



## **GESOBAU AG**

Jörg Franzen, Vorstand

Arbeitskreis „Gesellschaft und Quartier“, 31. August -1. September 2009

# Die GESOBAU AG

**Daten**

**Portfolio**

**Soziale Verantwortung**



- Eines von 6 großen städtischen Wohnungsunternehmen in Berlin
- Rd. 37.190 Wohnungen in Reinickendorf, Wedding, Weißensee, Pankow und Wilmersdorf
- Vor fast 109 Jahren als Eisenbahnbauunternehmen gegründet
- 1962 als Sanierungsträger mit der Errichtung des Märkischen Viertels betraut
- 1997/98 mit Wohnbau Pankow und Wohnungsbaugesellschaft Weißensee fusioniert

# GESOBAU AG

	Daten	Portfolio	Soziale Verantwortung
--	-------	-----------	-----------------------

- ▶ Historie
- ▶ **Vergleich Berlin**
- ▶ Wirtschaftliche Rahmendaten

## Wohnungsbestand großer Wohnungsunternehmen in Berlin

<u>Unternehmen</u>	<u>Eigentümer</u>	<u>Anzahl eigene WE (2008)</u>
DEGEWO	Land Berlin (100 %)	55.579 (Konzern)
GSW	Privat (überw. Cerberus)	52.796 (2007)
GEWOBAG	Land Berlin (100 %)	51.634 (Konzern)
HOWOGE	Land Berlin (100 %)	47.842 (Konzern)
Stadt und Land	Land Berlin (100 %)	40.055 (Konzern)
GESOBAU	Land Berlin (100 %)	37.190*
GAGFAH	Privat (70% Fortress)	30.413
WBM	Land Berlin (100 %)	24.324
Deutsche Wohnen (ehemals Gehag)	Privat (24,2% Oaktree)	22.758
<b>Summe städt. WoUN</b>		<b>256.624</b>

\*Stand 31. Juli 2009

# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung



Historie

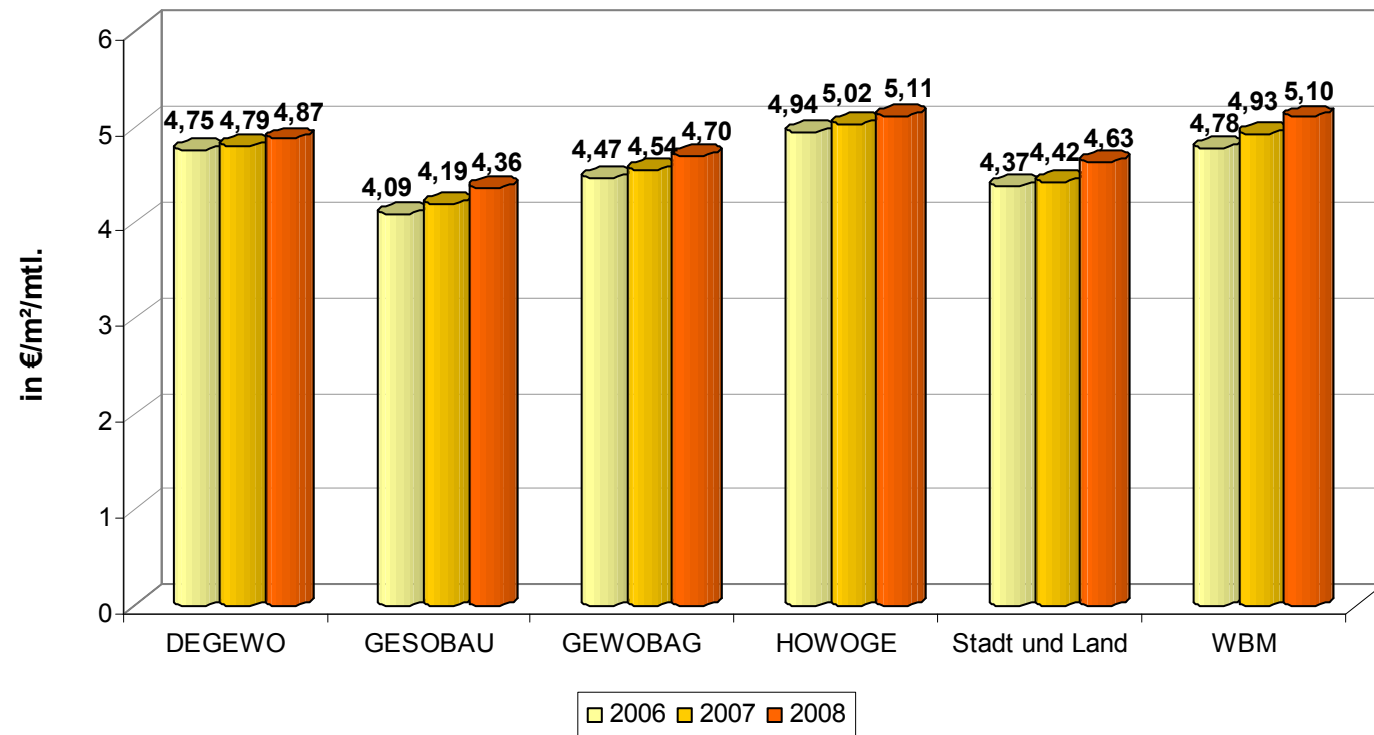


Vergleich Berlin



Wirtschaftliche  
Rahmendaten

## Durchschnittliche Nettokaltmieten



Quelle: BBU, wohnungswirtschaftliches Fachcontrolling, städt. WoUn, Gesamtbereiche GJ 2006-2008

# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung



Historie

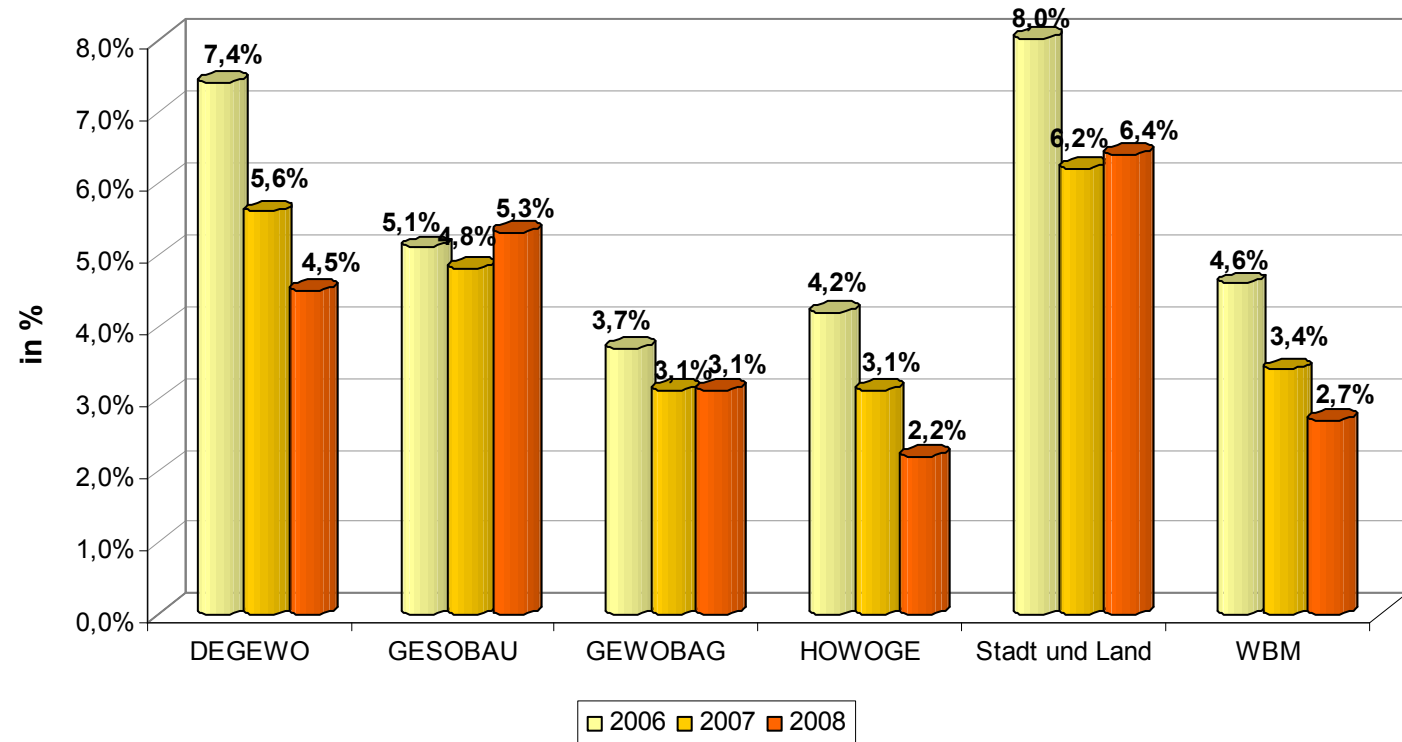


Vergleich Berlin



Wirtschaftliche  
Rahmendaten

## Leerstandsquote (Eigenbestand WE)



Quelle: BBU, wohnungswirtschaftliches Fachcontrolling, städt. WoUn, Gesamtbereiche GJ 2006-2008



# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung



Historie

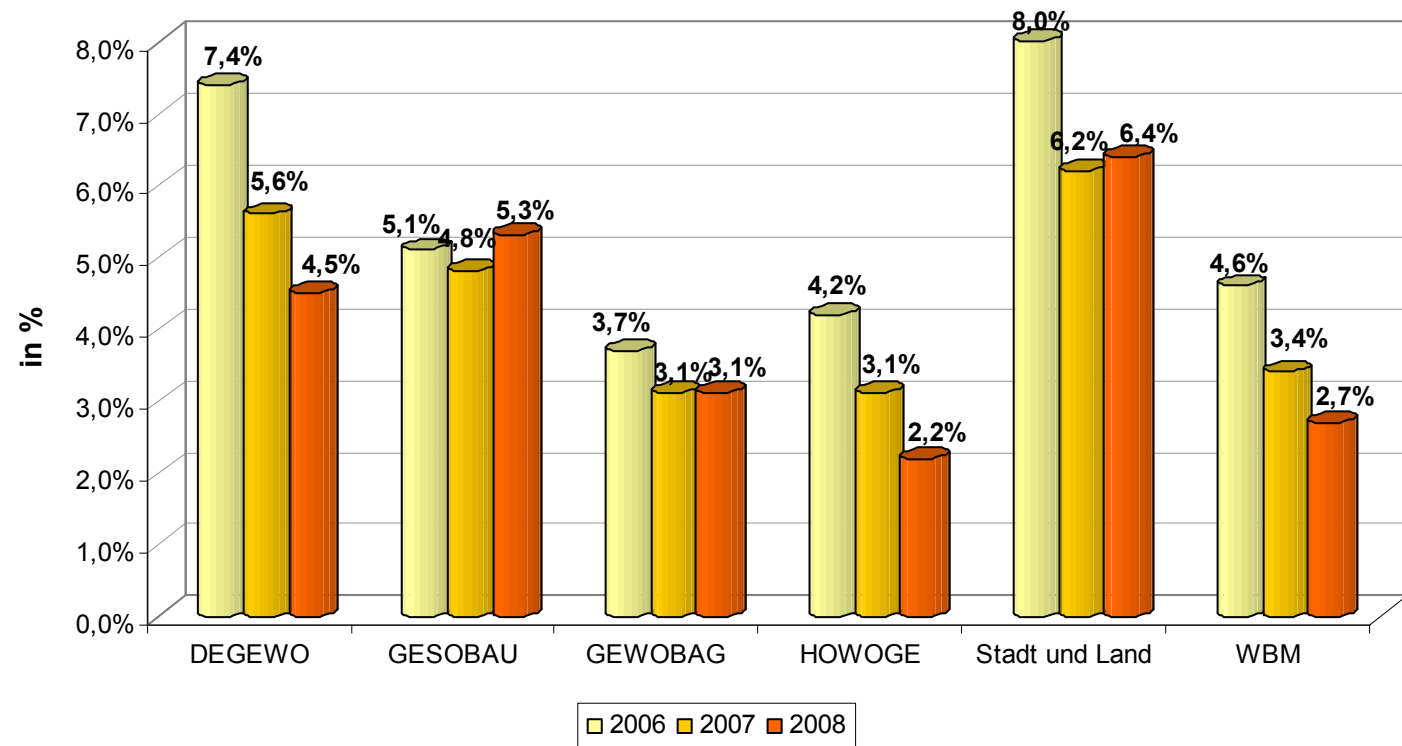


Vergleich Berlin






Wirtschaftliche  
Rahmendaten

## Instandhaltungskosten (inkl. Verwaltungsgemeinkosten) bezogen auf den Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche



Quelle: BBU, wohnungswirtschaftliches Fachcontrolling, städt. WoUn, Gesamtbereiche GJ 2006-2008

# GESOBAU AG

	Daten	Portfolio	Soziale Verantwortung																																																									
 Historie	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Die GESOBAU auf einen Blick</th> <th></th> <th>2006</th> <th>2007</th> <th>2008</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Umsatzerlöse</td> <td>Mio. €</td> <td>212,0</td> <td>214,4</td> <td>216,0</td> </tr> <tr> <td>Verwaltete eigene Wohnungen</td> <td>Anzahl</td> <td>40.623</td> <td>40.373</td> <td>37.190***</td> </tr> <tr> <td>Operatives Ergebnis (EBIT)</td> <td>Mio. €</td> <td>47,6</td> <td>37,7</td> <td>30,0**</td> </tr> <tr> <td>Jahresergebnis nach Steuern</td> <td>Mio. €</td> <td>15,3</td> <td>3,6 *</td> <td>4,0**</td> </tr> <tr> <td>Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit</td> <td>Mio. €</td> <td>23,4</td> <td>25,5</td> <td>33,9</td> </tr> <tr> <td>Anlagevermögen</td> <td>Mio. €</td> <td>908,3</td> <td>891,3</td> <td>910,7</td> </tr> <tr> <td>Eigenkapital</td> <td>Mio. €</td> <td>237,0</td> <td>242,8</td> <td>248,2</td> </tr> <tr> <td>Eigenkapital-Quote</td> <td>in %</td> <td>21,7</td> <td>22,1</td> <td>20,3</td> </tr> <tr> <td>Bilanzsumme</td> <td>Mio. €</td> <td>1.091,1</td> <td>1.098,3</td> <td>1.223,9</td> </tr> <tr> <td>Mitarbeiter zum 31. Dezember</td> <td>Anzahl</td> <td>338</td> <td>298</td> <td>297</td> </tr> </tbody> </table>					Die GESOBAU auf einen Blick		2006	2007	2008	Umsatzerlöse	Mio. €	212,0	214,4	216,0	Verwaltete eigene Wohnungen	Anzahl	40.623	40.373	37.190***	Operatives Ergebnis (EBIT)	Mio. €	47,6	37,7	30,0**	Jahresergebnis nach Steuern	Mio. €	15,3	3,6 *	4,0**	Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit	Mio. €	23,4	25,5	33,9	Anlagevermögen	Mio. €	908,3	891,3	910,7	Eigenkapital	Mio. €	237,0	242,8	248,2	Eigenkapital-Quote	in %	21,7	22,1	20,3	Bilanzsumme	Mio. €	1.091,1	1.098,3	1.223,9	Mitarbeiter zum 31. Dezember	Anzahl	338	298	297
Die GESOBAU auf einen Blick							2006	2007	2008																																																			
Umsatzerlöse						Mio. €	212,0	214,4	216,0																																																			
Verwaltete eigene Wohnungen						Anzahl	40.623	40.373	37.190***																																																			
Operatives Ergebnis (EBIT)						Mio. €	47,6	37,7	30,0**																																																			
Jahresergebnis nach Steuern						Mio. €	15,3	3,6 *	4,0**																																																			
Cashflow aus der lfd. Geschäftstätigkeit						Mio. €	23,4	25,5	33,9																																																			
Anlagevermögen						Mio. €	908,3	891,3	910,7																																																			
Eigenkapital						Mio. €	237,0	242,8	248,2																																																			
Eigenkapital-Quote						in %	21,7	22,1	20,3																																																			
Bilanzsumme						Mio. €	1.091,1	1.098,3	1.223,9																																																			
Mitarbeiter zum 31. Dezember						Anzahl	338	298	297																																																			
 Vergleich Berlin																																																												
 <b>Wirtschaftliche Rahmendaten</b>																																																												

\* Nach Zuführung von 30,9 Mio. € zur Rückstellung für Bauinstandhaltung/ \*\* 18,0 Mio €/ \*\*\* per 31.07.2009

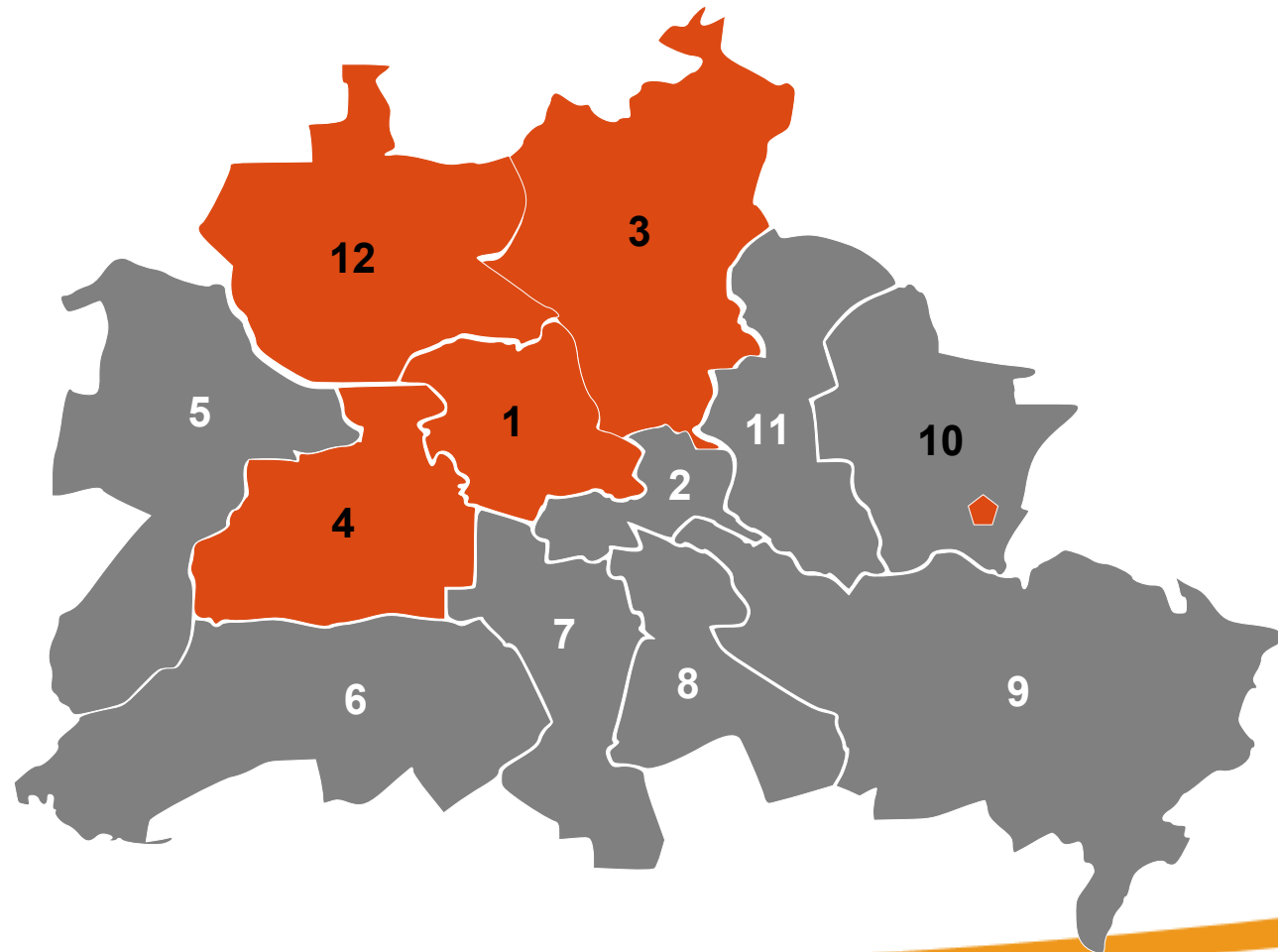
# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung

- 1 Mitte -Wedding**
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Pankow**
- 4 Charlottenburg - Wilmersdorf**
- 5 Spandau
- 6 Steglitz-Zehlendorf
- 7 Schönberg-Tempelhof
- 8 Neukölln
- 9 Treptow-Köpenick
- 10 Marzahn-Hellersdorf\***
- 11 Lichtenberg
- 12 Reinickendorf**



\*Streubesitz



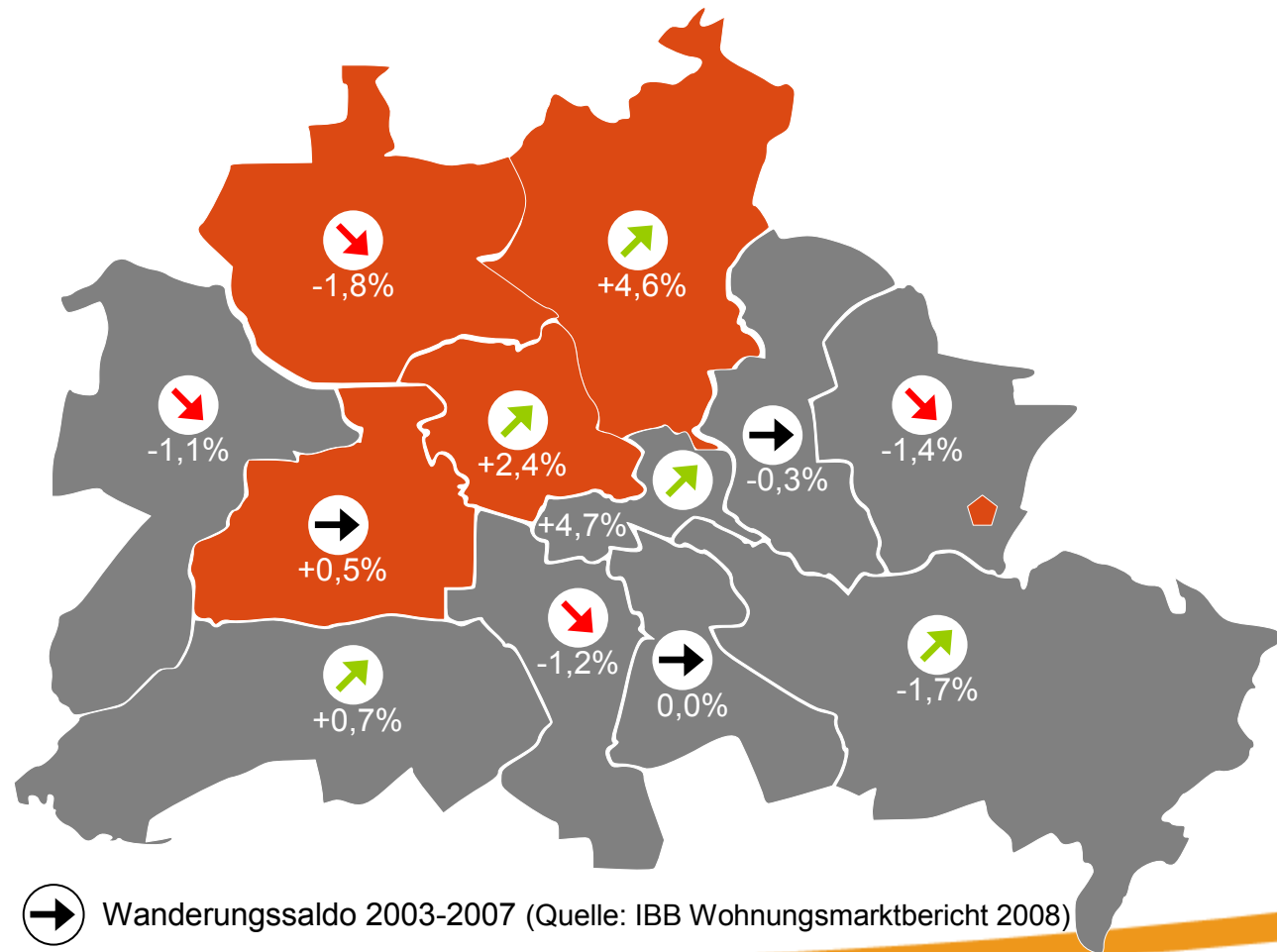
# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung

- 1 **Mitte -Wedding**
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Pankow
- 4 **Charlottenburg - Wilmersdorf**
- 5 Spandau
- 6 Steglitz-Zehlendorf
- 7 Schöneberg-Tempelhof
- 8 Neukölln
- 9 Treptow-Köpenick
- 10 **Marzahn-Hellersdorf\***
- 11 Lichtenberg
- 12 Reinickendorf



\*Streubesitz

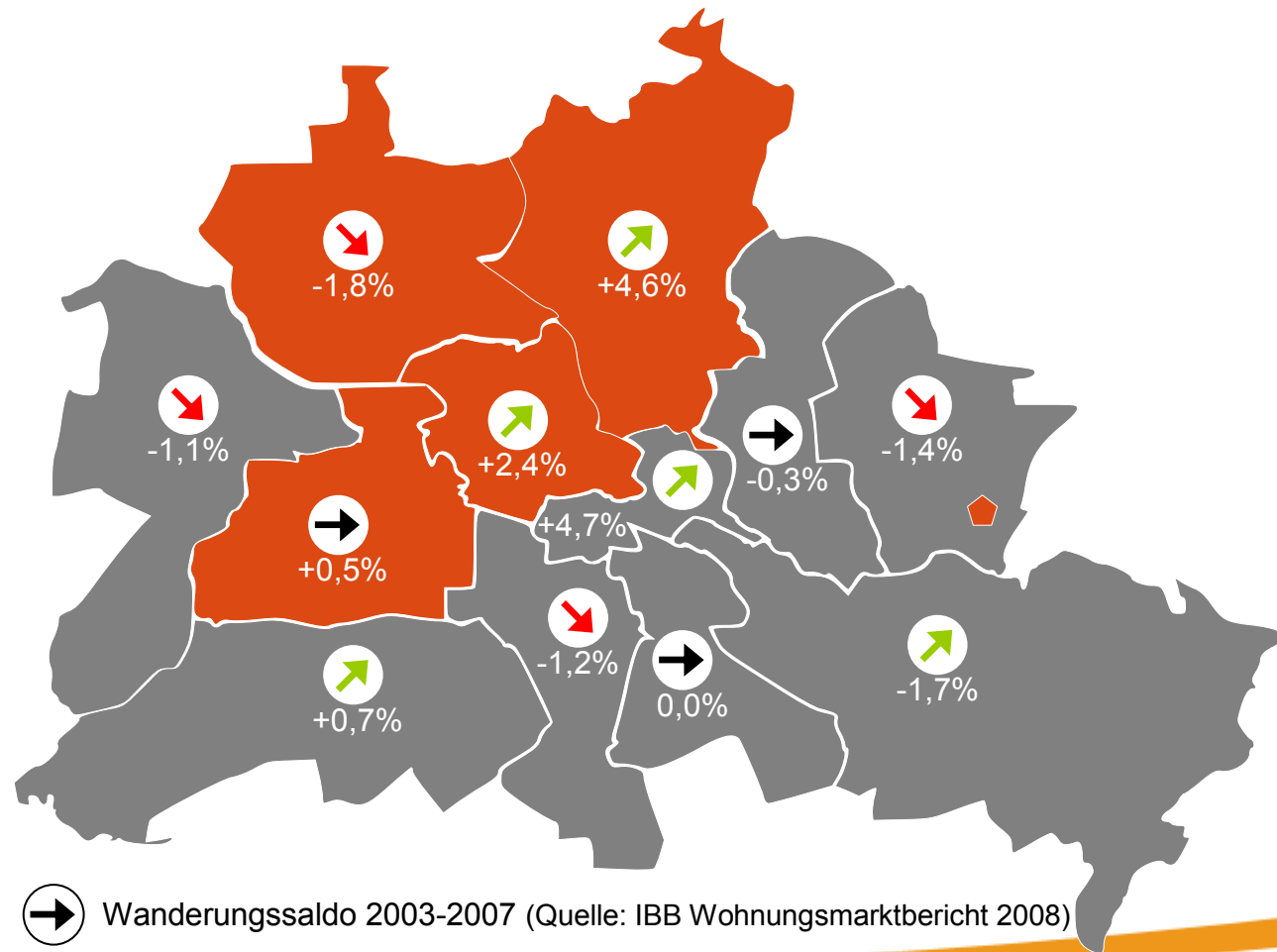
# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung

- 1 Mitte -Wedding
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Pankow
- 4 Charlottenburg - Wilmersdorf
- 5 Spandau
- 6 Steglitz-Zehlendorf
- 7 Schöneberg-Tempelhof
- 8 Neukölln
- 9 Treptow-Köpenick
- 10 Marzahn-Hellersdorf\*
- 11 Lichtenberg
- 12 Reinickendorf



\*Streubesitz

# GESOBAU AG

**Daten**

**Portfolio**

**Soziale Verantwortung**

## 1 Mitte -Wedding

### **Bestand Wedding per 31. Juli 2009: 5.036 Wohnungen, 205 Gewerbe**

- Fast zwei Drittel erbaut zwischen 1950 und 1965 (Schillerhöhe, Gartenplatz)
- Ein Drittel dezentraler Bestand im Wedding, überwiegend erbaut zwischen 1900 und 1930.
- In den nächsten Jahren sind Modernisierungen ausgewählter Objekte geplant.
- Leerstand (Wohnungen) im Juli 2009: 4,13%
- Vorherrschende Bewohnerstruktur im Bestand: 20- 30jährige und 50+

# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung

1 Mitte -Wedding



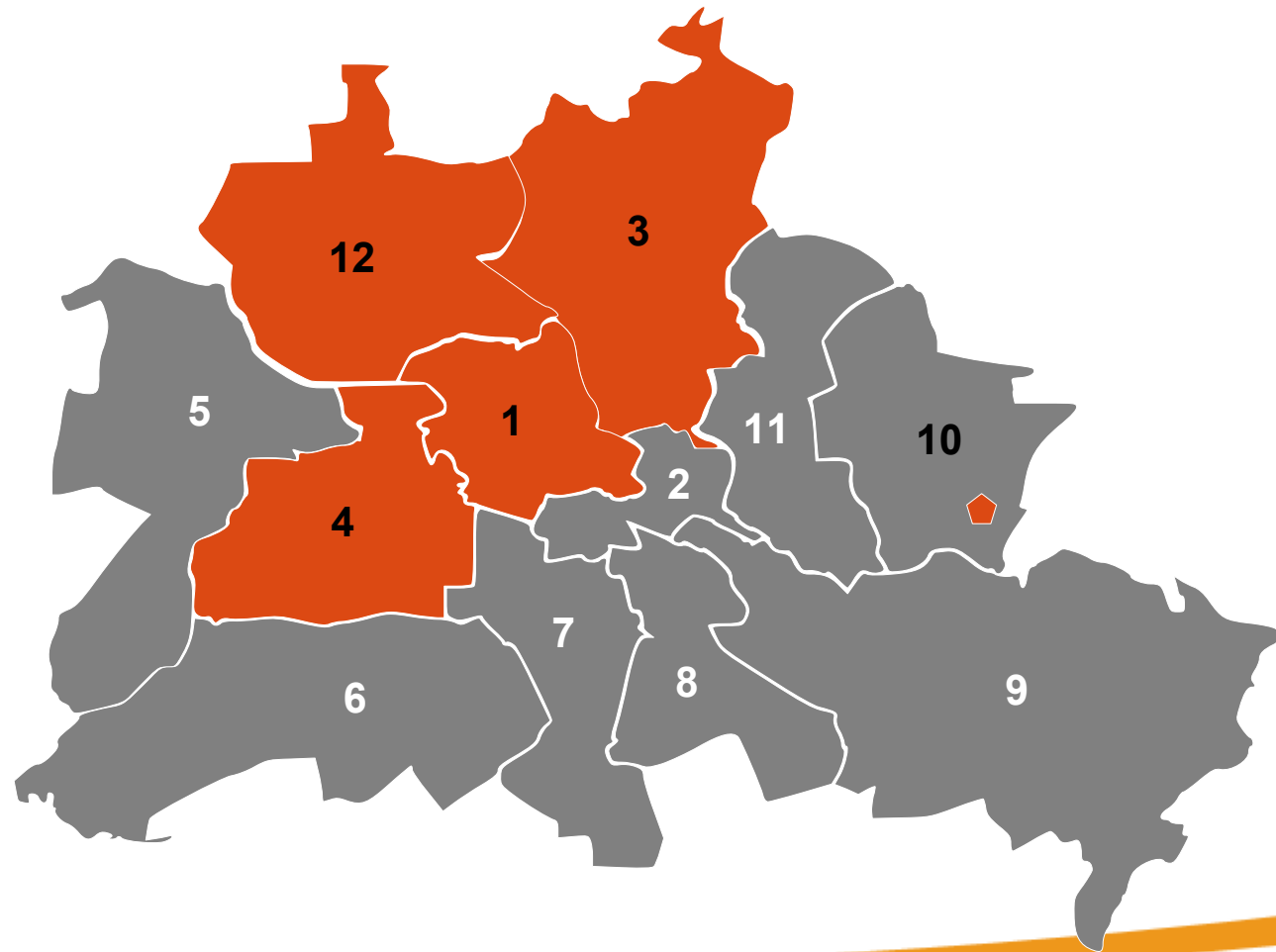
# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung

- 1 Mitte -Wedding**
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Pankow**
- 4 Charlottenburg - Wilmersdorf**
- 5 Spandau
- 6 Steglitz-Zehlendorf
- 7 Schöneberg-Tempelhof
- 8 Neukölln
- 9 Treptow-Köpenick
- 10 Marzahn-Hellersdorf\***
- 11 Lichtenberg
- 12 Reinickendorf**



\*Streubesitz

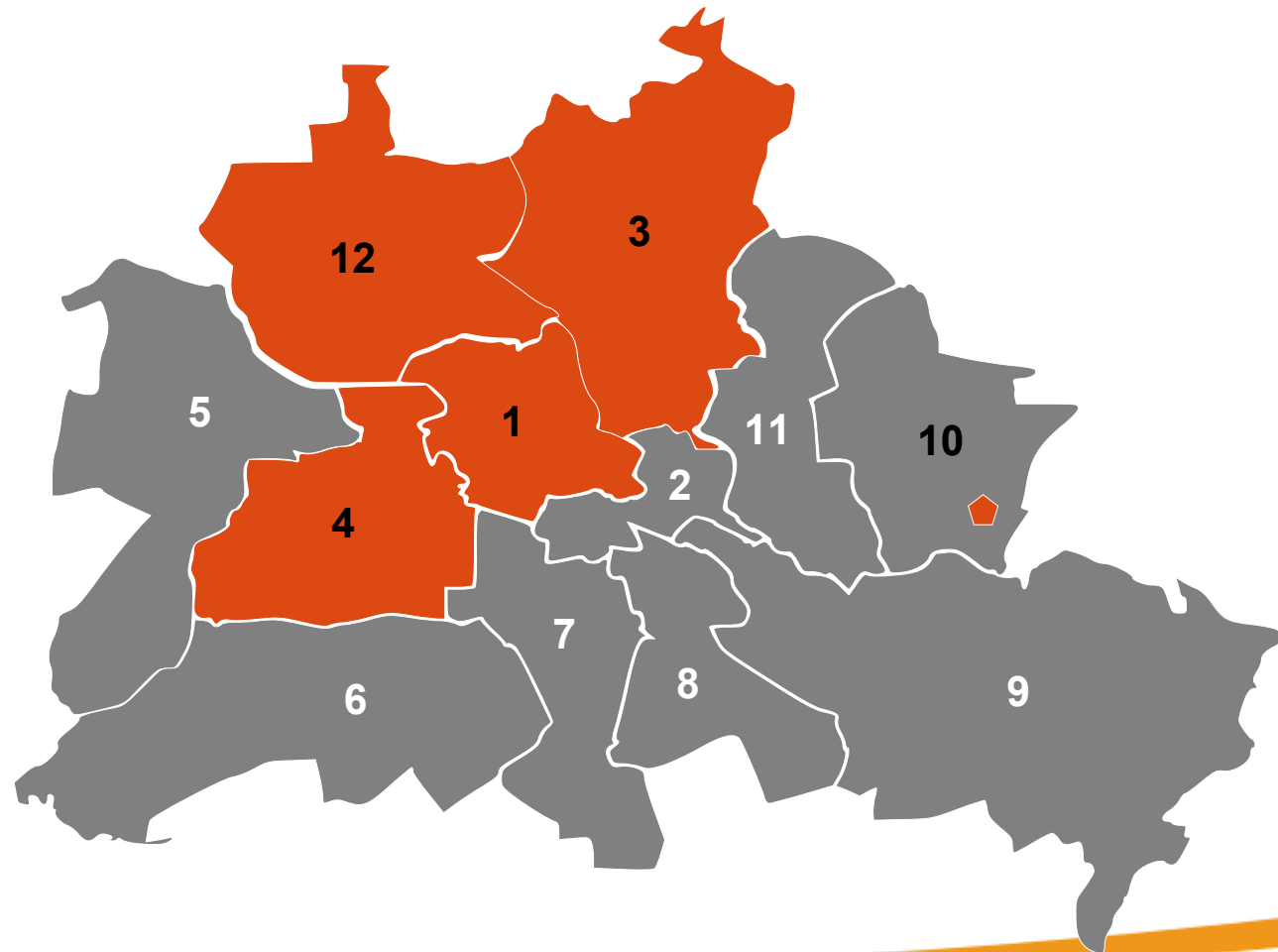
# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung

- 1 Mitte -Wedding
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Pankow
- 4 Charlottenburg - Wilmersdorf
- 5 Spandau
- 6 Steglitz-Zehlendorf
- 7 Schönberg-Tempelhof
- 8 Neukölln
- 9 Treptow-Köpenick
- 10 Marzahn-Hellersdorf\*
- 11 Lichtenberg
- 12 Reinickendorf



\*Streubesitz



# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung

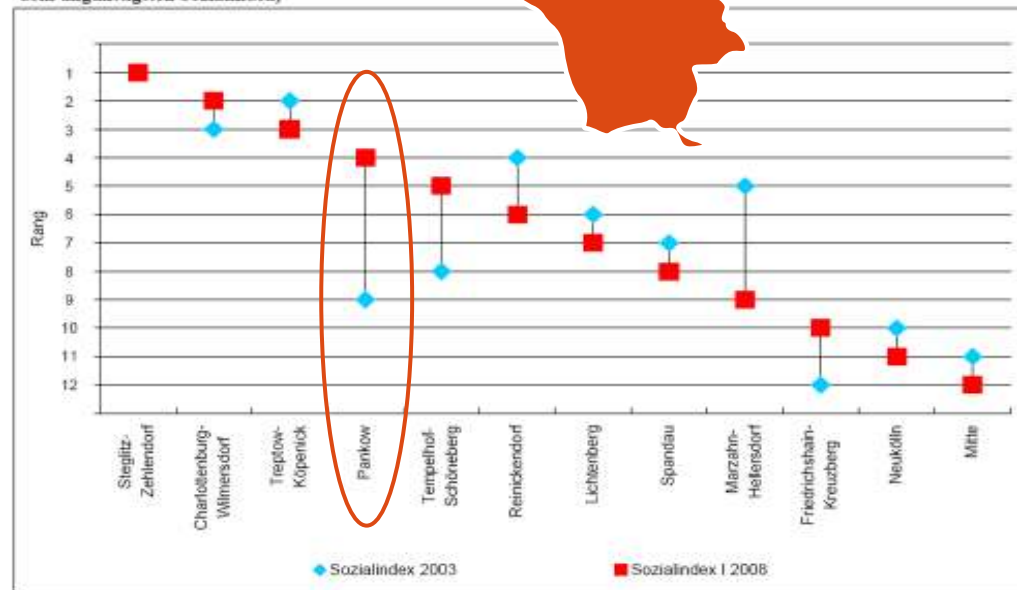
## 3 Pankow

- Größtes Bevölkerungswachstum in den Berliner Bezirken
- Starke Nachfrage nach Wohnraum in allen Segmenten
- Steigende Mieten



Abbildung 4.41:

Sozialindex I für die Berliner Bezirke im Zeitvergleich  
- Rangvergleich des Sozialindex 2003 und Sozialindex I  
(dem ungünstigsten Sozialindex)



Datenquelle: Sozialstrukturatlas Berlin 2008

# GESOBAN AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung

## 3 Pankow



### **Bestand Pankow und Weißensee\* per 31. Juli 2009: 15.488 Wohnungen, 327 Gewerbe**

- Ca. 45% erbaut zwischen 1950 und 1980 (Q3A, WBS70, QP71)
- Ca. 50% erbaut bis 1940 (Einzellagen und Siedlungsbau)
- Ca. 5% erbaut zwischen 1990 und 2000
- Leerstand (Wohnungen) im Juli 2009: 3,30%
- Vorherrschende Bewohnerstruktur im Bestand: 30-45 jährige
- Geplante Modernisierungen in 2009: 2.223 Wohnungen  
per 31. Juli 2009 fertig gestellt: 431 Wohnungen

\*Einschließlich Streubesitz in Buch, Hobrechtsfelde (bis 31.Juli 2009), Biesdorf und Marzahn- Hellersdorf

# GESOBAU AG

Daten

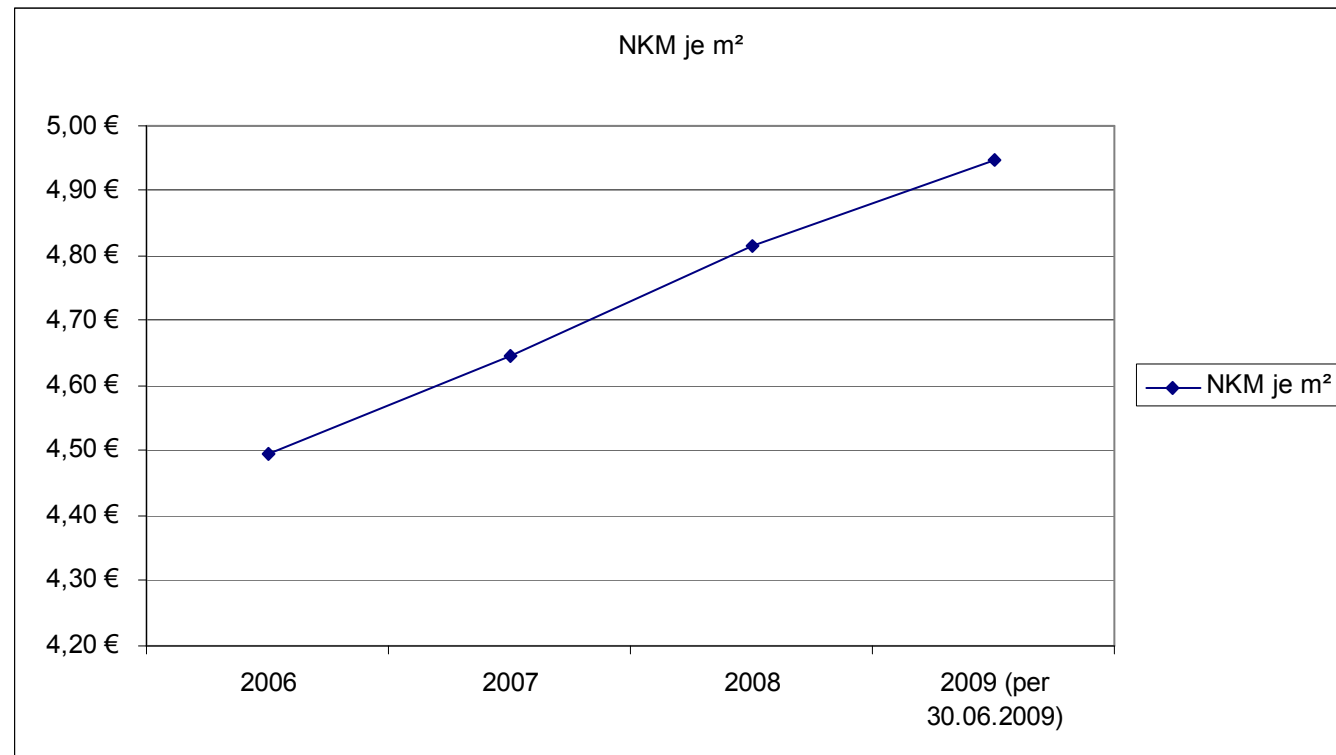
Portfolio

Soziale Verantwortung

## 3 Pankow



### Entwicklung der Nettokaltmieten 2006-2008



**Beispiel:**  
**Grumkowstr. 2-13a, 81-84a, Pankower Str. 17-25**  
**Vor Modernisierung**





**Beispiel:**  
**Grumkowstr. 2-13a, 81-84a, Pankower Str. 17-25**  
**Nach Modernisierung**



**Beispiel:**  
**Mühlenstr. 2, 2a, Vor Modernisierung**





**Beispiel:**  
**Mühlenstr. 2, 2a**  
**Nach Modernisierung**



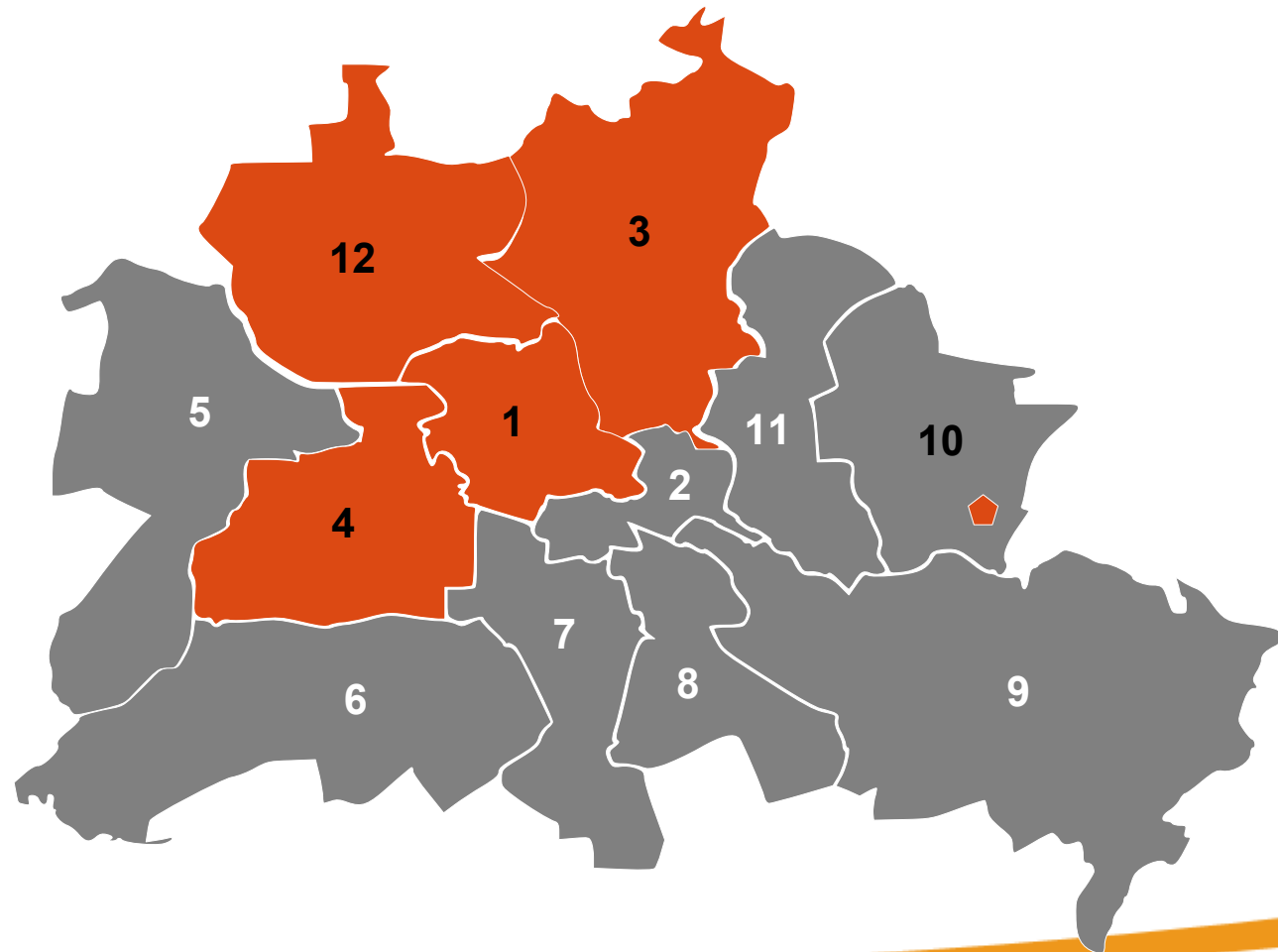
# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung

- 1 Mitte -Wedding**
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Pankow**
- 4 Charlottenburg - Wilmersdorf**
- 5 Spandau
- 6 Steglitz-Zehlendorf
- 7 Schönberg-Tempelhof
- 8 Neukölln
- 9 Treptow-Köpenick
- 10 Marzahn-Hellersdorf\***
- 11 Lichtenberg
- 12 Reinickendorf**



\*Streubesitz

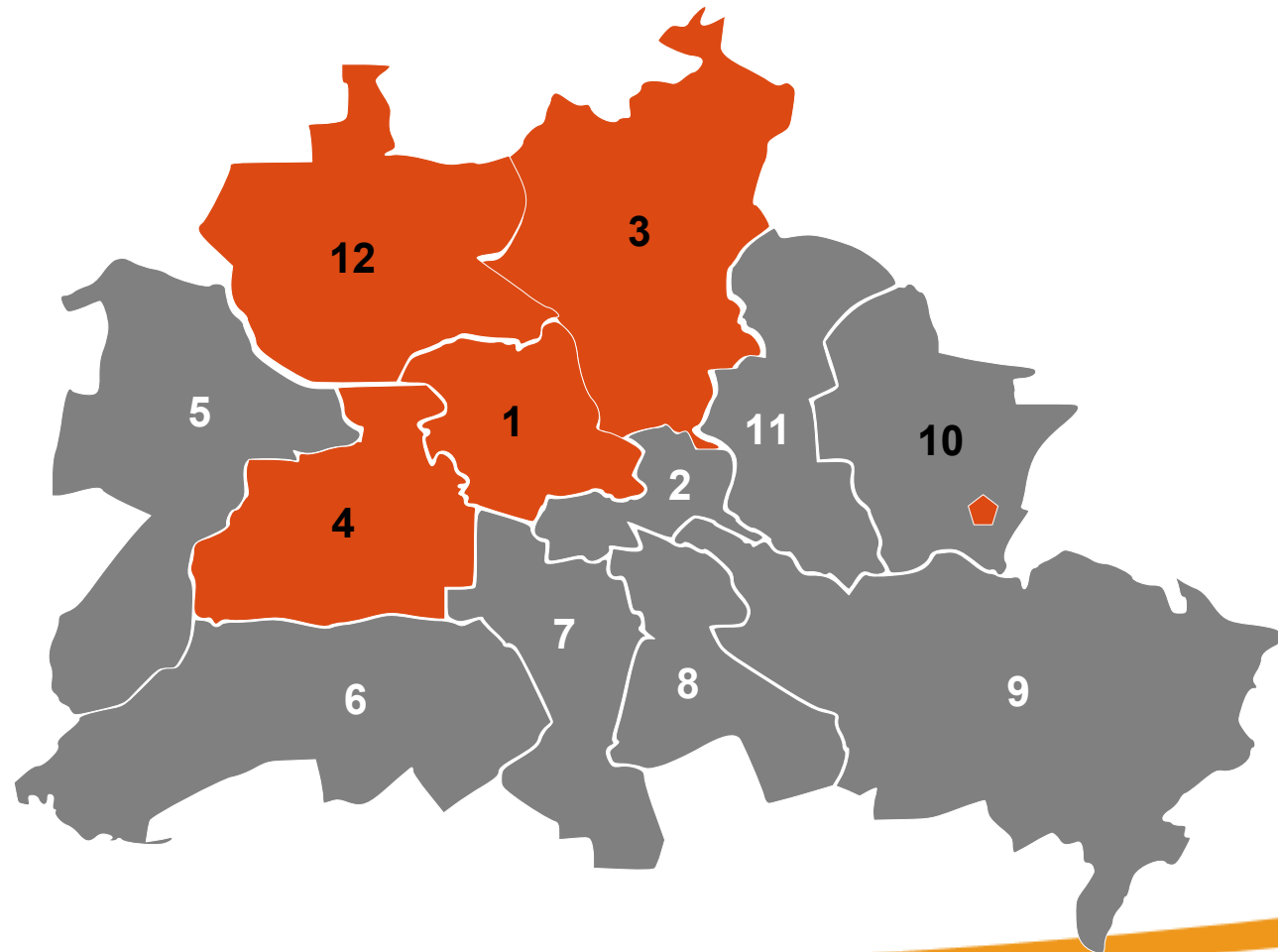
# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung

- 1 Mitte -Wedding**
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Pankow**
- 4 Charlottenburg - Wilmersdorf**
- 5 Spandau
- 6 Steglitz-Zehlendorf
- 7 Schöneberg-Tempelhof
- 8 Neukölln
- 9 Treptow-Köpenick
- 10 Marzahn-Hellersdorf\***
- 11 Lichtenberg
- 12 Reinickendorf**



\*Streubesitz

# GESOBAU AG

**Daten**

**Portfolio**

**Soziale Verantwortung**

## 4 Charlottenburg- Wilmersdorf

### **Bestand in Wilmersdorf per 31. Juli 2009: 672 Wohnungen, 51 Gewerbe**

- Ca. 87% erbaut zwischen 1900 und 1940
- Ca. 10% erbaut zwischen 1950 und 1970
- Ca. 3% erbaut zwischen 1990 und 2000
- Leerstand (4 Einheiten) im Juli 2009: 9,52%, davon rd. 5,5% wohnungsbedingt
- Geplante Modernisierungen in 2009/10: 226 Wohnungen  
per 31. Juli 2009 fertig gestellt: 94 Wohnungen



# GESOBAU AG

**4 Charlottenburg-  
Wilmersdorf**



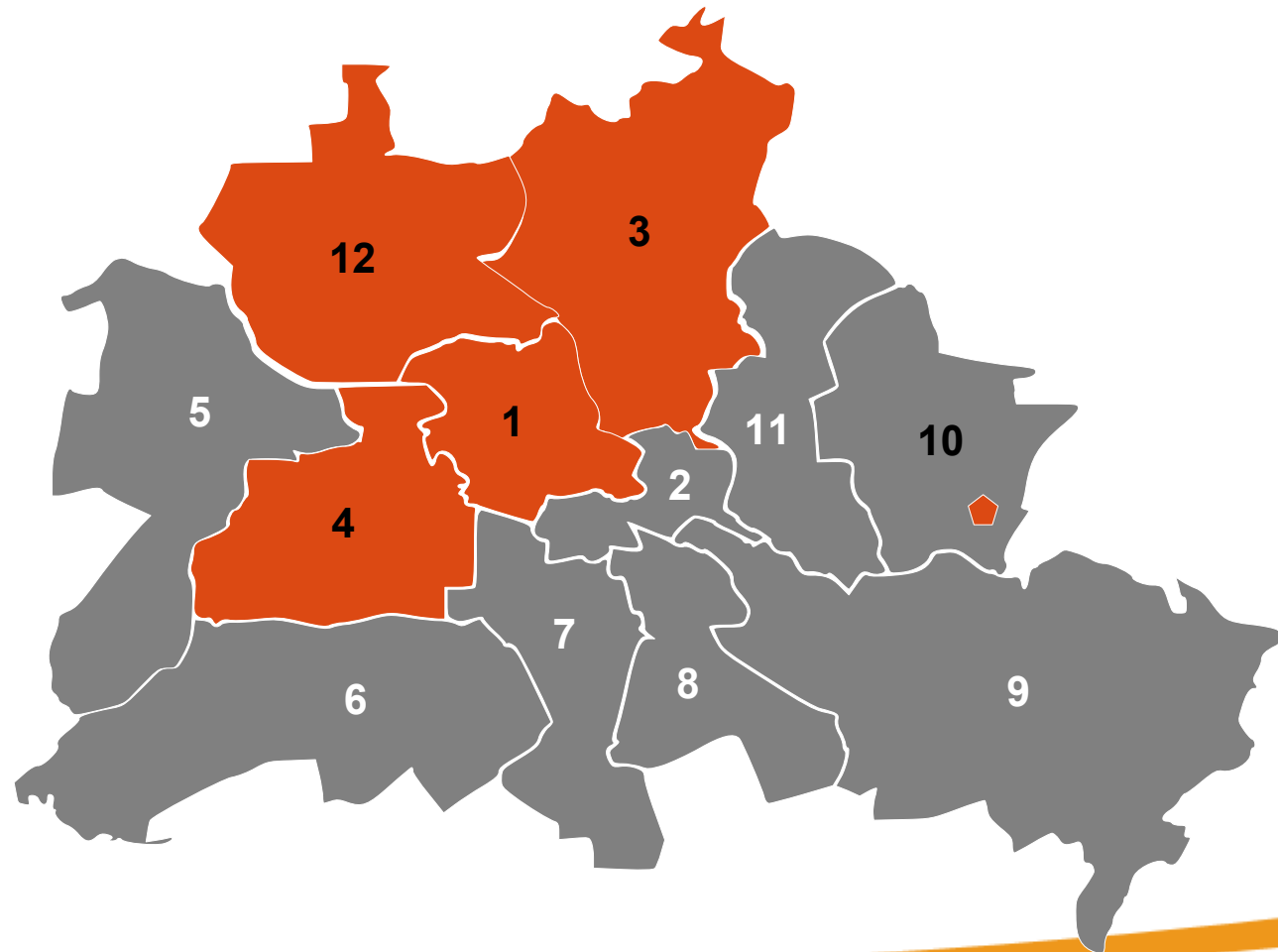
# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung

- 1 Mitte -Wedding**
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Pankow**
- 4 Charlottenburg - Wilmersdorf**
- 5 Spandau
- 6 Steglitz-Zehlendorf
- 7 Schönberg-Tempelhof
- 8 Neukölln
- 9 Treptow-Köpenick
- 10 Marzahn-Hellersdorf\***
- 11 Lichtenberg
- 12 Reinickendorf**



\*Streubesitz



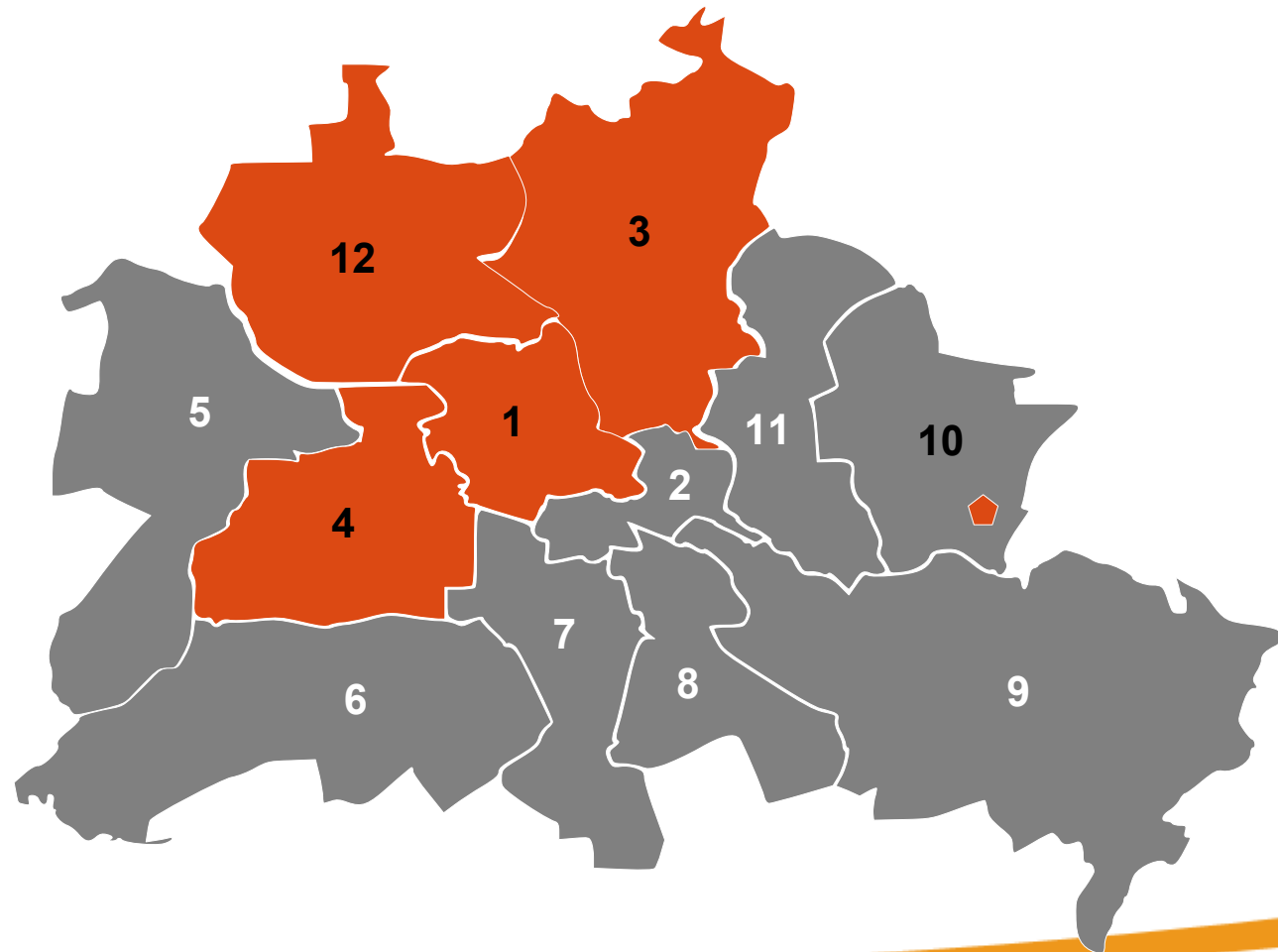
# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung

- 1 Mitte -Wedding
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Pankow
- 4 Charlottenburg - Wilmersdorf
- 5 Spandau
- 6 Steglitz-Zehlendorf
- 7 Schönberg-Tempelhof
- 8 Neukölln
- 9 Treptow-Köpenick
- 10 Marzahn-Hellersdorf\*
- 11 Lichtenberg
- 12 Reinickendorf



\*Streubesitz

# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung

## 12 Reinickendorf

**Bestand in Reinickendorf per 31. Juli 2009:  
15.994 Wohnungen, 96 Gewerbe**

gesonderte  
Präsentation

- Ca. 95% erbaut zwischen 1965 und 1975 (Märkisches Viertel)
- Ca. 5% erbaut zwischen 1930 und 1965 (Heiligensee und Borsigwalde)
- 54 Wohnungen erbaut Ende der 90er Jahre
- Leerstand (Wohnungen) im Juli 2009: 8,5%, davon rd. 4% modernisierungsbedingt
- Geplante Modernisierungen bis 2013: rd. 13.000 Wohnungen
 

	in 2009:	3.061 Wohnungen
bereits fertig gestellt:	in 2008:	583 Wohnungen

# GESOBAU AG

	Daten	Portfolio	Soziale Verantwortung
--	-------	-----------	-----------------------

- ▶ **Soziales Engagement**
- ▶ **Mieterfeste**
- ▶ **bau\_substANZ**
- ▶ **Schiller-Treff**
- ▶ **Nachhaltigkeit**

- Jährliches Engagement in Höhe von ca.1,6 Mio. € für soziale Projekte
- 2008: 42 Projekte im sozialen Management
- Sehr aktive Nachbarschaftsetage im MV mit zahlreichen Kursen und Integrationsprojekten
- Unterstützung von Sportvereinen, Schulen, Kindertagesstätten, Vereinen und kulturellen Einrichtungen in den Stadtteilen



- GESOBAU-Stiftung  
 Förderung von Kinder-, Jugend- und Seniorenarbeit  
 Notfallhilfe für Mieterinnen und Mieter der GESOBAU





# GESOBAU AG

	Daten	Portfolio	Soziale Verantwortung
--	-------	-----------	-----------------------

- ▶ **Soziales Engagement**
- ▶ **Mieterfeste**
- ▶ **bau\_substANZ**
- ▶ **Schiller-Treff**
- ▶ **Nachhaltigkeit**

- Jährliches Wiesenfest im Märkischen Viertel (2009 erstmals als Kinderfest)
- Jährliches Kunstfest in Pankow
- Straßenfest Buttmannkiez (Wedding)
  - 2. Buttmannfest in 2009 unter dem Motto „Happy Wedding“
  - finanzielle Unterstützung durch die GESOBAU
- Europäischer Nachbarschaftstag:
  - erstmals am 26.05.2009
  - in den Beständen der GESOBAU gefeiert





# GESOBAU AG

Daten

Portfolio

Soziale Verantwortung



Soziales Engagement



Mieterfeste



bau\_subsTANZ



Schiller-Treff



Nachhaltigkeit

- Tanzprojekt für Kinder in Kooperation mit dem Staatsballett Berlin
- Am 17.11.2008 durch den Rat für Nachhaltige Entwicklung als „Leuchtturm für eine Kultur der Nachhaltigkeit“ ausgezeichnet
- Fortsetzung in 2009 mit dem Thema „Mauern“



# GESOBAU AG

	Daten	Portfolio	Soziale Verantwortung
▶ Soziales Engagement			
▶ Mieterfeste			
▶ bau_subsTANZ			
▶ Schiller-Treff			
▶ Nachhaltigkeit			

- Nachbarschaftsprojekt in der Schillerhöhe (Wedding)
  - am 16.07.2009 eröffnet
  - finanzielle Unterstützung durch die GESOBAU und das Bezirksamt Mitte
- Angebot:
  - Beratung zu Rente, Schulden, Sicherheit, Seniorenpflege
  - Dependance der örtlichen Volkshochschule
  - Haus-Patenprojekt in Kooperation mit der AWO Mitte





# GESOBAU AG

	Daten	Portfolio	Soziale Verantwortung
▶ Soziales Engagement			<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 15% Ausbildungsquote</li> <li>▪ Kontinuierliche Weiterbildung der Mitarbeiter</li> <li>▪ Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch energetische Modernisierung der Bestände in allen Bezirken (Klimaschutzvereinbarung 2009 mit dem Land Berlin)</li> </ul>
▶ Mieterfeste			
▶ bau_substANZ			
▶ Schiller-Treff			
▶ Nachhaltigkeit			



# GESOBAU AG

	Daten	Portfolio	Soziale Verantwortung
--	-------	-----------	-----------------------

- ▶ Soziales Engagement
- ▶ Mieterfeste
- ▶ bau\_substANZ
- ▶ Schiller-Treff
- ▶ Nachhaltigkeit

## Strategische Ausrichtung auf Energetische Modernisierung

- Das integrierte Stadtentwicklungskonzept zur Modernisierung des Märkischen Viertels wurde am 15.07.2009 im Rahmen des Wettbewerbes des BMVBS „Energetische Sanierung von Großsiedlungen“ von Herrn Bundesminister Tiefensee mit einer Goldplakette ausgezeichnet.
- Der Wettbewerbsbeitrag umfasste sechs Teilkonzepte zu den Themen: Energieeffizienz, Wohnungswirtschaft, Stadtteilentwicklung, Partizipation, Finanzierung und Durchführung.

