Bauprojekt über die Mietpolitik bis hin zu Personaltrainings und Werbemaßnahmen. Diese Strategieentwicklung und -implementierung zu dokumentieren und die Aspekte und Nuancen unseres Nachhaltigkeitsverständnisses herauszuarbeiten, ist Ziel des ersten nun vorliegenden Nachhaltigkeitsberichts der GESOBAU.

Bei der Erstellung dieses Nachhaltigkeitsberichts haben wir uns an die Report-Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) gehalten, die wir uns entsprechend testieren ließen. Dieses Verfahren machte auch uns selbst transparenter, welche unserer Messverfahren noch nicht optimal sind. Dies fließt in unsere weitere Arbeit ein. Der Bericht nach den Richtlinien der GRI soll zudem als Grundlage für den Unternehmensvergleich, insbesondere innerhalb unserer eigenen Branche, dienen. Wir werden damit für uns alle Potenziale aufzeigen und überprüfen, in welchen Tätigkeitsfeldern weiterer Optimierungsbedarf besteht.

Für wen haben wir diesen Bericht erstellt? Unsere Kunden profitieren in vielfältigster Weise vom Nachhaltigkeitsengagement der GESOBAU. Was das im Einzelnen alles ist, verdeutlichen wir in diesem Bericht anhand von Beispielen aus unserem Geschäftsalltag und ermöglichen die Sicht auf einen starken und verantwortlichen Vermieter. Als städtisches Unternehmen haben wir über unseren Anteilseigner, das Land Berlin, vertreten durch den Berliner Senat, auch die interessierte Berliner Öffentlichkeit und somit die Medien im Blick: Denn unser Wirken beschränkt sich nicht allein auf unsere Kunden. Es erstreckt sich über politische Ziele, energetische Maßnahmen und soziale Projekte bis in die Quartiere und tangiert somit auch weitere Anspruchs-

gruppen. Essentiell für unsere erfolgreiche Arbeit ist zudem, dass alle internen Akteure die Dimensionen verantwortlichen Handelns bei der GESOBAU kennen. Hierzu zählen nicht nur alle Mitarbeiter, sondern auch Führungskräfte, Vorstand und Aufsichtsrat. Diese internen Stakeholder erhalten mit unserem Bericht Leitgedanken, die sie für ihre tägliche Arbeit rüsten und auf die sie stolz sein können. Wir versprechen uns davon Regeln und Haltung für einen optimalen Kundenkontakt. Nicht zuletzt dienen Dialog und Vergleich mit anderen Wirtschaftsunternehmen unserer Branche der weiteren Professionalisierung und der Zukunftsgestaltung in der Immobilienbranche.

In unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht stellen wir generelle Strukturen, Prozesse und Besonderheiten unserer Aufstellung am Markt dar. Diese bilden den Status Quo der GESOBAU in Bezug auf wesentliche Parameter zum Berichtszeitpunkt ab. Wir haben Themen gewählt, die wir für unsere primären Stakeholder – Anteilseigner/Öffentlichkeit, Mitarbeiter, Kunden, Wettbewerber – als relevant erachten. Solche, die nur Nischenbedeutung aufweisen, haben wir als unwesentlich ausgeklammert. Relevant sind Themen, die im Kundendialog eine große Rolle spielen, die Medienvertreter häufig ansprechen und die sich bei Mitarbeiterbefragungen als besonders wichtig herausstellten.

Der Bericht umfasst unsere Tätigkeit als lokal agierendes Unternehmen; Geschäftsfelder unserer Tochtergesellschaft aktiva werden nicht gesondert dargestellt. Kennzahlen beziehen sich, um aussagekräftig zu sein, meist auf die Jahre 2009 und 2010, im redaktionellen Bereich auf Ereignisse bis zum 30.06.2011. Die dargestellten Kennzahlen sind Werte, die aus unseren internen Systemen generiert wurden. Wo Angaben nur geschätzt werden konnten, ist dies im Einzelnen vermerkt. Im kommenden Jahr werden wir einen Fortschrittsbericht per 30.06.2012 erstellen und die Kennzahlen um das Jahr 2011 ergänzen.

Jörg Franzen,  
Vorstand GESOBAU AG

# Inhalt

---

## Unternehmen

**111 Jahre: Für die Zukunft ist gesorgt** **5**

---

## Markt

**Heute schon an morgen denken** **17**

---

## Umwelt

**Endliche Ressourcen, unendliche Chancen** **35**

---

## Gesellschaft

**Miteinander, nicht nebeneinanderher** **51**

---

## Mitarbeiter

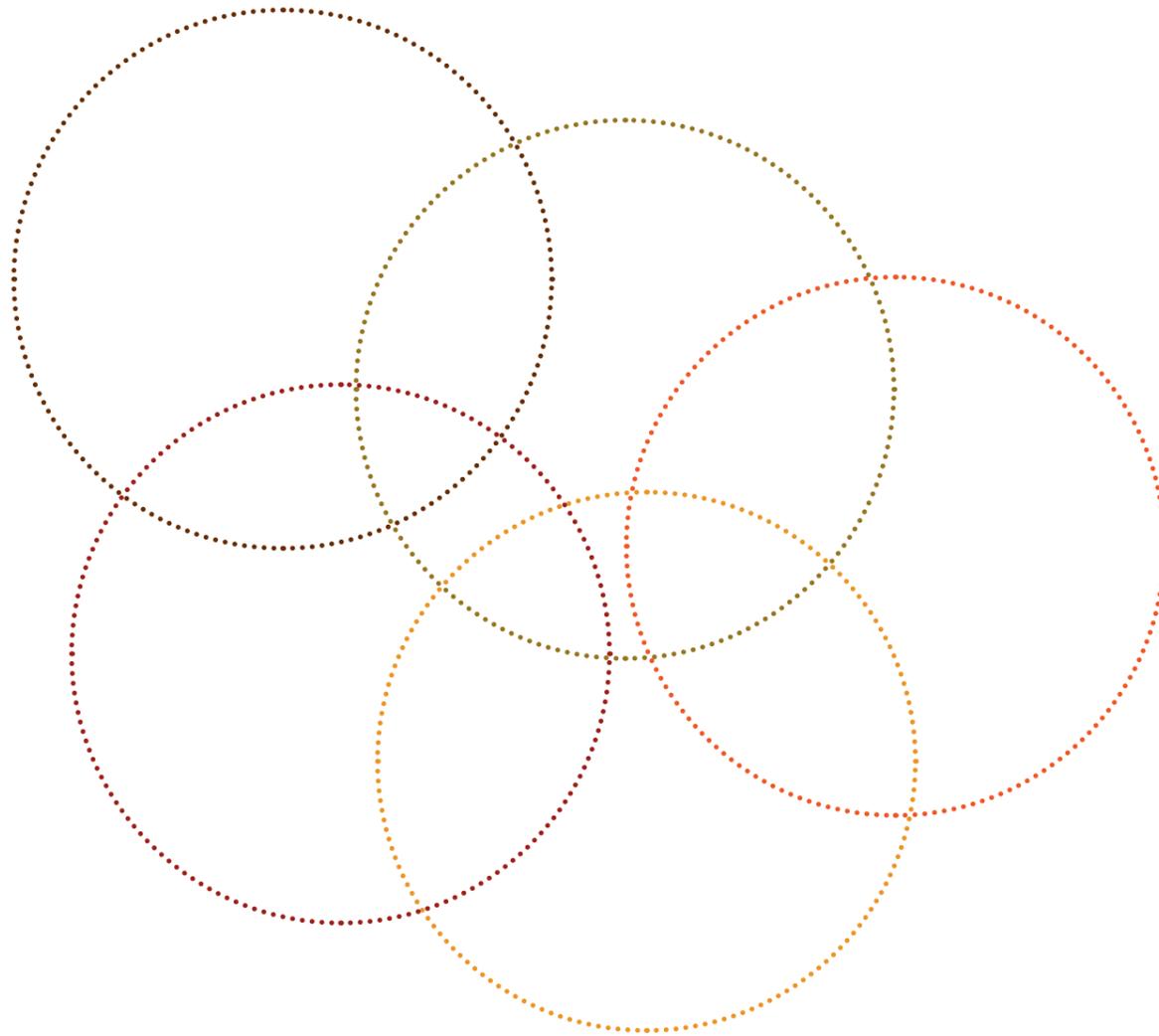
**Professionalität schafft Potenziale** **67**

---

## Anhang

**Nachhaltigkeitsprogramm, GRI-Testat, Impressum** **76 – 80**

---



Unternehmen

## ***111 Jahre: Für die Zukunft ist gesorgt***

---

Als kommunales Wohnungsunternehmen arbeiten wir mit einem sehr langlebigen Produkt und einer essentiellen Dienstleistung: mit dem Zuhause von Menschen. Unser Unternehmen blickt dabei auf eine lange Tradition zurück, 2011 feierten wir 111 Jahre GESOBAU. Im Laufe dieser Jahre gab es große gesellschaftliche und technologische Umbrüche. Um bestehen zu bleiben, mussten wir immer wieder neue Wege gehen, uns wandeln, wachsen, weiterdenken. Heute sind wir ein starkes, innovatives Unternehmen, das eine führende Rolle innerhalb seiner Branche übernommen hat, um für globale Herausforderungen mit lokalen Lösungen Verantwortung zu übernehmen.

## Die GESOBAU-Vorstände Jörg Franzen (rechts) und Christian Wilkens (links) im Gespräch

*Die GESOBAU wurde 2010 mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis ausgezeichnet, nun liegt Ihr erster Nachhaltigkeitsbericht vor. Was bedeutet nachhaltige Entwicklung für die GESOBAU?*

**Franzen:** Wir haben uns, angeregt von den Fragestellungen, die im Wettbewerbsverfahren des Deutschen Nachhaltigkeitspreises aufgeworfen wurden, intensiv mit den Dimensionen nachhaltiger Entwicklung auseinandergesetzt. Dabei haben wir festgestellt, dass das, was wir originär tun, um unser Unternehmen auf lange Sicht stabil im Markt aufzustellen, und die Art und Weise, wie wir dieses Ziel erreichen wollen, die drei Säulen nachhaltiger Entwicklung bereits abbildet, ohne dass wir dies vorher so benannt hätten. Gesellschaftliches Engagement, verantwortungsvolles Handeln für die eigenen Mitarbeiter sowie ein ausgeprägtes Umweltbewusstsein sind gleichberechtigte Bausteine einer wirtschaftlich erfolgreichen und somit nachhaltigen Entwicklung unseres Unternehmens. Mit den Entscheidungen, die wir heute treffen, bestimmen wir die Lebensgrundlage unserer Kinder. Das muss man einfach immer im Blick haben, bei jeder Entscheidung. Und immer müssen wir uns fragen: Wie wollen wir es machen, damit keine Werte – materielle wie immaterielle – zerstört werden?

*Welche Rolle spielt es, dass die GESOBAU ein landeseigenes Wohnungsunternehmen ist?*

**Wilkens:** Als städtisches Wohnungsunternehmen kümmern wir uns nicht nur um die aktuelle Daseinsvorsorge für die Bewohner, sondern verwalten auch das Eigentum der Stadt und somit aller Berlinerinnen und Berliner, und zwar gewinnbringend und profitabel. Langfristig steigern wir den Wert der Immobilien im Landesbesitz durch gute Bewirtschaftung, Investitionen und energetische Modernisierung. Wir wirken damit an der Lösung gesamtgesellschaftlicher Herausforderungen mit, und setzen darüber hinaus innovative, individuelle Schwerpunkte, um diese Ziele zu erreichen.

*Welche Herausforderungen sind für die Wohnungswirtschaft besonders relevant, welchen Beitrag können Sie hier leisten?*

**Franzen:** Wir müssen aktuell Segregationstendenzen in unserer Gesellschaft, demografische Herausforderungen sowie das bedeutende Risiko des Klimawandels aktiv und kreativ gestalten. In Berlin meinen wir zwar nicht, in absehbarer Zeit von steigendem Meeresspiegel, Gluthitze oder Versteppung betroffen zu sein. Dennoch sind wir ein Teil dieser Weltgemeinschaft, der in der Lage ist, die Erderwärmung durch CO<sub>2</sub>-Ausstoß und die Folgen für andere Regionen auf der Erde mit geeigneten Maßnah-

men zu bekämpfen oder zumindest aufzuhalten – und zwar aufgrund wirtschaftlicher Stärke. Daran arbeiten wir durch umfangreiche energetische Modernisierung unserer Bestände. Eine weitere Frage lautet: Wie entwickeln sich unsere Städte, wie wollen und werden Menschen darin leben? Welche Vorsorge können wir als Bestandhalter treffen, um unsere Siedlungen und Quartiere darauf einzustellen und sie lebenswert für die Bewohner zu gestalten? Hier hilft soziales Engagement, das die Bewohner einbezieht und mitgestalten lässt.

**Wilkens:** Es reicht zudem nicht, das Vorhandene zu verwalten. Durch die älter werdende Gesellschaft, durch sozial geforderte Bevölkerungsschichten, aber auch durch ein neues Wertebewusstsein, das etwa den Trend hin zu einem nachhaltigen Lebensstil in die breite Mitte unserer Gesellschaft transportiert, ändern sich die Anforderungen an das Wohnen. Ein nachhaltig aufgestelltes Unternehmen wie unseres agiert hier vorausschauend mit intelligenter Produktentwicklung, die bauliche wie serviceorientierte Maßnahmen beinhalten kann.

*Inwieweit ist der Nachhaltigkeitsgedanke auch bei Ihren Mitarbeitern bekannt, wie sorgen Sie dafür, dass Ihre Mitarbeiter nachhaltig agieren können?*

**Wilkens:** Der Deutsche Nachhaltigkeitspreis hat uns sehr geholfen, nachhaltiges Denken und Handeln in weiten Teilen unseres Unternehmens zu verankern. Zunächst ging es dabei ja darum, uns allen bewusst zu machen, dass die Vielzahl an sozialen Projekten und Kooperationen mit Schulen, Vereinen und Initiativen, die bei uns eine lange Tradition hat, und ökonomische Stärke – auch durch marktgerechte Mieteinnahmen – einander ergänzende Mosaiksteine in einem nachhaltigen Unternehmen sind.

**Franzen:** Das wirkliche Detailwissen kommt aus der Belegschaft. Deshalb wurden für die Erstellung dieses Nachhaltigkeitsberichts Mitarbeiter aus allen Bereichen zu Nachhaltigkeitsmultiplikatoren ernannt. Sie kamen in einer Arbeitsgruppe zusammen, um Nachhaltigkeitsaspekte aus ihren jeweiligen Abteilungen vorzustellen, miteinander zu diskutieren und auf Wesentlichkeit abzuklopfen. Dabei kam heraus: Vieles, was man instinktiv für nachhaltig hält, zum Beispiel innovative Arbeitsprozesse, die Ressourcen sparen und einen erhöhten Kundennutzen versprechen, sind genau die Kriterien, die auch die Global Reporting Initiative, kurz die GRI, für geeignete Indikatoren für die Nachhaltigkeitsberichterstattung hält. Nach den GRI-Indikatoren haben wir uns in der Themenauswahl und -darstellung natürlich gerichtet, die GRI-Testierung war uns wichtig.

Einige Themen, die wir wichtig und nachhaltig finden, werden von den Standards noch nicht erfasst; wir wollten sie dennoch darstellen und die Diskussion um Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft aktiv begleiten.

*Wie geht es jetzt weiter? Ein 1. Nachhaltigkeitsbericht verpflichtet ja nicht nur zu einem zweiten, sondern auch zu überprüfbareren Zielen in einem Nachhaltigkeitsprogramm.*

**Franzen:** Zurzeit werden Investitionsentscheidungen, Projekte sowie die individuellen, prämierelevanten Zielvereinbarungen aller Mitarbeiter bis hinauf zum Vorstand für 2012 vorbereitet. Zwar folgten diese Planungen bereits unserem integrierten Managementsystem auf Basis der Balanced Scorecard. Das heißt, dass zu jedem Zeitpunkt transparent wird, wie einzelne Ziele und Maßnahmen sich auf unsere übergreifenden Unternehmensziele auswirken und wie der Zielerreichungsgrad zu einem gegebenen Zeitpunkt ist. Wir definieren in diesem Jahr unsere Ziele allerdings präziser im Hinblick auf die Dimensionen der Nachhaltigkeit. Für

uns sind das Markt, Umwelt, Gesellschaft und Mitarbeiter, diesen Dimensionen folgt auch der vorliegende Bericht. Manches Ziel definieren wir auch neu, insbesondere um bestimmte Auswertungen und Berechnungen vornehmen zu können, die eine angemessene Indikatorenauflistung und Vergleichbarkeit in den kommenden Jahren ermöglichen. Darüber berichten wir in unserem Nachhaltigkeitsprogramm im Anhang. Und daran werden wir uns messen lassen. Außerdem werden wir uns aktiv in die Standardentwicklung für die Nachhaltigkeitsberichterstattung einbringen. Es gibt neben den internationalen GRI ja weitere Initiativen auf Bundesebene, etwa ganz neu den Deutschen Nachhaltigkeitskodex des Rates für nachhaltige Entwicklung. Welche Indikatoren zukünftig insbesondere für unsere spezielle Branche, die Wohnungswirtschaft, die Leitindikatoren einer nachhaltigen Entwicklung sind und wie darüber zu berichten sein wird, das wollen wir aktiv mitgestalten.





## 2011: 111 Jahre GESOBAU

1900

Am 25. Mai 1900 gründet der Berliner Eisenbahnunternehmer Philipp Balke die spätere GESOBAU: als Aktiengesellschaft für Bahnen und Tiefbauten, die sich aktiv am Ausbau Berlins als Verkehrsknotenpunkt Europas beteiligt.

1902

Die Aktiengesellschaft für Bahnen und Tiefbauten baut die erste Berliner U-Bahn-Verbindung zwischen Zoo und Nollendorfplatz.

1922/23

Einstieg ins Immobiliengeschäft mit dem Erwerb von sieben Häusern in Schöneberg. In den folgenden Jahren Einstieg in den Wohnungsneubau und Errichtung von 37 Häusern im Berliner Norden.

1949

Aus der „Aktiengesellschaft für Bahnen und Tiefbauten“ wird die „Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau gemeinnützige Aktiengesellschaft“ (GeSoBau) – zunächst als Tochterunternehmen unter dem Dach der ebenfalls städtischen degewo.

1955

Die Siedlung Schillerhöhe im Wedding entsteht. Sie stellt das erste große Neubauprojekt der GESOBAU dar.

1962

Die GESOBAU wird als Sanierungsträger des Märkischen Viertels (MV) beauftragt – eines der wohl ambitioniertesten Wohnungsbauprojekte in ganz Deutschland. Der Stadtteil soll als beispielhaft, modern und zukunftsweisend gelten und Wohnraum für tausende Berliner schaffen.

1964

Die ersten Mieter beziehen das Märkische Viertel – damals noch ohne befestigte Straßen, Bäume, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

1974

Schlüsselübergabe für die letzten Wohnhäuser im Märkischen Viertel. Auf einem 385 Hektar großen Areal ist ein neuer Stadtteil mit knapp 17.000 Wohnungen für rund 50.000 Menschen entstanden.

1984

Die ersten Mieterbeiräte im MV werden gewählt.

1990

Die GESOBAU beruft ihren ersten Umweltbeauftragten.

1990

Anfang Juni fällt die Mauer auch am Wilhelmsruher Damm. Die GESOBAU übernimmt die Patenschaft für die Umwandlung der kommunalen Wohnungsverwaltung im Osten Berlins in städtische Wohnungsunternehmen mit rund 100.000 Wohnungen in Marzahn und Hellersdorf.

1992

Die erste Ausgabe des Mietermagazins „Hallo Nachbar“ erscheint. Vierteljährlich versorgt es die Mieter mit allen wichtigen Informationen rund um die Themen Wohnen, Nachbarschaft und Veranstaltungen in den Quartieren der GESOBAU.

1994/95

Erwerb der Geschäftsanteile der Wohnungsbaugesellschaft Pankow und der Wohnungsbaugesellschaft Weißensee. Behutsam werden in den folgenden Jahren die unterschiedlichen Unternehmen zusammengeführt. Am Schluss steht die Fusion der drei Unternehmen unter dem Dach der GESOBAU im Jahr 2000.

1997

Die GESOBAU ist von nun an auch online zu finden unter [www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

1998

Gründung der GESOBAU-Stiftung.

1998

Gründung der aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH. Die hundertprozentige Tochtergesellschaft kümmert sich zunächst um die Verwaltung von rund 2.000 Wohnungen, die aus dem Bestand der GESOBAU in Eigentumswohnungen umgewandelt worden waren. [www.aktiva-berlin.de](http://www.aktiva-berlin.de)

2000

Umfirmierung in GESOBAU AG am 12. Juli

2000

Im Pankower Schlosspark Schönhausen findet unter maßgeblicher Regie der GESOBAU das 1. Kunstfest statt – seither eine kulturelle Institution weit über die Stadtgrenzen hinaus. [www.kunstfest-pankow.de](http://www.kunstfest-pankow.de)

2006

Im Mai 2006 startet die GESOBAU das Integrationsprojekt „Gut miteinander wohnen!“. Ziel ist es, den gesellschaftlichen Wandel mitzugestalten und Netzwerke und Instrumente für ein nachbarschaftliches Miteinander in den Wohnquartieren zu entwickeln. [www.gut-miteinander-wohnen.de](http://www.gut-miteinander-wohnen.de)

2007

In Kooperation mit zahlreichen sozialen Trägern eröffnet die GESOBAU im Mai die Nachbarschaftsetage Märkisches Viertel.

2008

Wechsel zu Ökostrom aus skandinavischen Wasserkraftanlagen, der keine Anteile aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe oder aus Atomkraft enthält.

2008

Am 29. September gibt die GESOBAU gemeinsam mit Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee und dem Regierenden Bürgermeister von Berlin Klaus Wowereit den Start der Modernisierung des Märkischen Viertels bekannt und eröffnet eine Infobox auf dem Stadtplatz.

2009

GESOBAU und die Fernheizwerk Märkisches Viertel GmbH (FMV) unterzeichnen eine Grundsatzvereinbarung. Damit wird das Märkische Viertel ab 2015 Deutschlands größte Niedrigenergiesiedlung sein.

2009

Der TÜV Rheinland zertifiziert im Märkischen Viertel erstmals einen „Quartiersansatz“ für das Produkt „Wohnkomfort 50+“.

2010

Die Berliner GESOBAU ist auf der Expo in Shanghai mit dem Modernisierungsprojekt Märkisches Viertel als Zukunftsmodell für eine bessere Welt.

2010

Im November wird die GESOBAU mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis ausgezeichnet.

2011

Am 25. Mai wird der 111. Jahrestag der Gründung gefeiert. Die GESOBAU ist heute ein gewachsenes, städtisches Wohnungsunternehmen mit über 37.000 Wohnungen in Berlin.

## Unternehmen mit Profil

*Die GESOBAU AG ist eines von sechs kommunalen Berliner Wohnungsunternehmen. Wir betreuen heute Mieterinnen und Mieter in rund 37.000 eigenen Wohnungen und sind der größte Anbieter von Wohnungen im Norden der Stadt. Unsere Kunden kommen aus allen Bevölkerungsschichten. Dazu gehören Singles genauso wie Familien mit Kindern sowie Senioren, Ur-Berliner und eine große Vielfalt an Menschen mit Migrationshintergrund. Die Sechziger-Jahre-Großsiedlung „Märkisches Viertel“ in Reinickendorf ist unsere markanteste Einzelbestandsmarke. Zu den Beständen gehören Gründerzeithäuser und Wohnanlagen im Stadtteil Pankow, Alt- und Plattenbauten in Weißensee sowie Altbauten in Wedding und in Wilmersdorf. Neben Mietwohnungen verwalten wir eine geringe Anzahl von Gewerberäumen, Mietergärten und Garagen.*



Im Kerngeschäft widmen wir uns der Vermietung und Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände. Dabei geben wir der Mieterzufriedenheit hohe Priorität, um Fluktuation und Leerstand zu minimieren. Mit zwei Geschäftsstellen und mehreren Servicecentern inmitten unserer Bestände sind wir nah an unseren Kunden. In den letzten Jahrzehnten haben wir uns von einem städtischen Verwaltungsbetrieb zu einem modernen Dienstleister mit Profil entwickelt.

Die Mieterzufriedenheit hängt maßgeblich vom Zustand unserer Bestände ab. Nur dort, wo man sich wohlfühlt, kann man auch wirklich „zu Hause“ sein. Deshalb investieren wir nachhaltig in unsere Bestände und schaffen ein Zuhause für die Ansprüche von morgen. Bei Modernisierungsvorhaben setzen wir energetische Konzepte inklusive wartungsarmer Haustechnik um, die die Verbrauchskosten senken. Um auch weiterhin attraktiven Wohnraum für differenzierte Ansprüche bereitzustellen, statten wir

Wohnungen marktgerecht aus und passen Grundrisse an neue Erfordernisse an. Im Fokus unserer Produktentwicklung stehen auch die demografische Entwicklung und somit die älteren Mieter, für die wir zahlreiche neue Angebote schaffen.

Darüber hinaus engagiert sich die GESOBAU für die Verbesserung der äußeren Rahmenbedingungen im Wohnumfeld. Mit dem Projekt „Gut miteinander wohnen!“ fördern wir aktiv die sozialräumliche Integration aller Mieterinnen und Mieter.

Seit 1998 hat die GESOBAU eine hundertprozentige Tochtergesellschaft, die aktive Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH. Diese konzentriert sich auf die Geschäftsfelder Private Hausverwaltung, WEG-Verwaltung und seit 2010 auch auf die Vermietung von GESOBAU-Wohnungen und Gewerberäumen.

## Geschäftspartner auf dem Prüfstand

Als öffentlicher Auftraggeber legen wir größten Wert auf die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und höchster Qualitätsstandards. Daher vergeben wir Aufträge nur an fachkundige, leistungsfähige, zuverlässige und gesetzestreue Unternehmen.

Die GESOBAU hält die im Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz geregelten Standards zur umweltfreundlichen Beschaffung von Materialien, zur Mindestlohnregelung sowie hinsichtlich der ILO-Kernarbeitsnormen (International Labor Organization) ein. Dies bedeutet, dass auch bei den Auftragnehmern darauf geachtet wird, woher die verwendeten Materialien stammen und unter welchen sozialen und ökologischen Bedingungen sie hergestellt, transportiert und verarbeitet worden sind.

Hinsichtlich der Vergütung der Mitarbeiter von Lieferanten stellt die GESOBAU sicher, dass Leistungen, die im Rahmen des Arbeitnehmerentendegesetzes erbracht werden, nur durch Unternehmen ausgeführt werden, die sich schriftlich verpflichtet haben, den Tarifvertrag des AEntG einzuhalten, und mindestens entsprechende Arbeitsbedingungen und Entgelte gewähren.

Die Normen der ILO regeln unter anderem, dass keine Zwangs- und Pflichtarbeit geduldet wird, die Arbeitnehmer Vereinigungsfreiheit genießen, das Entgelt für Männer und Frauen gleich ist sowie ein Beschäftigungsmindestalter gilt.

## Auf gemeinsame Werte verpflichtet

Wir haben 2010 einen Integritätsvertrag eingeführt, den alle Geschäftspartner, die im Rahmen von Großmodernisierungen für uns tätig werden wollen, unterzeichnen müssen.

Schwerpunktmäßig geht es darum, die Geschäftspartner daran zu erinnern und sie darauf zu verpflichten, sich an gesetzliche Vorschriften zu halten. Dabei wird größter Wert auf die Einhaltung der einschlägigen Rechtsvorschriften, die Grundsätze der sparsamen Verwendung von Ressourcen sowie von Fairness und Transparenz in den Beziehungen zu den Auftragnehmern gelegt. Um das Erreichen dieser Ziele sicherzustellen, hat die GESOBAU einen

unabhängigen Beobachter eingesetzt, der die Abwicklung der Aufträge bis zum Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen begleiten und überwachen soll. Der Jurist und Bau-Mediator Prof. Dr. Jürgen Kemper bekleidet diese neugeschaffene Position seit 2010.

Neben der Prävention von Wirtschaftsstraftaten wie Korruption werden auch die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes gegen unlauteren Wettbewerb (UWG) zur Vermeidung von illegalen Absprachen und des Arbeitnehmerentendegesetzes sowie die Vorschriften zur Bekämpfung von Schwarzarbeit überwacht.

## Gut geführt

Die derzeitigen Vorstände der GESOBAU wurden 2006 (Jörg Franzen) sowie 2008 (Christian Wilkens) in den Vorstand berufen. Die Vorstandsmitglieder werden alle drei Jahre vom Aufsichtsrat neu bestellt beziehungsweise bestätigt. Dem Aufsichtsrat gehören Vertreter des Anteilseigners, des Landes Berlin, der Arbeitnehmer der GESOBAU sowie unabhängige Experten an, die mithilfe ihres Expertenwissens die differenzierten Aufgaben eines städtischen Wohnungsunternehmens beurteilen und kontrollieren können. Neben dem Aufsichtsrat gibt es einen Finanz- und Grundstücksausschuss sowie einen Personalausschuss; beide werden aus Mitgliedern des Aufsichtsrates gebildet. Die Interessen der Belegschaft werden durch drei Arbeitnehmervertreterinnen im Aufsichtsrat gewahrt. Zwei Arbeitnehmervertreterinnen im Aufsichtsrat gehören auch dem Betriebsrat der GESOBAU an, eine von ihnen ist als Betriebsratsvorsitzende freigestellt.

Mehr zur Corporate Governance im Geschäftsbericht der GESOBAU: [www.gesobau.de/unternehmen](http://www.gesobau.de/unternehmen)

## Das Märkische Viertel wird zu Deutschlands größter Niedrigenergiesiedlung



**480**  
Millionen  
Investition

**32.000**  
Tonnen  
CO<sub>2</sub> im Jahr  
Einsparung

**13.000**  
Wohnungen

*Als im August 1964 die ersten Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen im Märkischen Viertel bezogen, waren sie Teil eines spannenden städtebaulichen Experiments. Am Nordrand (West-)Berlins wollte die Mauerstadt zeigen, wie die moderne, komfortable Großsiedlung der Zukunft aussehen sollte. Zahlreiche Architekten entwarfen ein Viertel mit gut 17.000 Wohnungen, das für rund 40.000 Menschen zur neuen Heimat werden sollte. Moderne Bäder und Küchen, Loggien, Fernheizung und Aufzugsanlagen gewährleisteten einen Wohnkomfort, der für die oftmals aus unsanierten Gründerzeithäusern zuziehenden Bewohner alles andere als selbstverständlich war. Mit rund 15.000 Wohneinheiten gehört der Großteil der Wohnungen im Märkischen Viertel der GESOBAU.*

Fast 50 Jahre nach seiner Errichtung steht das Märkische Viertel vor großen Herausforderungen. Die Wohnhäuser sind baulich in die Jahre gekommen und entsprechen den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz in keiner Weise. Darüber hinaus verlangen die gesellschaftlichen Veränderungen – insbesondere die Alterung der Gesellschaft und die wachsende soziale Heterogenität der Bevölkerung – nach adäquaten Antworten.

### Komplettmodernisierung von 13.000 Wohnungen

Wir entschieden uns 2007 für die umfassende Modernisierung der Siedlung. Seit 2008 haben wir rund 5.000 Wohnungen im Märkischen Viertel energetisch modernisiert. Noch bis 2015 erfolgt die sukzessive Komplettmodernisie-

rung, die insgesamt rund 480 Millionen Euro kosten wird. Die GESOBAU setzt die energetische Modernisierung als Mittel ein, um ein in jeder Hinsicht zukunftsfähiges Quartier zu schaffen. Dieses soll hohe ökologische Anforderungen erfüllen, Menschen unterschiedlicher Herkunft und unterschiedlicher Lebensverhältnisse angenehmen Wohnraum bieten und so beweisen, dass Großsiedlungen auch in Zukunft lebenswert sind. Angestrebt wird dabei nicht ein Leuchtturmprojekt unter Umsetzung aller denkbaren technischen Maßnahmen, das ohne hohen Fördermitteleinsatz nicht realisierbar wäre, sondern eine realistische, wirtschaftlich darstellbare Lösung. Prämisse ist hierbei immer, die Balance zwischen sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Anforderungen zu finden.

### Ziele der integrierten Komplettmodernisierung:

- Erhalten und Schaffen eines zeitgemäßen Wohnungsangebotes mit einem deutlichen Komfortgewinn für unterschiedliche Zielgruppen breiter Schichten der Bevölkerung.
- Annähernde Warmmietenneutralität nach Modernisierung.
- Erhöhung der Attraktivität und soziale Stabilisierung des Kiezes.
- Ausweitung des Angebots für das Wohnen 50+ und Erreichen weitestgehender Barrierefreiheit.
- KfW-Effizienzhaus 100 und 70 (in ausgewählten Projekten).
- Halbierung der Energiekosten.
- Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen von 43.000 Tonnen im Jahr um 32.000 Tonnen auf nur noch 11.000 Tonnen nach Abschluss der Maßnahmen.
- CO<sub>2</sub>-Neutralität im Märkischen Viertel ab 2015 durch zusätzlichen Umbau des Versorgers Fernheizwerk Märkisches Viertel in ein Biomasse-Heizkraftwerk.

### Stadtumbau West im Märkischen Viertel

2008 wurde das Märkische Viertel in das Investitionsprogramm des Bundes zum Stadtumbau West aufgenommen. Ein „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (INSEK) wurde erarbeitet. Das INSEK kombiniert die umfangreichen Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen der GESOBAU mit Projekten im ökologischen Städtebau, in den Bereichen Bildung und Kultur, Sport und Bewegung, öffentlicher Raum und Nachbarschaft. Ziel ist die Anpassung der Großsiedlung an die Anforderungen der demografischen Entwicklung sowie die Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität im Viertel.

[www.mein-neues-viertel.de](http://www.mein-neues-viertel.de)

## Auszeichnungen für die GESOBAU



### 2010

**Deutscher Nachhaltigkeitspreis 2010:** Kategorie „Deutschlands nachhaltigste Zukunftsstrategien (KMU)“  
[www.deutscher-nachhaltigkeitspreis.de/315-0-GESOBAU-AG.html](http://www.deutscher-nachhaltigkeitspreis.de/315-0-GESOBAU-AG.html)

**DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft:**  
 Nachhaltigkeit: mehr als Modebegriff und Energieeinsparung.  
 Sieger in der Kategorie „Nachhaltige Unternehmensprojekte und -konzepte in ökologischer Hinsicht“

**KlimaschutzPartner 2010**  
 (gemeinsam mit der Fernheizwerk Märkisches Viertel GmbH, einer Vattenfall-Tochter)

**Re-Skinning Award**  
 (Kategorie „Large Residential“)  
 internationale Auszeichnung

### 2009

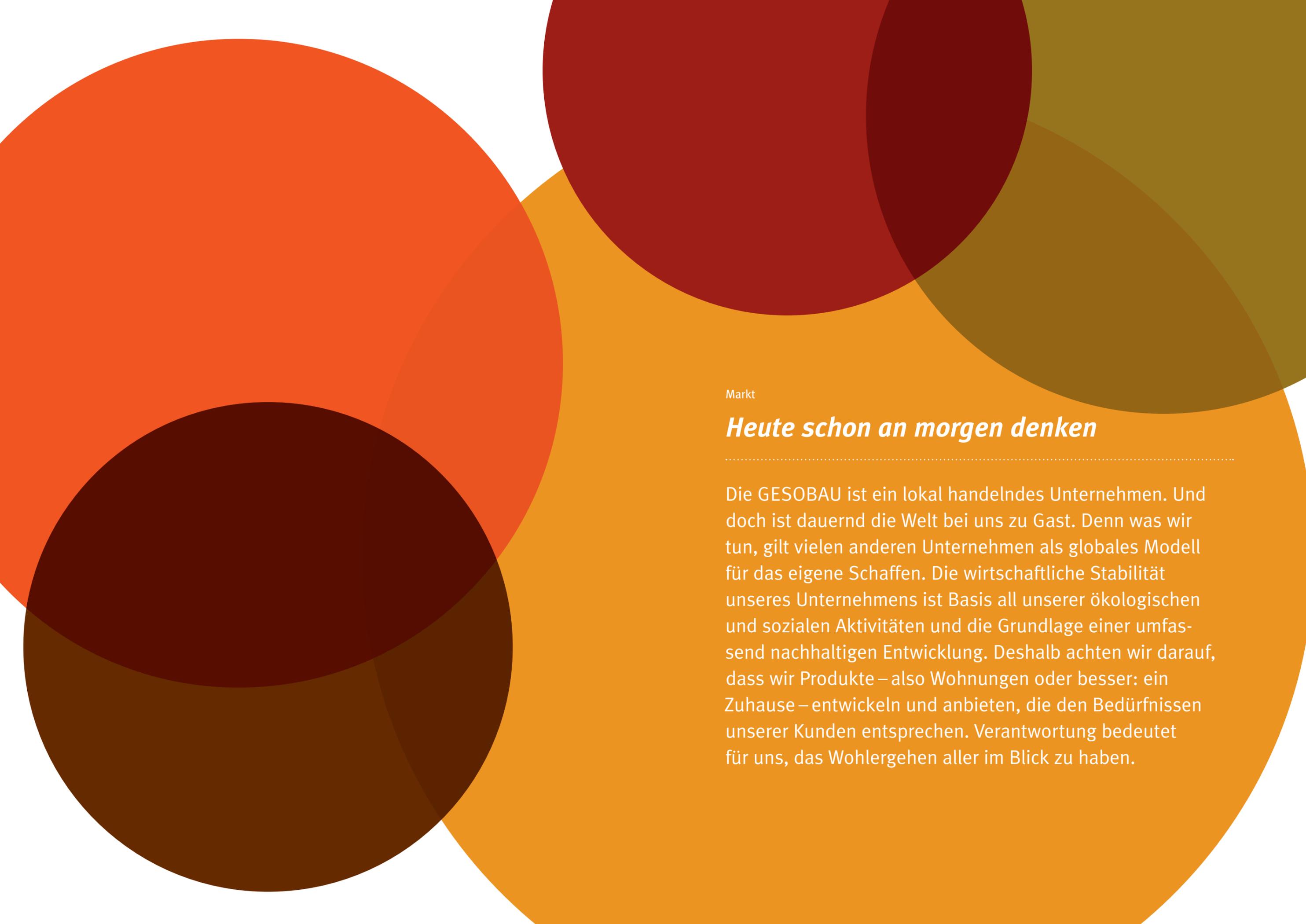
Preisträger des Wettbewerbs „**Familienfreunde 09**“  
 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

„**Julius engagiert 2009**“ der Initiative TOP500

**Plakette in Gold** beim Wettbewerb  
 „**Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen**“ des  
 Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

„Lobende Erwähnung“ beim **Immobilienaward Berlin 2009**  
 für das Pilotprojekt Eichhorster Weg

**2. Platz beim BBU-Wettbewerb**  
 „Das Produkt Wohnen und seine Vermarktung“



Markt

## *Heute schon an morgen denken*

---

Die GESOBAU ist ein lokal handelndes Unternehmen. Und doch ist dauernd die Welt bei uns zu Gast. Denn was wir tun, gilt vielen anderen Unternehmen als globales Modell für das eigene Schaffen. Die wirtschaftliche Stabilität unseres Unternehmens ist Basis all unserer ökologischen und sozialen Aktivitäten und die Grundlage einer umfassend nachhaltigen Entwicklung. Deshalb achten wir darauf, dass wir Produkte – also Wohnungen oder besser: ein Zuhause – entwickeln und anbieten, die den Bedürfnissen unserer Kunden entsprechen. Verantwortung bedeutet für uns, das Wohlergehen aller im Blick zu haben.

## Berlin in Shanghai

„Bessere Stadt, besseres Leben“ – das war das Motto der Weltausstellung, die vom 1. Mai bis 31. Oktober 2010 in Shanghai stattfand. Das Motto passte zur GESOBAU – kein Wunder, dass das Märkische Viertel, Deutschlands größtes städtebauliches Modernisierungsprojekt, eingeladen wurde, sich in China zu präsentieren: als Zukunftsmodell für eine bessere Welt.



[www.triad.de/de/projekte/515/urban-planet](http://www.triad.de/de/projekte/515/urban-planet)

Auch außerhalb der Weltausstellung erfährt die energetische Modernisierung des Märkischen Viertels eine große Aufmerksamkeit bei Fachwelt und breiter Öffentlichkeit. Immer wieder schauen sich Besuchergruppen aus Amerika, Frankreich, Russland oder eben China im Märkischen Viertel an, wie der ökologische Stadtumbau gelingen kann. Denn die Probleme ähneln sich, bei allen Unterschieden im Detail, weltweit. Die GESOBAU beteiligt sich aktiv am weltweiten Wissenstransfer, weil sich die jeweiligen lokalen Herausforderungen zu einer umfassenden globalen Herausforderung summieren.

Bei der Modernisierung des Märkischen Viertels geht es nicht nur darum, in Zeiten knapper werdender Ressourcen effizienter mit Energie umzugehen und weniger Treibhausgasemissionen auszustoßen. Vielmehr bieten Großwohn-

siedlungen wie das Märkische Viertel, wenn sie modernisiert und energetisch optimiert sind, ideale Bedingungen, um den demografischen Herausforderungen unserer Gesellschaft zu begegnen. Die Präsentation des Märkischen Viertels auf der Expo 2010 zeigte deshalb, dass Großwohnsiedlungen als Ressourcen sparende und Gemeinschaft stiftende Wohnform in Zukunft wieder an Bedeutung gewinnen werden.

Die GESOBAU war mit dem Märkischen Viertel auf der Expo auf zweierlei Weise vertreten. Im Deutschen Pavillon stellten wir die Großwohnsiedlung als Beispiel für die Wirtschaftlichkeit eines energetischen Umbaus vor. Auf besonders große Aufmerksamkeit stieß dabei der Umstand, dass für die Mieter die Kosten für die Modernisierung durch die Einsparung bei den Heizkosten nahezu aufgewo-



Besuchergruppen aus aller Welt: Aus den USA, Kanada, China, Japan, Korea, Russland, Finnland, Dänemark, England, den Niederlanden, Belgien, Frankreich, Luxemburg und zahlreichen Städten Deutschlands kamen 2009 und 2010 Besuchergruppen ins Märkische Viertel, um sich vom ökologischen Stadtumbau inspirieren zu lassen.

gen werden. In einem weiteren Pavillon, dem chinesischen Themenpavillon „Urban Planet“, präsentierte sich das Märkische Viertel als weltweites Vorbild für ökologischen Stadtumbau und nachhaltigen Klimaschutz.

Wozu aber dient die Präsenz eines kommunalen Berliner Wohnungsunternehmens am anderen Ende der Welt? Weit über 95 Prozent der Besucher der Expo waren Chinesen – und Geschäfte werden wir mit China nicht machen. Doch das Milliardenvolk, dessen Wirtschaft und Bevölkerung so rasant wachsen wie in keinem anderen Land, setzt sich mit den gleichen Themen und Herausforderungen auseinander wie wir – wenn auch in einem ganz anderen Maßstab. Konkrete Erkenntnisse, die wir seit Beginn der Modernisierung des Märkischen Viertels im Kleinen gewonnen haben, sind durch Know-how-Transfer schon längst in zehntausende energetische Modernisierungsprojekte in ganz China geflossen. Und davon profitiert auch wieder die GESOBAU. Denn der Beitrag zum globalen Wissenstransfer unterstreicht die Kompetenz unseres Unternehmens und stärkt sein Standing bei Gesellschaftern und Öffentlichkeit.

Dass dies keine reine Behauptung ist, bewies eine Veranstaltung in Berlin, auf der sich rund 70 Gäste aus Politik und Wirtschaft, Projektpartner, Dienstleister und Mieter der GESOBAU trafen, um gemeinsam über Urbanisierungsprozesse und die damit verbundenen Herausforderungen zu diskutieren.



„Was die GESOBAU im Märkischen Viertel macht, das ist klasse!“

Berlins Umweltsenatorin  
Katrin Lompscher

## Das Fremde und das eigene Bild

*„Monofunktionale Bettenburgen, Ghettos, hastig geplante Schlafstädte“: Großsiedlungen der Nachkriegszeit haben ein schlechtes Image – vor allem bei denjenigen, die sie gar nicht kennen. Nicht nur die Urbanität verdichtet sich hier, sondern auch das Vorurteil.*

Auch das Märkische Viertel gilt nicht als populär. Dabei zeigen uns Kundenbefragungen alle zwei Jahre: Wer hier wohnt, will nicht wieder weg. Die Bewohner des „MV“, wie das Märkische Viertel genannt wird, sind zufrieden, und zwar auch mit dem Wohnumfeld, mit der Infrastruktur und den Schulen. Seitdem wir das Märkische Viertel energetisch modernisieren, gilt dies noch mehr: Die modernisierten Wohnungen werden zu 50 Prozent von Wechslern aus dem Quartier bezogen – von Menschen also, die das Viertel kennen und schätzen, sich nun aber mehr Komfort gönnen wollen.

Gleichwohl ist es erforderlich, das Image des Märkischen Viertels zu verbessern. Denn die Bewohner des Viertels werden immer älter. Das Ausbleiben jüngerer Altersgruppen stellt ein Risiko dar, da wir überwiegend Familienwohnungen im Bestand haben. Zuzug von außen ist also geboten.

Das entscheidende Instrument, um die Außenwahrnehmung auf das Niveau der Selbstwahrnehmung anzuheben, ist die 2008 in Angriff genommene energetische Modernisierung. Sie behebt die objektiven Mängel der Siedlung und wertet den Stadtteil qualitativ und ästhetisch auf. Die energetisch hochwertigen Wohnungen machen das Märkische Viertel für neue Zielgruppen attraktiv, weshalb wir es gezielt unter ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten vermarkten. Anders ausgedrückt: Wir verknüpfen die bauliche Aufwertung mit einer Imagekampagne.

Im ersten Jahr der Kampagne richteten sich die Botschaften allein an die Bewohner des MV. Verbreitung fanden Motive,

die positive Assoziationen hervorrufen und zeigen, wie lebenswert das Quartier ist: gute Schul- und Freizeitangebote, Natur, Hochhausperspektiven mit Blick über die ganze Stadt. Das förderte die Identifikation mit dem Wohn- und Lebensort und erfüllte Mieter, aber auch GESOBAU-Mitarbeiter mit Stolz.

In einem zweiten Schritt plakatierten wir Motive, die Aufmerksamkeit bei allen Berlinern erzeugten und die einseitige Sicht auf die Großsiedlung veränderten. Um die Imagekampagne zu unterstützen und die Vermarktung von besonderen Wohnungen in einem besonderen Viertel zu fördern, unterhalten wir separate Internetseiten, verwenden ein eigenes Logo und arbeiten mit eigenen Werbeartikeln. Mit dieser Kampagne arbeiten wir daran, das Fremdbild Außenstehender mit dem Selbstbild der „Märker“ in Einklang zu bringen und eine wertschätzende Haltung gegenüber der Großsiedlung und ihren Bewohnern zu fördern. Auch Aktionen und Events tragen dazu bei, die Berliner ins Viertel zu locken. Speziell an Familien richtet sich beispielsweise die Aktion „Ich weiß, wie Dein Haus wohnt!“, die wir seit 2008 durchführen. Darüber hinaus unterstützen wir Filmproduktionen von Nachwuchs-Regisseuren, die ausgefallene Locations zum Drehen benötigen.

Die Ära der eindimensionalen Wahrnehmung des Märkischen Viertels wird mittelfristig beendet sein. Mit Recht werden die Bewohner dann davon überzeugt sein, in der schönsten Siedlung Berlins zu leben.

[mein-neues-viertel.de](http://mein-neues-viertel.de)  
[mein-maerkisches-viertel.de](http://mein-maerkisches-viertel.de)



## Kampf den Mietschulden

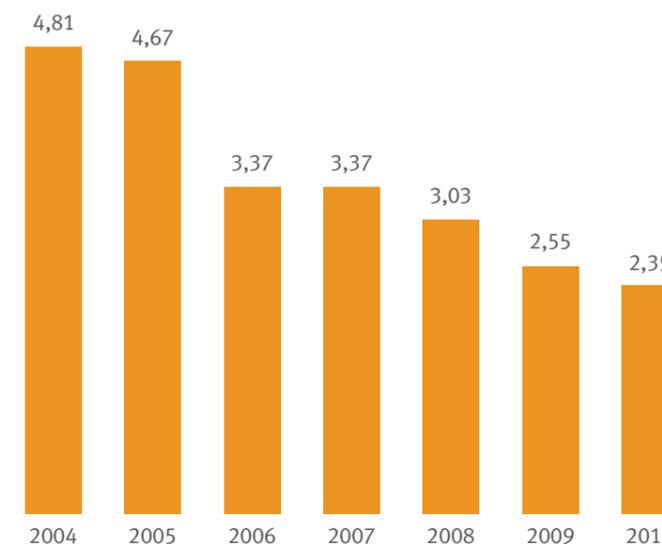
Wenn ein Mieter die Miete nicht überweist, ist das doppelt ärgerlich. Zum einen für den Vermieter – seine wirtschaftliche Stabilität kann gefährdet sein. Zum anderen für die weit überwiegende Zahl der Mieter, die pünktlich ihre Miete begleichen. Sie haben darunter zu leiden, wenn wegen ausbleibender Mietzahlungen geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verschoben werden müssen, weil die notwendigen Eigenmittel des Unternehmens nicht zur Verfügung stehen. Deswegen verfolgen wir ein strenges Forderungsmanagement. Dies beinhaltet auch, den in Zahlungsschwierigkeiten geratenen Mietern eine Lösung anzubieten. Mietschuldenberater unterbreiten dem säumigen Kunden spätestens nach vier Wochen ein Gesprächsangebot. Hierin erkennen sie, ob zum Beispiel gesundheitliche oder familiäre Probleme die Notlage bewirkt haben. In solchen Fällen bieten wir durch unser Sozialmanagement oder durch Sozialpartner Hilfe an. Auch der Umzug in eine günstigere Wohnung kann eine Lösung darstellen. Und nicht zuletzt versuchen wir bereits bei der Vermietung sicherzustellen, dass die Miethöhe in einem angemessenen Verhältnis zum Haushaltseinkommen steht.

Unser Forderungsmanagement ist erfolgreich. Während die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietsforderungen im Jahr 2004 noch rund 4,8 Millionen Euro betragen, sind es zurzeit nur noch rund 2,4 Millionen Euro.

Zu verdanken ist dieser Erfolg insbesondere unserem 2004 eingeführten Forderungsmanagement. Dieses sieht vor, dass säumige Mieter rasch hintereinander, nämlich in etwa zweiwöchigen Abständen, gemahnt werden. Wenn sie darauf nicht reagieren, schalten wir einen Anwalt ein, um die fristgerechte Zustellung von Zahlungs- und Räumungsklage sicherzustellen. Und wenn alle anderen Mittel ausgeschöpft sind, setzen wir eine schnelle Räumung durch, die so genannte Berliner Räumung.

Bei der Berliner Räumung wird nicht die gesamte Wohnung geräumt. Vielmehr tauscht der Gerichtsvollzieher die Schlösser aus und vereinbart mit den Mietern einen Zeitraum, in dem diese ihr Hab und Gut doch noch selbst aus der Wohnung schaffen können. Dies senkt nicht nur die Kosten für Mieter und Vermieter, sondern führt den Mietern auch das gesamte Ausmaß des Verfahrens vor Augen – ein konstruktiver Weg zur Schadensbegrenzung. Die Räumung ist aber nur die letzte Wahl, wenn alle anderen Lösungsangebote nichts gefruchtet haben. Im Jahr 2010 wurden von 100 seitens der GESOBAU gekündigten Wohnungen lediglich 17 tatsächlich geräumt; in allen anderen Fällen kam es zu einer gütlichen Einigung.

*Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Mietsforderungen*  
 in Mio. €



## Betriebskosten? Im Keller!

Um die Betriebskosten zu verringern, setzen wir hauptsächlich zwei Stellschrauben an: zum einen die energetische Modernisierung unserer Bestände, zum anderen das veränderte Verbrauchsverhalten der Mieter.

Unser wichtigstes Projekt im Bereich der energetischen Modernisierung ist der Umbau der Großwohnsiedlung Märkisches Viertel zu Deutschlands größter Niedrigenergiesiedlung. Von entscheidender Bedeutung ist dabei die Erneuerung der Heiztechnik. Indem wir das veraltete Einrohrheizsystem durch ein Zweirohrsystem ersetzen, ermöglichen wir erstmals eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Wärmekosten. Für die Ermittlung des Heizwärmeverbrauchs kommen heute moderne elektronische Funkheizkostenverteiler zum Einsatz.

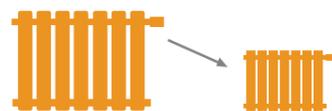
Damit haben es unsere Mieter jetzt selbst in der Hand, die Höhe ihrer Betriebskosten zu beeinflussen. Erste Abrechnungen in bereits fertig gestellten Wohnhäusern bestätigen unsere Prognose: Die warmen Betriebskosten lassen sich tatsächlich um die Hälfte reduzieren.

Mieter, die an ihrem individuellen Verhalten nichts ändern, merken dies allerdings an einer Nachzahlung bei der Betriebskostenabrechnung. Damit dies nicht passiert, setzen wir auf Aufklärung.

Um die kostenpflichtige Restmüllmenge in den Wohnhäusern weiter zu verringern, passen wir die Größen und Leerungsintervalle der Tonnen dem tatsächlichen Bedarf an. Im Märkischen Viertel und allen anderen Hochhäusern besteht zudem ein großes Einsparpotenzial in der Schließung der Müllschlucker, die bis 2015 erfolgt. Auf den neuen Müllstandsplätzen können die Mieter dann die Wertstoffe besser trennen (S. 40).

### Betriebskosteneinsparungen

am Beispiel der WHG 908, Eichhorster Weg, Märkisches Viertel



Energieverbrauch vor Modernisierung  
2005–2007 (Werte gemittelt):

**5.747,00** MWh/Jahr

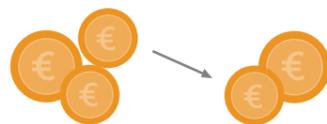
nach Modernisierung 2009

**2.847,00** MWh/Jahr

Einsparung

**2.900,00** MWh

**50,46 %**



warme Betriebskosten pro m<sup>2</sup>  
vor Modernisierung 2005–2007 (Werte gemittelt):

**1,80** €/m<sup>2</sup>

nach Modernisierung 2009w

**1,10** €/m<sup>2</sup>

Einsparung

**0,70** €/m<sup>2</sup>

## Persönlich da für unsere Kunden

Zufriedene Mieter haben keinen Anlass, sich woanders ein neues Zuhause zu suchen. Das senkt die Fluktuationsrate und trägt damit wesentlich zur Wirtschaftlichkeit unseres Unternehmens bei. Mieterwechsel sind schließlich immer mit Kosten verbunden.

Deshalb arbeiten wir stetig an unserem Kundenservice. Das bedeutet für uns: Wir agieren flexibel und orientieren uns an den Wünschen unserer Mieter. Wir wollen kein „Schema F“ und wir wollen die Betreuung unserer Kunden auch nicht komplett an eine anonyme Hotline auslagern. Deshalb bieten wir sowohl persönliche Ansprechpartner, die an fünf Tagen in der Woche für die Kunden erreichbar sind, als auch bereits seit 2004 einen Rund-um-die-Uhr-Service in Form einer 24-Stunden-Notfall-Nummer. Seit 2011 bieten wir auch einen Schadensmeldungs-Service im Internet und als App fürs iPhone (S. 27).

Trotzdem bleibt die Betreuung vor Ort unabdingbar. Der erste Ansprechpartner ist hier der Objektbetreuer. Er kennt sein Quartier und die Bewohner und kümmert sich zeitnah um deren Sorgen und Nöte – sei es der tropfende Wasserhahn, die kaputte Schaukel auf dem Spielplatz oder die Verunreinigung im Wohnumfeld. Sobald es um mietvertragliche Angelegenheiten geht (zum Beispiel die Anmeldung von Untervermietung oder Hundehaltung), ist der Kundenbetreuer gefragt. Kunden- wie Objektbetreuer sind den Wohnungen fest zugeordnet. In vielen Fällen ist deshalb über die Jahre hinweg ein enges Vertrauensverhältnis zwischen dem GESOBAU-Mitarbeiter und „seinen“ Mietern entstanden.

Während der Modernisierungsphase, die den Mietern einiges abverlangt, steht ein spezielles Mitarbeiter-Team allen Bewohnern mit Rat und Tat zur Seite. Im Märkischen Viertel ist es das sogenannte OSA-Team (Optimierung Sanierungs-Ablauf). Erfahrene Kundenbetreuer wie zum Beispiel Andrea Hepp begleiten die Mieter vor und während der Baumaßnahmen, klären Detailfragen unbürokratisch und oft direkt an Ort und Stelle, kümmern sich um Ausweichquartiere. Das wissen die Mieter zu schätzen. Herr Krautz und Herr Schulze aus dem Wilhelmsruher Damm 119 schrieben an die GESOBAU: „Im Zuge der Umbaumaßnahmen möchten wir uns ganz speziell und herzlich bei Frau Hepp bedanken. Alles, was sie in die Hand nahm, hat funktioniert.“



## Wenn zwei sich streiten ...

Immer wieder gibt es Situationen, in denen Mieter sich über für sie befremdliche Usancen der Nachbarn beschweren oder mit Entscheidungen der GESOBAU nicht einverstanden sind.

Wenn solche Konflikte schwelen, ist unser Beschwerdemanagement gefragt. Zwei Kolleginnen kümmern sich ausschließlich um Fälle, in denen sich auf üblichem Wege keine Lösungen finden lassen. Das Beschwerdemanagement fungiert dabei als neutrale Vermittlungsstelle zwischen Mietern, aber auch zwischen Mietern und GESOBAU-Mitarbeitern. Die Kolleginnen prüfen den konkreten Sachverhalt, suchen das persönliche Gespräch mit allen Betroffenen und arbeiten gemeinsam an einer Lösung. 2010 kümmerten sie sich um insgesamt 651 Streitfälle. Oft

helfen nur Kompromisse weiter, denn als Vermieter müssen wir die Interessen aller Bewohner eines Hauses gegen Einzelinteressen abwägen.

Wenn es um Beschwerden geht, die im privatrechtlichen Bereich liegen, schalten wir das Schlichtungsbüro in der Nachbarschaftsetage im Märkischen Viertel ein und vermitteln Kontakte zu ehrenamtlichen Streitschlichtern aus unserer Bewohnerschaft.

Die vom Beschwerdemanagement bearbeiteten Fälle fließen in unsere Prozesse im Kundenservice ein. Sie sind Chefsache, bieten sie doch häufig Anlass, Abläufe noch besser zu gestalten und die Kommunikation zu vertiefen.

## Datenschützerin Andrea Emer im Gespräch

*Frau Emer, heute hinterlässt jeder Spuren – beim Bezahlen mit der EC-Karte, beim Surfen im Internet, beim Telefonieren mit dem Handy. Was macht Datenschutz bei der GESOBAU aus?*

Im Mittelpunkt steht immer der Persönlichkeitsschutz. Wir haben täglich mit vielen personenbezogenen Daten zu tun, und zwar mit besonders sensiblen Daten, weil sie Aufschluss über Verhalten und Lebensumstände geben. Das betrifft die Daten unserer Mieter und potentieller Neukunden, aber auch Daten von Firmen, mit denen wir zusammenarbeiten, und Daten von Mitarbeitern. Deshalb müssen wir uns mit Datenschutzprinzipien auseinandersetzen. Dazu zählen Rechtmäßigkeit von Datenerhebungen, Richtigkeit, Zweckgebundenheit, Verhältnismäßigkeit, Transparenz, Nichtdiskriminierung, Sicherheit und Haftungsfragen. Ein zweiter Schwerpunkt ist die Datensicherheit. Hier geht es um den Schutz vor Missbrauch, Verlust und Veränderung von Daten.

*Wie wird der Datenschutz bei der GESOBAU praktisch umgesetzt?*

Die Anforderungen an den Datenschutz haben sich in den letzten Jahren massiv verändert. Mit unserer Betriebsvereinbarung zur Informationssicherheit haben wir einen Rahmen vorgegeben. Dieser setzt eindeutige Eckpunkte dafür, wie mit personenbezogenen Daten umzugehen ist,

die Mitarbeitern dienstlich bekannt werden. Konkret legt die Betriebsvereinbarung zum Beispiel fest, dass unsere Mitarbeiter in Bezug auf alle vertraulichen Informationen Verschwiegenheit wahren müssen, es sei denn, die Offenlegung dieser Daten ist ausdrücklich gestattet worden.

*Aber reichen Gesetze, Verordnungen und Dienstweisungen wirklich aus, um die Thematik im Arbeitsalltag präsent zu halten?*

Wir tun noch mehr und setzen auf regelmäßige Schulungen und Informationen. 2010 haben wir eine Online-Schulung durchgeführt, mit der wir alle Mitarbeiter über den verantwortungsbewussten Umgang mit Daten informiert haben. Auf diesem Weg wollen wir weitermachen. Außerdem veröffentlichen wir jeden Monat in unserem Intranet News zur IT-Sicherheit. Dabei geht es beispielsweise um die Wahl eines sicheren Passworts, aber auch um Dauerbrenner wie Spam und Scareware, um den richtigen Umgang mit USB-Sticks und um das Thema „Mit dem Notebook auf Reisen“. Wenn in den Köpfen angekommen ist, dass man immer genau überlegen sollte, wozu der andere die Daten braucht, die er von einem haben will, dann sind wir einen guten Schritt vorangekommen. Keiner sollte unkritisch mit Daten umgehen, weder beruflich noch privat. Weniger ist in Sachen Datenschutz oft mehr.

*Was wird im Hause GESOBAU für Datensicherheit getan?*  
Im Zeitalter der weltweiten Vernetzung sind die Datenströme schneller und unüberschaubarer geworden. Um sich effektiv zu schützen, muss man wissen, wovor man sich schützen will. In Sachen Datensicherheit arbeiten wir eng mit unserem externen IT-Dienstleister zusammen, der das technische Know-how hat, um Sicherheitsschwächen in unserem System aufzudecken. Je besser die Technik ist, mit der wir arbeiten, umso effektiver können wir unberechtigte Zugriffe abwehren. Wir müssen immer einen Schritt voraus sein, um kriminellen Hackern keine Chance zu geben und den Datenschutz präventiv voranzutreiben. Deshalb steht der technische Veränderungsbedarf bei uns ständig auf dem Prüfstand.

*Was haben die Kunden vom Engagement der GESOBAU in Sachen Datenschutz und Datensicherheit?*  
Sie können sich darauf verlassen, dass uns der Schutz und die Sicherheit der uns anvertrauten Daten sehr wichtig sind. Das schafft Vertrauen.



### Andrea Emer

Seit 2005 ist Andrea Emer Datenschutzbeauftragte der GESOBAU. Damit ist sie praktisch in jeden internen Geschäftsprozess involviert, denn fast immer geht es um Daten, die geschützt werden müssen. Zu ihren Aufgaben gehört es, über die aktuellen Gesetze und Richtlinien Bescheid zu wissen, mit den behördlichen Datenschützern zusammenzuarbeiten – und immer wieder die Frage nach dem Schutz von Daten zu stellen, wenn im Unternehmen Prozesse geändert werden.



## Vom Wunsch zur Wirklichkeit

*Alle zwei Jahre überprüfen wir mit einer repräsentativen Kundenbefragung, wie zufrieden unsere Mieter mit ihrer Wohnung und ihrem Wohnhaus, aber auch mit der Nachbarschaft und unserem Service sind. Die Ergebnisse zeugen von einer hohen Gesamtzufriedenheit. Natürlich offenbart die Mieterbefragung jeweils auch Mängel und zeigt auf, was wir noch besser machen können.*

Ein Beispiel: Wenn Mieter die Sauberkeit im Haus oder im Wohnumfeld bemängeln, schreiben wir den Pflegevertrag mit dem Dienstleister neu aus oder schicken unsere eigenen Mitarbeiter häufiger zur Kontrolle vorbei.

Regelmäßig befragen wir unsere Kunden auch zu Wünschen für die Zukunft – zum Beispiel dazu, wie sie im Alter wohnen möchten, ob sie per E-Mail mit uns kommunizieren wollen und wie wichtig ihnen modernste Datentechnik ist. Im Ergebnis führte dies zur Einführung der „Wohnkomfort 50+“-Wohnung (→ S. 28), zu einem Online-Service zur Schadensmeldung und zum weiteren Ausbau des Breitbandkabels für Telefonie, Internet und TV. (→ S. 27)

**Kundenzufriedenheit**  
zufrieden oder sehr zufrieden  
(lt. Mieterbefragung)

2007

86%

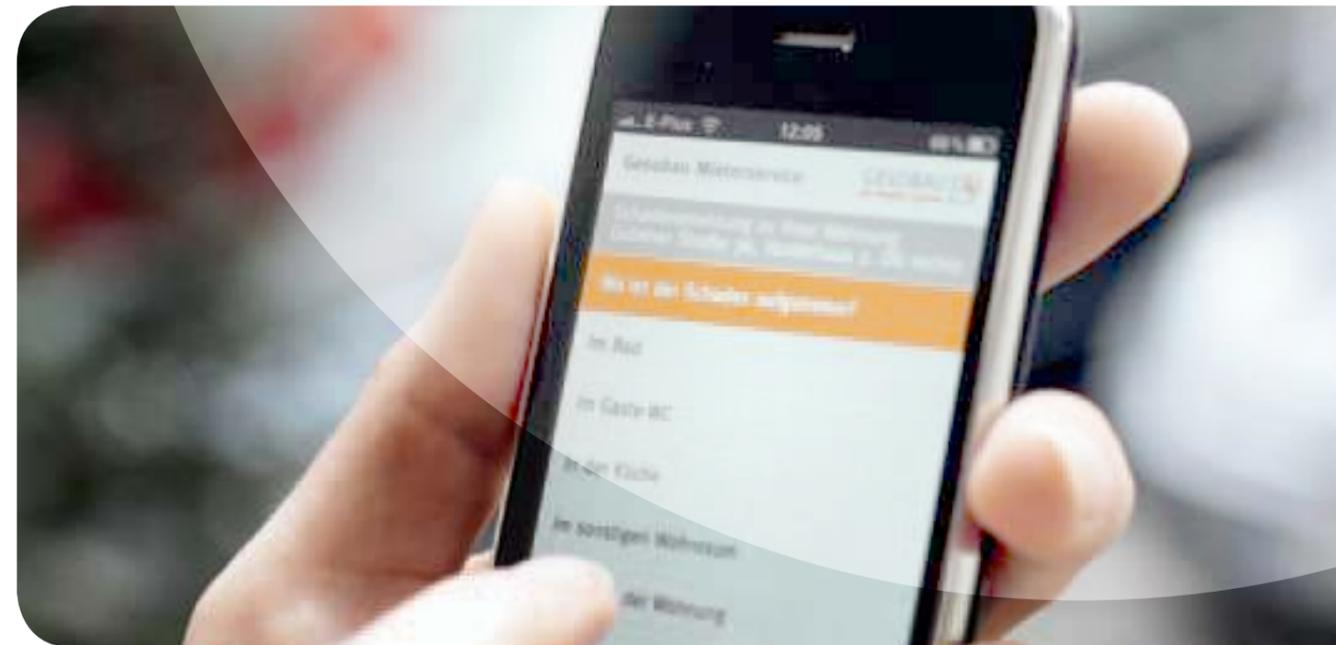
2009

87%



## Online-Mieterservice

Grundsätzlich bemerken wir bei unseren Kunden eine große Offenheit gegenüber technischen Innovationen. Seit Frühjahr 2011 gibt es deswegen bei der GESOBAU den Online-Mieterservice. Er stellt eine Ergänzung zu den bereits vorhandenen Kontaktmöglichkeiten dar. Der neue Online-Service bietet die Möglichkeit, Reparaturbedarfe in der Wohnung oder am Haus online und als App und damit zu jeder beliebigen Zeit über das Internet zu melden. Mit dieser zusätzlichen Option der schnellen und unkomplizierten Schadensmeldung gehört die GESOBAU deutschlandweit zu den ersten Wohnungsunternehmen, die ihren Kunden einen Online-Service anbieten. Das Verfahren verläuft dabei genauso wie bei denjenigen Schadensmeldungen, die manuell durch einen GESOBAU-Mitarbeiter ausgelöst werden: Die Schadensmeldung durchläuft automatisch das GESOBAU-IT-System und landet direkt bei der jeweiligen, durch einen Pauschalvertrag gebundenen Firma. Diese startet dann ohne weiteren Verzug das Reparaturmanagement und schickt einen Handwerker zum Mieter. Bis zum 30.6.2011 hatten sich rund 1000 Mieter für die Teilnahme am Online-Mieterservice angemeldet.



## Schnelles Internet und TV-Vielfalt

Deutlich gemacht hat die Mieterbefragung auch, dass der Wunsch nach verlässlicher, moderner Kabeltechnologie weit verbreitet ist. Wir haben uns deshalb entschlossen, hier zukunftssicher zu investieren, um die Potenziale des Datenverkehrs von morgen heute bereits zu erschließen. Wir erneuern deshalb in unseren Beständen in Wilmersdorf, Wedding und Borsigwalde die Hausverteilnetze (Netzebene 4, NE4) und verlegen neue Breitbandkabel von den Anschlussstellen im Keller bis in die Wohnungen. Unser Partner Kabel Deutschland verlegt bis Anfang 2012 im Märkischen Viertel und im Weddinger Quartier Schillerhöhe Glasfaser-Breitbandnetze und die Zuleitungen bis in die Häuser (Netzebene 3).

Unsere Mieter in Pankow und Weißensee profitieren bereits seit drei Jahren von einer Kabelaufrüstung nach der analoges, digitales und hochauflösendes Fernsehen, schnelles Breitband-Internet und Telefon nur noch über eine Multimediadose bereitgestellt werden. Das moderne Kabelnetz, das aus leistungsfähigen Glasfaser- und Koaxialkabeln besteht, ermöglicht besonders hohe Geschwindigkeiten im Internet und per Digital Receiver den Empfang von Dutzenden TV- und Radiosendern.

## Wohnungen für ein ganzes Leben

*Der demografische Wandel tangiert alle Lebensbereiche und beschäftigt Wohnungsunternehmen intensiv – ganz besonders städtische Gesellschaften wie die GESOBAU, die Angebote für breite Bevölkerungsschichten bereitstellen. Dabei werden viele Fragen aufgeworfen: Wie sehen die zukünftigen Zielgruppen aus? Wie gehen wir als Vermieter damit um, dass die Menschen immer älter werden? Und was erwarten die älter werdenden Kunden von uns und von ihrer Wohnung? Wir beschäftigen uns interdisziplinär mit allen Aspekten dieses Themas, um passgenaue Angebote zu entwickeln, die auch morgen noch tragen.*

Die meisten Menschen streben im Alter ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden an. Da machen auch die Mieter der GESOBAU keine Ausnahme. Rund 21 Prozent der Bewohner in unserer Großwohnsiedlung Märkisches Viertel sind bereits jetzt älter als 65 Jahre und mehr als die Hälfte davon beabsichtigt, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung zu bleiben.

Um dies zu ermöglichen, verfolgt die GESOBAU den Quartiersansatz „design for all“. Das heißt: Wir schaffen komfortable, barrierearme Wohnungen für alle – nicht nur für Ältere, sondern zum Beispiel auch für Eltern, die mit dem Kinderwagen ohne Anstrengung in die Wohnung gelangen wollen. Und zwar überall dort, wo auch für eine gute Nahversorgung durch Geschäfte und Ärzte gesorgt ist.

Zusammen mit dem TÜV Rheinland entwickelte die GESOBAU zudem das TÜV-Zertifikat „Wohnkomfort 50+“. Die damit testierten Wohnungen verfügen über einen barrierearmen Eingang, eine bodengleiche Dusche, eine Badtürbreite von mindestens 78 Zentimetern und einen leicht zugänglichen Balkon. Insbesondere im Märkischen Viertel schaffen wir großflächig Komfort-50+-Wohnungen, da dieses Quartier durch die weitreichende Barrierefreiheit im Straßenland und auf Gehwegen, in Parks und öffentlichen Einrichtungen fürs komfortable Wohnen im Alter prädestiniert ist. Zudem werden alle Häuser im Märkischen Viertel durch Aufzüge barrierefrei erschlossen. Und wo Wohnkomfort 50+ drauf steht, sind die Flure sogar für Rollstuhlfahrer und Krankentransporte geeignet. Schließlich bestätigt das Zertifikat auch, dass im nahen Wohnumfeld vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungs- und medizinische Einrichtungen vorhanden sind.

Derzeit planen wir den Bau von rund 1.000 Wohnungen in diesem Segment. Hierbei binden wir die Mieter aktiv in den Prozess ein, um maßgeschneiderte Angebote zu entwickeln. Ende 2010 waren bereits 289 Wohnungen im Märkischen Viertel barrierearm fertiggestellt, davon 46 mit TÜV-Zertifikat.

Neben der vom TÜV Rheinland zertifizierten Einzelwohnung bieten wir älteren Mietern weitere innovative Wohnformen

an. Dazu gehört, dass wir bei Bedarf Wohnungen auf einer Etage zusammenlegen und so für Senioren-Wohngemeinschaften oder für das Mehrgenerationenwohnen nutzbar machen. Bisher sind fünf solche Großwohnungen entstanden; in einer wohnt eine Rentnerin mit ihrer Tochter.

### Service-Wohnen für Senioren

Ein weiteres Angebot bilden zwei Seniorenwohnhäuser im Märkischen Viertel und weitere sechs in unseren anderen Beständen. Diese Seniorenwohnhäuser verfügen über Gemeinschaftsräume und ein von verschiedenen Partnern bereitgehaltenes Serviceangebot. Auch diese Wohnhäuser werden sukzessive im Rahmen von Modernisierungsvorhaben erneuert.

### Senftenberger Ring, Märkisches Viertel

Bereits modernisiert sind die zwei Seniorenwohnhäuser im Märkischen Viertel. Besonderes Augenmerk lag hierbei auf dem Seniorenwohnhaus am Senftenberger Ring 12, das inzwischen einen zentralen Bestandteil des Modellprojekts „Zuhause – gewohnt sicher“ bildet. Das Wohnhaus selbst bietet nach der Modernisierung ein Nachbarschaftscafé als Treffpunkt vor allem für ältere und hilfebedürftige Menschen, ein Service- und Beratungsbüro sowie barrierearme Pflegewohnungen. Das Projekt „Zuhause – gewohnt sicher“ geht aber darüber hinaus: Es umfasst insgesamt rund 1.500 Wohnungen im Einzugsgebiet zwischen dem Wilhelmsruher Damm und dem Senftenberger Ring und stellt mit seiner Kombination aus freiwilliger Nachbarschaftshilfe und professioneller Unterstützung ein ganzheitliches Pflege- und Serviceangebot sicher, das die Versorgungsstruktur im Viertel ergänzt und damit die Lebensqualität hilfebedürftiger Menschen steigert. Die GESOBAU stellt dem Projekt die Gemeinschaftsräume zur Verfügung und hilft bei der Anschubfinanzierung des ehrenamtlich betriebenen Nachbarschaftscafés. Der Kooperationspartner UNION-HILFSWERK versorgt die Pflegewohngemeinschaft über den ambulanten Dienst und übernimmt Beratungsangebote. Die GESOBAU-Nachbarschaftsetage und das Netzwerk Märkisches Viertel sind ebenfalls in das Modell „Zuhause – gewohnt sicher“ integriert.

### Neumagener Straße, Weißensee

Ein völlig neues Wohnkonzept entstand 2010 auch in Weißensee. Nach einer umfassenden Modernisierung bietet das Seniorenwohnhaus in der Neumagener Straße 19 119 seniorengerechte Wohnungen – sechs davon behindertengerecht – sowie verschiedene Funktionsräume. Das fehlende Angebot an altersgerechtem Wohnen in Weißensee gab den Ausschlag dafür, auch einen Betreuungsservice einzurichten, der die vielfältigen Anforderungen an sicheres Wohnen im Alter abdeckt. Die Bewohner der ersten vier Etagen können auf die Dienste der im Haus neu ansässigen Sozialstation Alma Via setzen, die ihnen zum Beispiel hilft, Wohngeld oder Pflegeleistungen zu beantragen, Arztbe-

suche zu meistern oder Medikamente aus der Apotheke zu holen. Ein Café, Gemeinschaftsräume auf jeder Etage und ein Gymnastikraum runden das innovative Wohnkonzept ab.

Doch wir denken auch an diejenigen Mieter, die in ihrer ganz normalen Wohnung alt werden möchten: Wir beraten und unterstützen sie beim Reduzieren von Barrieren in ihrer Wohnung und entwickeln auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Angebote. Denn je vielfältiger unsere Wohnungspalette ist, desto besser und länger können die Menschen in unseren Beständen wohnen. Und das hilft nicht nur den Mietern, sondern auch der GESOBAU.



**Barrierearme  
Wohnungen  
zum 31.12.10**

**1.181**

## Jobmotor der Region

Im Verlauf von acht Jahren investieren wir fast eine halbe Milliarde Euro allein in die energetische Modernisierung des Märkischen Viertels. Für die denkmalgerechte Modernisierung von Altbauten, die Anpassung von Wohnungen an die Anforderungen älterer Mieter und die Änderung von Grundrissen geben wir weitere hohe Summen aus. Insgesamt investierten wir 2010 122,5 Millionen Euro (2009: 117,7 Millionen Euro) in die nachhaltige Entwicklung unserer Bestände.

Um Modernisierungsvorhaben dieser Größe erfolgreich realisieren zu können, sind viele Unternehmen als Partner nötig. Unzählige Firmen der Baubranche profitieren davon. Und obwohl wir aufgrund der Größe der Projekte teilweise europaweit ausschreiben, kommen am Ende doch fast ausschließlich kleine und mittelständische Unternehmen aus der Metropolregion Berlin-Brandenburg zum Zug. Hierzu zählen sowohl Architekten, Planer, Ingenieure und Handwerksbetriebe als auch regionale Produktionsstätten.

So haben wir als Ergebnis von öffentlichen Ausschreibungen bereits 18.000 Isolierglasfenster im Märkischen Viertel verbaut, die von einer Firma in Berlin-Lichterfelde hergestellt wurden.

2010 hatten wir rund 2.500 Wohnungen in der Modernisierung. Damit ergaben sich Aufträge für 726 Firmen und Beschäftigung für mehr als 3.600 Menschen. Hierbei halten wir selbstverständlich die Regelungen zu Mindestentgelten und andere öffentlich-rechtliche Bestimmungen ein. Auch alle beauftragten Firmen müssen sich schriftlich auf gemeinsame Werte verpflichten. (→ S. 11).

Durch unsere Investitionstätigkeit und durch unsere wirtschaftliche Leistung schaffen und sichern wir Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft in der Region. Allein an unsere Belegschaft zahlten wir 2010 eine Lohnsumme von 1,37 Millionen Euro, wovon ein Großteil in der Region verblieb.



## Fairer Wettbewerb

Die GESOBAU ist ein städtisches Wohnungsunternehmen und versteht sich deshalb als öffentlicher Auftraggeber im Sinne geltender Vergabegesetze. Deswegen achten wir bei allen Beschaffungen darauf, am Markt zum wirtschaftlichsten Preis einzukaufen und hierfür Verfahren anzuwenden, die im Einklang mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen stehen. Für uns als Berliner Unternehmen sind das neben den bundesweit gültigen Regelungen des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), der Vergabeverordnung (VgV) sowie den Vergabe- und Vertragsordnungen für Bauleistungen (VOB), Leistungen (VOL) und Freiberufliche Leistungen (VOF) die Vorgaben aus dem Berliner Vergabegesetz sowie weitere Konkretisierungen, die sich aus Vereinbarungen mit unserem Gesellschafter (Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Finanzen) ergeben.

Den wirtschaftlichsten Preis ermitteln wir aufgrund von Ausschreibungen, Angebotseinholungen und Marktvergleichen. Welches Ausschreibungsverfahren zur Anwendung kommt, ist dabei abhängig von den jeweiligen Beschaffungswerten. Eine europaweite Ausschreibung ist zum Beispiel immer dann geboten, wenn bestimmte (gesetzlich vorgegebene) Schwellenwerte erreicht werden. Infolge eines Vergabeverfahrens können auch Rahmenvereinbarungen und Einheitspreiskataloge erstellt werden. Solche Kataloge enthalten Festpreise und ermöglichen so eine

vereinfachte und vor allem kundenorientierte Beauftragung etwa von Reparaturaufträgen.

Zur Angebotsabgabe fordern wir immer wieder wechselnde Unternehmen auf, wobei wir auch kleineren und am Markt neu agierenden Dienstleistern eine Chance geben. In die Ermittlung des wirtschaftlichsten Preises fließen Serviceorientiertheit und Qualität der Arbeit ein. Von uns beauftragte Firmen unterziehen wir einer laufenden Qualitätskontrolle. Wenn wir mangelhafte Leistungen feststellen, sperren wir die entsprechende Firma für eine erneute Vergabe.

Zusätzlich zur Vergabe nach dem wirtschaftlichsten Preis setzt das Berliner Vergabegesetz einen Werterahmen, nach dem sich auch unsere Auftragsvergaben richten. So vergeben wir Aufträge nur an Firmen, die Mindestlöhne zahlen und Arbeitsnormen beachten. Dabei werden Ausbildungsbetriebe bevorzugt. Ebenso berücksichtigen wir bei der Auftragsvergabe ökologische Kriterien.

**Fenster aus regionaler  
Produktion zwischen  
2006 und 2010**

**18.000 (80%)**

**Glasfläche im  
Märkischen Viertel  
verbaut**

**34.680 m<sup>2</sup>**

**Neu geflieste Bäder  
im Jahr 2010**

**92.480 m<sup>2</sup>**



## Nachhaltige Kredite

Unsere Modernisierungsvorhaben finanzieren wir überwiegend mithilfe von KfW-Mitteln. So stammt ein erheblicher Teil der 57,2 Millionen Euro an neuen Krediten, die wir 2010 aufgenommen haben, von der KfW.



Tatsächlich überschneiden sich die Ziele der KfW-Bankengruppe und der GESOBAU. Denn die Bundesregierung verfolgt das Ziel, mit der staatlichen KfW-Bankengruppe Investitionen zu Gunsten des Klimaschutzes und einer nachhaltigen Zukunftssicherung zu fördern. Wohnungswirtschaftliche Programme wie „Energieeffizient Sanieren“ tragen dazu bei, die ehrgeizigen Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen.

Die Bundesregierung erteilt der KfW-Bankengruppe zahlreiche Aufgaben, die diese durch die Weitergabe von liquiden Mitteln verfolgen soll. Dazu gehören beispielsweise die Förderung von Mittelstand und Existenzgründern sowie der Umweltschutz in der Bau- und Wohnungswirtschaft.

Die KfW versteht Nachhaltigkeit als zentralen Förderauftrag und leitet diesen Auftrag an diejenigen Unternehmen weiter, die sie mit ihren Darlehen unterstützt. Indem sie ihre Kredite sehr selektiv vergibt und die Auflagen dafür streng reglementiert, stellt die KfW-Bank sicher, dass ihre Kreditnehmer die Umweltschutzrichtlinien einhalten und sogar übererfüllen. Dabei wird die GESOBAU mit ihren auf ökologische, soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit ausgerichteten Modernisierungsmaßnahmen den Anforderungen der KfW-Bankengruppe mehr als gerecht. Die GESOBAU ist im Neugeschäft einer der größten Kunden der KfW.

## Elektronisch und vollautomatisch

Der elektronische Weg ist meist der kürzere, schnellere, umweltfreundlichere und kostengünstigere. Die GESOBAU nutzt deshalb bereits seit 2007 die Möglichkeit, Rechnungen der Energie- und Wasserversorger sowie der Müllabfuhr und der Recyclingfirmen auf elektronischem Wege zu bearbeiten. Bei diesem elektronischen Rechnungsbearbeitungsprozess lädt der Auftragnehmer die Rechnungen in digitaler Form direkt in unser IT-System. Die Rechnungen enthalten das digitale Dokument inklusive einer elektronischen Signatur sowie die Rechnungsdaten für die weitere Bearbeitung.

Der Vorteil dieses Verfahrens: Der Aufwand, das Dokument von Hand einzuscannen und mit dem Buchhaltungsbeleg zu verknüpfen, fällt weg, und es wird kein Papierarchiv mehr benötigt. Das spart sowohl beim Auftragnehmer als auch bei der GESOBAU Rohstoffe, Zeit und Geld. Zurzeit sind fünf Unternehmen mit einem Rechnungsvolumen von rund 10.000 Dokumenten pro Jahr unsere Partner im elektronischen Rechnungsdatenaustausch. Zukünftig ist geplant, weitere Dienstleistungsunternehmen in dieses Verfahren einzubinden.

Seit 2001 nutzt die GESOBAU für die Rechnungsbearbeitung ausgewählter Geschäftsvorfälle einen Rechnungs-Workflow im SAP-System. Der digitale Workflow gewährleistet, dass die Eingangsrechnung zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort ist. Digitale Workflows sind seither ein fester Bestandteil unserer Managementstrategie.

Der Rechnungs-Workflow umfasst alle Arbeitsschritte der Erfassung und Bearbeitung von Rechnungen innerhalb der GESOBAU. Typische Bearbeitungsschritte sind die Rechnungsprüfung, die Freigabe von Rechnungen bezie-

hungsweise Kontierung und die Buchung der Rechnungsdaten. Bei der GESOBAU werden die Rechnungen zentral gescannt, im SAP-System vorerfasst und durch den Workflow an die zuständige Abteilung weitergeleitet. Hier wird die Rechnung schließlich kontiert, geprüft und elektronisch zur Zahlung freigegeben.

### Daraus ergibt sich eine Reihe von Vorteilen

- Schonung von Ressourcen
- Erhöhte Prozessgeschwindigkeit und Minimierung von Transport- und Liegezeiten
- Einhaltung der Skontofristen
- Erhöhte Transparenz während des gesamten Prozesses
- Vereinfachtes Controlling
- Minimierung von Risiken
- Einsparung von Kosten

Im Laufe der Zeit haben wir fast alle Abteilungen sukzessive in den elektronischen Workflow eingebunden. Die Mitarbeiter möchten dieses Verfahren um keinen Preis mehr missen. Neben dem Rechnungs-Workflow gibt es außerdem den Baukostenfreigabe-Workflow.



Umwelt

## ***Endliche Ressourcen, unendliche Chancen***

---

Im Energiebedarf unserer Wohnhäuser liegt der größte Hebel für mehr Klimaschutz. Seit 2007 treiben wir die energetische Modernisierung der Bestände verstärkt voran, um Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu senken. Erste Energieeffizienzanstrengungen halfen allein im Märkischen Viertel zwischen 2008 und 2010 15.000 Tonnen CO<sub>2</sub> zu sparen. Dabei ist die Stromversorgung aus erneuerbaren Energien noch nicht einmal berücksichtigt. Mittlerweile sind 5.000 Wohnungen modernisiert. Auf dem Weg zu einem kleineren ökologischen Fußabdruck setzen wir weitere Hebel in Bewegung. Dazu gehört, dass wir unsere Mieter auf dem Weg zu nachhaltigem Verhalten begleiten – etwa beim Abfall-Bewusstsein oder beim Stromverbrauch. Dazu zählt aber auch unsere eigene Geschäftstätigkeit. Unsere Geschäftsprozesse basieren seit geraumer Zeit auf einer grünen IT, die wir kontinuierlich optimieren. Das sichert uns hohe Arbeitseffizienz und schont die Umwelt – etwa durch den immer weitergehenden Verzicht auf Papier. Der Bezug von Ökostrom und das Engagement unserer Mitarbeiter tun ein Übriges, um unsere wachsende Umweltverantwortung zu beweisen.

## Verbrauch kontrollieren, Energie sparen

Die energetische Modernisierung unserer Bestände leistet einen wichtigen Beitrag zu Klimaschutz, CO<sub>2</sub>-Einsparung und Ressourcenschonung. Wirklich komplett ist dieser Beitrag erst, wenn ihn unsere Mieter aufgreifen und durch ihr Verbrauchsverhalten fortführen. Dabei unterstützen wir sie. Auch beim Thema Strom.



Im Juli 2010 starteten GESOBAU und Vattenfall im Rahmen einer Klimapartnerschaft ein deutschlandweit einmaliges, großangelegtes Pilotprojekt im Märkischen Viertel. 10.000 Wohnungen wurden mit intelligenten Zählern ausgestattet. Diese „Smart Meter“ machen das eigene Verbrauchsverhalten transparent – rund um die Uhr. Mieter können die momentane Leistung, ihren Tages-, Wochen- oder Monatsverbrauch abfragen. Das Ergebnis können sie sich grafisch aufbereitet am PC, iPod touch, iPhone oder auf dem Fernseher ansehen.

„Mit den neuen Zählern hat mich der Ehrgeiz gepackt. Ich will sehen, ob man es tatsächlich schafft, den Stromverbrauch weiter zu senken“, berichtet Andreas Singer, Mieter aus der Treuenbrietzener Straße. Als Stromfresser konnte er ziemlich schnell seinen Herd ausfindig machen. Auch in Zukunft will er am Ball bleiben und seine Familie davon überzeugen, dass Stromsparen sich auszahlt – für die Umwelt und den eigenen Geldbeutel.

Seit 2010 ist der Einbau intelligenter digitaler Stromzähler bei Neubauten und grundsanierten Bestandsbauten Pflicht. Denn Smart Meter sind eine Voraussetzung für ein Smart Grid. Ein solches intelligentes, energieeffizientes Stromnetz ist das Ziel des Gesetzgebers. Die Idee: Der Strom wird dann verbraucht, wenn er günstig produziert werden kann oder – im Falle von Windenergie bei starkem Wind – im Überfluss vorhanden ist. Dazu ist eine intelligente Online-Vernetzung von Geräten mit dem Energienetz nötig. So könnte eine Waschmaschine beispielsweise zum günstigen Zeitpunkt den Impuls erhalten: „Jetzt waschen.“

Um Zukunftstechniken wie diese im Alltag zu testen und nutzbar zu machen, geht die GESOBAU immer wieder strategische Partnerschaften ein oder arbeitet in Forschungsprojekten der Bundesregierung mit.

[www.vattenfall.de/de/maerkisches-viertel.htm](http://www.vattenfall.de/de/maerkisches-viertel.htm)

## CO<sub>2</sub>-Fußabdruck – Benchmarking für die Umwelt

Eingesparte CO<sub>2</sub>-Emissionen nach energetischer Modernisierung MV in Tonnen/Jahr auf Basis der Energieausweis-Verbräuche 2007

2010  
**9.933**

2009  
**3.866**

2008  
**1.085**

Gesamt: **14.884**

**75% CO<sub>2</sub>**  
werden bis 2015  
eingespart

Ø **2.6 t/a**  
jährliche  
Einsparung  
pro Wohnung

2010 wollten wir es genau wissen: Wie hoch sind die CO<sub>2</sub>-Emissionen unserer Bestände im Märkischen Viertel, welcher ist unser Anteil daran, und wo sind die Hebel, um den Ausstoß zu verringern? Deshalb ließ die GESOBAU 2010 als erstes deutsches Wohnungsunternehmen eine CO<sub>2</sub>-Bilanz erstellen. Das unabhängige Institut GUTcert errechnete und zertifizierte sie für die Großwohnsiedlung.

Damit ist unser CO<sub>2</sub>-Fußabdruck quasi amtlich bestätigt. Er lag 2009 (letzte verfügbare Verbrauchsdaten) bei rund 72.000 Tonnen – inklusive Mieterstrom. Für diese Klimabilanz wurden CO<sub>2</sub>-Emissionen der eigenen Verwaltungstätigkeit und der Wohngebäude analysiert. Die Schwerpunkte liegen in den Bereichen Wärme-, Wasser- und Stromverbrauch sowie Abfall. Die Auswirkungen der laufenden energetischen Modernisierung flossen in die Bewertung ein. Unser Ziel ist es, mit Hilfe eines solchen „Carbon Footprint“ nun jährlich unsere Klimaschutzanstrengungen und die erzielten Erfolge zu messen und zu dokumentieren.

### Prognostizierte CO<sub>2</sub>-Berechnungen

Bereits zuvor hatten wir errechnet, wie viel CO<sub>2</sub> das Märkische Viertel ausstößt. Als Grundlage dienten uns Energie-

ausweise, die ebenfalls von unabhängiger Seite erstellt werden: von Fachleuten, die entsprechende Qualifikationen nach der aktuellen EnEV (Energieeinsparverordnung) besitzen. Aus deren Daten lassen sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Abschluss der energetischen Modernisierung vorausberechnen.

Das Ergebnis: Der Ausstoß der dann modernisierten GESOBAU-Wohngebäude im Märkischen Viertel wird bis 2015 um rund 75 Prozent auf dann nur noch 11.000 Tonnen jährlich sinken. Diese Prognose des Energiebedarfs rechnet mit einer Wohnungstemperatur von 20 Grad Celsius bei definierter Außentemperatur. Das ist vergleichbar mit Angaben zum Kraftstoffverbrauch eines PKW, die für einen genormten Fahrzyklus gelten. Der tatsächliche Verbrauch,

## Klimaschutz für Berlin

Anfang 2009 unterzeichnete die GESOBAU zusammen mit den anderen fünf städtischen Wohnungsunternehmen eine Klimaschutzvereinbarung mit dem Land Berlin. Sie hatte zum Ziel, bis Ende 2010 mindestens zehn Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen einzusparen, die in den rund 268.000 städtischen Wohnungen anfallen. Das entsprach einer Gesamtersparnis von 56.000 Tonnen CO<sub>2</sub> jährlich. Der Anteil der GESOBAU: gut 23.000 Tonnen. Als der Berliner Senat Bilanz zog, zeigte sich, dass das Ziel um mehr als 60 Prozent übertroffen wurde. Die städtischen Wohnungsunternehmen haben die CO<sub>2</sub>-Emissionen der von ihnen bewirtschafteten Wohnungen bis Ende 2010 de facto um 91.000 Tonnen verringert. Ein Großteil dieser Einsparungen geht auf das Konto der GESOBAU. Pro Wohnung sanken die jährlichen Klimagasemissionen damit von 2,15 auf 1,8 Tonnen. Bundesweit liegt dieser Wert (nach neuesten Zahlen des GdW) noch bei rund 2,17 Tonnen – und damit deutlich höher.

also der Istverbrauch, den ein Mieter auf seiner Betriebskostenabrechnung findet, kann davon abweichen – je nach individuellem Heizverhalten. Gelingt es uns, möglichst viele Mieter für das Thema Energie zu sensibilisieren, wird die Gesamtbilanz der Modernisierung noch günstiger ausfallen.

### Carbon Disclosure Project (CDP)

2011 ist die GESOBAU der Carbon-Disclosure-Project-Mittelstand-Initiative beigetreten. Die CDP-Mittelstand-Initiative unterzieht Berichtsergebnisse zu CO<sub>2</sub>-Emissionen und -Einsparungen ihrer Mitgliedsunternehmen einem jährlichen Rating. Bewertet werden zum einen Qualität und Trans-

parenz der Klimaberichterstattung, zum anderen Qualität und Effektivität des CO<sub>2</sub>-Managements. Das CDP-Reporting schafft damit einen festen Rahmen, um Treibhausgasemissionen zu messen und aktiv zu steuern. Dazu erhebt das CDP seit zehn Jahren Klimadaten großer Unternehmen in 60 Ländern. Allein in Deutschland beteiligen sich mehr als 120 der 200 größten börsennotierten Unternehmen am CDP-Reporting – darunter fast alle DAX30-Unternehmen. Dank der CDP-Mittelstand-Initiative kann sich nun auch die GESOBAU als mittelständisches Unternehmen diesem CO<sub>2</sub>-Benchmarking unterziehen – und aufgezeigte Potenziale nutzen, um ihre Klimastrategie zu optimieren.

**32,97 %**  
Gebäude  
komplett  
modernisiert

**44,07 %**  
Gebäude  
teilweise  
modernisiert

**22,96 %**  
Gebäude  
nicht  
modernisiert

## Erneuerbare Energien

### Ökostrom seit 2008

Seit 2008 bezieht die GESOBAU Ökostrom – für ihre Verwaltungsgebäude und für die Außenanlagen, Foyers, Keller, Flure und Treppenhäuser. Ausgenommen sind nur die privaten Wohnungen. Hier entscheidet jeder Mieter selbstverständlich selbst, welchen Strom er von welchem Anbieter bezieht. Der Ökostrom wird in skandinavischen Wasserkraftanlagen erzeugt. Er enthält weder Anteile aus der Verbrennung fossiler Brennstoffe noch aus Atomkraft. Dadurch vermeiden wir Jahr um Jahr mehr als 7.500 Tonnen CO<sub>2</sub> – und das ohne die Mehrkosten an unsere Kunden weiterzugeben.

### Biomasse und Kraft-Wärme-Kopplung fürs Märkische Viertel

Bei jedem Modernisierungsprojekt prüfen wir, ob und in welcher Form erneuerbare Energien genutzt werden können. Im Märkischen Viertel haben wir eine zentrale Lösung gefunden: über die Wärme- und Warmwasserversorgung. Sie erfolgte bislang mit Fernwärme aus einem Fernheizwerk, das 1966 in Betrieb ging. Betreiber ist

**39 %**  
denkmal-  
geschützter  
Häuser  
modernisiert

**16.947**  
Wohnungen  
mit einem  
Energiefaktor  
unter 150 KW/h

die Fernheizwerk Märkisches Viertel GmbH (FMV) – ein Tochterunternehmen der Vattenfall Europe Wärme AG. 2009 haben GESOBAU und FMV vereinbart, die Energieeffizienz des Märkischen Viertels über die Modernisierung hinaus zu steigern. Nun baut die FMV das Fernheizwerk zum Biomasse-Heizkraftwerk um. Der Grundstein für den Biomassekessel wurde im August 2011 gelegt; Anfang 2013 soll alles fertig sein. Weil die modernisierten Wohnungen weniger verbrauchen, wird die Wärmeleistung von 182 auf 119 Megawatt angepasst. Gleichzeitig wird nicht mehr nur Wärme, sondern auch Strom produziert. Diese Kraft-Wärme-Kopplung ist effizienter – und damit klimafreundlich. Die dritte Neuerung: Biomasse ergänzt den bisherigen Energieträger Erdgas. Der nachwachsende Brennstoff besteht zu 100 Prozent aus naturbelassenen Holzhackschnitzeln. Sie stammen aus Waldrestholz oder Kurzumtriebsplantagen. Auf solchen Plantagen werden schnellwachsende Baum- und Straucharten angebaut und maschinell geerntet. Sie ähneln darin Getreidefeldern oder Gemüseäckern. Langfristige Verträge stellen diese Versorgung sicher und machen das Heizkraftwerk damit ökologisch rundum nachhaltig.

## Dem Müll zu Leibe rücken

Als die Großsiedlung Märkisches Viertel gebaut wurde, galten Müllabwurfschächte als Inbegriff der Modernität. Heute wissen wir: Die Bequemlichkeit ist teuer erkaufte. Den Preis bezahlen Umwelt und Mieter. Denn eine Müllabwurfanlage ist teuer im Unterhalt, unhygienisch und eine potenzielle Brandquelle. Vor allem aber wird durch den unsortierten Abwurf eine große Chance vergeben: die Wertstoffverwertung. Sie ist nur möglich, wenn der Abfall in getrennten Behältnissen gesammelt wird.

Deshalb lässt die GESOBAU bei der Modernisierung von Hochhäusern die veralteten Abwurfschächte stilllegen. In einigen Bundesländern ist das ohnehin schon Gesetz. Unser Ziel ist, die Restmüllquote weiter zu verringern, indem wir die Wertstofftrennung attraktiver und leichter machen. Davon profitieren die Mieter auch finanziell: Sinken die Entsorgungskosten, schlägt sich das in den Betriebskosten nieder. Dennoch ist der Abschied vom Abwurf bei manchen Mietern nicht populär. Die eigene

Bequemlichkeit scheint anfangs schwerer zu wiegen, als finanzielle Vorteile und die Verantwortung für die Umwelt. Wo wir aber Müllschächte geschlossen haben, arrangieren sich die Mieter binnen kürzester Zeit mit dem neuen System. Wir unterstützen sie darin durch Müllwerker, die in der Anfangsphase beim richtigen Befüllen der Wertstofftonnen helfen. Sie geben auch Tipps, wie zum Beispiel Verpackungen kleingefaltet und effizient verstaut werden können, denn auch das schont Geldbeutel und Umwelt.



### Müllkosten in Euro



■ Hausmüll ■ Papierrecycling ■ Bio-Müll ■ Gelbe Tonne Plus

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.

### Verhaltensmuster ändern

Zwar spüren wir in vielen Gesprächen mit Mietern eine hohe Sensibilität für das Thema Umwelt. Auch die Überzeugung, dass mehr getan werden muss, ist längst vorhanden. Daraus eine Änderung des eigenen Verhaltens abzuleiten scheint jedoch weitaus schwieriger. Niemand gibt gerne alte Gewohnheiten auf. Deshalb setzt die GESOBAU bei jenen an, deren Verhaltensmuster sich erst entwickeln: bei Kindern und Jugendlichen. Das ist nicht nur langfristig sinnvoll. Schon heute tragen sie als Multiplikatoren ihr Wissen in Familie und Nachbarschaft und vermitteln dort die Wertekette „Müll vermeiden, Müll verwerten, Müll entsorgen“. Denn der beste Abfall ist der, der gar nicht erst entsteht.



## Einfälle statt Abfälle: Wertstoff-Scouts

Gemeinsam mit der Greenwich-Oberschule im Märkischen Viertel hat die GESOBAU 2010 das Pilotprojekt „Einfälle statt Abfälle“ gestartet. Im Unterricht setzten sich Schüler mit ökologischen und sozialen Themen auseinander und wurden zu Wertstoff-Scouts. Dafür entstanden praktische Hilfen, Spiele und Texte. Die Schule führte parallel die Mülltrennung ein. Seit Juni 2011 geben die Scouts in Kindergärten und Grundschulen ihre Kenntnisse weiter. Sie arbeiten Schritt für Schritt daran, möglichst viele Mitschüler, Lehrer, Eltern, Geschwister und Nachbarn zu motivieren, durch konsequente Mülltrennung und Müllvermeidung einen praktischen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

## Umweltbeauftragte Anja Scholze im Gespräch

*Frau Scholze, als Umweltbeauftragte kümmern Sie sich in erster Linie um den betrieblichen Umweltschutz. Welche Maßnahmen konnten Sie seit Ihrer Amtsübernahme umsetzen?*

Mein erstes Projekt als Umweltbeauftragte war es, in der Geschäftsstelle am Wilhelmsruher Damm die Mülltrennung einzuführen. In Pankow leben wir das schon seit Jahren. Deshalb war ich überzeugt, dass uns das auch in den Bürogebäuden im Märkischen Viertel gelingt. Der Aufwand ist klein, die Wirkung groß.

*Wie kam das Projekt bei den Kollegen an?*

Sehr gut. Die Kollegen erziehen sich alle selber und sind sehr motiviert. Wir haben Tonnen für Restmüll, Papier, Verbundstoffe und Glas bereitgestellt und Anleitungen zum Mülltrennen verteilt. Auch mit den Reinigungsfirmen haben wir uns zusammengesetzt und das neue Vorgehen besprochen. Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Knapp 3.000 Euro haben wir 2010 eingespart – weit mehr, als wir kalkuliert hatten. Mein Dank gilt jedem Mitarbeiter, der dazu beigetragen hat.

*Konnten Sie mit weiteren Projekten an diesen Erfolg anknüpfen?*

Ja, zum Beispiel mit der Regenwassereinsparung. Wir haben die versiegelten und entsiegelten Flächen auf dem Grundstück des Pankower Verwaltungsgebäudes neu berechnen lassen. Auf entsiegelten Flächen kann Wasser versickern – und bleibt so im natürlichen Kreislauf. Auch für die Toilettenspülung ist es verwendbar. Wasser von versiegelten Flächen fließt über die Kanalisation ab und muss dann erst wieder zu Trinkwasser aufbereitet werden. Außerdem kann es das Kanalnetz überlasten, wenn in kurzer Zeit zu viel Regen niedergeht. Deshalb verlangen die Wasserbetriebe weniger Niederschlagswasserentgelt, je weniger versiegelte Flächen ein Grundstück aufweist. Die Neuberechnung zeigte: Wir haben mehr entsiegelte Flächen als angenommen. Rückwirkend für drei Jahre gab es deshalb eine Rückzahlung. Jetzt wollen wir natürlich auch andere Grundstücke prüfen. Denn diese Kosten fließen auch in die Betriebskosten unserer Mieter ein.

*Eine komplexe Materie, in die Sie sich sicher erst einarbeiten mussten ...*

Das stimmt, der Zeitaufwand für das Amt ist nicht zu unterschätzen. Allerdings kam es mir in diesem Fall entgegen, dass ich gelernte Bauingenieurin bin und mich im Thema auskannte. Das ist bei Streublumenwiesen oder Nistkästen anders.

*Was ist da genau geplant?*

Im Märkischen Viertel haben wir rund um die Häuser riesige Wiesenflächen. Die sind Fluch und Segen zugleich. Der Rasen muss natürlich gepflegt werden, was sich in den Betriebskosten niederschlägt. Die Idee ist deshalb, eine Streublumenwiese anzulegen, die von alleine immer wieder neu auswächst und die man nicht oder nur selten mähen muss. Das spart unseren Mietern Geld und nützt der Umwelt. Beim Projekt Nistkästen geht es darum, rund 600 Nistkästen im Märkischen Viertel zu warten. Die hatten wir einst in Zusammenarbeit mit dem BUND angebracht. Rund 13.000 Euro werden wir dafür voraussichtlich investieren.

*Gibt es denn bei so vielen Ideen ein Gremium für die Projekte?*

Noch nicht, aber mit zunehmender Projektanzahl kann ich mir ein solches Gremium gut vorstellen. Schon jetzt gibt es einige Kollegen, die sich sehr engagieren und ihre Ideen einbringen. Auch für unsere Auszubildenden wäre das sicher etwas. Damit könnten wir sie für ressourcensparendes Verhalten auch im privaten Umfeld sensibilisieren.

*Hat das Amt der Umweltbeauftragten Einfluss auf Ihr Privatleben?*

Nein, eigentlich nicht. Der Umgang mit Ressourcen war für mich immer ein wichtiges Thema. Sonst hätte ich die zusätzliche Aufgabe gar nicht übernommen. Ich fahre zum Beispiel oft mit dem Fahrrad zur Arbeit und verwende zu Hause das Regenwasser mehrfach.



### Anja Scholze

Seit 2009 ist Anja Scholze Umweltbeauftragte der GESOBAU. Neben ihrer Haupttätigkeit als Betriebsratsvorsitzende setzt sie sich für den schonenden Umgang mit Ressourcen ein – im Unternehmen wie außerhalb.

## Ressourcen im Fokus: ProSa 15+

*Verantwortungsbewusst mit Ressourcen umzugehen, um Geld zu sparen – das war das Hauptziel des Projekts „ProSa 15+“, das die GESOBAU 2010 startete. Die Resonanz in der Belegschaft war enorm. Schon im ersten Jahr gelang es, die angestrebte Kosteneinsparung von 15 Prozent zu übertreffen. Doch die Wirkung reicht über den ursprünglichen Horizont hinaus. Das Projekt hat zu einer Trendwende im Unternehmensalltag geführt – mit klarem Mehrwert für die Umwelt, der sich in einem messbar verringerten CO<sub>2</sub>-Ausstoß niederschlägt, und einem intensiveren Einsatz der Mitarbeiter für Nachhaltigkeit im Arbeitsalltag.*

### Klare Erfolge

Von Beginn an fühlte sich jeder persönlich in die Pflicht genommen: Wo lässt sich Papier sparen? Wie kann die Mülltrennung im Gemeinschaftsbüro funktionieren? Welche Abläufe kann man nachhaltiger gestalten? So vielfältig die Ansätze, so vielfältig sind die Wege, die die Mitarbeiter fanden, um Budget und Ressourcen zu schonen:

- Neu geordnete Reinigungsleistungen, Mülltrennung auch am Standort Wilhelmsruher Damm und ein bewussterer Umgang mit Strom und Wasser senkten die Raumkosten.
- Die Auswahl lokaler Caterer, weniger Bestellungen und andere, vornehmlich lokale Produkte in größeren Verpackungseinheiten reduzierten die Aufwendungen für Bewirtung.
- Überflüssige Zeitungs- und Zeitschriftenabonnements wurden gekündigt oder auf Online-Abos umgestellt. Vorhandene Flatrates auszunutzen und besonders unternehmensintern häufiger aufs Festnetz statt auf Mobilverbindungen zurückzugreifen waren Wege, auch bei den Kommunikationskosten zu sparen.
- Anwalts- und Beratungskosten wurden reduziert, indem wir uns auf eigene Ressourcen stützten. Dazu schulten die GESOBAU-Juristen die Mitarbeiter.
- Um bei den Büromaterialien zu sparen, haben wir einen doppelseitigen Druck voreingestellt und den Ausdruck bestimmter PDF-Dokumente reglementiert. Zudem ist jeder Mitarbeiter aufgefordert, vor jedem Ausdrucken genau zu überlegen, ob es wirklich erforderlich ist. Das alles spart nicht nur Papier, sondern auch Druckerpatronen – und damit Tinte, Kunststoff und Verpackung.

### Nachhaltige Druckschriften

Bei unseren Broschüren, Flyern und anderen Publikationen ist nachhaltiges Drucken bereits Realität. Seit 2010 lassen wir sie bei Druckereien und auf Papieren herstellen, die sich dem FSC-Zertifizierungsprozess unterzogen haben. FSC steht für Forest Stewardship Council. Die Non-Profit-Organisation zertifiziert nachhaltig arbeitende Forstbetriebe sowie die darauf aufsetzenden Produkte (also Holzprodukte wie Papier) und Hersteller (wie Papierfabriken oder Druckereien). Um dieses Gütesiegel zu

erhalten, müssen Druckereien ihre gesamten Geschäftsprozesse transparent machen und auf den Prüfstand stellen. Einzelne Printprodukte lässt die GESOBAU klimaneutral drucken. Das bedeutet: Für die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die dabei entstehen, fließen Ausgleichszahlungen an internationale Klimaschutzprojekte.

### Bewirtung und Catering

2009 haben wir unser Getränkesortiment und dessen Lieferanten auf Nachhaltigkeit geprüft. In einem ersten Schritt wurden kleine Flaschen und Wasser aus fernen Quellen (mit entsprechend langen Transportwegen) verbannt. Seither bestellt die GESOBAU vor allem Ein-Liter-Flaschen und bevorzugt Wasser aus regionalen Quellen. Catering-Betriebe, die unsere Veranstaltungen betreuen, fordern wir dazu auf, Produkte aus regionaler und saisonaler Produktion einzusetzen.



## Grüne IT

*Die GESOBAU optimiert kontinuierlich ihre technische Infrastruktur und verbessert so deren Energiebilanz. Ziel ist es, einen umweltfreundlichen, sparsamen und dabei hoch verfügbaren IT-Betrieb sicherzustellen. Auf diesem Weg haben wir viel erreicht. Doch die technische Entwicklung macht nicht halt. Deshalb ersetzen wir weiterhin regelmäßig veraltete Technologien durch zukunftsfähige Lösungen und Produkte.*

### Ressourcenschonende IT-Infrastruktur

Beim Management unserer IT-Infrastruktur achten wir auf viele Faktoren. Dazu zählen der Energieverbrauch der Geräte, aber auch Aspekte wie die Wärmeentwicklung, die einen Folgeaufwand für die Klimatisierung der Geschäftsräume mit sich bringen kann. Geschlossene Wertstoffkreisläufe für Geräte wie Verbrauchsmaterialien, Ideen zur Mehrfachnutzung sowie die Reduktion der Herstellungs- und Transportaufwände beziehen wir ebenfalls in unsere Entscheidungen mit ein.

### Monitore

In den vergangenen Jahren haben wir sukzessive fast alle Röhrenmonitore durch TFT-Flachbildschirme ersetzt. Das spart fast 70 Prozent Strom und CO<sub>2</sub>-Emissionen. Weitere Vorteile der TFT-Bildschirme: ihre Lebensdauer ist doppelt so hoch, ihr Bild flimmerfrei und ihre Wärmeentwicklung minimal. Damit sichert die GESOBAU nicht nur niedrige Unterhaltskosten. Sie setzt auch auf die derzeit umweltfreundlichste Lösung.



Vergleich Bildschirme	Vorher	Nachher
Bildschirm	CRT (Röhrenmonitor)	TFT (Flachbildschirm)
Verbrauch pro Stunde	70 W (0,07 kW)	22 W (0,022 kW)
Jahresverbrauch (pro Bildschirm)	140.000 W (140 kW)	44.000 W (44 kW)
<b>Ersparnis an Strom, Energiekosten und CO<sub>2</sub> pro Jahr</b>		<b>69%</b>

Vergleich PCs	Vorher	Nachher
PC	DC5700	HP Compaq 6005 Pro Business PC
Verbrauch pro Stunde	73 W (0,073 kW)	32 W (0,032 kW)
Jahresverbrauch (pro PC)	146.000 W (146 kW)	64.000 W (64 kW)
<b>Ersparnis an Strom, Energiekosten und CO<sub>2</sub> pro Jahr</b>		<b>44%</b>

**PCs und Notebooks**

2011 haben wir turnusgemäß nach rund vier Jahren alle Arbeitsplatz-PCs ausgetauscht. Die neuen Geräte verbrauchen 44 Prozent weniger Strom. Ihre Verpackungen sind zu 100 Prozent, die Geräte selbst zu mehr als 90 Prozent recycelbar. Neben den PCs setzt die GESOBAU Notebooks der Hersteller Hewlett Packard und Toshiba ein. Auch dabei spielen Umweltgründe eine Rolle: Hewlett Packard verzichtet etwa seit Ende 2010 vollständig auf Quecksilber in allen Notebookdisplays.

**Multifunktionale Peripheriegeräte**

Kopierer, Drucker, Scanner und Fax in einem Gerät zu bündeln, spart Energie, denn gerade der Standby-Betrieb hat den Löwenanteil am Stromverbrauch von Peripheriegeräten. Zugleich sinkt der Aufwand für Verbrauchsmaterialien, Wartung und Entsorgung. Die GESOBAU setzt deshalb seit Jahren solche Multifunktionsgeräte ein. Bei Ausschreibungen für neue Geräte sind geringe Emissionswerte und ein geringer Stromverbrauch wichtige Kriterien.

**Mobilfunk**

Ihre Mobilfunkverträge hat die GESOBAU mit Vodafone abgeschlossen. Der Anbieter liefert unseren Mitarbeitern auch die Endgeräte – Mobiltelefone, Smartphones oder PDAs. Ausgesonderte Geräte werden, soweit noch funktionstüchtig, den Mitarbeitern zum Kauf und weiteren Gebrauch angeboten. Der Rest wird fachgerecht entsorgt oder an Vodafone zurückgegeben. Das Unternehmen nimmt die Altgeräte zurück, zerlegt sie und führt sie

der stofflichen oder thermischen Verwertung zu. Dabei werden wertvolle Rohstoffe wiedergewonnen. GESOBAU-Mitarbeiter können diesem Verwertungskreislauf auch ihre privaten Geräte zuführen. Für jedes abgegebene Mobiltelefon spendet Vodafone einen Geldbetrag an gemeinnützige Einrichtungen. Zudem können unsere Mitarbeiter einen sogenannten DuoBill-Vertrag mit Vodafone schließen, um ihr geschäftliches Mobiltelefon auch privat zu nutzen. Geschäfts- und Privatnutzung werden dabei getrennt abgerechnet. Vorteil für die Umwelt: Aus zwei Handys wird eins.

**Telekommunikationsanlagen**

Bei der Auswahl unserer Telekommunikationsanlagen achten wir auf Zuverlässigkeit, Energieeffizienz und Langlebigkeit. Nach Gebrauch können wir die Produkte an unseren Vertragspartner Siemens zurückgeben. Siemens setzt sie instand (bzw. lässt sie instandsetzen) und verkauft sie als Gebrauchtgeräte weiter. Nicht mehr zu reparierende Anlagen werden fachgerecht zerlegt und ihre Materialien dem Wertstoffkreislauf zugeführt.

**Optimierte, ressourcenschonende Geschäftsprozesse**

Seit 1996 ist die GESOBAU Kunde der SAP und setzt seit 1998 – damals als Pilotkunde – die Software von SAP zur Immobilienverwaltung ein. Sukzessive haben wir das System erweitert, um immer neue Aufgaben zu integrieren. Die hohe Prozessdurchdringung des Systems stellt sicher, dass alle relevanten Daten standardisiert und effizient gesammelt, analysiert und verwaltet werden.

Die Digitalisierung spart Kosten, schont Ressourcen und erlaubt ein effizienteres Arbeiten. Alle Mitarbeiter haben sofortigen und synchronen Zugriff auf Daten und Dokumente. Die langwierige Suche nach Unterlagen entfällt. Das verbessert den Informationsfluss unabhängig vom Standort und erhöht unsere Auskunftsfähigkeit, etwa bei Mieteranfragen. Das ebnet den Weg zu flexiblen Arbeitsformen wie dem Home-Office.

**Auf dem Weg zum papierlosen Büro**

Zugleich bringt uns die Digitalisierung dem papierlosen Büro ein großes Stück näher. Sie schont Ressourcen, weil sie den Papierverbrauch senkt, Toner- und Stromverbrauch von Druckern einspart, Versand und Logistik reduziert, aber auch Lager- und Archivaufwand verringert.

Seit 1998 haben wir rund sieben Millionen Dokumente in unserem digitalen Archiv dezentral archiviert. Selbst wenn jedes dieser Dokumente nur aus einem A4-Blatt bestünde, hätten wir eine Papierschlange von mehr als 2000 Kilometern Länge vermieden. Das entspricht der Strecke von Berlin nach Portugal. Hinzu kommen ungezählte Ordner, Regalmeter und Archivräume, die wir sparen. Begonnen wurde mit der Archivierung der Ausgangskorrespondenz wie Mahnschreiben oder Nebenkostenrechnungen. Heute umfasst das digitale Archiv der GESOBAU ganze Mieter-, Darlehens-, Verkaufs-, Grund-, Objekt- und Gebäudeakten.

**Lieferantenportal**

Ein weiteres großes Potenzial zur Ressourcenschonung haben wir durch die Einführung unseres webbasierten Lieferantenportals erschlossen. Handwerker und Dienstleister erhalten auf diesem Weg Schadensmeldungen und Reparaturaufträge von der GESOBAU. Sie können dort auch ihre Leistungen erfassen. Das Ergebnis: Weder Aufträge noch Rechnungen müssen gedruckt werden. Die Ablage entfällt – auf beiden Seiten. Auch die Prüf- und Freigabeprozesse können einheitlich digital erfolgen.

**Nachhaltig agierende Lieferanten und Partner**

Bei der Auswahl externer Dienstleister achten wir auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Entsprechende Verpflichtungen schreiben wir in unseren Dienstleistungsverträgen fest.

**Auf kurzem Weg**

IT hilft uns dabei, direkt zu kommunizieren, und spart damit viele Wege. Auch das kommt der Umwelt zugute. Diesen Vorteil versucht die GESOBAU über die eigenen Unternehmensgrenzen hinaus zu nutzen. So nutzen unser IT-Dienstleister und GESOBAU-Mitarbeiter Software, die es den Experten im Support erlaubt, auf die Rechner unserer Mitarbeiter zuzugreifen, ohne persönlich vor Ort zu sein. Das Ergebnis sind eine schnellere Problembeseitigung und zugleich weniger Fahrten samt den damit verbundenen Emissionen. Auch bei unseren Telekommunikationsanlagen setzen wir auf eine solche Möglichkeit der Fernwartung. Sollte trotz allem ein Einsatz vor Ort nötig sein, werden ausschließlich regionale Techniker eingesetzt.

Gesellschaft

## ***Miteinander, nicht nebeneinanderher***

---

Unserem Unternehmen geht es gut, wenn es unseren Mietern gut geht – wirtschaftlich, sozial, mental. Das fördern wir, indem wir Menschen nicht einfach eine Wohnung bieten, sondern ein Zuhause. Dieses Engagement reicht weit über die eigenen vier Wände der Mieter hinaus. Tritt der Mensch vor die Tür, ist er noch immer zuhause – in seinem Haus, seinem Kiez, seinem Bezirk. Es gibt Quartiere und Nachbarschaften, die der besonderen Fürsorge und Unterstützung eines starken Partners bedürfen. Als kommunales Wohnungsunternehmen hat die GESOBAU hier eine besondere Verantwortung. Sozial engagiert zu sein, bedeutet für uns, Werte zu leben und zu vermitteln, die unsere Gesellschaft zusammenhalten. Deshalb arbeiten wir vor Ort aktiv an einer nachhaltigen Entwicklung. Damit Nachbarn ihre Nachbarn kennen und schätzen lernen, schaffen wir Treffpunkte und veranstalten Feste. Damit sich Kinder gut entwickeln und Bildungsziele erreichen, stärken wir Schulen. Damit lokale Identitäten gedeihen, fördern wir Kunst und Stadteilkultur. Das kommt nicht nur unseren Wohngebieten, sondern der gesamten (Stadt-)Gesellschaft zugute.

## Gut miteinander wohnen

„Gut miteinander wohnen!“ heißt das Integrationsprojekt der GESOBAU. Mit diesem Projekt gestalten wir den gesellschaftlichen Wandel in unseren Nachbarschaften. Gemeinsam mit engagierten Bewohnern und Akteuren vor Ort entwickeln wir Netzwerke und Instrumente, die ein nachhaltiges Miteinander aller ermöglichen – unabhängig von Alter, Geschlecht oder Herkunft. Das hat bundesweit Vorbildcharakter. 2008 hat der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen das Projekt mit dem ersten Preis im Wettbewerb „Die Wohnungsunternehmen als Partner der Städte und Gemeinden“ ausgezeichnet.



### Integrationsbeauftragte Prof. Barbara John

Mit Professor Barbara John ist eine ausgewiesene und renommierte Expertin aktiv an der Entwicklung und Konzeption der vielfältigen integrationsfördernden Maßnahmen und Projekte beteiligt. Die GESOBAU hat die langjährige Ausländerbeauftragte des Senats 2006 zur Integrationsbeauftragten des Unternehmens berufen.

### Soziale Infrastruktur und Vernetzung

Investitionen in das Miteinander sind genauso wichtig wie die in Wohnungen und Grünanlagen. Die GESOBAU übernimmt Verantwortung für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung und fördert deshalb Bildung, Kultur, Gesundheit, Stadtteilökonomie, Beschäftigung, nachbarschaftliches und bürgerschaftliches Engagement, Imagearbeit und Vernetzung. Angelehnt an die Strategien der sozialen Stadtentwicklung initiieren, unterstützen und finanzieren wir Projekte vor Ort und verzahnen kommunale mit unternehmenseigenen Zielen und Konzepten.

Dabei verfolgen wir weniger die Absicht, selbst sozialer Akteur zu sein. Nachhaltiger ist es, Schnittstellen zu definieren, Netzwerkprozesse zu moderieren und etablierte wie

neue Akteure in unsere quartiersbezogenen Wohnkonzepte einzubinden. Nur so lassen sich Synergien und wechselseitige Verstärkungseffekte nutzen. Deshalb arbeiten wir mit rund 50 Stadtteilpartnern zusammen. Zu diesen Partnern gehören Schulen, Beratungsstellen, bezirksweite Initiativen, aktive Bewohnergruppen, Mediationseinrichtungen, Kulturvereine, Sportvereine, Musikschulen und viele andere Akteure in ganz Berlin.

### Mietnachlässe für Stadtteilpartner

Damit lokale Initiativen und Akteure ihre Angebote direkt an die Mieter herantragen und vor Ort umsetzen können, stellt ihnen die GESOBAU Räumlichkeiten zur Verfügung. Dabei gewähren wir teils erhebliche Mietnachlässe, 2010 waren es 271.000 Euro. Das ebnet unseren Partnern aus allen Bereichen des Sozial- und Gemeinwesens den Weg, ihre Kompetenz und ihre Erfahrung einzubringen und so ein breites soziales Angebot für Menschen aller Altersgruppen und Nationalitäten sicherzustellen. Ein Angebot, das unseren Mieterinnen und Mietern direkt zugute kommt. [www.gut-miteinander-wohnen.de](http://www.gut-miteinander-wohnen.de)

Weiter auf Seite 52

## Die GESOBAU-Stiftung

Kiezverantwortung ist für die GESOBAU Tagesgeschäft. Deshalb haben wir 1997 die GESOBAU-Stiftung ins Leben gerufen. Sie fördert Einrichtungen der Alten- und Jugendhilfe in den Wohnquartieren der GESOBAU, leistet aber auch finanzielle Hilfe im Einzelfall – für in Not geratene Mieter in Reinickendorf, Wedding, Pankow und Weißensee.

Jährlich steht der Stiftung für ihre schnelle und unbürokratische Hilfe ein Etat von mehr als 25.000 Euro zur Verfügung, hinzu kommen Spenden. Über den Einsatz der Mittel entscheidet ein Kuratorium, das aus Mietern, dem GESOBAU-Vorstand und weiteren Mitarbeitern besteht. Jeder Spendenantrag wird im Einzelfall geprüft. Dazu tritt das Kuratorium jedes Quartal zusammen.

In den vergangenen 14 Jahren ist es der Stiftung gelungen, eine Vielzahl von Hilfesuchenden, gemeinnützige Vereine, Schulen, Kindertagesstätten und andere Einrichtungen nachhaltig zu unterstützen. Eine Kita in der Treuenbrietzener Straße etwa konnte dank der Stiftung ein Frühstücksprojekt zur gesunden Ernährung von 250 Kindern realisieren. Die Freie Schule in Pankow erhielt eine neue Brandmeldeanlage, das Unionhilfswerk ein Treppensteigergerät für Rollstuhlfahrer. Im Labyrinth Kindermuseum im

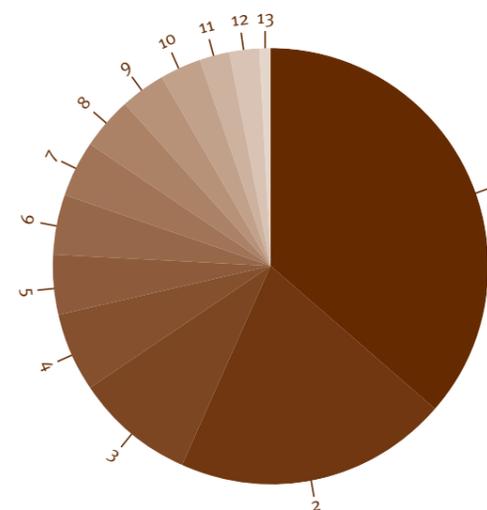


Wedding ermöglichten Mittel der Stiftung eine interaktive Ausstellung, in der die Kleinen und Kleinsten spielerisch lernen und begreifen.

Mit all diesen kleinen und größeren Institutionen hält die GESOBAU im Rahmen von Kooperationen, Kommunikation und Unterstützung meist über viele Jahre Kontakt. Nachhaltige Förderung bedeutet eben mehr, als einmal mit der Gießkanne über Projekte zu gehen.

### Gesellschaftliche Veränderungen beginnen in der Nachbarschaft

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Damit Quartiere stark und lebenswert sind und bleiben, unterstützt die GESOBAU eine Vielzahl von nachhaltigen Projekten, die sich für Schulen, Sportvereine und Stadtteilkultur engagieren. Dabei überlassen wir Initiativen günstig Gewerberäume, stoßen selbst Kooperationen mit Akteuren in der Stadt an und organisieren Nachbarschaftsfeste. Im Jahr 2010 betrug die Gesamtaufwendungen für das soziale Engagement der GESOBAU rund 740.000 Euro.



1. Mietnachlass für Sozialpartner 271.000 Euro
2. Kunstfest Pankow 150.428 Euro
3. Mieterfeste 65.695 Euro
4. Quartiersentwicklung 43.479 Euro
5. Integrationsprojekte 32.828 Euro
6. GESOBAU-Nachbarschaftsfeste 32.474 Euro
7. Seniorentreffs 31.909 Euro
8. Notfallhilfe 28.018 Euro
9. GESOBAU-Stiftung 25.000 Euro
10. Kooperationen Sportvereine, Bibliotheken etc. 22.147 Euro
11. Spenden 16.750 Euro
12. Kooperation Schulen 15.856 Euro
13. Netzwerkarbeit Senioren 6.084 Euro



#### Nachbarschaft entwickeln

Von guter Nachbarschaft profitiert jeder – menschlich, sozial, kulturell und wirtschaftlich. Sie steigert die persönliche Wohnzufriedenheit und wird so zum entscheidenden Standortvorteil. Nachbarschaft entsteht eigentlich von selbst. Im Allgemeinen braucht das weder besondere Beobachtung noch spezielle Betreuung. Bisweilen kommt es aber zu Differenzen, anhaltenden Konflikten oder zu Vereinsamung. Ansprechpartner vor Ort, Angebote für alle Generationen und Chancen zum Austausch über kulturelle, soziale oder religiöse Grenzen hinweg können solche Situationen beheben oder sie verhindern.

Deshalb investieren wir in die Entwicklung von Nachbarschaft. Dabei fördert die GESOBAU Treffpunkte, nachbarschaftliches Engagement, die Begegnung der Generationen und Integrationsleistungen – damit aus einem geordneten Miteinander kein ungeordnetes Aneinander-Vorbei wird.

#### Knotenpunkt im Kiez: GESOBAU-Nachbarschaftsetage

Mit der Nachbarschaftsetage am Wilhelmsruher Damm 124 verwirklichte die GESOBAU im Mai 2007 einen zentralen Bestandteil des Integrationsprojektes „Gut miteinander

wohnen!“. Für die Bewohnerinnen und Bewohner ist die Nachbarschaftsetage heute Anlaufstelle in allen Lebenslagen, für die sozialen Akteure vor Ort eine wichtige Plattform und für das soziale Leben im Märkischen Viertel ein Kristallisationspunkt für Nachbarschaft, kulturelle Vielfalt und bürgerschaftliches Engagement. Seit 2009 ergänzen fünf Stadtteillotsen der Albatros gGmbH das vielgestaltige Angebot. Sie vermitteln zwischen den Kulturen und helfen Menschen mit Migrationshintergrund sich zurechtzufinden.

#### Netzwerk Märkisches Viertel

Die Idee des lebenslangen Wohnens und das Ziel, die Wohn- und Lebensqualität im Alter zu erhalten und weiter zu verbessern, waren für die GESOBAU der Antrieb, bereits 2003 gemeinsam mit dem sozialen Träger Albatros und dem Bezirksamt Reinickendorf das Netzwerk Märkisches Viertel e.V. zu initiieren. Heute zählt das Netzwerk 25 Mitglieder, darunter Handwerker, Pflegeeinrichtungen und Träger der Wohlfahrtspflege. Sie arbeiten gemeinsam daran, die wirtschaftlichen und sozialen Strukturen des Stadtteils im Sinne des demografischen Wandels zu entwickeln, Bedarfe aufzuspüren und Defizite abzubauen. Das Netz-

werk verbessert die kleinräumige Verknüpfung zwischen den altersgerechten Wohnmöglichkeiten bei der GESOBAU und der wirtschaftlichen und sozialen Infrastruktur im Märkischen Viertel. [www.netzwerkmv.de](http://www.netzwerkmv.de)

#### Gemeinsam feiern verbindet

Damit sich Menschen an einem Ort wohlfühlen und Heimatbewusstsein entwickeln, braucht es gute Nachbarschaft. Feste helfen dabei. Wer zusammen feiert, kann alte Kontakte pflegen und neue knüpfen. So entstehen Netzwerke, die Verbundenheit mit dem Stadtteil wächst. In den Bezirken und Quartieren, in denen unsere Wohnungsbestände liegen, organisiert die GESOBAU deshalb seit Jahren Mieter- und Kinderfeste, Frühschoppen oder Konzerte. Mal sind wir Hauptakteur, mal Sponsor, mal Mitorganisator. 206.000 Euro hat die GESOBAU 2010 für diese Aktivitäten aufgewendet. Auch kleinere Hoffeste, die unsere Mitarbeiter in unseren Kiezen organisieren, bringen Nachbarn einander näher und zugleich unsere Mitarbeiter ins Gespräch mit Mietern. Dass diese Strategie aufgeht, beweisen die steigenden Besucherzahlen und ein immer positiveres Feedback aus der Mieterschaft.

#### Familiär feiern: Kinderwiesenfest

Beim großen Kinderwiesenfest im Märkischen Viertel kommen nicht nur die Kleinsten auf ihre Kosten. Es findet alljährlich vor den Sommerferien auf der Wiese am Seggeluchbecken im Märkischen Viertel statt. An der Organisation beteiligen sich viele Partner aus dem Märkischen Viertel. Dies gibt den Akteuren vor Ort Gelegenheit, ihre Arbeit für die Gemeinschaft zu vernetzen und ihre Angebote einem breiten Publikum nahezubringen.

#### Solidarität mobilisieren: Europäischer Nachbarschaftstag

Seit 2009 ist die GESOBAU Kooperationspartner des Nachbarschaftstages, der jedes Jahr Ende Mai in 32 Staaten begangen wird. Mit Planungshilfe und Kostenzuschüssen greift die GESOBAU zahlreichen Stadtteilakteuren unter die Arme, die mit ihren Nachbarn ein kleines Hoffest auf die Beine stellen wollen. Im Märkischen Viertel etwa wurde 2010 ein Freundschaftsfußballspiel ausgetragen, in der Weißenseer HansasträÙe ein „öffentliches Wohnzimmer“ eingerichtet und im Wedding ein Grillfest organisiert.

### Kooperation mit Schulen

Bildung ist ein Schwerpunkt des Projektes „Gut miteinander wohnen!“ – und eine der Zukunftsaufgaben für die soziale Stabilität unserer Quartiere. Qualitätsvolle Bildungseinrichtungen und moderne Wohnungen gehören in einem attraktiven, familienfreundlichen Wohngebiet zusammen wie Sommer und Sonne. Die GESOBAU fördert Bildung und Bildungschancen mit einem Sonderbudget für Schulen. Dabei unterstützen wir einerseits langfristig angelegte Initiativen wie ehrenamtliche Lese- und Ausbildungsplatzpaten. Andererseits gilt es, den Unterricht ergänzende oder fächerübergreifende Angebote und Projekte an Schulen zu etablieren – vor allem dort, wo wir über große Bestände in einem Gebiet verfügen. Die Förderung der GESOBAU bestärkt Lehrer, Freiwillige und Eltern in ihrem Engagement, indem sie solche Initiativen mit zusätzlichen Ressourcen ausstattet.

### Stadtteilkultur

Nicht nur eine funktionierende soziale Infrastruktur trägt dazu bei, dass Menschen sich zuhause fühlen. Auch das kulturelle Angebot stärkt eine Nachbarschaft in ihrer Identität und macht sie unverwechselbar. Deshalb engagieren wir uns für die Kultur im Stadtteil. Das reicht von kleineren bürgerschaftlichen Initiativen bis zu Kooperationsprojekten mit großen kulturellen Einrichtungen wie dem Staatsballett Berlin. Immer geht es darum, die spezifischen kulturellen Ressourcen und Potenziale des Stadtteils zu nutzen, sie einzubinden und voranzubringen. Nur so gelingt es, Strukturen zu schaffen, die Bewegung in den Stadtteil bringen und zugleich Engagement und Verantwortungsbewusstsein, aber auch Selbstvertrauen und Identität der Bewohner stärken.



### Kreativität in Bewegung: Tanz ist KLASSE! e.V.

Um Kindern Berührungspunkte mit klassischer Musik und klassischem Tanz zu nehmen, initiierten die GESOBAU und der Verein „Tanz ist KLASSE!“ des Staatsballetts Berlin 2008 an vier Berliner Grundschulen das Projekt „bausubs-Tanz“. 90 Kinder studierten in fünf Monaten ein Tanzstück ein und brachten es zur Aufführung. 2009 und 2010 setzten sich 80 Schüler derselben Schulen mit dem Thema Mauerbau auseinander. Mit Tanzpädagoginnen des Staatsballetts erarbeiteten sie das Stück „grenz-los“ und präsentierten das Ergebnis an der Berliner Mauergedenkstätte in der Bernauer Straße. Diese Kooperation wird weiter fortgeführt. [www.tanz-ist-klasse.de](http://www.tanz-ist-klasse.de)

### Kultur statt Kommerz:

#### Das Kunstfest im Schlosspark Pankow

Seit zwölf Jahren veranstaltet die GESOBAU das Kunstfest im Schlosspark – gemeinsam mit der Stiftung Preußischer Schlösser und Gärten Berlin-Brandenburg, dem Bezirksamt Pankow, der Musikschule Béla Bartók und dem Organisator. Jedes Jahr im Juni lockt die Veranstaltung tausende Besucher an und ist damit längst zur festen Größe im Pankower Kulturkalender avanciert. Als Gegenentwurf zu kommerziellen Straßenfesten wird der Schlosspark ein Wochenende lang zur Galerie. Mehr als 50 Maler, Bildhauer, Mode- und Schmuckdesigner, Glasbläser, Töpfer und andere Künstler präsentieren ihre Arbeiten.

Auf dem ehemaligen Garagenhof zeigen derweil Kunstschmiede ihr Können. Konzerte und Auftritte von Musikern aller Stilrichtungen komplettieren das Programm. Dieser musikalische Teil ist einer Kooperation mit der Musikschule Béla Bartók und dem Impresario Thom Nowotny zu verdanken. Auf Unterstützung durch eine kommerzielle Veranstaltungsagentur wird bewusst verzichtet. Im Vordergrund stehen Initiative und Kreativität der Künstler.

Der Eintritt ist für Mieterinnen und Mieter der GESOBAU frei. Alle anderen Besucher ab 15 Jahren entrichten einen Obolus von zwei Euro. Ein Teil dieser Einnahmen kommt wiederum Einrichtungen und Projekten im Bezirk zugute – 2010 immerhin 15.000 Euro. In den vergangenen Jahren wurden so etwa die Musikschule Béla Bartók, der

Kinderbauernhof „Pinke Panke“ in Niederschönhausen, das Kinderhospiz „Sonnenhof“, die Nachbarschaftsetage „Hansa 88“ und die Mendel-Grundschule gefördert. [www.gesobau.de/wohnen/mieterfeste/pankow](http://www.gesobau.de/wohnen/mieterfeste/pankow)

### Nachhaltig erfolgreich: Kunst gegen Miete

Kunst gegen Miete – das war die Grundidee eines Gegen geschäfts, das die GESOBAU in den achtziger Jahren mit acht Kulturschaffenden einging, damit diese sich weiter Ateliers in den Weddinggerichtshöfen leisten konnten. Kern der Vereinbarung: Die Künstler zahlten die volle Miete. Im Gegenzug sponserte die GESOBAU jeden Quadratmeter mit damals 50 Pfennig, die in einen Topf zum Ankauf von Werken der Künstler flossen.

Die innovative Idee hat sich ausgezahlt – für beide Seiten. Aus der kleinen Künstlerkolonie zwischen Gericht- und Wiesenstraße ist eins der größten Künstlerquartiere Deutschlands geworden. Mehr als 70 Kunstschaaffende sind heute in den GESOBAU-Gerichtshöfen aktiv. Die Flächen ihrer Ateliers betragen 400 bis 600 Quadratmeter. Je nach Größe ist jedes davon an zwei bis sechs Künstler vermietet. Neben den Ateliers sind weiterhin alteingesessene Handwerksbetriebe auf den sechs Höfen beheimatet.

Der Kunstort Gerichtshöfe entwickelt sich weiter. Die Künstler, die hier arbeiten, haben ihren Platz am Kunstmarkt gefunden. Ihre Werke schmücken die GESOBAU-Verwaltungsgebäude am Wilhelmsruher Damm und am Stiftsweg – als augenfälliges Zeichen des nachhaltigen Engagements der GESOBAU und als Visitenkarte, um neue Interessenten an der Kunst aus dem Wedding zu gewinnen. Viele Etablierte räumen derweil ihre Ateliers für den Nachwuchs. Eine Förderung für die Kreativen ist kaum mehr nötig; die gesponserten Mietverträge laufen sukzessive aus.

Heute geht es darum, den kreativen Ort weiter in die Nachbarschaft einzubinden, Anwohner in die Höfe zu ziehen und ihnen so – etwa bei der Langen Nacht der Museen, in der Künstler ihre Ateliers öffnen – den direkten Kontakt zur Kunst zu ermöglichen. Deshalb unterstützt die GESOBAU den Verein Kunst in den Gerichtshöfen e. V. bei seinen öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen für ein kulturelles Miteinander im Wedding. [www.gerichtshoefe.de](http://www.gerichtshoefe.de)

## Sozialmanagerin Helene Böhm im Gespräch

### *Frau Böhm, wo liegen bei der GESOBAU die Aufgabenschwerpunkte des Sozialmanagements?*

Eine übergeordnete Rolle kommt der Koordinierung von Kooperationen und Projekten zu. Wir schauen im ersten Schritt genau, wo die Bedürfnisse unserer Mieter liegen, aber auch, welchen Herausforderungen wir uns in der Nachbarschaft unserer Bestände stellen müssen. Wo gibt es Probleme unter Nachbarn? Was fehlt im Wohnumfeld? Aber auch: Wie können gut funktionierende Projekte erfolgreich fortgeführt werden? Wir bewerten unser soziales Engagement als dauerhafte Aufgabe: systematisch geplant und langfristig angelegt.

### *Ihre Arbeit geht also über das Entwickeln von Projekten hinaus?*

Ja. Das Sozialmanagement vermittelt nicht nur zwischen Akteuren, sorgt für Informationsaustausch oder schafft Kooperationsstrukturen. Es begleitet die Projekte auch auf ihrem Weg. So erzielen wir Erfolge, die über unsere Bestände hinaus wirken. Das unterscheidet unser soziales Management von einer Einzelfallbearbeitung. Die bieten wir auch, sie ist aber woanders im Unternehmen verankert.

### *Welchen Herausforderungen stehen Sie dabei täglich gegenüber?*

Jede Zielgruppe und jede Wohnanlage verlangt ein eigenes, individuelles Konzept. Die Dialogkultur ist eng verbunden mit dem jeweiligen Milieu und dem dort vorherrschenden Interesse. Eine Sozialmanagerin muss allen Kulturen und Generationen angemessen begegnen, darf dabei aber nicht die nötige Distanz und berufsethische Verantwortung verlieren. Man muss Konflikte, Kritik, Erfolge und auch Rückschläge aushalten, vielfältige Kompetenzen zusammenführen oder erst mal entdecken, Mitmacher motivieren, Kritiker überzeugen – und den Legitimationsdruck diskutieren. Das ist anspruchsvoll, aber sehr spannend.

### *Vielorts gibt es ein Quartiersmanagement, das sich um die sozialen Belange im Kiez kümmert. Braucht es da noch die Instanz eines Sozialmanagements in Wohnungsunternehmen?*

Es ist sogar unverzichtbar. Das Quartiersmanagement allein – so es denn eines gibt – kann nicht alles abdecken. Sozialmanagement wird deshalb für alle Wohnungsunternehmen an strategischer Bedeutung gewinnen. Die

GESOBAU hat das mit gutem Grund unterstrichen, als sie die Stelle einer Sozialmanagerin eingerichtet hat. Gerade in der Wohnungswirtschaft gilt die Prämisse: „Geht es dem Stadtteil gut, dann geht es den Menschen gut. Geht es den Menschen gut, dann geht es dem Stadtteil gut.“ Die Mieter sollen sich wohlfühlen in ihrem Kiez. Das gelingt in erster Linie dort, wo soziale und kulturelle Aktivitäten und Angebote die Identität und Integration fördern.

gesamtstrategischer Ansatz notwendig, dessen Erfolg sich nicht sofort bemessen lässt. Langfristig aber schon: Auch durch unser soziales Engagement vermieten wir Wohnungen.

[www.gut-miteinander-wohnen.de](http://www.gut-miteinander-wohnen.de)

### *Welche Aktivitäten sind das zum Beispiel?*

Wir begleiten zum Beispiel die seniorenrechtlichen Wohnangebote der GESOBAU konzeptionell. Wir arbeiten in Netzwerken öffentlicher und sozialer Träger mit. Wir schaffen Dienstleistungsangebote rund ums Wohnen. Wir erstellen und realisieren Integrationskonzepte, um gute Nachbarschaften auszubauen, schaffen Kieztreffs und Begegnungsräume im Bestand der GESOBAU oder engagieren uns in Schulen. Auf lokaler und kommunaler Ebene konnten wir so in den vergangenen Jahren nachhaltige Kooperationen mit privaten, kommunalen und freien Trägern der Wohlfahrt verankern, einseitig ausgerichtete Angebotsstrukturen bei der sozialen Versorgung der Wohnanlagen ausgleichen und lokale Ressourcen mobilisieren.

### *Kann man die Erfolge des Sozialmanagements messen?*

Sozialarbeit in Wohnungsunternehmen erweist sich ausnahmslos als schwer quantifizierbarer Nutzen mit einem hohen Legitimationsdruck, was ihren messbaren wirtschaftlichen Erfolg betrifft. Das ist aber nicht verwunderlich. Sie ist für alles zuständig, die Effekte ihres Handelns für den Einzelfall oder fürs Quartier sind nur indirekt erfassbar. Zudem fehlt es noch an klaren Qualitätsstandards für das Sozialmanagement in der Wohnungswirtschaft. Wer nah an den Projekten daran ist, entwickelt aber natürlich ein Gespür dafür, ob sie erfolgreich sind oder nicht. In manchen Gebieten reichen einzelne Maßnahmen aus, um zu zufriedenstellenden Lösungen zu kommen. In dieser komfortablen Lage befinden sich aber nicht alle Quartiere. Je höher die Anforderungen an belastete Wohnquartiere sind, desto mehr Maßnahmen braucht es. Dazu ist ein



## Helene Böhm

Helene Böhm ist seit 2007 Sozialmanagerin der GESOBAU. Die Diplom-Sozialpädagogin hat auf diesem Gebiet nicht nur langjährige Praxiserfahrung. Sie ist auch Autorin des Fachbuchs „Soziale Arbeit in der Wohnungswirtschaft“ und gibt ihr Fachwissen als Dozentin der Berlin-Brandenburgischen Akademie der Wohnungswirtschaft e.V. weiter. Wie Helene Böhm ihren Aufgabenbereich definiert und welche Bedeutung ihre Arbeit für die GESOBAU und ihre Kunden hat, erläutert sie im Interview.



## Über den eigenen Tellerrand

### Wissen teilen, Kräfte bündeln

Unser Unternehmen ist keine Insel. Viele Wohnungsunternehmen haben ähnliche Herausforderungen zu bewältigen. Auch als städtisches Unternehmen sind wir mit denselben oder doch vergleichbaren politischen Gegebenheiten und Prozessen konfrontiert wie andere. Deshalb engagieren wir uns in einer Vielzahl von Verbänden, Vereinen, Initiativen und Gremien. Das kommt unserem Unternehmen, unseren Mietern, der Branche, dem Land Berlin und letztlich der gesamten Gesellschaft zugute – denn Wissen ist ein Gut, das wächst, wenn man es teilt.

Dieses Engagement beinhaltet auch den Know-how-Transfer zwischen einzelnen Berufsgruppen, seien es Personalverantwortliche, Techniker oder Kommunikationsverantwortliche, sowie unternehmensübergreifende Arbeitsgruppen und Projekte.

Zudem erlaubt uns die Lobbyarbeit vereint mit starker Stimme zu sprechen, um politischen Entscheidungsträgern Erfahrungen zu vermitteln und noch gezielter Fakten für ihre Arbeit aufzubereiten.

### Vorbild sein und Wissen mehren

Lösungen und Strategien, die die GESOBAU entwickelt, sind Vorbilder für andere. Für das energetische Modernisierungskonzept des Märkischen Viertels erhielt die GESOBAU 2010 den Deutschen Nachhaltigkeitspreis und 2009 eine Plakette in Gold im Wettbewerb „Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS). Um diese beispielhaften Lösungen transparent zu machen, geben wir Forschern Einblick in unsere Arbeit. So laufen zurzeit eine Langzeitbegleitforschung des Instituts empirica und eine Tiefenstudie vom Stadtentwicklungsbüro Plan Zwei in Hannover zu acht ausgewählten Modellprojekten des BMVBS-Wettbewerbs.

### Wissen vermitteln, Nachwuchs ausbilden

Unsere hoch qualifizierten Mitarbeiter engagieren sich für die weitere Professionalisierung unserer Branche. Etliche von ihnen sind Lehrbeauftragte an der BBA, der Akademie der Wohnungswirtschaft in Berlin, die für die Aus- und Fortbildung von Immobilienkaufleuten verantwortlich ist. Eine Kollegin aus dem Sozialen Management der GESOBAU ist dort für den Ausbildungsteil „Soziales Management“ verantwortlich. Vorstand, Prokuristen, Architekten, Portfoliomanager und Juristen geben regelmäßig ihr Wissen weiter – in aktiven Beiträgen zu Kursen und Veranstaltungen der BBA, auf bundesweiten Kongressen, aber auch bei internen Schulungen für ihre Kollegen.



### Auswahl Gremien und Verbände

- BBU, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- GdW, Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- AGW, Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen
- vhw, Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V.
- Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.
- BBA, Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin
- Initiative mehrwert
- Berlin Partner
- IHK Berlin
- VBKI, Verein Berliner Kaufleute und Industrieller e.V.
- Netzwerk Märkisches Viertel e.V.



## Engagiert für die Stadt: mehrwert Berlin

Die GESOBAU ist Gründungsmitglied der Initiative mehrwert, der 14 Berliner Unternehmen im Landesbesitz angehören. Zu diesen Partnern, die sich der „Charta der Vielfalt“ verpflichtet haben, zählen alle kommunalen Wohnungsunternehmen der Stadt, die BSR, die Verkehrsbetriebe, die Wasserbetriebe, die Bäderbetriebe, die Berliner Flughäfen und die Investitionsbank Berlin. Sie vereint das Ziel, kontinuierlich Impulse für eine positive und nachhaltige Entwicklung des sozialen Raumes Stadt zu liefern.

[www.mehrwert-berlin.de](http://www.mehrwert-berlin.de)

## Im Dialog

*Was plant die GESOBAU auf einer Brachfläche im Märkischen Viertel? Was bietet sie älteren Bewohnern, damit sie auch im Alter sicher bei uns wohnen? Welche Werte verkörpert das Unternehmen? Wo will es hin? Was versteht die GESOBAU unter einer Nachhaltigkeitsstrategie und wie wird sie umgesetzt?*

Zahlreiche Menschen und Institutionen haben ein berechtigtes Interesse an der Arbeit der GESOBAU. An der Spitze dieser sogenannten Stakeholder stehen unsere Mieter. Hinzu kommen die Mitarbeiter – und all jene, die einmal Mieter oder Mitarbeiter werden könnten: Mietinteressenten und Fachkräfte. Auch engagierte Bürger und Initiativen, die sich für ihre Stadt und ihr Quartier stark machen, gehören dazu. Auch unsere Geschäftspartner, Auftragnehmer und Lieferanten oder die Akteure auf allen Ebenen der Politik gehören dazu: vom Bezirksbürgermeister über Abgeordnete bis hin zu den Senatsverwaltungen und Bundesministerien. Auch die interessierte Öffentlichkeit, also sowohl Anwohner als auch Beobachter, und die öffentlichen Medien sind dazuzurechnen.

Mit all diesen Anspruchsgruppen stehen wir im Dialog. Unsere Mieterbeiräte ebnen den Weg zur Partizipation aller Mieter – ob es um generelle Fragen des Miteinanders in einem Wohnhaus geht oder um die konkrete Gartengestaltung, um Modernisierungsabläufe oder den grundlegenden

Austausch darüber, auf welche Herausforderungen wir in welcher Weise reagieren müssen.

Wir beteiligen uns an Bürgerwerkstätten und hören zu, wenn Bewohner über den Stadtumbau in ihrem Viertel diskutieren. Wir laden Vertreter aus Politik und Wirtschaft zum fachlichen Austausch und engagieren uns in Gremien aller Art, um unsere Erfahrungen mit anderen zu teilen und Zukunft zu gestalten. Außerdem führen wir einen vertrauensvollen Dialog mit Medienvertretern.

Dafür haben wir in den vergangenen Jahren unsere Pressestelle personell verstärkt und weiter professionalisiert. Sie setzt unterschiedlichste Medien zielgruppengenaue und zeitnah ins Bild und lädt regelmäßig zu Presse- und Multiplikatorenveranstaltungen ein, um komplexe Sachverhalte hautnah erlebbar zu machen. Auf unserer Website finden Medienvertreter (und andere) jederzeit den für sie passenden Ansprechpartner, Online-Pressefotos und ein Archiv der älteren Presseinformationen.



### Interne Kommunikation

Unsere Mitarbeiter werden in erster Linie durch ihre Führungskräfte mit aktuell wichtigen Informationen versorgt; regelmäßige Jour Fixes gewährleisten auch, dass Mitarbeiterideen und -sorgen den Weg nach oben finden. Darüber hinaus kommen die Mitarbeiter mehrmals im Jahr zu Betriebs- und Belegschaftsversammlungen zusammen, um mit übergeordneten, wesentlichen Strategiethemata vertraut gemacht zu werden. Im Arbeitsalltag sorgt ein Intranet, das von allen Mitarbeitern genutzt wird, für die rasche Verbreitung von Neuigkeiten aus dem Unternehmen sowie von essentiellen Arbeitsinformationen.

### Internetpräsenz

Ein großer Teil des Dialogs mit allen Stakeholdern läuft heute über das World Wide Web. Deshalb haben wir 2008 unsere Internetseite grundlegend überarbeitet. Seither haben wir viele hundert Seiten online gestellt und aktualisiert. Ein Redaktionssystem erlaubt den Mitarbeitern in der Kommunikationsabteilung, Inhalte zeitnah online zu stellen – selbständig und ohne den bis dahin nötigen Umweg über externe Dienstleister. Damit können wir in kürzester Zeit allen Mietern Fotos vom letzten Mieterfest zeigen oder aktuelle Aktionen und Termine im Quartier bewerben.

Leitgedanke auch unseres Online-Angebots ist, transparent über alles Wesentliche im Unternehmen und in unseren Quartieren zu berichten und zugleich Möglichkeiten zur Vernetzung mit Partnern zu schaffen. Damit das gelingt, müssen die Informationen wirklich allen zugänglich sein. Deshalb achten wir auf größtmögliche Barrierefreiheit und ebnen damit auch Sehbehinderten den Weg, sich über einen Screenreader die Inhalte zu erschließen. Zudem arbeiten wir daran, das Online-Angebot laufend zu verbessern – und beispielsweise die Wohnungssuche technisch weiter zu optimieren.

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

### Soziale Netzwerke

Seit Anfang 2011 nutzt die GESOBAU die Social-Media-Plattform Facebook, um den direkten Dialog mit der „Generation Facebook“ zu führen. Hier kommunizieren wir mit Mietern, Partnern im Quartier, Bezirkspolitikern und auch mit Mitarbeitern. Dabei initiieren wir selbst Themen, die uns für die nachhaltige Entwicklung unserer Gesellschaft wichtig scheinen, oder diskutieren Fragen und Anliegen, die unsere Facebook-Freunde einstellen.

Die Mitarbeiter in der Kommunikationsabteilung stehen transparent und authentisch mit ihrem Namen und ihrem Gesicht für Beiträge und Kommentare, die sie einstellen. Die Integration neuer Medien in unseren Arbeitsalltag ist auch ein guter Weg, uns als starker Arbeitgeber zu positionieren – und qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen.

[www.facebook.de/GESOBAU](http://www.facebook.de/GESOBAU)



Mitarbeiter

## ***Professionalität schafft Potenzial***

---

Ein Unternehmen ist so gut und kann so professionell agieren wie seine Mitarbeiter. Weil wir das wissen, fördern wir unsere Mitarbeiter, wo wir können. Ob alt, ob jung, ob Fach- oder Führungskraft, ob Frau oder Mann: Wer für die GESOBAU arbeitet, soll das gut und gerne tun. Und damit das so ist, lassen wir uns einiges einfallen. Mit Erfolg, wie unsere regelmäßigen Mitarbeiterbefragungen zeigen. Motivation, Stolz und Zufriedenheit sind Werte, die bei unseren Mitarbeitern weit über dem Üblichen liegen. Das wurde 2011 mit dem EUCUSA-Preis gewürdigt – für weit überdurchschnittliche Beteiligung an der Befragung und herausragende Ergebnisse in solchen Schlüsselwerten, die darüber Aufschluss geben, ob ein Mitarbeiter dem Unternehmen mit voller Leistungs- und Einsatzbereitschaft zur Verfügung steht. Darauf sind wir stolz.

## Vom jungen Hüpfer zum alten Hasen



### Nachwuchs begeistern

Da jetzt die geburtenschwachen Jahrgänge ins Berufsleben streben und zudem vielen Schulabgängern die spannenden Aufgaben und Berufe in der Wohnungswirtschaft unbekannt sind, werben wir auf zahlreichen Veranstaltungen um junge Talente. Zum Beispiel unterstützen wir die GdW-Kampagne „Du bist mehr Immobilienprofi als Du denkst“ und machen mit bei der Initiative „Berlin braucht dich“, bei der es vor allem darum geht, junge Menschen mit Migrationshintergrund für unsere Berufe zu interessieren.

Unser Engagement lohnt sich: Im Jahr 2010 bildeten wir 29 junge Menschen über alle drei Lehrjahre hinweg aus. Mit dem neuen Tarifvertrag, der zum 1.1.2010 in Kraft trat, wurde geregelt, dass künftig mindestens ein Viertel unserer Auszubildenden und BA-Studenten nach erfolgreich bestandener Abschlussprüfung ein Übernahmeangebot erhalten, tatsächlich sind es oft mehr: 2010 konnten wir von achtzehn auslernenden jungen Leuten insgesamt elf übernehmen. Sechs davon erhielten einen unbefristeten Arbeitsvertrag bei der GESOBAU oder unserer Tochtergesellschaft aktiva.

Während ihrer Ausbildungszeit durchlaufen die Auszubildenden zahlreiche Abteilungen, nehmen an Seminaren, Workshops und Aktionstagen teil und gehen auf Fachmessen. Das wichtigste aber ist, dass unsere Azubis so früh wie möglich eigene Aufgaben übernehmen. „Ich kümmere mich schon ganz eigenständig um Veranstaltungen, zum Beispiel Modernisierungsfeste für die Mieter“, sagt die Auszubildende Stefanie Niklewicz. Sie ist im zweiten Jahr ihrer Ausbildung zur Veranstaltungskauffrau und ist froh, bereits so selbständig arbeiten zu können. „Ich organisiere das Partyzelt, hole Angebote für das Catering ein, besorge die rechtlichen Genehmigungen und führe Kostenkalkulationen durch. Ich gucke immer erst, wie weit ich alleine komme, bevor ich andere um Hilfe frage. Das alles macht die Ausbildung sehr herausfordernd.“

### Mitarbeiter entwickeln

Hat ein Auszubildender seinen Abschluss in der Tasche, hat er bei uns noch lange nicht ausgelernt. Um auch langjährige Mitarbeiter in ihrer Beschäftigung zu halten und ihr Erfahrungswissen für unsere Organisation zu nutzen, hat

## „Wir machen Unternehmen!“

2011 wurde die GESOBAU mit dem 1. Preis im Wettbewerb „Wir machen Unternehmen“ vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) ausgezeichnet. Mit dem Wettbewerb suchte der BBU nach Azubi-Projekten in Wohnungsunternehmen, die zeigen sollten, wie eine qualifizierte Ausbildung in der Wohnungswirtschaft abläuft, mit wie viel Eigenverantwortung Auszubildende in das Tagesgeschäft eingebunden sind und inwieweit sie ihre Ideen und Initiativen in Unternehmensprojekte einbringen können. Wir gewannen mit einem Projekt, bei dem die Auszubildenden eigenverantwortlich drei Wochen lang Schülerpraktikanten in das Unternehmen einbinden. Die ersten Schülerpraktikanten durchliefen im März mehrere Abteilungen und wurden dabei von den in diesen Abteilungen eingesetzten Azubis betreut.

das Thema „Lebenslanges Lernen“ bei uns große Bedeutung. Für die vielfältigen Anforderungen an einzelne Stellen und Aufgabenbereiche, aber auch an die spezifische fachliche Weiterentwicklung des einzelnen Mitarbeiters bieten wir vielfältige Schulungsformen an, die individuelle Lerntypen und Mitarbeiterwünsche berücksichtigen. Diese reichen von Workshops über Online-Schulungen bis hin zu mehrjährigen Aufbaustudiengängen. Ziel ist es, jederzeit für alle Mitarbeiter ein hohes Qualifikationsniveau sicherzustellen, jeden Mitarbeiter in die Lage zu versetzen, sein heutiges Aufgabengebiet professionell gestalten zu können sowie auf zukünftige Herausforderungen optimal vorbereitet und motiviert zu sein.

### Wir bieten:

- Interne Bildungsworkshops zu aktuellen Themen
- Schulungen im hauseigenen PC-Schulungsraum, zum Beispiel Aufbauseminare für Office-Programme
- Seminare von externen Trainern oder Mitarbeitern im Haus, zum Beispiel zum Thema Mietrecht oder Bautechnik für Nichtbautechniker
- Besuch von offenen externen Fachseminaren oder Vorträgen
- IHK-zertifizierte Weiterbildungen, z. B. geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in und Vertiefungs- und Spezialseminare für Hausverwaltungen
- Fernstudiengänge, z. B. Diplom-Kaufmann/Kauffrau FH
- Präsenzstudiengänge am Standort Berlin, z. B. Immobilien-Ökonom/-in (VWA), Betriebswirt/-in (VWA) oder Finanz- und Controlling-Ökonom/-in (VWA)

„Einigen sich Mitarbeiter und Vorgesetzter auf eine Weiterbildung, schließen wir einen Weiterbildungsvertrag“, erklärt Thorsten Kube, Personalreferent der GESOBAU. Darin wird in der Regel festgelegt, dass die GESOBAU die kompletten Kosten der Weiterbildung übernimmt, wenn der Mitarbeiter die Prüfung besteht und einen angemessenen Zeitraum nach Abschluss der Maßnahme im Unternehmen bleibt.

Ein Beispiel ist Stefanie Dornblut, die im Sommer 2011 ihr zweijähriges VWA-Studium zur Immobilien-Ökonomin erfolgreich abgeschlossen hat: „Ich habe bei der GESOBAU schon meine Ausbildung zur Kauffrau für Bürokommunikation gemacht. Nach einem Jahr im Berufsleben wollte ich aber mehr und habe nach einer Möglichkeit gesucht, eine qualifizierte Weiterbildung zu machen.“ Nun ist sie

mit 26 Jahren Immobilien-Ökonomin und bereit für neue Aufgaben. Zusätzlich bekam sie Zeit fürs Lernen, sie nennt es „Lerntage“. Statt der rechtlich festgelegten fünf Tage Bildungsurlaub pro Jahr gewähren wir Mitarbeitern, die an einer längeren Weiterbildung teilnehmen, insgesamt zehn freie Tage pro Jahr. Interne Schulungen und kurzfristige Seminare werden als Arbeitszeit angerechnet.

Derzeit absolvieren 15 Mitarbeiter eine langfristige und berufsbegleitende Weiterbildung, darunter auch ein MBA-Studium und eine Ausbildung zum Immobilien-Ökonom. Seit 2005 haben 16 Mitarbeiter berufsbegleitend eine Ausbildung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau bei der BBA nachgeholt.

### Potenziale fördern, Perspektiven eröffnen

Egal ob Weiterbildung oder nicht: Bei uns soll sich jeder Mitarbeiter entsprechend seinen Wünschen und Potenzialen entwickeln. Deshalb gibt es für jeden von uns einen persönlichen Entwicklungsplan, in dem im Rahmen des Jahresgesprächs Vorgesetzter und Mitarbeiter die individuellen Ziele und nötigen Qualifikationen vereinbaren. Dabei wird den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mitarbeiter und den Möglichkeiten des Unternehmens durch verschiedene Laufbahnmodelle Rechnung getragen: Führungslaufbahn, Fachlaufbahn oder Projektlaufbahn – vieles ist möglich!

## Michael Redlingshöfer, Kundenbetreuung

Ich arbeite gern bei der GESOBAU, weil ... ich mich wohlfühle in diesem Unternehmen, für das ich nunmehr fast 19 Jahre arbeite. Das Aufgabenspektrum ist breit gefächert, anspruchsvoll und ermöglicht ein team- und lösungsorientiertes Zusammenarbeiten. Ein konkretes Beispiel ist die derzeitige Modernisierung des Märkischen Viertels. Ich bin stolz, mitgestalten und miterleben zu dürfen, wie dieses Viertel fit gemacht wird für die Zukunft.

**Neue Mitarbeiter gewinnen**

Man bekommt keine zweite Chance für einen ersten Eindruck. Das gilt auch für uns als Arbeitgeber gegenüber potenziellen neuen Mitarbeitern. Damit dieser erste Kontakt zum Anfang einer möglichst fruchtbaren, langen Zusammenarbeit wird, gehen wir professionell mit Menschen um, die sich bei uns auf eine Stelle bewerben – egal ob initiativ oder auf eine Ausschreibung hin. Hierzu gehören zeitnahe Eingangsbestätigungen, Absagen und Einladungen zu Vorstellungsgesprächen. 95 Prozent unserer Bewerber nutzen heute für ihre Unterlagen den Weg per E-Mail. Darauf haben wir uns eingestellt. Dazu gehört, Bewerbungen auch beim Weiterreichen im Haus digitalbereit zustellen und auf überflüssige Ausdrücke zu verzichten.

**Transparenz beim Lohn**

Die Mitarbeiter der GESOBAU werden nach einem haus-eigenen Tarifvertrag bezahlt. Dieser stellt neben einem leistungsgerechten Gehalt und einem erfolgsabhängigen Prämienanteil die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter – unabhängig vom Geschlecht – sicher und honoriert Berufserfahrung vor Lebensalter oder Betriebszugehörigkeit. Der Tarifvertrag gilt für alle Angestellten der

**Anzahl übernommener Azubis**

**2009:** 8 Azubis von 19 Auslernern  
**2010:** 11 Azubis von 18 Auslernern

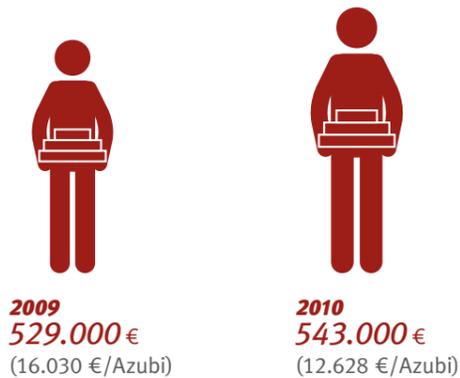
GESOBAU inklusive der Auszubildenden und Studierenden; er gilt nicht für außertariflich bezahlte Führungskräfte. Die gewerblichen Mitarbeiter werden nach dem TVöD entlohnt.



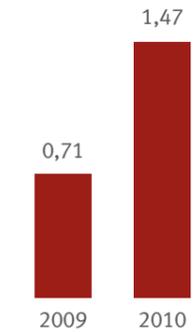
**Mentoring**

Ganz frisch, 2011, startete ein neues Mentoringprogramm für unsere Auszubildenden und Studierenden. Ziel dieses internen Mentoringprogrammes ist die bereichsübergreifende Unterstützung des Mentees in seiner beruflichen wie persönlichen Entwicklung. Als Mentoren fungieren die Führungskräfte unseres Unternehmens, jedem von ihnen wird ein Mentee zugewiesen. Der Austausch soll regelmäßig und über die gesamte Lehr- und Studienzeite des Mentees erfolgen und ist bewusst interdisziplinär angelegt.

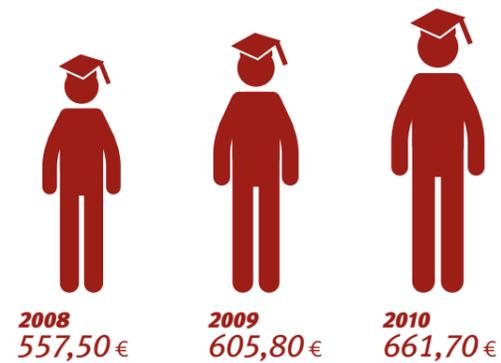
**Personal- und Sachkosten Ausbildung**



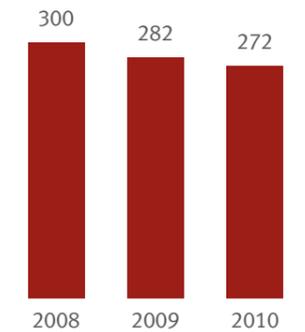
**Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter**



**Weiterbildungsinvestition pro Mitarbeiter**



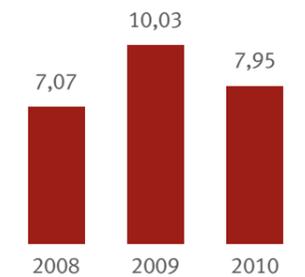
**Anzahl der Mitarbeiter**



**Ramona Senier, IT**

Ich arbeite gern bei der GESOBAU, weil ... die Arbeit spannend, anspruchsvoll, vielseitig und interessant ist und ich etwas bewegen kann. Ich werde in meinen Fähigkeiten gefordert und kann mich ständig weiterentwickeln. Das ist mir wichtig. Bei der GESOBAU ist an jedem Arbeitsplatz der „Blick über den Tellerrand“ gefragt und ich kenne meinen Beitrag zum großen Ganzen. Am wichtigsten: Es macht mir Spaß, mit vielen engagierten Kollegen und Kolleginnen zusammenzuarbeiten!

**Fluktuation in %**



## Vielfalt fördern

*Ich bin anders – du bist es auch: Wir pflegen eine offene Unternehmenskultur, die auf Respekt, Fairness und Wertschätzung basiert. Denn unser Unternehmen braucht Mitarbeiter mit vielfältigen Fähigkeiten, Charakteren, Herkunftsgeschichten und Erfahrungen – die eben so sind wie unsere Kunden.*

Längst ist deshalb auch das Diversity-Management – das Managen der Vielfalt und ihre Nutzbarmachung – ein Thema bei uns. Die Vorteile einer wertschätzenden und integrativen Personalstrategie liegen auf der Hand: Wenn es etwa darum geht, Kunden aus unterschiedlichen Kulturen anzusprechen, können beispielsweise Migranten in der Belegschaft erfrischende und innovative Impulse beisteuern. Wie unsere türkischstämmige Kundenbetreuerin Nesrin Akman: „Die türkischen Mieter kommen immer zu mir. Mit mir können sie sich in ihrer Muttersprache unterhalten. Ich verstehe sie und ihre Probleme besser.“ Nesrin Akman hat bei uns die Ausbildung zur Immobilienkauffrau absolviert. „Mitarbeiter mit Migrationshintergrund sind bei uns sehr willkommen“, sagt auch Personalchefin Christiane von der Heyde. „Aber leider bewerben sich bisher zu wenige.“ Die GESOBAU engagiert sich deshalb auch bei der Initiative „Berlin braucht dich!“ des Berliner Integrationsbeauftragten. Im Rahmen der Initiative stellen wir Praktikumsplätze für Schülerinnen und Schüler mit

Migrationshintergrund zur Verfügung. Ziel ist, mehr junge Menschen mit Migrationshintergrund für eine Ausbildung zu gewinnen.

Zum Diversity-Management gehört auch eine ausgewogene Verteilung nach Alter und Betriebszugehörigkeit. Sie wirkt sich positiv auf unsere Produktivität aus: Die alten Hasen schöpfen aus jahrzehntelanger Erfahrung und kommen nicht so leicht ins Stolpern, die jungen Hüpfen bringen frisches Know-how, Leistungswillen und die Welt von Morgen ins Unternehmen.

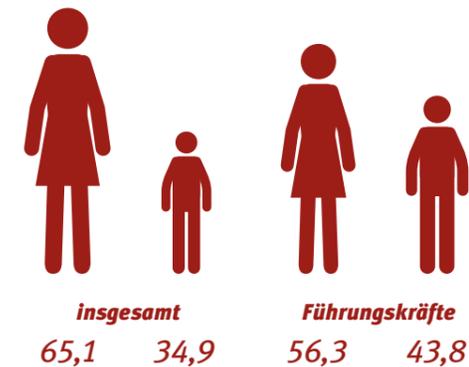
Ein Zeichen nach außen und auch nach innen setzten wir 2007, als wir als erstes Wohnungsunternehmen in Deutschland die „Charta der Vielfalt“ unterzeichneten, die im Jahr 2006 mit Unterstützung der Integrationsbeauftragten der Bundesregierung und unter der Schirmherrschaft von Bundeskanzlerin Angela Merkel ins Leben gerufen worden war. Durch die Unterzeichnung verpflichten sich Unternehmen, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das frei von Vorurteilen und Ausgrenzung ist.

## Anteil am Erfolg

Jeder Mitarbeiter soll am gemeinschaftlich erzielten Unternehmenserfolg teilhaben können. Deshalb honorieren wir den persönlichen Anteil eines Mitarbeiters am Erfolg mit einer Prämie. Dafür haben wir im neuen Tarifvertrag zum 01.01.2010 einen variablen Vergütungsanteil eingeführt. Mitarbeiter haben nunmehr die Möglichkeit, neben ihrer monatlichen Grundvergütung eine Prämie zu erhalten, vorausgesetzt, sie erfüllen die individuell vereinbarten Ziele. Hundertprozentige Zielerfüllung bedeutet, in Prämie umgerechnet, ein Monatsgehalt. Der individuellen Zielvereinbarung zugrunde liegen die Unternehmensziele insgesamt, die in der Balanced Scorecard (BSC) festgehalten werden, angewandt auf die einzelne Abteilung, den einzelnen Arbeitsplatz.

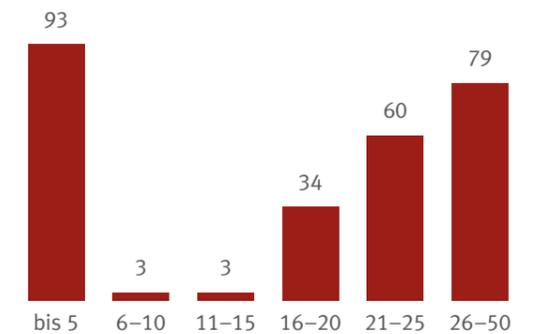
### Frauenquote 2010

Frauenanteil insgesamt und bei den Führungskräften in %

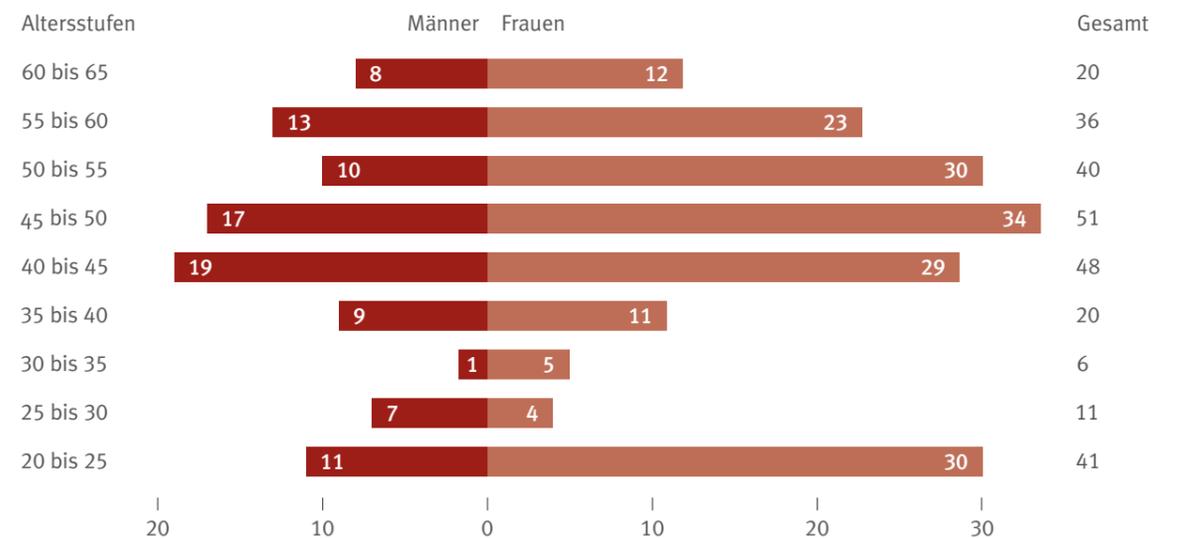


### Betriebszugehörigkeit

Anzahl der Mitarbeiter nach ihrer Beschäftigungszeit in Jahren zum 31.12.2010



### Altersbaum Belegschaft zum 31.12.2010



## Klare Verhaltensregeln für alle

Zu einer gesunden Unternehmenskultur gehören klare Verhaltensregeln. Deshalb gibt es bei uns den Verhaltenskodex „Transparenz kontra Wirtschaftskriminalität“. Er beschreibt interne Regelungen wie Geschäftsanweisungen und allgemeine ethische Standards, beispielsweise Transparenz, Fairness und Anstand. Ziel ist es, Korruption und Wirtschaftskriminalität vorzubeugen.

Die Regeln sollen das Verhältnis der Mitarbeiter untereinander aber auch gegenüber Kunden und Geschäftspartnern prägen, denn diese müssen auf unsere Integrität vertrauen können. Für die Mitarbeiter bedeutet das Handlungssicherheit in problematischen Situationen des beruflichen Alltags, beispielsweise beim Annehmen von Werbegeschenken, bei Einladungen von Geschäftspartnern

im Rahmen dienstlicher Termine oder bei Einladungen zu Messen, Tagungen und besonderen Veranstaltungen wie Sportevents. Auch der Umgang mit Gutscheinen, Geldgeschenken oder Rabatten ist geregelt.

Compliance nimmt bei der GESOBAU einen hohen Stellenwert ein. Dabei geht es nicht nur darum, die rechtlichen Standards einzuhalten, sondern vielmehr darum, eine Kultur des verantwortungsvollen Umgangs mit Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern zu etablieren. Ein Notfallplan gibt zudem eine verbindliche Handlungsanweisung, die einen effizienten und Schaden begrenzenden Umgang für den konkreten Verdachtsfall ermöglichen soll. Seit 2008 gibt es bei uns auch eine eigene Stabstelle, die sich um Compliance-Fragen kümmert.

## Immer ein offenes Ohr

### Interview Prof. Dr. Jürgen Kemper

*Sie sind seit 2005 als externer Ombudsmann für die GESOBAU tätig. Was ist Ihre Aufgabe?*

Ich bin Ansprechpartner für Mitarbeiter, Mieter und Partnerfirmen, die einen Hinweis auf einen möglichen Verstoß gegen die Compliance-Richtlinie der GESOBAU haben, zum Beispiel einen Korruptionsverdacht. Der Vorstand hat mich als externen Berater damit beauftragt, um auch Hinweisen von denjenigen nachgehen zu können, die sich nicht an einen Ansprechpartner im Unternehmen selbst wenden würden, beispielsweise Hinweisen eines Auftragnehmers. Der Hinweisgeber bleibt auf Wunsch anonym und braucht keine Nachteile zu fürchten.

*Ist das nicht ein Aufruf zur Denunziation?*

Nein, das Geben anonymer Hinweise kann zwar in der Tat eine Gratwanderung zwischen Zivilcourage auf der einen Seite und Denunziation auf der anderen Seite sein. Der Hinweis auf einen Missstand hat aber nichts mit „Anschwärzen“ oder dergleichen zu tun, sondern verlangt vielmehr Mut und persönliches Engagement. Wir wollen mit unserer Arbeit die Zivilcourage stärken. Jemand, der nicht weiß, an wen er sich sonst wenden könnte, soll einen Verdacht loswerden können. Bedenken Sie: In Deutschland sind „Whistleblower“ – also Menschen, die aus uneigennütigen Motiven auf Missstände im Unternehmen aufmerksam machen – rechtlich nicht geschützt. Diese Lücke schließen wir mit der Möglichkeit, sich an eine externe Ombudsperson wenden zu können.



*Ist an den Hinweisen oft etwas dran?*

Die meisten Verdachtsmomente lassen sich oftmals schnell klären und können ausgeräumt werden. Ein typisches Beispiel ist ein Bauunternehmer, der bei Ausschreibungen nie berücksichtigt wird und dahinter eine Unregelmäßigkeit vermutet. In der Regel stecken dahinter aber einfach bestimmte Anforderungen des Vergabeverfahrens, die so nicht bekannt sind. Damit hat unsere Arbeit übrigens auch eine enorme Befriedungsfunktion: Wird ein Verdacht ausgeräumt, ist die latente Unzufriedenheit unter Partnerfirmen oder der Belegschaft weg.

[www.ombudsmann-gesobau.de](http://www.ombudsmann-gesobau.de)

## Engagierte Mitarbeiter

Alle zwei Jahre beurteilen die GESOBAU-Mitarbeiter in einer Mitarbeiterbefragung ihre persönliche Arbeitssituation, ihre Entwicklungschancen im Unternehmen, ihre beruflichen Perspektiven, ihre Mitbestimmungsmöglichkeiten, ihre Teams und Vorgesetzten und die Zusammenarbeit mit den Kollegen. Die Antworten spiegeln das Meinungs- und Stimmungsbild in der Belegschaft repräsentativ wider und sind für Vorstand und Führungskräfte ein wichtiges Steuerungsinstrument: Stärken und Schwächen der Organisation werden sichtbar und Handlungspotenziale werden eröffnet. Die Befragung hilft uns, die Zufriedenheit, die Bindung und das Leistungspotenzial der Belegschaft zu halten respektive weiter zu steigern.

Aus früheren Befragungen haben wir unter anderem folgende Maßnahmen hergeleitet: Das Modernisierungsteam im Märkischen Viertel wurde personell verstärkt, Arbeitsplätze wurden unter ergonomischen Gesichtspunkten optimiert, die Arbeitssicherheit wurde hinsichtlich Beleuchtung und Vertraulichkeit verbessert und das Gesundheitsmanagement und die interne Kommunikation wurden ausgebaut.

Die Anonymität der Befragung ist garantiert. Sie wird jeweils online von einem unabhängigen Beratungsinstitut

durchgeführt, die letzten Jahre von der EUCUSA Gesellschaft für Mitarbeiter- und Kundenorientierung m. b. H.

Erfreulich: Bei der Befragung 2011 lagen die Ergebnisse weit im „grünen Bereich“. Der EUCUSA-Index lag bei 2,0. Dieser Index ist ein Mittelwert aus Gesamtzufriedenheit, Engagement und Loyalität gegenüber dem Unternehmen. Erfreulich auch die Rücklaufquote: 2011 lag sie bei 84 Prozent, 2009 waren es noch 68 Prozent.

### Ingmar Bethke, Kundenbetreuung

**Ich arbeite gern bei der GESOBAU, weil ...** die GESOBAU ein modernes Unternehmen ist, das in der Wohnungsbranche und in Berlin mit einer Fülle an innovativen Ideen Standards setzt. Bei allem, was wir tun, steht der Mieter im Mittelpunkt und wir fällen unsere täglichen Entscheidungen auch unter sozialen Gesichtspunkten. Ich schätze meine Kollegen sehr, zusammen können wir viel bewegen.

### Vergleich der Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung aus den Jahren 2009 und 2011



## Im Gleichgewicht

*Um eine familienfreundliche Unternehmenskultur zu etablieren, haben wir in den letzten Jahren die Rahmenbedingungen für unsere Mitarbeiter kontinuierlich verbessert.*

Besonders wichtig für viele sind unsere flexiblen Arbeitszeiten. Bei uns gilt zwischen 7 und 19 Uhr Gleitzeit. Eine Kernarbeitszeit wie in Behörden, zu der jeder Mitarbeiter anwesend sein muss, gibt es bei uns nicht. Wer bei uns arbeitet, kann seinen Tag so einteilen, wie es für ihn am besten passt – ideal für die Vereinbarkeit von Beruf und Familienleben. In Abteilungen mit Kundenbetreuung müssen lediglich Servicezeiten eingehalten werden, die aber von wechselnden Mitarbeitern erfüllt werden können. Thorsten Kube aus der Personalabteilung: „Für viele unserer Mitarbeiter ist diese Flexibilität wichtiger als ein möglichst hohes Gehalt. Die gleitende Arbeitszeit wird bei uns positiv gelebt.“

Mehr als 10 Stunden darf keiner arbeiten (außer nach vorherigem, begründetem Überstundenantrag, der durch den Betriebsrat bewilligt werden muss) und angesammelte Mehrstunden werden mit Freizeit ausgeglichen. Einmal im Jahr muss das Überstundenkonto ausgeglichen werden, das heißt, jeder Mitarbeiter muss mindestens einmal im

Jahr mit seinem Stundensoll auf Null rutschen. Ob das klappt, kontrollieren wir mit einem Ampelsystem, auf das jeder Mitarbeiter mittels Intranet Zugriff hat. Hat ein Mitarbeiter zu viele Überstunden angehäuft, springt die Ampel auf Rot. Steckt hinter der zu hohen Arbeitsbelastung schlechtes Management und mangelndes vorausschauendes Denken, wirkt sich das negativ auf die Prämie seines Vorgesetzten aus.

Zusätzliche Flexibilität für die Mitarbeiter entsteht durch die Möglichkeit, in Abstimmung mit seinem Vorgesetzten und seinen Kollegen auch mal zu Hause zu arbeiten. Dafür ist rund ein Drittel unserer Mitarbeiter mit einem Notebook ausgestattet. Mit Hilfe eines Datensticks können sie sich von überall ganz bequem ins Firmennetzwerk einwählen. Das Home-Office bietet viele Vorteile: Hier lässt sich mal in Ruhe etwas wegarbeiten; wenn Kinder oder Angehörige zu versorgen sind, kann der Mitarbeiter trotzdem arbeiten und Kollegen in Elternzeit können besser den Kontakt zur Firma halten.



Ein typisches Beispiel ist Benjamin Lehr, der, wie erfreulich viele Väter in unserem Haus, die Möglichkeit nutzte, ein paar Vätermomente zu nehmen: „Ich habe einen Laptop mit nach Hause genommen und von dort aus 10 Stunden in der Woche gearbeitet. So war ich weiterhin für dringende Fragen ansprechbar und stand nach der Elternzeit nicht vor einem riesigen Berg unerledigter Aufgaben.“ Weiterer Vorteil der Regelung: „Es gibt ein bisschen Geld, zusammen mit dem Elterngeld sind die finanziellen Einbußen dadurch nicht so groß.“ Um den Mitarbeitern größtmögliche Freiräume zu gewähren, bieten wir unseren Mitarbei-

tern außerdem je nach Wunsch individuelle Teilzeitmodelle sowie die Förderung des gleitenden Wiedereinstiegs nach Eltern- oder Krankenzeiten.

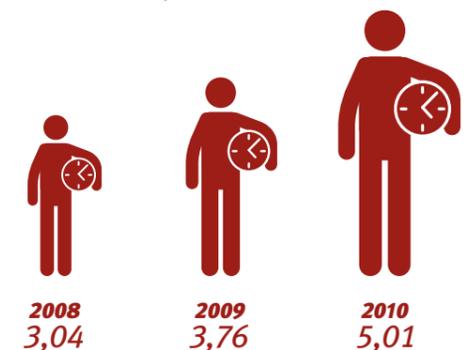
Hoch zufrieden sind wir mit den ersten „Früchten“ unserer familienfreundlichen Firmenpolitik. In den letzten Jahren wurden einige unserer Mitarbeiter Eltern, darunter, soweit wir wissen, auch drei Paare, die sich am Arbeitsplatz kennengelernt hatten. Insgesamt kamen in den letzten drei Jahren neun GESOBAU-Babys zur Welt.



### Jan Beddies, Rechtsabteilung

Ich arbeite gern bei der GESOBAU, weil ... insbesondere die juristische Begleitung der energetischen Modernisierung spannende Aufgaben auf den Gebieten des Mietrechts und des Bau- und Architektenrechts umfasst. Meine Weiterbildung auf diesem Gebiet wird gefördert und ich kann mich in diesen Rechtsfragen umfassend spezialisieren. Außerdem habe ich bei der GESOBAU die Möglichkeit, die Bedürfnisse von Beruf und Familie gut miteinander zu vereinbaren.

*Mitarbeiter in Teilzeit*  
(ohne Auszubildende) in Prozent



## Auf Nummer sicher

Das Thema Sicherheit am Arbeitsplatz wird bei uns ernst genommen. Deshalb gibt es einen eigenen Arbeitsschutzausschuss (ASA). Er besteht aus sieben Mitarbeitern aus allen Bereichen sowie zwei externen Mitgliedern. Der ASA berät einmal im Vierteljahr über aktuelle Anforderungen des Arbeitsschutzes und der Unfallverhütung. Dazu gehört auch die Begehung der einzelnen Standorte. Regelmäßig wird auf existierende Gefahrenquellen hingewiesen und werden kurzfristig Maßnahmen zu deren Beseitigung eingeleitet. Dabei geht es unter anderem um funkvernetzte Brandmelder, nicht funktionierende oder ungenügende Beleuchtung, Fluchtwege, geänderte DIN-Vorschriften für Erste-Hilfe-Kästen.

In den Jahren 2009 und 2010 wurden insgesamt 12 Mitarbeiter aller Standorte in einem zweitägigen Erste-Hilfe-Kurs zum Ersthelfer ausgebildet. Die Ersthelfer sind allen bekannt; der nächste erreichbare Ersthelfer ist im Handumdrehen zur Stelle.

Die Unfallstatistik spricht für sich: 2010 wurden sieben Wegeunfälle und zwei Arbeitsunfälle gemeldet. Seit 2006 liegt die Anzahl der gemeldeten Unfälle im Durchschnitt bei 10,2 Unfällen im Jahr. Den größten Anteil nehmen dabei die Wegeunfälle ein.



## Immer am Ball bleiben

Fest verankert in unserer Unternehmenskultur ist das betriebliche Gesundheitsmanagement. Es geht um die Gesunderhaltung jedes einzelnen Mitarbeiters, um Prävention, Aufklärung und gegebenenfalls Fitnesssteigerung. Regelmäßig kommt der Betriebsarzt ins Haus, bei dem sich unsere Mitarbeiter kostenlos und zeitlich flexibel durchchecken sowie gegen Grippe impfen lassen können. Außerdem gibt es Massageangebote während der Arbeitszeit und regelmäßige Infotage rund um die Gesundheit sowie interne Workshops zur gesunden Ernährung im Büro.

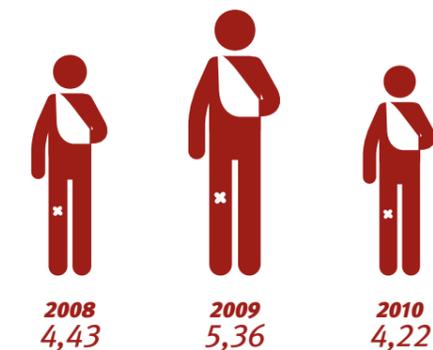
Ein wichtiger Schwerpunkt unseres Gesundheitsmanagements ist die Suchtprävention. In erster Linie geht es uns dabei um Hilfe für Betroffene, jedoch auch um Aufklärung aller Beschäftigten, damit Zeichen richtig gedeutet werden können. Es gilt ein Nüchternheitsgebot während der gesamten Arbeitszeit sowie in den Büroräumen, das auch Sucht gefährdende Situationen wie Geburtstagsumtrünke und Jubiläen umfasst. Ein Mitarbeiter hat ehrenamtlich die Funktion des Suchtbeauftragten übernommen. In allen Büroräumen herrscht Rauchverbot, für Raucher wurden extra Raucherräume eingerichtet.

Um die gesunde Ernährung am Arbeitsplatz zu fördern, wurde 2009 am Standort Stiftsweg in Pankow, an dem 75 unserer Mitarbeiter arbeiten, eine betriebseigene Kantine eröffnet. Hier können die Mitarbeiter in Ruhe gemeinsam mit Kollegen und ohne potenziellen Kundenkontakt eine bei unserem Lieferanten bestellte Mahlzeit einnehmen oder auch ihr selbst mitgebrachtes Essen zubereiten und verzehren.

Auch sportliche Aktivitäten unterstützen wir. So besteht beispielsweise seit 2009 eine Kooperation mit einem Fitness-Studio im Märkischen Viertel, die es Mitarbeitern ermöglicht, kostengünstiger zu trainieren und sich fit zu halten. Besonders stolz sind wir aber auf unsere Fußball-

mannschaft. 26 Kollegen aus allen Bereichen haben sich eigeninitiativ zusammengefunden, um regelmäßig nach Dienstschluss zusammen zu kicken. Die Kosten für die Halbenutzung, für Turniere und einheitliche GESOBAU-Trikots übernehmen wir. Als einzige Frau mit dabei ist Susanne Stöcker: „Neben dem Spaß am Fußballspielen schätze ich besonders die gute Atmosphäre im Team, die sich auch auf den Arbeitsalltag positiv auswirkt. Man lernt auch Kollegen kennen, mit denen man sonst wenig zu tun hat.“

### Krankenstand in Prozent



### Bundesweiter Krankenstand in Prozent, Quelle: AOK



# GESOBAU-Nachhaltigkeitsprogramm

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
<b>Unternehmen</b>			
Nachhaltigkeit als grundlegende Strategie der GESOBAU tiefer bei allen Stakeholdern implementieren	Einen Mitarbeiter pro Bereich zum Nachhaltigkeitsmultiplikator aufbauen*	IV/2012	●
Nachhaltigkeitsstandards in Dtl. mitgestalten (GRI, Deutscher Nachhaltigkeitskodex)	a) Gremiumbeitritt und aktive Mitarbeit eines Mitarbeiters	II/2012	●●●
	b) Carbon-Footprint-Berichterstattung über Carbon Disclosure Project standardisieren	IV/2012	●
<b>Markt</b>			
Vorsorgeprinzip: Digitalität im Kundenservice	a) Ausbau Online-Mieterservice: Schadensmeldung	2011	●
	a) Ausbau Online-Mieterservice: Allgemeine Kundenanfragen	IV/2012	●
	b) Ausbau Online-Mieterservice: Beschwerdemanagement	IV/2012	●
	c) Wohnungssuche auf mobilen Endgeräten	I/2012	●
Vorsorgeprinzip: Digitalität im Produkt	Vereinsmitgliedschaft Connected Living	IV/2012	●●●
Vorsorgeprinzip: Erneuerbare Energien	E-Mobility: 2 Flottenfahrzeuge	I/2012	●
Vorsorgeprinzip: Trendwende Wohnungsmarkt	Neubau: 270 WE Mendelstraße	IV/2013	
Vorsorgeprinzip: Digitalität beim Kunden	Glasfasernetz-Anschluss für 14.000 WE	I/2012	●
Vorsorgeprinzip: Demografie	Ausbau von 641 barrierearmen Wohnungen im Zuge der Modernisierung MV	IV/2012	●

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
<b>Umwelt</b>			
20.909 Wohnungen mit einem Energieaufwand ≤ 150 KW/h	Energetische Modernisierung	IV/2012	●●●
Durchschnittliche CO <sub>2</sub> -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/2013	●
Druckpapiere aus nachhaltiger Forstwirtschaft und fsc-zertifiziertes Drucken	Druck von Broschüren, Flyern und Kundenzeitschrift nach fsc-Standards	2011	●
Verbrauchskenndatenreduzierung um durchschnittlich 50% bei komplett-modernisierten Projekten im MV	Sicherstellung KfW-Effizienzhaus 100	IV/2012	●
<b>Gesellschaft</b>			
Verstetigen des Engagements in den Quartieren (gesichertes Budget)	Diverse Projekte soziales Management, Stadtteilstefte, Seniorenarbeit, Miet-subsvention für Vereine + Initiativen	IV/2012	●●●
Kulturelle Teilhabe von Schülern	Kooperation Staatsballett, 3 Jahre	I/2012	●●●
Sportliche Teilhabe von Schülern	Kooperation ALBA macht Schule, 3 Jahre	I/2012	●●●
<b>Mitarbeiter</b>			
Fachkräfte-Akquiseprogramm	Social-Media-Kampagne	III/2012	●
Absenkung Krankenstand unter auf unter 4,5 Prozent	Kontinuierliches Mitarbeiter-Feedback zu Arbeitsergebnissen und -qualität (alle FK; Messung nächste Mitarbeiterbefragung)	III/2013	●●●
Vielfalt in der Belegschaft	Azubis mit Migrationshintergrund im 1. Lehrjahr: 3	III/2012	●
	b) Entwicklung Frauenförderprogramm	IV/2012	●

\*Maßnahme war bereits Grundlage der Erstellung des vorliegenden Nachhaltigkeitsreports

● erfolgt ● begonnen ●●● kontinuierlich

## GRI-Index

Den ausführlichen G3 Content Index mit Anmerkungen und Erläuterungen zu allen Leistungsindikatoren und Managementansätzen finden Sie im Internet unter: [www.gesobau.de/uploads/media/GRI-ContentIndex-GESOBAU\\_2011.pdf](http://www.gesobau.de/uploads/media/GRI-ContentIndex-GESOBAU_2011.pdf)



### Erklärung: Prüfung der Anwendungsebene durch die GRI

GRI bestätigt hiermit, dass GESOBAU AG ihren Bericht „Nachhaltigkeitsbericht 2011“ 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 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 Richtlinien aufzeigt.

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

Amsterdam, 14. November 2011

Nelmara Arbex  
Deputy Chief Executive  
Global Reporting Initiative



*Die Global Reporting Initiative (GRI) ist eine netzwerkbasierte Organisation, die den Weg für die Entwicklung des weltweit meist verwendeten Standards zur Nachhaltigkeitsberichterstattung bereitet hat und sich zu seiner kontinuierlichen Verbesserung und weitweiten 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](http://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 3. November 2011. 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

**Text:**

Louis Back, Helene Böhm, Petra Ebert,  
Christian Hunziker, Alrun Jappe, Susanne Stöcker

**Gestaltung:**

Robert Körtge, Berlin  
Kristina Nickel, Berlin

**Fotografie:**

Thomas Bruns, Lia Darjes, Christian Kruppa,  
Sandra Wildemann, GESOBAU AG,  
www.fotolia.de, www.photocase.com,  
Thomas Mannss & Company, Vattenfall Europe AG

**Produktion:**

Druckhaus Schöneweide, 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:



Für die Produktion des Nachhaltigkeitsberichtes mit den vorliegenden Eckdaten werden 677 kg CO<sub>2</sub> im Druckprozess und 2.375 kg CO<sub>2</sub> bei der relevanten Papierherstellung emittiert. Zusammen sind das 3.052 kg CO<sub>2</sub>.

Der Druck des Nachhaltigkeitsberichtes erfolgte klimaneutral. Durch die Aufforstung eines Laubmischwaldes in Schleswig-Holstein wird die bei der Produktion angefallene Menge CO<sub>2</sub> zu 100 % kompensiert.

GESOBAU AG  
Wilhelmsruher Damm 142  
13439 Berlin  
[www.gesobau.de](http://www.gesobau.de)

GESOBAU 