GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH

LAGEBERICHT 2024

1. GRUNDLAGEN

1.1. GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH

Die GSE Gesellschaft für StadtEntwicklung gemeinnützige GmbH (GSE gGmbH) entwickelt, initiiert, fördert und führt Projekte durch, die im Rahmen der Stadtentwicklung Aufgaben der Jugendhilfe und Wohlfahrtspflege übernehmen. Zur Grundlage der Tätigkeiten der GSE gGmbH gehören die Initiierung von Maßnahmen, die an den Interessen, Bedürfnissen und Stärken der Bedarfs- und Zielgruppen orientiert sind und ihnen Einfluss und Beteiligung gestatten. Die Förderung und Stärkung von Formen der Selbsthilfe sind ausdrücklich Teil des Verständnisses von sozialer Stadtentwicklung der GSE gGmbH.

Die GSE gGmbH ist Ansprechpartnerin für Träger und Institutionen und hat die Aufgabe:

- mit allen im Gebiet tätigen Trägern zu kooperieren,
- zu vermitteln, um Lösungen bei unterschiedlichen Interessenlagen zu erarbeiten,
- Projekte mit mehreren Partnern zu entwickeln,
- Ressourcen zu bündeln,
- Beratung und Betreuung anzubieten,
- Hilfsangebote zusammenzustellen,
- Eigeninitiative zu fördern.

Zu den Zielgruppen der GSE gGmbH gehören:

- Freie und Öffentliche Träger der Jugend- und Sozialhilfe,
- von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen,
- Jugendliche,
- Kinderreiche Familien,
- Familien mit Migrationshintergrund,
- Soziokulturelle Initiativen, Kunst- und Kulturschaffende,
- Selbsthilfegruppen,
- Mieterinitiativen/Mietergenossenschaften,
- Betreute Wohnformen,
- Berufsbildende Träger.

Die Arbeitsfelder GSE gGmbH umfassen insbesondere:

- Wohn- und Gewerberaumversorgung der vorgenannten Zielgruppen und Partner*innen, z. B. über die Anmietung von Flächen,
- Treuhänderische Bewirtschaftung von Liegenschaften des Landes Berlin,
- Beratung, Bauherrenverwaltung und Projektsteuerung von Bauprojekten freier Träger, von Bezirks- und Senatsverwaltungen und im treuhänderischen Gebäudebestand der GSE gGmbH,
- Beratung und Betreuung von Mieter*innen und Schaffung von Mitwirkungsrechten, z. B. über Mieterräte

- Fördermittelmanagement, Beratung und Betreuung von Jugendhilfeträgern, z. B. als Projektträgerin im Rahmen des Programms „Sanierung von Schulen in freier Trägerschaft“, und Umsetzung des Förderprogramms „Auf die Plätze Kitas los“, sowie des „Platzausbauprogramms Hilfen zur Erziehung und Eingliederungshilfe Jugend“ im Auftrag der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie
- Förderung von Kunst und Kultur, z. B. Umsetzung und Betreuung des sog. Arbeitsraumprogramms der Senatsverwaltung für Kultur und gesellschaftlichen Zusammenhalt / bzw. der Kulturraum Berlin gGmbH, zur Sicherung von Arbeitsräumen für Kunst- und Kulturschaffende,
- Förderung von Gesundheits- und Sportprojekten, z. B. als Geschäftsbesorgerin für das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, welches ein Schwimmbad im Freizeitforum Marzahn betreibt.

1.2. GSE gGmbH - Treuhänder Berlins

Auf Grundlage des zwischen der GSE gGmbH (Treuhänder) und der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (Treugeber) im Jahre 1995 abgeschlossenen Treuhandvertrages akquiriert und sichert die GSE gGmbH unter sozialen und gemeinnützigen Bestimmungen Räumlichkeiten für die besonderen Bedarfsgruppen der Jugend- und Familienhilfe, der Sozialhilfe, aus dem Gesundheitsbereich sowie für Kultur- und Frauenprojekte.

Die dauerhafte Sicherung von Wohn- und Gewerberäumen für Bedarfsgruppen der Jugend-, Familien- und Sozialhilfe, soziokulturelle Initiativen und Menschen in schwierigen Lebenslagen, ist eines der wesentlichen Ziele des Treuhandauftrages.

Hierzu arbeitet die GSE gGmbH eng mit Mieter*innen, Nutzergruppen, städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Hauseigentümer*innen und den Bezirks- und Senatsverwaltungen Berlins zusammen.

Beratung, eine kontinuierliche Vor-Ort-Betreuung, die Aktivierung von Selbsthilfepotenzialen, z. B. durch Mitwirkungsrechte der Mieter*innen in Mieteräten, sind Teil der Aufgaben der GSE gGmbH als Treuhänder Berlins.

Um den Bedarfen der Einzelpersonen, sozialen Einrichtungen und soziokulturellen Trägern gerecht zu werden, verfolgt die GSE gGmbH einen ressortübergreifenden Ansatz. Projekte werden in Koproduktion mit Mieter*innengruppen, Vertreter*innen des Stadtteils und Akteur*innen aus Verwaltung und Politik entwickelt.

Die genannten Aufgaben und Ziele des Treuhandauftrages werden im Rahmen des Treuhandvertrages als kommunale Aufgaben angesehen.

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben bildet die GSE gGmbH ein Treuhandvermögen, übernimmt die Verwaltung und soziale Betreuung ganzer Objekte oder tritt als Pächter und Generalmieter auf. Der Treuhänder erhält für seine Tätigkeit einen Aufwendungsersatz nach Maßgabe eines jeweils genehmigten Wirtschaftsplanes.

Das Treuhandvermögen wird getrennt vom Vermögen der GSE gGmbH bewirtschaftet. Insgesamt befinden sich 44 Objekte im Treuhandvermögen der GSE gGmbH.

Die Risiken aus der Wohnraumbewirtschaftung sind durch eine Instandhaltungsrücklage abgesichert. Daneben besteht die Möglichkeit, Risiken über einen Ausfall- und Strukturfonds abzubilden.

Die Mieten in den Treuhandobjekten tragen den finanziellen Fähigkeiten der Zielgruppe Rechnung. Es gelingt damit, öffentliche Mietaufwendungen für Mieter*innen in den Objekten einzusparen, die ansonsten an anderen Stellen entstehen würden.

Die Wohnungsgrößen und die Bruttowarmmieten in den Häusern des von der GSE gGmbH verwalteten Treuhandvermögens entsprechen den Richtlinien zur Angemessenheit der Bruttowarmmieten (Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, Ausführungsvorschriften zur Ermittlung angemessener Kosten der Wohnung gemäß § 22 SGB II bzw. §§ 35 und 35 SGB XII, AV-Wohnen). 93,84 % der Wohnungen der GSE gGmbH sind von Größe und Preis her geeignet, um Leistungen nach § 22 SGB II zur Sicherung von angemessenem Wohnraum empfangen zu können.

1.3. Mitarbeiter*innen der GSE gGmbH

Im Berichtszeitraum waren durchschnittlich 78 Arbeitnehmende beschäftigt. Von diesen waren 44 Arbeitnehmende Vollzeit, 23 Arbeitnehmende in Teilzeit und 11 Arbeitnehmende geringfügig beschäftigt. Im Jahr 2024 wurden keine Auszubildenden bei der GSE gGmbH beschäftigt.

Im Jahr 2024 wurden 14 neue Mitarbeitende rekrutiert und eingearbeitet. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit lag bei 5,87 Jahren, wobei knapp 12,8% der Mitarbeitenden über 10 Jahre im Unternehmen beschäftigt sind. Knapp 32% der Mitarbeitenden arbeiten seit weniger als 2 Jahren bei uns. Die GSE gGmbH weist im Berichtszeitraum nach Schlüter-Formel eine Fluktuationsrate von 10% auf. Dies liegt laut Bundesagentur für Arbeit unter dem Schnitt von 13,4% in der öffentlichen Verwaltung¹

1.4. Gesellschafterversammlung, Aufsichtsrat und Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung haben im Berichtsjahr satzungsgemäß getagt und ihre Funktionen wahrgenommen.

Herr Philipp Strohm war im Jahr 2024 vom 01.01.-31.12.2024 als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer beschäftigt.

Frau Annette Berg ist als Direktorin der Stiftung SPI und damit als Vorsitzende des Aufsichtsrates der GSE gGmbH zum 30.11.2024 ausgeschieden. Die kommissarische Leitung und den Vorsitz des Aufsichtsrates für den Zeitraum vom 01.12.24 – 31.12.2024 hat Frau Wiebke Themen übernommen.

¹ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/201812/ama/heft-arbeitsmarkt/arbeitsmarkt-d-0-201812-pdf.pdf?blob=publicationFile>, angerufen am 04.03.2024

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Das Geschäftsjahr 2024 wurde weiterhin von den Unsicherheiten und Herausforderungen der multiplen Krisensituationen geprägt. Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit inzwischen zwei Jahren in einer Stagnation, wofür das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz konjunkturelle aber vor allem strukturelle Ursachen anführt. So lag das preis- und saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal 2024 in etwa auf dem Niveau des Vergleichszeitraums von 2019.² Die herausfordernde wirtschaftliche Lage zeigte sich auch am ifo Geschäftsklimaindex, welcher mit einem Mittelwert von 86,8 Punkten in 2024, den niedrigsten Jahresdurchschnitt seit 2009 aufweist.^{3, 4}

Die Inflationsrate im Jahr 2024 betrug 2,2% und war damit im Jahresdurchschnitt deutlich geringer als in den Vorjahren. Während sich die Energiepreise nach den teils massiven Preissteigerungen in den Vorjahren in 2024 verbilligten, stiegen vor allem die Preise für Dienstleistungen mit +3,8% überdurchschnittlich an. Der Verbraucherpreisindex beträgt +2,5% gegenüber dem Jahr 2023.⁵

Die demografische Entwicklung und der damit verbundene Fachkräftemangel in Deutschland, die geopolitische Zeitenwende und die damit erschwerten Handelsbedingungen, als auch die Herausforderungen des Klimawandels bestimmen weiterhin die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland.⁶

Im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist insbesondere der Wohnungsmietmarkt weiterhin sehr angespannt. So steigen die Angebotsmieten in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohner*innen von 2010 bis 2022 im Durchschnitt um rund 70 Prozent, die Bestandsmieten um rund 19%.⁷ Diese Situation belastet vor allem die Bedarfsgruppen der GSE, denn die höchste prozentuale Mietbelastung in Relation zum verfügbaren Haushaltseinkommen haben die Haushalte mit niedrigem (28,7%) und sehr niedrigem Einkommen (35,8%). Insbesondere Alleinerziehende sind zudem besonders hoch belastet.⁸

Das 2023 in Berlin geltende Mietmoratorium für kommunale Wohnungsbauunternehmen wurde in 2024 aufgehoben und durch Regelungen im Zuge des „Leistbarkeitsversprechen“ zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen überführt. Die Kooperationsvereinbarung von 2024 „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ sieht demnach Mietsteigerungen von bis zu 2,9% vor.⁹ Die GSE gGmbH als Treuhänderin Berlins, ist zwar kein kommunales Wohnungsbauunternehmen, hat die Vorgaben des Senats aber in ihren treuhänderischen Beständen voll umfänglich unterstützt und umgesetzt.

² Jahreswirtschaftsbericht des BMWK 2025, https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2025.pdf?__blob=publicationFile&v=60, abgerufen am 14.02.2025

³ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1303/umfrage/entwicklung-ifo-geschaeftsklimaindex-jahresdurchschnitt/>, abgerufen am 14.02.2025

⁴ Pressemitteilung zum ifo Geschäftsklimaindex, <https://www.ifo.de/sites/default/files/secure/umfragen-gsk/ku-202412/ku-2024-12-pm-geschaeftsklima-DT.pdf>, abgerufen am 14.02.2025

⁵ Statistisches Bundesamt, https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_020_611.html, abgerufen am 14.02.2025

⁶ Jahreswirtschaftsbericht des BMWK 2025, Seite 8, Link.s.o., abgerufen am 14.02.2025

⁷ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW, Wochenbericht 41/2024 https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.916080.de/24-41-1.pdf, abgerufen am 14.02.2025

⁸ <https://www.the-property-post.de/research/studien/wohnungsmarkt-deutschland-2>, abgerufen am 14.02.2025

⁹ www.berlin.de/sen/bauen/assets/neubau/koopv-2024.pdf, abgerufen am 17.02.2025

Für die Geschäftsfelder der GSE sind auch die Entwicklungen im Baugewerbe zu berücksichtigen. Hier wurden, wie bereits in den Vorjahren weitere Steigerungen in den Baupreisen verzeichnet. Der Baupreisindex des statistischen Bundesamtes weist zwischen dem Q1 und dem Q4 2024 eine mittlere Steigerung von ca. +3,1% im Vergleich zu Vorjahr aus¹⁰.

Zusammenfassend sind die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen in 2024 als herausfordernd zu beschreiben.

2.2. Geschäftsverlauf im Jahr 2024

Treuhandvermögen und soziale Hausverwaltung

Zum Ende des Jahres 2024 verwaltet die GSE gGmbH im Treuhandvermögen 44 Objekte mit ca. 840 Einheiten. 14 Gebäude mit knapp 400 Wohn- und Gewerbeeinheiten werden für Bezirks-/Senatsverwaltungen und für Dritte (außerhalb des Arbeitsraumprogramms des Landes Berlin) bewirtschaftet. Weitere ca. 295 Einheiten sind zudem von der GSE zusätzlich direkt angemietet oder gepachtet. Im Rahmen des Arbeitsraumprogramms verwaltet die GSE knapp 1600 Einheiten in 78 Objekten, von denen über 900 Einheiten in Objekten liegen, die direkt angemietet sind.

Gemäß ihres Satzungszwecks und ihres Treuhandauftrages verwaltet die GSE gGmbH auch Gebäude für Dritte, etwa der öffentlichen Hand, gemeinnützigen Stiftungen und Wohnungsbaugesellschaften, um die Wohnungen an sozial schwache Bevölkerungsgruppen zu vermieten bzw. andere Räumlichkeiten an freie- und öffentliche Jugendhilfeträger, gemeinnützige Gruppen, Kulturträger, etc. zu vergeben.

Im Jahr 2024 blieb damit der verwaltete Bestand der GSE gGmbH ohne das Arbeitsraumprogramm weitestgehend unverändert. Ein Objekt wurde in der Verwaltung für Dritte zur Jahresmitte an das zuständige Bezirksamt zurückgegeben. Zwei Verwalterverträge wurden zudem mit Frist zum 31.12.2024 gekündigt, die Bewirtschaftung wird damit im Jahr 2025 nicht mehr erfolgen. Innerhalb des Arbeitsraumprogramms kam es zu Aufwüchsen, da die Berliner Immobilien Management GmbH sich strategisch aus dem Förderprogramm zurückgezogen hat und die GSE diese Objekte in die Verwaltung übernommen hat.

Damit verwaltet die GSE gGmbH insgesamt über 3200 Einheiten an rund 140 Standorten in Berlin und Brandenburg.

Betrieb des Freizeitforum Marzahn

Um den Standort Freizeitforum Marzahn (FFM) für die dort ansässigen Jugendhilfeträger, Sportvereine und öffentlichen Träger zu sichern, betreute und bewirtschaftete die GSE gGmbH das Gebäude auch im Jahre 2024 im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages für das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf.

Neben dem Betrieb des Schwimmbades bietet die GSE gGmbH unter Einbezug gewerblicher und nichtgewerblicher Anbieter*innen den Bürger*innen die Möglichkeit, Gesundheits- und Präventionskurse zu besuchen. Für die frühkindliche Wassergewöhnung stellt die GSE gGmbH Wasserzeiten für Kindertagesstätten zur Verfügung. Gleichzeitig werden in Kooperation mit Jugendhilfeanbietern Möglichkeiten gefunden, den Kindern und Jugendlichen besondere Nutzungsmomente in der Schwimmhalle zu offerieren.

¹⁰ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_011_61261.html, abgerufen am 25.02.2024

Das 2023 erweiterte Angebot an Sport- und Präventionskursen in der Schwimmhalle konnte im Jahr 2024 fortgeführt werden. So fanden weiterhin nicht nur Gesundheits- und Präventionskurse, sondern auch Kinderschwimmkurse, Aquagymnastikkurse und Frauenschwimmkurse statt. Gleichzeitig bietet die GSE GmbH als Geschäftsbesorgerin des Bezirksamts Marzahn Hellersdorf Kitas die Möglichkeit, Frühwassergewöhnungskurse im Schwimmbad des FFM durchzuführen. Auch die Familien- und Kinderbadtage in der Schwimmhalle und in die Mitternachtssauna wurden im Jahr 2024 weiterhin sehr gut angenommen.

Die Öffnung der Schwimmhalle in den Sommerferien, auch wenn die Öffnungszeiten etwas reduziert werden mussten, war wieder ein großer Erfolg. Zeitweise musste der Einlass in die Schwimmhalle gestoppt werden, da alle verfügbaren Umkleideschränke belegt waren.

In den Veranstaltungsräumen des Freizeitforums Marzahn finden die verschiedensten Veranstaltungen statt. Dabei werden der Arndt-Bause-Saal, die Studiobühne, die fünf Klubräume und das Foyer u. a. für Kulturveranstaltungen, Versammlungen und Konferenzen, Messen oder Tanzunterricht genutzt. Das Freizeitforum Marzahn vermietet nicht nur seine Räumlichkeiten an gewerbliche Kunden, sondern stellt diese auch dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf zur Verfügung. Im Jahr 2024 trat das Freizeitforum Marzahn bei knapp 50 Kultur- und über 30 Kinderveranstaltungen als Veranstalter auf. Der Gebäudekomplex wurde auch im Jahr 2024 wieder als Motiv für verschiedene Fernsehproduktionen ausgewählt.

Die hohe Nachfrage bei Kultur- und Kinderveranstaltungen konnte auch im Jahr 2024 gehalten werden. Zum einen wurde das durch gezielte Werbemaßnahmen sowie durch die Einrichtung eines eigenen Ticket-Online-Shops erreicht. Allein in den ersten vier Monaten nach Freischaltung am 1. September 2024 wurden über den neuen Verkaufsweg fast 700 Eintrittskarten verkauft. Der stationäre Kartenverkauf wird wie bisher fortgeführt. Für das Folgejahr wurden bereits frühzeitig Verträge mit Künstlerinnen und Künstlern geschlossen, um Veranstaltungen entsprechend zu bewerben und um eine möglichst hohe Reichweite zu erzielen. Insgesamt ist das Kulturangebot abwechslungsreicher geworden und spricht ein jüngeres Publikum (40+) an. Es werden auch weiterhin viele Kinderveranstaltungen angeboten. Die Eintrittspreise mussten teilweise angehoben werden. Sie liegen aber immer noch auf einem Niveau, das es auch einkommensschwächeren Menschen (insbesondere Rentnerinnen und Rentnern) erlaubt, die Veranstaltungen im Freizeitforum Marzahn zu besuchen.

Im Jahr 2024 wurden nach längerer Pause wieder neue Fotoausstellungen der Gesellschaft für Fotografie e. V. sowie eine Ausstellung über Frauen aus der Ukraine, die aufgrund des Krieges in Deutschland leben, eröffnet.

Die GSE gGmbH betreibt im FFM für das Bezirksamt ein integratives, diverses Laienspieltheater im Freizeitforum Marzahn. Die ehemalige Mehrzweckhalle wird als Familien- und Frauensporthalle genutzt. Im Erdgeschoß des Gebäudes befindet sich eine der Frauensporthalle zugeordnete Frauenfitnessfläche.

Ferner hat die GSE gGmbH auch im Jahre 2024 die Baumaßnahmen zur energetischen Sanierung des Gebäudes als Geschäftsbesorgerin für das Bezirksamt betreut.

Die Energiekrise hat auch im Jahr 2024 zu einer enormen Steigerung der Wärmekosten geführt. Die Kosten für Fernwärme lagen im Jahr 2023 nach dem Abzug der Entlastung nach dem EWPBG bei rund 173.000,00 €. Im Jahr 2024 kostete die Energie rund 285.000,00 €. Im Jahr 2025 sind Abschlagszahlungen in Höhe von insgesamt 317.000,00 € zu leisten.

Arbeitsraumprogramm des Landes Berlin

Im Rahmen des Arbeitsprogramms der Senatsverwaltung für Kultur und gesellschaftlichen Zusammenhalt wurden zum Ende des Berichtszeitraumes ca.1100 Ateliers für ca.1250 bildende Künstlerinnen und Künstler, sowie

ca.230 Räume für weitere Kulturschaffende betrieben. Im Bestand befinden sich darüber hinaus etwa 175 Musikübungsräume (in 2023: 969 Ateliers für 1083 bildende Künstlerinnen und Künstlern, sowie 294 für weitere Kulturschaffende und 34 Musikübungsräume). Zur Sicherung von Räumlichkeiten für Künstlerinnen und Künstler und zum Erhalt der kulturellen Infrastruktur konnte das Arbeitsraumprogramm im Berichtsjahr erfolgreich bewirtschaftet und damit ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung der Existenzgrundlage der Bildenden, Darstellenden und weiterer Künstler*innen in Berlin geleistet werden. Die Mieter*innen der Arbeitsräume werden wie bisher nach sozialen und künstlerischen Kriterien von Vertreter*innen der einzelnen Kunstsparten ausgewählt.

Für das Jahr 2025 ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der im Rahmen des Arbeitsraumprogramms der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt bewirtschafteten Einheiten um ca. 22 Ateliers in der Kienitzer Str. und eventuell 13 Musikräume und 24 Probe- und Tanzräume in der Breitenbachstr. erhöhen wird.

Projektentwicklung, Beratung und Beteiligung von Mieter*innen

Neben der langfristigen Sicherung von Wohn- und Gewerbeflächen für die Zielgruppen der GSE gGmbH, lag auch im Jahr 2024 ein weiterer Schwerpunkt der Tätigkeiten im Bereich Beratung und Beteiligung von Mieter*innen, z. B. über die Durchführung von Mieterbeiräten. Darüber hinaus hat die GSE gGmbH im Rahmen ihrer Aufgaben als Treuhänder Berlins als Anlaufstelle für interessierte Gruppen, Initiativen und Projekte fungiert. Es wurden vielfältige Beratungs- und Beteiligungsprojekte begleitet, so z. B. die folgenden Projekte:

- **Pforte 3000**
Das ehemalige Pförtnerhäuschen im Kulturareal Ernst-Thälmann-Park steht seit Jahren leer. In 2024 wurde mit dem Bezirk Pankow zu Berlin eine Kooperationsvereinbarung geschlossen um unter Beteiligung und Selbsthilfe der Nutzenden vor Ort den Raum für gemeinwohlorientierte, zielgruppenbasierte Nutzungen herzurichten. In einem partizipativen Planungsprozess mit den Nutzer*innen wurde ab Sommer 2024 eine Planung erarbeitet und unter professioneller Anleitung im Selbstbau begonnen diese umzusetzen.
- **GSE-Shelter als temporäre Notunterbringung für Obdachlose Menschen:**
Wohnungslose Menschen stehen in Berlin jeden Tag vor der Herausforderung, ihr überschaubares Hab und Gut vor Diebstahl oder Vandalismus zu schützen und einen sicheren Schlafplatz zu finden. In der Fortführung der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der GSE, hat die GSE in 2024 zwei GSE-Shelter entwickelt und deren Fertigung in Auftrag gegeben. Parallel erfolgte die Entwicklung eines weiteren Standortes in der Baruther Straße zum Aufstellen der Notunterkünfte ab Frühjahr 2025.
- **Konzeptverfahren Skalitzer / Wiener Straße**
Die GSE gGmbH hat sich in 2024 am Konzeptverfahren der BIM GmbH für eine Baulücke in der Skalitzer Straße / Wiener Straße in Berlin Kreuzberg beteiligt. Dies mit der Absicht auf dem Grundstück einen Neubau zu errichten, welcher neben den auslöserseitigen Festlegungen ausschließlich und voll umfänglich kostengünstigen, geförderten und damit preisgebundenen Wohnraum für junge Menschen gewährleistet. Das Konzeptverfahren ist noch nicht entschieden.
- **Rudolfstraße 11 / Lehmbruck Straße 2**
Die Hausgemeinschaft der Rudolf-/ Lehmbruckstraße ist in 2024 an die GSE heran getreten mit dem Wunsch um Unterstützung zur langfristigen und kooperativen Besicherung der Liegenschaft etwa in Form durch eine Übernahme aus dem Landesbestand in das Treuhandvermögen. Hier wurden im Rahmen der Projektentwicklung diverse Beratungsgespräche mit den Mieter*innen, Vor-Ort-Termine, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, etc. geführt. In einem nun vorliegenden Gemeinwohlkonzept werden weitere Verhandlungen mit dem Treugeber als auch dem derzeitigen Eigentümer geführt um

das Haus für die Mieter*innen als auch die Bedarfsgruppen der Treuhand zu entwickeln und zu besichern.

- Fuldastraße 9
Auf Bestreben der Nutzer*innen sowie der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung wurde im Herbst 2024 für das Objekt in der Fuldastraße 9, in dem aktuell die Notunterkunft für Obdachlose Frauen „Eva’s Obdach“ untergerbacht ist, eine Ankaufsprüfung von der GSE durchgeführt. Dies vor dem Hintergrund, dass der Mietvertrag von Eva’s Obdach ausläuft und das Objekt vom Eigentümer aktuell zum Verkauf angeboten wird.

Projektsteuerung

Die GSE gGmbH hat auch 2024 verschiedene Bauprojekte im Treuhandvermögen sowie im Auftrag öffentlicher Verwaltungen geplant und umgesetzt. Ein besonderer Fokus lag auf der Erfassung von Planungs- und Sanierungsaufgaben bei den 44 Treuhandobjekten, insbesondere der dafür erforderlichen Mittelaufwendungen. Zudem unterstützte die GSE gGmbH Mieter*innen, wie Jugendhilfe-, Sozial- und Kulturträger in den Häusern des Treuhandvermögens bei der Umsetzung eigener Bauprojekte.

Nachfolgend werden ausgewählte Projektbeispiele aus diesem Arbeitsbereich vorgestellt:

- Freizeitforum Marzahn (Marzahn-Hellersdorf):
Die seit 2019 geplanten, durch das Städtebauförderprogramm „Nachhaltige Erneuerung“ finanzierten Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung der Fassaden und Fensteranlagen am Freizeitforum wurden 2024 erfolgreich abgeschlossen. Die fertiggestellten Baumaßnahmen, mit Kosten von rund 3,2 Mio. Euro wurden im Mai im Rahmen des Tages der Städtebauförderung präsentiert. Die Präsentation wurde durch die GSE gGmbH vorbereitet und erfolgte durch einen Ausstellungsbeitrag, Infotafeln und geführte Rundgänge.
Dennoch besteht weiterhin Bedarf an der energetischen Optimierung des Gebäudekomplexes. Daher wurden ergänzende Förderanträge für Maßnahmen wie die Innendämmung der Fassaden und die Modernisierung der elektrischen Anlagen mit LED-Technik für die Realisierung im Jahr 2025 vorgebracht. Die erforderlichen Planungsleistungen wurden entsprechend beauftragt.
- Kulturareal Ernst- Thälmann-Park (Pankow-Prenzlauer Berg)
Die im Jahr 2023 erfolgte europaweite Ausschreibung für die anspruchsvollen und komplexen Planungsaufgaben sowie Entwurfsleistungen wurde noch im gleichen Jahr an Planungsbüros im Bereich Architektur und Haustechnik vergeben. Im Jahr 2024 fanden regelmäßig Steuerungs- und Abstimmungsrounden zur Durchführung der Entwurfsleistungen statt. Diese wurden von der GSE gesteuert und in Abstimmung mit dem Bezirksamt durch einen Bezirksvertreter begleitet. Weitere Gutachten im Bereich von Akustik, GaLa-Aufgaben, Statik, Brandschutz und speziellen Denkmalschutzanforderungen wurden vergeben. Die Planungsaufgabe ist im Jahr 2024 noch nicht durch die beauftragten Büros abgeschlossen worden. Dies soll zum Ende des 1. Quartals 2025 erfolgen.
- Kunstquartier Bethanien
Im Kunstquartier Bethanien wurden 2024 umfassende Baumaßnahmen zur Verbesserung des baulichen Brandschutzes im dritten Bauabschnitt durchgeführt. Nach einem verzögerten Beginn zum Ende des 4. Quartals im Jahr 2023 konnten diese bis zum Jahresende weitestgehend abgeschlossen werden. Für Steuerung, Ausschreibung, Bauüberwachung und Bauausführung wurden insgesamt 1,45 Mio.

Euro Treuhandmitteln eingesetzt. Im Rahmen dieser Maßnahme förderte das Landesdenkmalamt besonders aufwendige Instandsetzungsmaßnahmen an den historischen Türanlagen mit einem Zuschuss von rund 54.000 Euro. Damit ist ein Großteil der erforderlichen und genehmigten Brandschutzmaßnahmen, einschließlich der Brandmeldeanlage umgesetzt worden. Die Nutzung des Gebäudes ist damit langfristig gesichert.

- **Treuhandobjekte Ermittlung zum Sanierungsbedarf**
Der Gebäudegrobcheck, den das externe Architekturbüro Tiede + bis zum Ende des dritten Quartals 2024 durchgeführt hat, ergab einen erheblichen Sanierungsbedarf von gut 104 Millionen Euro. Dies betrifft fast alle der 44 Gebäude des Treuhandvermögens und stellt nun eine zentrale Grundlage für die zukünftige Planung für einzusetzende finanzielle Mittel dar. Um die Instandsetzung der Gebäude zukünftig besser planen zu können, lassen sich auch Prioritäten in der zeitlichen Durchführung festlegen. Dabei ist zu beachten, dass diese Summe ausschließlich den allgemeinen Sanierungsbedarf und zum baulichen Brandschutz umfasst; eine energetische Sanierung sowie Maßnahmen zur Barrierefreiheit wurden in dieser Zusammenstellung nicht berücksichtigt, sondern müssen jeweils gesondert ermittelt werden.

Fördermittelmanagement

Im Auftrag der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie betreute die GSE gGmbH als Projektträgerin im Jahr 2024 das Kitaausbauprogramm "Auf die Plätze, Kitas, los!" und das Programm zur Sanierung von Schulen in freier Trägerschaft. Die Beratung der Kita- und Schulträger*innen bei der Beantragung, Verwendung und Prüfung von Fördermitteln konnte erfolgreich auch im Jahr 2024 erfolgen.

Im Kitaausbauprogramm werden Neubauten und Umbauten zur Schaffung von neuen Kitaplätzen gefördert. Als Anschubfinanzierung für neu gegründete Kitas gibt es eine Starthilfefinanzierung. Für den Erhalt von Kitaplätzen standen Sanierungsmittel für marode Einrichtungen zur Verfügung.

Insgesamt wurden weitere 21 Kitas mit einer Fördersumme i.H. von rund 40,9 Mio.€ gefördert. Im Programm Sanierung von Schulen in freier Trägerschaft wurden 81 Schulen mit einem Budget von rund 17,5 Mio.€ im Jahr 2023 gefördert. Daraus resultierend wurden im Jahr 2024 bereits 17 Verwendungsnachweise geprüft und abgeschlossen. In 5 Projekten wurden vertiefte Prüfungen durchgeführt. Es erfolgte eine fortlaufende Beratung aller am Projekt Beteiligten. Im Kita-Ausbau-Programm und Sanierungsprogramm sowie Starthilfe Sanierung konnten im Jahr 2024 insgesamt 90 Verwendungsnachweise der Förderjahre 2019 bis 2024 geprüft und abgeschlossen werden. Zum Ende des Jahres 2024 wurde an die GSE gGmbH im Bereich Fördermittelmanagement das Projekt der Jugendförderung der Senatsverwaltung (Sen BJF) herangetragen. In diesem Projekt sollen jungen Menschen mit Wohnraum zur mittelfristigen Nutzung versorgt werden.

Kunst- und Kulturprojekte

Die Förderung von Kunst- und Kulturprojekten im Rahmen der sozialen Stadtentwicklung erfolgte auch im Jahr 2024, insbesondere über die Bereitstellung von Arbeitsräumen für Kunst- und Kulturschaffende, im Rahmen des Arbeitsraumprogrammes der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Flächen, die für die Durchführung von Ausstellungen zur Verfügung gestellt werden, z. B. der Projektraum und das Studio 1 im Kunstquartier Bethanien, wurden durch Veranstalter*innen, wie z. B. Kunstschulen, im Jahr 2023 wieder hoch frequentiert. Die Flächen wurden dabei an ca. 60 Projekte mit Ausstellungs- und Veranstaltungszeiträumen von bis zu 4 Wochen vermietet.

Außerdem wurde auch im Jahr 2024 die Künstlerische Nachwuchsförderung der GSE umgesetzt. Diese hat zum Ziel, jungen Künstler*innen aus Berlin und Brandenburg die Umsetzung eines - ggf. sogar des ersten großen

eigenen - Projektes zu ermöglichen. Hierfür stellt die GSE zweimal im Jahr für jeweils fünf Monate Absolvent*innen kostenfrei einen Arbeitsraum zur Verfügung. Die Unterstützung kann zusätzliche Materialkosten beinhalten. Die Förderung erhielten zwei Bewerber aus dem Bereich der Bildenden und Darstellenden Kunst.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Im Geschäftsjahr 2024 hat die GSE gGmbH Ihre Bemühung in der Presse und Öffentlichkeitsarbeit weiter intensiviert. Mehrere Artikel konnten in der Fach- und Tagespresse platziert werden. Ebenso sind mehrere TV-Sendungen aus und über Objekte des Treuhandvermögens entstanden. Bei Instagram folgen der GSE gGmbH mittlerweile rund 600 Follower (Stand Februar 2025).

2.3. Darstellung der Lage der Gesellschaft

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben erhielt die GSE gGmbH im Jahr 2024 durch das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (SenBJF) im Rahmen eines abgestimmten Wirtschaftsplanes, einen Aufwendersersatz zur Deckung der angefallenen Aufwendungen für Personal- und Sachkosten auf Grundlage des bestehenden Treuhandvertrages.

Von der Senatsverwaltung für Kultur und gesellschaftlichen Zusammenhalt (SenKGZ) erhielt die GSE gGmbH im Jahr 2024 Zuwendungen zur Deckung der angefallenen Personalkosten und Zuwendungen im Bereich der Betreuung und Bewirtschaftung des Arbeitsraumprogrammes.

Darüber hinaus stellen die Senatsverwaltungen jährlich je einen Ausfall- und Strukturfonds zur Verfügung, u.a. zur Sicherung eventueller Risiken aus der sozialen Tätigkeit.

Vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf erhielt die Gesellschaft im Jahr 2024 eine Zuweisung zur Deckung der Sach- und Personalkosten beim Betrieb des Freizeitforums Marzahn.

2.3.1. Ertragslage

Das Jahresergebnis 2024 der GSE gGmbH, das sich aus den positiven Teilergebnissen des Zweckbetriebes und des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebes ergibt, beträgt rund 322 T€. In Abhängigkeit von den jeweiligen Projekten und Tätigkeitsfeldern erhält die GSE gGmbH Zuwendungen, Förderungen und Honorare, die von den jeweiligen Zuwendungsgeber*innen und Vertragspartner*innen erstattet werden.

2.3.2. Finanzlage (Kapitalstruktur, Investitionen, Liquidität)

Die Höhe des gezeichneten Kapitals ist im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben (25.564,59 €).

Das Jahresergebnis 2024 wird, entsprechend der Satzung der GSE gGmbH, der Rücklage zugeführt. Der Rücklage für satzungsgemäße Zwecke werden rund 290 T€ und der freien Rücklage rund 32 T€ zugeführt.

Es besteht ausreichend Liquidität. Zur Absicherung von Risiken wurden ausreichende Rücklagen gebildet.

2.3.3. Vermögenslage

Die Summe der immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) der Gesellschaft ist im Vergleich zum Vorjahr von ca. 29 T€ auf ca. 65 T€ angestiegen. Die Summe der Sachanlagen (andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung) hat sich im Vergleich zum Vorjahr von ca. 41 T€ auf ca. 91 T€ erhöht.

Die Summe der Vorräte (unfertige Leistungen) der Gesellschaft hat sich im Vergleich zum Vorjahr von ca. 2,3 Mio. € auf ca. 2,55 Mio. € erhöht. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 483 T€ sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

Die Summe der Forderungen gegenüber Zuwendungsgebern hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 457 T€ auf ca. 588 T€ erhöht. Die Summe der sonstigen Vermögensgegenstände hat sich im Vergleich zum Vorjahr von ca. 1 Mio. € auf ca. 1,1 Mio. € erhöht. Die Summe des Kassenbestandes & Guthabens bei Kreditinstituten hat sich im Vergleich zum Vorjahr von ca. 3,7 Mio. € auf ca. 4,35 Mio. € erhöht.

Die Summe der Rechnungsabgrenzungsposten hat sich von ca. 258 T€ auf ca. 172,5 T€ verringert.

Die Aktivseite der Bilanz der Gesellschaft hat sich somit insgesamt von ca. 8,4 Mio. € auf ca. 9,5 Mio. € erhöht.

2.3.4. Nachhaltigkeit und ESG

Als gemeinnütziges Unternehmen sehen wir uns in der Verantwortung, einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen und lebenswerten Zukunft zu leisten. Auch wenn wir gesetzlich nicht zur Erstellung eines ESG-Reports verpflichtet sind, haben wir uns entschieden, unsere Aktivitäten in den Bereichen Umwelt (E), Soziales (S) und Unternehmensführung (G) strukturiert in den Lagebericht zu integrieren.

Durch diese Transparenz möchten wir unsere gesellschaftliche Verantwortung sichtbarer machen und sicherstellen, dass wir zukunftsfähig aufgestellt sind. Unser ESG-Ansatz umfasst unter anderem folgende Maßnahmen:

- Umwelt:
Die GSE fördert nachhaltige Mobilität durch ein bezuschusstes Deutschland-Ticket und den Verzicht auf PKW-Zuschüsse oder firmeneigene Parkplätze. Durch Digitalisierung und optimiertes Druckmanagement wird der Papierverbrauch reduziert. Eine konsequente Mülltrennung und der Verzicht auf Einwegplastik tragen zusätzlich zur Ressourcenschonung bei.
- Soziales:
Wir legen großen Wert auf ein familienfreundliches Arbeitsumfeld mit flexiblen Arbeitszeiten, zusätzlichen Kind-krank-Tagen bei voller Entgeltfortzahlung und individuellen Lösungen. Unser Betriebliches Eingliederungsmanagement (BEM) unterstützt Mitarbeitende bei der Rückkehr nach längerer Krankheit. Die Gesundheitsförderung umfasst unter anderem Kooperationen mit Sport- und Bewegungsangeboten wie Urban Sports. Ferner fördern wir im Rahmen von Sozialtagen ehrenamtliches Engagement für gemeinwohlorientierte Zwecke. Durch strategische Personalplanung, gezielte Fortbildungen und die Förderung von ehrenamtlichem Engagement schaffen wir ein motivierendes und nachhaltiges Arbeitsumfeld.
- Governance & Transparenz:
Die GSE verfügt über klare Strukturen zur verantwortungsvollen Unternehmensführung. Der Aufsichtsrat begleitet die Geschäftsführung strategisch, während regelmäßige Abstimmungen mit der Senatsverwaltung unsere Treuhänderrolle sichern. Zur Transparenz erstellen wir jährlich einen geprüften Lagebericht. Zudem haben wir eine Meldestelle eingerichtet, um den Anforderungen des Hinweisgeberschutzgesetzes gerecht zu werden.
- Datenschutz und IT-Sicherheit:
Durch regelmäßige Schulungen und externe Beratung gewährleisten wir den Schutz sensibler Daten. Unsere Server werden täglich und monatlich (extern) gesichert, der Zugriff ist streng reglementiert, und die Datenübertragung erfolgt verschlüsselt. Ein mehrstufiges Sicherheitskonzept mit Firewalls, Virenschutz und eingeschränkten Zugriffsrechten schützt unsere IT-Infrastruktur vor externen Bedrohungen.

Im Jahr 2025 werden wir unser ESG-Engagement weiter verstetigen, indem wir ESG-Themen strategisch in die Leitungsrunde aufnehmen und Maßnahmen systematisch verankern. Damit schaffen wir eine noch stärkere Basis für eine verantwortungsvolle und zukunftsfähige Unternehmensführung.

3. PROGNOSE-, CHANCEN- und RISIKOBERICHT

3.1. Prognosebericht

Die Sicherung von Wohn- und Gewerberäumlichkeiten, mit den Möglichkeiten, die der Treuhandvertrag zwischen dem Land Berlin und der GSE gGmbH bietet, wird auch im Jahr 2025 unverändert wichtig bleiben.

Es fehlen in Berlin für die Zielgruppe der GSE gGmbH kleine Einraumwohnungen aber auch familiengerechte Wohnungen, die von ihrer Größe und vom Preis her die Vorgaben der Sozialgesetzgebung erfüllen. Insbesondere im innerstädtischen Bereich übersteigt die Nachfrage im Segment der kleinen und preiswerten Wohnungen das Angebot bei weitem. Da auch in 2025ff. weitere Sozialwohnungen aus der Bindung laufen und in den vergangenen Jahren kein ausreichender Ersatz geschaffen wurde, wird die Nachfrage nach sozial gebundenem Wohnraum weiter zunehmen. Die Zahl an Sozialwohnungen in Berlin wird wie in den vergangenen Jahren stark rückläufig sein (Jahr 2000: 248.353, Jahr 2010: 152.874, Jahr 2020: 95.638, Prognose 2030: 53.779)¹¹. Mit dem projektierten Berliner Masterplan zur Überwindung der Wohnungs- und Obdachlosigkeit im Jahr 2030 rückte eine weitere Bedarfsgruppe der GSE gGmbH in den öffentlichen und politischen Fokus, so dass auch hier eine Zunahme der Nachfrage prognostiziert werden kann.

Der anhaltende Trend der vergangenen Jahre, bezahlbare Wohn- und Gewerberäume für die besonderen Bedarfsgruppen des Wohnungsmarktes zu finden, wird sich auch im Jahr 2025 fortsetzen. Es findet eine Verdrängung der Zielgruppen der GSE gGmbH aus den innerstädtischen Bereichen statt.

Massive Versorgungsschwierigkeiten gibt es insbesondere bei:

- kinderreichen Familien,
- alleinstehenden Personen in schwierigen Lebenslagen,
- Familien mit Flucht- und Migrationshintergrund,
- Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die sich vom Elternhaus trennen wollen, sowie Studierenden
- von Obdachlosigkeit bedrohten Personen,
- Frauen und Kindern, die Opfer häuslicher Gewalt geworden sind und bei
- Haushalten mit niedrigem Einkommen.

Darüber hinaus fehlt Wohn- und Gewerberaum für die besonderen Bedarfsgruppen des Wohnungsmarktes wie:

- Träger der Jugend- und Sozialhilfe,
- Träger von betreuten Wohnformen und Wohnfolgeeinrichtungen,
- Träger von Berufsbildung,
- Soziokulturelle Initiativen,
- Künstler*innen,
- Selbsthilfegruppen und
- Mietergenossenschaften.

Die Nachfrage nach Einzelwohnungen für die Bedarfsgruppe der Jugendlichen und Gemeinschaftswohnungen, als auch der Bedarf von Jugendhilfe- und Sozialträgern nach bezahlbaren Beratungs- und Büroräumen, in gut erreichbaren Stadtlagen, wird im Jahr 2025 unverändert hoch bleiben. Die GSE gGmbH wird dazu weiterhin im Auftrag ihres Treugebers Bürogebäude und andere Immobilien herrichten und anbieten, sowie erstmalig auch den Neubau für eben jene Bedarfsgruppen projektieren.

¹¹ Architektur Galerie Berlin, Zanderroth Architekten: Pionier sozialen Wohnungsbau neu denken, 26.05-08.07.2023

Für das Jahr 2025 wird die Weiterentwicklung von Beratungsangeboten und Beteiligungsmodellen für die Mieter*innen der GSE gGmbH fortgesetzt, auch um die Auswirkungen der multiplen Krisen und der damit verbundenen Preissteigerungen abzumildern. Ferner werden die Mieter*innen über das Solidaritätsprinzip innerhalb des Treuhandvermögens informiert und sensibilisiert.

Wesentlicher Bestandteil einer dauerhaften Gebäude- und Standortsicherung ist die Fokussierung auf Sanierungs- und Umbaupotentiale im Bestand, der von der GSE gGmbH betreuten Gebäude. Hierfür wird sich die GSE gGmbH auch im Jahr 2025 auf nachhaltig wirkende Instandsetzungen und Sanierungen konzentrieren, um den Bedarfs- und Zielgruppen der GSE gGmbH eine dauerhafte Nutzung der Gebäude ermöglichen zu können.

Die wirtschaftliche Lage im Jahr 2025, wird weiterhin von den Folgen der multiplen internationalen Krisen bestimmt werden. Für das Jahr 2025 erwartet die Bundesregierung in ihrer Jahresprojektion einen moderaten Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandprodukts um 0,3 Prozent. Hier werden u.a. die nicht vollständig umgesetzten Maßnahmen im Zuge des Regierungswechsels, aber auch die zu erwartenden schwierigeren Exportbedingungen u.a. durch eine Neuausrichtung der US-Zollpolitik als Dämpfer angeführt.¹² Laut ifo Institut ist auf Grundlage des Economic Experts Survey in 2025 mit einer Inflationsrate in Deutschland von 2,4% zu rechnen.¹³

Trotz der weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geht die GSE gGmbH für das Jahr 2025 von einem kostendeckenden Jahresergebnis aus. Dies liegt insbesondere an den, in den vergangenen Jahren, nachverhandelten Konditionen zur Vergütung der GSE gGmbH, sowie an ergriffenen Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb der einzelnen Geschäftsbereiche.

3.2. Chancenbericht

Trotz der dynamischen und teils unsicheren politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen mit Blick auf 2025 und die folgenden Jahre (siehe Kapitel 3.3) gibt es Stabilisierungseffekte, die sich positiv auf die Geschäftstätigkeit der GSE auswirken könnten.

Ein wesentlicher Impuls könnte von der im Februar 2025 neu gewählten Bundesregierung ausgehen. Sie hat ein Sondervermögen beschlossen, das wirtschaftliche Anreize setzt und stabilisierend auf den Arbeitsmarkt sowie die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wirken soll. Die konkreten Auswirkungen der geplanten Reformen bleiben jedoch abzuwarten.¹⁴

Zum Jahresbeginn 2025 sind verschiedene, noch von der vorherigen Bundesregierung beschlossene Maßnahmen in Kraft getreten, die stabilisierende Effekte für die Geschäftstätigkeit der GSE und ihre Bedarfsgruppen haben könnten.

¹² Jahreswirtschaftsbericht des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz
<https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2025.html>
abgerufen am 04.03.2025

¹³ <https://www.ifo.de/fakten/2025-01-14/economic-experts-survey-q4-2024-experten-rechnen-mit-anhaltend-hoher-inflation-bis-2028>
abgerufen am 04.03.2025

¹⁴ <https://www.deutschlandfunk.de/deutschland-bundeswehr-infrastruktur-schuldenbremse-sondervermoegen-102.html>

Chancen im Wohnungsbau

- **Niedrigere Zinsen:**
Sinkende Hypothekenzinsen könnten den Wohnungsbau ankurbeln. Eine Reduzierung um einen Prozentpunkt könnte die Baugenehmigungen um bis zu 8 % steigern. Jedoch lösen diese Maßnahmen nicht die strukturellen Probleme des Bausektors.¹⁵
- **Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit:**
Ab Januar 2025 erhalten gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen Steuererleichterungen, wenn sie Wohnungen unter Marktniveau vermieten. Dies soll 60 % der Haushalte besseren Zugang zu bezahlbarem Wohnraum verschaffen.¹⁶
- **Reform des Wohngeldes:**
2025 wird das Wohngeld reformiert, mit höheren Einkommensgrenzen und einer vereinfachten Antragstellung, die besonders Alleinerziehende entlasten soll.¹⁷
- **Förderung klimaneutraler Gebäude:**
Neue Förderprogramme für energieeffiziente Sanierungen und die klimaneutrale Transformation von Bestandsgebäuden unterstützen Investitionen in nachhaltigen Wohnungsbau.¹⁸

Regionale Chancen im Land Berlin

- **Kooperationen im Wohnungsmarkt:**
Die Zusammenarbeit zwischen städtischen Wohnungsbaugesellschaften, landeseigenen Unternehmen sowie Bezirks- und Senatsverwaltungen bietet Chancen für die langfristige Sicherung von Wohn- und Gewerberäumen für besondere Bedarfsgruppen.
- **Entwicklung zielgruppenspezifischer Beratungs- und Beteiligungsmodelle:**
Durch Kooperationen können Beratungsangebote und Beteiligungsmodelle für Mieter*innen, wie Menschen in schwierigen Lebenslagen oder Jugendhilfeträger, ausgebaut werden. Bereits 2024 gab es ein gestiegenes Interesse an den treuhänderischen Modellen der GSE gGmbH.

Chancen im Bereich der sozialen Stadtentwicklung

- **Selbsthilfe-Ansätze und bauliche Entwicklungen:**
Die Reaktivierung der „baulichen Selbsthilfe“ und die Vernetzung mit Initiativen ermöglichen nachhaltigeres Bauen. Im Jahr 2024 wurden durch Projekte wie BLEIBE 2.0 und die Sanierung des Pförtnerhäuschens im Ernst-Thälmann-Park neue Impulse gesetzt.

¹⁵ Branchenreport Baubranche global Allianz Trade, Dezember 2024, abgerufen am 11.03.2025

¹⁶ Pressemitteilung Bundesministerium für Wohnung, Stadtentwicklung und Bauwesen, 18.10.2025

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/Webs/BMWSB/DE/2024/10/NWG.html>, abgerufen am 11.03.2025

¹⁷ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Juli 2024, <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/Webs/BMWSB/DE/2024/07/Wohngeld-Kurzinfo.html>, abgerufen am 11.03.2025

¹⁸ https://www.bafa.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/Bundesamt/2024_11_BEG_10_Milliarden.html, abgerufen am 11.03.2025

- Kooperationen mit privaten Eigentümern:
Private Immobilieneigentümer suchen zunehmend nach sozialeren und gemeinwohlorientierten Konzepten. Dies eröffnet der GSE gGmbH Chancen für die Entwicklung von tragfähigen Betreibermodellen, um Flächen dauerhaft für ihre Zielgruppen zu sichern.
- Sanierung von Bestandsgebäuden:
Die bauliche Weiterentwicklung von Bestandsgebäuden bietet Potenziale für die Schaffung neuer Flächen und nachhaltiges Bauen durch die Wiederverwertung von Materialien. Dieser Ansatz findet verstärkt Interesse bei Politik und Berliner Verwaltung.

Chancen durch Fördermittel und Netzwerke

- Fördermittelakquise:
Die Teilnahme an Projektaufrufen und -ausschreibungen bietet Chancen zur Umsetzung innovativer und bedarfsgerechter Projekte im Bereich sozialer Stadtentwicklung.
- Öffentlichkeitsarbeit und Kooperationen:
Der kontinuierliche Ausbau der Öffentlichkeitsarbeit sowie die Kooperation mit universitären und außeruniversitären Forschungseinrichtungen steigern den Bekanntheitsgrad der GSE gGmbH. Dies führt zu neuen Aufgabenbereichen und Chancen in der Akquise und Projektentwicklung.

3.3. Risikobericht

Die politische Lage bleibt volatil. Außenpolitische Unsicherheiten wie der Ukraine-Krieg, die Spannungen zwischen den USA und China sowie Veränderungen in der EU haben unklare wirtschaftliche Folgen. Die ersten Auswirkungen der US-Wahl 2024 sind erkennbar, doch die langfristigen Konsequenzen bleiben offen.

Auch innenpolitisch bestehen erhebliche Herausforderungen. Die Haushaltskrise setzt sich fort, während das neue Sondervermögen zusätzliche Belastungen für den Staatshaushalt mit sich bringt. Die künftige Ausrichtung der Bundesregierung und ihre Prioritäten sind ungewiss, insbesondere im Bereich der Wohnungswirtschaft, die stark von staatlichen Förderungen und Bauinvestitionen abhängt.

Für die kurz- bis mittelfristige Geschäftstätigkeit der GSE gGmbH ergeben sich unmittelbare und mittelbare Risiken.

Unmittelbare Risiken

- Wirtschaftliche Unsicherheiten und Inflation:
Der weitere Verlauf des Ukraine-Kriegs bleibt aufgrund der aktuellen politischen Entwicklungen ungewiss. Steigende Energiepreise und gestörte Warenströme belasten weiterhin die Wirtschaft. Hohe Inflation und volatile Verbraucherpreise erschweren die Kalkulation von Miet- und Baukosten, während die gesunkene Kaufkraft das Risiko von Mietausfällen erhöht, insbesondere bei sozialen und freien Träger*innen.¹⁹

¹⁹ <https://www.ifo.de/fakten/2025-01-14/economic-experts-survey-q4-2024-experten-rechnen-mit-anhaltend-hoher-inflation-bis-2028>, abgerufen am 11.03.2025

- **Wohnungsbaukrise und Mietpreisentwicklung:**
Die Krise im Wohnungsbau hält trotz aktuell niedrigerer Zinsen an: Im ersten Halbjahr 2024 gingen die Baugenehmigungen um 21,1 % zurück, bedingt durch hohe Finanzierungskosten, steigende Baupreise und strenge Regulierungen.⁷ Steigende Betriebskosten, insbesondere durch höhere CO₂-Preise, belasten zusätzlich die Mieter*innen. Zudem bleibt unklar, ob die Mietpreisbremse über 2025 hinaus verlängert wird.²⁰

Auswirkungen der Berliner Haushaltskrise:

Die angespannte Haushaltssituation des Landes Berlin birgt erhebliche Risiken. Am 19.12.2024 verabschiedete das Abgeordnetenhaus den Nachtragshaushalt 2025, der Kürzungen von rund drei Milliarden Euro vorsieht.²¹ Die GSE gGmbH ist hiervon direkt und indirekt betroffen.

- **Kulturbereich:**
Der Kulturbereich ist besonders von den Kürzungen betroffen (130 Millionen Euro Einsparungen). Dies könnte zu Einschnitten im Arbeitsraumprogramm führen, etwa durch das Auslaufen von Förderungen für Atelierstandorte oder die mögliche Abwicklung der Kulturraum Berlin gGmbH.²² Die GSE gGmbH steht in engem Austausch mit Stakeholdern und Auftraggeber*innen, um frühzeitig auf Kürzungen zu reagieren. Erste Maßnahmen wie die Überführung geförderter Standorte in frei finanzierte Strukturen wurden bereits eingeleitet.
- **Fördermittelmanagement:**
Aufgrund des rückläufigen Bedarfs an KITA-Plätzen und der Haushaltskürzungen wird eine Abnahme der Geschäftstätigkeit erwartet. Bereits 2024 wurden erste Umstrukturierungen vorgenommen, die 2025 fortgesetzt werden.
- **Projektsteuerung:**
Die Streichung von Fördermitteln für Sanierungs- und Baumaßnahmen kann den Wegfall von Auftragsverhältnissen zur Folge haben. Die GSE gGmbH hat darauf mit dem Abbau von Kapazitäten reagiert und alternative Finanzierungsmodelle initiiert.

Mittelbare Risiken

- **Geopolitische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen:**
Internationale Spannungen und mögliche Veränderungen in der Handelspolitik könnten Investitionen im sozialen Wohnungsbau beeinträchtigen. Zudem bleibt der Fachkräftemangel im Baugewerbe ein gravierender Faktor, der Projekte verzögert und verteuert.
- **Wohnungsnot und soziale Spannungen:**
Die Unterbringungssituation für Geflüchtete bleibt angespannt, während die Zahl obdachloser Menschen weiter steigt. Laut dem Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ droht Berlin eine wachsende Sozialwohnungskrise mit erheblichen sozialen Spannungen.²³

²⁰ <https://www.energiewechsel.de/KAENEFF/Redaktion/DE/Dossier/co2-preis.html>, abgerufen am 11.03.2025

²¹ <https://www.berlin.de/aktuelles/9363997-958090-berliner-abgeordnetenhaus-beschliesst-na.html>, abgerufen am 07.03.2025

²² <https://www.tagesspiegel.de/berlin/downloads/was-sich-an-den-sparbeschlussen-fur-2025-noch-andert>, abgerufen am 07.03.2025

²³ [Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland, Verbändebündnis „Soziales Wohnen“, Januar 2024](#), abgerufen am 11.03.2025

- Folgen der Haushaltskürzungen für soziale Träger:
Viele Akteurinnen der Jugend-, Sozial- und Suchthilfe sind von Zuwendungen abhängig. Ausbleibende Finanzierungen könnten zu Zahlungsausfällen und Kündigungen in den Gewerbeimmobilien des Treuhandvermögens führen. Die GSE gGmbH hat hierfür Vorsorge in Form von Ausfall- und Strukturfonds getroffen und unterstützt betroffene Mieterinnen mit erhöhter Kulanz.

Zudem könnte die Einstellung sozialer Hilfsangebote die Bedarfsgruppen der GSE gGmbH zusätzlich belasten und erhöhten Unterstützungsbedarf durch die Mitarbeitenden auslösen.

Um mögliche Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der GSE gGmbH zu steuern, werden die qualitativen und quantitativen Entwicklungen kontinuierlich überwacht und bewertet.

Darüber hinaus muss eine engmaschige Abstimmung mit den Projekt- und Vertragspartner*innen, den Mietergruppen und Fördermittelgeber*innen der GSE gGmbH erfolgen.

Berlin, 28. März 2025

Philipp Strohm
Geschäftsführer