

360°

Nachhaltigkeitsbericht 2012

*Verantwortung für die Zukunft bedeutet für uns, bei unserem*

**GESOBAU** 

## Die GESOBAU AG auf einen Blick

		2011	2010
Umsatzerlöse	Mio. €	217,7	211,9
Verwaltete eigene Wohnungen	Anzahl	36.920	36.953
Operatives Ergebnis (EBIT)	Mio. €	31,6	37,0
Jahresergebnis nach Steuern	Mio. €	7,9	6,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	Mio. €	65,6	49,3
Anlagevermögen	Mio. €	1.043,4	986,4
Eigenkapital	Mio. €	279,4	267,1
Eigenkapitalquote	in %	21,3	21,9
Bilanzsumme	Mio. €	1.311,8	1.221,2
Mitarbeiter zum 31. Dezember	Anzahl	278	271

### Redaktionelle Anmerkung:

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

## Über diesen Bericht



Nachhaltiges unternehmerisches Handeln ist in der Wohnungswirtschaft eigentlich eine Selbstverständlichkeit – insbesondere bei einem kommunalen Eigentümer wie der GESOBAU AG. Wir bewirtschaften rund 40.000 Mietwohnungen im lokalen Markt Berlin. Wir streben langfristige Kundenbeziehungen und stabile Quartiere an, halten unsere Bestände mit hohen Investitionen nicht nur instand, sondern modernisieren diese auch grundlegend.

Dabei haben wir festgestellt, dass unsere Initiativen, Maßnahmen und Großinvestitionen bereits seit Jahren einer nachhaltigen Unternehmensstrategie folgen, ohne dass wir jedoch mit dem Begriff „Nachhaltigkeit“ agiert hätten. Als Aktiengesellschaft, die dem Land Berlin als Eigentümer verpflichtet ist, verfolgen wir insbesondere auch wirtschaftliche Ziele. Aber ist es nicht wirtschaftlich, sich als Wohnungsunternehmen ökologischen und sozialen Herausforderungen zu stellen und Verantwortung für die Menschen, die Quartiere und die Stadt zu übernehmen?

2010 wurde die GESOBAU mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis sowie mit dem Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft im Bereich Nachhaltigkeit ausgezeichnet. Soeben wurden wir in den Kreis von „Deutschlands Besten“ aufgenommen, einem Nachhaltigkeitswettbewerb des Beratungshauses PriceWaterhouseCoopers und der Welt-Gruppe, bei dem rein nachhaltige Faktoren – etwa der Aufbau von Antikorruptionsprozessen, die Untersuchung unseres Carbon Footprints oder die Nachhaltigkeitsberichterstattung – zu 20 Prozent in die Bewertung einfließen. 80 Prozent untersuchten die betriebswirtschaftlichen Fakten. Das zeigt uns und allen Akteuren am Markt, die sich fragen, ob eine Nachhaltigkeitsstrategie zu wirtschaftlichem Erfolg führt oder doch mehr kostet als nutzt: Eine umfassende, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmensstrategie unter Einbeziehung aller Stakeholder sowie die Durchdringung sämtlicher Tätigkeitsfelder und Kernaufgaben führt zu wirtschaftlichem Erfolg, wenn alle Beteiligten sie wirklich leben.

Dies ist der zweite Nachhaltigkeitsbericht der GESOBAU. Als Fortschrittsbericht schreibt er die Themen und Kennzahlen fort und berichtet über erzielte Erfolge und umgesetzte Maßnahmen ebenso wie er an einzelnen Stellen auch weiteren Handlungsbedarf identifiziert. Bei der Erstellung dieses Berichts haben wir uns wie im Vorjahr an die Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) gehalten, die wir uns entsprechend testieren ließen. Durch dieses Verfahren erlangen auch wir selbst Erkenntnisse, die uns zeigen, welche unserer Messverfahren noch nicht optimal sind, und die in unsere weitere Arbeit einfließen.

Diesen Bericht haben wir für vielfältige Anspruchsgruppen erstellt. In erster Linie profitieren unsere Kunden vom Nachhaltigkeitsengagement der GESOBAU. Wo und wie wir als starker und verantwortlicher Vermieter aktiv sind, verdeutlichen Beispiele aus unserem Geschäftsalltag. Sie zeigen auch, dass sich unser Wirken nicht auf unsere Kunden beschränkt. Politische und soziale Aktivitäten sowie energetische Maßnahmen erstrecken sich bis in die Quartiere und tangieren weitere Interessengruppen. So adressieren wir als städtisches Unternehmen mit diesem Bericht auch die interessierte Berliner Öffentlichkeit und die Medien. Zudem ist das Wissen unserer internen Stakeholder über die Dimensionen unseres nachhaltigen Engagements unverzichtbar für die erfolgreiche Arbeit der GESOBAU. Allen Mitarbeitern bis hin zu Führungskräften, Vorstand und Aufsichtsrat dient der Bericht als Leitfaden für eine gemeinsame Haltung. Er soll motivieren und Anreize für die tägliche Arbeit geben. Und er schafft Identifikation, indem er stolz auf das bisher Erreichte macht. Nicht zuletzt dienen Dialog und Vergleich mit anderen Wohnungsunternehmen der weiteren Professionalisierung und der Zukunftsgestaltung in der Immobilienbranche.

Nachdem wir in unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht über generelle Strukturen und Prozesse berichtet haben, gehen wir in diesem zweiten Bericht beispielhaft auf einzelne Initiativen und Projekte ein, in denen wir unsere Arbeit leisten. Die Themenauswahl orientiert sich an der Relevanz für unsere primären Stakeholder (Anteilseigner, Öffentlichkeit, Mitarbeiter, Kunden, Wettbewerber). Dazu gehören Themen, die im Kundendialog Bedeutung haben, häufig von Medien abgefragt werden und sich in Mitarbeiterbefragungen als besonders wichtig herausgestellt haben. Themen, die nur eine Nischenbedeutung haben, wurden von uns als unwesentlich ausgeklammert.

Der Bericht beschreibt unsere Tätigkeit als lokal agierendes Unternehmen. Geschäftsfelder unserer Tochtergesellschaften aktiva und GEDE werden nicht gesondert dargestellt. Kennzahlen beziehen sich, um aussagekräftig zu sein, meist auf die Jahre 2009 bis 2011, im redaktionellen Bereich auf Ereignisse bis zum 15.09.2012. Sie sind Werte, die aus unseren internen Systemen generiert wurden. Wo Angaben nur geschätzt werden konnten, ist dies im Einzelnen vermerkt. Wir planen, auch in den kommenden Jahren regelmäßig einen Nachhaltigkeitsbericht herauszugeben und die Kennzahlen fortzuschreiben.

Jörg Franzen  
Vorstand GESOBAU AG

360°

## Inhalt

---

### **Unternehmen**

Großes bewirken  
bis ins kleinste Detail **S. 4**

### **Markt**

Erfolg als Basis für  
die Zukunft **S. 14**

### **Gesellschaft**

Dabei sein ist nicht alles **S. 38**

### **Umwelt**

Weniger verbrauchen,  
mehr erreichen **S. 30**

### **Mitarbeiter**

Wer etwas gern macht,  
macht es gut **S. 56**

### **Anhang**

Nachhaltigkeitspro-  
gramm, GRI-Testat,  
Impressum **S. 66**



## **360° Unternehmen**

### **Großes bewirken bis ins kleinste Detail**

Als kommunales Wohnungsunternehmen haben wir den Anspruch, den Menschen mehr zu bieten als eine Wohnung: Wir wollen ihnen ein Zuhause geben. Deshalb geht unser Engagement weit über die eigenen vier Wände hinaus. Wir finden lokale Lösungen und haben dabei immer die globalen Herausforderungen im Blick. Wir gestalten die Gegenwart und denken immer schon an die Zukunft. So haben wir uns zu einem innovativen Unternehmen entwickelt, das immer wieder neue Wege geht, hinterfragt, weiter denkt und Nachhaltigkeit als festen Bestandteil in seiner Unternehmensstrategie verankert hat. Kurzum: Wir sind gerüstet für die gesellschaftlichen, ökologischen und technologischen Veränderungen unserer Zeit.

## Interview mit den GESOBAU-Vorständen Jörg Franzen und Christian Wilkens



*Der zweite Nachhaltigkeitsbericht der GESOBAU liegt vor. Was bedeutet das für Sie, auch im Vergleich zum ersten Bericht im letzten Jahr?*

**Jörg Franzen:** Zunächst einmal nicht mehr und nicht weniger als dass wir etwas, was wir begonnen haben, auch konsequent fortführen. Nachhaltigkeit ist für uns eine zentrale und substanzielle Zukunftsaufgabe und bedarf kontinuierlicher, Schritt für Schritt aufeinander aufbauender Arbeit in allen unternehmerischen Bereichen. In dem Zusammenhang ist der zweite Nachhaltigkeitsbericht als Fortschrittsbericht unseres ersten zu sehen, der neben neuen und für uns relevanten Themen vor allem dokumentiert, was sich im letzten Jahr in bereits beschriebenen Projekten getan hat.

**Christian Wilkens:** Er ist so etwas wie eine zweite Etappe, auf die noch viele weitere folgen werden. Wir zeigen damit natürlich auch unsere Bereitschaft, die nachhaltige Unternehmensentwicklung der GESOBAU AG nicht nur aktiv voran zu treiben, sondern auch transparent über Entwicklungen und Ziele Auskunft zu geben und uns daran messen zu lassen.

*Was hat sich seitdem in Bezug auf Nachhaltigkeit in Ihrem Unternehmen und bei Ihren Mitarbeitern getan?*

**Christian Wilkens:** Das Thema Nachhaltigkeit rückt immer tiefer in das Bewusstsein unseres Unternehmens und unserer Mitarbeiter, deren Wissen wir gewinnbringend für alle einsetzen wollen. So waren auch an der Entstehung dieses Nachhaltigkeitsberichts wieder alle Bereiche beteiligt. Nachhaltigkeitsbeauftragte aus jeder Abteilung kamen in einer Arbeitsgruppe zusammen und diskutierten relevante Aspekte und Themen in ihren Teams. Dadurch wird die Entstehung neuer Impulse und Ideen aus den Reihen der Mitarbeiter gefördert.

**Jörg Franzen:** Wichtige Motivatoren sind hier auch die vielen Auszeichnungen, die wir nach dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2010 erhalten haben, welcher eine Art Initialzündung für uns war. Seitdem treiben wir auf Basis unserer wirtschaftlichen Stabilität die Implementierung von Nachhaltigkeit als feste Unternehmensstrategie voran und machen sie vom „nice-to-have“ zum „must-have“.

*Können Sie hier konkrete Beispiele nennen?*

**Jörg Franzen:** Wir haben ökonomische, ökologische und soziale Zielsetzungen fest in prämierelevanten Unternehmens-, Team- und Mitarbeiterzielen verankert – bis hin zum Vorstand. Unsere Balanced Scorecard macht diese Ziele auf Basis konkreter Kennzahlen messbar – zum Beispiel das Unternehmensziel der Reduzierung unserer CO<sub>2</sub>-Emissionen um 5.400 Tonnen pro Jahr durch energetische Modernisierung unseres Immobilienbestandes. Messbarkeit ist hier essenziell. Sie schafft Verbindlichkeit und schwört alle Mitarbeiter auf die gemeinsame Sache ein – auch wenn sie nicht direkt an den Baumaßnahmen oder der Mieterbetreuung beteiligt sind. Deshalb orientierten wir uns auch in diesem Nachhaltigkeitsbericht wieder an den Kriterien der Global Reporting Initiative (GRI). Die GRI-Testierung ist uns wichtig, da sie Transparenz und Nachvollziehbarkeit fördert.

*Der Nachhaltigkeitsbericht trägt den Titel „360°“. Was wollen Sie damit zum Ausdruck bringen?*

**Jörg Franzen:** Wir verleihen damit unserer Überzeugung Ausdruck, das nachhaltige Denken und Handeln einen ganzheitlichen Ansatz braucht. Stückwerk bringt nichts. Mit einem sozialen Projekt hier und einer Energiesparmaßnahme dort kommen wir auf lange Sicht nicht vorwärts. Alles hängt miteinander zusammen und bedingt sich gegenseitig. Gesellschaftliches Engagement, Umweltbewusstsein und ein verantwortungsvoller Umgang mit den eigenen Mitarbeitern haben direkten Einfluss auf den wirtschaftlichen Erfolg und damit auf die nachhaltige Entwicklung unseres Unternehmens. Eine Entscheidung oder Investition, die in einer Dimension getroffen wird, hat automatisch Auswirkungen auf eine andere. Bei einer energetischen Modernisierung beispielsweise spielen neben wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten auch soziale Faktoren eine wichtige Rolle und dürfen nicht vernachlässigt werden. So trägt die Sanierung eines Gebäudes mittelfristig zur Aufwertung des Quartiers und damit der Lebensqualität bei, verlangt kurzfristig aber auch eine intensive und sensible Betreuung unserer Mieter während der Bauphase.

**Christian Wilkens:** Zudem verdeutlicht dieser Titel unser Bewusstsein dafür, dass das, was wir tun, auch eine weltweite Relevanz besitzt. Wir sind zwar ein lokal handelndes Unternehmen, setzen uns aber mit den globalen Problemen und Herausforderungen der Zukunft auseinander. Auch wenn wir keinen direkten Einfluss auf Märkte in anderen Kontinenten haben und ein Großprojekt wie die Komplettmodernisierung des Märkischen Viertels nur ein winziger Mosaikstein bei der Lösung des weltweiten CO<sub>2</sub>-Problems darstellt, so können unsere konkreten Maßnahmen doch als Vorbild für andere dienen, Denkanreize setzen und zur Nachahmung animieren. Deshalb setzen wir zum Beispiel auf intensiven Know-how-Transfer, geben unser Wissen über Ländergrenzen hinweg weiter und teilen es in Verbänden und Arbeitsgruppen.

*Wo sind für Sie als städtisches Wohnungsunternehmen die wichtigsten Handlungsfelder für die Zukunft?*

**Jörg Franzen:** In erster Linie kümmern wir uns um die aktuelle Daseinsvorsorge und geben Menschen unter dem Motto „Heute schon wie morgen wohnen“ ein Zuhause, in dem sie sich wohlfühlen. Dabei verwalten wir das Eigentum der Stadt profitabel und gewinnbringend: Wir steigern den Wert der Immobilien in Landesbesitz durch energetische Modernisierung, gezielte Investitionen und gute Bewirtschaftung. Darüber hinaus setzen wir uns immer stärker mit gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen wie Segregation und demografischem Wandel auseinander und entwickeln innovative und kreative Lösungen für eine lebenswerte Stadt.

**Christian Wilkens:** Dabei versuchen wir auch zu antizipieren, was morgen kommt und in Zukunft wichtig sein wird für unseren Alltag und unser Zusammenleben in der Gesellschaft. Wie entwickeln sich unsere Städte? Wie wollen Menschen darin leben? Es wird verstärkt darum gehen, vorausschauend zu agieren, über den eigenen Tellerrand zu schauen und die Bewohner einzubeziehen und mitgestal-



ten zu lassen. Nur so lassen sich Trends frühzeitig identifizieren, nur so lässt sich unser Anspruch realisieren, bei der Entwicklung innovativer Zukunftskonzepte als treibende Kraft eine aktive Rolle zu spielen – etwa beim Einsatz neuer Technologien und Smart-Home-Anwendungen aber auch bei der Ausrichtung auf eine älter werdende und multikulturell geprägte Bevölkerung.

## Ausgezeichnetes Engagement

*Es ist immer schön, wenn die eigene Arbeit Wertschätzung erfährt. Die zahlreichen Auszeichnungen, die wir in den letzten Jahren erhalten haben, sind eine wertvolle Bestätigung dafür, dass wir mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie auf dem richtigen Weg sind. Sie motivieren uns, unsere Ziele auch in Zukunft mit großem Engagement zu verfolgen. Sie sind ein wichtiges Signal an unsere Mitarbeiter und Partner. Und natürlich machen sie uns auch ein klein wenig stolz.*

### 2012

#### 2. Platz bei „Deutschlands Beste“

von PriceWaterhouseCoopers und der Welt-Gruppe

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

#### „Best of 2012“

der Initiative Mittelstand für die Schadensmeldungs-App

#### Deutscher Bauherrenpreis „Modernisierung“

für die WHG 907

„Deutschlands Beste“



Deutschland  
Land der Ideen  
Ausgewählter Ort 2012

### 2011

EUCUSA-Award für hohe Mitarbeitermotivation

Reinickendorfer Ausbildungsbuddy

1. Platz BBU-Wettbewerb „Wir machen Unternehmen“

### 2010

#### Deutscher Nachhaltigkeitspreis 2010:

Kategorie „Deutschlands nachhaltigste Zukunftsstrategien (KMU)“

#### DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft:

Nachhaltigkeit: mehr als Modebegriff und Energieeinsparung.

Sieger in der Kategorie „Nachhaltige Unternehmensprojekte und -konzepte in ökologischer Hinsicht“

#### KlimaschutzPartner 2010

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

#### Re-Skinning Award

in der Kategorie „Large Residential“ (Internationale Auszeichnung)

## Ein Unternehmen zeigt Profil

*Die GESOBAU AG blickt auf eine lange Tradition und eine 112-jährige Geschichte zurück. Als eines von sechs städtischen Wohnungsunternehmen sind wir heute der größte Anbieter von Wohnungen im Berliner Norden. In rund 40.000 Wohnungen betreuen wir die unterschiedlichsten Menschen – von Singles bis zu Großfamilien, von Berufsanfängern bis zu Rentnern, von Anhängern des „lifestyle of health and sustainability“ bis zu einer bunten Vielfalt an Menschen mit Migrationshintergrund. Und so unterschiedlich unsere Mieterinnen und Mieter sind, so vielfältig sind auch ihre Bedürfnisse – eine Herausforderung, der wir uns mit großem Engagement stellen.*



Denn in unserem Kerngeschäft, der Vermietung und Bewirtschaftung der eigenen Wohnungsbestände, hat die Mieterzufriedenheit eine zentrale Bedeutung, um Fluktuation und Leerstand zu minimieren. Der Zustand unserer Wohnungen hat dabei maßgeblichen Einfluss auf die Zufriedenheit und macht häufig den Unterschied zwischen „Wohnen“ und Sich-„zu Hause“-Fühlen. Deshalb investieren wir umfangreich in die Modernisierung unserer Bestände, zu denen Gründerzeithäuser im begehrten Stadtteil Pankow ebenso gehören wie Wohnhäuser in Weißensee, Altbauten in Wedding und Wilmersdorf – und natürlich allen voran die 60er-Jahre-Großsiedlung „Märkisches Viertel“ in Reinickendorf als unsere bekannteste Bestandsmarke.

Unsere Modernisierungsmaßnahmen zielen in erster Linie auf eine Steigerung der Energieeffizienz, um die Betriebskosten zu senken und die Umwelt zu entlasten. So wird das Märkische Viertel bis zum Jahr 2015 durch Komplettmodernisierung zu Deutschlands größter Niedrigenergiesiedlung. Zusätzlich statten wir unsere Wohnungen marktgerecht aus,

um auch in Zukunft attraktiven Wohnraum für differenzierte Ansprüche zu bieten. Dabei tragen wir selbstverständlich den gesellschaftlichen und demografischen Entwicklungen Rechnung – zum Beispiel durch Angebote wie barrierearme Wohnungen für das Wohnen im Alter.

Doch unser Service endet nicht an der Wohnungstür. Längst haben wir uns vom städtischen Verwaltungsbetrieb zu einem ganzheitlich denkenden und handelnden Dienstleister entwickelt. Wir sorgen für gepflegte Wohnanlagen und hohen Wohnkomfort. In dezentralen Servicecentern werden unsere Mieterinnen und Mieter von qualifizierten Mitarbeitern betreut und finden kompetente Ansprechpartner für unterschiedlichste Anliegen. Darüber hinaus schaffen wir mit zahlreichen Projekten Grundlagen für Integration und eine lebendige Nachbarschaft (z. B. „Gut miteinander wohnen!“), für Nachwuchsförderung und ein stärkeres Umweltbewusstsein (z. B. „Nachhaltigkeit macht Schule. Schule macht Nachhaltigkeit.“).

## Das Märkische Viertel in Zahlen

Seit vor fast 50 Jahren die ersten Menschen hier ihre Wohnungen bezogen, hat sich das Märkische Viertel, von den Berlinern liebevoll „MV“ genannt, zum spannendsten und umfangreichsten Projekt der GESOBAU entwickelt – nicht zuletzt durch den 2008 begonnenen Ausbau zu Deutschlands größter Niedrigenergiesiedlung. Die soziale Bevölkerungsstruktur, der demografische Wandel und baulich in die Jahre gekommene Wohnhäuser bedeuten für uns große Herausforderungen bei der Gestaltung eines zukunftsfähigen, lebens- und lebenswerten Viertels. Das „MV“ ist Herausforderung, Herkulesaufgabe und Vorzeigeprojekt in einem – und nur schwer in Worte zu fassen. Der Versuch einer Bestandsaufnahme in Zahlen.

**15.009** Wohnungen  
**33.000** Bewohner  
**550.000** m<sup>2</sup> Grünflächen  
**7.250** Bäume  
**200** Spielplätze

**69,8** m<sup>2</sup> durchschnittliche Wohnfläche  
**85%** Mieterzufriedenheit (Basis: Mieterbefragung)  
**8,17** € pro m<sup>2</sup> durchschnittliche Brutto-Warmmiete  
**4,45%** Leerstandsquote (ohne modernisierungsbedingten Leerstand)  
**2,2** Personen durchschnittlich pro Haushalt

**6.500** bereits fertiggestellte WE nach Modernisierung (Stand: Juli 2012)  
**13.000** energetisch modernisierte Wohnungen bis 2015  
**30.000** Tonnen CO<sub>2</sub>-Einsparung seit Beginn der Modernisierung  
**480.000.000** € Investitionen in energetische Modernisierungen  
**34.500** ausgetauschte Fenster  
**10.000** mit Smart Metern ausgestattete Wohnungen



## Nachhaltigkeit als Unternehmensstrategie

*Wurde bei der GESOBAU in ökologischer, sozialer und ökonomischer Hinsicht im Einzelfall schon seit längerem nachhaltig gehandelt, haben wir seit 2010 das Thema „Nachhaltigkeit“ als grundlegende Unternehmensstrategie implementiert und bei allen Stakeholdern verankert – auch in den gehalts- oder prämierelevanten Zielen von Mitarbeitern und Teams. Damit sensibilisieren wir für den ganzheitlichen Ansatz, fördern die Teilhabe am gesamtgesellschaftlichen Diskurs und forcieren die Kennzahlenrelevanz – etwa in Gremienarbeit auf Bundesebene. Nachhaltigkeit wird damit vom „nice-to-have“ zum festen Bestandteil strategischer Unternehmenssteuerung.*

### Wie wird ein Unternehmen nachhaltig?

Ob die Teilnahme und mehrfache Auszeichnung bei Nachhaltigkeitswettbewerben, gezielte Auftritte unseres Vorstandes Jörg Franzen bei thematischen Veranstaltungen und Podiumsdiskussionen, die neue Positionierung der GESOBAU durch eine Nachhaltigkeitskampagne, die Veröffentlichung unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts oder die Implementierung eines Nachhaltigkeitsprogrammes mit überprüfbareren Zielen – seit 2010 hat unser unternehmerisches Handeln einen klaren Fokus auf Nachhaltigkeit. In diesem Jahr haben zudem alle Abteilungen einen Mitarbeiter als „Nachhaltigkeitsbeauftragten“ benannt, der regelmäßig in der Arbeitsgruppe zur Erstellung dieses Berichts mitwirkt und die dort diskutierten Ideen und generierten Themen in seinem Bereich reflektiert. Diese Funktion wurde auch in den Zielvereinbarungen der Mitarbeiter verankert.

### Wie erreicht man nachhaltige Ziele?

Grundsätzlich wurde 2012 eine neue Zielvereinbarungssystematik bei der GESOBAU eingeführt. So werden verbindlich für alle Mitarbeiter aller Abteilungen dieselben zwei Unternehmensziele festgelegt, von denen zum Beispiel eines die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 5.400 Tonnen pro Jahr durch energetische Modernisierung

des Immobilienbestandes ist. Zudem werden Teamziele vereinbart, die jeweils für eine Gruppe von Mitarbeitern gelten. Im Team Unternehmenskommunikation ist das beispielsweise die Erstellung dieses Nachhaltigkeitsberichts bis zum 28.9.2012. Last but not least vereinbart jeder Mitarbeiter zwei ganz individuelle Ziele aus seinem Aufgabenbereich. Eines lautete zum Beispiel: Durchführung des Schulwettbewerbs „Nachhaltigkeit macht Schule“ sowie eines Aktionstages hierzu bis zum 4.6.2012 (mehr dazu auf Seite 40 ff.).

### Wie macht man diese Ziele messbar?

Um die Messbarkeit formulierter Ziele sicherzustellen, nutzen wir bei der GESOBAU seit 2003 die Balanced Scorecard (BSC). Sie spiegelt eine Vielfalt von Zielen aus verschiedenen Perspektiven (Ökonomie, Kunden, Prozesse, Mitarbeiter) wider, bei denen es sich um Kennzahlen oder Termine handelt, die erreicht werden müssen – und vorher realistisch mit allen Beteiligten festgelegt werden. Eine BSC gibt es für das gesamte Unternehmen und einzelne Abteilungen. Sie definiert, durch welche Daten eine erfolgreiche Arbeit und die Zielerfüllung überprüft werden kann. Die Zielfestlegung erfolgt in der Regel über mehrere Jahre, um Entwicklungen verfolgen zu können.

## „Dialoge Zukunft Visionen 2050“ mit GESOBAU-Mitarbeiter Jonas Eicher

Als der Nachhaltigkeitsrat die Entscheidungsträger aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft um die Nominierung von Menschen unter 27 Jahren bat, die sich glaubwürdig für die Nachhaltigkeit einsetzen, benannten wir Jonas Eicher. Der 25-jährige Kundenbetreuer hat sein BA-Studium bei der GESOBAU absolviert und seine Bachelorarbeit über „Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft“ geschrieben. Als Repräsentant der GESOBAU setzte er sich im Frühjahr 2011 gemeinsam mit den anderen Teilnehmern über vier Wochen online und anschließend bei einer Konferenz mit Themen und Visionen für eine nachhaltige Zukunft auseinander. Durch die Nominierung wollten wir auch den Diskurs und das Hinterfragen, ob und warum etwas an einem Prozess oder Produkt nachhaltig ist, in unserer Belegschaft fördern. Denn die GESOBAU braucht die Unterstützung und Kompetenz aller Mitarbeiter, um nachhaltig am Markt zu agieren.

## „Meine Arbeit ist nachhaltig, weil ...

... der Nachhaltigkeitsbericht ein wichtiger Meilenstein für die interne und externe Wahrnehmung unseres Unternehmens ist – und deshalb auch in unseren Zielen verankert ist. Er trägt dazu bei, unser soziales und ökologisches Engagement bei allen Stakeholdern bekannt zu machen und zur Nachahmung zu motivieren.“

### Melanie Geyer

organisiert für die Unternehmenskommunikation der GESOBAU das Marketing. Aktuelle Herausforderung: Werbeartikel so zu produzieren, dass sie unseren Nachhaltigkeitsansprüchen genügen.





## **360° Markt**

### **Erfolg als Basis für die Zukunft**

Als Unternehmen haben wir vor allem die Verantwortung, durch ein überzeugendes und zukunftsfähiges Produkt erfolgreich am Markt zu agieren. Ob bei Investitionen in neue Technologien oder bei Vertragsgestaltungen, ob im Controlling oder im Mietschuldenmanagement – wir arbeiten kontinuierlich an der Optimierung unserer Angebote und Prozesse. Denn nur so können wir, unter Einbeziehung unserer Mieter und Partner, unsere wirtschaftliche Stabilität sicherstellen. Diese wiederum ist die Grundvoraussetzung für all unsere ökologischen und sozialen Aktivitäten und die nachhaltige Entwicklung unseres Unternehmens zum Wohle aller.

# Ein Wohnhaus wird modernisiert

*Nachhaltiges Agieren ist immer ganzheitliches Agieren. Für uns als gesellschaftlich tief verwurzeltes Wohnungsunternehmen ist es wichtig, bei unserem täglichen Denken und Handeln immer soziale, ökologische und ökonomische Aspekte – also das „große Ganze“ – im Blick zu haben. Dass das eine große Herausforderung ist, zeigt beispielhaft die Modernisierung der Wohnhausgruppe 907 im Märkischen Viertel (auch bekannt als „Langer Jammer“). Sie verdeutlicht, wie komplex Prozesse sein können, wie viele Menschen an diesen beteiligt oder von ihnen betroffen sind und warum wir auf der Titelseite dieses Berichts von 360° Verantwortung sprechen.*

907



## 1. Zielsetzung

Die energetische Komplettmodernisierung des Märkischen Viertels bis 2015 ist ein strategisch fest verankertes Unternehmensziel. Und: Der Ausbau des „MV“ zu Deutschlands größter Niedrigenergiesiedlung ist ein Mammutprojekt. Wir investieren 480 Millionen Euro in die Modernisierung von 13.000 Wohnungen, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen von 43.000 auf nur noch 11.000 Tonnen pro Jahr zu senken, komfortablen Wohnraum zu schaffen und die Zukunftsfähigkeit des Quartiers zu sichern – bei annähernder Warmmietenneutralität.

## 2. Bauplanung

Im Rahmen dieser übergeordneten Zielsetzung legt ein umfangreicher, fortlaufend von uns überprüfter und aktualisierter Bauplan fest, wann einzelne Projekte realisiert werden. Hier spielen vorrangig die Aspekte der Wirtschaftlichkeit und der Dringlichkeit – etwa bei großen Mängeln oder veralteter Bausubstanz – eine Rolle. Aber auch andere Faktoren beeinflussen die Priorisierung. Im Fall der Wohnhausgruppe 907 war das neben der Größe auch die zentrale Lage. Denn als „KfW-Effizienzhaus 70“ wurde sie zum Modellprojekt der Deutschen Energieagentur (dena) und damit zum Vorzeigebau mit Signalwirkung. Wesentlich ist für uns, dieses ambitionierte Qualitätsniveau im Einklang mit unseren hohen Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit der Investition zu bringen.

## 3. Auftragsvergabe

Nachdem die Modernisierung der Wohnhausgruppe 907 terminiert war, erfolgte im nächsten Schritt die Auftragsvergabe. Per Ausschreibung wurden Partner für alle zu erbringenden Leistungen gesucht und gefunden. Durch dieses Prozedere sichert sich die GESOBAU nicht nur das beste PreisLeistungsverhältnis sondern fördert auch sozial nachhaltige Arbeit, da die Auftragnehmer zum Beispiel unseren Integritätsvertrag unterschreiben, der auf bestimmte Werte verpflichtet. Nach Auftragsvergabe erfolgte die Begehung und Bestandserfassung in jeder einzelnen Wohnung (Statik, mieterseitige Ein- und Umbauten u. a.) sowie die zeitliche und logistische Konzeption durch den Generalplaner und den Projektsteuerer.

## 4. Bauausführung

Schließlich konnte die eigentliche Bauphase beginnen. Dabei wurden viele unterschiedliche, von regionalen Firmen ausgeführte, Arbeiten vorgenommen: Die Dämmung von Fassaden, Kellerdecken und Treppenhäusköpfen, die Erneuerung der Heizungsanlage inklusive Warmwasserversorgung sowie aller Fenster durch neue Kunststoffisoliertglasfenster, der Einbau von Abluftanlagen zur Wärmerückgewinnung in innenliegenden Bädern, die Erneuerung der Elektroinstallation und der Steigestränge, die Neugestaltung von Eingangsbereichen, Treppenhäusern, Müllräumen und Gemeinschaftsflächen sowie viele andere Einzelmaßnahmen fügten sich zu einem komplexen Gesamtwerk zusammen.

## 5. Mieterbetreuung

Bereits ein Jahr vor Beginn der Bauarbeiten begann zudem die Betreuung der Mieter durch unser spezialisiertes Mieterbetreuungsteam sowie in der GESOBAU-Infobox am Wilhelmsruher Damm. Um Ängste abzubauen, Transparenz zu schaffen und letzten Endes Mieterfluktuation vorzubeugen, wurden hier gesundheitliche oder finanzielle Themen besprochen und Fragen rund um Lärm, Baugerüste oder Umsetzwohnungen beantwortet. Das aus sieben Mitarbeitern bestehende Team war ausschließlich für die Mieter und ihre Anliegen da – mit festen persönlichen OSA-Ansprechpartnern während der gesamten Modernisierung.

## 6. Vermietung

Parallel zur Modernisierung begann auch schon die Vermietung. Mit deren frühem Start sichert die GESOBAU die Rentabilität des Projekts und zeigt, dass das modernisierte Produkt am Markt angenommen wird. Das beinhaltet in der Wohnhausgruppe 907 auch Grundrissänderungen mit dem Ziel, attraktive Produkte für vielfältige Kundenwünsche anzubieten und so Leerstand zu vermeiden. Außerdem wurden Wohnungen teilweise mit unterschiedlichen Ausstattungen versehen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen und für eine lebendige Durchmischung im Wohnhaus zu sorgen.

## 7. Investitionscontrolling

Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten in der Wohnhausgruppe 907 begann ein Prozess, in dem die Investitionen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und Einsparpotenziale über zehn Jahre verfolgt werden. Dabei werden Mieten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Zinsen und Erlösschmälerungen als Werttreiber und die Rendite der Investition als unsere zentrale Kennzahl für die Wirtschaftlichkeit betrachtet. Somit können Entwicklungen nachvollzogen, Fehler frühzeitig vermieden und Rückschlüsse für zukünftige Objekte gezogen sowie Prozesse und strategische Ausrichtungen abgestimmt werden.

## Schneller ist sicherer ist besser

*Abläufe zu optimieren, indem man auf elektronische und automatisierte Prozesse setzt, spart Zeit und Geld. Im Falle der Verkehrssicherung jedoch sorgt die bei der GESOBAU seit diesem Jahr eingeführte Mobiltechnologie darüber hinaus vor allem für eines: mehr Sicherheit. Mängel werden direkt erfasst und protokolliert und können dadurch noch schneller behoben werden.*



### Sicherer.

Ein Treppengeländer lockert sich, Putz bröckelt von der Fassade, auf dem Dach lösen sich Ziegel oder auf einem Weg ist ein Schlagloch entstanden. Bei einem Bestand von 40.000 Wohnungen ist es normal, dass auch mal Mängel auftreten, aus denen sich Stolperfallen für unsere Mieterinnen und Mieter ergeben können. Genauso normal ist es für uns, diese zeitnah, gründlich und effektiv wieder zu beseitigen, denn die Sicherheit der in unseren Wohnungen lebenden Menschen hat oberste Priorität. Deshalb rücken unsere Bautechniker und Objektbetreuer aus, wenn Reparaturbedarf von den Mietern gemeldet oder bei unseren regelmäßigen Begehungen der Immobilien festgestellt werden.

### Schneller.

Anders als in der Vergangenheit sind die Mitarbeiter bei der Begehung vor Ort seit Neuestem mit mobilen Endgeräten ausgestattet. Auf diesen werden die Ergebnisse direkt an Ort und Stelle protokolliert und automatisch im IT-System der GESOBAU erfasst – anstatt wie zuvor bei der zeitversetzten manuellen Protokollierung der festgestellten Mängel und erforderlichen Maßnahmen auf Papier nach Rückkehr ins Dienstgebäude, von wo aus anschließend noch die Weiterleitung an den zuständigen Kundenbetreuer vorgenommen werden musste, um eine Budgetfreigabe zu erhalten.

### Besser.

Der neue, voll automatisierte Prozess reduziert somit nicht nur den Arbeitsaufwand, sondern spart auch Zeit und Geld. So können Sachkosten wie das Papier für die Protokollierung ebenso eingespart werden wie Archivierungs- und Raumkosten. Zudem wird die Instandsetzung transparenter, da der aktuelle Bearbeitungsstand jederzeit aktuell abrufbar ist. Die detaillierte Abbildung von Einzelmaßnahmen im IT-System erhöht zudem die Prozesssicherheit durch die sofortige Eingabe und Weiterleitung der Mängel an die vertraglich gebundenen Firmen. Und letzten Endes entstehen auch weniger Fehler durch Datentransfer von Papier über Outlook bis ins IT-System. Bei so vielen Vorteilen ist es logisch, dass die mobile Verkehrssicherung mittlerweile auch für uns völlig normal ist.

## „Meine Arbeit ist nachhaltig, weil ...

... wir mit relativ wenig Ressourcen viel bewirken. Die Sicherheit und Funktion der Gebäude ist für uns über den gesamten Zeitraum des Lebenszyklus einer Immobilie wichtig. Engagierte Kollegen sowie erfahrene Handwerksunternehmen aus der Region unterstützen uns dabei, dass möglichst viele Kunden ‚heute schon wie morgen wohnen‘ können.“

### Kai Sedlacek

ist Leiter der Bautechnik und begeistert von der neuen mobilen Verkehrssicherung. Der Ingenieur kümmert sich mit seinem Team darum, dass in unseren Beständen nicht nur keine Ziegel vom Dach fallen, sondern im normalen Alltag die Bewohner auch Tipps zum richtigen Heizen und Lüften erhalten.



## Mieterservice rund um die Uhr

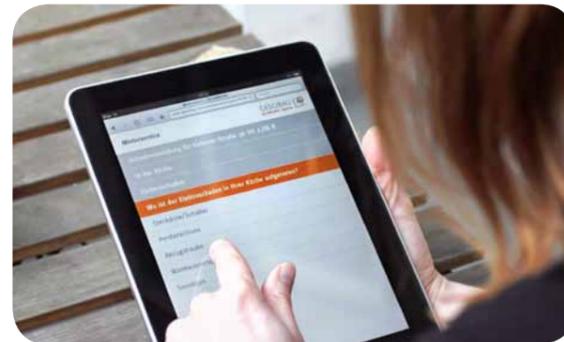
Seit April 2011 bietet die GESOBAU mit dem Online-Mieterservice als eines der ersten Wohnungsunternehmen Deutschlands die Möglichkeit, Schadensmeldungen über das Internet abzugeben. Seit August 2011 ist diese Anwendung auch als App für iPhone und iPad verfügbar. Damit tragen wir nicht nur der Offenheit gegenüber technologischen Innovationen und dem zunehmend digitalen Nutzungsverhalten unserer Mieterinnen und Mieter Rechnung, sondern erhöhen auch signifikant unsere Servicequalität durch die bequeme und jederzeit verfügbare Meldung von Reparaturbedarf.

Dabei ist der Online-Mieterservice ein ergänzendes Angebot zur „konventionellen“ Kontaktaufnahme per Telefon, Anschreiben oder durch einen persönlichen Besuch im Servicecenter. Die Teilnahme ist kostenlos und erfordert lediglich eine Anmeldung auf der GESOBAU-Website. Voraussetzung ist eine gültige E-Mail-Adresse, über die eine Identifizierung erfolgt. Nach einer automatischen Sicherheitsprüfung im SAP-System erhält der Mieter bei Übereinstimmung der Daten einen Zugangslink, der für 24 Stunden gültig ist.

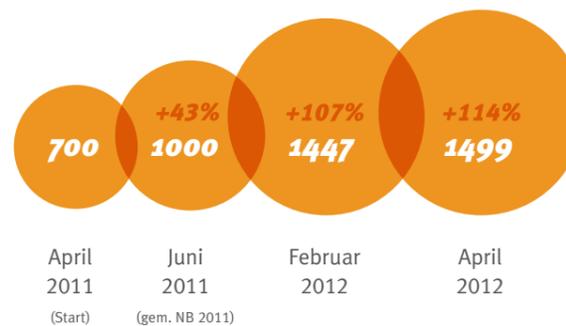
Nach dem Ausfüllen des Online-Formulars durchläuft die Schadensmeldung automatisch unser IT-System und wird direkt an eine zuständige, vertraglich gebundene Firma übermittelt. Diese löst ohne Verzögerung den Reparaturprozess aus und schickt einen Handwerker zum Mieter. Auf Wunsch werden nach Eingang des Reparaturauftrags entsprechende Eingangs- und Terminbestätigungen sowie eine Abschlussinformation per E-Mail versendet. Somit ist der Mieter während des gesamten Prozesses über den Status seiner Meldung informiert.

Die positive Resonanz belegt die konsequente Orientierung dieses innovativen Angebots an den Kundenwünschen im digitalen und mobilen Zeitalter. So schafft der Service Transparenz und sorgt durch Mieterzufriedenheit für Kundenbindung. Darüber hinaus leistet der voll automatisierte Prozess einen wertvollen Beitrag dazu, Ressourcen im Geschäftsbereich zu schonen und nachhaltig die Kosten zu reduzieren – etwa durch Minimierung von Telefon- und Fahrtkosten. Die Online-Schadensmeldung ist jedoch nur der erste Baustein beim Auf- und Ausbau unseres umfassenden Online-Mieterservices, der im Oktober mit erweiterten Funktionen startet. Mieter können dann

auch viele weitere Fragen rund um ihren Mietvertrag (Gästewohnung, Untermieter, Änderung der Vertragsdaten) klären – und das nicht nur als App fürs iPhone und iPad, sondern auch für Android.



### Entwicklung: Zustimmungen/Registrierungen der Mieter



### Innovationspreis-IT „BEST OF 2012“

Diese Service-App wurde mit dem Innovationspreis-IT „BEST OF 2012“ ausgezeichnet. Hierbei wählte eine Experten-Jury aus insgesamt 2.500 Einsendungen in 40 Kategorien die innovativsten IT-Lösungen mit dem höchsten Nutzwert für den Mittelstand aus.

## Bündnis für bezahlbare Mieten

Der Name zeigt bereits die Intention: Das 2012 von den Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umwelt sowie Finanzen zusammen mit den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen entwickelte und am 4. September 2012 unterzeichnete Bündnispapier soll ein Konzept für bezahlbaren Wohnraum, vor allem in der Innenstadt, sein und Mieter in Berlin besser vor Verdrängung schützen. Mit ihrer Unterstützung kommt die GESOBAU den Anforderungen des Landes Berlin nach und beteiligt sich aktiv an der Entwicklung und Stabilisierung einer sozial ausgewogenen Stadt.

### Entstehung des Bündnisses.

Das Bündnis für bezahlbare Mieten ist am 4. September 2012 in Kraft getreten. Damit gibt es erstmals ein verbindliches Dokument, in das die Expertise der Wohnungsunternehmen mit einfließt und das sich des sozialen Gefüges in der Stadt ebenso annimmt, wie es die wirtschaftlichen Herausforderungen der Unternehmen berücksichtigt. So werden notwendige energetische Modernisierungen vom Bündnis (und damit von der Politik) anerkannt, die wirtschaftliche Belastung der Haushalte aber gleichzeitig durch die Deckelung der Umlage von Modernisierungskosten von 11 Prozent auf nur 9 Prozent reduziert – was die GESOBAU übrigens schon häufig selbst tut.

### Begrenzung von Mieterhöhungen.

Hintergrund des Bündnispapiers ist die Erkenntnis, dass in Berlin die Wohnungen knapp werden. Denn die Bevölkerung wächst und wächst – seit 2002 um etwa 10.000 Personen pro Jahr, vornehmlich durch Zuzüge aus dem EU-Ausland. Bei Mieterhöhungen kann es so zur Verdrängung sozial schwächerer Menschen kommen. Darauf reagiert das Bündnis mit einer Begrenzung von Mieterhöhungen bei den landeseigenen Gesellschaften: Neben der Deckelung der Modernisierungsumlage sollen die allgemeinen Mieten mit maximal 15 Prozent in vier Jahren langsamer steigen als bisher mit 20 Prozent in drei Jahren. Darüber hinaus werden einkommensschwächere Menschen gezielt unterstützt. Überfordert eine angekündigte Mieterhöhung den Mieter, kann sich dieser beim Vermieter melden. Bei angemessener Wohnungsgröße und entsprechendem Einkommen (nach Bundes-WBS-Grenzen) wird die Erhöhung dann bei 30 Prozent des Einkommens gedeckelt. Mietern, die dennoch in kleinere Wohnungen ziehen wollen bzw. müssen, soll ein Tausch innerhalb der landeseigenen Gesellschaften ermöglicht werden. Die neue Wohnung soll dann günstiger sein als bei einer Neuanmietung.

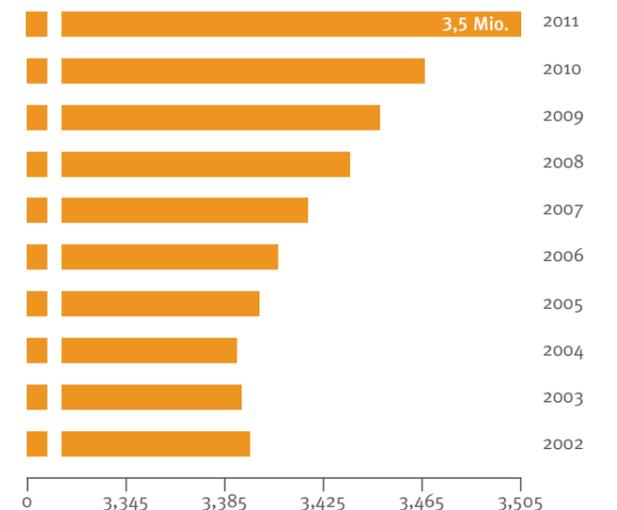
Zudem sollen bei Neuvermietungen künftig etwa die Hälfte der Wohnungen pro Bezirk (50 Prozent innerhalb und 33 Prozent außerhalb des Berliner S-Bahnringes) an Haushalte mit niedrigem Einkommen (nach Berliner WBS-Grenzen) vergeben werden.

### Mehr landeseigene Wohnungen.

Ein weiteres Ziel des Bündnisses ist es, wieder mehr landeseigenen Wohnraum zu schaffen. Gehörte dem Land Berlin 1991 noch ein Drittel aller Mietwohnungen, sind es heute nur noch rund 14 Prozent. Die Zahl der Wohnungen soll von 270.000 in 2011 auf 300.000 Wohnungen bis 2015 erhöht werden – durch Ankauf sowie durch Neubau. Dazu gehört vor allem die Grundstücksvergabe von Bauland durch den Liegenschaftsfonds. In einem Pilotprojekt sollen zunächst 14 landeseigene Grundstücke zum Verkehrswert oder als Sachwerteinlage an die Gesellschaften vergeben werden, damit diese schnell und günstig neue Wohnungen bauen können. Dabei müssen bestimmte Kriterien erfüllt werden wie etwa ein hoher Anteil der stark nachgefragten 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, günstige Mieten oder Barrierefreiheit. Erstmals seit über zehn Jahren wird so auch die GESOBAU in Kürze wieder bauen: In der Mendelstraße in Pankow haben wir 2011 mit den Planungen begonnen, die aber erst durch ein weiteres Grundstück aus dem Liegenschaftsfonds zur konkreten Umsetzung kommen.

### Bevölkerungsstand in Berlin 2002–2011

in Mio. (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)



## Mietschulden? Wir managen das!

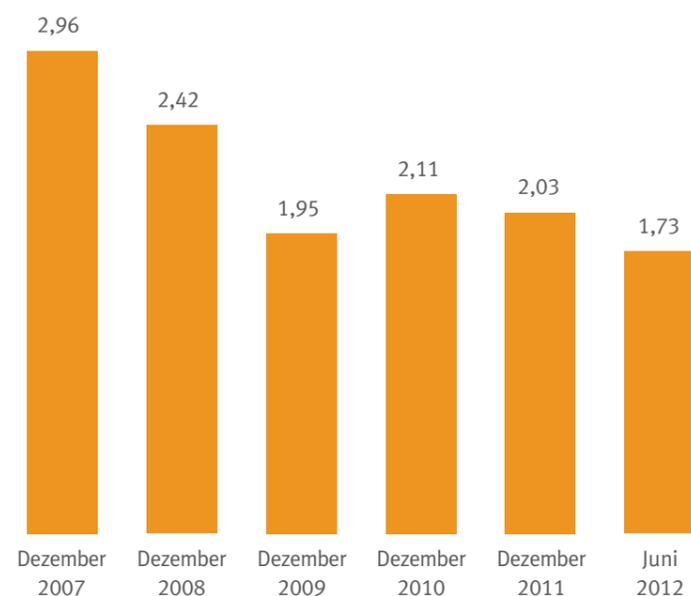
Wie entstehen Mietschulden? Die Antwort auf diese Frage ist mitunter komplex. So können sich in der Entstehung von Mietschulden vielfältige materielle wie immaterielle Notlagen manifestieren: Vom unterdurchschnittlichen Einkommen in Kombination mit einer unangepassten Wohn- und Lebensweise über plötzliche Arbeitslosigkeit oder familiäre Probleme bis hin zu Gesundheitsproblemen sind die Ursachen vielfältig und verlangen nach mehrdimensionalen Lösungsansätzen. Die GESOBAU setzt auf eine Kombination aus konsequentem Forderungsmanagement, Mietschuldenberatung und Sozialmanagement.

Denn zum einen geht es natürlich darum, unsere finanziellen Verluste so gering wie möglich zu halten und unsere wirtschaftliche Stabilität im Sinne aller Mieterinnen und Mieter zu gewährleisten. Zum anderen wollen wir aber auch dem Einzelnen einen persönlich unangenehmen und frustrierenden Wohnungsverlust durch Räumung als letzte Konsequenz ersparen. Das beinhaltet, dass in Schwierigkeiten geratenen Mietern spätestens nach vier Wochen ein Angebot zur Mietschuldenberatung unterbreitet wird,

um gemeinsam Lösungen zu finden und um Mietschulden nicht nur auszugleichen, sondern in Zukunft vorzubeugen. Im Bedarfsfall bieten wir anschließend Hilfe durch unser Sozialmanagement oder externe Sozialpartner an.

Gleichzeitig ist unser Forderungsmanagement effektiv und erfolgreich. Seit 2010 arbeiten wir eng mit Partnern zusammen, die ab der zweiten Mahnung per Anschreiben, Telefon oder persönlichen Besuch direkt Kontakt zu Mietschuldern aufnehmen und diese unterstützen. Die Delpro GmbH (Märkisches Viertel), Degewo Forderungsmanagement GmbH (Wedding) und Debeo GmbH (Pankow, Weißensee) sollen säumigen Mietern die Regulierung ihrer Rückstände ermöglichen. Und sollten wirklich alle Mittel ausgeschöpft sein, setzen wir eine schnelle und konsequente Räumung durch. Mit Erfolg: Seit Einführung dieses Systems konnten wir die Mietrückstände von 2,11 Millionen Euro (31.12.2010) auf 1,73 Millionen Euro (30.06.2012) weiter senken.

Entwicklung Mietschulden wohnende Mieter in Mio. €

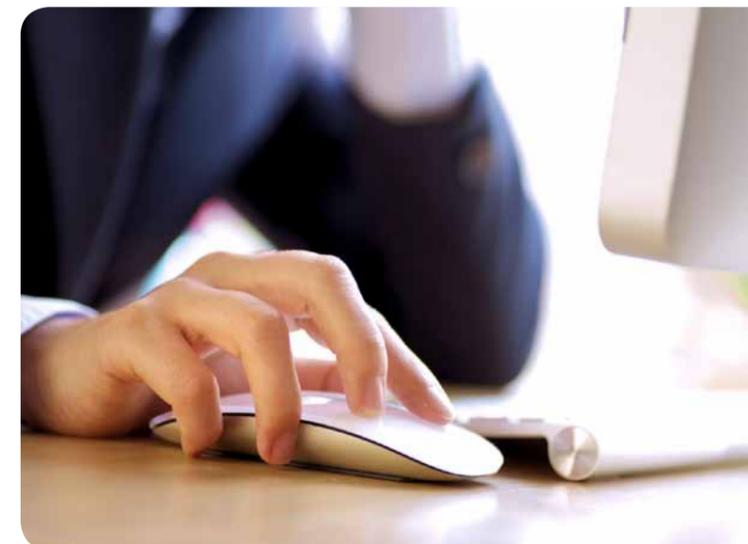


## Elektronische Partnersuche

Schneller, kostengünstiger, ressourcenschonender, umweltfreundlicher: Nachdem wir bereits seit 2007 Rechnungen von Energie-, und Wasserversorgern, Müllabfuhr und Recyclingfirmen elektronisch bearbeiten, erfolgt seit September 2010 auch die Vergabe von Bauaufträgen (nach VOB) auf diesem Wege. Heute werden bereits über 95 Prozent aller VOB-Vergaben über unsere elektronische Vergabeplattform abgewickelt. Die Einführung für Liefer- und Dienstleistungsverträge (nach VOL) erfolgte dieses Jahr.

Umweltfaktoren und Arbeitseffizienz spielen in diesem Zusammenhang die wichtigste Rolle. Bei durchschnittlich etwa 150 Ausschreibungen à 100 Seiten pro Jahr, die vorher per Post an je zehn Bieter versendet wurden, können so ca. 150.000 Blatt bedrucktes Papier sowie Porto gespart werden. Und unsere Mitarbeiter können ihre Kapazitäten für andere Aufgaben einsetzen als für Druck, Zusammenstellung und Versand der Unterlagen.

Darüber hinaus verfolgt die GESOBAU mit der elektronischen Vergabeplattform die Grundsätze von Verfahrenstransparenz, Nichtdiskriminierung und Gleichbehandlung weiter. So verpflichten sich Bieter im Rahmen des Vergabeverfahrens zu einem integren Verhalten und müssen eine Eigenerklärung zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen abgeben, insbesondere in Bezug auf die soziale



und gesundheitliche Sicherheit ihrer Mitarbeiter sowie auf die ordnungsgemäße Registrierung und den ordnungsgemäßen Betrieb ihres Unternehmens. Ab bestimmten Auftragswertgrenzen, die von der Art des jeweiligen Vergabeverfahrens abhängen, werden zusätzlich Angaben zur Frauenförderung abgefragt.

## Qualität zahlt sich aus



Bei 40.000 bewirtschafteten Wohnungen werden bei der GESOBAU natürlich jedes Jahr eine Vielzahl von Reparaturaufträgen ausgelöst. 2011 waren es rund 125.000. Die fortlaufende Instandhaltung bzw. Instandsetzung in unseren Beständen schafft dauerhaft Arbeitsplätze vor Ort und schont Ressourcen, da sich Investitionen in die Errichtung neuer Objekte, zum Beispiel im Sanitärbereich, oft vermeiden lassen. Grundvoraussetzung dafür ist eine hohe Qualität der handwerklich erbrachten Leistungen, auf die wir großen Wert legen. Deshalb erfolgen durch unsere Mitarbeiter stichprobenartige Kontrollen von Arbeitsprotokollen und Rechnungen der beauftragten Firmen. Zudem erkundigen sie sich bei Mietern nach der Zufriedenheit mit ausgeführten Arbeiten, die nach einem Schulnotensystem bewertet werden. Die Prüfungsergebnisse werten wir regelmäßig mit den Lieferanten und Firmen aus. Mit diesem Qualitätsmanagement sorgen wir nicht nur für die finanzielle Absicherung unserer Investitionen, sondern erhöhen durch die Aufrechterhaltung von Komfort und Sicherheit auch nachhaltig die Mieterzufriedenheit.

# Nachhaltig kommunizieren

*Wir kaufen Bio-Lebensmittel und Fair-Trade-Produkte, trennen Müll und achten auf unseren Energieverbrauch. Ein verantwortungsbewusster und nachhaltiger Konsum ist in der heutigen Gesellschaft längst zu einer Lebenseinstellung geworden, die das Kaufverhalten beeinflusst. Nicht zuletzt deshalb ist Nachhaltigkeit auch ein Thema, das zunehmend in der Marketingkommunikation Verwendung findet. Wenn sich ein Unternehmen für die Umwelt und die Gesellschaft engagiert, schafft das Vertrauen bei den Verbrauchern. Nachhaltigkeit hat also eine starke Imagewirkung, weshalb viele Unternehmen dieses Thema aufgreifen. Entscheidend ist hier, wie glaubwürdig das geschieht.*

Bei uns ist Nachhaltigkeit gelebte Realität und bedeutet, jeden Tag aufs Neue Verantwortung für die Umwelt, die Stadt und die Menschen, die in ihr leben, zu übernehmen. Denn die GESOBAU zeigt bereits seit Jahren im Großen wie im Kleinen ökonomisches, ökologisches und soziales Engagement. Zahlreiche Projekte und unsere umfangreichen Investitionen in Modernisierungen belegen das ebenso, wie der 2010 an uns verliehene Deutsche Nachhaltigkeitspreis.

Deshalb haben wir 2011 beschlossen, eine Nachhaltigkeitskampagne zu entwickeln und umzusetzen – eine gleichermaßen logische wie konsequente Entscheidung, mit der wir eine Vorbildfunktion im deutschen Wohnungsmarkt übernehmen, in dem das Thema kommunikativ noch immer relativ neu ist. Das Ziel war zum einen, die GESOBAU eindeutig am Berliner Markt zu positionieren und von den Wettbewerbern abzugrenzen. Wir haben analysiert, in welchem Bereich das größte Differenzierungspotenzial vorhanden ist. Unser nachhaltiges Engagement bot hier einen relevanten und langfristig tragfähigen Aufhänger sowie als Alleinstellungsmerkmal die Möglichkeit, das Thema glaubwürdig und vor allem als Erster zu besetzen.

Zum anderen verfolgt die Kampagne das Ziel, die Menschen in Berlin für Themen wie Umweltschutz, Energieeffizienz, Mülltrennung, Nachbarschaft, Toleranz, Bildung u. v. m. im Zusammenhang mit ihrer Wohnung zu sensibilisieren und konkrete, nachvollziehbare Mehrwerte für unsere Mieterinnen und Mieter zu schaffen. Unter dem Kampagnenlogan „Heute schon wie morgen wohnen“ werden seitdem viele unterschiedliche Themen und Vorteile kommuniziert, die sich aus einer Wohnung bei der GESOBAU ergeben – wie zum Beispiel die Senkung der Betriebskosten durch energetische Modernisierungen oder ein offenes, multikulturelles Miteinander in der Nachbarschaft.

„Ich will auch mitmachen.“



In der visuellen Übersetzung haben wir uns für ein ungewohntes und humorvolles Konzept entschieden, das sich bewusst von den austauschbaren Bildwelten anderer Kampagnen unterscheidet. Denn wir sind davon überzeugt, dass man die Aufmerksamkeit und das Interesse des Betrachters nur gewinnen kann, wenn man eigenständig kommuniziert und es schafft zu unterhalten. Deshalb haben wir uns direkt in die Wohnungen und damit in die Lebensrealität unserer Mieter begeben und Einrichtungsgegenstände zu den lebendigen Protagonisten der Kampagne gemacht. Das ist ungewöhnlich, macht Spaß und besitzt Identifikationspotenzial. Denn mal ganz ehrlich: Wer hat sich noch nicht selbst dabei erwisch, mit seinem

Teddybären, seinem Laptop oder seiner Zimmerpflanze zu sprechen?

So bringen unsere lebendigen Gegenstände die Berlinerinnen und Berliner auf Plakaten im Stadtbild, in Anzeigen, im Internet sowie auf zahlreichen Werbemitteln zum Schmunzeln und zum Nachdenken. Die bisher durchweg positive Resonanz auf unsere Kampagne bestätigt uns in der Entscheidung, diese auch in den nächsten Jahren fortzuführen. Denn wie alles andere ist auch sie für uns eine Investition in die Zukunft: Getreu dem Motto „Heute schon wie morgen wohnen“ soll auch unsere Kommunikation nachhaltig sein und wirken.



## Ein Viertel für Jung und Alt

*Das Märkische Viertel bereitet uns viel Freude, aber auch ebenso viel Arbeit. Denn das Quartier stellt uns durch den demografischen Wandel und seine sozial wie kulturell heterogene Bevölkerungsstruktur vor große Herausforderungen.*



### Bildung ist der Schlüssel zur Integration.

Die „Bildungslandschaft Märkisches Viertel“, eine Bildungsinitiative aller schulischen Einrichtungen, bezirklicher Akteure und der GESOBAU, setzt genau an dieser Stelle an: Ein gemeinsames Leitbild verpflichtet die Beteiligten zur Profilierung aller Schulstandorte, um dem Stadtteil eine bunte und lebendige Infrastruktur zu bieten, die Kindern beste Lernmöglichkeiten eröffnet und die bildungsorientierten Bewohner an das Viertel bindet. So wollen wir den Stadtteil prägen, ihm Identität stiften und zu einer positiven Außenwahrnehmung beitragen.

Ein weiteres relevantes Thema für uns ist der demografische Wandel. Neben dem seit 2003 bestehenden „Netzwerk Märkisches Viertel“ (NWMW), einem von der GESOBAU mitinitiiertem Verein, der sich das Ziel gesetzt hat, älteren Menschen ein möglichst langes selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, unterstützen wir zahlreiche Initiativen und Projekte, die sich dem Thema „älter werdende Gesellschaft“ auf ganz praktische Weise nähern. Das reicht von der Förderung seniorenfreundlicher Sportangebote bis hin zur Unterstützung von Menschen mit Demenzerkrankung und ihren Angehörigen.

### Das Bielefelder Modell in Berlin.

Dieses Ziel verfolgt das Wohnprojekt „Zuhause – gewohnt sicher“, das die GESOBAU im Mai 2011 als Pilotprojekt im Märkischen Viertel ins Leben rief und das mit einem Workshop startete, zu dem wir Vertreter des NWMV, des Bezirks Reinickendorf sowie Theresia Brechmann, die Projektleiterin des von ihr initiierten originalen „Bielefelder Modells“ in Bielefeld, eingeladen hatten. Im Mittelpunkt des Modells steht die Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale.

Unser Ziel ist es, attraktive Nachbarschaften und sozial-räumliche Integration zu fördern und ein ausdifferenziertes Angebot zu schaffen, das alle Bewohnergruppen berücksichtigt. Das erreichen wir neben der städtebaulichen Aufwertung durch hohe Investitionen vor allem durch soziales Engagement im Rahmen von Projekten und Kooperationen, die nachhaltige Strukturen aufbauen und einen konkreten Beitrag zur integrativen Stadtentwicklung leisten.

### Kernelemente des Bielefelder Modells:

1. Hilfe und Pflege
2. Regelmäßige Beratungsangebote vor Ort
3. Unterstützung von Selbsthilfeaktivitäten
4. Begegnung der Generationen
5. Beratung von Angehörigen und Freunden
6. Wählbarer 24h-Hausnotrufdienst
7. Vermittlung von Hauswirtschafts- und Pflegediensten
8. Interkulturelle Seniorenhilfe
9. Förderung von Selbsthilfe und Dienstleistungsvielfalt

Das erste Pilotprojekt umfasst insgesamt rund 1.500 Wohnungen in einer zentralen Wohnhausgruppe und im Seniorenwohnhaus am Senftenberger Ring. Kooperationspartner ist das UNIONHILFSWERK, das rund um die Uhr eine telefonische und persönliche Erreichbarkeit sicherstellt. Das Projekt beinhaltet ein Nachbarschaftscafé für die Mieter, das tagsüber allen Menschen im Gebiet zur Verfügung steht, die nicht alleine sein wollen, nicht mehr alleine kochen können oder Unterstützung benötigen.

Mit unserem Service wollen wir die Alltagsgestaltung und die Nachbarschaft aktiv unterstützen und vermitteln im Bedarfsfall professionelle Betreuung und Versorgung inklusive vieler vergünstigter und besonderer Leistungen. So organisieren wir für die Mieter nicht nur Hol- und Bringdienste oder Begleitung, sondern haben auch eine Beratungsstelle mit regelmäßigen Sprechzeiten für sie eingerichtet.

Begleitet wird das Projekt durch einen Projektbeirat, dessen Mitglieder – drei bis fünf Bewohner des Projektgebietes – einmal monatlich mit Vertretern von GESOBAU

und UNIONHILFSWERK tagen. Der Beirat hat eine wichtige Schnittstellenfunktion, da hier Anliegen, Wünsche und Probleme, die sich im Zusammenhang mit dem Projekt ergeben, gesammelt und an uns herangetragen werden. 2013 wird das Pilotprojekt evaluiert, um zu prüfen, wie und unter welchen Bedingungen ein vor allem wirtschaftlich tragfähiges Modell auf Quartiersebene umsetzbar ist.

### Barrierearme Wohnungen



## Willkommen im digitalen Zeitalter

Unser Versprechen „Heute schon wie morgen“ setzen wir auch bei der technischen Ausstattung unserer Wohnungen um. So sind mittlerweile mehr als 90 Prozent unserer Bestände an das Breitbandkabelnetz angeschlossen. Mit dem Glasfasernetz investieren wir darüber hinaus in eine Technik, für die es noch gar keine Breitenanwendung gibt – und rüsten uns so für die Zukunft. Dadurch können wir nicht nur unseren Mietern einen Mehrwert bieten, sondern auch den Markt aktiv mitentwickeln, Pilotprojekte durchführen und Innovationen testen – etwa im Bereich „Ambient Assisted Living“.

### Kabelaufrüstung inklusive Glasfaser



Die Vorteile für unsere Mieter sind neben einer hochmodernen, sicheren und komfortablen Medienversorgung auch die unschlagbaren Mengentarife, die wir als Großabnehmer bei den Kabelanbietern Primacom (14.697 WE) und Kabel Deutschland (20.085 WE) durchsetzen, sowie die Vereinfachung unübersichtlicher Kabel-TV-Tarifmodelle und die Umlage auf die Betriebskosten. So können Kunden mit einem kostenlosen SD-Receiver bereits eine Vielfalt an Digitalprogrammen empfangen. Die Resonanz ist sehr positiv. Viele Mieter buchen auch kostenpflichtige Produkte hinzu, wie etwa HD-Angebote mit Zusatzprogrammen oder Internet über denselben Anschluss. Wirtschaftlich gesehen garantiert uns diese Investition ein zeitgemäßes Produkt, erhöht dessen Vermarktungsfähigkeit und sichert unser eingangs erwähntes Versprechen.

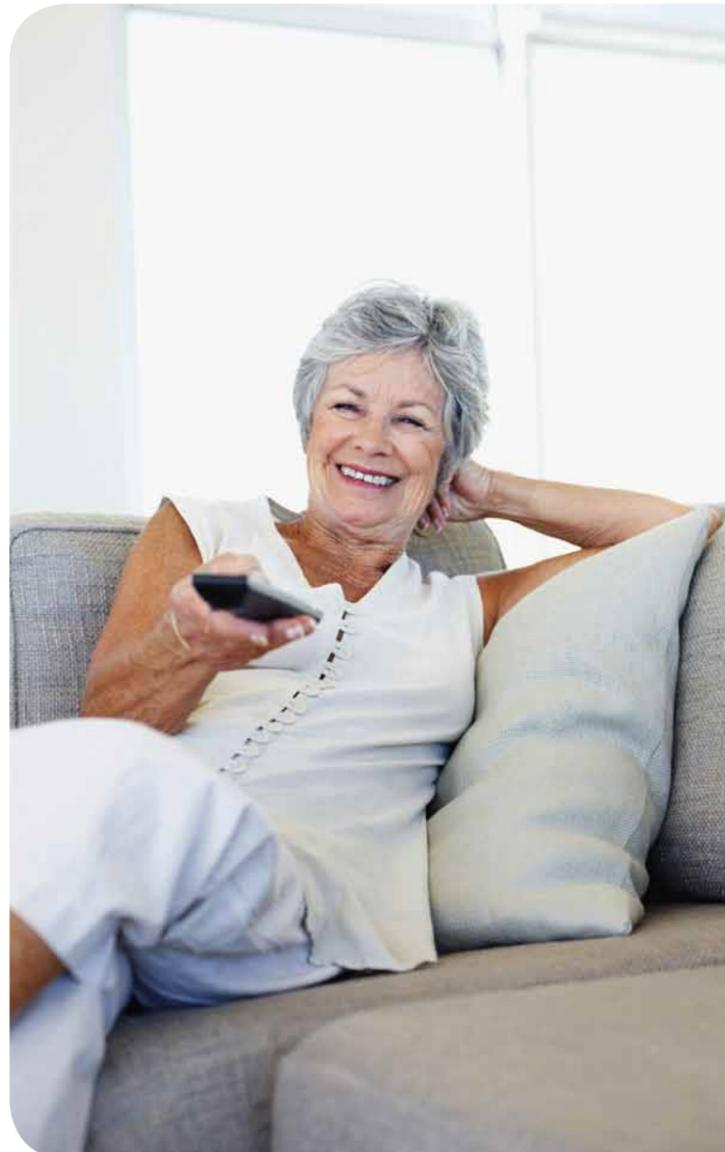
## Intelligente Assistenzsysteme

*Das Licht geht per Sprachsteuerung an und aus. Elektrische Geräte schalten sich beim Verlassen der eigenen vier Wände von selbst ab. Die Heizung reagiert von allein darauf, wenn ein Fenster geöffnet wird. Sensoren überwachen die Vitalfunktionen des Mieters und lösen im Ernstfall den Notruf aus. Für all das und vieles mehr steht der Begriff „Ambient Assisted Living“ (AAL), hinter dem sich intelligente Assistenzsysteme verbergen, die dem Wohn- und Lebensalltag in Zukunft einen nachhaltigen Mehrwert geben können.*

Die Möglichkeiten technikbasierter Anwendungen zuhause scheinen endlos. Noch fehlen zwar flächendeckende Praxisbeispiele, mit denen sich Leistungsangebote, Wirtschaftlichkeit, Anwenderverhalten und Nutzungsbereitschaft überzeugend darstellen lassen. Pilotprojekte zeigen jedoch bereits deutlich, dass interaktive Kommunikationslösungen nachhaltig viel bewirken können. Die Verbindung von moderner Technologie mit sozialen Dienstleistungen und energieeffizienten Techniken ermöglicht innovative Wohnungslösungen und Sicherheit und steigert die Lebensqualität. Besonders für älter werdende Menschen stellen die intelligenten Assistenzsysteme eine Möglichkeit dar, die individuelle Lebenswelt so einzurichten, dass ein selbstbestimmtes Leben im vertrauten Wohnumfeld lange möglich ist.

Darum engagiert sich die GESOBAU aktiv in Netzwerken und Arbeitskreisen, die sich mit AAL und zukunftsorientierten, intelligenten Wohnungslösungen befassen sowie Finanzierungsmodelle für Produktentwickler, Anbieter und Anwender erörtern. Als Beispiel sei hier unsere Mitgliedschaft im Verein Connected Living e.V. genannt. Konkrete Maßnahmen sind zwar noch nicht geplant, jedoch in absehbarer Zeit zu erwarten. Denn die wichtigste Voraussetzung für eine Nutzung von AAL ist bereits vorhanden: flächendeckendes Breitbandkabel und Internetzugang in unseren Beständen.

Ein erster Schritt zur Umsetzung innovativer Lösungen für eine individuelle, energieeffiziente Wohnungsnutzung war die Ausstattung von 10.000 Wohnungen mit intelligenten Stromzählern (Smart Metern) 2011. Weiterhin werden vorerst vorrangig kleinere Lösungen mit überschaubaren Kosten erprobt. AAL wird dann als unterstützende Maßnahme zur Alltagsgestaltung älterer Bewohner vor allem dort zum Einsatz kommen, wo Quartiere bereits über barrierefreie Zugänge und altersgerechte Wohnungsbestände verfügen, die ein langes aktives und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglichen.



## Werbung mit doppeltem Nutzen

*Natürlich müssen wir in der Image-, Produkt- und Mitarbeiterkommunikation auch Werbung in eigener Sache machen. Diese findet durch die Digitalisierung unserer Kommunikationslandschaft zwar verstärkt online statt, wodurch wir automatisch Papier und Produktionskosten sparen. Auf Werbeartikel und Drucksachen können wir dennoch nicht ganz verzichten.*

Deshalb achten wir bei der Bestellung von Werbeartikeln und Drucksachen auf umweltfreundliche Produktion, verwendete Inhaltsstoffe und möglichst kurze Lieferwege. So kommen bei den Werbeartikeln verstärkt Biobaumwolle, Recyclingpapier und Biokunststoffe zum Einsatz. Bei der Herstellung achten wir darauf, dass keine Weichmacher oder giftige Farben verwendet werden und dass möglichst in Europa produziert wird. Und wir setzen auf langlebige Werbeartikel mit hohem Nutzwert statt auf Wegwerfartikel. Beispiele hierfür sind Taschen aus LKW-Plane, Spiele für Kinder aus Holz, Straßenspiele mit Malkreide und Einkaufsbeutel aus Biobaumwolle.

Bei Printprodukten haben wir mittlerweile eine FSC-Zertifizierung der Druckereien zur Voraussetzung für die Auftragsvergabe gemacht. Flyer und Broschüren, aber auch Geschäftspapiere wie Briefbögen und Umschläge, sind seitdem aus FSC- oder sogar Recyclingpapier. Positiver Nebeneffekt: Durch das FSC-Logo auf den Drucksachen wird unser nachhaltiges Engagement öffentlichkeitswirksam: Sowohl unsere Mitarbeiter als auch Dienstleister und Lieferanten werden zum Nach- und Umdenken angeregt, in Zukunft selbst auf eine umweltfreundliche Produktion zu achten.

Imagebroschüren wie Geschäftsberichte – oder auch der Nachhaltigkeitsbericht, den Sie gerade in Händen halten – werden ausschließlich klimaneutral gedruckt. Summa summarum sparen wir dadurch übrigens kein Geld, die Produkte sind in den meisten Fällen sogar teurer. Aber das ist uns die Umwelt allemal wert.





### **360° Umwelt**

#### **Weniger verbrauchen, mehr erreichen**

Im Umwelt- und Klimaschutz geht es darum, wertvolle Ressourcen zu schonen. Hier bietet uns der Energiebedarf unserer Wohnhäuser große Gestaltungsmöglichkeiten. Allein durch die Komplettmodernisierung des Märkischen Viertels werden 75 Prozent CO<sub>2</sub> bis 2015 eingespart. Zudem setzen wir verstärkt auf die Versorgung mit Ökostrom, motivieren unsere Mieter zum Strom- und Wassersparen und sensibilisieren sie für einen bewussten Umgang mit Müll. Und wir gehen selbst mit gutem Beispiel voran, indem wir auf Grüne IT setzen und in unseren Geschäftsprozessen den Verbrauch etwa von Strom und Papier signifikant reduzieren. Denn der Schutz unserer Umwelt ist ein Thema, das alle angeht und das man nur ganzheitlich angehen kann.

# Energie sparen will gelernt sein

Von 2008 bis 2015 modernisiert die GESOBAU insgesamt 13.000 Wohnungen im Märkischen Viertel energetisch, was zu einer Halbierung der Heizkosten für die Mieter führt. Doch einige Bewohner schaffen es trotz energieeffizienter Wohnungen nicht, ihre Betriebskosten wie erwartet zu senken, teilweise werden sogar hohe Nachzahlungen fällig. Speziell für diese Zielgruppe haben wir gemeinsam mit der Berliner Energieagentur (BEA) und dem Caritasverband Berlin das Projekt „Energiespar-Check“ entwickelt. Ziel der „Hilfe zur Selbsthilfe“ ist es, die Energie- und Betriebskosten bei den Betroffenen nachhaltig zu senken.

### Im Fokus: das Verbraucherverhalten

Das Potenzial zur Energieeinsparung durch Modernisierung kann nur ausgeschöpft werden, wenn das individuelle Verbraucherverhalten mit der neuen Technik Schritt hält. Genau hier setzt der „Energiespar-Check“ an. Neben der Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen können durch gezielte Beratung und einfach umzusetzende Maßnahmen in vielen Privathaushalten jedes Jahr Energie-, Wasser- und Heizkosten gespart werden – was besonders für einkommensschwache Haushalte von großer Bedeutung ist.

### Im Einsatz: die Energiespar-Scouts

Nehmen die Mieter das freiwillige, kostenlose Beratungsangebot an und vereinbaren einen Termin, bekommen sie Besuch von unseren „Energiespar-Scouts“, die das Verbraucherverhalten analysieren und Einspartipps geben. Bei den Scouts handelt es sich um Langzeitarbeitslose aus Reinickendorf, die durch die Caritas geschult wurden. Der „Energiespar-Check“ fördert so nicht nur Energieeinsparungen, sondern auch die soziale Integration im Kiez und garantiert Beratung auf Augenhöhe. Im Abstand von ein paar Wochen erfolgt ein weiterer Besuch, bei dem die Mieter eine auf sie zugeschnittene Energiesparbox ausgehändigt bekommen, in der sich unter anderem ausschaltbare Steckerleisten, Energiesparlampen und Thermohydrometer sowie – zur weiteren Unterstützung – unser Mieterhandbuch „Nachhaltig wohnen“ befinden.

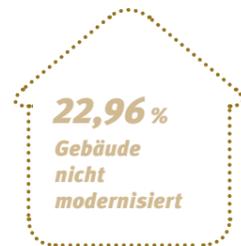
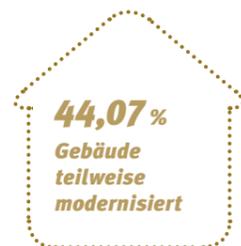
### Im Gebrauch: das Mieterhandbuch

Wie können Strom und Wasser gespart werden? Wie lüftet man richtig? Was sollte man beim Einrichten mit Möbeln und bei Haushaltsgeräten beachten? Das kompakte Nachschlagewerk bietet auf 36 Seiten umfassende Informationen zu diesen und vielen weiteren Themen wie gesundem und sicherem Wohnen oder Mülltrennung – und beinhaltet Rufnummern von Ver- und Entsorgern sowie dem jeweiligen Kabelanbieter. Seit Mai 2012 ist das Mieterhandbuch kostenlos bei der GESOBAU erhältlich, wird Neumieter mit der Begrüßungsmappe zur Verfügung gestellt und kann bei unseren Kundenbetreuern angefordert werden. Begleitend veröffentlicht die GESOBAU weiterhin regel-

mäßig Informationen rund um das Thema Energiesparen in der Mieterzeitschrift „Hallo Nachbar“, in Flyern sowie auf der eigenen Website.

### Im Blick: das Klimabündnis

Der „Energiespar-Check“ ist ein weiterer Mosaikstein auf unserem Weg zur Erfüllung der Klimaschutzvereinbarung 2020. Aktuell sind sieben „Energiespar-Scouts“ im Märkischen Viertel im Einsatz und bis zum 31. August 2012 wurden 187 Mieter im Rahmen des EU-geförderten Projekts beraten, das im April 2012 startete. Über die angestrebte Reduzierung des Verbrauchs sollen so auch private Haushalte zu den Klimaschutzzielen des Landes Berlin beitragen.



Zahlen per 31.12.2011



Eingesparte CO<sub>2</sub>-Emissionen nach energetischer Modernisierung im MV in Tonnen/Jahr  
Basis: Verbräuche 2007

2008  
**1.085**

2009  
**3.866**

2010  
**9.933**

2011  
**15.462**

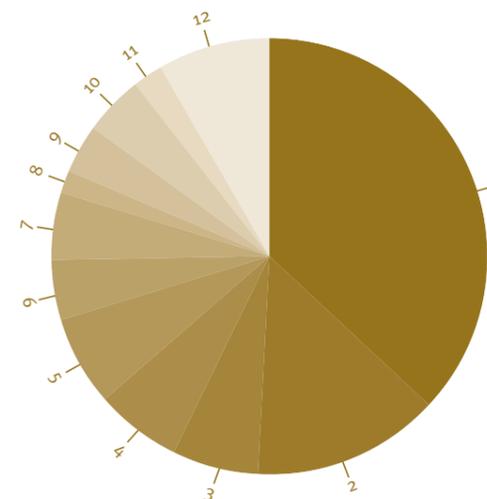
**Gesamt: 30.346**

## Klimaschutzvereinbarung 2020

Die Klimaschutzvereinbarung 2010 zwischen der GESOBAU, den anderen fünf städtischen Wohnungsunternehmen und dem Land Berlin hatte das Ziel, bis Ende 2010 mindestens 10 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen in den rund 268.000 städtischen Wohnungen einzusparen (56.000 Tonnen) – und wurde mit dem Ergebnis von 91.000 Tonnen deutlich übertroffen, wobei ein Großteil der Einsparungen (23.000 Tonnen) auf das Konto der GESOBAU ging.

Nun setzen das Land Berlin und die Wohnungswirtschaft die erfolgreiche Klimaschutzpartnerschaft fort. Ziel der neuen, am 9. September 2011 unterzeichneten Vereinbarung ist ein „CO<sub>2</sub>-Deckel“ für jede Wohnung. Sie legt in Einzelvereinbarungen verbindlich fest, wie viel CO<sub>2</sub> eine Wohnung im Jahr 2020 noch ausstoßen darf. Bei der GESOBAU sind das 1,38 Tonnen CO<sub>2</sub>. So wird bis 2020 ein CO<sub>2</sub>-Entlastungseffekt von insgesamt rund acht Millionen Tonnen erreicht.

Durchschnittliche Betriebskosten einer Wohnung



1. Kosten für Heizung und Warmwasser 37,07 %
2. Kosten für Abwasser 13,95 %
3. Grundsteuer 6,46 %
4. Hauswartkosten 6,12 %
5. Müllbeseitigung 6,80 %
6. Aufzug 4,42 %
7. Gebäudereinigung 5,10 %
8. Allgmeinestrom 1,70 %
9. Außenanlagen 3,40 %
10. Kabel- /Antennenkosten 4,42 %
11. Straßenreinigung 2,38 %
12. Sonstiges (Versicherung, Schönsteinreinigung etc.) 8,16 %

## Grüner Strom. Garantiert.



Bereits seit Anfang 2008 bezieht die GESOBAU grünen Strom für den gesamten Hausstrom. Mit diesem werden nicht nur unsere Verwaltungsgebäude, sondern auch die Aufzüge, Treppen- und Wegebeleuchtungen und vieles mehr in sämtlichen Wohnhäusern betrieben. Um sicherzustellen, dass auch „Öko“ drin ist, wo „Öko“ drauf steht, erwirbt die GESOBAU spezielle Herkunftsnachweise – sogenannte Ökostromzertifikate – bei unserem Energieversorger Vattenfall. Das System regelt europaweit die

Nutzung regenerativer Energien und gilt als zuverlässiges Verfahren, um nachzuweisen, in welchen Anlagen grüner Strom erzeugt wird. Die gekauften Ökostromzertifikate beziehen sich auf Wasserkraftwerke in Finnland, Norwegen, Schweden und Dänemark. Dabei fallen Mehrkosten in Höhe von insgesamt 14.000 Euro für dieses Verfahren an, das uns allen grünen Strom sichert. Diese trägt die GESOBAU komplett selbst und legt sie nicht über die Betriebskosten auf die Mieter um.



## Alles für die Tonne? Aber bitte für die richtige!

*Gespräche mit unseren Mietern zeigen uns: Es gibt ein breites Bewusstsein für den Zusammenhang der Themen Müll und Umwelt. Dass zwischen Theorie und Praxis jedoch oft genug ein Unterschied besteht, beweist die Tatsache, dass in unseren Müllanlagen Abfälle oft in der falschen Tonne landen. Neben der Sensibilisierung unserer Mieter auf verschiedenen Wegen haben wir uns dieses Problems verstärkt selbst angenommen.*

Im Rahmen einer gemeinsamen Ausschreibung mehrerer Wohnungsunternehmen wurde am 1. Januar 2012 ein Vertrag zwischen der GESOBAU und ALBA über den Einsatz von Müllwerkern im Märkischen Viertel geschlossen. Zentraler Bestandteil des vereinbarten Abfallmanagements ist die Müllplatzbetreuung sowohl von Abfallplätzen im Außenbereich als auch von Müllräumen im Gebäude. Dort kümmern sich die Müllwerker um die Kontrolle und das Nachsortieren der Abfall- und Wertstoffbehälter und gewährleisten Ordnung und Sauberkeit auf dem Müllplatz. Zu diesem Zweck finden bis zu viermal in der Woche Begehungen statt.

Ist es wieder einmal vorgekommen, dass Abfall nicht den Weg in den richtigen Behälter gefunden hat, korrigiert der Müllwerker die Fehlbefüllung. Besonderes Augenmerk gilt hierbei Kunststoffen, Papier, Karton und Glas, um diese Wertstoffe durch richtige Trennung nachhaltig zu sichern. Auch lassen sich durch regelmäßige Kontrolle und Nachsortierungen Sonderabfuhrungen vermeiden sowie der tatsächliche Bedarf an Restmüll- und Wertstoffvolumina besser ermitteln. Einmal pro Woche hinterlässt der Müllwerker den Müllplatz besenrein und in ordentlichem Zustand. Schließlich sollen unsere Mieter diesen „freiwillig“ betreuen.

Dazu werden die Anordnung der Behälter kontrolliert, Deckel geschlossen und Behälteraufkleber auf einwandfreien Zustand überprüft. Zudem wird es künftig Abfallmanagement-Zertifikate auf allen Müllplätzen der GESOBAU sowie neue Info-Tafeln über Restmüll- und Wertstofftrennung geben.

Mit diesem Modell streben wir zum einen die Reduzierung des Restmüllanteils und Erhöhung des Wertstoffanteils an, was in erster Linie der Umwelt zugutekommt. Zum anderen hat es auch einen wirtschaftlichen Aspekt: Wir versprechen uns davon Einsparungen bei den Betriebskosten, die letztlich zu einer Kostenersparnis für unsere Mieter führen sollen. Da die Zusammenarbeit mit ALBA beim Einsatz der Müllwerker erst seit Kurzem existiert, gibt es noch keine signifikanten Kennzahlen, außer der vertraglich vereinbarten Einsparung von 28 Prozent der Müllkosten in den nächsten vier Jahren. Wir sind bestrebt, künftig konkrete Werte zu ermitteln und auszuweisen – wie etwa die CO<sub>2</sub>-Einsparung oder die tatsächliche Auswirkung auf die Betriebskosten.

### Das meiste landet immer noch im Hausmüll

Art	Gesamtvolumen in l
Hausmüll	99.543.600
Gelbe Tonne Plus	49.890.880
Papier	39.970.840
ALBA Behälter Management	23.466.040
Grünglas	5.259.540
Weißglas	4.877.080
Biogut	4.168.320
Wertstofftonne	282.360

(Stand: 31.12.2011)

## Alles eine Frage der Technik

*Um den eigenen Arbeitsalltag noch umweltfreundlicher, sparsamer und effizienter zu gestalten, optimiert die GESOBAU kontinuierlich ihre Arbeitsprozesse und ihre technische Infrastruktur. Darüber hinaus werden Mitarbeiter motiviert, eigene Vorschläge einzubringen und umzusetzen, um im Betrieb Ressourcen und Geld zu sparen. Im letzten Bericht haben wir bereits die Projekte „Grüne IT“ und „Prosa 15+“ sowie deren erste Erfolge dokumentiert. Da der technische Fortschritt ebenso wenig an Dynamik verliert wie das Engagement unserer Mitarbeiter, machen wir in beiden Projekten auch weiterhin große Fortschritte.*

### Grüne IT: Multifunktionsgeräte

Nach der Installation einer energieeffizienten IT-Infrastruktur und dem Austausch veralteter Röhrenmonitore durch TFT-Flachbildschirme (70Prozent Einsparung bei Strom und CO<sub>2</sub>-Emissionen) lag 2011 der Fokus auf Multifunktionsgeräten. Bei einer Ausschreibung zu deren Beschaffung waren niedriger Energieverbrauch und geringe Emissionswerte die entscheidenden Kriterien. Auch wurde darauf geachtet, dass die Systeme nach dem Drucken, Kopieren, Scannen und Faxen besonders schnell in den Energiesparmodus schalten und eine kurze Aufwärmzeit haben. Zudem mussten sich die Anbieter verpflichten, Tonermodule und Verpackungen zurückzunehmen und einer umweltgerechten Wiederverwertung oder Entsorgung zuzuführen. Durch die Anschaffung der gemeinschaftlich genutzten Farbgeräte konnten drei S/W-Systeme ersetzt sowie zwei Faxgeräte und diverse Einzelplatzdrucker abgeschafft werden. Das hat neben der Energieeinsparung auch eine Reduzierung der Druckkosten zur Folge. Bei einem zu erwartenden Druck- und Kopiervolumen von 1.100.000 S/W-Seiten und 100.000 Farbseiten ist von einer jährlichen Kostenreduzierung um 44 Prozent auszugehen.



### Prosa 15+: Neue Wasserspender

In der Vergangenheit erfolgte die Mineralwasser-Versorgung unserer Gäste und in Besprechungen mit 0,25 l PET-Flaschen. Neben hohem Aufwand bei Bestellung, Kühlung, Lagerung, Bewirtung und Entsorgung verursachen PET-Flaschen trotz ihres Logos für Wiederverwertung vermeidbaren Plastikmüll, da sie nur einmal befüllt werden. Nach der Rückgabe werden sie zerkleinert und nur zum Teil zu neuen Flaschen verarbeitet. Der überwiegende Teil wird für die Herstellung von Folien/Textilien verwendet oder der Verbrennung zugeführt. Was tun? Glasflaschen oder Mehrweg PET-Flaschen verwenden, die bis zu 50 bzw. 25 Mal wieder befüllt werden? Das haben wir 2011 flächendeckend eingeführt. 2012 gingen wir noch einen Schritt weiter und statteten zunächst besucherstarke Abteilungen mit Trinkwasserspender aus. Diese sind an das streng überwachte Berliner Trinkwassernetz angeschlossen und können dem Trinkwasser bei Bedarf Kohlensäure zusetzen. Das Ergebnis? Erstens die Entlastung der Umwelt durch die Vermeidung von Transporten und Energieverbrauch bei Herstellung und Recycling. Zweitens eine enorme Kostenersparnis bei einem Preis von einem Cent (!) für zwei Liter Wasser – die Preisdifferenz zum Einkauf von Wasserflaschen fängt die Kosten für die temporäre Kühlung des Wassers und den Einkauf der Kohlensäure mehr als auf. Und drittens: Es schmeckt hervorragend!



## „Meine Arbeit ist nachhaltig, weil ...

... sie das Ziel verfolgt, Systeme mit geringen Energieverbräuchen und Emissionswerten einzusetzen. Mit der richtigen IT können wir Arbeitsabläufe optimieren sowie umweltgerechter arbeiten.“

### Ralf Raduschewski

kümmert sich im Bereich Informationstechnologie um alles, was kommuniziert: Telefonanlagen und Anrufbeantworter, Smartphones und Tablets, Laptops und Multifunktionsgeräte. Clever eingesetzt, optimieren diese MuFus Ressourcenverbrauch wie Arbeitsprozesse.





### **360° Gesellschaft**

#### **Dabei sein ist nicht alles**

Die Gemeinschaft der Menschen, die bei uns wohnen und leben, ist vielfältig und bunt gemischt. Wir möchten ihnen ein Zuhause geben, in dem es ihnen gut geht und das über die eigene Wohnung hinausgeht. Deshalb vermitteln wir Werte und setzen uns für Zusammenhalt ein. Deshalb fördern wir eine starke, lebendige Nachbarschaft und schaffen Treffpunkte – im Wohnhaus, im Kiez und im Bezirk. Deshalb unterstützen wir sozial schwächere Mieter mit besonderer Fürsorge und viel Fingerspitzengefühl. Deshalb initiieren wir zahlreiche soziale Projekte, mit denen wir Bildung, Kunst und Kultur in unseren Quartieren fördern. Denn eine Gesellschaft funktioniert nur, wenn alle mittendrin sind statt nur dabei.



„Das Themenspektrum der Nachhaltigkeit ist groß, aber eines ist klar: Wer nachhaltig handeln will, weiß, dass wir unsere gegenwärtigen Bedürfnisse nicht länger auf Kosten zukünftiger Generationen befriedigen dürfen. Wir sind sehr gespannt darauf zu erfahren, was Berliner Schülerinnen und Schüler heute tun, um morgen noch einen lebenswerten Planeten vorzufinden“, erklärte GESOBAU-Vorstand Jörg Franzen anlässlich des Wettbewerbs „Nachhaltigkeit macht Schule. Schule macht Nachhaltigkeit.“



**Ein ambitionierter Wettbewerb.**

Diesen hatte die GESOBAU gemeinsam mit ihrem Projektpartner ALBA Group zum Deutschen Aktionstag Nachhaltigkeit ins Leben gerufen, welcher im Vorfeld der Rio +20-Konferenz am 4. Juni 2012 vom Rat für Nachhaltige Entwicklung veranstaltet wurde. Gesucht wurden die besten Schülerprojekte, die sich kreativ und innovativ mit nachhaltigen Themen beschäftigen – ob die Einführung von Wertstofftrennung im Klassenraum, Aktionen zu einem bewussteren Umgang mit Energie, Konsum, Ernährung, Gesundheit oder visionäre Kunstprojekte zum Leben in der Welt von morgen. Grund- und Oberschulen wurden von uns aufgerufen, Projekte und Ideen mit Signalwirkung und Vorbildfunktion einzureichen.

**Eine bunte Abschlussveranstaltung.**

Die Teilnehmer konnten sich und ihre eingereichten Arbeiten schließlich am 4. Juni 2012 bei einer großen Abschlussveranstaltung auf dem Berliner Alexanderplatz präsentieren. An 25 Marktständen und mit 20 mobilen Ausstellungstafeln rund um den Brunnen der Völkerfreundschaft wurde das Engagement der Berliner Schulen in der Öffentlichkeit sowie bei Vertretern aus Politik und Wissenschaft bekannt gemacht. Komplettiert wurde der bunte Ideen-Marktplatz von einer Bühne, auf der ein Musikprogramm mit professionellen Musikern und Nachwuchsbands beteiligter Schulen, Interviews mit Schülern, Lehrern und Politikern sowie schließlich die feierliche Preisübergabe an die Gewinner des Schulwettbewerbs zu bestaunen waren.

**Eine feierliche Preisverleihung.**

Prämiert wurden die besten Einreichungen des insgesamt mit 8.500 Euro dotierten Wettbewerbs. Eine Jury aus



Mitgliedern des Rates für Nachhaltige Entwicklung, der GESOBAU, der ALBA Group und Persönlichkeiten aus Politik und Wirtschaft begutachtete die eingereichten Projekte und vergab drei Hauptpreise, drei Sonderpreise zur Weiterentwicklung starker Ideen sowie mehrere Anerkennungen. Schirmherr des Wettbewerbs und des Aktionstages war der Regierende Bürgermeister Klaus Wowereit, als Ehrengast war der ehemalige Bundesumweltminister Prof. Dr. Klaus Töpfer dabei. Doch die Abschlussveranstaltung bedeutete nicht automatisch den Abschluss der Aktion: Alle eingereichten Arbeiten wurden in einer Broschüre für Schulen, Besucher des Aktionstages und Vertreter aus Wirtschaft, Politik und Presse dokumentiert. Darin leben sie ebenso weiter wie im Rahmen der Wanderausstellung, die sie in Zukunft an diversen Schulen zeigen wird.





**Eine motivierende Erfolgsbilanz.**

Dass der Aktionstag auf fruchtbaren Boden stieß und das Thema Nachhaltigkeit bereits an den Berliner Schulen angekommen ist, beweist die rege Teilnahme: Von 31 Schulen wurden insgesamt 34 Wettbewerbsbeiträge eingereicht. Die Themen reichten dabei von Mülltrennung und Abfallverwertung über Klimaschutz in der Schule bis zur Gestaltung des Schulhofes und Verbesserung des Wohnumfeldes. Dieses Ergebnis bestätigt uns darin, auch in Zukunft mit der Motivation zu nachhaltigem Verhalten so früh wie möglich anzusetzen: beim Nachwuchs. Das zeigt auch die Bewertung des Aktionstag durch Vorstand Jörg Franzen: „Die Wettbewerbsbeiträge haben die Themenpalette nachhaltiger Entwicklung auf vielfältige Weise erfasst und zeigen ein sehr aufschlussreiches Bild vom Engagement der Berliner Schulen. Die GESOBAU trägt als landeseigenes Unternehmen Verantwortung und will eine nachhaltige Entwicklung von Umwelt und Gesellschaft gemeinsam mit Mitarbeitern, Partnern, Kunden und insbesondere den nachfolgenden Generationen gestalten. Alle Projekte, die hier eingereicht wurden, zeigen, dass schon kleine Veränderungen eine große Wirkung erzielen können.“



**1. Preis: Carl-von-Linné-Schule, Lichtenberg**

4.000 Euro für das Projekt „Globales Lernen im Rahmen einer Bildung für nachhaltige Entwicklung“. In dessen Rahmen entstanden gemeinsam mit Kooperationspartnern eine Reihe von Initiativen an dem sonderpädagogischen Förderzentrum für Jugendliche mit körperlicher Behinderung, die sich mit Konzepten des globalen Lernens und den Möglichkeiten der Umsetzung an der Schule befassen. Die Themen reichen dabei von Wertstofftrennung über energetische Gebäudesanierung und Ressourcenschonung bis hin zu Fortbildungen und professioneller Vernetzung im Haus. Die Jury überzeugten insbesondere die erkennbare Struktur, das zu erreichende Ziel sowie die außergewöhnliche Idee gepaart mit ganzheitlichen und umfassenden Ansätzen.

**2. Preis: Erika-Mann-Grundschule, Wedding**

2.000 Euro für das Projekt „ENT-Sorgt! – Ein Theaterstück, Müllarchäologie und eine Werkstatt vom zweiten Leben der Dinge“. In der kunstbetonten Schule initiierten Schülerinnen und Schüler der ersten bis dritten Klasse ein Theaterstück. Darin hauchten sie ausgedienten und aussortierten Dingen ihres Alltags neues Leben ein und verliehen ihnen eine eigene Stimme. Begleitend erweiterten die Kinder unter Anleitung von Lehrern und Erziehern ihr Wissen und ihr kreatives Engagement, indem sie zu Müllarchäologen wurden, Ausgedientes sammelten und ihm in der Schulkwerkstatt eine neue Verwendung gaben – ein zweites Leben. Die sehr originelle Idee, das Thema als Theaterstück zu initiieren – und vor allem die „Müllmonster“ – haben die Jury überzeugt.

**3. Preis: Grundschule im Beerwinkel, Spandau**

1.000 Euro für das Projekt „Auf dem Weg zur nachhaltigen Umweltschule“. Seit 2007 ist die Schule eine internationale Umweltschule in Europa – ein Titel, der für die Durchführung von zwei nachhaltigen, umweltbewussten Themen in jedem Schuljahr verliehen wird. In ihrem Beitrag stellte sie Projekte vor, die den Entschluss beförderten, diesen Weg einzuschlagen. So war die Schule bereits Energiedetektiv, kümmerte sich um gesunde Ernährung, Bioprodukte und ökologische Projekte, führte im Schulgarten Experimente durch und gründete die Schülerfirma Umsonstladen TAU. All das soll den Themenkanon „Mensch, Umwelt, Natur“ stärker zum Schulalltag in Bezug setzen. Die Jury unterstützte das Projekt mit dem dritten Platz für seinen weiteren Weg.

**Sonderpreise**

Zudem erhielten je 500 Euro die Marianne-Buggenhagen-Schule für das Projekt „Elefanten sammeln“ zum Thema Mülltrennung und Abfallverwertung, die Dathe-Oberschule für das Projekt „Die Klimahelfer“ zum Thema Klimaschutz und Ressourcenschonung sowie die Carl-Humann-Grundschule für das Projekt „Die 3c-Straße – Wo wir wohnen und was wir uns wünschen“ zum Thema soziales Umfeld.



# Unser Leitbild: Integrierte Stadtentwicklung

*In der Wohnungswirtschaft geht es im Kern darum, Menschen durch intakte und zukunftsfähige Immobilien ein Zuhause zu geben. Doch auch darüber hinaus existieren eine Vielzahl von Aufgabenstellungen und Handlungsfeldern, die in der Summe sämtliche Nachhaltigkeitsdimensionen berühren. Unser Verständnis von Verantwortung in der sozialen Dimension beschreibt die nachfolgende Darstellung.*



als Element einer verantwortungsorientierten Unternehmenskultur. Ihre Aktivitäten beinhalten unter anderem Konfliktberatung, Betreuung, Serviceangebote und nachbarschaftliche Aktivitäten wie Seniorenwohnkonzepte und den Aufbau von Kooperationen und Netzwerken. Vor allem in Problemkiezen hat das Soziale Management auch eine korrektive Funktion.

Die durch das Leitbild „Integrierte Stadtentwicklung“ geforderte Zusammenarbeit mit kommunalen und lokalen Initiativen wird durch unsere Fachstellen professionell begleitet und durch eigene Initiativen der GESOBAU nachhaltig gelebt – mit bedarfsgenauen und quartiersbezogenen Maßnahmen in den Bereichen Integration, Nachbarschaft, Bildung und Stadtkultur. So konnten 2011 neue Kooperationen mit dem Verein „ALBA macht Schule“ und dem Staatsballett Berlin abgeschlossen werden, die sich in Schulprogrammen und -projekten im Märkischen Viertel, in Wedding und Pankow engagieren werden.

Die Verwirklichung der Aufgaben im Sozialen Management wird durch die GESOBAU mit einem jährlichen Gesamtbudget von 1.259.814,57 Euro gefördert. Sie erfolgt durch einzelfall- und strukturbezogene Maßnahmen, die mit unserem unternehmerischen Gesamtkonzept untrennbar verbunden sind. Denn die Verwirklichung sozialer Aufgaben ist nicht nur für das Unternehmen und die Mieter relevant. Die GESOBAU leistet neben ihrer wirtschaftlichen Unternehmenstätigkeit und der Umsetzung von Klimazielen auch im sozialen Bereich einen wichtigen Beitrag zur gesamtstädtischen Weiterentwicklung.

Richtungweisend für das Handeln der Wohnungswirtschaft war im Anschluss an den Umweltgipfel in Rio 1992 die Zielsetzung, Klimaschutz und Siedlungsentwicklung zusammenzuführen. Seither wurden zahlreiche lokale Initiativen gefördert, zum Beispiel durch das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“, welches das Engagement im Bereich Wohn- und Lebensqualität in benachteiligten Quartieren fördert. Die globale Willenserklärung von Rio fand 2007 Eingang in die Leipzig-Charta zur „Zukunftsfähigkeit der europäischen Stadt“. Das Leitbild der integrierten Stadtentwicklung ist seitdem Handlungsgrundlage für Kommunen, Gemeinden und die Wohnungswirtschaft.

Bei der Zusammenführung von Interessen auf Quartiers- oder Stadtteilebene sind Wohnungsunternehmen von herausragender Bedeutung, nicht nur durch die Modernisierung eigener Bestände, auch in sozialer Hinsicht leisten Wohnungsunternehmen viel. Mit der Einrichtung eigener Fachstellen für Soziales Management vollzog die GESOBAU bereits vor 15 Jahren die Integration des Sozialen



## Transparenz: Sozialpartner und geförderte Initiativen 2011

### Kooperationspartner

- Albatros e.V.
- Outreach e.V.
- Johanniter-Unfall-Hilfe
- Schulen im MV
- Jugendkunstschule Atrium
- Netzwerk MV
- CVJM
- Gangway e.V.
- GESOBAU-Gerichtshöfe
- Berliner Jugendklub
- Initiative Mitgestalter
- Unionhilfswerk
- Ostkreuz
- Outreach Pankow
- Integrationsbüro Cetin
- Volkssolidarität

### Sponsoring

- MSV Normannia
- TSV Wittenau
- SV Blau-Gelb Weißensee
- Stadtbibliothek Märkisches Viertel
- Schillerbibliothek Wedding

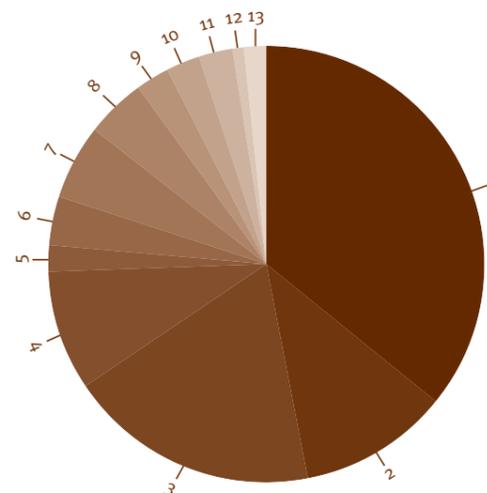
### GESOBAU-Stiftung

#### Institution

- Evangelisches Familienzentrum
- Kita „Treue“
- EJF Familienfarm Lübars
- Kita „Knirpsenland“
- BDP Abenteuerspielplatz
- CVJM Berlin e.V.
- Apostel-Petrus-Gemeinde
- Diakonisches Werk
- Janusz Korczak Oberschule
- Reinickendorfer Füchse
- Charlie Chaplin Grundschule
- Berlin Flamingos
- Kita „Krümelkiste“

### Initiativen

- Berliner FamilienPass
- BoxGym
- Ehrenamtliches Schlichtungsbüro
- Nächste Ausfahrt Wedding
- Spielangebot Sparrplatz, Kinderring e.V.
- Europäischer Nachbarschaftstag
- Fête de la Musique Wedding
- Kiezaktivkasse Weißensee



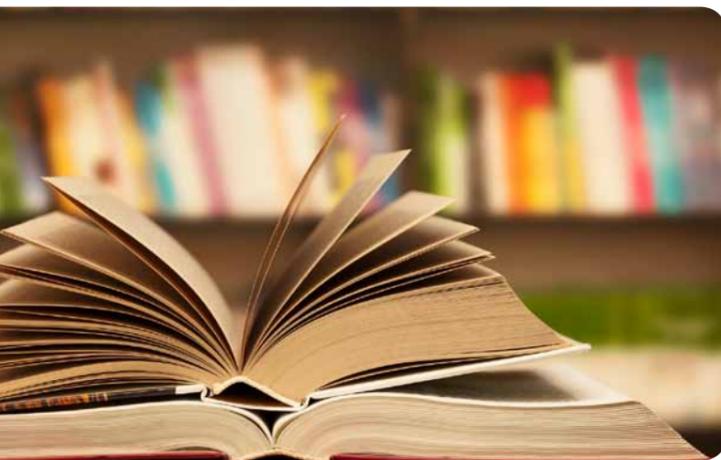
1. Mietnachlass für Sozialpartner 305.102 Euro
2. Kunstfest Pankow 96.221 Euro
3. Gemeinschaftspflege, Mieterfeste 157.280 Euro
4. Quartiersentwicklung 75.546 Euro
5. Integrationsprojekte 15.781 Euro
6. GESOBAU-Nachbarschaftsetage 31.200 Euro
7. Seniorentreffs 46.668 Euro
8. Notfallhilfe für Mieter 38.748 Euro
9. GESOBAU-Stiftung 20.414 Euro
10. Kooperation mit Sportvereinen, Bibliotheken 22.146 Euro
11. Spenden 20.200 Euro
12. Kooperation Schulen 8.285 Euro
13. Netzwerkarbeit Senioren 12.971 Euro

## Projekte auf dem Prüfstand

*Nachhaltige Förderung funktioniert nicht nach dem Gießkannenprinzip sondern nur, indem man Projekte gezielt unterstützt. Aus diesem Grund suchen wir uns diese sorgfältig aus, hinterfragen regelmäßig unsere sozialen Investitionen und stellen diese in Bezug auf den erzielten gesellschaftlichen Mehrwert auf den Prüfstand. Nur so kann verhindert werden, dass das gesellschaftliche Engagement zum ideellen Selbstzweck wird. Und nur so können wir die richtige Entscheidung treffen, ein Projekt weiter zu verfolgen, zu modifizieren oder sogar zu beenden. Werfen wir gemeinsam einen Blick auf zwei Beispiele.*

### Deutsch-türkische Sprachförderung

**Das Projekt:** 2010 unterstützten wir die Schiller-Bibliothek im Wedding mit einer Anschubfinanzierung für die Anschaffung türkischsprachiger Medien, vor allem Kinderbücher, aber auch Romane, Ratgeber, Kochbücher und DVDs. Begleitend fand eine Veranstaltungsreihe statt, in der eine junge türkischsprachige Pädagogin mit Kindergruppen aus Kitas arbeitete, die vorwiegend von Kindern aus türkischsprachigen Familien besucht werden. Mit Hilfe zweisprachiger Bilderbücher wurden den Kindern hier das Medium Buch und die deutsche Sprache nähergebracht.



**Das Ergebnis:** Die Aktion der Schiller-Bibliothek war ein voller Erfolg und ein wertvoller Beitrag zur Sprachförderung. Vor allem deswegen, weil Familien (insbesondere Mütter und Kinder) erreicht werden konnten, die sonst selten oder gar nicht den Weg in eine Bibliothek finden. Dass das Engagement der GESOBAU hierzu den Anstoß gab, freut uns ganz besonders. Eine Anschlussfinanzierung für das Projekt gab es nicht. Sie war einfach nicht nötig. Denn inzwischen gibt es sowohl für die Schiller-Bibliothek als auch für einige weitere Stadtbibliotheken im Bezirk Mitte einen eigenen jährlichen Etat für die weitere Anschaffung türkischer Medien, um die Bestände weiter auszubauen. Wir sagen dazu: weiter so!

### Künstlerische Gesundheitsvorsorge

**Das Projekt:** „Prävention auf neuen Wegen – Kunst und Medizin“ lautete der vielversprechende Projektantrag der Charlie-Chaplin-Schule aus dem Märkischen Viertel, den die GESOBAU-Stiftung im Jahr 2008 förderte. 1.500 Euro spendete sie dem Projekt und blieb mit den Akteuren auch danach in regem Austausch. Allen voran ist hier Dr. med. uni. Helmuth Hoffmann zu nennen, der ehemalige Leiter der Gesundheitsfürsorge Märkisches Viertel, der auch im Ruhestand ein ambitionierter Mediziner und Pädagoge geblieben ist. Mit seinem ehrenamtlichen Engagement bringt er als Impulsgeber Bewegung in die Schullandschaft.

Das praktisch-kreative Kunstprojekt soll Kindern möglichst früh und dauerhaft die Bedeutung eines aktiven Gesundheitsschutzes nahebringen. Die Verbindung von Kunst und Medizin führt die Kinder bereits vom Vorschulalter in besonderer Form an das Wissen rund um den Körper heran und vermittelt während der Schulzeit Kenntnisse über die Körper- und Sinnesfunktionen gleichermaßen spannend wie altersgerecht.

**Das Ergebnis:** Seit 2006 wird jedes Schuljahr ein neues Thema gewählt und mit einer Abschlussveranstaltung gekrönt. So sind in sechs Schuljahresprojekten bereits 212 Kunstwerke von Kindern entstanden. Der Mehrwert für die Teilnehmer ist beeindruckend: Er reicht von aktiver Gesundheitsprävention über die individuelle Förderung durch Sprache, Musik, Bewegung und Gestaltung bis hin zur Ausbildung sozialen Verhaltens durch Gruppenarbeit sowie das Erkennen von Gemeinsamkeiten (Anatomie und Körperfunktionen) und dadurch die Tolerierung von Unterschieden. Und die Kinder profitieren nicht nur ideell, sondern auch finanziell: Einnahmen aus dem Verkauf der Kunstpostkarten kommen der Klassenkasse zugute und werden in Ausflüge und Klassenfahrten investiert.

## „Meine Arbeit ist nachhaltig, weil ...

... sie dazu beiträgt, Kindern und Jugendlichen Perspektiven aufzuzeigen und ihnen Chancen zu bieten.

Wir unterstützen Projekte, in denen junge Menschen lernen, Verantwortung für sich und andere zu übernehmen. Wir fördern Programme, die das ‚Wir-Gefühl‘ stärken und eine positive Bindung zum Wohnort herbeiführen.“

### Antje Kulik

leitet den Bereich Betriebskosten bei der GESOBAU und ist zudem für Budget und Bilanzen der GESOBAU-Stiftung zuständig. Die Stiftungsarbeit bringt sie immer wieder in Kontakt mit den Menschen hinter den Zahlen.



## 20 Jahre Gemeinschaft im Ribbeck-Haus

Das Ribbeck-Haus im Märkischen Viertel ist einer von vielen Mieter-Treffpunkten, die von der GESOBAU unterhalten werden. Im letzten Jahr feierte es seinen 20. Geburtstag. Seit 1991 ist das Ribbeck-Haus ein Ort für Gemeinschaft, Begegnungen und Austausch im Quartier und ein gut besuchter Treffpunkt für Jung und Alt. Viele der heutigen Besucher sind bereits von Anfang an dabei.



Zu den festen Bestandteilen gehören ein Mietercafé, eine komplett eingerichtete Holzwerkstatt und ein vielfältiges Kursprogramm, an dem wöchentlich mehr als 300 Besucher teilnehmen. Einmal im Monat finden Tauschbörsen statt, bei denen die Besucher die Möglichkeit haben, Briefmarken und Münzen sowie Wasserpflanzen und Zierfische

untereinander zu tauschen. Auch die Basare wie der Oster-, der Katzen- oder der Weihnachtsbasar werden sehr gut besucht. Das einmal im Jahr stattfindende Birnenfest ist eines der Highlights vom Ribbeck-Haus. Selbst Theaterbesuche, Dampferfahrten oder Tagesausflüge gehören zum Programm.



Die GESOBAU-Mitarbeiterinnen Iris Meyer und Christina Traxel sind die guten Seelen des Ribbeck-Hauses

Mit Beginn der Modernisierungsmaßnahmen im Märkischen Viertel wurde 2008 das „Mobile“ Ribbeck-Haus ins Leben gerufen. So müssen die Mieter in den Modernisierungsgebieten nicht mehr ins Ribbeck-Haus fahren sondern es kommt zu ihnen. Das mobile Ribbeck-Haus war schon in den Modernisierungsgebieten der Wohnhausgruppen 905, 907, 908, 911, 912, 913, 916 und 922 unterwegs. Als Orte wurden immer nahe gelegene Einrichtungen gewählt, in denen unsere Mieter die Möglichkeit haben, für einige Stunden fernab der eigenen vier Wände den Modernisierungsstress hinter sich zu lassen und sich an einem ruhigen Ort mit den Nachbarn auszutauschen. Aktuell ist das mobile Ribbeck-Haus in den Wohnhausgruppen 909, 910, 919 und 922 ansässig.

Das mobile Ribbeck-Haus unterstützt zudem das Gartenprojekt „Bettina-Brache“, die Nachbarschaftsetage und das „Netzwerk Märkisches Viertel“ – und hat nun ein neues Projekt gestartet: „Wir fürs MV“. Hier geht es um nachbarschaftliche Hilfe bei Modernisierungen. Mieter, die eine Modernisierung bereits hinter sich haben, stehen älteren oder auch alleinstehenden Menschen ehrenamtlich mit Rat und Tat zur Seite und versuchen, ihnen Ängste und Sorgen zu nehmen, indem sie auch über ihre eigenen Erfahrungen berichten. Aktuell sind 10 Ehrenamtlichen mit dem mobilen Ribbeck-Haus unterwegs und präsentieren sich auch auf den Modernisierungsfesten und Tagesfahrten – leicht erkennbar an einem Button mit dem Logo „Wir fürs MV“.



# Es gibt immer einen Grund zu feiern

So beliebig dieser Satz auf den ersten Blick auch klingen mag: Bei der Vielzahl an Mieter- und Kunstfesten, die von der GESOBAU jedes Jahr veranstaltet werden, passt er wie die Faust aufs Auge. Denn natürlich geht es hier darum, Spaß zu haben und eine schöne Zeit zu verbringen. Doch jede Veranstaltung verfolgt auch einen tieferen Sinn – von der Sensibilisierung für ein offenes und tolerantes Miteinander über die Entstehung starker Netzwerke in der Nachbarschaft bis hin zur Förderung von Bildung und Kreativität bei unserem Nachwuchs. Hier erhalten Sie einen Eindruck davon, wie wir Feste feiern – und aus welchem Grund.

Kunstfest Pankow



Buttmann  
Kiezfest



Hoffest



Kinderwiesenfest



Pfingstkonzert



Frühschoppen

## Raus aus dem stillen Kämmerlein

*Wissen nützt der Gemeinschaft dann am meisten, wenn es so vielen wie möglich zugänglich gemacht wird. Deshalb hüten wir es nicht. Wir tauschen es aus, wo wir können, und engagieren uns in zahlreichen Verbänden, Vereinen, Initiativen und Gremien. Die gesamte Wohnungswirtschaft und andere städtische Unternehmen stehen oft vor ähnlichen Herausforderungen wie wir. So profitieren die GESOBAU und ihre Mieter genauso wie unsere Branche, das Land Berlin und die gesamte Gesellschaft davon, wenn Wissen geteilt und voneinander gelernt wird.*

### Wissen wächst, wenn man es teilt.

Wir nennen diesen Know-how-Transfer den „Blick über den eigenen Tellerrand“. Dieser beinhaltet den Wissensaustausch zwischen einzelnen Berufsgruppen ebenso wie in unternehmensübergreifenden Arbeitsgruppen und Projekten, die letztlich mit vereinter Stimme auch mit politischen Entscheidungsträgern Erfahrungen teilen. Auch darüber hinaus machen wir unsere Lösungen und Strategien transparent und geben zum Beispiel Forschungsprojekten Einblick in unsere Arbeit. Wir vermitteln unser Wissen natürlich auch an den Nachwuchs, um eine fundierte Ausbildung zu fördern. Viele unserer hoch qualifizierten Mitarbeiter aus den unterschiedlichsten Fachbereichen (Soziales Management, Recht, Architektur, Portfoliomanagement u. a.) sind Lehrbeauftragte an der Akademie für Immobilienwirtschaft (BBA), wo sich Immobilienkaufleute aus- und weiterbilden lassen.

### Die Welt zu Gast bei Freunden.

Der Blick über den eigenen Tellerrand ist zudem ein Blick weit über Landesgrenzen hinweg. Denn lokale Herausforderungen sind heute globale Herausforderungen. Trotz wirtschaftlicher, struktureller und kultureller Unterschiede haben viele Städte, Gemeinden und Unternehmen – besonders in Ballungszentren – ähnliche Aufgaben zu bewältigen. Diesen gilt das Märkische Viertel oft als Vorbild, wenn es um die energetische Modernisierung von Großraumsiedlungen geht. Nicht zuletzt unsere Präsenz auf der Weltausstellung 2010 in Shanghai hat dazu beigetragen, dass das Märkische Viertel in der Fachwelt wie in der Öffentlichkeit breite Aufmerksamkeit genießt und sich regelmäßig Besuchergruppen aus der ganzen Welt vor Ort davon überzeugen, wie ökologischer Stadtumbau funktionieren kann.

### Auswahl Gremien und Verbände

BBU, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

GdW, Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

AGW, Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen

vhw, Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V.

Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

BBA, Akademie der Immobilienwirtschaft e. V., Berlin

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

Berlin Partner

IHK Berlin

VBKI, Verein Berliner Kaufleute und Industrieller e.V.

Netzwerk Märkisches Viertel e.V.

Connected Living e.V.



### Besuchergruppen aus aller Welt:

*Aus den USA, Kanada, China, Taiwan, Japan, der Mongolei, Korea, Russland, Finnland, Schweden, Dänemark, England, Irland, den Niederlanden, Belgien, Frankreich, Luxemburg, Österreich, Kroatien, Slowenien, Bulgarien, Mazedonien und zahlreichen Städten Deutschlands kamen 2011 Besuchergruppen ins Märkische Viertel, um sich vom ökologischen Stadtumbau inspirieren zu lassen.*

## Wissen kann Türen öffnen

Ein weiteres Beispiel für gewinnbringenden Know-how-Transfer ist die Kooperation der GESOBAU mit dem Berufsbildungswerk in Potsdam (BBW). Bei dessen Absolventen handelt es sich um Jugendliche mit Behinderung. Da Menschen mit körperlichen oder psychischen Einschränkungen in der Arbeitswelt mit vielfältigen Vorbehalten und Vorurteilen konfrontiert werden (2005 war in Deutschland lediglich jeder zweite Mensch mit einer Behinderung erwerbstätig), unterstützen unsere Mitarbeiter das Integrationsteam des BBW.

Wir hoffen, dass durch unsere Hilfe mehr Jugendliche den Weg in den ersten Arbeitsmarkt finden. Zu diesem Zweck werden mit den Auszubildenden des BBW Bewerbungs-

interviews simuliert, durch die sich ihre Chancen erhöhen, eine Stelle zu finden. Nach den Interviews erfolgt eine umfangreiche Analyse und in einer offenen Fragerunde werden relevante Themen für die Bewerber besprochen – von der Erstellung eines ansprechenden Anschreibens und der passenden Kleidung über Konzentrationstipps und die eigene Stärken-Schwächen-Einschätzung bis hin zu Informationen über die Immobilienwirtschaft in der Praxis. Durch dieses Angebot profitieren jedes Jahr neue Jugendliche vom Know-how der GESOBAU. Langfristig soll die Zusammenarbeit mit dem BBW intensiviert werden – auch durch das Angebot von Praktikumsplätzen bei der GESOBAU.

## Kommunikation auf Augenhöhe

Es gibt viele Stakeholder mit unterschiedlichem Interesse an Entwicklungen in unserem Unternehmen oder unseren Quartieren. Neben unseren Mietern und Mietinteressenten gehören dazu aktuelle wie potenzielle Mitarbeiter sowie Geschäftspartner, engagierte Bürger, Institutionen, politische Akteure und die öffentlichen Medien. Mit dem Ziel, jederzeit Transparenz zu gewährleisten und Partizipation zu fördern, stehen wir mit all diesen Gruppen im Dialog. Dieser findet zunehmend über das Internet statt, via E-Mail, über unsere Website und den Online-Mieterservice sowie seit 2011 verstärkt im Social Web, wo wir unsere Aktivitäten gezielt erweitern haben. Damit orientieren wir uns am modernen Mediennutzungsverhalten und ermöglichen eine diskursorientierte Kommunikation, die das Image der GESOBAU als innovativer Player am Markt stützt.

Dabei befinden wir uns mitten in einem Prozess, in dem es viel auszuprobieren und zu lernen gibt, und mit dem wir unsere Mitarbeiter bereits heute auf den Dialog von morgen vorbereiten – durch mehrmonatige Online-Lehrgänge zu Social-Media-Managern, die Einbindung von Experten, die Evaluation von Community-Feedbacks und intensiven hausinternen Austausch. Unseren Social-Media-Aktivitäten liegt ein ausgearbeitetes Konzept inklusive Überlegungen zur Krisenkommunikation und Redaktionsläufen zugrunde, auf dessen Basis auch Entscheidungen über unsere Präsenzen getroffen wurden. Wir sind jetzt nicht nur auf Facebook und YouTube, sondern auch auf Instagram, Soundcloud, AUBI-plus und Xing vertreten. Zudem nutzen wir issuu.com zum Publizieren und Distribuieren unserer Broschüren, Kundenmagazine und unseres Nachhaltigkeitsberichts.

Ergänzend zu unserer Unternehmensseite [gesobau.de](http://gesobau.de) und der Website [gut-miteinander-wohnen.de](http://gut-miteinander-wohnen.de) rund um unser soziales Engagement betreiben wir neben der GESOBAU-Seite auf Facebook noch zwei Auftritte für das „Kunstfest Pankow“ und das „Kinderwiesenfest“. Zur Zeit bereiten wir außerdem eine Azubi-Facebook-Seite vor, um unter Anleitung von Social-Media-Profis die Kompetenzen, die Neugier und die Offenheit unserer Azubis gewinnbringend einzusetzen – als Dialogpartner auf Augenhöhe für andere Azubis, Ausbildungssuchende und junge Menschen, die ihre erste eigene Wohnung beziehen.

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

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

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



## Ein Hauch von Hollywood

*Unsere Anwohner in der Binzstraße 29 trauten ihren Augen nicht, als Hollywood-Star und Oscar-Preisträgerin Cate Blanchet direkt vor ihrer Haustür den Thriller „Hanna“ drehte und die Straße in eine glamouröse Filmbühne verwandelte. Ähnlich erging es den Mietern in der Badstraße 35, wo Schauspieler und Regisseur Matthias Schweighöfer eine Woche lang mit seiner 30-köpfigen Filmcrew in einer 4-Zimmer-Wohnung und im halben Treppenhaus Szenen für seinen Film „Der Schlussmacher“ produzierte.*

Was auf den ersten Blick vor allem nach Glamour und Stars klingt, hat bei der GESOBAU einen tieferen Sinn: Neben renommierten Filmproduktionen unterstützen wir vor allem Hochschulen bei ihren Film- und Fotoprojekten, indem wir ihnen Wohnungen günstig oder sogar kostenfrei zur Verfügung stellen. Nachwuchstalente produzieren regelmäßig in unseren Wohnungen und deren direktem Umfeld ihre neuen „Meisterwerke“. Das Fotoprojekt „Natur und Mensch“ der Ostkreuzschule für Fotografie und Gestaltung ist eines von vielen Beispielen dafür, wie sich gewöhnliche Mietwohnungen in emotionale Schauplätze verwandeln, die Geschichten aus dem Leben erzählen: In diesem Fall über die Entfremdung des Menschen von seiner natürlichen Umwelt.

Mit der günstigen bzw. kostenlosen Bereitstellung von Wohnungen für Filmdrehen an Studenten betreiben wir gezielte Nachwuchsförderung und machen uns bei den Hochschulen einen Namen als soziales Wohnungsunternehmen. Und auch die Vermietung an professionelle Produktionen ist nachhaltig. Damit stärken wir Berlins Position als gefragtesten Drehort Deutschlands und leisten Wirtschaftsförderung, da Menschen aus der Region Jobs am Set erhalten, zum Beispiel als Statisten. Zudem sprechen die Filmproduktionen für die Qualität unserer Bestände und tragen zur Imagestärkung der Quartiere bei. Dass das funktioniert, zeigt eine kleine Anekdote: Einem Statisten aus „Der Schlussmacher“ gefiel die Drehwohnung in der Badstraße 35 so gut, dass er sich bei uns nach einer Wohnung in diesem Haus erkundigte.

[www.wer-ist-hanna.de](http://www.wer-ist-hanna.de)  
[www.facebook.com/schlussmacher](https://www.facebook.com/schlussmacher)  
[www.ostkreuzschule.de](http://www.ostkreuzschule.de)



## Noch Schüler? Schon Praktikant!

So gut die Meldungen über die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen in den letzten Jahren in Deutschland auf den ersten Blick auch scheinen mögen: In Großstädten wie Berlin herrscht eine zu hohe Jugendarbeitslosigkeit, vor allem bei Jugendlichen mit Migrationshintergrund. Um erste berufliche Erfahrungen zu vermitteln und die Chancen von Jugendlichen auf dem Ausbildungsmarkt zu erhöhen, bieten wir daher Praktika an, in denen Schüler ihre sozialen und fachlichen Kompetenzen weiterentwickeln und Klarheit

über ihren Berufswunsch erlangen können. Dabei befolgen wir die Richtlinien des Diversity Managements. Wir achten außerdem darauf, vermehrt Bewerbern mit Perspektiven für kaufmännische Ausbildungen ein Schülerpraktikum anzubieten. Denn mit der Rekrutierung von potenziellen Azubis stellt die GESOBAU qualifizierten Mitarbeiternachwuchs sicher und wirkt dem demografischen Wandel entgegen. So wurde die Anzahl der Schülerpraktikanten von sieben im Jahr 2010 auf dreizehn im Jahr 2011 fast verdoppelt.



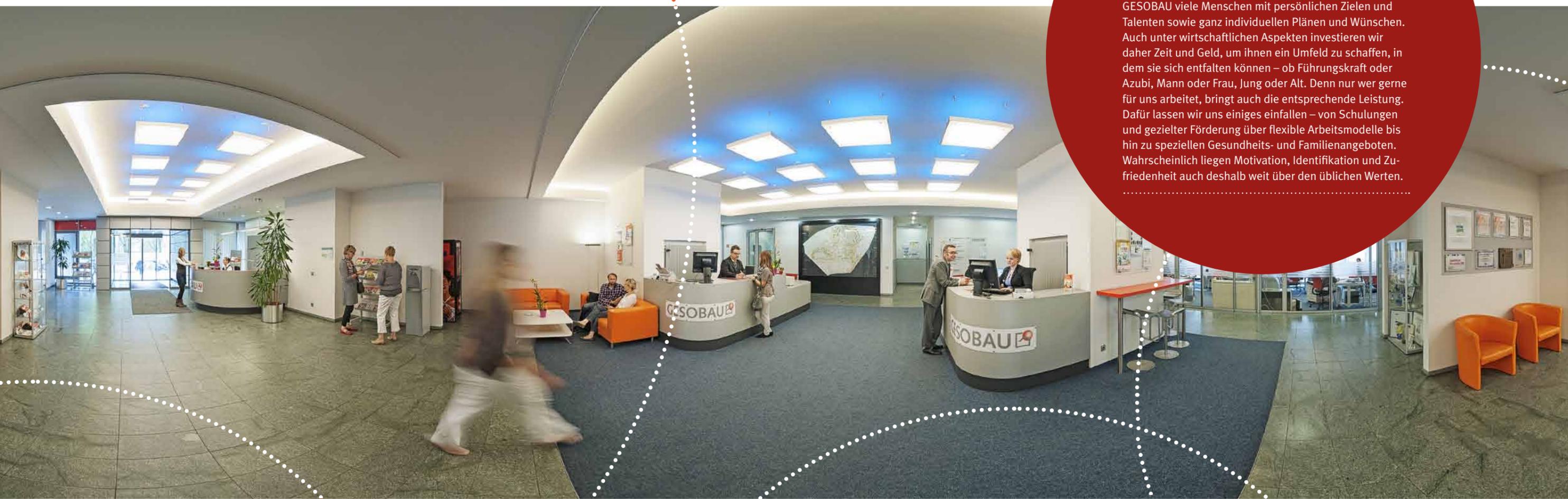
## Geschütztes Marktsegment

Besonders in Großstädten wie Berlin gibt es eine Vielzahl von Menschen, die von Obdachlosigkeit betroffen oder bedroht sind. Um unabhängig vom Wohnungsmarkt dennoch Wohnraum zu finden, können diese Menschen sich vom Landesamt für Gesundheit und Soziales (LaGeSo) in das „Geschützte Marktsegment“ (GM) aufnehmen lassen. Dieses hat mit den großen Wohnungsunternehmen eine Vereinbarung getroffen, die festlegt, wie viele Wohnungen jährlich an Personen im GM vermietet werden sollen – bei der GESOBAU sind es 2012 insgesamt 166.

Als städtisches Unternehmen leisten wir einen Beitrag zur Versorgung von sozial benachteiligten Personen mit Wohnraum und damit zu einer lebenswerten Stadt,

indem wir dem LaGeSo Wohnungsangebote unterbreiten, die geeignet erscheinen. Tatsächlich konnten wir die geforderte Quote bisher jedoch noch nicht erreichen. Wir haben Probleme, genügend Wohnungen bereitzustellen, da im GM in der Regel kleine Wohnungen (häufig ein Zimmer) für alleinstehende Menschen benötigt werden. Diese benötigen wir aber oft auch als günstige Angebote für Studenten oder Wohnraum für Senioren, der altersgerecht umgebaut wird.

Wir haben uns vorgenommen, uns verstärkt zu engagieren, um versteckten Wohnraum zu ermitteln, herzurichten und für das GM bereitzustellen – und hoffen, im nächsten Jahr ein besseres Ergebnis präsentieren zu können.



### **360° Mitarbeiter**

#### **Wer etwas gern macht, macht es gut**

Wie in anderen Unternehmen arbeiten auch bei der GESOBAU viele Menschen mit persönlichen Zielen und Talenten sowie ganz individuellen Plänen und Wünschen. Auch unter wirtschaftlichen Aspekten investieren wir daher Zeit und Geld, um ihnen ein Umfeld zu schaffen, in dem sie sich entfalten können – ob Führungskraft oder Azubi, Mann oder Frau, Jung oder Alt. Denn nur wer gerne für uns arbeitet, bringt auch die entsprechende Leistung. Dafür lassen wir uns einiges einfallen – von Schulungen und gezielter Förderung über flexible Arbeitsmodelle bis hin zu speziellen Gesundheits- und Familienangeboten. Wahrscheinlich liegen Motivation, Identifikation und Zufriedenheit auch deshalb weit über den üblichen Werten.

# Die GESOBAU, ein attraktiver Arbeitgeber!?

*Demografischer Wandel, Fachkräftemangel, Wettbewerb um qualifizierte Mitarbeiter – es gibt viele Gründe für die GESOBAU, sich auch als Arbeitgeber auf die Welt von morgen einzustellen. Dabei gilt es, bestehende Mitarbeiter möglichst lange im Unternehmen zu halten, Gesundheit und lebenslanges Lernen zu fördern und auch ältere Mitarbeiter noch mit neuen Aufgaben zu konfrontieren. Gleichzeitig muss die GESOBAU attraktiv für junge Fachkräfte und Auszubildende sein. Ein Blick auf unsere Ist-Situation als Arbeitgeber zeigt die wichtigsten Handlungsfelder sowie Herausforderungen auf.*

### Beschäftigung und Bezahlung.

Die GESOBAU AG ist ein städtisches Wohnungsunternehmen, das sich zu 100 Prozent im Besitz des Landes Berlin befindet. Wir beschäftigen aktuell rund 300 Mitarbeiter, darunter 36 Auszubildende und BA-Studenten (Stand: 30.6.2012). Die meisten Mitarbeiter sind Angestellte, hinzu kommen 26 (Stand: 31.12.2011) gewerbliche Mitarbeiter (Objektbetreuer). Seit 2009 gilt ein hauseigener Tarifvertrag. Er wurde zwischen Ver.di und dem kommunalen Arbeitgeberverband ausgehandelt und sichert eine angemessene Entlohnung mit Prämienanteilen, eine gerechte und transparente Eingruppierung in eine von sechs Tarifgruppen sowie ein mit der Berufserfahrung steigendes Gehalt, dessen höchste Stufe nach zehn Jahren erreicht ist. Durch den Tarifvertrag besteht eine höhere Gerechtigkeit unter den Mitarbeitern und 99 Prozent verdienen mehr als zuvor.

### Mitbestimmung und Interessenvertretung.

Die GESOBAU verfügt über einen Betriebsrat, dem neun Mitarbeiter angehören, inklusive einer freigestellten Betriebsratsvorsitzenden. Er hat vielfältige Aufgaben, nimmt an Vorstellungsgesprächen teil, kümmert sich um die Belange der Mitarbeiter bei Umzügen, am Arbeitsplatz und bei Konflikten im Team oder mit Vorgesetzten. Drei Arbeitnehmer (zwei davon aus dem Betriebsrat) gehören dem Aufsichtsrat der GESOBAU an. Zudem haben wir seit 2011 eine Frauenbeauftragte (mehr dazu auf der nächsten Seite) – ein weiterer Baustein zur Vertretung von Mitarbeiterinteressen im Unternehmen.

### Jüngere Mitarbeiter gewinnen und halten.

Das Durchschnittsalter unserer Beschäftigten liegt bei 44 Jahren, Tendenz steigend. Zwar konnten wir in den vergangenen Jahren den meisten unserer Azubis nach der Ausbildung ein Übernahmeangebot machen und sie so an das Unternehmen binden. Dennoch überwiegen die älteren Mitarbeiter, auch weil ihr Job häufig langjährige Berufserfahrung und hohe Spezialisierung voraussetzt. So wachsen etwa in den Bereichen Modernisierungsleitung, Neubau und Portfoliomanagement kaum junge Mitarbeiter nach. Wir streben an, in Zukunft vermehrt junge Hochschulabsolventen einzustellen, zu entwickeln

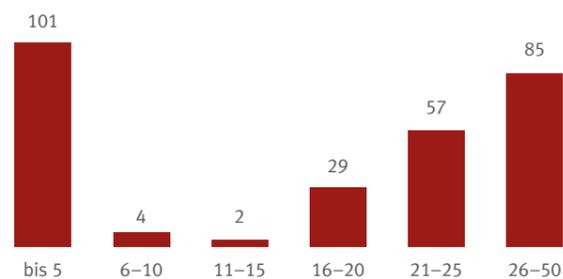
und ein attraktiver Arbeitgeber für sie zu sein – etwa durch flexible Arbeitszeiten und -modelle oder moderne IT-Ausstattung (inklusive privater Nutzung von Internet, Social Networks oder Smartphones am Arbeitsplatz).

### Ältere Mitarbeiter fördern und fördern.

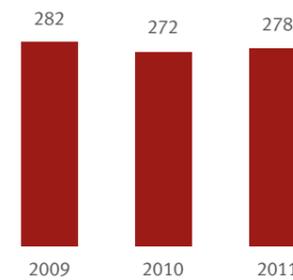
Gleichzeitig wollen wir unsere älteren Mitarbeiter aufgrund ihrer Expertise lange leistungsfähig halten. Mit Angeboten wie regelmäßigen Betriebsarztbesuchen, Büromassagen, Sportkursen, flexiblen Arbeitszeitmodellen, hoher Eigenverantwortung und Gestaltungsspielräumen am Arbeitsplatz wirken wir darauf hin. Ein Blick auf die Krankheitstage zeigt jedoch, dass es hier mitunter großes Verbesserungspotenzial gibt. Eine AG hat sich dieser Herausforderung angenommen und entwickelt zurzeit Vorschläge zur Absenkung des Krankenstandes unserer Belegschaft. Neben Gesundheit setzen wir auf lebenslanges Lernen durch die Weiterbildung aller Mitarbeiter und die regelmäßige Durchführung hausinterner Schulungen – etwa Computerkurse und Persönlichkeitstrainings (Zeitmanagement, Kundenorientierung, Gesprächsführung). Und unsere Mitarbeiter haben die Möglichkeit, berufsbegleitend zu studieren oder Zertifikatsabschlüsse in ihren jeweiligen Fachgebieten zu erzielen. Und in den letzten zwei Jahren haben 26 Mitarbeiter einen MBA-Studiengang, den Studiengang Immobilien-Ökonom, Management-Trainings oder Lehrgänge im Bereich Social Media abgeschlossen.

### Betriebszugehörigkeit

Anzahl der Mitarbeiter nach ihrer Beschäftigungszeit in Jahren zum 31.12.2011



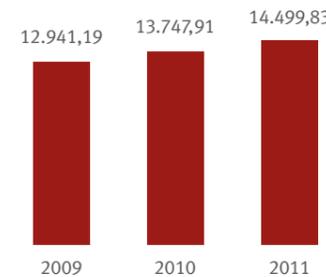
### Anzahl der Mitarbeiter



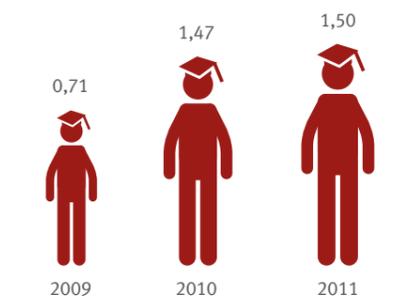
### Anzahl übernommener Azubis in %



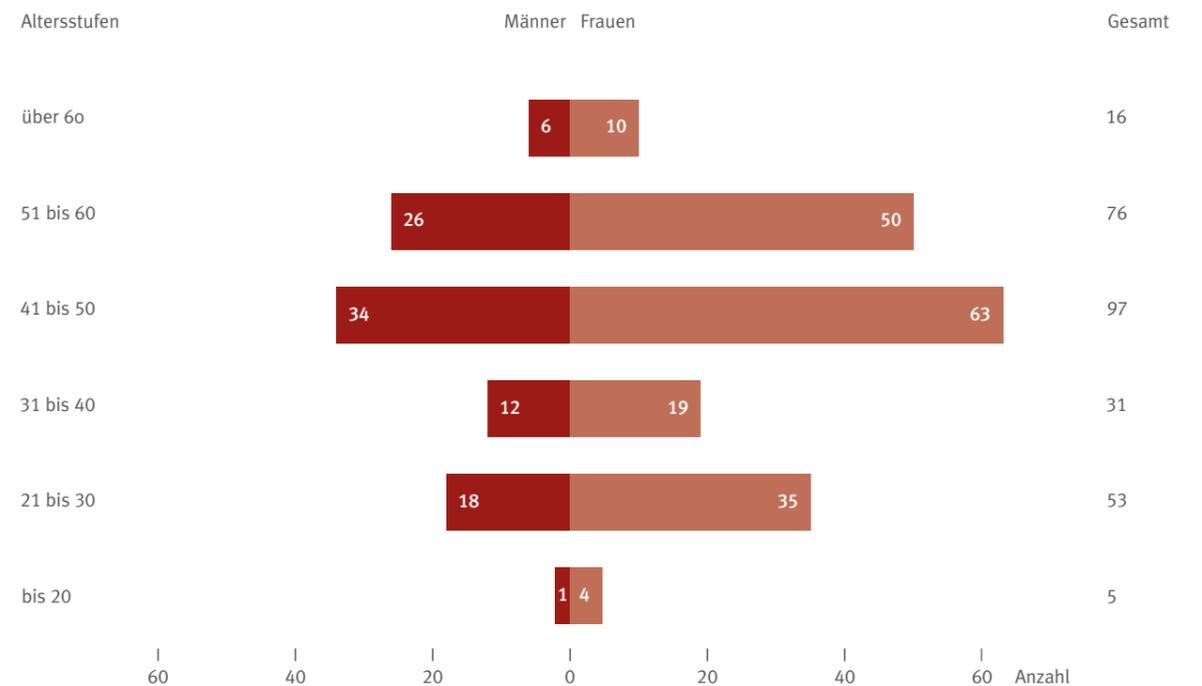
### Lohn- und Gehaltszahlungen in TEUR



### Weiterbildungstage pro Mitarbeiter

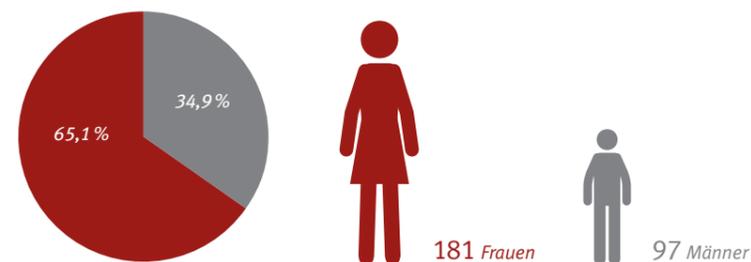


### Altersbaum Belegschaft zum 31.12.2011





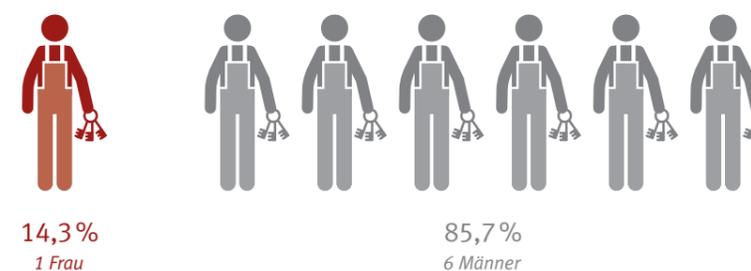
278 Mitarbeiter gesamt (ohne Auszubildende)



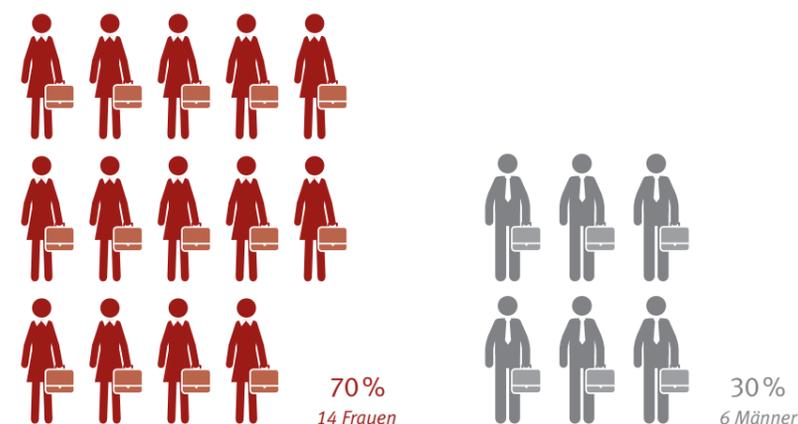
10 Abteilungsleiter



7 Leiter Objektbetreuung



20 Gruppenleiter



Stichtag der Datenerhebung: 12/2011

## Der weibliche Anteil am Erfolg

Als modernes Unternehmen verstehen wir die fachlichen und sozialen Kompetenzen von Frauen als unverzichtbare Ressource und sind daher bestrebt, ihnen auf allen Ebenen gleichberechtigte berufliche Chancen zu garantieren. Deshalb gibt es seit August 2011 bei der GESOBAU einen Frauenförderplan. Um es vorweg zu nehmen: Mit 64,1 Prozent der Gesamtbeschäftigten ist der Frauenanteil bei uns bereits überdurchschnittlich hoch und auch in der Bezahlung gibt es keine Unterschiede zwischen den Geschlechtern. Doch Frauenförderung hat viele Facetten und auch bei der GESOBAU gibt es durchaus noch Optimierungsbedarf.

In diesem Sinne hat der Frauenförderplan der GESOBAU auf Grundlage des am 28. November 2010 beschlossenen Landesgleichstellungsgesetzes (LGG) das Ziel, das im Grundgesetz verankerte Gleichstellungs- und Gleichbehandlungsgebot zu erfüllen und dabei die Lebenswirklichkeit von Frauen ebenso wie von Männern zu berücksichtigen. Er soll dazu beitragen, Diskriminierungen abzubauen und Strukturen so zu verändern, dass Frauen mittelfristig in allen Funktionen und Einkommensbereichen paritätisch vertreten sind.

Eine Bestandsaufnahme unter den Mitarbeitern im August 2011 hat gezeigt, dass unser Unternehmen bereits ein relativ ausgewogenes Geschlechterverhältnis aufweist. Auch in Führungspositionen zeigt sich ein erfreulicher Anteil: 66,7 Prozent der Gruppenleiter sind weiblich. Auf Abteilungsleiterbene ist die Geschlechterparität jedoch

noch nicht ganz erreicht. Und bei den Leitern Objektbetreuung steht eine Frau sogar sechs männlichen Kollegen gegenüber. Deshalb werden wir darauf achten, bei Neubesetzungen in diesen zwei Bereichen verstärkt geeignete weibliche Bewerber auszuwählen.

Jedoch geht es bei unserem Förderplan um weitaus mehr als um Quoten. So gilt es unter anderem, Rahmenbedingungen für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu schaffen. Ein Ziel ist es, Frauen in Elternzeit bei der Weiterbildung zu unterstützen. Gleichzeitig werden auch Männern durch familienfreundliche Regelungen Anreize gegeben, Beruf und Familie besser zu vereinbaren und somit die traditionellen Rollenzuweisungen, die ebenfalls eine Grundlage für fehlende Gleichberechtigung darstellen, zu überwinden.

## „Meine Arbeit ist nachhaltig, weil ...

... die Frauenförderung nicht nur der beruflichen Chancengleichheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dient. Auch unser Unternehmen profitiert in hohem Maße von ausgewogen besetzten Teams und Projektgruppen, da durch Vielfalt die besten und innovativsten Lösungen für unsere Zukunftsaufgaben entstehen.“

### Solveig Beck

ist seit 2011 Frauenbeauftragte der GESOBAU und hat mit dem Frauenförderplan ein elementares Instrument im Unternehmen implementiert. Im Hauptjob kümmert sie sich aber um Mieteranliegen aller Art und organisiert darüber hinaus jährlich das große Kunstfest Pankow im Schlosspark Schönhausen.

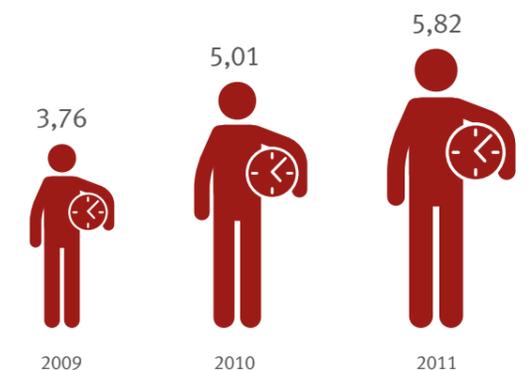


## Die Familie, der Beruf und die GESOBAU

Im Auftrag von über 650 Unternehmen, Behörden und Verbänden – darunter auch die GESOBAU – unterstützt die „pme Familienservice Gruppe“ MitarbeiterInnen dabei, ihren Beruf und ihr Privatleben erfolgreich miteinander zu vereinbaren. Das Angebot umfasst ein breit angelegtes Betreuungsprogramm, das Hilfe in allen Lebenssituationen bietet: von der Vermittlung individueller Betreuungslösungen für Kinder und pflegebedürftige Angehörige über Concierge- und Relocation-Dienste oder Belegplatzangebote in Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen bis hin zu Krisenberatung bei Burnout, Traumata oder Partnerschaftsproblemen.

Die Ziele der GESOBAU sind dabei vielfältig: Reduzierte Fehlzeiten durch weniger Krankheitstage bei familiären Engpässen und gesundheitlichen Problemen, erhöhte Leistungsfähigkeit durch Verringerung privater Stressfaktoren und gesundheitliche Prävention, Personalerhalt durch geringere Fluktuation bei MitarbeiterInnen mit Kindern oder pflegebedürftigen Angehörigen sowie Personalgewinnung durch die zunehmende Bedeutung der Work-Life-Balance – besonders bei Führungskräften. Und last but not least: Wir wollen, dass jeder Mitarbeiter sagen kann, dass er gerne bei der GESOBAU arbeitet.

Mitarbeiter in Teilzeit (ohne Auszubildende) in Prozent



## Safety first, Teil 1: DGUV-II

Seit 1. Januar 2011 gilt die neue Unfallverhütungsvorschrift „DGUV-II“, die zum Ziel hat, die Arbeitssicherheit in Betrieben zu erhöhen und die damit verbundene Aufgabenzuordnung transparent zu machen. Damit gibt es erstmals eine einheitliche Vorgabe für Berufsgenossenschaften und Unfallversicherungsträger der öffentlichen Hand zur Konkretisierung des Arbeitssicherheitsgesetzes (ASiG).

Bereits im Februar 2011 begann die GESOBAU, die neuen Richtlinien im Unternehmen umzusetzen und systematisch und nachhaltig in betriebliche Prozesse und Strukturen zu integrieren. Konkret geht es hierbei um betriebsärztliche und sicherheitstechnische Betreuung, die sich aus der für vergleichbare Betriebe identischen Grundbetreuung und einem betriebsspezifischen Teil zusammensetzt, der den individuell benötigten Betreuungsumfang sicherstellt.

Auf Grundlage der „DGUV-II“ erfolgte die Jahresplanung zur Bestimmung des erforderlichen Betreuungsaufwandes bei der GESOBAU gemeinsam mit allen Beteiligten: Betriebsarzt, Fachkraft für Arbeitssicherheit, Arbeitsschutzausschuss (ASA), Vorstand und Betriebsrat. Durch das zeitnahe Handeln wollen wir über die reine Umsetzung der Vorschrift hinaus vor allem eines: Sicherheit und Gesundheit unserer Mitarbeiter gewährleisten.

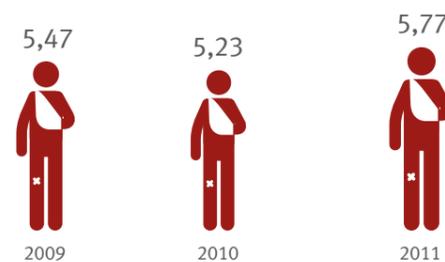


## Mens sane in corpore sano

Nicht erst durch die Überlieferung dieser lateinischen Redewendung ist mittlerweile allen Unternehmen bewusst, dass das körperliche Wohlbefinden der Mitarbeiter die Leistungsfähigkeit fördert – und damit auch der Wirtschaftskraft zugutekommt. Hier kann Betriebssport neben rein gesundheitlichen Aspekten auch zur Motivation und Zufriedenheit der Mitarbeiter beitragen, weil er Spaß macht, die Lebensfreude steigert und durch die Entstehung neuer zwischenmenschlicher Beziehungen ein gutes Betriebsklima erzeugt.

Seit Beginn des Jahres 2012 bietet die GESOBAU ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den beiden Geschäftsstellen im Märkischen Viertel und in Pankow einen Pilates-Kurs sowie eine präventive Rückenschule an. Die Durchführung erfolgt durch externe Trainer in internen Räumen. Dadurch haben die Mitarbeiter keine langen Anfahrtswege und können gleich nach der Arbeit Sport treiben. Das Konzept geht bisher voll und ganz auf – zumindest in Bezug auf die rege Teilnahme.

**Krankenstand**  
in Prozent



**Berlinweiter Krankenstand**  
in Prozent, Quelle: AOK



## Safety first, Teil 2: UWEB2000

Unternehmen sind zu Sicherheitsunterweisungen ihrer Mitarbeiter verpflichtet. Diese bieten wichtiges Wissen zu Arbeitssicherheit und Prävention. 2012 haben wir das Online-Unterweisungsmodul „UWEB2000“ eingeführt. Damit können unsere Mitarbeiter selbst entscheiden, wann und wo sie die Schulung in ihren Alltag integrieren – am Arbeitsplatz oder einem beliebigen Ort mit Internetzugang. Der erfolgreiche Abschluss kann jederzeit überprüft werden, er wird automatisch und rechtssicher im System dokumentiert.

„UWEB2000“ erhöht das Sicherheitsbewusstsein bei Mitarbeitern durch didaktisch und lernpsychologisch optimierte Arbeits- und Gesundheitsschutzunterweisungen, motiviert und fördert die Nachhaltigkeit der vermittelten Inhalte. So erreichen wir eine Reduzierung von Arbeits- und Wegeunfällen einschließlich der entsprechenden Ausfallzeiten. Die individuelle Integration in den persönlichen Arbeitsprozess erhöht zudem die Flexibilität unserer Mitarbeiter und

sorgt dadurch für weniger Unterbrechungen im Workflow. UWEB2000 unterstützt und entlastet Führungskräfte und Arbeitsschutzverantwortliche bei der Umsetzung der Aufgaben.



## Neues Eltern-Kind-Zimmer

Familie und Beruf unter einen Hut zu bringen, ist nicht immer leicht für unsere Mitarbeiter. Besonders dann, wenn kurzfristige Betreuungsempässe auftreten. Darauf hat die GESOBAU reagiert: Ein weiterer Baustein zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie – und damit auch zur Verringerung von Fehlzeiten unserer Mitarbeiter – ist das Eltern-Kind-Zimmer, das im Oktober 2011 in unserem Dienstgebäude in Pankow eingerichtet wurde.

Es steht allen Mitarbeitern zur Betreuung ihrer Kinder zur Verfügung. Somit können kurzfristige Betreuungsdefizite ausgeglichen werden, die sich zum Beispiel durch die plötzliche Krankheit des Kindes oder die Schließung der Kita oder Schule ergeben. Die Mitarbeiter können ihre Kinder mit zur Arbeit nehmen und haben so weniger Stress, wenn beispielsweise zeitgleich zu einem Betreuungsempass ein dringendes Projekt ansteht oder der Vertretung noch zu übergeben ist.



# GESOBAU-Nachhaltigkeitsprogramm

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
<b>Unternehmen</b>			
Nachhaltigkeit als grundlegende Strategie der GESOBAU tiefer bei allen Stakeholdern implementieren	Einen Mitarbeiter pro Bereich zum Nachhaltigkeitsmultiplikator aufbauen	IV/2012	●
	Vereinbarung von nachhaltigen Zielen für prämierelevante Gehaltsbestandteile sowie Aufnahme in BSC	II/2012	●
Nachhaltigkeitsstandards in Deutschland mitgestalten (GRI; Deutscher Nachhaltigkeitskodex)	Gremiumbeitritt und aktive Mitarbeit eines Mitarbeiters	II/2012	●
	Carbon Footprint-Berichterstattung über Carbon Disclosure Project standardisieren	IV/2012	●●●
<b>Markt</b>			
Vorsorgeprinzip: Digitalität im Kundenservice	Ausbau Online-Mieterservice: Allgemeine Kundenanfragen	III/2012	●
	Wohnungssuche auf mobilen Endgeräten		●
Vorsorgeprinzip: Digitalität im Produkt	Vereinsmitgliedschaft Connected Living		●
	Musterwohnung mit Smart Home-Ausstattung	I/2013	○
Vorsorgeprinzip: Digitalität beim Kunden	Glasfasernetz-Anschluss für 10.000 WE	II/2012	●●●
Vorsorgeprinzip: Digitale Prozesse	Implementierung eines Dokumenten-Managementsystems (DMS) einschließlich kundenspezifischer Lösungen wie Medien-Asset-Management und Vertragsmanagement	II/2013	○
Vorsorgeprinzip: Erneuerbare Energien	E-Mobility: 2 Flottenfahrzeuge	IV/2012	○
Vorsorgeprinzip: Trendwende Wohnungsmarkt	Neubau: 270 WE Mendelstraße	II/2014	
Vorsorgeprinzip: Demografie	Ausbau von 641 barrierearmen Wohnungen im Zuge der Modernisierung MV	IV/2012	○

Ziel	Maßnahme	Bis	Status
<b>Umwelt</b>			
20.909 Wohnungen mit einem Energieaufwand kleiner/gleich 150 Kw/h	Energetische Modernisierung	IV/2012	●●●
Durchschnittliche CO2-Emission je Wohnung 1,38 Tonnen	Klimaschutzvereinbarung 2020	IV/2020	●●●
Stichtagsbezogene Verbrauchsdatenauswertung	Machbarkeitsstudie: Automatisierte Verbrauchsdatenerfassung aus Rechnungen der Versorger und Abgleich SAP	IV/2012	○
Ausschöpfen Potenzial Energiesparen beim Kunden	Energiesparcheck-Projekt mit der BEA: 1.700 Beratungen im MV	IV/2013	●●●
Verbrauchskenndatenreduzierung um durchschnittlich 50% bei komplett-modernisierten Projekten im MV	Sicherstellung KfW-Effizienzhaus 100	IV/2012	○
<b>Gesellschaft</b>			
Verstetigen des Engagements in den Quartieren (gesichertes Budget)	Diverse Projekte soziales Management, Stadtteilstiftung, Seniorenarbeit, Miet-subsidierung für Vereine und Initiativen		●●●
Kulturelle Teilhabe von Schülern	Kooperation Staatsballett, 3 Jahre	IV/2014	●●●
Sportliche Teilhabe von Schülern	Kooperation ALBA macht Schule, 3 Jahre	IV/2014	●●●
Antikorruptionsmaßnahmen	Transparenzregeln für Sponsoring	I/2013	●●●
<b>Mitarbeiter</b>			
Fachkräfte-Akquiseprogramm	Social-Media-Kampagne	III/2012	○
Absenkung Krankenstand unter 4,5 %	Kontinuierliches Mitarbeiter-Feedback zu Arbeitsergebnissen und -qualität	III/2013	●●●
Vielfalt in der Belegschaft	Azubis mit Migrationshintergrund im 1. Lehrjahr: 3	III/2012	●
	Standardprozesse entwickeln von Frauenförderzielen in Geschäftsprozesse	IV/2013	●●●

# GRI-Index

Den ausführlichen G3 Content Index mit Anmerkungen und Erläuterungen zu allen Leistungsindikatoren und Managementansätzen finden Sie im Internet unter: [www.gesobau.de/uploads/media/GESOBABU\\_AG\\_GRI-Content\\_Index\\_NB\\_2012\\_01.pdf](http://www.gesobau.de/uploads/media/GESOBABU_AG_GRI-Content_Index_NB_2012_01.pdf)



## Erklärung: Prüfung der Anwendungsebene durch die GRI

GRI bestätigt hiermit, dass **GESOBABU AG** ihren Bericht „Nachhaltigkeitsbericht 2012“ den GRI Report Services vorgelegt hat, die zum Schluss gekommen sind, dass der Bericht die Anforderungen der Anwendungsebene A erfüllt.

GRI Anwendungsebenen drücken den Umfang aus, in dem der Inhalt der GRI G3 in der eingereichten Nachhaltigkeitsberichterstattung umgesetzt wurde. Die Prüfung bestätigt, dass die geforderte Auswahl und Anzahl der Angaben für diese Anwendungsebene in der Berichterstattung enthalten ist. Die Prüfung bestätigt außerdem, dass der GRI-Content Index eine gültige Darstellung der vorgeschriebenen Offenlegungen gemäss den GRI G3 Richtlinien aufzeigt.

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

Amsterdam, 14. September 2012



**Nelmara Arbex**  
Deputy Chief Executive  
Global Reporting Initiative



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

**Disclaimer:** Wo die entsprechende Nachhaltigkeitsberichterstattung externe Links enthält, einschliesslich audio-visuellen Materials, betrifft dieses Statement nur das bei GRI eingereichte Material zum Zeitpunkt der Prüfung am 5. September 2012. GRI schliesst explizit die Anwendung dieses Statements in Bezug auf jegliche spätere Änderungen dieses Materials aus.

### Impressum

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

### Konzeption und Inhalte:

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

### Text:

Daniel Freier

### Gestaltung:

Robert Körtge

### Reinzeichnung:

Kristina Nickel

### Fotografie:

Sven Anders, Thomas Bruns, Lia Darjes,  
Sandra Wildemann, GESOBABU AG,  
[www.fotolia.de](http://www.fotolia.de), [www.istockphoto.de](http://www.istockphoto.de), [www.photocase.com](http://www.photocase.com),  
Thomas Manns & Company, Vattenfall Europe AG

### Produktion:

Jedro's Weißenseer Druckhaus, Berlin

### Ansprechpartnerin:

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

Dieser Nachhaltigkeitsbericht wurde nachhaltig produziert:

ClimatePartner   
**klimaneutral  
gedruckt**

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen dieses Produkts wurden durch CO<sub>2</sub>-Emissionszertifikate ausgeglichen.  
Zertifikatsnummer: 53106-1208-1019  
[www.climatepartner.com](http://www.climatepartner.com)



Für die Produktion des Nachhaltigkeitsberichtes mit den vorliegenden Eckdaten werden 814 kg + 400 Co<sub>2</sub> für Druck und Weiterverarbeitung und 1900 kg Co<sub>2</sub> für die Papierherstellung ermittelt. Zusammen sind das 3114 kg Co<sub>2</sub>.

Der Druck des Nachhaltigkeitsberichts erfolgte klimaneutral. Durch ein Forstwirtschafts- und Wiederaufforstungsprogramm in Mosambik wird die bei der Produktion angefallene Menge CO<sub>2</sub> zu 100 % kompensiert.

*täglichen Handelns immer das große Ganze im Blick zu haben.*

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

GESOBAU 