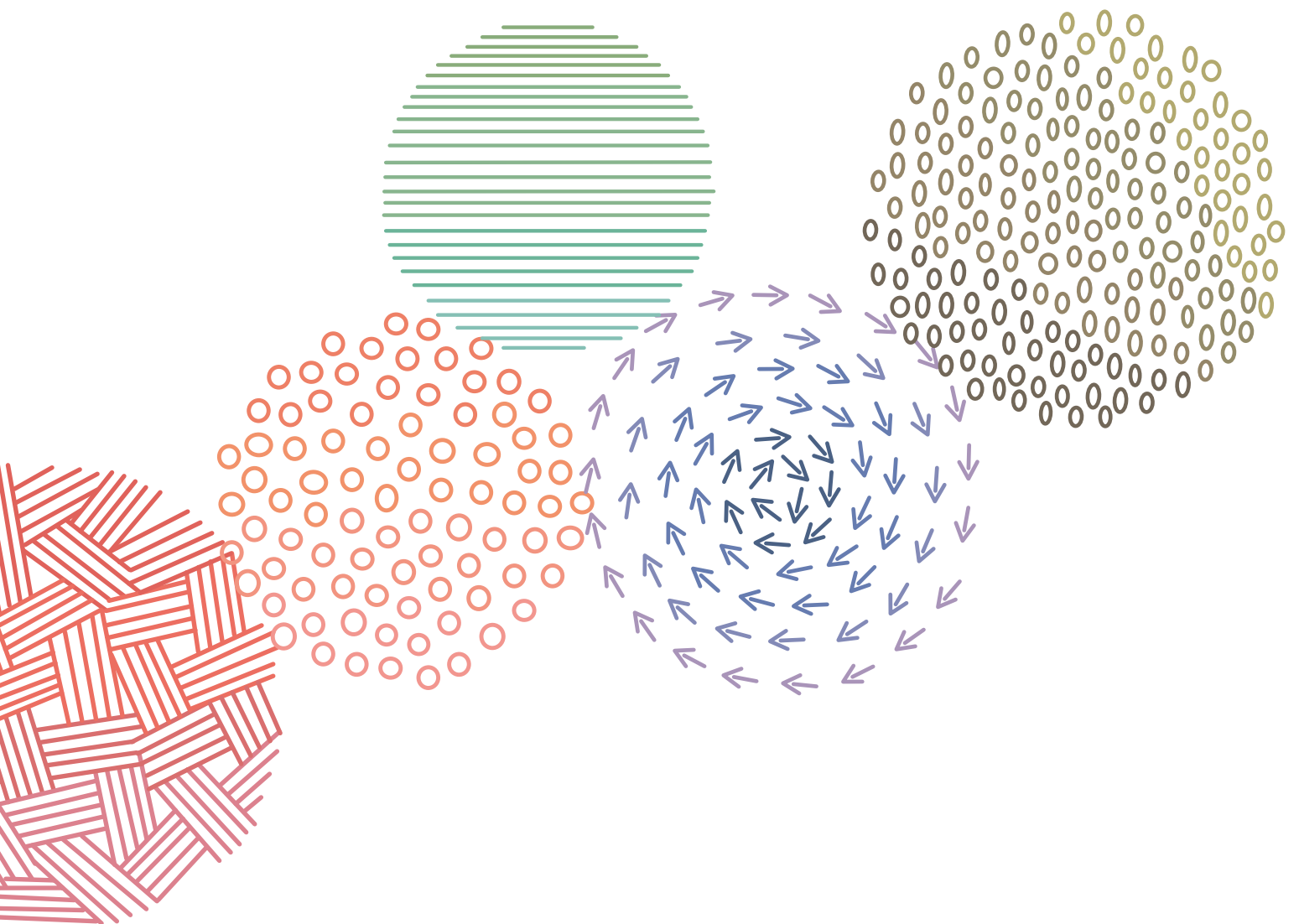


Zukunft planen. Heute handeln.

Nachhaltigkeitsbericht 2014

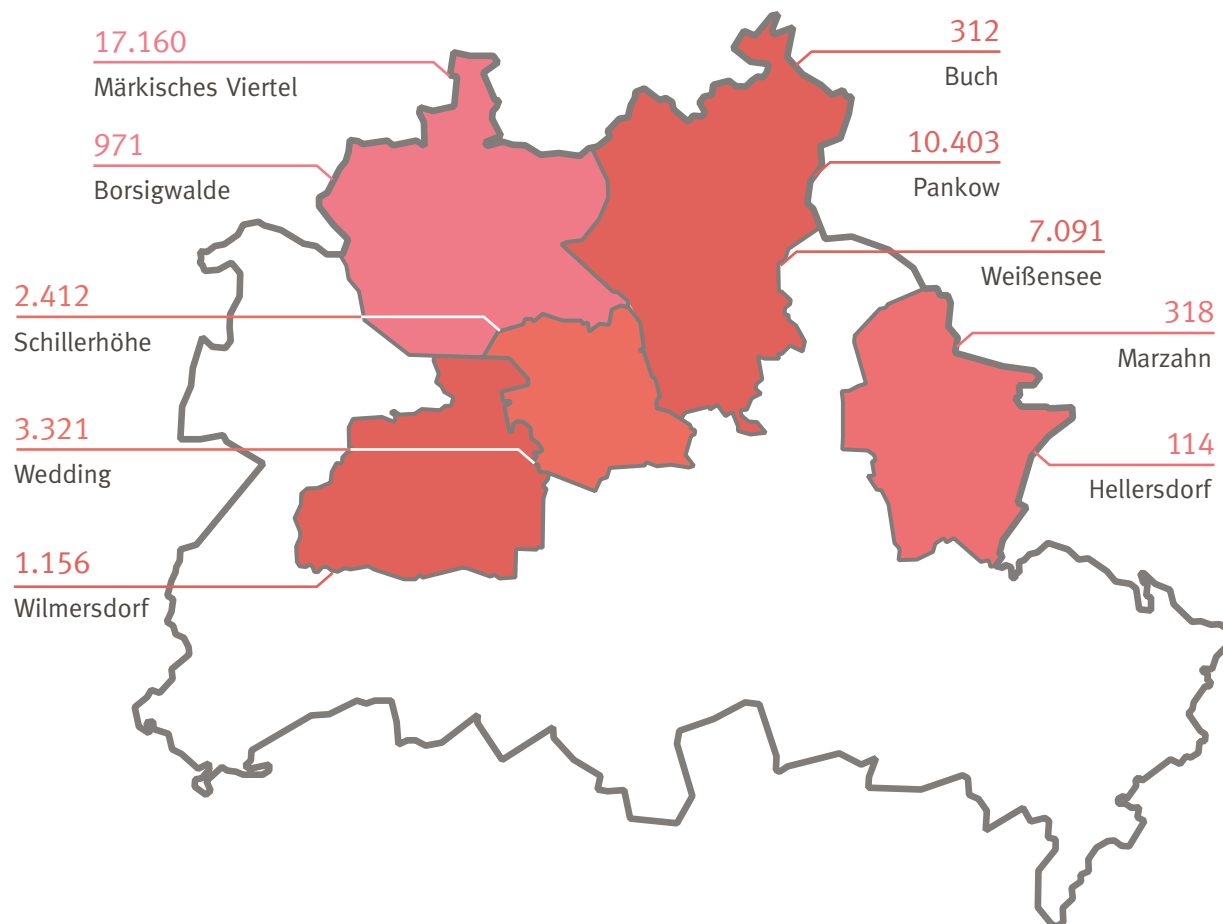




Die GESOBAU auf einen Blick

Die GESOBAU AG ist eines von sechs städtischen Berliner Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaftet rund 40.000 eigene Wohnungen, vornehmlich im Berliner Norden. Zu ihren Beständen gehören Gründerzeithäuser in Pankow, Plattenbauten in Weißensee sowie Altbauten im Wedding und in Wilmersdorf. Markanteste Einzelbestandsmarke ist die 60er-Jahre-Großsiedlung „Märkisches Viertel“. Kerngeschäft der GESOBAU ist die Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnungen an breite Schichten der Bevölkerung.

Mieteinheiten nach Berliner Bezirken und Ortsteilen



	2013	2012	
Umsatzerlöse	228,0	222,3	Mio. Euro
Verwaltete eigene Wohnungen	37.060	37.134	Anzahl
Operatives Ergebnis (EBIT)	32,4	33,4	Mio. Euro
Jahresergebnis nach Steuern	8,4	8,2	Mio. Euro
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	77,2	67,8	Mio. Euro
Anlagevermögen	1.199,6	1.173,1	Mio. Euro
Eigenkapital	295,9	287,5	Mio. Euro
Eigenkapitalquote	21,9	21,6	Prozent
Bilanzsumme	1.352,5	1.334,1	Mio. Euro
Mitarbeiter zum 31. Dezember	274	273	Anzahl

Über den Bericht

Sie halten den vierten Nachhaltigkeitsbericht der GESOBAU AG in den Händen. Er führt unsere jährliche Nachhaltigkeitsberichterstattung fort, die 2011 mit der Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts begann. Ziel dieses Berichts ist es, Sie über den Fortschritt in unseren fünf Handlungsfeldern zu informieren: Unternehmen, Markt, Umwelt, Gesellschaft und Mitarbeiter. Dazu beschreiben wir in diesen fünf Dimensionen unsere Initiativen, Maßnahmen und Prozesse und führen die in den vorherigen Berichten dargestellten Kennzahlenreihen fort.

Berichtszeitraum und Berichtsgrenzen

Die Kennzahlen beziehen sich in der Regel auf die Jahre 2010 – 2013, im redaktionellen Teil endet der Berichtszeitraum am 01.11.2014. Die in diesem Bericht veröffentlichten Daten und Fakten gelten für die Aktivitäten der GESOBAU AG. Die Geschäftsfelder unserer Tochtergesellschaften aktiva Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung GmbH, GESOBAU Wohnen GmbH & Co. KG sowie berlinwohnen Hausmeister GmbH werden nicht gesondert dargestellt. Wir werden auch in Zukunft einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichen und die bisherigen Kennzahlen darin fortschreiben.

Berichtsinhalte

Dieser Bericht wurde für alle für uns relevanten Stakeholder-Gruppen erstellt: für Mieter und Anteilseigner, für Mitarbeiter und Aufsichtsrat, für Partner und Dienstleister, für die interessierte Öffentlichkeit, Journalisten, Branchenvertreter und weitere Stakeholder aus Politik, Verwaltung, Gesellschaft, Wirtschaft und Verbänden. Wir wählen für unsere Nachhaltigkeitsberichte Themen, die wir für unsere primären Stakeholder als relevant und wesentlich erachten. Dafür setzen wir uns mit den zukünftigen Entwicklungen und Trends, die Einfluss auf unsere Geschäftstätigkeit und unsere Stakeholder haben, auseinander, analysieren ihre Auswirkungen und initiieren darauf aufbauende Maßnahmen und Projekte.

In diesem Bericht werden die wichtigsten dieser Aktivitäten im zurückliegenden Jahr in unseren fünf Handlungsfeldern beschrieben.

Bei der Erstellung dieses Nachhaltigkeitsberichts haben wir uns wie in den Vorjahren an die Report-Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) gehalten. Wir richten uns hier nach G3.1, einschließlich der branchenspezifischen Ergänzung für die Immobilienwirtschaft CRESS (Construction and Real Estate Supplement). Den umfassenden GRI-Index mit rund 130 Kennzahlen finden Sie als Anhang zu diesem Bericht auf unserer Website unter www.gesobau.de/unternehmen/nachhaltigkeit/.

Erhebungsmethodik

Die Erfassung der Informationen erfolgte zum einen in Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsausschuss, der aus Nachhaltigkeitspaten aller Abteilungen besteht: Unternehmenskommunikation und Marketing, Personal, Technik, Finanz- und Rechnungswesen, Revision und Compliance, IT, Portfoliomanagement, Einkauf; zum anderen mit unseren beiden Geschäftsbereichen, denen die kaufmännische Verwaltung der Bestände obliegt.

Die Daten zur Kennzahlenaktualisierung wurden durch schriftliche Abfrage auf elektronischem Weg erhoben. Die dargestellten Kennzahlen sind Werte, die aus unseren internen Datenerfassungssystemen generiert wurden. Wo Angaben nur geschätzt werden konnten, ist dies im Einzelnen vermerkt.

Managementansatz

Der Managementansatz der GESOBAU beruht auf unserem Selbstverständnis, einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung zu leisten und negative Auswirkungen möglichst gering zu halten. Dies ist eng mit unserem öffentlichen Auftrag der kommunalen Daseinsvorsorge und Entwicklung verbunden.

Unsere ökonomischen, ökologischen und sozialen Zielsetzungen sind fest in prämierelevanten Unternehmens-, Team- und Mitarbeiterzielen verankert – bis hin zum Vorstand. Mit Hilfe einer Balanced Scorecard werden diese Ziele auf Basis konkreter Kennzahlen handhab- und messbar gemacht.

Die unterschiedlichen Aspekte und Handlungsfelder unseres Nachhaltigkeitsmanagements werden konkret und operativ in den jeweiligen Abteilungen bearbeitet; in der Kommunikationsabteilung werden alle diese bereichsspezifischen Aktivitäten des Unternehmens zusammengeführt. Ein Nachhaltigkeitsausschuss mit Vertretern aller Abteilungen befördert die Kommunikation untereinander.

Ökonomische Nachhaltigkeit

Unsere wirtschaftliche Priorität als kommunales Unternehmen ist es, das Eigentum der Stadt und somit aller Berlinerinnen und Berliner gewinnbringend zu verwalten. Ziel ist es, den Wert der Immobilien im Landesbesitz durch gute Bewirtschaftung, Investitionen und energetische Modernisierungen langfristig zu steigern.

Unser zertifiziertes Compliance-Management unterstreicht unsere ethischen Grundsätze wie Fairness, Nachhaltigkeit, Leistungsbereitschaft, Qualitätsorientierung und unternehmerische Verantwortung.

Ökologische Nachhaltigkeit

Umfangreiche energetische Modernisierungen unserer Bestände sowie ein Monitoring der Umweltauswirkungen unserer internen Prozesse in den Geschäftsstellen sind unser Hauptfokus im Umweltbereich.

Soziale Nachhaltigkeit

Gute und sichere Beschäftigungsbedingungen bedeuten für uns vor allem Ausbildungsförderung und ein umfangreiches Gesundheitsmanagement. Gleichzeitig fördern wir Vielfalt in der Belegschaft und eine familienfreundliche Unternehmenskultur.

Als städtisches Wohnungsunternehmen haben wir eine hohe gesellschaftliche Verantwortung. Wir machen uns für die sozialen Belange unserer Mieter und unserer Quartiere stark, indem wir Projekte der Kinder-, Jugend-, Familien- und Seniorenarbeit und Integrationsmaßnahmen initiieren sowie Infrastruktur und fachliche Anleitung bereitstellen, damit Betroffene selbst wirksam werden können.



Inhalt

- 8** Grußwort von Michael Müller
Regierender Bürgermeister von Berlin

1 UNTERNEHMEN

- 10** Nachhaltigkeit ist eine messbare Größe
Interview mit Jörg Franzen und Christian Wilkens
- 14** Wandel – Auswirkungen – Unser Bestreben
- 16** Interne Nachhaltigkeitsorganisation
- 18** Nachhaltigkeit zeichnet sich aus
- 19** Qualität kennt keine Kompromisse
- 24** Ein Viertel feiert ein Halbes: 50 Jahre MV
- 26** Die Marke MV
- 27** Die neue VIERTEL BOX
- 28** Das ganze Viertel ein Ausstellungsgelände
- 29** Die vielfältigen Gesichter des Märkischen Viertels

2 MARKT

- 30** Hier ist nichts typisch
Interview mit Nadine Gerstner
- 34** Wohnen in der Hauptstadt
- 36** Im Bestand liegt das größte Potenzial
- 37** Hausmeister neu gedacht
- 38** Jugend träumt
- 40** Berlin braucht bezahlbaren Wohnraum
Jens-Holger Kirchner, Baustadtrat Pankow



3 UMWELT

- 42** Regenwasser gehört nicht in den Gully
Interview mit Manfred Plackties
- 46** Grün ist keine Farbe

4 GESELLSCHAFT

- 52** Wir haben eine gesellschaftliche Verpflichtung
Interview mit Ingmar Bethke
- 56** Die Stadt sind wir
- 60** Lotsen mit Köpfchen
- 63** Sozialpartner und Förderprojekte 2013
- 64** Eine, die ist, was sie isst
Die Unternehmerin Sarah Wiener

5 MITARBEITER

- 66** Wichtig ist das Vertrauensverhältnis
Interview mit Petra Ebert
- 70** Schaffensfreude auf allen Ebenen
- 74** Her mit den guten Ideen

ANHANG

- 76** GESOBAU-Nachhaltigkeitsprogramm
- 78** GRI-Index
Erklärung Global Reporting Initiative
- 79** Impressum



Grußwort von Michael Müller Regierender Bürgermeister von Berlin

Berliner Mischung nachhaltig stärken

Wenn über Nachhaltigkeit geredet wird, denken viele zunächst an den schonenden Umgang mit Ressourcen und an Effizienz. Aber Nachhaltigkeit ist natürlich mehr als das, denn es geht auch immer darum, ob eine Lösung in der Zukunft Bestand hat. Diese Anforderungen stellen wir natürlich neben vielen Umweltaspekten auch an unsere Stadtentwicklungspolitik. Heute bewegt sich eine zukunfts-fähige Stadtentwicklungspolitik gerade auch im Wohnungsbereich im Dreiklang sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit. Es gilt dabei, die durchmischte Sozialstruktur unserer Stadt als eigenen Wert zu erhalten, dabei aber gleichzeitig die klimagerechte Anpassung des Wohnens und unserer Infrastruktur durchzusetzen. Dabei müssen wir natürlich auch wirtschaftlich denken und das Spannungsfeld zwischen Investition und Bezahlbarkeit beachten. Mit diesem Leitgedanken, die bewährte Berliner Mischung zu erhalten, entwickeln wir unsere Konzepte für die wachsende Stadt Berlin.

Sozial ausgeglichene Ausgestaltung des Wohnens

Angeichts des angespannten Mietwohnungsmarkts in Berlin ist der Wohnungsneubau wichtig, um das Angebot an Wohnungen in Berlin zu erhöhen. Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erweitern ihre Bestände durch Ankäufe und durch Wohnungsneubau. Wohnungsneubau kann nur sozial ausgleichend sein, wenn Wohnungen in unterschiedlichen Größen für unterschiedliche Haushaltstypen und Einkommensgruppen errichtet werden: So erhalten wir in den Wohnanlagen der städtischen Gesellschaften die wichtige soziale Mischung. Unser wichtigstes Instrument für eine Wohnungspolitik für alle Berlinerinnen und Berliner ist das Mietenbündnis mit unseren städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Hier wird festgelegt, dass unsere Wohnungsgesellschaften neben der Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung auch die sichere Wohnraumversorgung für einkommensschwache Haushalte, Senioren, Menschen mit Behinderungen, Allein-erziehende und weitere soziale Gruppen gewährleisten

müssen. Und auch bei Mieterhöhungen und Modernisierungen gibt es feste Vereinbarungen, die verhindern sollen, dass die betroffenen Mieterinnen und Mieter überfordert werden.

Klimagerechte Anpassung des Wohnens

Modernisierung und energetische Ertüchtigung sind eine weitere wichtige Aufgabe der städtischen Wohnungsbau-gesellschaften im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie für den Wohnungsbau – allein in den Jahren 2012 und 2013 investierten sie dafür rund eine halbe Milliarde Euro. Durch ihre Modernisierungstätigkeit in Verbindung mit einem professionellen Betriebskostenmanagement schaffen die städtischen Wohnungsunternehmen die Voraussetzungen für die schrittweise klimagerechte Ertüchtigung des kommunalen Wohnungsbestandes. Und das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ schafft auch hier die Möglichkeit, ökologische Standards und eine sozial ausgewogene Mietentwicklung in Einklang zu bringen. Das Wichtigste ist dabei: Mieterinnen und Mieter werden bei Modernisierungen nicht über ihre Möglichkeiten belastet.

Klimagerecht durch Neubau

Berlin wächst. Wir erwarten bis 2030 einen Zuzug von 250.000 Menschen nach Berlin. Das bedeutet auch wachsenden Wohlstand, mehr Steuereinnahmen, Infrastruktur und Arbeitsplätze – ein Gewinn für das Leben aller in Berlin. Auch für den dringend benötigten Wohnungsneubau in allen Segmenten stellt unser Neubaubündnis die richtigen Weichen für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Unsere Berliner Wohnungsbaugesellschaften erarbeiten über den gesetzlichen Rahmen für nachhaltiges Bauen hinausgehende integrative Konzepte für die von uns politisch gewollte soziale, ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit.

Wir werden diesen Weg gemeinsam weitergehen und so die Berliner Mischung erhalten und gleichzeitig unser Vorhaben für ein klimaneutrales Berlin 2050 verfolgen.

Dabei hat unsere nachhaltige Wohnungspolitik ein Ziel – Berlin als lebenswerte und bezahlbare Stadt für alle zu erhalten.

Michael Müller, Regierender Bürgermeister von Berlin



Reinickendorfs Bezirksbürgermeister Frank Balzer, jetziger Regierender Bürgermeister Berlins Michael Müller, GESOBAU-Vorstand Jörg Franzen, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit Dr. Barbara Hendricks, GESOBAU-Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Horst Föhr und BBU-Vorstand Maren Kern beim Festakt zum 50. Geburtstag des Märkischen Viertels (v.l.)

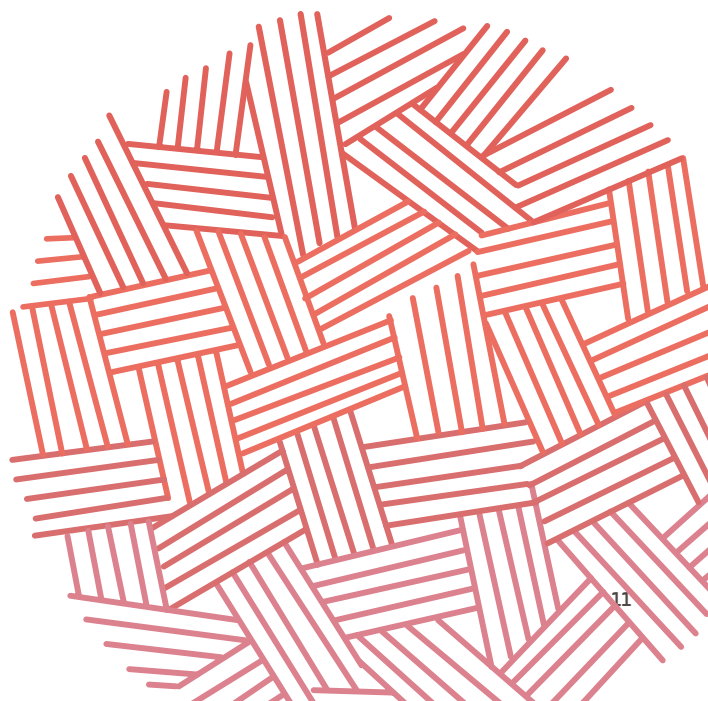




1 UNTERNEHMEN

Führen, verhandeln, entscheiden

Die beiden Vorstände Jörg Franzen und Christian Wilkens positionieren die GESOBAU seit Jahren erfolgreich am Berliner Wohnungsmarkt. Ihr Anspruch ist es, alle Dimensionen nachhaltigen Managements zu berücksichtigen und langfristige Strategien zu entwickeln: für alle Berliner und das Land Berlin, für Mieter und Mitarbeiter, für die Gesellschaft und unsere Umwelt.



Nachhaltigkeit ist eine messbare Größe

Interview mit Jörg Franzen und Christian Wilkens

Herr Franzen, Herr Wilkens, welche spezielle Situation herrscht am Berliner Wohnungsmarkt – verglichen mit anderen deutschen und europäischen Großstädten?

Jörg Franzen Berlin hat vieles, was andere Großstädte nicht haben: Baulücken an attraktiven, innerstädtischen Stellen. Immer neue Optionen, wie zum Beispiel das Tempelhofer Feld. Und immer wieder aktive Bürgerbewegungen, die Politik und Wohnungswirtschaft herausfordern. Wir erleben, dass in Berlin besonders empfindlich steigende Mieten befürchtet, Lösungen wie der Mietwohnungsneubau aber in einzelnen Projekten in Frage gestellt werden – wenn sie sich in der eigenen Nachbarschaft ansiedeln, mit den dazugehörigen Folgen wie mehr Verkehr und höhere Lärmbelästigung durch Kita- und Schulplätze.

Christian Wilkens Die große Chance heißt Kommunikation. Wir stellen uns dem Dialog mit Beteiligten und Interessengruppen: mit den Nachbarn, die im Umfeld wohnen, mit der Kommunalpolitik, die vermitteln muss, mit den Mieterschutzvertretern, die günstige Mieten für ihre Klientel fordern. Das Ziel sind zukunftsfähige Lösungen für Wohnungen, die auch noch in 50 Jahren nachgefragt werden – und nicht als steinerne Dokumente einer aktionistischen Geschäftspolitik dastehen.

Vor welchen konkreten Herausforderungen steht denn die GESOBAU bis 2020?

Christian Wilkens Wir haben uns gemeinsam mit den anderen fünf städtischen Wohnungsbauengesellschaften verpflichtet, bis zum Jahr 2016 den städtischen Wohnungsbestand um 30.000 Wohneinheiten zu erweitern. Auch hier ist Augenmaß gefordert, denn wir können und wollen keine Bestandserweiterung um jeden Preis.

Jörg Franzen 2014 haben wir unsere Neubauoffensive gestartet. Den Beginn bilden drei Projekte mit insgesamt 275 Wohnungen, die wir von Projektentwicklern bauen lassen. So in der Blankenfelder und der Thulestraße in Pankow sowie in Alt-Wittenau in Reinickendorf. In weiteren rund 30 Bauprojekten unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Zuschnitts planen wir eigene Neubauten mit dem Ziel, bis Ende dieses Jahrzehnts insgesamt rund 3.000 Wohnungen neu zu errichten.

Wie gelangt die GESOBAU an Architekten für ihre Bau- und Modernisierungsvorhaben?

Christian Wilkens Durch öffentliche, teils europaweite Ausschreibungen und Architektenwettbewerbe. So gelangen wir immer wieder an neue Partner, aber der Markt ist überschaubar, da kommen öfter auch mal dieselben Büros zum Zuge.

Jörg Franzen Stichwort Compliance: Fair geht vor. Das beste Angebot, der Entwurf, der wirtschaftlich, ökologisch und sozial am überzeugendsten ist, bekommt den Zuschlag. Schließlich sollen funktionale, barrierearme und energieeffiziente Wohnungen entstehen, die Familien, jungen Paaren und älteren oder behinderten Menschen einen neuen Lebensraum geben.

Welches Alleinstellungsmerkmal zeichnet die GESOBAU gegenüber anderen Wohnungsunternehmen aus? Welche besonderen Vorzüge hat sie?

Christian Wilkens Seit langem ist Nachhaltigkeit unsere konkrete Strategie für die Zukunft. Mit dieser Verantwortung schaffen wir für unsere Stakeholder langfristig einen Wert, der messbar ist. Nachhaltigkeit ist für uns eine Haltung, die beinhaltet, dass wir Verantwortung übernehmen.

Jörg Franzen und Christian Wilkens sehen den vorliegenden Bericht als Kompass der Nachhaltigkeit, der einerseits die Aufgaben aufzeigt und andererseits die Erfolge messbar und vergleichbar macht.

In rund 30 Bauprojekten unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Zuschnitts planen wir eigene Neubauten mit dem Ziel, bis Ende dieses Jahrzehnts insgesamt rund 3.000 Wohnungen neu zu errichten.



Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender GESOBAU AG

So kommen Aufgaben auf uns zu, die nicht nur ökologischen und ökonomischen Aspekten Rechnung tragen, sondern auch soziologische Themen auf die Agenda setzen. Beispielsweise eine heterogene Mieterschaft, gute Nachbarschaft, dort Kommunikation fördern, wo sprachliche und kulturelle Barrieren bestehen.

Jörg Franzen Nachhaltigkeit hat sich als GESOBAU-Markenzeichen etabliert. Wir veröffentlichen seit vier Jahren einen Nachhaltigkeitsbericht, der konkrete und überprüfbare Indikatoren nennt. Damit setzen wir Maßstäbe, an denen wir uns alle ausrichten – Führungskräfte wie Mitarbeiter. Wir verfolgen unsere Nachhaltigkeitsziele als Teil der leistungsorientier-

ten Vergütung für Mitarbeiter, haben zudem einen Nachhaltigkeitsausschuss mit Paten aus allen Abteilungen und eine eigene Nachhaltigkeitsbeauftragte installiert. Letztlich geht es doch immer um Identifikation. Ein Beispiel: Mit dem neuen Markenkonzept für das Märkische Viertel haben wir einen bemerkenswerten Etappensieg errungen. Hier beweisen die Menschen im MV, dass sie Teil eines Ganzen sind, nämlich ein Viertel. Der starke Markenauftritt hat die Bewohner motiviert, ja zu sagen, auch vor laufender Kamera, wie man auf YouTube sehen kann. Mit so viel Begeisterung hätte keiner von uns zu Beginn der Aktion gerechnet. ●



Christian Wilkens, Vorstand GESOBAU AG

Seit langem ist Nachhaltigkeit unsere konkrete Strategie für die Zukunft. Mit dieser Verantwortung schaffen wir für unsere Stakeholder langfristig einen Wert, der messbar ist.



Nachhaltiges Bauen und Modernisieren
Internes Umweltmanagement

Auseinandersetzung mit neuen
Mobilitätskonzepten

Neubau und Modernisierung
Angemessene Mieten
Diversifiziertes Wohnungsangebot

Wertschöpfung in Stadt und Region
Effiziente Bestandsbewirtschaftung

Werterhaltung und Wertsteigerung
Rentabilität

Transparenz
Partizipation



Globale Erwärmung und ihre Folgen
Ressourcenknappheit
Steigende Energiepreise



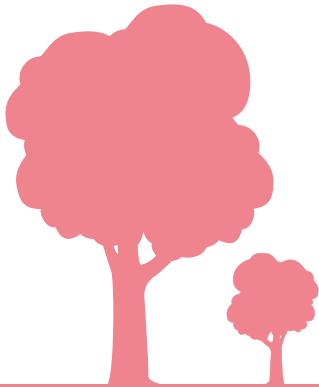
Öffentlicher Auftrag: Wirtschaftlichkeitsprinzip,
kommunale Daseinsvorsorge und Entwicklung
Veränderte Beteiligungs- und Planungskultur

Klimawandel

Ökonomie



UNSER BESTREBEN AUSWIRKUNGEN WANDEL



Ausgeprägter Kundenservice
Vielfältige Beratungsangebote für unsere Mieter
Förderung des sozialen Zusammenhalts

Auseinandersetzung mit neuen Wohnkonzepten
Intelligentes Wohnen „Smart Home“
Barrierefreies Wohnen

Arbeitszufriedenheit und angenehmes Betriebsklima
Weiterbildung
Chancen auf persönliche Entwicklung
Diversity



Schere zwischen Arm und Reich
Ungleicher Zugang zu Bildung
Wachsende Vielfalt an Lebensstilen

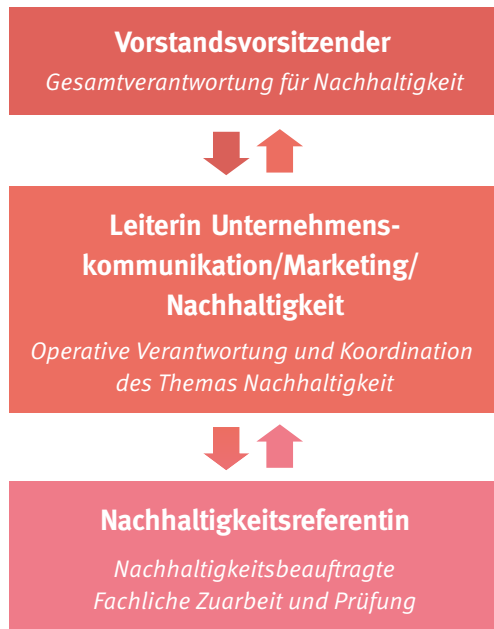
Sozialer Wandel



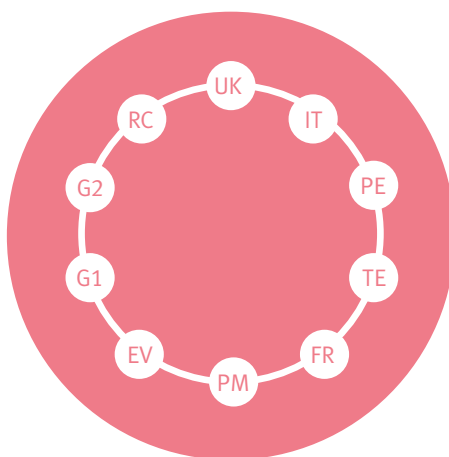
Höheres Durchschnittsalter
Höhere Bevölkerungsdichte
Steigender Fachkräftemangel
Wunsch nach neuen Wohnformen

Demografischer Wandel

Interne Nachhaltigkeitsorganisation



Nachhaltigkeitsausschuss



UK Unternehmenskommunikation und Marketing

IT Informationstechnologie

PE Personal

TE Technik

FR Finanz- und Rechnungswesen

PM Portfoliomanagement

EV Einkauf

G1 Geschäftsbereich 1

G2 Geschäftsbereich 2

RC Revision & Compliance



Die GESOBAU ist deutschlandweit eines der ersten Wohnungsunternehmen, das eine eigene Nachhaltigkeitsbeauftragte in Aktion treten lässt – das zeigt ganz deutlich, wie ernst es uns mit dem Thema ist. Auf der linken Seite zeigen wir, wie Nachhaltigkeit in unserem Unternehmen organisiert wird. Der Vorstand und die Kommunikationsabteilung mit der Nachhaltigkeitsbeauftragten stehen in engem Austausch miteinander und kommunizieren zudem mit unserem Nachhaltigkeitsausschuss. Dort werden alle bereichsspezifischen Aktivitäten zur Nachhaltigkeit des Unternehmens zusammengeführt. Der Nachhaltigkeitsausschuss tagt und korrespondiert in regelmäßigen Abständen. Die Paten sind Ansprechpartner und Lobbyisten in ihren und für ihre Bereiche. Sie wirken redaktionell und konzeptionell bei der Erstellung des Nachhaltigkeitsberichtes mit, sichern die Kennzahlen aus ihren Bereichen und treiben das Nachhaltigkeitsprogramm kontinuierlich voran.

Nachhaltigkeit ist heute ein gesellschaftlich breit diskutierter Begriff. Die städtischen Wohnungsunternehmen haben zahlreiche Aspekte der Nachhaltigkeit bereits traditionell verinnerlicht – Langlebigkeit der Bestände, Stabilität der Kieze, Energieeffizienz. Aber noch ist das Thema kein Selbstläufer. Nachhaltigkeit greifbar und für alle Unternehmensprozesse anwendbar zu machen, sollte deshalb das Ziel der gesamten Branche werden.

Saskia Lössl
Nachhaltigkeitsbeauftragte der GESOBAU AG

Nachhaltigkeit zeichnet sich aus

Die GESOBAU beteiligt sich regelmäßig an ausgewählten Wettbewerben der Wohnungswirtschaft. Die dort erhaltenen Auszeichnungen motivieren uns in unserem täglichen Tun.

2014

Red Dot Award

Die Markenkommunikation zum Märkischen Viertel wurde beim Red Dot Award, Communication Design 2014, mit dem Qualitätssiegel Red Dot ausgezeichnet.

Marken Award der Immobilienbranche 2014

in der Kategorie „Beste Projektmarke“
für die Markenkommunikation rund ums Märkische Viertel.

Deutscher Design Club e.V. „Gute Gestaltung“

Das neue Brand Design fürs Märkische Viertel wird in der Kategorie Corporate Design mit Gold geehrt.

FOX AWARDS 2014

Unsere Mieterzeitschrift „Hallo Nachbar“ erhält den FOX AWARD SILBER für Content sowie eine zweite Silbermedaille für die Gestaltung, den FOX VISUALS.

Reinickendorfer Bauherrenpreis

Belobigung in der Kategorie „Außergewöhnliche Initiativen“ für die Neugestaltung der Fassade der Wohnhausgruppe 910 „als Kunst im Stadtraum“.



2013

GESOBAU-Facebook-Auftritt

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

„Great Place to Work“-Wettbewerb

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

1. Platz BBU-Wettbewerb 2013

In der Kategorie „Zukunft macht Unternehmen“ für vorbildliche Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft.

2012

Immobilien-Marketing-Award

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

Deutscher Lokaler Nachhaltigkeitspreis Zeitzeiche(N)

In der Kategorie Unternehmen für die Modernisierung von 13.000 Wohnungen im Märkischen Viertel.

Ort im Land der Ideen 2012

Für das Märkische Viertel.

Deutschlands Beste

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

Deutscher Bauherrenpreis

In der Kategorie Modernisierung für die Wohnhausgruppe 907 im Märkischen Viertel.

Qualität kennt keine Kompromisse



Werteorientierte Unternehmensführung: tägliches Credo bei der GESOBAU

Als kommunales Unternehmen agiert die GESOBAU unter dem öffentlichen Auge und achtet besonders streng auf die Einhaltung von Gesetzen und Richtlinien. Transparenz ist für uns tägliche Praxis. Wir lassen uns gern in die Karten schauen, von externen Gutachtern genauso wie von unseren eigenen Mietern. Eckpunkte unserer Unternehmenspolitik: einheitliche Außendarstellung, zielgruppenspezifische Kommunikationsstrategien und Partizipation durch Mieterbeiräte.

Die GESOBAU blickt seit Jahren auf eine überaus erfolgreiche Geschäftstätigkeit, ausgewiesen in unseren Geschäftsberichten und Jahresabschlüssen. Gute Zahlen sind aber nur das eine. Um die nachhaltige Qualität und langfristige Wertschöpfung auch in gesellschaftlicher und ökologischer Hinsicht zu sichern, lassen wir uns regelmäßig auch in anderen Bereichen bewerten. So haben wir uns beispielsweise für die Durchführung des Zertifizierungsverfahrens zum „Compliance-Management in der Immobilienwirtschaft“ der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (ICG) entschieden. Die ICG begleitet und bewertet eine

nachhaltige, wertorientierte Unternehmensführung. Rund 60 führende Wohnungsunternehmen haben sich ihr bereits angeschlossen.

Das Zertifizierungsverfahren läuft über fünf Jahre und beinhaltet drei Stufen. 2013 haben wir die erste Stufe absolviert und unsere Erstzertifizierung erhalten. Die ICG bestätigt uns eine gelungene Implementierung des ICG-zertifizierten Wertemanagements in unsere Geschäftsprozesse. Wichtige Bausteine bilden dabei Fairness, Nachhaltigkeit, Leistungsbereitschaft, Qualitätsorientierung und unternehmerische Verantwortung. Außerdem werden besondere Anforderungen



Transparenz im Baugeschäft schien lange Zeit kaum machbar

für Immobilienunternehmen berücksichtigt, die zum Beispiel Regelungen für Interessenkonflikte bei Transaktionen oder Auftragsvergaben umfassen. „Die Immobilienwirtschaft prägt wie kaum eine andere Branche den Lebensalltag der Menschen“, sagt GESOBAU-Vorstandsvorsitzender Jörg Franzen. „Daher ist es umso wichtiger, dass Immobilienunternehmen ein Wertemanagement in ihrem Geschäftsalltag etablieren. Wir wollen Interessenkonflikte und Handlungsgrauzonen schnellstmöglich identifizieren und ein jederzeit integrires Verhalten unserer Mitarbeiter sicherstellen.“ 2014 wurde das Auditierungsverfahren fortgeführt, wozu auch Mitarbeiter mehrerer Bereiche und Hierarchieebenen interviewt wurden.

Compliance-Regeln

Compliance bedeutet im Englischen so viel wie Einhaltung und Erfüllung. Ein Unternehmen verpflichtet sich also, bestehende Gesetze, Richtlinien und interne Regelungen zu befolgen.

Für uns sind das speziell:

- die Einhaltung rechtlicher Vorgaben und ethischer Standards
- Prävention statt Repression
- Prüfungen im Rahmen des Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetzes
- Haftungsvermeidung und Vermeidung substanzieller Risiken
- die Vermeidung von Reputationsschäden durch Regelverstöße
- Gewährleistung der uneingeschränkten Tätigkeit der Ombudsperson

Auch nach den ersten fünf Jahren des Auditierungsverfahrens sind fortlaufende Anstrengungen und Berichterstattungen notwendig, denn alle drei Jahre erfolgen weitere Überprüfungen. Nach und nach werden auch die verschiedenen Mitarbeitererebenen mit einbezogen. Mit der Bereitschaft zu einer solch langfristigen Überprüfung machen wir deutlich: Compliance ist für uns eine Grundhaltung und kein temporärer Trend.

„Die Immobilienwirtschaft prägt wie kaum eine andere Branche den Lebensalltag der Menschen“, sagt GESOBAU-Vorstandsvorsitzender Jörg Franzen.

Transparenz im Geschäftsleben

Ein sensibles Compliance-Gebiet sind Kooperationen, Sponsoring und Spenden sowie Förderungen aus der GESOBAU-Stiftung. Solche Aktivitäten gewährleisten, dass die Lebensqualität in unseren Beständen gefördert wird. Zielgruppen und Ziele sind unter anderem Nachbarschafts-, Senioren-, Kinder- und Jugendinitiativen, Schulprojekte, Sportvereine und Vereine zur Förderung kultureller Vielfalt. Die GESOBAU fördert Projekte, die sich mit der freiheitlich-demokratischen Ordnung des Grundgesetzes der Bundesrepublik Deutschland vereinbaren lassen und

unsere politische Neutralität nicht verletzen. Wir unterstützen Initiativen und initiieren Kooperationen, die einen nachvollziehbaren Bezug zum Wohnen und zum Wohnumfeld haben. Dieser unmittelbare Bezug stellt sich vor allem durch die Förderung lokaler und regionaler Initiativen und Institutionen her, deren Aktionsradius identisch mit unserem Kundenkreis ist und Stakeholderinteressen berücksichtigt. Das Budget für Zuwendungen und Förderungen von Initiativen und Institutionen wird im Rahmen der jährlichen Wirtschaftsplanung geprüft und vorab genehmigt.



Die ausgezeichnete Wohnhausgruppe 910 im Märkischen Viertel



Jörg Richert, Mitgründer und Geschäftsführer von KARUNA – Zukunft für Kinder und Jugendliche in Not Int. e.V., Andrea Sawatzki, Schauspielerin und Botschafterin von KARUNA e.V., und Ulf Lennermann, Prokurist der GESOBAU AG, eröffneten gemeinsam mit Jugendlichen das Dach-überm-Kopf-Spiel WOHNOPOLY (v. l.)

Fördern und fordern

Lokale und regionale Initiativen und Institutionen können sich jederzeit bei uns um Unterstützung und Förderung bewerben. Voraussetzung ist ein schriftlicher Antrag, der eine Projektbeschreibung, einen Finanzplan und eine ausführliche Darstellung der Institution beziehungsweise der zu fördernden Einrichtung enthält. Der formalisierte Bewerbungsprozess mit Offenlegungspflichten dient der Vermeidung potenzieller Interessenkonflikte und stellt Transparenz durch Dokumentation sicher. Einrichtungen, die durch uns gefördert werden, stimmen einer Veröffentlichung über die Gewährung von Mitteln durch die GESOBAU zu.

Unsere Kooperationsvereinbarungen erfordern generell:

- die Vorlage viertel- oder halbjährlicher schriftlicher Statusberichte
- die Anzeige von Änderungen bei Personal oder Projektfinanzierung
- ein halbjährliches Auswertungsgespräch mit dem Kooperationspartner
- ein jährliches Auswertungsgespräch mit Kundenbetreuern und Sozialmanagement

Diese Regelung betrifft zurzeit unsere Kooperationen mit Albatros gGmbH, Pegasus GmbH, KARUNA – Zukunft für Kinder und Jugendliche in Not Int. e.V., Johanniter-Unfall-Hilfe e.V., AWO-Mitte und dem Verband für Soziokulturelle Arbeit, Projekt Outreach. Diese Träger sind unmittelbar mit den Mieterinnen und Mietern in den Beständen der GESOBAU befasst.

Um die Qualität der Zusammenarbeit mit den Kooperationspartnern besser bewerten zu können, verschicken wir seit Anfang 2014 während und nach Abschluss eines Projektes Fragebögen an alle Beteiligten. Dadurch werden Schwachstellen erkannt und für zukünftige Projekte behoben. Außerdem können wir so unsere Ideen und Vorstellungen mit den Gegebenheiten vor Ort in Einklang bringen, die Förderung entsprechend anpassen oder beenden.

Mieter bestimmen mit

Um unsere Unternehmensziele nachhaltig und dauerhaft zu sichern, hat die mieternahe Kommunikation für uns eine herausragende Bedeutung. Per Satzung haben wir uns daher verpflichtet, Mieterbeiräte einzurichten, um das partnerschaftliche Verhältnis zwischen den Mietern und dem Wohnungsunternehmen zu stärken und eine aktive Mietermitwirkung

zu fördern. Durch die gegenseitigen Informationen und Beratungen erreichen wir eine Verbesserung der Wohnqualität für die Mietergemeinschaft unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Möglichkeiten. Als erste Wohnungsbaugesellschaft in Berlin haben wir bereits 1984 Mieterbeiräte ins Leben gerufen. Der Dialog mit ihnen ist uns wichtig, denn wer kennt die Interessen der Mieter besser als diese selbst? Die Mieterbeiräte fungieren als Sprachrohr aller Bewohner einer Wohnhausgruppe und können bei den vierteljährlichen Beiratssitzungen mit der GESOBAU ihre Anliegen und Wünsche artikulieren. Wiederkehrende Themen sind brüchige Bäume, Sauberkeit von Spielplätzen, Probleme bei der Müllentsorgung. Aber auch Parkplätze, Antennen, Balkonverschönerungen und individuelle Vorgartenbepflanzungen stehen bei manchem Mieterbeirat auf der Tagesordnung. Immer gilt: Es geht nicht um Einzelinteressen, sondern ums Gesamtwohl aller Mieter. Mieterbeiräte werden insbesondere dort eingerichtet, wo Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung, Großinstandsetzungen und weitreichende Modernisierungen sowie An- und Umbauten geplant sind. Voraussetzung ist: Die jeweilige Wohnanlage muss mehr als 300 Wohnungen haben und die Mehrheit der Mieter darf der Bildung von Mieterbeiräten nicht widersprechen. Auch in diesem Jahr wurden wieder Mieterbeiräte durch die Bewohner neu gewählt, wenn auch die Wahlbeteiligung noch zu wünschen übrig ließ. ●

Dialog ist wichtig.
Bereits 1984 hat die GESOBAU als
erste Wohnungsbaugesellschaft
Mieterbeiräte ins Leben gerufen.



Stets das große Ganze im Blick: unser Mieterbeirat in der Weißenseer HansasträÙe





Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, beim politischen Festakt

Ein Viertel feiert ein Halbes: 50 Jahre MV

Ein Jubiläum kommt immer von selbst. Aber die Gründe, es auch zu feiern, sind meistens hart erarbeitet. Die GESOBAU hatte mehr als einen Anlass, den 50. Geburtstag des Märkischen Viertels festlich zu begehen. Am 30. September besuchten Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Michael Müller, Berlins damaliger Senator für Stadtentwicklung und Umwelt, sowie Reinickendorfs Bezirksbürgermeister Frank Balzer das MV und warfen bei einem Festakt einen Blick auf Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft von Deutschlands größter Niedrigenergiesiedlung.

Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks zeigte sich von der Entwicklung begeistert: „Große Siedlungen wie das Märkische Viertel bieten ein riesiges Potenzial, sowohl für energetische Sanierung als auch für einen altersgerechten Umbau. Das sollten wir unbedingt nutzen. Aufgrund der vielen Erfahrungen, die Sie in den vergangenen Jahren hier bereits gesammelt haben, hoffe ich, dass das Märkische Viertel als Best-Practice-Beispiel möglichst viele Nachahmer findet.“

Europäische Nachbarn feiern das VIERTEL-FEST

Aber nicht nur Vertreter aus Politik und Wirtschaft begingen den runden Geburtstag: Am 24. Mai, dem europaweit begangenen Nachbarschaftstag am Europawahl-Wochenende, feierten rund 2.000 Anwohner, Freunde und eigens für das Jubiläum angereiste Gäste aus europäischen Partnerprojekten der GESOBAU einen Tag lang das Halbe-Jahrhundert-Jubiläum des Märkischen Viertels.

Ein GESOBAU-Fest ist natürlich immer auch Anlass, Partner – wie zum Beispiel Schulen – in das Stadtleben einzubinden. Bereits Wochen vor dem Fest bereiteten sich 200 Schüler aus sechs örtlichen Grundschulen auf diesen



Kinder interviewten Bewohner im Märkischen Viertel

200 Schüler aus sechs örtlichen Grundschulen bereiteten das Fest vor.

großen Tag vor. „Wie kommt der Mensch ins MV“ – unter diesem Motto befragten sie ältere Bewohner nach ihrer persönlichen Geschichte; danach, was ihnen in ihrem Viertel gefällt und was ihnen fehlt. Am Festtag luden sie dann alle Bewohner ein, an der 1. Langen Tafel im Märkischen Viertel Platz zu nehmen. Dort präsentierten sie die gesammelten Geschichten und übergaben sie als Chronik an den Bezirksbürgermeister von Reinickendorf. So kann auch noch in 50 Jahren nachgeschlagen werden, wie es den Märkern heute ergeht, was ihnen fehlt und was sie besonders schätzen.

Beim anschließenden gemeinsamen Spaghettiesen zeigten sich die Schülerinnen und Schüler als souveräne Gastgeber und gute Köche. Hunderte Portionen Spaghetti gaben die Kinder an die Besucher aus, wofür sie 60 Kilogramm Nudeln, 120 Liter neapolitanische Tomatensauce, sechs Kilogramm Möhren und fünf Kilogramm Zwiebeln in riesigen Töpfen zubereitet hatten.

Vielfalt für Leib und Sinne

Nachmittags wurde die Lange Tafel zum VIERTEL-FEST. Die Besucher erlebten ein buntes Rahmenprogramm mit Musik, Tanz, Essen und Trinken sowie Spiel- und Bastelangeboten für Kinder. Auch in der Auswahl des Bühnenprogramms wurde die soziale und kulturelle Vielfalt des Viertels deutlich: Neben Kooperationsprojekten der GESOBAU wie den Milchzahnathleten und den Cheerleadern des TSV Wittenau traten mit den Sambakids Berlin und dem Lotus Ensemble Vietnam auch lokale Künstler auf. Krönender Abschluss war der Auftritt der Reggae-Band Beatsafari, die viel Stimmung machte und die Kinder mit auf die Bühne holte.

Großartig unterstützt wurde das Nachbarschaftsfest durch 13 Partner und rund 90 Helfer. Das Fest bot auch eine gute Gelegenheit, das langjährige ehrenamtliche Engagement zahlreicher Helfer der GESOBAU-Nachbarschaftsetage auszuzeichnen.

Am 24. Mai feierten 2.000 Anwohner, Freunde und Gäste der GESOBAU das Halbe-Jahrhundert-Jubiläum des Märkischen Viertels.



Das Viertel bebt bei Beatsafari

Die Marke MV

„Heute schon wie morgen wohnen“, lautet der Claim der GESOBAU. Das heißt für uns, vorauszudenken und die Welt von morgen in unser heutiges Handeln einzubeziehen. Die energetische Modernisierung des Märkischen Viertels, die seit 2008 eine immense Investition bedeutet und einen Veränderungsprozess ohnegleichen angestoßen hat, dient dazu, das Quartier nachhaltig und wettbewerbsfähig am Berliner Wohnungsmarkt zu positionieren. Allerdings bot sie den Bewohnern des Märkischen Viertels noch keinen hinreichenden emotionalen Nutzen, der ihre Identifikation mit dem Viertel weiter stärkt.

Was also fehlte, waren eine kommunikative Kampagne und ein Erscheinungsbild, das Bewohner wie Berliner von außerhalb emotional berührt. Deswegen starteten wir im Jubiläumsjahr 2014 mit einem Bündel unterschiedlicher Maßnahmen. Diese sollen langfristig darauf hinwirken, Wohlgefühl und lebendige Nachbarschaft der Bewohner zu stärken – wir nennen es „Heimatgefühl“. Der Innenwirkung auf den Märker, der stolz auf sein Viertel ist, sich seinen Nachbarn nah fühlt und die vielen Qualitäten und Talente schätzt, soll langfristig die positive Außenwirkung folgen: Denn Großsiedlungen überall auf der Welt haben mit einem Stigma zu kämpfen, das in vielen Fällen unbegründet ist und von Leuten repetiert wird, die diese Siedlungen nicht kennen.

Als Bestandshalter mit 15.000 Wohnungen und einem Marktanteil von 95 Prozent im Märkischen Viertel betrachten wir es als unsere ureigenste Aufgabe, unsere Investitionen ins Viertel mit Maßnahmen abzusichern, die dem negativen Fremdbild von außen ein vitales, positives Gesicht entgegenzusetzen.

Kern der neuen Marke MV: Logo und Corporate Design

Mehrere Grafikdesign-Agenturen wurden eingeladen, sich mit den Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner zu beschäftigen. Eine der zentralen Fragen im Vorfeld war, wie die Menschen das Viertel im täglichen Sprachgebrauch eigentlich bezeichnen. Die Agenturen gingen auf die Straße und befragten dazu Bewohner und Besucher. Schnell stellte sich heraus, dass es keine allgemeingültige Verwendung eines Namens gibt und die Begriffe „Märkisches Viertel“, „das Märkische“ und „MV“ gleichermaßen häufig verwendet werden. Somit wäre eine Ableitung eines Logos aus der Abkürzung „MV“ der Sache nicht gerecht geworden. Die Siegeridee von der Berliner Agentur „Realgestalt“



präsentierte dann auch keine Buchstaben, sondern ein kreisrundes Logo, welches das Viertel klar visualisiert und dabei die Vielfältigkeit seiner Einwohner widerspiegelt. Seine Form ist festgelegt, nicht aber die Farbe. Die beiden Teilflächen – der Dreiviertelkreis und das ausgesparte obere

Viertel – können und sollen für jede Anwendung mit immer neuen Farben oder auch mit Fotos und Strukturen gefüllt werden. So kann jeder, der es sich zutraut, sein individuelles MV-Logo kreieren. Pünktlich zum Jubiläumsauftakt im Januar 2014 ging das Logo auf Brückenbannern, Fahnen und Werbeartikeln an den Start. Die Kreisform eröffnet mannigfaltige Gestaltungsmöglichkeiten: Torten, Folien, Pfefferminzdöschen, Regenschirme, Pappteller, Waschbeckenstöpsel oder Fahrradreflektor – alles, was rund ist, kann mit dem neuen Logo gebrandet werden. Das neue Logo wird nicht nur durch die GESOBAU verbreitet, sondern bereits von Märkern selbstbewusst angewandt und eingesetzt – etwa als Graffiti auf der Skateranlage. Ein Zeichen dafür, dass das Logo lebt.



Das runde Logo passt auch ins Quadrat: Zum Geburtstag gab es eine Torte



In der VIERTEL BOX bringen regelmäßige Spieleabende Nachbarn jeden Alters zusammen

Die neue VIERTEL BOX

Einen ganz wesentlichen Baustein des Markenbildungsprozesses bildet die Einrichtung und Bespielung eines sogenannten Kommunikationsraums als Treffpunkt, Ideenwerkstatt und Ort des Austauschs für Anwohner und Gäste des Märkischen Viertels. Dafür wurde die bei den Mietern bereits gut bekannte Infobox verwendet, die jahrelang Informationsangebote rund um die Modernisierung geboten hatte, nun kurz vor Abschluss der Modernisierungen aber nicht mehr benötigt wurde. Abgestimmt auf das neue Brand Design wurde die Infobox neu gestrichen, mit großformatigen VIERTEL LOGOS gebrandet und in VIERTEL BOX umbenannt. Seitdem leuchtet sie kräftig blau zwischen den grünen Platanen und bildet einen neuen Treffpunkt, Veranstaltungsort und Ausstellungsraum für alle Bewohner und Besucher des Märkischen Viertels.

Zur Bespielung wurde mit den Büros Gust & Grünhagen sowie relations eine Bietergemeinschaft gefunden, die bereits in der Vergangenheit erfolgreich Projekte der Anwohnerpartizipation durchgeführt hatte und auch diesmal mit einem schlüssigen Konzept überzeugen konnte. An unsere Mieter erging der Aufruf, nicht mehr benötigte Gegenstände zu spenden, damit die Box ein Ort von Anwohnern für Anwohner wird.

Momentan finden in der VIERTEL BOX wöchentlich das Nähcafé und ein Upcycling Workshop statt, bei dem aus alten Zeitungen oder leeren Milchtüten neue Dinge wie Bücher, Postkarten oder Portmonees entstehen. Hier starten regelmäßige Kräuterführungen durchs grüne MV, Spieleabende laden Jung und Alt zu Boule oder Kartenspielen oder an die Konsolen. Die Veranstaltungsreihe „Music in the BOX“ bietet Nachwuchskünstlern regelmäßig eine Plattform, ihr Können vor dem Kiezpublikum unter Beweis zu stellen.

Und auch die Kunstaktionen zum Mitmachen wie der Wiesentanz oder die VIERTEL TORTE kommen bei Bewohnern und Gästen bestens an.

Daneben entstanden schon Kooperationen und gemeinsame Veranstaltungsformate mit dem Familienzentrum FACE, dem Jugendzentrum ComX, der Jugendkunstschule Atrium und anderen Initiativen, welche die VIERTEL BOX perspektivisch als Ort der Begegnung und Kommunikation nutzen wollen und sollen.

Die Initiative VIERTEL BOX ist für zunächst zwei Jahre angelegt und entfaltet ihre Wirkung langfristig über regelmäßige Partizipationsangebote, bekannte Ansprechpartner und vielfältige niedrigschwellige Angebote. Schon im ersten halben Jahr ihres Bestehens hat sie sich zum kreativen Zentrum des MV entwickelt.



Die Frau für die VIERTEL BOX: Kerstin Gust mit Nähnachwuchs im Nähcafé

Die Open-Air-Ausstellung „Märkisches Viertel: 3,2 km² Leben“ lud dazu ein, Architektur, Stadtraum und Landschaft sowie Geschichte, Gegenwart und Zukunft der ersten Großwohnsiedlung West-Berlins zu besichtigen.



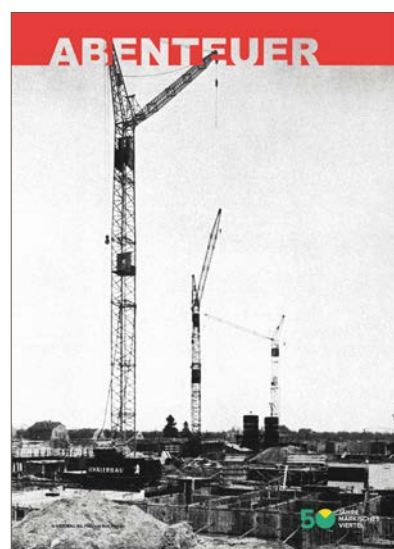
Das ganze Viertel ein Ausstellungsgelände

Eine Ausstellung ist oft eine zeitlich und örtlich beschränkte Veranstaltung. Wir aber wollten das ganze MV zur Ausstellungsfläche machen und Bewohnern wie Besuchern niedrigschwellige Ausstellungsangebote unterbreiten. So entstand die Open-Air-Ausstellung „Märkisches Viertel: 3,2 km² Leben“, die auf hunderten kleineren und größeren Tafeln im ganzen inneren Viertel die Vielfalt und historisch verbürgte Details des Kiezes darbot. „Märkisches Viertel: 3,2 km² Leben“ lud ein, Architektur, Stadtraum und Landschaft sowie die Geschichte, Gegenwart und Zukunft der ersten Großwohnsiedlung West-Berlins zu erkunden. Wie sehen Leben und Alltag vor Ort heute aus? Welche Entdeckungen macht man, wenn man sich auf Streifzug durch das Märkische Viertel begibt? Sechs thematische

Spaziergänge mit Titeln wie „Abenteuer“, „Landschaft“ und „Moderne“ führten durch den Stadtteil und zeigten das Märkische Viertel aus immer neuen Blickwinkeln: Neben architektonischen Ikonen wurden vertraute oder unbekannte Orte vorgestellt, die vom Alltag und Zuhause der Märker, Bewohnerinnen und Bewohnern des Viertels erzählen. Zur Orientierung lag ein Stadtplan mit Hintergrundinformationen aus. Ergänzt wurde die Ausstellung durch unterschiedliche „Hörenswürdigkeiten“ – fiktive Geschichten, Ausschnitte aus Reportagen, Zitate aus Interviews mit Planenden und Märkern, Musik und Alltagsgeräusche –, die der Besucher auf einem Soundwalk über sein Smartphone abrufen konnte.

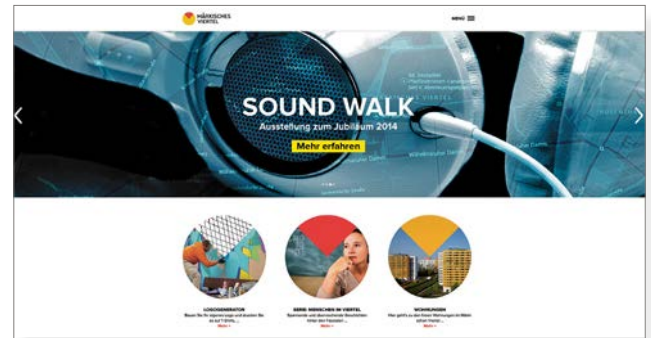


Es war einmal: nagelneue Wohnanlagen



Ausstellungsplakat für einen thematischen Spaziergang

Die vielfältigen Gesichter des Märkischen Viertels



Internet und Videos

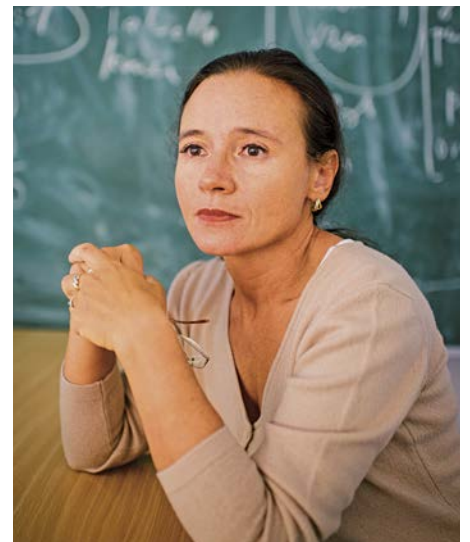
2014 ging auch unsere Website mein-maerkisches-viertel.de neu an den Start. Sie ist die erste Anlaufstelle für alles rund ums neue MV und soll Bewohner und Gäste auf die vielen Angebote – etwa die in der VIERTEL BOX und jene im Jubiläumsjahr – neugierig machen. So finden Bewohner und Gäste hier aktuell einen Soundwalk mit Hörenswürdigkeiten aus dem Viertel für die mobile Nutzung auf Smartphone oder Tablet. Auf einem virtuellen oder wirklichen Spaziergang durchs Viertel können sie die Hörspiele dann passend zum Ort oder zu einer Sehenswürdigkeit abspielen.

Die neue Website kann aber noch mehr. Zum Beispiel dokumentiert sie den Markenbildungsprozess. Per Logo-Generator können sich die Websitebesucher ihr eigenes, individuelles MV-Logo kreieren. Darüber hinaus speichert die Website alle bisherigen und folgenden MV-Ereignisse digital und wird so zum Archiv unserer Projekte. Und in der Rubrik „Menschen im Viertel“ geben zahlreiche Videoporträts dem unbekannten Nachbarn ein Gesicht. So erfährt man etwas über eine Mieterin der ersten Stunde, ein Cellist vom kambodschanischen Königshof erzählt seine Geschichte, und eine Frau, die aus der Ukraine zu uns zog, berichtet, wie sie hier ein ganzes Schulsystem aufgebaut hat. Diese Sammlung von Videoporträts wächst weiter. Schließlich ist das Viertel so vielfältig wie seine Bewohner. ●

mein-maerkisches-viertel.de



Geschichten aus dem Märkischen Viertel:
der Kambodschaner Sonny Thet ...



... und die Ukrainerin Oksana Berger



2 MARKT Anschauen, besprechen, entscheiden

Nadine Gerstner steigt auf die höchsten Dächer und in die tiefsten Keller. Die erfahrene Wohnungswirtschaftlerin kümmert sich bei der GESOBAU seit fünf Jahren um die Bestände – sie leitet als Kundencenterleiterin ein elfköpfiges Team und ist Geschäftsführerin der „berlinwohnen Hausmeister GmbH“. Von ihrem Schreibtisch hat sie nicht nur das Märkische Viertel, sondern das große Ganze im Blick.



Hier ist nichts typisch

Interview mit Nadine Gerstner

Frau Gerstner, wie steht die GESOBAU am Markt?

Sehr gut. Hier im Norden Berlins sind wir die große städtische Gesellschaft. Die Marktentwicklung ist derzeit rasant, nicht ohne Grund hat die Bundesregierung jetzt eine Mietpreisbremse eingeführt. Bei unserer Mietenpolitik beachten wir aber sowieso den Senatsauftrag, für breite Schichten Wohnraum anzubieten.

Wie reagieren Sie auf diesen Auftrag?

Wir entwickeln unseren Bestand sehr differenziert für vielfältige Ansprüche: Durch Ankauf und Neubau, durch energetische Modernisierungen, durch altersgerechten Umbau. Ein diversifizierter Bestand ist größter Garant für einen nachhaltigen Wohnungsmarkt.

Wie sieht Ihr typischer Arbeitstag aus?

Hier ist nichts typisch! In aller Regel enthält mein Arbeitstag viele Abstimmungen mit den

Kollegen hier im Kundencenter. Natürlich sind auch viele Besprechungen im Haus, die das Kundencenter betreffen oder die Bewirtschaftung unserer Bestände im allgemeinen oder auch ganz objektkonkret. Derzeit ist die Modernisierung im Märkischen Viertel ein großes Thema.

Das machen Sie sicher nicht alles am grünen Tisch.

Auf keinen Fall. Das passiert vor allem, wenn wir draußen unterwegs sind auf der Baustelle mit unseren Kollegen aus der Fachabteilung Technik. Wir bemustern dann beispielsweise Fassaden und Hauseingänge, damit ein schönes Wohnumfeld entsteht, nicht nur ein technisch geprägtes. Ich schaue mir regelmäßig die Bestände an und mache mir ein eigenes Bild. Ist all das Schöne, das wir in der Modernisierung geschaffen haben, noch erhalten, wie wir uns das wünschen?

Die Bandbreite: Unter den vielen Entscheidungen, die Nadine Gerstner in einer Arbeitswoche treffen muss, gibt es sehr kleine und riesengroße, die sich über Jahre auswirken. Die Kundencenterleiterin hat mit Reparaturen und Mieterstreit ebenso zu tun wie mit wegweisenden Richtungsentscheidungen etwa innerhalb der Modernisierung des MV.



Schaut sich die Dinge gern selber an: Nadine Gerstner am Wilhelmsruher Damm 120

„ Das ist ja das Ziel unserer täglichen Arbeit: dass sich unsere Mieter wohlfühlen. “



Dafür steigen Sie den Mietern auch aufs Dach.

In einem Wohnhaus ist ja nichts unmöglich, da kann es auch mal eine undichte Stelle am Dach geben. Wir haben dafür zwar unsere Techniker, aber ich schau mir das auch ganz gern mal an, um ein Gefühl dafür zu kriegen.

Bittet Sie manchmal ein Mieter auch um einen Hausbesuch in der Wohnung?

Normalerweise führen unsere Kundenbetreuer die Mietergespräche, aber wenn es einmal ein größeres Problem gibt und der Mieter den Vorgesetzten sprechen möchte, ja, dann bin ich die Ansprechpartnerin und besuche den Mieter oder lade ihn ein, in die Geschäftsstelle zu kommen.

Welchem Mieter haben Sie in letzter Zeit helfen können?

Vor kurzem saß eine Mieterin hier am Tisch, tränenüberströmt. Drei von ihren vier Kindern waren aus dem Haus, sie hatte ihre GESOBAU-Wohnung gekündigt und wollte eigentlich eine kleinere beziehen. Nun war der Auszugstermin herangerückt, die Familie hatte aber noch keine bezahlbare neue Wohnung gefunden. Wir konnten dann in aller kürzester Zeit eine geeignete Wohnung in unserem Bestand finden und die Familie im Viertel halten.

Was macht Ihnen am meisten Spaß an Ihrer Arbeit?

Der Umgang hier mit meinen Kollegen, die Annahme der täglichen Herausforderungen und zu sehen, dass sich Menschen in ihrem Wohnumfeld wohlfühlen. Dass sie – mit etwas Abstand – nach den Modernisierungen sagen: Ja, es war anstrengend, aber jetzt haben wir eine schönere Wohnung und es macht Spaß, hier zu wohnen. Das ist ja das Ziel unserer täglichen Arbeit, dass sich unsere Mieter wohlfühlen.

Bekommen Sie noch von anderer Seite Feedback?

Wir haben regelmäßig Besuchergruppen aus dem Ausland hier bei uns, die sich anschauen, was wir so machen. Seit wir mit dem Märkischen Viertel auf der Expo in Shanghai waren, hat es ja wirklich weltweit Bekanntheit erlangt. Die Pariser Wohnungsgesellschaft Paris Habitat OPH war dieses Jahr bei uns, hat sich alles sehr genau angeschaut. Wir merken, beide Gesellschaften stellen sich in beiden Metropolen ähnlichen Herausforderungen. Jetzt haben wir eine Kooperation begonnen, um uns in Fragen des Wohnungsbaus und der Stadtplanung fachlich auszutauschen. Das macht richtig stolz, wenn man von außen den Erfolg seiner Bemühungen so gespiegelt bekommt. ●



Bei ihr in guter Balance: Kommunikation und Konzentration

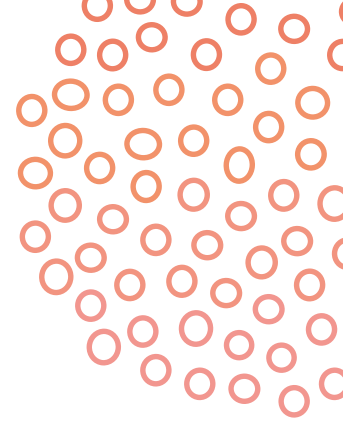
Wohnen in der Hauptstadt



Siegfried Hertfelder, hmp hertfelder & montjo planungsgesellschaft, Michael Müller, jetziger Regierender Bürgermeister, Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG, Matthias Köhne, Bezirksbürgermeister von Berlin-Pankow, und Mehmet Gezer, Geschäftsführer MHMI Immobilien-Verwaltungen GmbH und ANES Bauausführungen Berlin GmbH (Projektentwickler), bei einem Spatenstich in Pankow (v.l.)

Der Berliner Wohnungsmarkt boomt, die Nachfrage steigt kontinuierlich. Höhere Mieten und Preise für Wohnimmobilien sind die Folge. Die GESOBAU als städtisches Wohnungsunternehmen steuert gegen – mit Neubauten und der Modernisierung des Bestehenden. Modernisierung ist bei uns ein im Dialog abgestimmtes Maßnahmenpaket, das von allen Beteiligten getragen und von zahlreichen Hilfestellungen flankiert wird.

Immer mehr Menschen zieht es nach Berlin: Im Jahr 2030 werden 250.000 Neuberliner mehr in der Spree-Metropole leben als heute. Sie alle schauen sich mit den anderen Berlinern auf dem Wohnungsmarkt um. Gesucht werden bezahlbare Wohnungen – Altbau, Neubau, für kleine Haushalte und für sehr große, barrierefrei angepasst oder fürs Mehrgenerationenwohnen geeignet. Der steigenden Nachfrage steht ein nur leicht wachsendes Wohnungsangebot gegenüber. Hinzu kommt, dass heute jeder von uns mehr Platz für sich und seine Habe beansprucht als früher. Rund 40 Quadratmeter bewohnt der moderne Stadtmensch, vor dreißig Jahren waren es noch 20. Die Dynamik des Zuzugs in sogenannte angesagte Kieze, insbesondere durch Zuzügler, verändert gewachsene Nachbarschaften. Wohnen zu bezahlbaren Konditionen in beliebten Kiezen der Stadt ist für Normalverbraucher schwieriger geworden.



In Alt-Wittenau im Stadtteil Reinickendorf entsteht bis Ende 2015 ein weiteres GESOBAU-Projekt

Berlin hat einen angespannten Wohnungsmarkt

Der Berliner Senat hat den Wohnungsbau zum Kernprojekt der Legislaturperiode erklärt. Die städtischen Wohnungsunternehmen sollen heute mehr denn je günstigen Wohnraum schaffen und erhalten. Dafür ist es nötig, die Anzahl städtischer Wohnungen zu erhöhen. Insgesamt soll der Bestand der landeseigenen sechs bis 2016 um 30.000 Wohnungen auf dann 300.000 Wohnungen wachsen – zum einen durch Zukauf, zum anderen durch Neubau.

Nach aktueller Planung wird die GESOBAU bis 2019 rund 1.700 neue Wohnungen für den Berliner Markt bauen – Tendenz steigend. Die Neubauten werden vornehmlich auf eigenen beziehungsweise vom Land übertragenen Grundstücken in gefragten Wohngebieten wie Pankow und Weißensee, aber auch im aufstrebenden Wedding entstehen. Eine besondere Herausforderung bei den GESOBAU-Neubauprojekten ist, dass es sich überwiegend um Nachverdichtungen, Lückenschlüsse und Hofbebauungen handelt – insbesondere dort, wo Flächen bisher wenig genutzt werden, wie zum Beispiel Brachen und Garagengrundstü-

cke. Hierzu prüfen wir gewissenhaft die verfügbaren Freiflächen: Bauvorhaben müssen gründlich durchdacht und nachhaltig geplant werden. Schließlich stehen heutige Wohngebäude mindestens zwei Generationen.

Auftakt für Neubauoffensive

Am 16. Juni starteten Berlins damaliger Stadtentwicklungssenator Michael Müller und GESOBAU-Vorstand Jörg Franzen mit einem Spatenstich den Bau von 100 Mietwohnungen in den „Pankower Gärten“. Für die GESOBAU stellt dieses Projekt den Auftakt ihrer Neubauoffensive dar, mit der sie nach rund 15 Jahren wieder in den Wohnungsneubau einsteigt. Das Wohnungsangebot in den Pankower Gärten reicht von 2-Zimmer-Wohnungen ab 52 Quadratmeter bis zu 5-Zimmer-Wohnungen und Doppelhaushälften um 145 Quadratmeter.

In Alt-Wittenau im Bezirk Reinickendorf sowie in der Pankower Thulestraße haben die Bauarbeiten für weitere 175 Mietwohnungen begonnen. ●



Modernisierungsarbeiten Breite Straße in Pankow

Im Bestand liegt das größte Potenzial

Neubauten sind das eine, der Erhalt von bestehender Bausubstanz das andere. Doch während in Neubauten naturgemäß Erstmieter einziehen, leben in bestehenden Wohnungen zum Teil langjährige Bewohner, die Modernisierungsmaßnahmen gleichzeitig begrüßen wie fürchten. Die Interessen sind vielfältig: Das Bezirksparlament will einen lebenswerten, bunten Bezirk erhalten, in dem es sowohl Platz für Durchschnittsverdiener und sozial schwächer Gestellte als auch für Zuzügler gibt, die nach Berlin und insbesondere nach Pankow ziehen. Die GESOBAU will genau dasselbe, muss darüber hinaus aber die Substanz ihrer Häuser erhalten und die gesetzlich vorgeschriebene Energieeffizienz berücksichtigen. Die Bewohner wiederum wollen nicht verdrängt werden durch Mieten, die sie sich vielleicht nicht mehr leisten können. Reichlich Konfliktstoff also.

Starke Partner im Bezirk

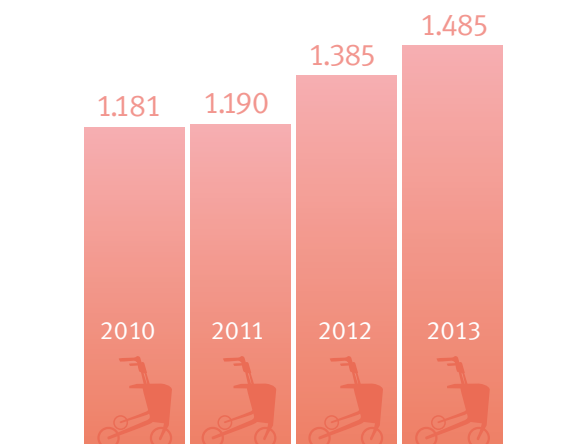
Im Februar 2014 wurde zwischen der GESOBAU, dem Bezirksamt Pankow und der Mieterberatung Prenzlauer Berg deshalb eine Rahmenvereinbarung geschlossen, die sicherstellt, dass kein Mieter durch eine Modernisierung und eine damit verbundene Mietsteigerung aus einer Wohnung der GESOBAU verdrängt wird, sofern die Höhe des Haushaltsnettoeinkommens und die Wohnungsgröße dem Berliner Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten entsprechen, das 2012 zwischen dem Senat und den städtischen Wohnungsunternehmen vereinbart wurde. Die Vereinbarung sieht den Abschluss von individuellen Modernisierungsvereinbarungen unter umfassender Berücksichtigung sozialer Kriterien mit den Bewohnern sämtlicher Pankower GESOBAU-Modernisierungsobjekte vor. In der konkreten Modernisierungsvereinba-

rung, die nach dem Beratungsgespräch zwischen Mieter und externer Mieterberatung aufgesetzt wird, werden die verhandelten Details der Modernisierungsumsetzung festgehalten. Resultat: Die Mieten liegen nach der Einwirkung der Regelungen des öffentlich-rechtlichen Vertrages nicht nur weitaus unterhalb der Neuvertragsmieten, sondern größtenteils auch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die GESOBAU stärkt gewachsene Mietergemeinschaften und stabile Nachbarschaften. Wer umziehen muss, dem bieten wir adäquaten Wohnraum im Wohngebiet an, oft sogar im gleichen Haus. Die Zusammenarbeit der städtischen Wohnungsunternehmen schafft zusätzliche Möglichkeiten für Umzüge in kleinere Wohnungen, in denen die neue Quadratmetermiete der alten entspricht. ●

Rahmenvertrag: <http://bit.ly/1pjgqml>

Barrierearme Wohnungen





Der frisch und hell gestaltete Hauseingang ist Visitenkarte jedes Hauses. Unsere Hausmeister und Objektbetreuer sorgen dafür, dass er einen ordentlichen Eindruck macht

Hausmeister neu gedacht

Im Zuge einer zehn Jahre zurückliegenden Umstrukturierung hatte die GESOBAU in ihren Liegenschaften ein System von Objektbetreuern etabliert, die zwar für feste Wohnhäuser zuständig waren, jedoch nicht in den Anlagen wohnten. Wie fast überall verschwanden die alten Hausmeister auch bei der GESOBAU nach und nach aus dem Stadtbild. Das blieb nicht unbemerkt. „Viele unserer Kunden wünschten sich ihren guten alten Hausmeister von früher zurück: Vor Ort erreichbarer Ansprechpartner, verstärktes Sicherheitsgefühl, verbesserte Sauberkeit, schnellerer Service, weniger Vandalismus“, erläutert Kundencenterleiterin Nadine Gerstner. „Nach der Modernisierung sehen auch wir im Modell ‚Hausmeister – neu gedacht‘ eine zeitgemäße Organisation und einen wesentlichen Bestandteil für die Kundenbindung und Zufriedenheit unserer Mieter.“

Seit dem Frühjahr werden über unsere berlinwohnen Hausmeister GmbH nun wieder traditionelle Hausmeister in unseren Beständen im Märkischen Viertel eingesetzt. Gestartet sind wir in den bereits modernisierten rund 7.600 Wohnungen, eine Ausweitung auf die weiteren Wohnhausgruppen im Märkischen Viertel erfolgt schrittweise.

Dabei ersetzen die Hausmeister nicht unsere 24-Stunden-Hotline, sondern ergänzen sie, um eine optimale Betreuung unserer Mieter und der Wohnanlagen zu garantieren. Jeder Hausmeister betreut rund 500 Wohnungen und wohnt selber auch in einer davon. Als feste Ansprechpartner vor Ort sollen die Hausmeister über bisherige Kontrollaufgaben im Wohngebiet hinaus auch hauseingangsnah Reinigungsleistungen im Innen- und Außenbereich übernehmen. Über die Büros vor Ort sind sie für die Mieter regelmäßig ansprechbar. Somit kann der direkte Kontakt zwischen Bewohnern und Hausmeister nachhaltig gepflegt und gestärkt werden. ●

„Nach der Modernisierung sehen auch wir im Modell ‚Hausmeister – neu gedacht‘ eine zeitgemäße Organisation und einen wesentlichen Bestandteil für die Kundenbindung und Zufriedenheit unserer Mieter.“



Weiß genau, was er (nicht) will: unser Mieternachwuchs beim Pläneschmieden

Jugend träumt

Nicht nur gestandene Mieter, auch der Nachwuchs kann bei der GESOBAU seine Sichtweisen einbringen. Kinder sind fähig zu Visionen und konkreten Gegenentwürfen zum Bestehenden. Das zeigte ein Workshop mit 22 Schülern der Mendelschule in Pankow, den die GESOBAU in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Dahm für die Planung ihres Neubaus in der Mendelstraße 7 initiiert hatte.

In den Zeichnungen der Neun- bis Elfjährigen zu den Themen Garten, Haus, Eingang, Flur und Wohnung spiegeln sich einerseits die derzeitigen Lebensumstände, andererseits Fantasievorstellungen und Sehnsüchte wider. In fast allen Bildern fanden sich bunte Gärten; sie deuten auf die Sehnsucht nach Freiflächen mit Bäumen und Wiesen hin. Ein weiterer wichtiger Punkt war die Wohnung selbst. So zeigte sich der Wunsch nach zusätzlichen Gemeinschaftsräumen, die durch die Kinder genutzt werden können. Gestaltet wurde auch die Erreichbarkeit der Klingelanlage, für die man sich eine kindgerechtere Ausführung wünschte. Auch beim Treppenhaus ließen die Kinder ihrer Fantasie freien Lauf:

Auf Platz eins stand eine Rutsche oder Rutschstange ins Erdgeschoss. Die Ergebnisse des Workshops will die GESOBAU für ihre Neubauplanungen nutzen.

Tapetenwechsel der anderen Art

Auch bei der Modernisierung im Märkischen Viertel wurden Kinder zum Beispiel über eine Malaktion eingebunden, um ihr Wohnhaus zu verschönern. Aus den auf diese Weise entstandenen Bildern wurde eine Tapete gefertigt, die nun den Eingangsbereichen von Häusern am Dannenwalder Weg ein unverwechselbares Antlitz gibt.

Neben dem Einsatz von individuellen Schmucktapeten im Innenbereich der Hauseingänge, in Fluren und bei der Innenauskleidung der Aufzugskabinen setzt unser Gestaltungskonzept auch auf Mieterpartizipation: Für die Wohnhausgruppe 928 im Dannenwalder Weg haben Kinder und Jugendliche in Zeichen-Workshops Motive erarbeitet, die ebenso wie Fotos von Anwohnern als Tapetenmotive genutzt werden.



Keine unerwünschten Graffiti, sondern Ergebnisse eines Workshops

Mit dem Pinsel in der Hand

Im Januar überreichten Schülerinnen und Schüler aus Weißensee der GESOBAU-Nachbarschaftsetage das Kunstprojekt „Wie Menschen wohnen“. Die Kinder hatten sich ein Jahr lang mit der Frage beschäftigt, wie Menschen in anderen Ländern wohnen. Ihre Ergebnisse haben sie in Acryl auf Leinwände gebracht und eine Ausstellung konzipiert, die im Januar eröffnet wurde. Das Projekt erfolgte in Zusammenarbeit mit der Grafikerin und GESOBAU-Mieterin Christine Klemke, Tochter des bekannten Malers und Grafikers Prof. Werner Klemke. In den Räumen ihres Ateliers verwaltet sie das Archiv ihres Vaters. Durch eine jährliche Zuwendung ermöglicht die GESOBAU den Erhalt des Kulturvermögens. Was also lag näher, als sich des Themas Wohnen anzunehmen? Und damit das Kunstprojekt nicht nur ein visueller Ausflug in die Wohnwelten des Erdballs wird, vernetzte die GESOBAU Künstlerin, Kinder und Integrationslotsen aus dem Märkischen Viertel. ●



Wohnen auf 0,2 Quadratmeter Acryl

Berlin braucht bezahlbaren Wohnraum

Jens-Holger Kirchner, Baustadtrat Pankow



Berlin wächst, will Metropole werden. Berlin stellt sich langsam darauf ein und hat noch viel vor. Berlin hat aber auch Wachstumsschmerzen. Am 25. Mai 2014 haben die Berlinerinnen und Berliner der Randbebauung des ehemaligen Flughafens Tempelhof eine klare Absage erteilt. Diese Entscheidung sehe ich kritisch. Ich denke, dass hier die Chance vertan wurde, konstruktiv zu diskutieren, wie unsere Stadt aussehen soll. Ich bin überzeugt davon, dass es möglich ist, den Wunsch nach Grünflächen und den Wunsch nach bezahlbarem innerstädtischem Wohnungsbau zu vereinbaren. Das Problem der Wohnungsknappheit ist bei den Berlinern durchaus angekommen, gerade hier in Pankow, wo die Mieten und Wohnungspreise besonders stark gestiegen sind. Aber Menschen verhalten sich oft widersprüchlich, und es gibt nun mal die weitverbreitete Haltung: Wir brauchen zwar Wohnungen, aber bitte nicht vor meiner Tür.

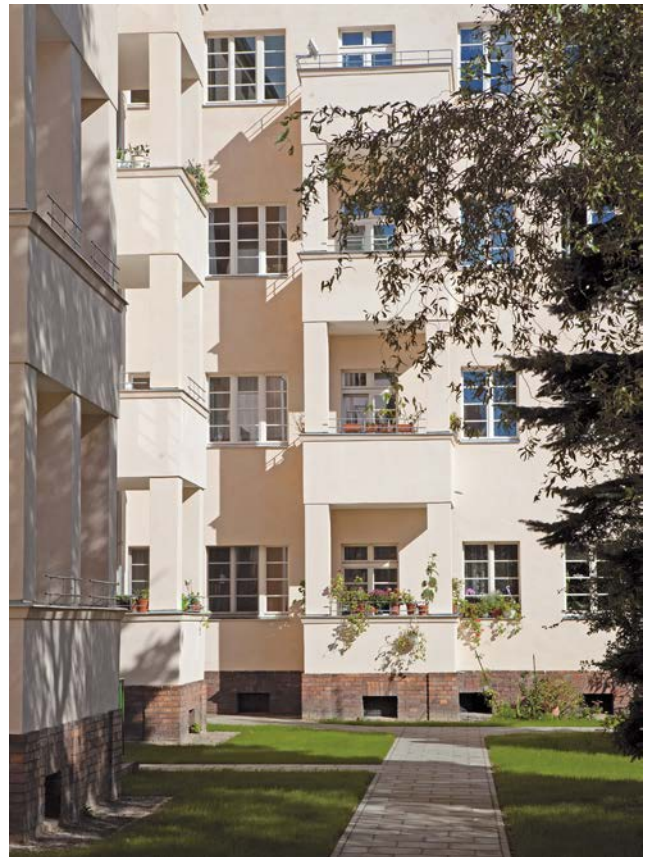
In Pankow werden so viele Wohnungen gebaut wie in keinem anderen Bezirk. Wir haben seit Jahren den größten Bevölkerungszuwachs. Ich freue mich, dass jetzt auch städtische Wohnungsbaugesellschaften wie die GESOBAU und nicht mehr nur private Investoren bauen. Sie bauen sozialverträglich, statt nur profitmaximierend zu handeln.

Genossenschaften und kommunale Gesellschaften sind auch deshalb besonders willkommen, weil sie vor allem langfristig bezahlbaren Wohnraum schaffen und sichern. Berlin und wir als Bezirk wollen natürlich unseren Teil dazu beitragen. Konkret heißt das, die Geschwindigkeit bei der Vorbereitung der Projekte und ganz besonders bei der Bearbeitung von Bauanträgen zu erhöhen. Der Senat hat die dafür vorgesehenen Mittel inzwischen freigegeben. Die Einstellung und die Einarbeitung der neuen Kolleginnen und Kollegen hat einige Zeit gedauert. Die deutliche Verbesserung bei der Personalausstattung ist schon jetzt zu spüren. Außerdem haben wir den Ablauf neu organisiert. Die Projekte und Anträge von kommunalen Wohnungsbau-gesellschaften sowie von Wohnungsbaugenossenschaften werden in einem kooperativen Verfahren bearbeitet. Dadurch wird das Verfahren von Projektidee bis Baugenehmigung gestrafft, da von Anfang an alle Beteiligten zusammenarbeiten.

Neubau ist aber nur die eine Seite der Medaille. Die andere ist das Modernisieren von Wohnhäusern. Wenn eine Modernisierung angekündigt wird, löst das bei Mietern ja immer große Ängste aus. In Pankow haben das Bezirksamt, die GESOBAU und die Mieterberatung Prenzlauer Berg deshalb

einen Rahmenvertrag zur sozialverträglichen Modernisierung abgeschlossen, der das Ziel festschreibt, dass kein Mieter durch Modernisierung verdrängt wird. Dieses Modell zeigt Vorbildcharakter und setzt Signale nach außen. Ich meine, dass es auch außerhalb von Sanierungsgebieten eine weitreichende Mieterbeteiligung sowie Härtefallregelungen geben sollte, die weit über das hinausgehen, was im Mietenbündnis zwischen dem Senat und den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften vereinbart ist. Vielleicht kann ja die privatwirtschaftliche Wohnungs- und Immobilienbranche in Zukunft ihre soziale Verantwortung genauso wahrnehmen. Auch bei den Mieten bleiben wir politisch am Ball. Ein wichtiger Punkt im Mietenbündnis, das die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und der Senat 2012 abgeschlossen haben, ist dabei die Angemessenheitsregelung für die Wohnraumgröße. Das Mietenbündnis bezeichnet für einen Ein-Personen-Haushalt 45 Quadratmeter als hinlänglich. Das ist bei Altbauwohnungen mit ihren manchmal riesigen Fluren nicht praktikabel. Die Wohnungsgröße sollte deshalb nach Baualtersklasse differenziert werden. Wenn wir für alle drei Herausforderungen – Neubau, Modernisierung, bezahlbare Mieten – auch in Zukunft vernünftige Lösungen finden, sehe ich der Wohnraumentwicklung in Berlin und natürlich in Pankow mit Freude entgegen.

Jens-Holger Kirchner
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung Pankow







3 UMWELT

Prüfen, auswählen, einbauen

Manfred Plackties teilt sein Büro mit einem Kollegen, zwei Topfpflanzen und tausend nützlichen Dingen. Seit 2005 kümmert sich der gelernte Heizungs- und Sanitärtechniker mit Meistertitel um die Haustechnik der GESOBAU. Heizungskessel, Liftmotoren und Wasserpumpen: Angeschafft wird nur, was der Umwelt nützt.

Regenwasser gehört nicht in den Gully

Interview mit Manfred Plackties

Herr Plackties, beruflich gesehen: Woran denken Sie als Erstes beim Stichwort Umwelt?

Die Umwelt ist alles: die Bäume um unsere Häuser, die Wege, dass wir das Regenwasser dahin bringen, wo es hingehört, nicht in den Gully, sondern in den Boden. Und auf alle Fälle Energie sparen, ob es Strom ist oder Erdgas, Fernwärme, Wärmerückgewinnung, ob man das Licht anmacht oder den Computer.

In welchen Bereichen ist die GESOBAU hier schon beispielgebend?

Unsere Häuser beziehen Ökostrom: für die Aufzüge, die Lüftung, das Treppenlicht, die Heizungsanlagen. Damit wollen wir ein Zeichen setzen, dass wir hier kein CO₂ emittieren. Wir versuchen auch, alle Bauteile so einzukaufen oder zu erneuern, dass sie

weniger Energie verbrauchen. Wir benutzen nach Möglichkeit Hocheffizienzpumpen, die wirtschaftlich arbeiten. Wir streben an, dass sich in den Treppenhäusern ohne Aufzug das Licht nur für die Hälfte der Etagen einschaltet. Und bei Aufzügen bauen wir solche Motoren ein, die leistungsmäßig optimal passen und nur die nötige Leistung aufnehmen, um den Aufzug zu betreiben.

Wo fährt der GESOBAU-Aufzug insgesamt hin?

Bisher haben wir uns ja ausgiebig mit dem Märkischen Viertel beschäftigt, jetzt gehen wir mit den energetischen Modernisierungen in die Wohnungseinheiten außerhalb vom MV und modernisieren dort: Strom, Sanitär, Medien/Kabel. So dass wir überall einen großen Spareffekt erzielen für die Häuser und damit für die Mieter.

Den neuen Energieausweis findet Manfred Plackties nützlich für den, dem die Umwelt am Herzen liegt. Das Problem: Der Ausweis informiert nur über die Energieeffizienz eines Gebäudes, jedoch nicht über die dafür anfallenden Kosten.



Sieht überall wertvolle Energien fließen: Manfred Plackties im Märkischen Viertel



Wenn es die Umwelt schont, macht auch das Heizen Spaß

„**Unsere Häuser beziehen Ökostrom: für die Aufzüge, die Lüftung, das Treppenlicht, die Heizungsanlagen.**“

Wie sieht ein typischer Arbeitstag bei Ihnen aus?

Morgens ins Büro kommen, Computer anmachen, sortieren, welche E-Mails sind besonders wichtig, welche können warten, dann versuchen, die Anfragen schnell und qualifiziert zu beantworten, damit die anderen Kollegen weiterarbeiten können.

Was sind das für Anfragen?

Die E-Mails kommen von überall. Von allen Versorgern, die wir haben, aus den Kundencentern, aus meiner eigenen Abteilung, Senatsanfragen, alles, was mit Energie zu tun hat, Modernisierung, neue Technik auf dem Markt.

Das heißt, Sie empfehlen, welche Technik von welchem Hersteller die GESOBAU in ihren Objekten einsetzt?

Genau, wir gucken dann, ob das gut für uns ist oder nicht. Deshalb stehen hier auch gerade die ganzen Waschtische im Raum. Ich schaue, ob diese Waschtische die Standards erfüllen und technisch auf der Höhe der Zeit sind. Diese Vorauswahl, diese technische, die passiert bei uns, und auch die Begutachtung, ob bestimmte technische Neuheiten für uns zutreffen könnten.

Was tun Sie darüber hinaus?

Wir schauen uns alle energetischen Prozesse an, ob Strom, ob Wasser. Wir führen Listen und gucken einmal im Jahr: Sind die Prozesse in Ordnung, was muss gemacht werden?

Zum Beispiel alte Heizkessel: Müssen die jetzt ausgewechselt werden? Neue Energieausweise, wie müssen die aussehen? Oder ab diesem Jahr mussten Wärmemengenzähler eingebaut werden. Welche Anlagen müssen wo was bekommen? Neue Gasverträge, Energieverträge: Sind da alle Punkte in Ordnung? So ein Tag ist sehr abwechslungsreich. Das ist auch das Schöne daran.

Stichwort MV. Da ist ja mit dem neuen Heizkraftwerk etwas Wegweisendes passiert.

Wir hatten im Vorfeld überlegt, welche alternativen Energien hier in Frage kommen, also Solarkollektoren oben aufs Dach, Photovoltaik, Wärmerückgewinnung. Aber wir haben dann auf all diese regenerativen Formen verzichtet und beziehen statt dessen seit dem 2. April unsere komplette Fernwärme aus dem neuen Biomasse-Heizkraftwerk von Vattenfall. Der Grund war, so ein Kraftwerk muss täglich 24 Stunden laufen, damit es effektiv ist, und die Sommerlast muss auch abgenommen werden. GESOBAU und Vattenfall haben deswegen gemeinsam an der besten Lösung für eine umweltgerechte wie wirtschaftliche Energieversorgung fürs MV gearbeitet. Herausgekommen ist das Fernheizkraftwerk, das auf Basis der Kraft-Wärme-Kopplung arbeitet.

Was bleibt da unterm Strich an Einsparung?

Wir haben aufgrund dessen, dass die GESOBAU hier im MV modernisiert und das Heizkraftwerk gleichzeitig mitmodernisiert wurde, den CO₂-Ausstoß um 88 Prozent gesenkt und den Primärenergiefaktor – der sagt aus, wie viel aus natürlichen Energiequellen eingesetzt werden muss, um hier zu heizen – um 83 Prozent. Das ist schon was, da kann man sich doch freuen. ●

Grün ist keine Farbe



Hohe Bäume und Niedrigenergie: Das Märkische Viertel ...

Die Ressourcen der Erde sind endlich. Diese nicht so neue Erkenntnis führt in allen Bereichen der Gesellschaft zum Umdenken. Wir entwickeln unsere gesellschaftlichen Werte weiter und finden von einer Verbrauchs- zu einer Reduzierungs- und Wiederverwertungsphilosophie. Die GESOBAU setzt diese Philosophie heute schon um: bei der Planung von Neubauten genauso wie bei Modernisierungen im Bestand.

Seit 2008 baut die GESOBAU in einem Mammutprojekt das Märkische Viertel zu Deutschlands größter Niedrigenergiesiedlung um. Ziel ist es, den Wohnkomfort unserer Mieter nachhaltig zu verbessern, die Betriebskosten zu senken und mit neuesten Umweltstandards CO₂-Emissionen zu reduzieren, um dem Klimawandel etwas entgegenzusetzen. Neben den Baumaßnahmen, die den Bestand zeitgemäß und nachhaltig verändern, werden die Mieter intensiv auf die Veränderungen vorbereitet und während der Modernisierungsmaßnahmen individuell begleitet. „Das Märkische Viertel ist ein Vorzeigeprojekt der energetischen und nachhaltigen Ertüchtigung von Großsiedlungen aus den 1960er Jahren“, sagt GESOBAU-Vorstandsvorsitzender Jörg Franzen. „Nach Abschluss der Arbeiten wird das Märkische Viertel Deutschlands größte Niedrigenergiesied-

lung sein, da neben unseren Maßnahmen auch die zentrale Wärmeversorgung auf Biomasse umgestellt wird. Neben den wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten spielt die behutsame soziale Quartiersentwicklung eine entscheidende Rolle für die Zukunft des Märkischen Viertels. Die Baumaßnahmen haben wir von Anfang an mit Serviceangeboten für die Bewohner flankiert und bieten etwa mit der GESOBAU-Nachbarschaftsetage eine Anlaufstelle für Menschen an, die sich selbst engagieren und mit Nachbarn vernetzen wollen.“ 10.000 Wohnungen sind bereits fertiggestellt. Bis Ende 2015 werden noch die verbliebenen 3.245 Wohnungen in den Straßenzügen Dannenwalder Weg, Finsterwalder und Quickborner Straße, Senftenberger Ring sowie im Norden und Osten des Märkischen Viertels in Strang und Hülle modernisiert. Die GESOBAU setzt die energetische Modernisierung als Mit-



tel 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 lebensfähig sind. Dabei geht es nicht um ein spektakuläres Leuchtturmprojekt, das ohne hohen Fördermitteleinsatz nicht realisierbar wäre, sondern um eine realistische, wirtschaftlich durchführbare Lösung. Prämisse ist hierbei immer, die Balance zwischen sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Anforderungen zu finden. Der ursprüngliche Charme der Architektur des Märkischen Viertels, das von zahlreichen namhaften zeitgenössischen Planern wie Werner Düttmann, Georg Heinrichs, Hans Christian Müller, Oswald Mathias Ungers, Chen Kuen Lee, Astra Zarina, Volker Theißen, René Gagès und Ernst Geisel individuell gestaltet wurde, bleibt auch nach den Modernisierungsarbeiten erhalten.



... setzt Maßstäbe im klimafreundlichen Wohnungsbau

Großes Spektrum der Maßnahmen

Unser Vorhaben zeigt schon jetzt: Großsiedlungen bieten einer aktiven Städtebaupolitik, einem integrierten Ansatz der Stadtentwicklung und einer nachhaltigen Ausrichtung attraktive wirtschaftliche, soziale und ökologische Chancen. Mit ihrer Entwicklung lassen sich Antworten auf die Fragen des demografischen und sozialen Wandels sowie des Klimaschutzes geben.

Durch die Erneuerung der haustechnischen Anlagen, den Einbau von Doppelglasfenstern und die Anbringung einer bis zu 18 cm starken Fassaden- und Kellerdeckenisolierung sinken die Betriebskosten für insgesamt 13.500 Wohnungen im MV. Für GESOBAU-Bestandsmieter ist die Modernisierung fast wärmietenneutral. Die Energiekosten sinken so deutlich, dass die Gesamtmiete trotz Modernisierungsumlage und Komfortgewinn nur um durchschnittlich 1,76 Prozent steigt. Neben den Außenfassaden, die neue Farbe bekommen, werden auch die Hauseingangsbereiche verschönert: Hier zählen Sicherheit und Übersichtlichkeit besonders. Hauseingänge werden durch auffälligere Vorbauten distinktiver gestaltet, gleichzeitig werden unübersichtliche Nischen zurückgebaut, um sicher einsehbare Bereiche zu schaffen. Dem Wunsch vieler Mieter nach mehr Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen kommen wir ebenfalls nach.

Modernes Wertstoffmanagement

Im Zuge der Modernisierung wurden alle Müllabwurfschächte im MV geschlossen und durch zentralisierte Müllstandorte für ein getrenntes Sammeln von Restmüll und Wertstoffen ersetzt. Die Entsorgung des Hausmülls über Müllschächte ist heute nicht mehr zeitgemäß, denn durch Abwurf des Mülls ist eine Trennung der verschiedenen Müllsorten faktisch nicht möglich. Neben der Verschwendung von wiederverwendbaren Wertstoffen wie Glas, Papier, Plastik und Verpackungen kommen auch hygienische Probleme und unangenehme Gerüche von Müllresten, die im Schacht hängen bleiben, hinzu. Ein weiterer, nicht außer Acht zu lassender Grund: Die Trennung von Hausmüll senkt die Müllkosten um etwa 25 Prozent. 2015 werden auch im MV Biotonnen aufgestellt.

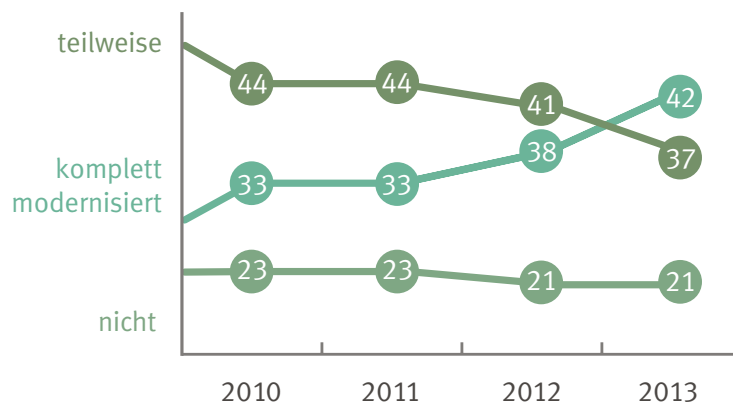
Bereits seit zwei Jahren läuft eine Vereinbarung zwischen der GESOBAU und ALBA über den Einsatz von Müllwerkern im Märkischen Viertel. Die Einsatzkräfte kontrollieren regelmäßig die Abfall- und Wertstoffbehälter und halten den Müllplatz sauber. Nachdem unsere Mieter zunächst skeptisch reagierten, haben sie sich inzwischen an das wirkungsvolle Procedere gewöhnt.

Für GESOBAU-Bestandsmieter ist die Modernisierung fast wärmietenneutral.

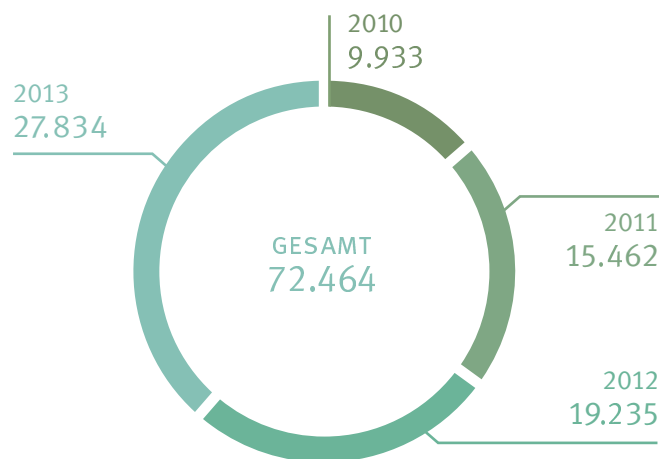


Im Zuge von Modernisierungen werden Müllschlucker geschlossen und Wertstoffsammelplätze eingerichtet: ALBA hilft beim richtigen Trennen

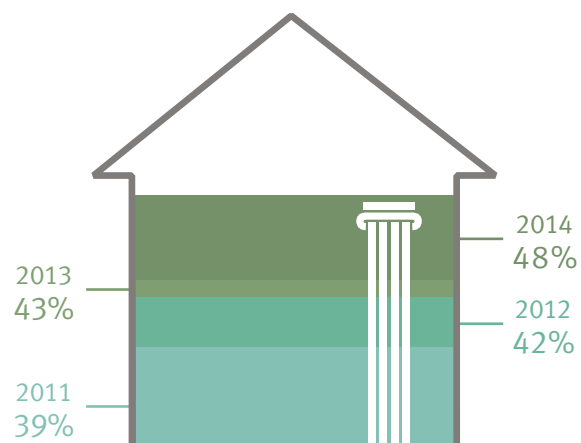
Modernisierungszustand aller GESOBAU-Gebäude in Prozent



Eingesparte CO₂-Emission nach energetischer Modernisierung im MV [t/a] seit 2010



Anzahl modernisierter denkmalgeschützter Häuser



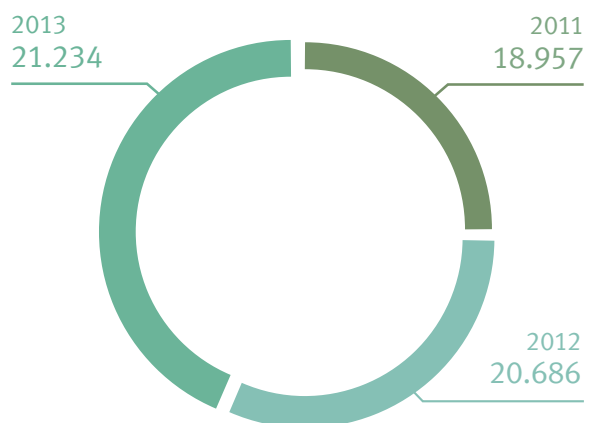


Unser zentraler Wärmeversorger, das Fernheizkraftwerk Märkisches Viertel, arbeitet seit diesem Jahr mit einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage mit Biomasse

Bewusst: weniger Hitze und mehr Rohre

Zentraler Bestandteil des Energiekonzepts für das MV ist die Erneuerung aller Heizungsanlagen. Im Zuge der Strangsanierungen wird das veraltete Einrohrsystem durch eine energieeffiziente Zweirohrheizungsanlage ersetzt, die auf eine Heiztemperatur von 70° bis 55° C, statt wie vor der Modernisierung 90° bis 70° C, angelegt ist. Die Heizungs- und Warmwassersysteme werden mit sich selbsttätig regelnden Armaturen ausgestattet und hydraulisch abgeglichen. Die Steigestränge und Verteilungsanlagen werden isoliert, und sämtliche Wohnungen erhalten kleinere Heizkörper, die an die Stelle der bisherigen, wegen der geringen Effizienz des Einrohrsystems überdimensionierten Heizkörper treten. Um die veränderten Anforderungen zu berücksichtigen, werden darüber hinaus die Fernwärmehausanschlussstationen mit zentraler Warmwasserbereitung erneuert. Weitere Einsparpotenziale ergeben sich durch den Einsatz effizienter Pumpen und die Verringerung der Zirkulationsmengen.

Wohnungen mit einem Energiefaktor unter 150 KW/h



Zukunftsfähig: mit Holz heizen

Mit unserem Einsatz für umweltfreundliches Wohnen stehen wir nicht allein da. Der Energieversorger Vattenfall hat 2014 das komplett erneuerte Heizkraftwerk im Märkischen Viertel in Betrieb genommen. Das Biomasse-Heizkraftwerk mit einer Leistung von 18 Megawatt thermisch und fünf Megawatt elektrisch versorgt rund 30.000 Haushalte und ist das erste Vattenfall-Heizkraftwerk in Berlin, das sich vollständig aus naturbelassenen Holzhackschnitzeln speist.



Energieeffizient heizen: Nach der Modernisierung hat es der Mieter selbst in der Hand

Anreize für die Mieter

Mit den Modernisierungsmaßnahmen erhalten alle Mieterinnen und Mieter Anreize, durch ein umweltfreundliches Verbrauchsverhalten Energie und damit Kosten zu sparen. Heizkostenverteiler mit funkgesteuerter Ablesung erfassen den Verbrauch an Heizwärme, Warm- und Kaltwasser. Ein damit verbundenes technisches Monitoring ermöglicht eine effiziente Anlagensteuerung und schafft die Voraussetzung, Mieterinnen und Mieter, bei denen zum Beispiel ein überdurchschnittlich hoher Verbrauch festgestellt wird, im Hinblick auf ein sparsameres Verhalten zu sensibilisieren.

Energieeinsparverordnung 2014

Seit dem 1. Mai 2014 gilt die neue Energieeinsparverordnung (EnEV). Diese regelt unter anderem die Pflichtangaben in Wohnungsinseraten. Damit sollen Vermieter mehr Transparenz walten lassen und Mieter stärker auf Energieeffizienz und den Zusammenhang mit ihrer Miete aufmerksam gemacht werden.

In Wohnungsinseraten müssen jetzt verbindlich folgende Angaben aus dem Energieausweis veröffentlicht werden:

- Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
- Wert des Energiebedarfs (Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch des Gebäudes)
- wesentlicher Energieträger der Heizung (Öl, Gas, Pellets)
- Baujahr des Gebäudes
- Energieeffizienzklasse (wenn ein Ausweis der Effizienzklasse vorliegt)

- Erstellungsdatum des Energieausweises

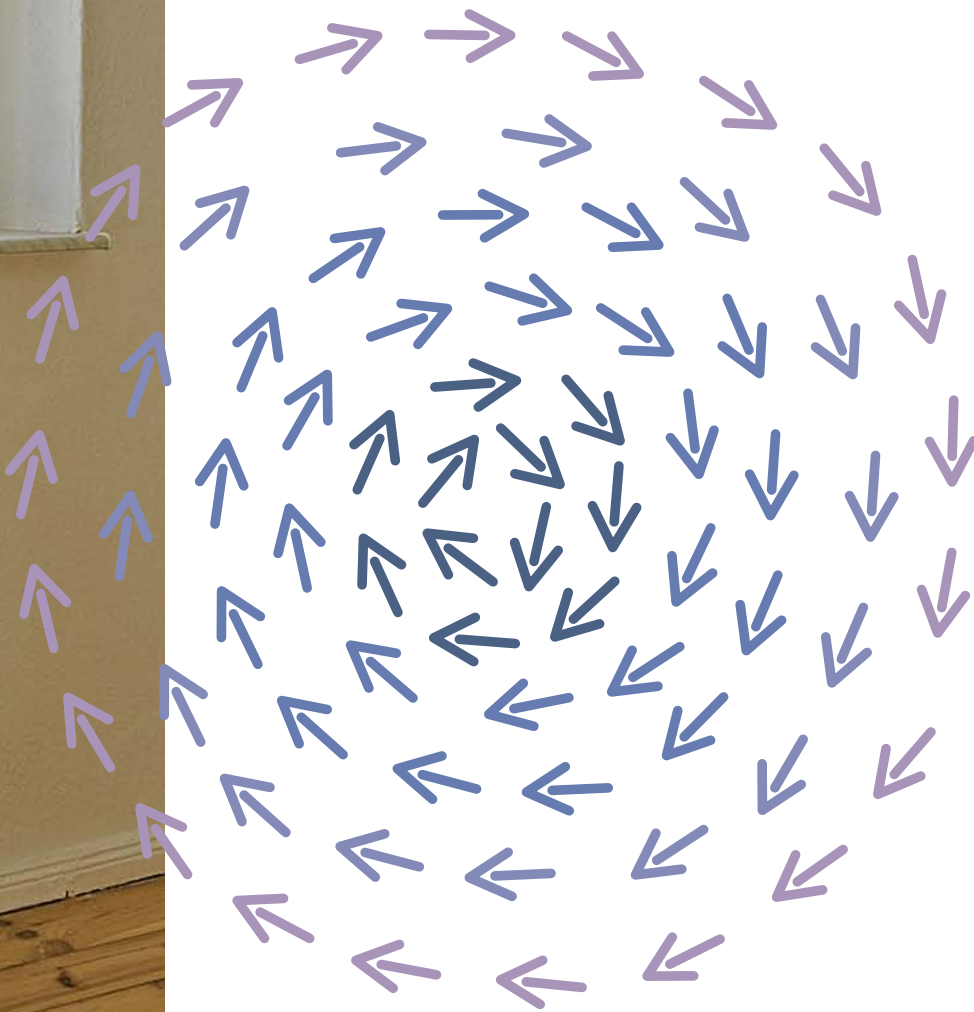
Beim Interessenten schärfen die Angaben im Wohnungsinserat und im vorgelegten Energieausweis das Bewusstsein bezüglich der unterschiedlichen Energiebedarfe von Wohnungen und Häusern, schließlich wird der Vergleich der Betriebskostenaufwendungen bei steigenden Mieten immer wichtiger. Die GESOBAU übernimmt hier Verantwortung und hat ihre Prozesse entsprechend angepasst. Während unsere Kundenbetreuer den neuen Energieausweis jedem neu abgeschlossenen Wohnungs- oder Gewerbemietvertrag beifügen, nehmen ihn unsere hausinternen Makler zu Wohnungsbesichtigungen mit und zeigen ihn den Interessenten. ●



4 GESELLSCHAFT

Zuhören, beraten, schlichten

Ingmar Bethke kennt die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen die GESOBAU operiert, ganz genau. Der stellvertretende Kundencenterleiter bringt Mensch und Wohnung zusammen und findet täglich Antworten auf die Fragen der Mieter. Seine Maxime: Ich arbeite kundenorientiert.



Wir haben eine gesellschaftliche Verpflichtung

Interview mit Ingmar Bethke

Herr Bethke, wo sehen Sie die Verbindung zwischen GESOBAU und Gesellschaft?

Wir haben ja einen sehr direkten Draht in die Gesellschaft, weil wir mit Menschen zu tun haben, Wohnungen vermieten. Wir haben ein breites Spektrum, eigentlich ein gesellschaftliches Abbild, als Mieter in unseren Wohnungen. Also, ich denke, dass wir da schon ganz dichte Zusammenhänge finden.

An welchen Stellen geht das Engagement der GESOBAU über das hinaus, was man gemeinhin von einem Vermieter erwartet?

Da gibt es viele Punkte. Wenn man sich heute am Wohnungsmarkt behaupten will und auch eine herausragende Stellung als Unternehmen des Landes Berlin hat, muss

man auch soziale Aspekte in den Blick nehmen und sich wesentlich mehr kümmern. Damit soziale Brennpunkte gar nicht erst entstehen, ist unsere aktive Vermietungspolitik gefragt. Hier liegt ein besonderer Fokus auf dem vernünftigen Vermieten, damit das soziale Gefüge eines Wohnquartiers durch unser Zutun intakt bleibt.

Wie unterscheidet sich die GESOBAU von einem privaten Vermieter?

Ich denke, dass wir uns ganz gewaltig unterscheiden. Bei uns werden viele soziale Projekte und Unterstützungsmöglichkeiten angeboten, die weit über das Normale hinausgehen. Ich wüsste keinen privaten Vermieter, der ein solch großes Sozialmanage-

Die Schlüssel zum Erfolg sind für Ingmar Bethke vernünftiger Wohnraum und durchdachte Wohnraumvergabe. Wenn sich die Mieter wohlfühlen, sagt er, kommen die anderen Dinge von allein.



Kennt jeden Mieter persönlich: Ingmar Bethke am Weiher Amalienstraße



Noch ein letzter Blick in die Unterlagen ...

ment vorhält oder der so viele Kontakte zu sozialen Trägern unterhält. Während bei einem Privatvermieter nur die Zahlen stimmen müssen, haben wir insbesondere eine gesellschaftliche Verpflichtung.

Wie wichtig ist heute noch der WBS?

Der WBS in alter Form kommt bei uns kaum noch zum Tragen. Stattdessen wurde mit dem Mietenbündnis der Begriff der prinzipiellen „WBS-Fähigkeit“ eingeführt. Hier wird unbürokratisch festgestellt, ob ein Haushalt über ein angemessenes geringes Einkommen verfügt. Diese Prüfung erledigen wir als Wohnungsunternehmen, der Interessent muss also nicht erst zum Wohnungsamt. Als städtisches Wohnungsunternehmen haben wir uns verpflichtet, 50 Prozent unserer Wohnungen im Innenstadtring an solche prinzipiell WBS-Berechtigten zu vermieten und 33 Prozent außerhalb des S-Bahn-Rings – wo wir allerdings den Großteil unserer Bestände haben.

Wie sieht ein typischer Arbeitstag bei Ihnen aus?

Es gibt eigentlich keinen typischen Arbeitstag, das ist das Spannende an einem Beruf in der Wohnungswirtschaft. Wir haben natürlich das tägliche Geschäft: Wohnungen abnehmen, herrichten, neu vermieten. Wir sind aber auch Schnittstelle bei Instandhaltungsmaßnahmen, die über den tropfenden Wasserhahn hinausgehen, wie bei Strangsaniierungen oder Balkonerneuerungen durch Abriss und Neubau. Heute haben wir eine Mieterstreitigkeit, morgen technische Probleme, aber auch viel Erfreuliches, wenn man zum Beispiel einem Mieter seine langersehnte Wunschwohnung übergeben kann.

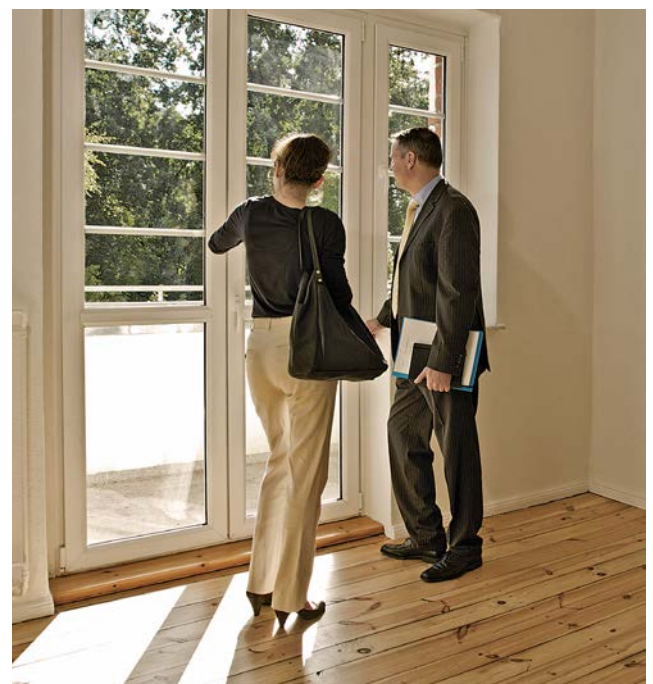
“
Bei einer Immobilie, die ja für einen langen Lebenszyklus geschaffen wurde, müssen wir nachhaltig denken.
”

Was macht Ihnen am meisten Spaß an Ihrer Arbeit?

Es ist der Abwechslungsreichtum, der viel Freude bereitet. Und dass man langfristig ausgerichtet arbeitet. Denn bei einer Immobilie, die ja für einen langen Lebenszyklus geschaffen wurde, müssen wir nachhaltig denken. Wir machen die Wohnungen für die Zukunft attraktiv, beispielsweise durch energetische Modernisierungen, Entwicklung des Wohnungsstandards, Modernisierungen. Aber auch soziale Aspekte wie Quartiersentwicklung sind zu beachten.

Müssen Sie auch mal akute Brände löschen zwischen zwei Mietparteien?

Es gibt oft Konflikte, die die Mieter miteinander austragen. Der Rasenmäher, der im Nachbargarten stört, wenn Mieter Flaschen auf den Hof werfen, grillen – wir melden uns in solchen Fällen zu Wort, erinnern an die Hausordnung. Manchmal reichen Anschreiben nicht aus, dann führen wir auch persönliche Gespräche mit den Parteien, um zu schlichten. Zufriedene Mieter sind ja letztlich das Ziel unserer Arbeit. ●



... dann kann die Mietinteressentin die Wohnung besichtigen

Die Stadt sind wir



Ein Nachmittag in der Nachbarschaftsetage: dem Computer auf die Schliche kommen

Mieter ist nicht gleich Mieter. Bei der GESOBAU wohnen Familien und Alleinerziehende mit Kindern, Singles, Studierende und Rentner. Sie kommen aus Deutschland, aus der Türkei, aus Russland, Polen oder Afrika. Sie alle bewegen unterschiedliche Wünsche, Bedürfnisse und Sorgen. Migranten und Flüchtlinge haben häufig mit Akzeptanzproblemen zu kämpfen. Bei der GESOBAU hat jeder Mieter dieselben Rechte – es zählt der Mensch und nicht das Land, aus dem er kommt. Unser Weg: von der Integration zur Inklusion.

Als landeseigenes Wohnungsunternehmen bieten wir allen Berlinern unabhängig von Herkunft und Einkommen ein Zuhause und fördern mit unserer Arbeit lebendige Quartiere und gute Nachbarschaften. 2006 haben wir unsere integrationspolitischen Grundsätze verabschiedet, ein klares Bekenntnis zu Integration und gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wollen wir eine gute soziale Durchmischung erhalten und treffen deshalb individuelle Entscheidungen im Sinne der Hausgemeinschaft. Die Einschätzungen der Kundenbetreuer, die ihre Mieter am besten kennen, ermöglichen uns eine sensible Belegungspraxis. Oberstes Gebot ist hierbei

Durchmischung und die Vermeidung von allzu homogenen Strukturen – etwa nur Ältere, nur Familien, nur Bewohner aus einem bestimmten Herkunftsland. Die erfolgreiche Vermietung unserer Bestände zeigt sich in der mit durchschnittlich 17 Jahren hohen Verweildauer und einer hohen Mieterzufriedenheit.

Gute Nachbarn fallen nicht vom Himmel

Mieter mit Migrationshintergrund sind eine wachsende Zielgruppe auf dem Wohnungsmarkt. Sie sind keine einheitliche Mietergruppe – sie differenzieren sich sehr stark nach Wertvorstellungen und Lebensstilen. Das kann in den Hausge-

meinschaften zu Konflikten führen. Wir wissen: Nachbarschaft allein schafft keine Integration. Wichtigste Voraussetzung für ein gutes Miteinander sind gegenseitige Rücksichtnahme, gute Kontakte unter Nachbarn und vor allem die Einhaltung der Hausordnung, außerdem die Erreichbarkeit des Vermieters und seine Präsenz vor Ort. Dabei packen wir tatkräftig an. Manchmal sind es simple Sprachbarrieren, die das Zusammenleben unnötig erschweren. Im Bedarfsfall drucken wir daher Hinweise in unterschiedlichen Sprachen. So bieten wir beispielsweise mehrsprachiges Informationsmaterial zu unseren Maßnahmen zur Energie- und Heizkosteneinsparung an. Gezielte Integrationsmaßnahmen helfen, das Zusammenleben in großen Städten zu verbessern. Eine solche Maßnahme ist unser Integrationsprojekt „Gut miteinander wohnen!“. Hier übernehmen wir konkret Verantwortung für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung und ermöglichen Fachleuten aus dem Sozial- und Gemeinwesen, ihre Expertisen und Initiativen in das Projekt einzubringen. Schwerpunkte, die durch das Integrationsprojekt gefördert werden, sind Bildung, Kultur, Gesundheit, Stadtteilökonomie, Beschäftigung, Nachbarschaften, bürgerschaftliches Engagement, Netzwerke und Kooperation.

Konkrete Beispiele für unsere Integrationsmaßnahmen sind:

- die GESOBAU-Nachbarschaftsetage im Märkischen Viertel
- Räume für Communities unterschiedlicher Kulturen und Nationalitäten
- Ausrichtung interkultureller Feste
- enge Kooperationen mit Schulen im Märkischen Viertel
- der interkulturelle Seniorenbeirat Netzwerk Märkisches Viertel
- der Nachbarschaftsladen und Unterstützung für die „Anlaufstelle Wanderarbeiter“ im Wedding

Starke Bündnisse

Ein wichtiger Erfolgsfaktor unserer Integrationsmaßnahmen ist die Steuerung sozialer Prozesse durch das Sozialmanagement der GESOBAU. Die Mitarbeiter sind gut vernetzt und verfügen über Kenntnisse der lokalen Strukturen, Schlüsselpersonen und Sozialstatistiken. Seit einigen Jahren schulen wir Mitarbeiter auch zur Kundenkommunikation und interkultureller Kompetenz. Die Fortschritte bei der Integration sind aber viel abhängiger von Bildung, Einkommen und Beruf als vom Wohnort. Daher legen wir besonderen Wert auf die Zusammenarbeit mit Schulen in unseren großen Wohnbeständen. Von der Einzelförderung von Projekten bis hin zur „Bildungslandschaft Märkisches Viertel“, einem Zusammenschluss aller Schulen im Märkischen Viertel, versuchen wir, Migrantenkinder, Eltern und Nachbarschaften zu stärken.

Integration betrifft auch die innere Struktur der GESOBAU. So suchen wir im Rahmen der Kampagne des Landes Berlin „Berlin braucht dich“ gezielt nach Azubis mit Migrationshintergrund.

GESOBAU-Nachbarschaftsetage im MV

Wer kennt das nicht: Ausweis erneuern, Kindergeld beantragen, Handyvertrag kündigen, Bestellungen reklamieren und, und, und ... Was für den deutschen Bürger alltägliche Pflicht ist, stellt den ausländischen Neuankömmling oft vor beträchtliche Probleme. Da ist es gut, wenn Hilfe zur Stelle ist, zum Beispiel in der Nachbarschaftsetage der GESOBAU im Märkischen Viertel.

In den sieben Jahren ihres Bestehens hat sich die Begegnungsstelle am Wilhelmsruher Damm 124 zu einer gutbesuchten Beratungseinrichtung entwickelt. Männer und Frauen jeden Alters holen sich hier Unterstützung, wenn sie beispielsweise Angelegenheiten mit Behörden zu regeln haben oder im persönlichen Bereich einen Rat brauchen. Manche klopfen auch einfach nur an, um zu reden. Kamen 2009 noch eintausend Menschen, wird die Nachbarschaftsetage heute jährlich von durchschnittlich 4.000 Ratsuchenden kontaktiert. Auf jeden Besucher entfallen im Schnitt drei bis vier Anliegen, die bearbeitet werden – seit Eröffnung waren das insgesamt rund 45.000 Fälle.

Mit der Einrichtung der Nachbarschaftsetage hat die GESOBAU in Kooperation mit Albatros gGmbH einen wichtigen Bestandteil des Integrationsprojektes „Gut miteinander wohnen!“ umgesetzt. Die Einrichtung steht für die nachhaltige Entwicklung der guten Beziehungen aller Kulturen, Konfessionen und Generationen in den Beständen der GESOBAU.

Ohne Nachbarschaft ist alles nichts

In der Nachbarschaftsetage arbeiten zurzeit sieben Integrationslotsen, zwei ehrenamtliche Mitarbeiterinnen und zwei Praktikantinnen sowie eine Koordinatorin. Das aktuelle muttersprachliche Angebot ist vielfältig: Neben Deutsch wird hier Türkisch, Russisch, Polnisch, Kroatisch, Arabisch, Englisch, Französisch, Ungarisch und Senegalesisch gesprochen. Neu zu beobachten ist seit 2012 ein wachsender Zulauf von Menschen aus der EU und dem asiatischen Raum. Am stärksten wächst jedoch die Anzahl polnischer Bürger, während die Frequentierung des Dienstleistungsangebots durch türkische, arabische und russische Besucher zurzeit rückläufig ist. Übrigens schätzen nicht nur Einzelpersonen das Angebot der Nachbarschaftsetage. Immer öfter wenden sich Jugendamt, Schulen und seit einiger Zeit auch die Asylbewerberheime in Reinickendorf an die Integrationslotsen und bitten um Unterstützung.

Die Nachbarschaftsetage steht für die nachhaltige Entwicklung der guten Beziehungen aller Kulturen, Konfessionen und Generationen in den Beständen der GESOBAU.

Jung und Alt trifft Groß und Klein

In der Nachbarschaftsetage gibt es auch ein vielfältiges Angebot in anderen Bereichen, an erster Stelle zum Thema Bildung. Am häufigsten wird die Hausaufgabenbetreuung nachgefragt. Es sind überwiegend Grundschüler türkischer und arabischer Abstammung, die täglich von 14 bis 16 Uhr vorbeikommen, um unter freundlicher Hilfestellung ihre Hausaufgaben zu erledigen.

In den Sommer- und Herbstferien gibt es für die Kinder ein Freizeitprogramm. Es werden Ausflüge in Freizeitparks und in den Zoo unternommen, Spielplätze, Sehenswürdigkeiten und Museen besucht, es wird gemeinsam gekocht, gemalt und gewerkelt. In der Weihnachtszeit werden Bastelnachmittage oder Plätzchenbacken angeboten, und es gibt für alle Kinder, Eltern und Nachbarn eine Weihnachtsfeier. Senioren lernen in einem mehrwöchigen Computerkurs den Umgang mit Textverarbeitung und Tabellenkalkulation. Mittwochs gibt es beim Verein Mama Afrika e.V. einen Nähkurs, einmal im Monat sind alle Nachbarn zu einem gemeinsamen Frühstück eingeladen.

Stadtumbau West im MV

Integration findet aber nicht nur in der Nachbarschaftsetage, sondern auch dort statt, wo sich die Menschen täglich begegnen: draußen vor der Tür. Gemeinsame Aktivitäten und Hobbies tragen dazu bei, dass sie einen Bezug zueinander aufbauen und sich in ihrem Stadtteil wohlfühlen. Ein gutes Beispiel hierfür ist der Nachbarschaftsgarten „Beettinchen“ im Märkischen Viertel. Die Brache auf einem ehemaligen Schulgelände wurde im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West verschönert.

Die neue Oase umfasst verschiedene Nutzungsbereiche von insgesamt 7.000 Quadratmetern. Hauptattraktion des Gartens sind 40 Pachtbeete. Die rund 40 Quadratmeter großen Parzellen können individuell bewirtschaftet werden und sind sehr gefragt: Die Einzelbeete sind an Familien, Schulklassen und Senioren verpachtet. Das ehemalige Schulgrundstück ist der ideale Ort im Quartier, um sich in einem gemeinschaftlich gestalteten großen Garten zu erholen. Gerade in der heutigen Zeit tut es uns gut, in der Natur unseren persönlichen Rhythmus von Anspannung, Entspannung und Erholung zu finden.



Weiß, wo der Schuh drückt: Hadja Kitagbe Kaba vom Mama Afrika e.V.

Mit dem Nachbarschaftsgarten „Beettinchen“ schafft die GESOBAU einen idealen Ort im Quartier, um sich gemeinschaftlich zu erholen.



Gefördert und umgesetzt wird der neue Quartierstreffpunkt von vier Förderern: der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt als Programmverantwortlicher, dem Bezirksamt Reinickendorf als Fördergeber, der GESOBAU als Eigentümerin und der Albatros gGmbH als Träger. Neben den Beeten laden die zentrale Spiel- und Liegewiese, der weitgehend unveränderte Naturerfahrungsraum und ein Grillplatz zum Sonnenbaden und Verweilen ein. Wetterschutz und Treffpunkt für Hobbygärtner ist das neue Gemeinschaftsgebäude mit Geräteschuppen, sanitärer Anlage, Teeküche und Terrasse. ●

gut-miteinander-wohnen.de



Das kleine Einmaleins des Gärtnerns auf dem ehemaligen Gelände der Bettina-von-Arnim-Schule (die residiert jetzt um die Ecke)

Lotsen mit Köpfchen

Mit der Einwohnerzahl wachsen die Herausforderungen. Als Unternehmen mit sozialer Verantwortung kümmern wir uns um die, die unsere Hilfe brauchen: Senioren, in Not geratene junge Familien, Kinder und Jugendliche. Wir fördern Nachbarschaftsprojekte, die nachhaltig auf ein gemeinschaftliches Zusammenleben hinwirken. Denn wir sehen unser Unternehmen als Mitgestalter einer pluralistischen Stadtgesellschaft.



Erhielt den Reinickendorfer Ehrenpreis 2014: Seniorin Marianne Grabowsky

Die Welt verändert sich rasant, während unsere Fähigkeit zum Schritthalten mit zunehmendem Alter abnimmt. Wie aber bleibt man als Älterer am Puls der Zeit? Wie kann man rasch den Tanztee im Kiez ausfindig machen, eine Walking-Gruppe kontaktieren oder eine Putzhilfe organisieren?

Im November 2013 öffnete die „Senioren-Infothek Märkisches Viertel“ in der VIERTEL BOX gegenüber dem Märkischen Zentrum. Seitdem steht hier die 69-jährige Marianne Grabowsky zweimal wöchentlich Senioren, Nachbarn, Angehörigen und allen, die sich mit Fragen und Themen zum Älterwerden beschäftigen, zur Seite.

Der nachhaltige Nutzen der Senioren-Infothek als Anlaufstelle für ältere Menschen war von Beginn an das zentrale Ziel des vom Familienministerium geförderten Projekts. Sowohl die Besucherzahlen und das Spektrum der Anfragen als auch die Resonanz der beteiligten Partner belegen, dass die Infothek einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung und Steigerung der Lebensqualität älterer Bewohner im Märkischen Viertel leistet.

Eine starke Gesellschaft braucht gesunde Familien

Besondere Unterstützung in der Gesellschaft brauchen auch junge Eltern ohne Job. Für sie ist es schwierig, eine eigene Wohnung zu bekommen, manchmal droht sogar die Obdachlosigkeit. Als Wohnungsunternehmen sehen wir uns in der Pflicht, diesen jungen Familien in ihrer besonderen Lebenssituation ein Dach über dem Kopf zu geben. Gemeinsam mit dem Jugendhilfeträger Ostkreuz gGmbH betreiben wir deshalb seit 2010 ein Mutter-Kind-Wohnprojekt. Dieses Angebot richtet sich vor allem an meist sehr junge Mütter, die in eine Notsituation geraten sind und ohne intensive Unterstützung nicht mit ihrem Kind zusammenleben könnten. Wir helfen, indem wir unkompliziert Wohnraum an den Träger vermitteln. Am Ende der Betreuung kann diese Wohnung bei weiterhin günstiger Miete von der jungen Familie oder dem alleinerziehenden Elternteil übernommen werden. So wird aus der Kurzzeit- eine Langzeithilfe mit Nachhaltigkeitseffekt.

Inzwischen sind es schon 14 Pankower Wohnungen, die der Jugendhilfeträger bei der GESOBAU im Bezirk Pankow angemietet hat. Sozialarbeiter fördern und unterstützen die jungen Eltern in den eigenen vier Wänden bei den Dingen des alltäglichen Lebens: einkaufen, kochen, Kinder betreuen und mit ihnen spielen, soziale Kontakte auf- und ausbauen. In der Tat, vom Gemeinschaftsprojekt profitieren nicht nur die jungen Eltern, sondern auch unsere eigenen Mitarbeiter. Fachkräfte von Ostkreuz beraten inzwischen regelmäßig Kundenbetreuer des Wohnungsunternehmens, wenn diese auf komplexe soziale Problemsituationen stoßen oder es Konflikte mit Mietparteien gibt.

Anfang des Jahres wurde die Kooperation zwischen der Ostkreuz gGmbH und der GESOBAU um zwei weitere Pankower Kundenzentren erweitert. Damit wirkt die Kooperation in unserem gesamten Pankower Wohnungsbestand. Das Jugendamt bildet als Mittelgeber die dritte Säule des Konzepts.

GESOBAU und Ostkreuz gGmbH fördern und unterstützen junge Eltern in Not bei den Dingen des alltäglichen Lebens: einkaufen, kochen, Kinder betreuen.



Die Kooperation der GESOBAU mit der Ostkreuz gGmbH wurde im Mai der Presse vorgestellt

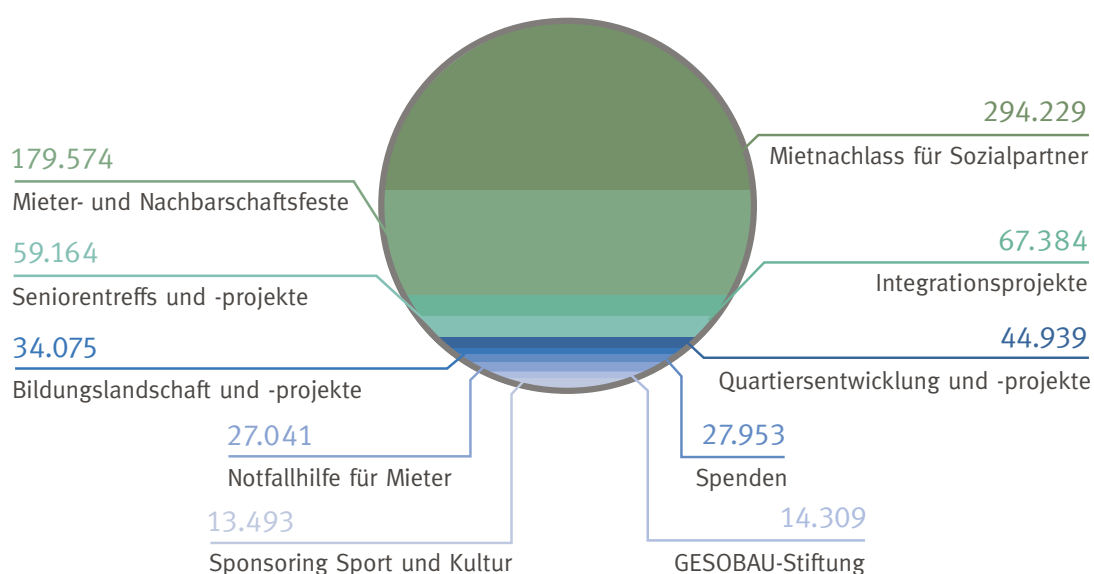
Gemeinsam stark

Helfende Hände benötigte auch der Hansakiez in Weißensee. Eingebettet zwischen Orankesee und zwei vielbefahrenen Großstraßen, die erstmal überquert werden müssen, liegt er etwas abseits vom Rest des Stadtteils. Die Wohnungen mit Vollkomfort wurden 1990 fertiggestellt und waren damals sehr begehrt. In den folgenden Jahren jedoch vollzog sich langsam ein Abwärtstrend, der die HansasträÙe bis zur Mitte der 2000er Jahre sozial veränderte und stagnieren ließ. Solche stadträumlichen Defizite ziehen Aufgabenstellungen für die GESOBAU nach sich, die Frage erwuchs: Was können wir konkret für die soziale Quartiersentwicklung des Kiezes tun? Von 2008 bis 2010 wurden nach einer Standortanalyse Ziele und Handlungsfelder für die HansasträÙe ausgearbeitet und ein Nachbarschaftsprojekt geplant. Als Partner konnten die Johanniter gewonnen werden. Im Mai 2010 erfolgte die Einrichtung eines 80-Quadratmeter-Familientreffs in einer Erdgeschosswohnung der GESOBAU in der HansasträÙe 88. Die Vision: eine funktionierende Gemeinschaft in einem Gebiet, in dem sich die Menschen bisher lieber aus dem Weg gingen. Heute schaut man vom Familienzentrum auf einen grünen Innenhof mit Spielplätzen. 60 Familien und 30 Kinder kommen regelmäßig in den Treffpunkt, vielen Eltern ist er wichtig

geworden. So wichtig, dass sie im März mit Farbeimern und Pinseln anrückten, um der Begegnungswohnung einen frischen Anstrich zu verpassen. Aus Stillstand und Desinteresse sind sie in eine Situation des Miteinanders gelangt. Im Hof grüÙen sich Leute, die früher einen Bogen umeinander machten.

Koordiniert wird das Ganze von Carola Pieczynski. Seit 2012 im Amt, kümmert sie sich mit Wärme, Resolutheit und dem nötigen Abstand um die Probleme der Menschen. Sie organisiert Mediationskurse, hält Kummersprechstunden für Kinder ab, besorgt Tischtennisbälle und fährt montags mit Hip-Hop-Begeisterten zur benachbarten Tanzwerkstatt No Limit. Ein T-Shirt-Aufdruck symbolisiert das neue Miteinander in der Nachbarschaft. Mit dem Motto „Nur gemeinsam sind wir stark!“ verbindet sich nicht nur das konkrete Tun im und für den Hansakiez, sondern auch die Hoffnung, dass eine starke Gemeinschaft die kleinen und großen Wünsche und Sorgen aller Bewohnerinnen und Bewohner mitträgt und jeden einbezieht. Finanziert wird das Projekt von der GESOBAU und den Johannitern, der Bezirk hat eine zunächst zwei Jahre laufende Unterstützung zugesagt. ●

Investitionssumme soziale Projekte 2013 in Euro



Sozialpartner und Förderprojekte 2013

ALBA Berlin macht Schule e.V.

Albatros gGmbH

Albert-Gutzmann-Schule Wedding

Arbli GmbH

Atrium Förderverein

Ausbildungsplatzpaten Reinickendorf

AWO Berlin-Mitte e.V.

AWO Berlin-Nordost e.V.

Berliner Jugendclub e.V.

Berliner Morgenpost – Schüler machen Medien

Bildungslandschaft Märkisches Viertel

BoxGym Kinder- und Jugendtreff

Europäischer Nachbarschaftstag

Gangway e.V.

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.

Jugendkulturservice Berlin – Berliner FamilienPass

KARUNA e.V.

Konfliktagentur Wedding e.V.

Mama Afrika e.V.

Mendel-Grundschule Pankow

MSV Normannia 08 e.V.

Naturfreundejugend MV

Ostkreuz gGmbH

Outreach – Mobile Jugendarbeit

Sarah-Wiener-Stiftung

Schiller-Bibliothek

Stadtteilbibliothek Märkisches Viertel

Tanz ist KLASSE! e.V.

VBKI – Bürgernetzwerk Bildung

Volkssolidarität Berlin-Weißensee e.V.

Zukunftswerkstatt Heinersdorf

GESOBAU Stiftung

Kita Schwalbennest, Pankow

Kita Schlitzer Straße

Teamsport + Events e.V., Reinickendorf

Kita rokokids, Wedding

IlluSon - Seide, Wedding

Interkulturelles Jugendzentrum Schalasch, Wedding

Chamisso-Grundschule, MV

Charlie-Chaplin-Schule MV

Pflegestützpunkt Reinickendorf

Verein „Paddel-Kids“, Pankow

Mitgliedschaften in Gremien und Verbänden

AGW, Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.

BBA, Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin

BBU, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Berlin Partner (Partner für Berlin Holding GmbH)

Berliner Wirtschaftsgespräche e.V.

CDP – Carbon Disclosure Project gGmbH

Connected Living e.V.

DSAG e.V. – deutschsprachige SAP-Anwender-Gruppe

Förderkreis Jugendfarm Lübars e.V.

GdW, Bundesverband Deutscher Wohnungs- und

Immobilienunternehmen e.V.

Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit e.V.

IHK Berlin

Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft

Initiative mehrwert (mehr unter www.mehrwert-berlin.de)

Initiative Reinickendorf e.V.

Kommunaler Arbeitgeberverband Berlin e.V.

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Netzwerk Märkisches Viertel e.V.

Stifterverband für die Deutsche Wissenschaft e.V.

VBKI, Verein Berliner Kaufleute und Industrieller e.V.

vhw, Bundesverband für Wohneigentum, Wohnen und
Stadtentwicklung e.V.

Eine, die ist, was sie isst

Die Unternehmerin Sarah Wiener



Farben sehen, Formen spüren: Kinder beim Kochen auf der Familienfarm Lübars

Die Unternehmerin, Köchin und Buchautorin Sarah Wiener ist Gründerin und Vorsitzende der Sarah-Wiener-Stiftung

Ich werde oft gefragt, was Essen mit Nachhaltigkeit zu tun hat. Für mich bedeutet Nachhaltigkeit: mit Weitsicht vernünftig leben. Deswegen spreche ich ja lieber von vernünftiger Ernährung. Essen hat für mich immer mit Genuss zu tun. Meine Grundregeln sind: frische, möglichst regionale und saisonale Zutaten aus ökologischer Landwirtschaft, abwechslungsreiche Mahlzeiten, die mit Achtsamkeit und Liebe selbst zubereitet sind.

Das ist nicht unbedingt eine Frage des Geldbeutels: Obst und Gemüse aus biologischer Landwirtschaft, Eier, Fleisch und Wurst aus ökologischer Tierhaltung, das alles schmeckt nicht nur besser, es enthält mehr Nährstoffe und macht damit auch nachhaltiger und länger satt. Kurzum: Ich brauche weniger Bio-Buletten als Industrie-Burger. Das Lamm vom Müritzbauern, das draußen weidet, das Huhn aus der

Schorfheide, das Biomais pickt, die saisonalen Früchte und Gemüsesorten mit den kurzen Transportwegen – das alles kann man schmecken.

Das erfahren auch die Kinder in unseren Projekten und Kochkursen. Sie begreifen mit all ihren Sinnen, was Essen ausmacht: der selbstgeangelte, frische Fisch, der herrlich rote Kiemen hat, oder die knackige Rübe, frisch aus der Erde gezogen. Farbe, Konsistenz, Duft und Geschmack – wie ist das alles? Was sind die Unterschiede, was passt gut zusammen? Dazu gehört für mich natürlich auch, den Fisch selbst zu putzen und auszunehmen.

Ein großes Abenteuer für kleine Genießer ist der Ausflug zum Bauern. Mit der Familienfarm Lübars am Rand der Stadt hat meine Stiftung einen idealen Lernort für Kinder gefunden. Dort kann gepflückt und gesammelt werden, was anschlie-

ßend in der Hofküche geschnippelt und geschmeckt wird. Zusammen mit der GESOBAU organisieren meine Mitarbeiter Koch- und Ernährungskurse für Kindergärten – 2014 auch im Märkischen Viertel in Berlin-Reinickendorf. In zehn Wochenmodulen entdecken die Vorschulkinder zuerst ganz spielerisch ihre Geschmacks- und Geruchssinne. Sie testen und kosten, was der Garten hergibt. Danach werden kleine Speisen zubereitet, zum Beispiel Snacks für die Pause oder den Ausflug, und am Ende bastelt jeder seine eigene Rezeptmappe. Diese Zeit ist ein Geschenk für das Erfahrungsfeld der Sinne, übrigens nicht nur bei Kindern. Auch ihre Erzieherinnen und Erzieher, Mütter und Väter profitieren von dieser Form der Weiterbildung.

Nachhaltigkeit bei der Ernährung ist von so großer Bedeutung, weil in der Nahrungskette unser Umgang mit der Natur zum Vorschein kommt. Das fängt beim Gift in den Meeren an und hört bei Genfood nicht auf. Wir Menschen sind Teil eines Systems und wir werden so gut behandelt, wie wir unsere Erde behandeln. Alles, was dich und deinen Körper auch noch Stunden nach dem Essen glücklich macht, ist gut. Ein gehaltvolles Brot mit Butter, Schnittlauch und einer Prise Salz – das macht mich satt und glücklich! Unsere Gier ist ein Problem. Es wäre vernünftig, Maß zu halten. Nur einmal in der Woche Fleisch zu essen, wäre ein Anfang. Einen Beutel zum Einkaufen mitzunehmen, würde helfen. Leitungswasser trinken statt Wasser aus Plastikflaschen ist sinnvoll und schont den Geldbeutel. Es ist ganz einfach. ●



Große Freude trotz Kälte: Winterliche Knollenernte mit Kita-Kindern



„Mir fallen auf Anhieb lediglich drei Dinge ein, von denen ich noch nie gehört habe, dass jemand sie selber macht: Salzstangen, Schokoküsse und Fischstäbchen.“
Sarah Wiener





5 MITARBEITER Anleiten, fördern, begeistern

Die Ausbildungsleiterin Petra Ebert sorgt dafür, dass die GESOBAU kontinuierlich guten Nachwuchs bekommt. Die studierte Politologin kam 1992 zum Unternehmen, schrieb anfangs Presse- und Werbetexte und verkaufte dann Wohnungen. Ihre vielfältigen Erfahrungen sind Gold wert in der Ausbildungszentrale am Stiftsweg.

Wichtig ist das Vertrauensverhältnis

Interview mit Petra Ebert



Immer gesprächsbereit: Petra Ebert mit Auszubildenden am Stiftsweg

Frau Ebert, was zeichnet einen glücklichen Mitarbeiter aus?

Ich denke, ein glücklicher Mitarbeiter ist jemand, der eine Aufgabe hat, die ihm Spaß macht. Der eigenständig und verantwortungsbewusst agieren kann und gute Arbeitsbedingungen hat.

Wie sind denn die GESOBAU-Mitarbeiter mit ihrem Arbeitgeber zufrieden?

Unsere Mitarbeiterbefragungen fallen stets positiv aus. Es gibt natürlich immer Dinge, die man noch verbessern kann, aber ich glaube, dass wir insgesamt eine sehr gute Unternehmenskultur haben. Dabei spielt sicher eine Rolle, dass man sich einbezogen und informiert fühlt. Hier wird sehr viel und sehr offen kommuniziert.

Was wurde in diesem Jahr für die Kollegen und Kolleginnen getan?

Wir machen immer sehr viel Neues. Seit 2013 haben wir das Thema Gesundheitsmanagement ausgebaut. Wir haben hier ja überwiegend Bürojobs, die Anforderungen werden immer höher, das, was vom einzelnen Mitarbeiter erwartet wird, wird mehr, so dass man auch als Arbeitgeber genauer hinguckt, ob derjenige sich dabei wohlfühlt und gesund bleibt. Das ist ein Prozess, der jetzt ins Laufen kommt. Ich denke da an den wöchentlichen Obstkorb, die Pilates-Kurse, Massagen für die Mitarbeiter oder auch an die Gesundheitstage für die Azubis und Studenten zum Thema gesunde Ernährung und Bewegung.

Als Ausbildungsleiterin stellen Sie die Weichen für das berufliche Leben junger Menschen.

Ja, wir haben die jungen Leute drei Jahre hier, und es ist spannend zu sehen, wie sie

Für den berühmten Blick über den Tellerrand hat Petra Ebert ihren Schützlingen ein deutschlandweites Azubi-Austauschprogramm organisiert. Alljährlich schickt sie überdies einen oder zwei Auszubildende nach London, wo sie in Immobilienunternehmen und Maklerbüros ein mehrwöchiges Berufspraktikum absolvieren.



Erfahrung macht empathisch

“
Wir wollen, dass unsere Azubis soziale Kompetenzen ausprägen, in Projekten und in Teams ihre Rolle finden und sich eigenständig organisieren können.
”

sich über diesen Zeitraum entwickeln. Man erlebt sie, wenn sie hier ankommen, da sind sie meist noch etwas zurückhaltend und tastend. Im zweiten Lehrjahr haben sie schon ein ganz anderes Standing, wissen schon, wie es geht, äußern sich auch mal kritisch. Das dritte Lehrjahr ist dann wieder mehr mit sich beschäftigt, sie haben den Kopf voll mit ihren Prüfungen, machen sich schon Gedanken über das Danach.

Worauf achten Sie bei der Ausrichtung der Ausbildung besonders?

Natürlichen müssen unsere Azubis vor allem fachlich fit sein, damit sie später im Beruf ihren Mann oder ihre Frau stehen. Aber wir achten auch darauf, dass sie sich in ihrer Persönlichkeit entwickeln. Wir wollen das Ganzheitliche, dass sie soziale Kompetenzen ausprägen, in Projekten und in Teams ihre Rolle finden und sich eigenständig organisieren können, ihren Weg finden.

Wie sieht ein typischer Arbeitstag bei Ihnen aus?

Der ist jeden Tag anders. Bei mir laufen die Ausbildungsfäden zusammen. Im Moment bereite ich die halbjährli-

chen Durchlaufpläne vor, damit die Azubis in alle Bereiche hineinschnuppern können. Daneben laufen gerade die Mitarbeiter-Jahresgespräche, das heißt für mich, ich rede mit jedem einzelnen Azubi über die vergangenen zwölf Monate. Monatlich finden Azubi-Jours-fixes statt, wir gehen auf Messen, organisieren Auslandspraktika, Seminare und Projekte wie den deutschlandweiten Azubi-Austausch oder die Kennlerntage für die Neuen. Und wir gucken auch schon auf das kommende Jahr, die neuen Bewerber. Dafür bereiten wir Assessment-Center vor, Tests, Rollenspiele, Präsentationen, Gruppenarbeit. Dazu der tägliche Wahnsinn: 33 Azubis heißt 33 Arbeitszeitkonten, 33 Urlaubsanträge, 33 Fahrtkostenabrechnungen.

Klingt fast wie eine Mutterrolle.

So würde ich es nicht formulieren, aber es ist ein toller Job, er hat mit jungen Menschen zu tun, das hält mich selbst auch fit. Wichtig ist das Vertrauensverhältnis, denke ich. Da sitzt nicht eine, die nur dirigiert – das hoffe ich jedenfalls – sondern sie wissen, wenn es mal brennt, finden sie hier jemanden mit einem offenen Ohr. ●

Schaffensfreude auf allen Ebenen



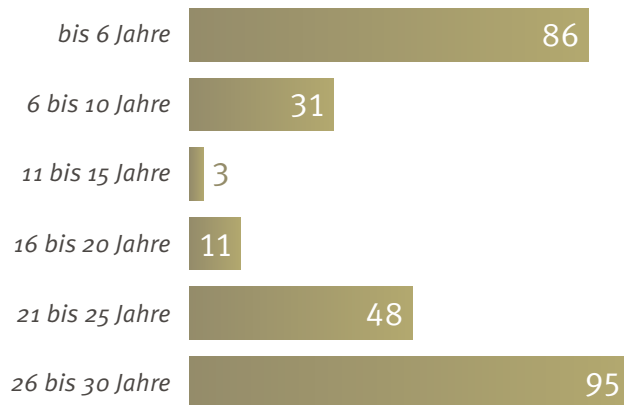
Für den Mitarbeiter vor der Tastatur: wöchentliche Obstlieferungen

Mitarbeiter sind der Motor eines Unternehmens, ihre Zufriedenheit ist das Öl, das ihn erst richtig zum Schnurren bringt. Womit aber lässt sich größtmögliche Zufriedenheit erreichen? Wir meinen: Mit der richtigen Einstellung, mit einer Unternehmenskultur, die jeden einzelnen Menschen in den Blick nimmt. Um alle mitzunehmen und vielfältigen Ansprüchen zu begegnen, machen wir Angebote. Angebote für den Kopf, die dem Mitarbeiter das Gefühl geben, dass seine Meinung zählt und das Unternehmen auf ihn baut. Und Angebote für den Körper, die ihn gesund und leistungsfähig halten. Die GESOBAU macht sich seit Jahren in beide Richtungen stark – mit messbarem Erfolg.

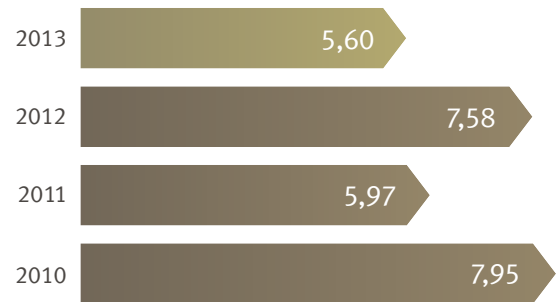
Trinkwasserspender und Obstkörbe für alle, Pausenräume und Mitarbeiterterrassen, Rückencoaching, Ernährungsworkshops, Fitnesskurse und ein abschließbarer Fahrradraum für die, die mit dem Rad kommen: Dies sind nur einige der zahlreichen Maßnahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements der GESOBAU aus dem letzten Jahr. Unser großes Ziel: Schaffensfreude für jeden Einzelnen bis ins Alter. Seit Anfang

2013 bringen wir die Gesundheitsarbeit auf neuer, breiter Basis voran. So wurde eine Kooperation mit der Techniker Krankenkasse geschlossen, die ein eigenes Programm für die Gesundheit von Belegschaften hat. Auf Basis einer Mitarbeitererhebung und Expertenrat setzt die interne Arbeitsgruppe GESOvital seither Gesundheitsmaßnahmen um, startet Initiativen und informiert die Mitarbeiter.

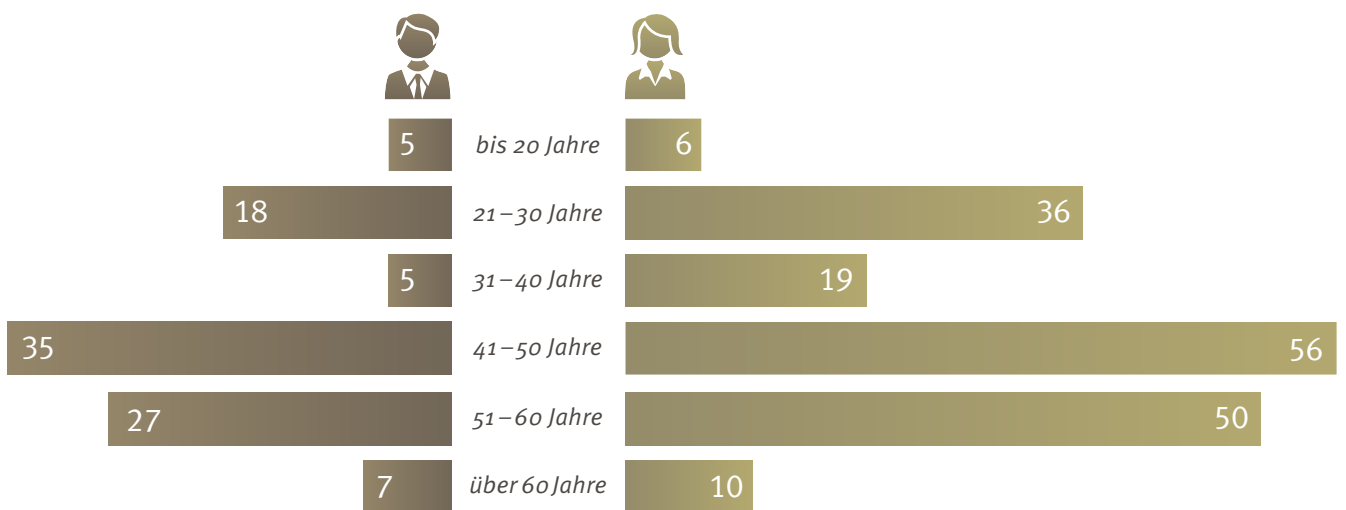
Betriebszugehörigkeit 2013



Fluktuation Mitarbeiter in Prozent



Altersstruktur





Abwechslung zwischen Sitzen und Stehen hält fit

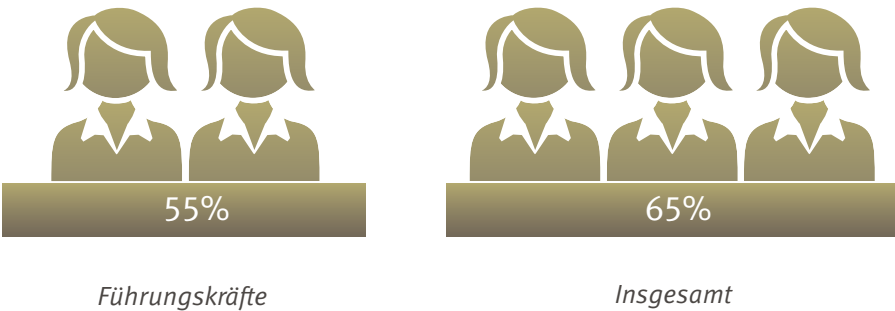
Gesunde Führung

Unsere Führungskräfte sind wichtige Seismographen im betrieblichen Klima. Sie müssen in der Lage sein zu erkennen, ob die psychische Belastung einzelner Mitarbeiter das tolerierbare Maß übersteigt und wie sie sich im Ernstfall verhalten sollen. Aus diesem Grund absolvierten unsere Führungskräfte, die Betriebsratsvorsitzende und die Frauenvertreterin 2013 ein zweitägiges Seminar zum Thema „Gesunde Führung“. Hier ging es um gesunde Lebens- und Mitarbeiterführung, Übungen zur Stressbewältigung, Krafttraining und aktive Pausen. Auch künftig wird es weitere Angebote für einen größeren Kreis personalverantwortlicher Mitarbeiter geben, damit diese ihre Verantwortung für die Kollegen gut wahrnehmen können.

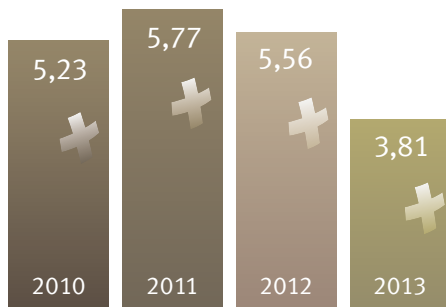
An apple a day

Wer den ganzen Tag arbeitet, nimmt in dieser Zeit etwa die Hälfte seines täglichen Essens ein. Um hierfür optimale, gesundheitsfördernde und alltagstaugliche Bedingungen zu schaffen, kümmert sich das Gesundheitsmanagement der GESOBAU auch um Kantine und Pausenräume sowie um Kooperationspartner für ein gesundes Mittagessen. Besonders stolz sind wir auf unsere Obst-Offensive. Damit erleichtern wir es unseren Mitarbeitern, sich auch am Arbeitsplatz ausgewogen und gesund zu ernähren. Die Obst-Offensive startete im Herbst 2013. Seitdem wird wöchentlich Bio-Obst in den Küchen der einzelnen Bereiche angeboten. Alle Mitarbeiter, die dieses Angebot nicht direkt erreicht, können sich in den Geschäftsstellen mit Obst versorgen. Ebenfalls im Herbst 2013 wurde auf vielfachen Wunsch der Mitarbeiter ein im Haus liegender abschließbarer Fahrradstellplatz eingerichtet. Wir freuen uns, mit diesem Angebot unseren radelnden Mitarbeitern Rückenwind geben zu können.

Frauenquote 2013

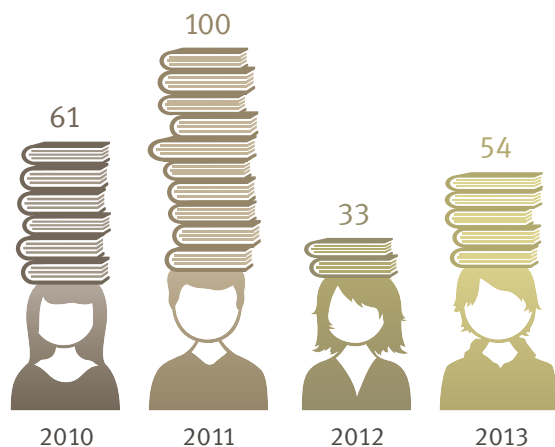


Krankenstand in Prozent

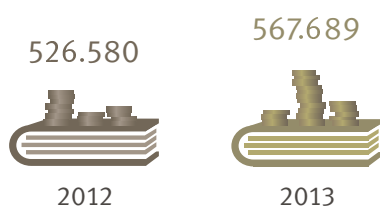


Inklusive aller Krankentage, die aus der Lohnfortzahlung herausgefallen sind

Anteil übernommener Azubis in Prozent



Gesamtinvestitionssumme Ausbildung in Euro



Kraftvoller Rücken

Ein gesunder Rücken lässt uns aufrecht und schmerzfrei durchs Leben gehen. Die GESOBAU als Arbeitgeberin kann dafür sorgen, dass die Arbeitsplatzsituation für jeden Mitarbeiter möglichst ergonomisch auf dessen individuelle Bedürfnisse ausgerichtet ist. Deswegen boten wir in der ersten Jahreshälfte 2014 ein individuelles Rückencoaching für alle GESOBAU-Mitarbeiter an. Rund 170 Mitarbeiter durchliefen diese Maßnahme – ein voller Erfolg und eine Gesundheitsmaßnahme, die in der Belegschaft sehr begrüßt wurde. Das Coaching erfolgte direkt am Arbeitsplatz, wurde von einem qualifizierten Experten durchgeführt und verfolgte einen ganzheitlichen Ansatz. Die Mitarbeiter lernten, gut zu sitzen und sich ihren Arbeitsplatz individuell und mittels teilweise minimaler Anpassungen so einzurichten, dass ein rücken-schonendes Arbeiten besser möglich wird. Doch auch häufige Bewegungspausen und Abwechslung beim Sitzen, Stehen, Gehen sind wesentlich. Um hierfür besser gerüstet zu sein, absolvierten die Mitarbeiter Dehnungs-, Ausgleichs- und Kräftigungsübungen zur Stärkung des Bewegungsapparats und erlernten, wie sie muskuläre Fehlbelastungen kompensieren können. Bei einigen Mitarbeitern wurden Tische und Stühle angepasst, damit der Arbeitsplatz auf individuelle Körpergröße und Vorerkrankungen des Rückens besser ausgerichtet ist.

Mehr wissen – gesünder leben

Ein wichtiger Baustein auf dem Weg zu einer nachhaltig gesunden Belegschaft war ein Gesundheitsspecial für unsere Auszubildenden. Ein Workshop widmete sich den Themen Ernährung und Rückengesundheit. Auf dem Lernzettel standen Punkte wie ausgewogene Mahlzeiten und gesunde Pausensnacks. Bei einem Mini-Fitness-Check konnten unsere Auszubildenden auch gleich ihre Beweglichkeit, Ausdauer und Koordination auf die Probe stellen.

Im Sommer lenkten wir den Fokus aller Mitarbeiter auf das Thema Ernährung. Zunächst in einer Vortragsreihe mit dem Titel „Ernährungsmythen unter der Lupe“, dann mit Workshops zur gesunden Ernährung am Arbeitsplatz und zur Gewichtsreduzierung. Die Ernährungsreihe soll mit individuellen Kursen fortgeführt werden.

Was noch?

Weitere Gesundheitsvorhaben betreffen etwa die gesunde Essensversorgung an allen GESOBAU-Standorten, die Ausweitung des Nichtraucherschutzes sowie die Erhaltung und Förderung der Arbeitsfähigkeit. Auch dem Thema „Vereinbarkeit von Beruf und Pflege“ werden wir uns verstärkt widmen. ●

Her mit den guten Ideen

Gute Ideen sind wertvolle Rohstoffe, auf die zu verzichten sich kein Unternehmen leisten kann. Deshalb haben wir im Herbst 2013 ein Innovationsmanagement unter Beteiligung der Mitarbeiter gestartet, bei dem Mitarbeiterideen auch finanziell honoriert werden.



Alle Mitarbeiter sind aufgerufen, Verbesserungspotenziale zu erkennen und Vorschläge zur Änderung von Arbeitsabläufen einzureichen, die:

- unser Unternehmen innovativ und nachhaltig voranbringen,
- unsere Wirtschaftlichkeit erhöhen,
- die Arbeitsabläufe optimieren,
- die Zusammenarbeit verbessern und dadurch
- das Ansehen der GESOBAU und ihrer Mitarbeiter erhöhen.

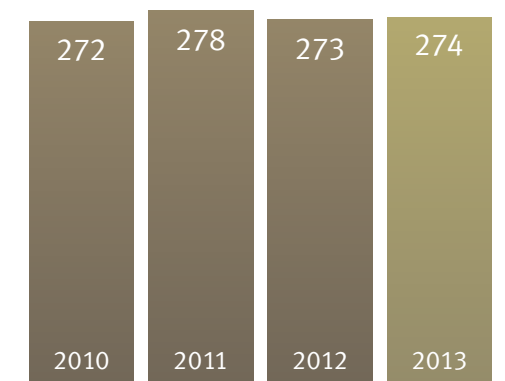
Jede Idee wird objektiv, neutral, anonym und fair behandelt. So dürfen dem Vorschlagenden zum Beispiel keine Nachteile dadurch entstehen, dass er eventuelle Fehler oder unwirtschaftliche Verhaltensweisen aufdeckt. Ein Lenkungsausschuss wacht über Transparenz und Wahrung der Anonymität bis zur Entscheidung über die Annahme eines Vorschlags. Die Projektleitung übernimmt jeweils ein Auszubildender oder eine Auszubildende des 2. Lehrjahrs.

Im ersten Jahr seines Bestehens konnte das Innovationsteam schon knapp ein Dutzend Ideen einsammeln und durch die Fachabteilungen prüfen lassen. Eine Idee wurde ausgezeichnet. Auffällig: Viele Ideengeber stammen aus der Gruppe der Azubis. Unsere jungen Kollegen machen damit deutlich, dass sie wertvolle Impulsgeber für unsere Unternehmensentwicklung sind und dass sie mit unverstelltem Blick auf Prozesse, Arbeitsabläufe und technische Umsetzungen schauen. Jeder einzelne Vorschlag genießt unsere Anerkennung.

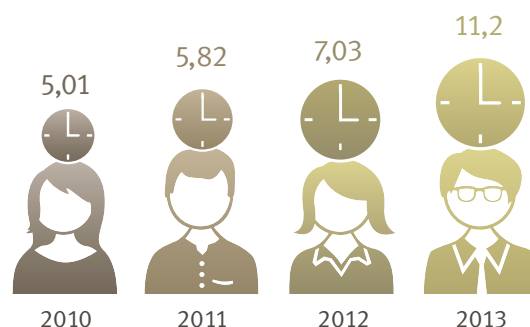


Mehr Spielraum, viel Teamgeist und gute Ideen

Anzahl Mitarbeiter



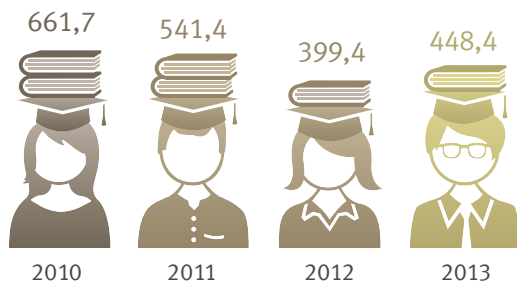
Anzahl Teilzeitmitarbeiter in Prozent



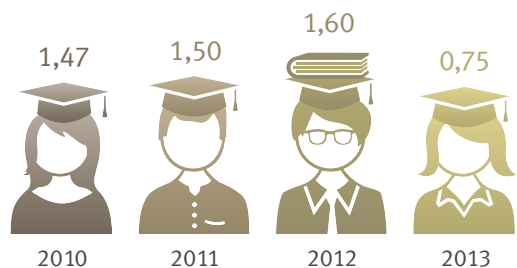


Sprechender Betonmischer aus der „Heute schon wie morgen wohnen“-Kampagne: jetzt auch in den GESOBAU-Stellenanzeigen

Investitionen in Weiterbildung pro Mitarbeiter in Euro
(ohne Ausbildungskosten)



Weiterbildungstage pro Mitarbeiter



Unsere Mitarbeiter haben im Jahr 2013 insgesamt weniger, dafür aber hochpreisigere Weiterbildungen absolviert

Neue Mitarbeiter finden

Corporate Design ist wie ein Code: Es bildet das Unternehmen nach außen ab, schafft Bekanntheit und erhöht die Chancen auf Wiedererkennung. Ein Unternehmenswert par excellence! Warum diesen Wert also nicht überall nutzen? In diesem Jahr haben wir unsere Stellenanzeigen an die Gestaltung der GESOBAU-Imagekampagne „Heute schon wie morgen wohnen“ angepasst. Dazu wurden verschiedene Motive zur Auswahl entwickelt – je nachdem, für welchen Bereich eine Stelle ausgeschrieben wird. Diese Motive sind Gegenstände des Arbeitsalltags, sie fungieren als Synonym für die Berufe oder Tätigkeiten. Die verwendeten Dialoge sind witzig und doppeldeutig und beziehen sich sowohl auf die dargestellten Gegenstände als auch auf den Bewerber beziehungsweise das Unternehmen. Durch diese Art der Kommunikation kann sich die GESOBAU auf sympathische und unverwechselbare Weise präsentieren und bleibt dem Rezipienten besser im Gedächtnis. ●

GESOBAU-Nachhaltigkeitsprogramm

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
UNTERNEHMEN			
Nachhaltigkeit als grundlegende Strategie der GESOBAU tiefer bei allen Stakeholdern implementieren	Schaffung der Stelle eines GESOBAU-Nachhaltigkeitsbeauftragten	III/2013	●
	Online-Nachhaltigkeitsschulungen aller Mitarbeiter	I/2015	○
	Durchführung eines Stakeholder-Dialogs	I/2016	○
Nachhaltigkeitsstandards in Dtl. mitgestalten (GRI; Deutscher Nachhaltigkeitskodex)	Entsprechenserklärung nach dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex	III/2013	●
	Mitarbeit bei der Weiterentwicklung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex	IV/2014	●
	Mitarbeit bei der Entwicklung einer wohnungswirtschaftlichen Branchenergänzung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex	IV/2014	●
Sicherung eines hohen Standards der Regelkonformität im Unternehmen	2. externe Auditierung Compliance-Regeln	IV/2014	●
	Abschlussauditierung Compliance-Regeln	III/2016	○
	Online-Compliance-Schulungen aller Mitarbeiter	IV/2014	●
	Transparenzregeln für Sponsoring	I/2014	●
MARKT			
Verbesserung der Wohnqualität: Digitalität im Kundenservice	Ausbau Online-Mieterservice: Mietsachen klären, Qualitätskontrolle der Handwerker	III/2014	●
Verbesserung der Wohnqualität: Digitalität im Produkt	Vereinsmitgliedschaft Connected Living	I/2013	●
	Musterwohnung mit Smart-Home-Ausstattung	II/2016	●
Anpassung an den demografischen Wandel	Ausbau von 200 zertifizierten „Komfort 50+“-Wohnungen im Märkischen Viertel	II/2016	◐
	Einrichtung eines Umzugservice für Senioren	II/2014	●
Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten	Bereitstellung eines Extrakontingents an Studentenwohnungen im Zuge des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“	IV/2014	●
	Neubau von 3.000 Wohnungen	IV/2018	◐
	Baubeginn von drei Ankaufprojekten	IV/2014	◐
	Baubeginn von neun Neubauprojekten	IV/2015	○
Verringerung Fluktuation	Gründung einer Hausmeistergesellschaft und Einsatz von Hausmeistern im MV	II/2014	●
Sicherung der hohen Investitionen in energetische Komplettmodernisierung Märkisches Viertel durch imagefördernde Maßnahmen	Marke MV	IV/2015	◐
	50 Jahre, 50 Aktionen im Jubiläumsjahr	IV/2014	●
Innovationsmanagement	Betriebsvereinbarung zum „Betrieblichen Vorschlagswesen“	IV/2013	●

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
UMWELT			
22.900 Wohnungen mit einem Energieaufwand kleiner/gleich 150 kWh/m ² a	Energetische Modernisierung	IV/2014	◐
Durchschnittliche CO ₂ -Emission je Wohnung 1,38 Tonnen	Klimaschutzvereinbarung 2020	IV/2020	◐
Verbrauchskenndatenreduzierung um durchschnittlich 50 Prozent bei komplettmodernisierten Projekten im MV	Sicherstellung KfW-Effizienzhaus 100	IV/2015	◐
Initiative papierloses Büro	Anbindung von zwei weiteren Dienstleistern an elektronische Rechnungslegung Transparenzregeln für Sponsoring	IV/2014	●

GESELLSCHAFT

Verstetigen des Engagements in den Quartieren (gesichertes Budget)	Diverse Projekte soziales Management, Stadtteilfeste, Seniorenarbeit, Mietsubvention für Vereine und Initiativen		◐
Kulturelle Teilhabe von Grundschulern	Kooperation Staatsballett, drei Jahre	IV/2014	●
Sportliche Teilhabe von Kindern und Jugendlichen	Kooperation ALBA macht Schule, drei Jahre	IV/2014	●
Gesellschaftliche Teilhabe von Kindern und Jugendlichen	Interaktiver Parcours in Smart-Home-Musterwohnung mit Karuna e.V.	III/2014	●
	Partizipationsprojekt „Kinder & Neubau“	IV/2013	●
Förderung von Bildung für eine nachhaltige Entwicklung	Kooperation mit der Sarah-Wiener-Stiftung	IV/2016	◐
Förderung von jungen Familien	Bereitstellung von betreutem und günstigem Wohnraum; Kooperation mit Ostkreuz gGmbH		◐
	Präventivkooperation gegen Gewalt an Kindern mit Bezirksämtern und Rechtsmedizin	I/2015	◐

MITARBEITER

Fachkräfteakquise-Programm	Social-Media-Kampagne	III/2015	◐
	Employer-Branding-Kampagne	IV/2013	●
Erhöhung Gesundheitsstand auf 96,4 Prozent	Kontinuierliches Mitarbeiter-Feedback zu Arbeitsergebnissen und -qualität (alle Führungskräfte; Messung nächste Mitarbeiterbefragung)	II/2015	◐
	Gesundheitsmanagement: Kooperation mit der Techniker Krankenkasse	III/2015	◐
	Gesundheitsmanagement: Maßnahme gesundheitsbewusste Führung	IV/2013	●
	Gesundheitsmanagement: Maßnahme verhaltens- und verhältnisbedingte Prüfung der Arbeitsplätze	IV/2014	●
Vielfalt in der Belegschaft	Standardprozesse entwickeln für Integration, Frauenförderziele in Geschäftsabläufe	IV/2013	◐
	Übernahmequote Auszubildende: mindestens 25 Prozent	Jährlich	◐

GRI-Index

Dieser Bericht wurde von der GRI geprüft. Sie bestätigt, dass unsere Berichterstattung die Anforderungen der Anwendungsebene A erfüllt. Das bedeutet, dass wir auf alle von der GRI vorgegebenen Standardangaben und Kernindikatoren eingehen.

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

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





Erklärung: Prüfung der Anwendungsebene durch die GRI

GRI bestätigt hiermit, dass **GESOBAU AG** ihren Bericht „Nachhaltigkeitsbericht 2014“ den GRI Report Services vorgelegt hat, die zum Schluss gekommen sind, dass der Bericht die Anforderungen der Anwendungsebene A erfüllt.

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

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

Amsterdam, 05. Dezember 2014



Ásthildur Hjaltadóttir
Director Dienstleistungen
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 weltweiten Anwendung einsetzt. Die GRI-Leitfaden legen die Prinzipien und Indikatoren fest, die Organisationen zur Messung und Berichterstattung ihrer ökonomischen, ökologischen und sozialen Leistungen verwenden können. www.globalreporting.org

Disclaimer: Wo die entsprechende Nachhaltigkeitsberichterstattung externe Links enthält, einschliesslich audio-visuellen Materials, betrifft dieses Statement nur das bei GRI eingereichte Material zum Zeitpunkt der Prüfung am 01. Dezember 2014. 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, Saskia Lössl, GESOBAU AG
in Zusammenarbeit mit der AG Nachhaltigkeit der GESOBAU AG

Text und Gestaltung

terz
Agentur für nachhaltige Kommunikation
Brunnenstr. 188 – 190
10119 Berlin
www.terz.de

Fotografie

Thomas Bruns, Lia Darjes, Mark Jenkins, Sabine Kress,
Christian Kruppa, Christoph Schieder,
2470 Media (Anna Bauer, Andreas Graf), ALBA Group,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Vattenfall Europe AG

Druck

Königsdruck, Berlin

Ansprechpartnerin

GESOBAU AG
Saskia Lössl
Nachhaltigkeitsreferentin
Telefon: (030) 4073-1566
E-Mail: saskia.loessler@gesobau.de

Dieser Nachhaltigkeitsbericht wurde nachhaltig produziert:



Dieses Recycling-Papier wurde aus 100 Prozent Altpapier gewonnen und mit den Umweltzertifikaten Blauer Engel, FSC®-Recycling und der EU-Blume ausgezeichnet.

Der Druck des Nachhaltigkeitsberichts erfolgte klimaneutral. Die bei der Produktion angefallene Menge CO₂ (1.711 Tonnen) wird durch das natureOffice-Klimaschutz-Portfolio zu 100 Prozent kompensiert. natureOffice ist eine Gold-Standard-VER-zertifizierte Sammlung von Klimaschutzprojekten, deren Portfolio 20 Prozent Wasserkraft in der Türkei, 20 Prozent Windenergie aus Taiwan, 20 Prozent Biomasse aus China und 40 Prozent Aufforstung in Togo beinhaltet.

