

ZUSAMMEN WACHSEN

GEWOBAG –
NACHHALTIGKEITS-
BERICHT 2018

Nº
01



100 Jahre +
Gewobag



Zusammen wachsen

Berlin wächst und wir wachsen mit. Unser Wachstum ist wert- und werteorientiert, es ist ein Wachsen des sozialen Zusammenhalts und der Verantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen. Dieses Wachstum kann die Gewobag aber nicht allein verfolgen. Unsere Ziele erreichen wir am besten durch die Beteiligung vieler Akteure innerhalb und außerhalb unseres Unternehmens, in transparenten Prozessen. Die Gewobag möchte mit Ihnen ZUSAMMEN WACHSEN.

Über diesen Bericht

Dies ist der erste Nachhaltigkeitsbericht der Gewobag. Anhand der Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) beschreiben wir darin, wie wir gemeinsam mit unseren Stakeholdern durch Vermietung, Bestandsbewirtschaftung und unserer Wachstumsstrategie einen Beitrag zum Berliner Gemeinwohl leisten. Der Bericht stellt unser Nachhaltigkeitsmanagement vor und präsentiert Ziele, Kennzahlen und Maßnahmen entlang folgender drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: Wirtschaft, Soziales und Umwelt. Die Kennzahlen basieren auf den Leistungsindikatoren des Sustainability Reporting Standards der Global Reporting Initiative (GRI SRS).



Wirtschaft



Soziales



Umwelt

Nachhaltigkeit beginnt beim Bericht selbst, dessen gedruckte Fassung teilweise aus Graspapier besteht. Bei der Herstellung des Graspaperstoffs werden keine künstlichen chemischen Zusatzstoffe verwendet sowie weniger Wasser und Energie benötigt als bei herkömmlichem Papier. Das Graspapier besteht zu 40 Prozent aus Graspfasern und zu 60 Prozent aus Holzzellstoff. Es ist sowohl recyclingfähig als auch kompostierbar.



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Berichtsjahr 2018

Inhalt

Vorwort des Vorstands

Wir schreiten
gemeinsam voran

→ Seite 4

Gewobag im Porträt

Die wichtigsten Aktivitäten
unseres Unternehmens

→ Seite 6

Wir schaffen Werte für Berlin

Auf einen Blick:
Unser Beitrag zur regio-
nalen Wertschöpfung

→ Seite 8

Unser Nachhaltig- keitsverständnis

Unsere interne Organisa-
tion für eine nachhaltige
Entwicklung der Gewobag

→ Seite 10





WIRTSCHAFT

- Wohnraum schaffen in Berlin
- Verantwortungsvolle Unternehmensführung

→ Seite 13



SOZIALES

- Zusammenhalt im Quartier
- Miteinander arbeiten

→ Seite 25



UMWELT

- Klimaschutz in den Quartieren
- Betrieblicher Umweltschutz

→ Seite 37

Anhang

Index zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)
inkl. Leistungsindikatoren nach GRI SRS

→ Seite 47

Vorwort des Vorstands



Wir schreiten gemeinsam voran

**Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Partnerinnen und Partner,
liebe Freundinnen und Freunde der Gewobag,**

2019 ist ein ganz besonderes Jahr für die Gewobag. Wir feiern das 100-jährige Bestehen unseres Unternehmens. Seit der Gründung im Jahr 1919 sind wir zu einer der größten Wohnungsbaugesellschaften bundesweit gewachsen. Von Beginn an richteten wir unsere Tätigkeit darauf aus, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen, erfolgreich zu wirtschaften und dabei die Umwelt zu respektieren.

Das Umfeld, in dem wir dabei agieren, hat sich in den letzten 100 Jahren stark gewandelt: Wohnungen zu erschwinglichen Mieten bereitzustellen ist wieder zu einer der zentralen Herausforderungen der Urbanisierung geworden. Die Energieversorgung wird grüner und benötigt zunehmend auch dezentrale Lösungen. Mobilität wird vielfältiger und die Menschen bringen aktiv neue Ideen für das Zusammenleben in ihrer Stadt ein. Außerdem bietet die Digitalisierung neue Möglichkeiten, sich zu vernetzen und Technik effizienter zu nutzen.

Unser Weg, um diesen Herausforderungen zu begegnen und die uns gebotenen Chancen zu ergreifen: Wir wachsen! Im Berichtsjahr 2018 haben wir über 1.100 Wohnungen angekauft und neu gebaut, sodass wir mittlerweile mehr als 100.000 Menschen in Berlin ein Zuhause bieten. Wichtig ist uns, dass alle von diesem Wachstum profitieren: Unsere Mieterinnen und Mieter, die Wohnungssuchenden, unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, das Land Berlin und die Umwelt. Im Rahmen von Beteiligungsverfahren bei Planungs- und Bauvorhaben tauschten wir uns über die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger sowie Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner aus und berücksichtigten deren Ideen in unseren Projekten. 2018 haben wir uns dafür verbindliche Partizipationsleitlinien gegeben. Zudem bauen wir auf das Wissen und die Kreativität unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. In unserem internen „City Campus“ entwickeln wir in abteilungs- und hierarchieübergreifenden Teams Ideen für die Zukunft des Unternehmens.

Auch unser 2018 eingeführtes Nachhaltigkeitsmanagement bietet neue Chancen, denn es hilft uns dabei, die ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekte unserer Tätigkeit und unseres Wachstums zusammen zu denken.

Wie wir auch in Zukunft weiter ZUSAMMEN WACHSEN, stellen wir in diesem ersten Gewobag-Nachhaltigkeitsbericht vor.



Snezana Michaelis
Vorstandsmitglied der Gewobag



Markus Terboven
Vorstandsmitglied der Gewobag

Die Gewobag im Porträt

Die Gewobag ist eine Wohnungsbaugesellschaft im Eigentum des Landes Berlin. Im Jahr 2019 feiert die Gewobag ihr 100. Jubiläum, das unter dem Motto „Zukunft hat Raum“ steht. Damals wie heute und auch in Zukunft lautet unser wichtigstes Ziel: Den Wohnungsbestand kontinuierlich zu erweitern und mit hoher Effizienz der Nachfrage nach günstigem Wohnraum in all ihren Facetten gerecht zu werden. Es geht um Wachstum genauso wie um das Miteinander in einer bunten Stadt, um Service und klimabewusstes Handeln.

Die Gewobag 2018 in Zahlen



Die Gewobag erzielte Umsatzerlöse in Höhe von 427,7 Mio. €

(Die ausführliche Finanzberichterstattung erfolgt in unserem Jahresbericht)

Unser Rating überzeugt mit A+/stabil und A1/stabil



Die Gewobag ist Eigentümerin von 61.286 Wohnungen

Über 100.000 Berlinerinnen und Berliner finden bei der Gewobag ein Zuhause



658 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 30 Auszubildende

ZUKUNFT hat RAUM

Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung

Für die Gewobag ist die angespannte Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein klarer Auftrag. Um Berlin mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, verfolgen wir eine ambitionierte Wachstumsstrategie. Unser Wohnungsbestand wächst durch Neubau und Zukauf. Bis 2029 haben wir uns das anspruchsvolle Ziel gesetzt, über 80.000 Wohnungen bereitzustellen.

Die Gewobag ist mit ihrem Bestand in allen Bezirken Berlins vertreten. Mit innovativen Bau- und Wohnkonzepten schaffen wir den passenden Raum für die Bedürfnisse unserer Mieterschaft. Damit unser Wohnraum auch langfristig lebenswert bleibt, pflegen und renovieren wir unsere Bestandswohnungen und kümmern uns mit unserem Vermietungs-Service darum, Leerstand zu vermeiden.

Lebenswerte Quartiere und die Stadt der Zukunft

Gemeinsam mit den Berlinerinnen und Berlinern sorgen wir für einen starken Zusammenhalt in den Quartieren. Durch unsere soziale Quartiersentwicklung und Dienstleistungen ermöglichen wir Inklusion und sind für unsere Mieterschaft in allen Belangen rund ums Wohnen ein Ansprechpartner.

Durch energetische Sanierungen, den Ausbau von Anlagen zur lokalen Energieerzeugung und Produktion von Strom in den Quartieren arbeiten wir schon seit Jahren auf die Verbesserung unserer Klimabilanz hin. Auch Informationsma-

terialien zum schonenden Umgang mit Ressourcen tragen dazu bei, den ökologischen Fußabdruck des Wohnens zu verringern. Zukünftig werden wir unsere Energiekonzepte vermehrt mit Mobilitätslösungen und intelligenter Mess- und Steuerungstechnik verknüpfen und somit ein ressourcenschonendes Leben in der Stadt fördern.

Um mit innovativen Lösungen in allen Geschäftsbereichen zu überzeugen, qualifizieren wir unser Personal und schaffen Formate zur gemeinsamen Ideenentwicklung.

Der Gewobag-Konzern im Überblick

Die Tochtergesellschaften der Gewobag sind auf jeweils eigene Themenfelder spezialisiert. Bei ihnen konzentrieren sich die Kompetenzen für die Vermarktung und Entwicklung von erfolgreichen Produkten und Dienstleistungen.

Gewobag EB

Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH

- Ankauf von Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen
- Projektsteuerung im Bereich Transaktionen

Gewobag MB

Mieterberatungsgesellschaft mbH

- Quartiersentwicklung/ -koordination
- Vermietungs-Service
- Mieter- und Modernisierungsberatung, Mietschuldner- und Konfliktberatung
- Vertrieb, z. B. Quartier-Strom®

Gewobag ED

Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH

- Energiedienstleister der Gewobag
- Anlagen- und Betriebsführungscontracting, gewerbliche Wärmelieferung, Energieeinkauf
- Quartiersbezogene Smart City Konzepte

Gewobag VB

Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH

- Immobilienverwaltung und -vermietung für Dritte
- Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Eigentumswohnanlagen und sonstigem Immobilienvermögen

Ressourcen



Finanzierung



Infrastruktur



Qualifiziertes
Personal



Gesellschaft



Natürliche
Ressourcen

Wie wir gemeinsam Werte für Berlin schaffen

Zusammen mit unseren Partnern und Kunden tragen wir zum Gemeinwohl in Berlin bei. Dazu setzen wir unsere Ressourcen effizient ein, um durch die Schlüsselaktivitäten des Gewobag-Konzerns und die Tätigkeiten der vier Tochterunternehmen einen Beitrag zur Wertschöpfung zu leisten.

Schlüsselaktivitäten des Gewobag-Konzerns



**Bestands-
bewirtschaftung**



Vermietung



Wachstum

Die Gewobag-Töchter

Gewobag EB
Entwicklungs- und
Baubetreuungs-
gesellschaft mbH

Gewobag ED
Energie- und
Dienstleistungsgesell-
schaft mbH

Gewobag MB
Mieterberatungs-
gesellschaft mbH

Gewobag VB
Vermögensverwal-
tungs- und Betriebs-
gesellschaft mbH

Partner

- Land Berlin
- Geschäfts-
partner
& Lieferanten
- Wissen-
schaft
& Forschung
- Verbände

Kunden

- Miete-
rinnen
& Mieter
- Miet-
interes-
santen
- Immobilien-
eigentümer

Unser Beitrag zur Wertschöpfung



Wirtschaft



Soziales



Umwelt

**Wir stellen in Berlin Wohn-
raum zu angemessenen
Mieten bereit.**

- Nettokaltmieten von
6,09 €/ m² im
Jahresdurchschnitt
- Bestandswachstum
um 1.139 auf insgesamt
61.286 Wohneinheiten

**Wir ermöglichen einen starken
Zusammenhalt im Quartier.**

- 22 Kooperationspartnerinnen
und -partner in der Quartiers-
entwicklung der Gewobag MB
- 10 Kiezstuben
- 8.941 bearbeitete Fälle der
Mietschuldnerberatung

**Wir setzen Lösungen für den
Umwelt- und Klimaschutz in
unserem Gebäudebestand um.**

- 6.218 Wohn-/ Gewerbeeinheiten
haben die Möglichkeit, unseren
Quartier-Strom zu beziehen
- Erzeugung von 201.053 kWh
Strom durch Photovoltaik²
- Asbestsanierung von
1.400 Wohnungen

**Wir stärken die Wirtschaft in der
Region durch verantwortungs-
volle Unternehmensführung.**

- regionale Ausgaben von
316,9 Mio. €¹
- exzellentes Rating von
Moody's (A1) und S&P (A+)
- 84% würden wieder bei
der Gewobag mieten

**Wir schaffen die Voraussetzungen
für das persönliche Wachst-
um unseres Personals.**

- 1.953 Weiterbildungstage
- 37% Auszubildende mit
Migrationshintergrund

**Wir realisieren Ressourceneffi-
zienz im Gebäudebestand und
in unserer Verwaltungstätigkeit.**

- 4 Elektrofahrzeuge im Fuhrpark
- Kooperation mit einem
Bikesharing-Anbieter

Wirkung im Gebäudebestand

Wirkung im Unternehmen

¹ Ausgaben für Lieferungen und Dienstleistungen, Löhne und Gehälter, Sozialabgaben, Zinsen und Steuern, die überwiegend in die Region Berlin fließen (Gewobag-Jahresbericht 2018, Seite 94). Entsprechend einer Erhebung des Pestel Instituts verbleiben 89 Prozent der Ausgaben der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in der Region (Pestel Institut, 2018).

² In Kooperation mit den Berliner Stadtwerken und der Berliner Energieagentur.

Unser Nachhaltigkeitsverständnis

Schon seit der Gründung der Gewobag ist es unser Ziel, soziale, ökologische und wirtschaftliche Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Diese Herausforderung hat mit der Zeit an Komplexität und Dringlichkeit gewonnen. Deshalb setzen wir uns ambitionierte Ziele: Als soziales Unternehmen und regional treibende Wirtschaftskraft engagieren wir uns für ökologischen und sozialverträglichen Wohnungsbau.

Grundsätze

In der 100-jährigen Unternehmenstätigkeit der Gewobag ist der Gedanke der Nachhaltigkeit stark verankert. Seit der Gründung des Unternehmens bilden sozialer Wohnungsbau, effizientes Wirtschaften und eine intakte Umwelt wichtige Leitmotive für unser Handeln. Bis heute sind in der Gewobag-Satzung die Bereitstellung von Wohnraum für „breite Schichten der Bevölkerung“ sowie die Gewährleistung der „Anforderungen des Umweltschutzes“ an zentraler Stelle als Grundsätze verankert. Mit unserem Nachhaltigkeitsmanagement bewerten und entwickeln wir unsere Tätigkeit anhand der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit: Wirtschaft, Soziales und Umwelt. Somit schaffen wir gemeinsam mit unseren Stakeholdern einen Mehrwert für die Menschen in unseren Beständen und ganz Berlin, sind aber gleichzeitig auch als Unternehmen erfolgreich, um unsere Aufgaben auch in Zukunft erfüllen zu können.

Nachhaltigkeitsmanagement

Seit Anfang 2018 betrachten wir das Thema Nachhaltigkeit explizit als zentrales Element der Unternehmensorganisation: Unsere Nachhaltigkeitsbeauftragte nahm ihre Tätigkeit auf und wir führten unser internes Nachhaltigkeitsmanagement ein. Damit schufen wir die Grundlagen, um Kennzahlen zur Nachhaltigkeit zu erheben, Ziele zu entwickeln, konzernweite Maßnahmen zu formulieren und kontinuierlich über die Nachhaltigkeit bei der Gewobag zu berichten.

Im Zuge der Implementierung des systematischen Nachhaltigkeitsmanagements wurde auch der Gewobag Nachhaltigkeitsausschuss gegründet, dem 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus unterschiedlichen Bereichen und Tochterunternehmen des Konzerns angehören. Der Ausschuss trifft sich seit 2018 vierteljährlich mit dem Ziel, die nachhaltige Entwicklung der Gewobag voranzubringen und als Thema konzernweit zu verankern.

Die bisherigen Ergebnisse unseres Nachhaltigkeitsmanagements sind eine Nachhaltigkeitsbroschüre zum Berichtsjahr 2017, unsere Wesentlichkeitsmatrix, ein Nachhaltigkeitsprogramm, unser Nachhaltigkeitsbericht 2018, die Erhebung von Umweltkennzahlen und eine erste CO₂-Bilanz.



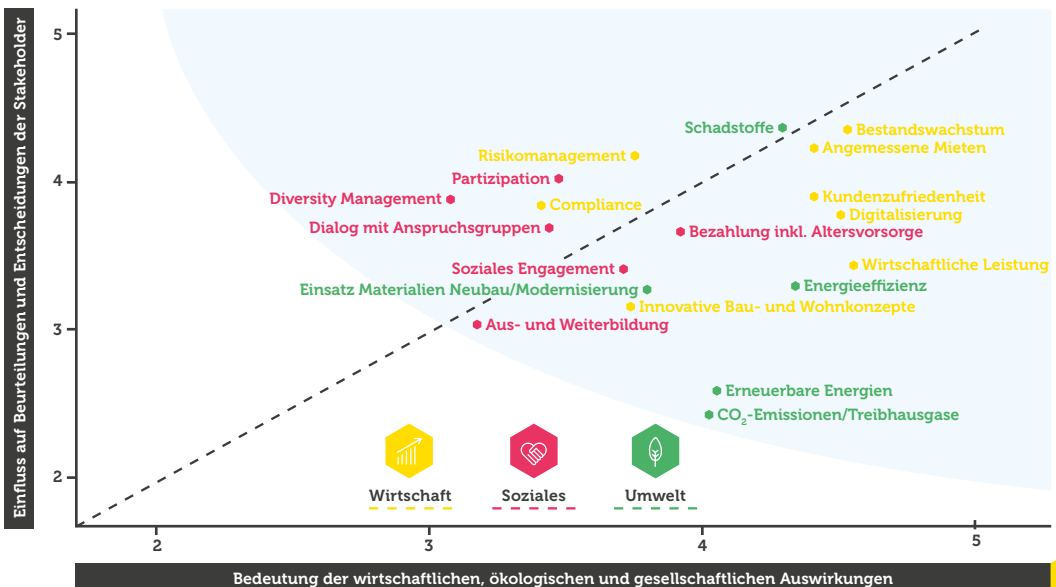
MARIA BLUME
Nachhaltigkeitsbeauftragte der Gewobag.

Unsere wesentlichen Themen

Um uns auf besonders relevante Nachhaltigkeitsaspekte strategisch und zukunftsorientiert ausrichten zu können, führten wir im Jahr 2018 eine Wesentlichkeitsanalyse anhand der Vorgaben der Global Reporting Initiative (GRI) durch. Dazu bewerteten der Nachhaltigkeitsausschuss und eine Gruppe von Fachkräften des Unternehmens 33 Nachhaltigkeitsthemen aus Sicht der zentralen Anspruchsgruppen der Gewobag: Mitarbeitende, Mieterschaft und Gesellschafter. Das Ergebnis ist in unserer Wesentlichkeitsmatrix dargestellt (siehe Abbildung unten).

Themen aus allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit wurden als wesentlich für die Gewobag bewertet. Die Themen Bestandswachstum, angemessene Mieten und Schadstoffe stufen die Bewertenden übereinstimmend als besonders hoch ein. Das unterstreicht die Bedeutung unseres Kerngeschäfts – Vermietung, Bestandsbewirtschaftung und Bestandswachstum – und des Umweltschutzes in unseren Beständen in ganz Berlin. Darüber hinaus bestätigt die Wesentlichkeitsanalyse: Zusammen wachsen gelingt nur durch eine ganzheitliche Betrachtung der Nachhaltigkeitsdimensionen Wirtschaft, Soziales und Umwelt.

Die Wesentlichkeitsmatrix der Gewobag



Legende 0 – 5
1: gering
5: sehr hoch

Wie wir besser werden

Die Nachhaltigkeitsaktivitäten der Gewobag sind so vielfältig wie Berlin und das Unternehmen selbst. In unserem Nachhaltigkeitsprogramm fließen Ziele und Maßnahmen aus dem gesamten Spektrum der Nachhaltigkeit an einem Ort zusammen. Dadurch ermöglichen wir eine integrierte Sicht auf die nachhaltige Entwicklung der Gewobag. Unter Beteiligung aller Bereiche, der Tochterunternehmen und des Vorstands formulierten wir Ziele und Maßnahmen zu unseren wesentlichen Themen – diese sind jeweils am Ende der Kapitel Wirtschaft, Soziales und Umwelt in diesem Nachhaltigkeitsbericht abgebildet. Wir prüfen und aktualisieren das Programm jährlich und stellen damit sicher, dass wir Maßnahmen für alle wichtigen Nachhaltigkeitsaspekte umsetzen sowie weitere Lösungen erarbeiten.

VIERTELJÄHRLICHE TAGUNGEN DES NACHHALTIGKEITSAUSSCHUSSES DER GEWOBAG:

Mitglieder bei der Durchführung der Wesentlichkeitsanalyse.



Die Gewobag trägt dazu bei, das Pariser Klimaziel von unter 2 Grad Celsius Erderwärmung zu erreichen.

Auf dem Weg zum Pariser Klimaziel

Wir übernehmen Verantwortung und möchten dazu beitragen, die Erderwärmung auf unter 2 Grad Celsius zu begrenzen, wie es der Klimavertrag von Paris vorsieht. Bereits 2012 schlossen wir mit dem Land Berlin eine Klimaschutzvereinbarung und setzen in unserem Bestand Maßnahmen wie Wärmedämmung oder effizientere Haustechnik um. Die Gründung unserer Tochter Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH im Jahr 2013 war ein weiterer aktiver Schritt in Richtung Klimaschutz. Die Gewobag ED entwickelt Energiekonzepte für unsere Wohnungen und Quartiere, fördert die emissionsarme Bereitstellung von Wärme und bietet unseren Mieterinnen und Mietern lokal erzeugten Quartier-Strom (siehe Seite 42 ff.).

Für das Berichtsjahr 2017 erstellten wir die erste CO₂-Bilanz nach dem internationalen Standard Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol). Für 2019 planen wir ein Klimaprogramm auf Grundlage der Anforderungen der Science Based Targets Initiative und berücksichtigen dabei die aktuellen Erkenntnisse der Klimaforschung. Wir errechnen, in welchem Ausmaß sich unsere Treibhausgasemissionen (THG) reduzieren müssen, um das Pariser Klimaabkommen zu unterstützen.

WIRTSCHAFT

FÜR ALLE
WACHSEN

- ◆ Wohnraum schaffen in Berlin
- ◆ Verantwortungsvolle Unternehmensführung





Wohnraum schaffen in Berlin



Die Gewobag stellt in Berlin bezahlbaren Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung bereit. Seit mehreren Jahren boomt Berlin und die Einwohnerzahlen steigen kontinuierlich, 2018 um ganze 36.000 Menschen¹. Gleichzeitig ist der Platz für Neubauten begrenzt. Dieser Herausforderung begegnen wir, indem wir durch innovative Bau- und Wohnkonzepte für alle wachsen.



Wachstum für alle

Entsprechend ihrer Satzung baut und verwaltet die Gewobag Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung. Wir bieten Wohnraum zu Mieten an, die auch für Haushalte mit geringem Einkommen leistbar sind. Im Berichtsjahr wohnten circa 100.000 Berlinerinnen und Berliner zu Nettokaltmieten von durchschnittlich 6,09 € pro Quadratmeter bei uns. Zudem vermieten wir aktuell 61 Prozent unseres Bestandes an Bürgerinnen und Bürger mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS),

das heißt an Menschen, die aufgrund ihres geringen Einkommens einen Anspruch haben, eine öffentlich geförderte Wohnung zu beziehen.

Im Jahr 2018 ist unser Bestand um 1.139 auf insgesamt 61.286 Wohneinheiten gewachsen. 1.037 dieser Wohnungen konnten wir durch Ankäufe hinzugewinnen, den Rest bauten wir neu. Um Menschen mit geringem Einkommen auch in Zukunft mit angemessenem Wohnraum

¹ Eigene Berechnung auf Grundlage des Berichts „Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember 2018“ (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2019).

zu versorgen, schlossen 2017 alle sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und der Berliner Senat die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Diese sieht bei der Gewobag die Erhöhung des Wohnungsbestands auf

65.300 Wohnungen bis 2021 vor. Gleichzeitig verpflichten wir uns, Mieterhöhungen im Bestand auf zwei Prozent pro Jahr zu begrenzen und die Hälfte unserer Neubauwohnungen zu Nettokaltmieten ab 6,50 € pro Quadratmeter an WBS-Berechtigte zu vermieten. Durch unsere freifinanzierten Neubauwohnungen mit einer durchschnittlichen Miete unter 10 € pro Quadratmeter senken wir indirekt den Mietspiegel und üben so eine preisdämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt in ganz Berlin aus.



BERLIN-LICHTENBERG:

Im Berliner Bezirk Lichtenberg entsteht das Dolgensee-Center mit 678 neuen Wohnungen. 231 der Wohnungen werden barrierefrei gestaltet und 50 Prozent an WBS-berechtigte Haushalte vermietet.

In unserer Wachstumsstrategie haben wir uns ein noch ehrgeizigeres Ziel gesetzt: Durch Ankauf und Neubau werden wir bis 2029 mindestens 80.000 Wohnungen anbieten. Das sind viermal so viele Wohnungen wie noch 1969 und ganze 4.000 Mal so viele wie zu unseren Anfängen im Jahr 1919 (siehe Abbildung unten).

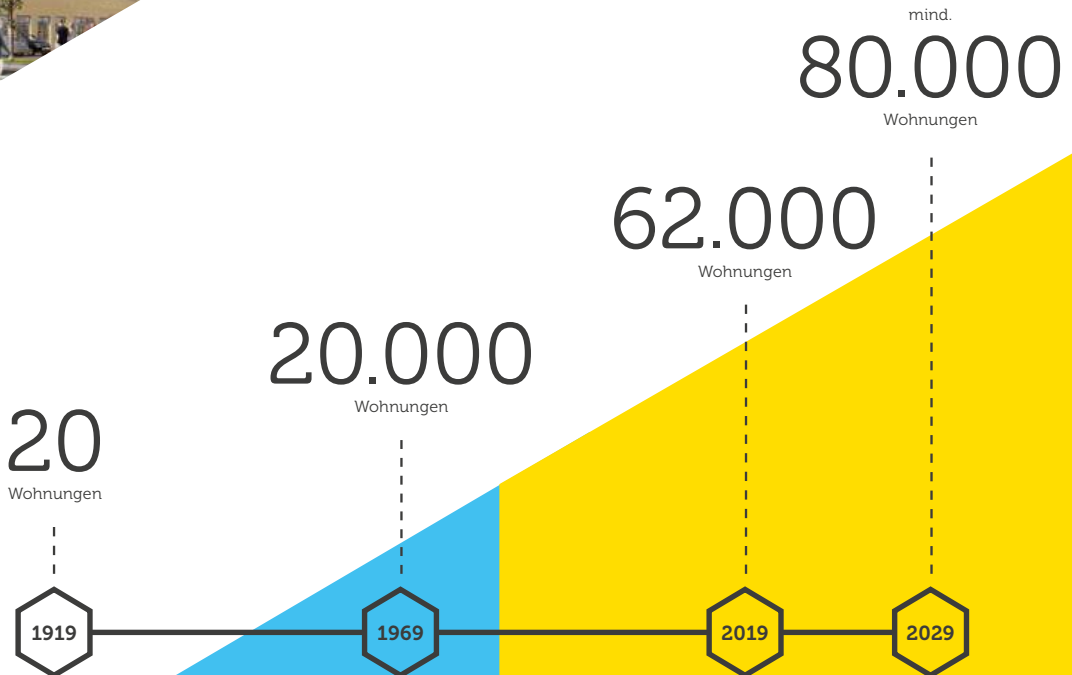


Abb.: Wachstum des Wohnungsbestands der Gewobag.



WATERKANT BERLIN:

Bis 2025 errichtet die Gewobag in dem neuen Spandauer Quartier 2.000 Wohnungen, unser Kooperationspartner WBM weitere 500.

**Zukunftsweisende
Bauprojekte**

Wohnraum ist knapp, deshalb nutzen wir die vorhandenen Flächen so effizient wie möglich. Im Rahmen der Sanierung des Wohnparks Mariendorf entstehen beispielsweise durch Dachgeschossaufbauten zusätzliche Wohnungen, ohne jedoch zusätzliche Flächen zu versiegeln. Die intelligente Verknüpfung aller Lebensbereiche mit neuen Technologien macht das Quartier, das von 1969 bis 1970 errichtet wurde, zu einem Leuchtturmprojekt für eine effiziente Smart City (mehr zum Thema Smart City auf Seite 39 ff.).

Für die Entwicklung des neuen Stadtquartiers WATERKANT Berlin nutzen wir neueste technische und wissenschaftliche Erkenntnisse. Durch die Verbindung von erneuerbaren Energien, innovativen Mobilitätsprojekten, Wohnqualität und Naturerlebnissen wie Urban Gardening schaffen wir Raum für die Bedürfnisse verschiedenster Zielgruppen in und um die rund 2.000 Wohnungen. Als eines der größten Wohnungsbauprojekte der Stadt setzen wir damit auch Impulse für die Zukunft des urbanen Raums. Bereits mit Baubeginn würdigte die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) die Nachhaltigkeit des Projekts durch eine Vorzertifizierung in Platin.

Dem Thema zielgruppenorientiertes Wohnen widmen wir uns auf innovative Weise in unseren Zwillingstudentenwohnheimen „Norderoog“ und „Süderoog“ in Berlin-Wedding. Seit 2018 bieten wir dort

Clusterwohnen für Studierende an, das heißt eine Kombination aus privaten Räumen und großzügigen Gemeinschaftsflächen. Hier finden die Studierenden einen optimalen Mix aus Rückzugsorten und Begegnungsstätten zu leistbaren Mieten. Die Bauweise bietet überdies ausreichend Flexibilität für eine zukünftige Umnutzung der Gebäude.



**WEITERENTWICKLUNG
VON QUARTIEREN:**

Grundsteinlegung in der Franz-Klühs-Straße. Bis 2020 entstehen 114 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten am Mehringplatz.

Innovativ für die Zukunft des Wohnens

Eine hohe Lebensqualität ermöglichen, bezahlbaren Wohnraum bereitstellen und dabei ökologischen Anforderungen gerecht werden: Das sind Herausforderungen, für die wir mithilfe verschiedener Maßnahmen kontinuierlich neue Ideen entwickeln und sukzessive umsetzen, zum Beispiel durch Kooperationen mit lokalen Bildungsinstitutionen.

2018 entwickelten Studierende der Technischen Hochschule Wildau Konzepte für die Digitalisierung des Gewobag-Quartiers Quäkerstraße in Berlin-Reinickendorf. In einem weiteren Projekt gelang es Studierenden des Studiengangs Soziale Arbeit der Alice Salomon Hochschule Handlungsempfehlungen zur besseren Nutzung und Entwicklung von Gemeinschaftseinrichtungen im Quartier Ringslebenstraße auszuarbeiten. Die Erkenntnisse helfen uns dabei, unsere Quartiere bedarfsgerecht zu entwickeln.

Auch mit der Mieter- und Anwohnerschaft unserer Bauprojekte stehen wir in regem Austausch. Unter dem Arbeits-



„BÜLOW90“:
Gemeinsamer Austausch mit Anwohnerinnen und Anwohnern zu unserem Innovationsprojekt „Bülow90“.

titel „Bülow90“ plant und entwickelt die Gewobag bis 2024 ein Innovationsprojekt für lebendige Stadtentwicklung in Berlin-Schöneberg. Das Projekt zielt darauf ab, gemeinsam mit den Menschen im Kiez zukunftsfähige Wohn-, Arbeits-, Betreuungs- und Freizeiträume sowie Angebote zu konzipieren, die wir miteinander vernetzen und unter realen Bedingungen in der Praxis und mit dem Kiez erproben. Die „Bülow90“ zeigt somit übertragbare Modelle für den Lebensraum in der Stadt von morgen auf (siehe www.gewobag.de/bauen-in-berlin/buelow90/).

Doch auch unsere Belegschaft liefert wertvolle Lösungen. Im „City Campus“, unserer internen Weiterbildungs- und Innovationsplattform, entwickelten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus unterschiedlichen Konzernbereichen 2018 gemeinsame Vorschläge zur weiteren Verbesserung unserer Dienstleistungen, unseres Unternehmens und unserer Stadt. Im Zuge der mit dem HR Excellence Awards 2018 nominierten Initiative entstanden 23 Ideepapiere, deren Umsetzung wir momentan dem Praxistest unterziehen.



WIE WOHNEN, LEBEN UND ARBEITEN WIR MORGEN?
Beim „City Campus“ diskutieren Fach- und Führungskräfte der Gewobag gemeinsam mit externen Beraterinnen und Beratern wichtige Zukunftsthemen.



Gegen Vereinsamung im Alter und auch für Menschen mit geringem Einkommen leistbar: Unser „Wohn!Aktiv“-Haus in der Zobeltitzstraße 117 bietet aktiven Menschen ab 60 Apartments zum selbstbestimmten Wohnen und darüber hinaus viele Gemeinschaftsflächen für ein Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner. Eine Gemeinschaftsordinatorin unterstützt die Vernetzung und den Austausch der Mieterinnen und Mieter untereinander und gibt Impulse und Hilfestellungen bei der Umsetzung von Aktivitäten und Initiativen seitens der Mieterschaft. Beim MakeCity Festival 2018 präsentierte die Gewobag das Wohn!Aktiv-Haus im Rahmen von Architekturführungen und stellte in einer Talkrunde die Frage „Wie wollen wir im Alter wohnen?“ zur öffentlichen Debatte.



MAKECITY FESTIVAL:
Wolfram Tarras (Geschäftsführer der Gewobag MB) und Nicole Sandt (zuständige Kiezkoordinatorin) beim MakeCity Festival vor dem Gewobag Wohn!Aktiv-Haus in Reinickendorf.

Wohnung wechsel dich

Eine weitere Maßnahme, mit der wir unserer Mieterschaft dabei helfen, die für sie passende Wohnung zu finden, ist das Wohnungstauschportal, das wir gemeinsam mit den fünf weiteren kommunalen Wohnungsbaugesellschaften Ende 2018 online stellen konnten. Auf der digitalen Plattform der Landeseigenen können Mieterinnen und Mieter einer Wohnung Personen finden, die mit ihnen die Wohnung tauschen möchten. Zielgruppe des Angebots sind insbesondere Menschen, die aufgrund veränderter Lebensumstände anderen Wohnraum benötigen. Haben sich passende Interessenten gefunden, betreut die Gewobag die weiteren Schritte bis zum erfolgreichen Umzug. Das Besondere am Tausch: Die Nettokaltmieten der Wohnungen bleiben unverändert. Die innovative Tauschplattform erlaubt eine effektive Nutzung des vorhandenen Wohnraums – und das zu besonders fairen Bedingungen.



ERFOLGREICHER WOHNUNGSTAUSCH:
Im September 2018 startete das digitale Wohnungstauschportal der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. V.l.n.r.: Katrin Lompscher (Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen), Mieterin nach erfolgreichem Wohnungstausch, Snezana Michaelis (Vorstandsmitglied der Gewobag).

Verantwortungs- volle Unterneh- mensführung



Als landeseigene Wohnungsbau-
gesellschaft haben wir eine beson-
dere Verantwortung gegenüber
den Berliner Bürgerinnen und Bür-
gern. In unserer täglichen Arbeit
halten wir uns deshalb streng an
Gesetze, Richtlinien und ethische
Grundsätze und stellen sicher,
dass wir Risiken vermeiden und
langfristig eine positive Wirkung
auf Berlin entfalten.

Die Grundsätze unserer Unternehmensführung

Seit den Gründungsjahren ist unsere
Unternehmenstätigkeit eng an das Wohl
der Gesellschaft geknüpft. Wohnungsbau
war und ist für die Gewobag auch eine
Antwort auf die soziale Situation der
Stadt. 1931 errichteten wir beispielsweise
die Siedlung Spandau-Haselhorst, die
3.450 Wohnungen mit kleinen Flächen
und geringem Mietpreis, aber mit viel
Lebensqualität bereithielt.

Die Ausrichtung unserer Tätigkeit auf die
Bedürfnisse der Berlinerinnen und Berliner
spiegelt sich auch in der internen Organi-
sation der Gewobag wider: Sie bildet die
Grundlage unserer verantwortungsvollen
Unternehmensführung. Die Beteiligungs-
hinweise für das Land Berlin regeln die
Mechanismen zur effizienten und transpa-
renten Steuerung der Unternehmensbetei-
ligungen des Landes: Dazu gehören auch

Abb.: WATERKANT Berlin. An der Spandauer Oberhavel entsteht auf der aktuell größten Baustelle der Gewobag ein neues Stadtquartier.

die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Gesetze, Vorschriften und Leitlinien des Landes Berlin, auf deren Grundlage unsere unternehmerischen Entscheidungen beruhen. Mit den übrigen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften übernehmen wir – auf Basis einer transparenten und verbindlichen Kooperationsvereinbarung – gemeinsam mit dem Berliner Senat Verantwortung, um den gesellschaftlichen Herausforderungen im Interesse der Stadt und der Berlinerinnen und Berliner gerecht zu werden (siehe Abbildung rechts).

Wir verstehen uns als Partner der Stadt und der Menschen, die hier leben oder leben wollen. Um diesem Auftrag auf transparente Weise nachzukommen, stehen wir in ständigem Austausch mit dem Gesellschafter. Regelmäßig berichten wir der Senatsverwaltung für Finanzen sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen über unsere Unternehmensentwicklung, unsere wirtschaftliche Lage und die Erweiterung bzw. Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestands. Dabei wahren wir jederzeit politische Neutralität: Als öffentliches Unternehmen ist die Gewobag weder parteipolitisch aktiv noch nimmt sie politische Einflussnahme vor. Spenden und Sponsoring zu politischen Zwecken sind satzungsgemäß ausgeschlossen.

Beispiele von gesetzlichen Vorgaben und Leitlinien des Landes Berlin



Risiko- und Compliancemanagement

Als landeseigenes Unternehmen ist uns das Vertrauen unserer Kunden und der Öffentlichkeit in eine verantwortungsvolle Unternehmensführung wichtig. Mit einem effektiven Compliancemanagement schaffen wir Transparenz und verpflichten uns zur Einhaltung von Gesetzen und weiterer Regelungen sowie der Achtung ethischer und moralischer Standards. Insbesondere im Bereich Korruptionsprävention haben wir zahlreiche Maßnahmen implementiert: eine unabhängige Ombudsperson, obligatorische Compliance-Schulungen für alle Beschäftigten sowie Regelungen zum Umgang mit Geschenken und

Interessenskonflikten. Auch die transparente Wohnungsvergabe ist uns aufgrund der in Teilen angespannten Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ein besonderes Anliegen und wird nachvollziehbar geregelt. Um den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens langfristig zu sichern, sollen alle wesentlichen Risiken frühzeitig erkannt und professionell gesteuert werden (für eine Einschätzung der Chancen und Risiken siehe Gewobag-Jahresbericht 2018, Seite 80 ff.). Die relevanten Strukturen und Prozesse unseres integrierten Risiko- und Compliance-Management-Systems haben wir in einem Handbuch für alle Beschäftigten zusammengefasst. Verantwortlich für



Unsere Korruptionsprävention ist effektiv:

2018 wurden dem Chief Risk & Compliance Officer keine bestätigten Korruptionsvorfälle bekannt gemacht.

die angemessene Ausgestaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung ist der Chief Risk & Compliance Officer. Darüber hinaus sind alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verpflichtet, etwaige Risiken oder Verstöße zu kommunizieren.

Stark für die regionale Wirtschaft

Die Gewobag trägt als landeseigenes Unternehmen zur Wirtschaftskraft der Region Berlin-Brandenburg bei. Eine Erhebung des Eduard Pestel Instituts für Systemforschung e. V. im Jahr 2018 bestätigte, dass die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften inklusive der Gewobag im Jahr 2016 gemeinsam etwa 1,7 Mrd. € für Güter und Dienstleistungen (einschließlich Investitionen) und Wertschöpfung ausgaben. 89 Prozent davon verblieben in der Region Berlin-Brandenburg. Im Geschäftsjahr 2018 erzielte der Gewobag-Konzern Umsatzerlöse von rund 427,6 Mio. €. Für Lieferungen und Leistungen unserer Geschäftspartner, die zum größten Teil aus der Region stammen, gaben wir 212,5 Mio. € aus.

Exzellente Bewertung

In der Finanzwirtschaft hat die Gewobag eine exzellente Reputation: Auch im Jahr 2018 bewerteten uns die Ratingagenturen positiv: Moody's mit A1/stabil und S&P mit A+/stabil. Damit können wir unsere Bauprojekte weiterhin zu günstigeren Kapitalmarktkonditionen finanzieren.

i

Nachhaltigkeitskriterien für die Finanzierung von Immobilienunternehmen

Investitionen werden zunehmend unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien getätigt. Für die Wohnungsbaubranche besteht noch kein entsprechender Standard. Um die Nachhaltigkeit der Branche auch gegenüber Investoren kommunizieren zu können, erstellen wir gemeinsam mit anderen Mitgliedern der European Federation for Living (EFL) einen Kriterienkatalog und entwickeln ein System für die Nachhaltigkeitszertifizierung von Wohnungsbauunternehmen.

Verantwortung entlang der Lieferkette

Auch bei Kooperationen mit Geschäftspartnern und Lieferanten ist die Einhaltung von Gesetzen, Richtlinien und Normen für uns eine wesentliche Voraussetzung, beispielsweise bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen oder dem extern vergebenen Facility Management. Da die Gewobag hauptsächlich mit Unternehmen aus dem Raum Berlin-Brandenburg zusammenarbeitet, stellen Menschen-

rechtsverletzungen in der Leistungserbringung ein sehr geringes Risiko dar. Dennoch arbeiten wir nur mit Unternehmen zusammen, die sich an gängige Standards wie die International Labour Organization (ILO) Kernarbeitsnormen halten. Damit wirken wir zusätzlich zum geltenden deutschen und europäischen Recht darauf hin, dass Arbeits- und Menschenrechte in unserer Lieferkette eingehalten werden.

Kundenzufriedenheit

Den Erfolg unserer Unternehmensführung messen wir auch an der Zufriedenheit unserer Kundinnen und Kunden. Alle zwei Jahre führen wir eine repräsentative Befragung durch. Dass wir mit unserem Engagement auf einem guten Weg sind, zeigt unsere Mieterbefragung aus dem Jahr 2018:



84%

würden wieder bei der Gewobag mieten



78%

würden die Gewobag weiterempfehlen



73%

sind zufrieden bis sehr zufrieden mit ihrer Wohnung

Was uns freut: Besonders zufrieden sind unsere Mieterinnen und Mieter mit dem Gewobag-Service. 85 Prozent sind zufrieden bis sehr zufrieden mit der Freundlichkeit unseres Gewobag Service-Centers. Die durch uns beauftragten Handwerker wurden in der Umfrage in 93 Prozent der Fälle als freundlich bewertet. Auch die Qualität stimmt: Unsere Mieterinnen und Mieter sind bei 82 Prozent der durchgeführten Reparaturen zufrieden bis sehr zufrieden.

Um die Kundenzufriedenheit noch weiter zu erhöhen, haben wir unser Beschwerdemanagement verbessert (siehe Seite 29) und arbeiten an einer digitalen Mieterplattform, die es Mieterinnen und Mietern ermöglicht, unsere Dienstleistungen online anzufordern.

Ziele und Maßnahmen

In unserem Nachhaltigkeitsprogramm präzisieren wir, mit welchen Maßnahmen wir dazu beitragen, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten in Berlin bereitzustellen und dabei erfolgreich und verantwortungsbewusst als Unternehmen zu agieren. Zusätzlich zeigen wir auf, welche Ziele wir uns für die Zukunft gesteckt haben.

Handlungsfeld: Wohnraum schaffen für Berlin

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Angemessene Mieten, Bestandswachstum	Wir bieten in Berlin Wohnraum zu angemessenen Mieten an	Gewobag-Wachstumsstrategie Angebote für breite Schichten der Bevölkerung Wohnungstauschportal	Fortlaufend
Bestandswachstum, Innovative Bau- und Wohnkonzepte	Wir testen innovative Bau- und Wohnkonzepte	Innovative Wohnkonzepte (z. B. Projekt „Bülow90“) Baukonzepte für flexible Nutzung durch unterschiedliche Zielgruppen	In der Durchführung
Kundenzufriedenheit, Digitalisierung	Wir wollen noch zufriedeneren Kunden	Projekt „Neue Kommunikation“ Relaunch Internetseite Mieterplattform	In der Durchführung

Handlungsfeld: Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Wirtschaftliche Leistung	Wir steigern die Effizienz unserer internen Prozesse	Verringerung von Planungsaufwänden	Fortlaufend
	Wir verbreitern unsere Investorenbasis mit Fokus auf nachhaltige Investitionen	Projekt EFL Nachhaltigkeitszertifizierung	In der Durchführung

SOZIALES

VIELFALT

GEMEINSAM

BEWEGEN

- **Zusammenhalt
im Quartier**
- **Miteinander
arbeiten**





Zusammenhalt im Quartier

Als eines der sechs landeseigenen Wohnungsbaununternehmen Berlins bieten wir Wohnraum für mehr als 100.000 Mieterinnen und Mieter. Unsere Quartiere sind so vielfältig wie die Stadt selbst. Im Zuge unserer Arbeit setzen wir uns gemeinsam mit den Berliner Bürgerinnen und Bürgern für starke und lebenswerte Nachbarschaften ein – in unseren Beständen und darüber hinaus.



Stadtentwicklung zum Mitmachen

Berlin wächst und unterliegt einem ständigen Wandel. Durch unsere Bautätigkeiten schaffen wir neuen, dringend benötigten Wohnraum und gestalten das zukünftige Leben in der Stadt maßgeblich mit. Informieren, beraten, einbeziehen: Wir setzen bei unseren Bauvorhaben auf einen aktiven und frühzeitigen Dialog mit unserer Mieterschaft und der Nachbarschaft. Somit können wir bereits in der Planungsphase Ideen und Hinweise aufgreifen und die Bedürfnisse verschiedener Zielgruppen berücksichtigen. Partizipation verstehen wir als Chance, um nachhaltigere Entscheidungen zu treffen – für mehr Planungssicherheit und höhere Akzeptanz von Bauprojekten.

Um die Partizipation im Rahmen von Bauvorhaben auszuweiten, veröffentlichten die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Januar 2018 gemeinsame verbindliche Partizipationsleitlinien. Diese sehen eine Beteiligung der Bevölkerung durch Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitentscheidung vor. Die Beteiligungsmöglichkeiten werden für jedes Bauvorhaben individuell geprüft und in geeignetem Umfang durchgeführt. Nähere Informationen sind unter www.gewobag.de/neubau sowie in unserem Flyer „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“ zu finden.



BÜRGERBETEILIGUNG IM NEUBAU:

Im Zuge der Trialogreihe „Partizipation im Wohnungsbau“ wurden Leitlinien für die Bürgerbeteiligung bei Bauprojekten entwickelt, die im Januar 2018 von Senatorin Katrin Lompscher, den Vorständen und Geschäftsführern der sechs landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften vorgestellt wurden. Nancy Baltruschat, Snezana Michaelis, Johannes Noske und Peter Ehrlich vertraten die Gewobag bei den vier Veranstaltungen.

Die vier Stufen der Beteiligung

Beteiligungsmethoden

Anwendungsbeispiele 2018



Mitentscheidung

- Begleitgremien
- Entscheidungsgremien
- Bürgervertretungen in Wettbewerbsjurs
- Bürgervotum

Bürgerinnen und Bürger erarbeiteten verschiedene Varianten für die Nachverdichtung „Am Mühlenberg“ und entschieden, welche davon durch die Gewobag ausgearbeitet werden.



Mitgestaltung

- Kreative Workshop-Formate
- Werkstattverfahren
- Online-Votings
- Stadtlabore

Durchführung einer Ideenwerkstatt mit knapp 80 Teilnehmerinnen und Teilnehmern im Projekt WATERKANT Berlin für das Gebiet Rhenaniastraße/ Daumstraße in Berlin-Spandau.



Konsultation

- Sprechstunden
- Bürgerversammlungen
- Umfragen
- Ideensammlungen

Die Konsultation bei der WATERKANT Berlin brachte Hinweise zu Anforderungen an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Kitas und Schulen.



Information

- Hausaushänge
- Informationsveranstaltungen
- Pressemitteilungen

Frühe Einbindung durch Informationen über das Großprojekt WATERKANT Berlin und Neubauaktivitäten in der Wiciefstraße in Berlin-Mitte.

Service rund ums Wohnen

Mit unserer Mieterschaft stehen wir nicht nur im Austausch, wenn es um die großen und kleinen Fragen der Stadtentwicklung geht, sondern auch bei allen Belangen des Wohnalltags in den Gewobag-Quartieren. Dazu bieten wir über die Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH ein umfangreiches Angebot von Dienstleistungen an, das wir ständig weiterentwickeln, um Mieterinnen und Mieter sowie Mietinteressierte so gut es geht zu unterstützen und zu beraten.

Steht eine Modernisierung an, tauschen sich die Modernisierungsberaterinnen und -berater intensiv mit den Mieterinnen und Mietern aus und unterstützen diese bedarfsgerecht. Beispielsweise vermitteln sie alternativen Wohnraum und organisieren individuelle Hilfestellungen. Die kostenfreie Mietschuldnerberatung hilft insbesondere solchen Menschen weiter, bei denen das Geld knapp ist: 2018 haben wir in rund 9.000 Fällen telefonisch, schriftlich oder persönlich beim Umgang mit Mietschulden geholfen. Dabei zeigen wir Wege aus den Mietschulden auf und unterstützen die Betroffenen bei der Beantragung von staatlichen Leistungen. In 99 Prozent der an die Gewobag MB übertragenen Fälle der Mietschuldnerberatung sind die betroffenen Mieterinnen und Mieter dadurch in der Lage, ihre Mietrückstände zu begleichen. Durch den Vermietungs-Service bei der Gewobag MB erhalten die Interessenten Auskunft über das Wohnungsangebot der Gewobag.

Insbesondere bei Beschwerden und Schadensmeldungen möchten wir zukünftig noch besser auf die Bedürfnisse unse-

rer Kundinnen und Kunden eingehen. Deshalb führten wir das 2017 gestartete Projekt „Neue Kommunikation“ auch 2018 weiter. Nachdem wir 2017 mit den Leitlinien für exzellente Kommunikation sowie ersten Vorschlägen zur Umsetzung eine solide Grundlage schufen, erstellten wir 2018 Vorlagen für eine zeitgemäße schriftliche Kommunikation, die persönlicher und noch leichter verständlich ist als bisher. Darüber hinaus analysierten wir verschiedene Beratungs- und Gesprächssituationen und entwickelten daraus Leitfäden, die uns dabei unterstützen, der individuellen Situation angemessen zu begegnen und den Kundinnen und Kunden somit auch besser hinsichtlich ihrer Anliegen zu helfen.

**Täglich gehen zwischen
350 und 400 Anrufe von
Mieterinnen und Mietern ein.**



+100%

**In den vergangenen
vier Jahren hat sich
das Anruaufkommen
verdoppelt.**

Nachbarschaftlich miteinander leben im Kiez

Die Gewobag ist mit ihrem Bestand in allen Stadtteilen Berlins vertreten. In den Quartieren treffen die verschiedenen Bedürfnisse unserer bunten Mieterschaft aufeinander. Für die Gewobag ist es deshalb selbstverständlich, dass wir uns über das Kerngeschäft einer Wohnungsbaugesellschaft hinaus für aktive Nachbarschaften, Integration und soziale Vielfalt engagieren. Im Zuge unserer Strategie „Pro Quartier“ realisieren die Kiezkoordinatorinnen und -koordinatoren der Gewobag MB im engen Austausch mit ehrenamtlich Tätigen und gewählten Mietergremien eine ganzheitliche Quartiersentwicklung.

In unseren Quartieren betreiben wir zehn Kiezstuben. Dort finden alle Altersgruppen Raum, um in Eigeninitiative das Kiezleben zu bereichern. Weitere Gelegenheiten, das eigene Wohnumfeld aktiv mitzugestalten, ermöglichen wir im Rahmen von Patenschaftsprojekten, Hoffesten und Pflanzaktionen im Zuge der regelmäßig stattfindenden Aktionstage „Gemeinsam für einen schönen Kiez“. Um unseren Mieterinnen und Mietern noch mehr Gelegenheiten zu bieten, sich auch im Stadtgebiet gärtnerisch zu betätigen, erarbeiten wir derzeit einen Urban Gardening Leitfaden.

Eine verlässliche Anlaufstelle für Kinder und Familien in Berlin-Spandau stellt unsere offene Familienwohnung im Falkenhagener Feld West dar. Die Gewobag stellt dafür eine Vierzimmerwohnung zur Verfügung und Fachkräfte von casablanca gGmbH sind Ansprechpartner vor Ort. Ein Projekt mit Alleinstellungsmerkmal.



„ABENTEUER OPER!“:
Kinder bei dem Projekt der von der Gewobag initiierten Stiftung Berliner Leben.

Projekte der Stiftung Berliner Leben

Die Gewobag setzt sich auch weit über die eigenen Quartiere hinaus aktiv für eine soziale Stadtentwicklung ein. Zur Bündelung dieses Engagements haben wir im Jahr 2013 die Stiftung Berliner Leben gegründet. Über die Stiftung betreiben wir „URBAN NATION“, das lokale Nachbarschaften, Kinder und Jugendliche in Kunstprojekte der Urban Contemporary Art einbezieht. In Kooperationen mit Berliner Vereinen schaffen wir Möglichkeiten der sozialen und kulturellen Teilhabe für benachteiligte Jugendliche und Menschen mit Behinderung. Beispiele dafür sind das Projekt „Wir aktiv. Boxsport & mehr“, das wir gemeinsam mit Isigym Boxsport Berlin e. V. durchführen, um Kindern über den Boxsport auch Werte wie Anerkennung und gegenseitige Wertschätzung zu vermitteln, oder das Projekt „Abenteuer Oper!“, in dem Grundschülerinnen und Grundschüler aus strukturschwachen Kiezen mit der Komischen Oper Berlin eigene Stücke auf die Beine stellen. Details zu den Aktivitäten der Stiftung aus dem Jahr 2018 finden Sie im aktuellen Tätigkeitsbericht (siehe www.stiftung-berliner-leben.de/stiftung/taetigkeitsbericht/).

Miteinander arbeiten

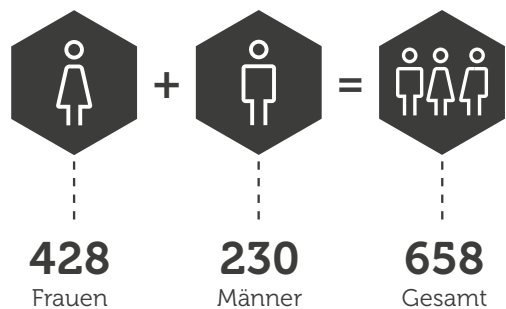
Wir fördern unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch zahlreiche Aus- und Weiterbildungsangebote und setzen auf innovative Formate der Zusammenarbeit. Lebensphasenspezifische Arbeitsmodelle, tarifliche Entlohnung und Engagement für ein gerechtes und inklusives Arbeitsumfeld machen uns zu einer attraktiven Arbeitgeberin. Fühlen sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wohl, dann entwickelt sich auch das Unternehmen.



Die Gewobag in ihrer ganzen Vielfalt

Als Unternehmen bieten wir Raum für Vielseitigkeit und Diversität. Daher sind Chancengerechtigkeit und Inklusion für uns von höchster Priorität. Beispielsweise setzen wir uns aktiv für Geschlechtergerechtigkeit ein: Wir haben eine Frauenvertretung sowie eine Referentin für Diversity und schulen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz. Unsere Ziele für einen höheren Frauenanteil in Führungspositionen, die wir uns bis 2021 gesetzt haben, erfüllen wir bereits auf der Vorstands- und der zweiten Führungs-

Mitarbeiterzahlen Gewobag-Konzern 2018



JOBBÖRSE FÜR GEFLÜCHTETE UND MIGRANTEN:

V.l.n.r.: Dr. Franziska Giffey (ehemalige Bezirksbürgermeisterin Berlin-Neukölln und aktuelle Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend), Martina Heger (Gewobag-Personalleiterin), Dilek Kalayci (Senatorin für Arbeit, Frauen und Integration) und Mahmoud El-Sady (Gewobag-Azubi) auf der Jobbörse im Estrel Hotel Berlin.

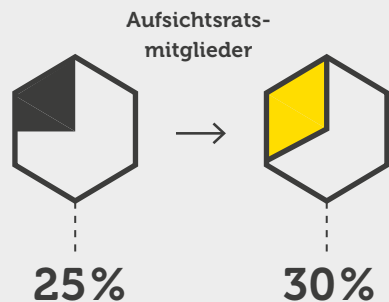
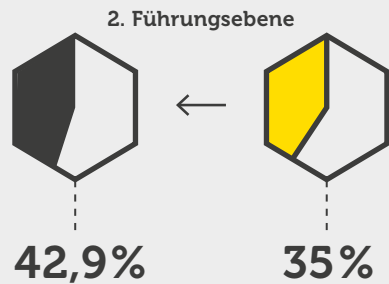
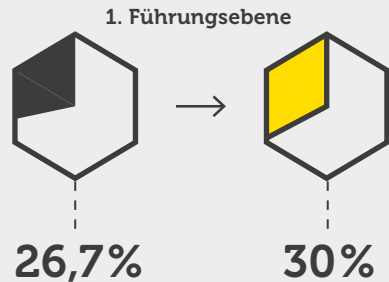
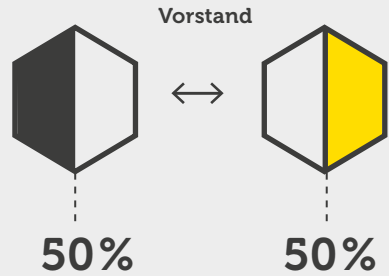


WILLKOMMEN BEI DER GEWOBAG:
Auszubildende an ihrem ersten Tag im Unternehmen.

ebene (siehe Abbildung rechts). Für eine gerechte Bezahlung unserer Angestellten sorgt der Tarif der Wohnungswirtschaft. Neben Zielvereinbarungen für Führungskräfte und einigen Mitarbeitenden sowie einem Prämiensystem bieten wir allen Angestellten die Möglichkeit der betrieblichen Altersvorsorge.

Auch die Integration von Geflüchteten sowie Migrantinnen und Migranten bei der Gewobag sehen wir als eine Chance für das Unternehmen. Spezielle Unterstützung bieten wir beispielsweise durch Integrationsprojekte, die Geflüchteten den

Frauen in Führungspositionen



Aktuell

Ziel (bis 12/2021)

Start bei der Gewobag erleichtern. Im Jahr 2018 präsentierten wir uns außerdem bei der „Jobbörse für Geflüchtete und Migranten“ und für unser Arbeitsintegrationsprojekt für Geflüchtete „Vielfalt entwickeln“ belegten wir den ersten Platz bei den BBU-ZukunftsAwards. Insgesamt hatten im Berichtszeitraum 37 Prozent unserer Auszubildenden einen Migrations- und/oder Fluchthintergrund.



AUSGEZEICHNET INTEGRIERT – GEFLÜCHTETE BEI DER GEWOBAG:

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) zeichnet die Gewobag bei den BBU-ZukunftsAwards in der Kategorie Gesellschaften mit dem ersten Platz aus. V.l.n.r.: Markus Terboven und Snezana Michaelis (Vorstandsmitglieder der Gewobag), Daniel Tietze (Staatssekretär für Integration) und Maren Kern (Vorstand des BBU).

MITEINANDER SPASS HABEN:

Mitarbeiterinnen Elke Zehnpfund und Marita Orzegowski beim Gewobag Sommerfest.



GEWOBAG MITARBEITERIN:

Malaika Herzig vom Vermietungs-Service.

Für das Wohl unserer Belegschaft

Für die Gewobag sind das gesundheitliche Wohlbefinden ihrer Angestellten und die Vereinbarkeit des Berufs mit allen Phasen des Lebens von zentraler Bedeutung. Damit unsere Beschäftigten ihre Leistungen optimal erbringen können und körperlich sowie geistig aktiv bleiben, stellen wir ihnen diverse Gesundheitsangebote zur Verfügung: die Teilnahme an Sport- und Raucherentwöhnungsprogrammen sowie Vergünstigungen für Fitnessstudiomitgliedschaften. Um unsere Belegschaft hinsichtlich der Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie sonstiger lebensphasenbedingter Gegebenheiten zu unterstützen, setzen wir auf Gleitzeit und die Möglichkeit des mobilen Arbeitens. 2018 haben wir das audit berufundfamilie aufgenommen und im Rahmen dessen einen Maßnahmenplan entwickelt, den wir umsetzen, um noch familienfreundlicher zu werden.



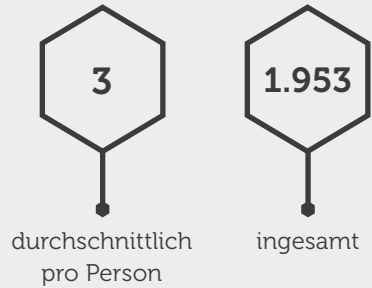
Persönlich wachsen bei der Gewobag

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen sich entwickeln können. Deshalb fördern wir ihr individuelles Wachstum auf jeder Karrierestufe und in jeder Lebensphase. Insgesamt haben unsere Beschäftigten im Berichtsjahr 1.953 Weiterbildungstage in Anspruch genommen: Das sind im Schnitt drei Tage pro Person. Mitarbeitergespräche, die wir alle zwei Jahre durchführen, helfen uns dabei, individuelle Weiterbildungsbedarfe und -wünsche zu identifizieren. Zusätzlich zu Bildungsangeboten, die fachliche und übergreifende soziale Kompetenzen vermitteln, bieten wir unserer Belegschaft Potenzialanalysen und Coachings an.

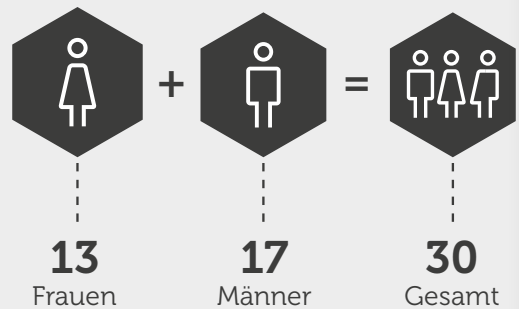
Eine spannende Fortbildungsmöglichkeit für unsere jüngere Belegschaft mit bis zu zehn Jahren Arbeitserfahrung bildet die „Summer School for Young Professionals“ des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ). 2018 reiste ein Azubi der Gewobag zur EBZ nach Bochum, um dort gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus ganz Europa in einem dynamischen, interaktiven Umfeld innovative Ideen und Konzepte zum Thema bezahlbares Wohnen zu entwickeln.

Auszubildende erhalten bei der Gewobag eine praktische Sicht auf immobilienwirtschaftliche Prozesse und erlangen Kompetenzen für ihr zukünftiges Arbeitsleben, die weit über die vorgeschriebenen Fachkenntnisse hinausgehen. Dazu bieten wir Auszubildenden die Gelegenheit, in eigenen Azubiprojekten selbstständig die Zusammenhänge zwischen mehreren

Zahl der Weiterbildungstage



Auszubildende Gewobag-Konzern 2018



37%
Anteil mit Migrationshintergrund



RAUM FÜR ENTWICKLUNG:
Azubis der Gewobag arbeiten gemeinsam an einem Nutzungskonzept für die Remise in der Prinzenallee 52.

Unternehmensbereichen kennenzulernen. Im Berichtsjahr entwickelten unsere Auszubildenden ein Nutzungskonzept für die Remise in der Prinzenallee 52. Hier beschäftigten sich die Azubis mit der Herausforderung, wie ein lange leerstehendes Gebäude wieder dem Markt zugeführt werden kann. Die Ergebnisse zeigen, dass sich unser Engagement bezahlt macht: Mit unseren Ausbildungsprogrammen wurden wir 2018 von „Focus Money“ zu einem der Top-Ausbildungsbetriebe Deutschlands gewählt.

Zukünftig wollen wir die Vernetzung zwischen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern durch innovative Veranstaltungen in regelmäßigen Abständen fördern. Für den Wissensaustausch zwischen Angestellten erarbeiten wir derzeit Konzepte für einen regelmäßigen „Learning Lunch“ sowie digitale „Learning sprints“, in denen innerhalb von 30 Minuten zusätzliches Wissen erlernt werden kann. In unserem multifunk-



tionellen Arbeits- und Kreativraum „Open Space“ im Spreebogen bieten wir den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zukünftig die Möglichkeit, sich im „Gewobag Dialog“ abteilungsübergreifend zu vernetzen. Auch unseren internen „City Campus“ (siehe Seite 18) wollen wir als Weiterbildungsformat weiter ausbauen.

Ziele und Maßnahmen

In unserem Nachhaltigkeitsprogramm zeigen wir unsere Aktivitäten auf, mit denen wir auch zukünftig eine positive Wirkung für den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren und das Wohl unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter entfalten.

Handlungsfeld: Zusammenhalt im Quartier

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Dialog mit Anspruchsgruppen (Mieterinnen und Mieter), Partizipation	Wir bauen den offenen Dialog mit unseren Mieterinnen und Mietern aus und binden sie in Partizipationsverfahren transparent ein	Mieterrats- und Mieterbeiratswahlen 2019 Erweiterung des Partizipationskonzepts für Modernisierung und Neubau	Fortlaufend
Soziales Engagement	Wir möchten gestärkte Nachbarschaften in den Beständen und darüber hinaus beibehalten und weiterentwickeln	Umstrukturierung und Modernisierung der Kiezstuben Urban Gardening Leitfaden	In der Durchführung In Planung

Handlungsfeld: Miteinander arbeiten

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Aus- und Weiterbildung, Digitalisierung	Wir bauen das Angebot an Weiterbildungen für unsere Mitarbeiter weiter aus	Digitale „Learning sprints“ à 30 Minuten zu geeigneten Themen „Learning Lunch“	Im Aufbau
Dialog mit Anspruchsgruppen (Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter)	Wir stärken aktiv die Vernetzung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter untereinander	Gewobag Dialog Corporate Volunteering	In der Durchführung Im Aufbau
Bewusstseinsförderung Nachhaltigkeit	Wir kommunizieren verstärkt intern über Aktuelles in und aus dem Unternehmen	Relaunch Intranetseite	Im Aufbau
	Wir entwickeln das betriebliche Gesundheitsmanagement für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bedarfsgerecht weiter	Bereitstellung von Angeboten, beispielsweise Gesundheitstage mit Ernährungs-Docs, Blutdruckmessung usw.	In der Durchführung

Umwelt

GANZE SACHE MACHEN

- ◆ Klimaschutz
in den Quartieren
- ◆ Betrieblicher
Umweltschutz



Klimaschutz in den Quartieren



Die meisten unserer Ressourcenverbräuche fallen beim Betrieb unserer Bestandsgebäude an. Der Wert 2017 in den Scopes 1, 2, 3¹: Emissionen von 124.394 Tonnen CO₂. Zur Verwirklichung einer ökologischen Stadt hat der Klimaschutz in unseren Beständen deshalb oberste Priorität. Wir bauen nach hohen energetischen Standards und sanieren bestehende Gebäude. Außerdem setzen wir auf Smart City Lösungen – eine ganzheitliche Herangehensweise an die Zukunftsthemen Klimaschutz, Wohnen und Mobilität.



Wir bauen die ökologische Stadt der Zukunft

Gemeinsam mit dem Land Berlin arbeitet die Gewobag auf eine klimaneutrale Stadt 2050 hin. Für uns bedeutet das eine CO₂-Bilanz, die mit dem Ziel des Pariser Abkommens, die Erderwärmung auf deutlich unter 2 Grad Celsius zu halten, zu vereinbaren sind. Dafür verfolgen wir in der zukünftigen Ge-

staltung unserer Quartiere einen ganzheitlichen Ansatz der Stadtentwicklung und orientieren uns an der Vision einer Smart City – eine intelligente Verknüpfung von Wohnen, Energiesystemen und emissionsfreier Mobilität mittels digitaler Hilfsmittel. Lesen Sie auf den folgenden Seiten mehr dazu.

Abb.: Bei dem Projekt „Das Neue Gartenfeld“ im Nordwesten Berlins kommen intelligente Smart City Technologien zum Einsatz.

¹ Die CO₂-Bilanz der Gewobag umfasst Treibhausgasemissionen aus der Scope 1 (direkte THG-Emissionen), der Scope 2 (indirekte energiebezogene THG-Emissionen) und der Scope 3 (sonstige indirekte THG-Emission).

Smart City: die ökologische Stadt der Zukunft



Innovative Energiesysteme

Um die Kompetenzen für Klimaschutz zu bündeln, gründeten wir bereits 2013 die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH. Sie entwickelt innovative quartiersbezogene Energiekonzepte und verknüpft diese unter anderem mit Speichertechnologien, Mobilitätsangeboten und dem Ansatz der Smart City.

Ein besonderes Produkt der Gewobag ED ist der Quartier-Strom, mit dem wir zu einer effizienten und umweltfreundlichen Bereitstellung von Strom direkt im Gewobag-Bestand beitragen, neuerdings auch im Wohnpark Mariendorf. Dort wird Strom aus einer Photovoltaikanlage und zwei Blockheizkraftwerken in das Quartiersnetz eingespeist, an das auch die Ladestationen für Elektrofahrzeuge angeschlossen sind. Die Maßnahmen sind Teil eines umfassenden Modernisierungsprojekts, mit dem wir das Quartier aus den 1970er Jahren seit 2016 nicht nur komplett energetisch saniert, sondern auch mit intelligenter Haustechnik ausgestattet haben: Wir erproben dort

die Smart City der Zukunft. Die digitale Steuerung der Heizung über ein Tablet bringt mehr Komfort in den Alltag und ermöglicht, Raumtemperaturen automatisch an den individuellen Tagesablauf anzupassen und somit Ressourcen zu schonen. Zusätzlich verringert eine umweltfreundliche mineralische Wärmedämmung den Energiebedarf der Wohnungen.

Bei unserem momentan größten Neubaugenbau – der WATERKANT Berlin – spielt die Havel eine besondere Rolle: Sie wird nicht nur als Naherholungsgebiet in das Gesamtkonzept integriert, sondern liefert auch regenerative Wärme für das Niedertemperatur-Wärmenetz des Quartiers.



Aktuelle Smart City Lösungen der Gewobag in Zahlen

... und dadurch Vermeidung von 114 Tonnen CO₂-Emissionen
(in Kooperation mit den Berliner Stadtwerken und der Berliner Energieagentur)

Erneuerbare Energien

24

Erzeugungsstandorte von Quartier-Strom

6.218

Wohnungen & Gewerbeeinheiten

16%

günstiger als der Berliner Grundversorger

201.053 kWh

Stromerzeugung durch Photovoltaik

3.000 t

CO₂-Einsparung durch Modernisierungsmaßnahmen im Wohnpark Mariendorf (Wert auf Grundlage von Planungsdaten)

49

Wohnungen sind für Smart Living ausgerüstet

Mobilität

24

öffentliche Ladepunkte für Elektrofahrzeuge (davon 5 Schnellladesäulen)

3

Mobilitätshubs in Planung

4

Elektrofahrzeuge in unserem Fahrzeugpool

Smart Living

haben die Möglichkeit, unseren Quartier-Strom zu beziehen

Flexibel und emissionsarm mobil

Die Fortbewegung in der Stadt wird zunehmend flexibler. Öffentlicher Nahverkehr, aber auch Sharing-Angebote mit Fahrrädern, Elektrofahrzeugen und Rollern sind mittlerweile echte Alternativen zum eigenen Auto. Die Gewobag entwickelt Lösungen, um in ihren Quartieren eine möglichst bedarfsgerechte und klimafreundliche Mobilität anzubieten. E-Mobilität trägt zudem zu einer verringerten Lärmbelastung und Luftverschmutzung in den Quartieren bei. Bereits an zwölf Standorten bieten wir auf unseren Grundstücken eine öffentlich zugängliche Infrastruktur mit 24 Ladesäulen an, darunter sind fünf Schnellladesäulen: Bei diesen dauert ein Ladevorgang nur 30 Minuten.

Einen Schritt weiter gehen wir mit Mobilitätshubs, die mit 100 Prozent Ökostrom versorgt werden. Wir werden diese zukünftig in Kooperation mit den Berliner

Verkehrsbetrieben (BVG) auf ausgewählten Flächen der Gewobag anbieten. An den Hubs wird es Angebote wie Car- und Bikesharing, E-Roller und Ladestationen geben. Die Errichtung der Mobilitätshubs erfolgt vorrangig an ÖPNV-Knotenpunkten. Auf diese Weise soll der Umstieg auf nachhaltige Mobilitätsangebote gefördert werden. Diese sind auch wichtiger Bestandteil des Mobilitätskonzeptes der WATERKANT Berlin. Dort werden im Rahmen des Forschungsprojektes „Move Urban“ flächeneffiziente Siedlungs- und Mobilitätskonzepte entwickelt und erprobt. Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderte Vorhaben ist ein gemeinsames Projekt der Gewobag, des Instituts für Verkehrsforschung des DLR, der TU Berlin und des Instituts für Klimaschutz, Energie und Mobilität (IKEM) unter der Projektleitung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

Auszeichnung für nachhaltiges Bauen

Für das Projekt WATERKANT Berlin erhielt die Gewobag im Berichtsjahr als erstes Quartier einer städtischen Wohnungsbau-gesellschaft das Vorzertifikat in Platin der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). In allen sechs Themenfeldern – Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort – erzielten wir herausragende Ergebnisse. Snezana Michaelis und Markus Terboven nahmen das Zertifikat im Oktober 2018 auf der EXPO REAL entgegen.



DGNB ZERTIFIKAT:
Überreichung des DGNB Zertifikats für das Projekt WATERKANT Berlin.

Gemeinsam anpacken für eine intakte Umwelt

Verantwortung für die eigene Wohnumgebung übernehmen und dabei gleichzeitig ein Bewusstsein für Umweltschutz entwickeln: Dafür richtet die Gewobag die Mitmachaktionen für Mieterinnen und Mieter unter dem Motto „Gemeinsam für einen schönen Kiez“ aus. Unter anderem sorgten Anwohnerinnen und Anwohner in der Georg-Ramin-Siedlung im Oktober 2018 für mehr Pflanzenvielfalt: Um den Futterhaushalt für Vögel aufzustocken, pflanzten sie gemeinsam Sanddorn, Aronia und Knallerbsen. Im Quartier am Wassertorplatz brachten freiwillige Helfer den Kastanienplatz und die umliegenden Spielplätze auf Vordermann. Langjährige Tradition hat unser jährlich stattfindender „Tag der kleinen Baumeister“: Dort pro-



NACHHALTIGE BAUMEISTER:

Der neunte Tag der kleinen Baumeister in Tegel-Süd.

bierten 2018 rund 200 Kinder zwischen vier und acht Jahren ihr handwerkliches Geschick aus. Bei einem Experiment mit Solarzellen lernten sie auch, wie nachhaltige Energieerzeugung funktioniert.

Schadstoffe Ade!

Fest verbaut in Fußbodenbelägen oder als Fußbodenkleber stellt Asbest keine Gefahr dar. Um eventuelle Risiken zu vermeiden, verfolgen wir das Ziel, asbesthaltige Bauteile aus unseren Wohneinheiten zu entfernen. Allein im Jahr 2018 befreiten wir 1.400 Wohneinheiten von Asbest. Natürlich geht unsere Arbeit weiter: Unser Investitionsplan hält bis 2028 weitere 85 Mio. € für die Asbestsanierung von insgesamt 9.000 Wohnungen bereit.

Außerdem prüfen wir kontinuierlich, welche Baumaterialien die beste Öko-Bilanz vorweisen. Beispielsweise schreiben wir seit 2016 ausschließlich mineralische Dämmstoffe für die Fassaden von Bestandssanierungen und Neubauprojekten aus, wodurch wir die Entstehung von gefährlichen Abfällen vermeiden.

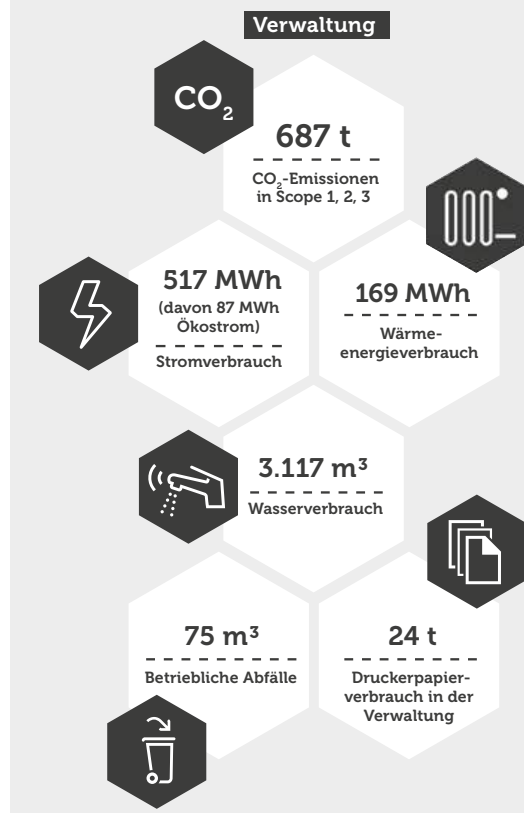
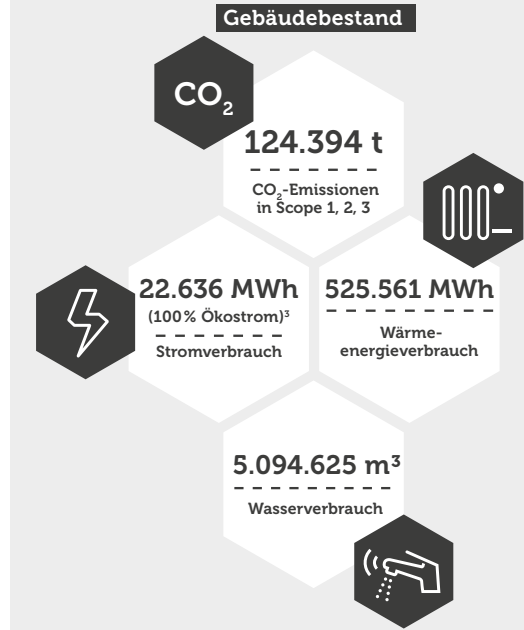
Um eine negative Auswirkung auf Mensch und Umwelt durch die Nutzung und Entsorgung unserer Baumaterialien zu vermeiden, verfolgen wir ein systematisches Gefahrstoffmanagement. Unser Gefahrstoffkoordinator führt Schulungen mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern durch und steht ihnen bei Fragen in Zusammenhang mit schadstoffbelasteten Bauteilen und der Entsorgung gefährlicher Abfälle zur Seite.

Unsere Umweltkennzahlen

Um den Stein für noch weniger Ressourcenverbrauch ins Rollen zu bringen, ist die Erhebung von Kennzahlen essenziell: In welchem Umfang nutzen wir in unserer Tätigkeit natürliche Ressourcen? Wie viel Strom und Wärme benötigen wir und in welchem Ausmaß entstehen dadurch THG-Emissionen? Für das Jahr 2017¹ haben wir diese Daten für unsere Bestandsgebäude und unsere Verwaltung erhoben. Darauf aufbauend erstellten wir die CO₂-Bilanz der Gewobag und ein Maßnahmenprogramm. 2019 gehen wir noch einen Schritt weiter: Wir erstellen ein Klimaprogramm mit operativen Zielen und orientieren uns dabei an den Anforderungen der Science Based Targets Initiative sowie aktuellen Erkenntnissen aus der Klimaforschung. Auf diese Weise berechnen wir, wie sich unsere THG-Emissionen reduzieren müssen, um die Erderwärmung entsprechend dem Klimaabkommen von Paris unter 2 Grad Celsius zu halten. Dieses Wissen können wir nutzen, um entsprechende Maßnahmen in den Bereichen Modernisierung, Energieversorgung und Neubau zu definieren.

Die detaillierte Kenntnis unseres ökologischen Fußabdrucks nutzen wir dazu, noch aktiver zu werden und gezieltere Maßnahmen durchzuführen. Die größtmögliche Einflussnahme besteht bei den Klimaschutzmaßnahmen in den Quartieren: Die CO₂-Emissionen sind dort etwa 180-mal so hoch wie die aus unserer Verwaltungstätigkeit. Wie wir diese Erkenntnisse für den Klimaschutz nutzen, beschreiben wir auf Seite 39 ff. Die Erhebung hilft außerdem dabei, unseren Büroalltag und unsere Mitarbeitermobilität durch betrieblichen Umweltschutz ökologischer zu gestalten (siehe Seite 45).

Unsere Ressourcennutzung 2017²



¹ Im Zuge des 2018 eingeführten Nachhaltigkeitsmanagements begann die Gewobag mit der Erhebung von Umweltkennzahlen. Bei Redaktionsschluss am 31.07.2019 lagen die Daten für das Berichtsjahr 2018 noch nicht vollumfänglich vor. Deshalb kommunizieren wir zunächst die Werte für das Berichtsjahr 2017.

² Unsere vollständigen Umweltkennzahlen und die CO₂-Bilanz des Gewobag-Konzerns finden Sie auf www.gewobag.de/nachhaltigkeit.

³ Stromverbrauch für den Betrieb der Gebäudetechnik im Gebäudebestand der Gewobag.

Betrieblicher Umweltschutz

Im Büroalltag Ressourcen schonen

In unserem Verwaltungsgebäude am Spreebogen haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einen direkten Einfluss auf die Nutzung von Wärme, Strom, Wasser und Papier sowie die Trennung der Abfälle im Haus. Unsere Umweltkennzahlen zeigen: Um hierbei im Sinne der Umwelt so effizient wie möglich zu sein, sind wir auf dem richtigen Weg, haben aber noch vieles umzusetzen. Durch Bewusstseinsbildung und einen effizienteren Betrieb unseres Verwaltungsgebäudes verringern wir schrittweise den ökologischen Fußabdruck unserer Tätigkeit. Um den schonenden Umgang mit Ressourcen künftig für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter greifbar zu machen und als einen sichtbaren Teil der Unternehmensphilosophie zu vermitteln, planen wir, diesen in einem Kodex zu thematisieren.

Außerdem erstellen wir Kriterien für eine nachhaltige Beschaffung: Unsere Unternehmenskommunikation achtet zukünftig darauf, Give-aways aus Plastik oder Plastikverpackung zu vermeiden. In weiteren Schritten werden wir uns den Themen nachhaltiges Catering und umweltfreundlichere Büromaterialien zuwenden.



Mobil für die Umwelt

Durch Mitarbeiterpendeln, unseren Fuhrpark und Geschäftsreisen entstehen CO₂-Emissionen. Um die Mobilität unserer Belegschaft emissionsärmer zu gestalten, setzen wir Anreize zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs und Carsharing bzw. Elektrofahrzeuge und Fahrräder als klimafreundliche Fortbewegungsmittel. Dazu kooperieren wir beispielsweise aktuell mit einem Bikesharing-Anbieter und bieten in unserem Fahrzeugpool bereits vier von insgesamt sieben Fahrzeugen als

Elektrofahrzeuge an. Bei innerdeutschen Geschäftsreisen nutzen wir, wenn möglich, Bus, Pkw oder den Schienenverkehr: 2018 legten wir 71 Prozent unserer innerdeutschen Dienstreisen damit zurück. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter steigen zudem jährlich im Rahmen der Aktion „Wer radelt am meisten?“ auf das Fahrrad um: auf dem Weg zur Arbeit und in der Freizeit. 2018 traten 56 Kolleginnen und Kollegen der Gewobag in die Pedale und fuhren gemeinsam 27.218 Kilometer.

Ziele und Maßnahmen

Wir nehmen uns den Herausforderungen emissionsfreier Mobilität und nachhaltiger Energieversorgung an – für den Umwelt- und Klimaschutz in Berlin. Welche Kombination aus Zielen und Maßnahmen wir aktuell verfolgen, zeigt unser Nachhaltigkeitsprogramm.

Handlungsfeld: Klimaschutz im Gebäudebestand

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
CO ₂ -Emissionen/ Treibhausgase, Erneuerbare Energien, Energieeffizienz	Wir erstellen eine CO ₂ -Bilanz nach dem international anerkannten Standard GHG Protocol	Umfangreiche Erhebung von Umweltkennzahlen Anwendung der Methodik der Science Based Targets Initiative	In der Durchführung
	Wir konzipieren ein Klimaprogramm mit zukunftsorientierten Maßnahmen	Hohe energetische Standards und Ausbau erneuerbarer Energien im Gebäudebestand	
CO ₂ -Emissionen/ Treibhausgase, Innovative Bau- und Wohnkonzepte	Wir bieten innovative Mobilitätslösungen für Mieterinnen und Mieter an	Mobilitätsstrategie (Laden, Parken, Teilen)	In der Durchführung
Einsatz Materialien Neubau/ Modernisierung, Schadstoffe	Wir prüfen kontinuierlich den Einsatz von ökologischen Baumaterialien	Ertüchtigung der Fassade polystyrolfrei	Fortlaufend

Handlungsfeld: Betrieblicher Umweltschutz

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Bewusstseinsförderung Nachhaltigkeit	Wir fördern die nachhaltige ökologische Entwicklung der Gewobag an unserem Standort Alt-Moabit	Erstellung einer Richtlinie zum Umgang mit natürlichen Ressourcen Nachhaltige Beschaffung: Give-aways, Catering und Büromaterialien	Im Aufbau
Bewusstseinsförderung Nachhaltigkeit, CO ₂ -Emissionen/ Treibhausgase	Wir honorieren die Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln	Verschiedenste Anreize zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs, von Fahrrädern und Elektromobilität in Form von E-Pkw für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	Fortlaufend

DNK-INDEX

ANFANG



DNK-Index

Dieser Nachhaltigkeitsbericht basiert auf den 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) mit Leistungsindikatoren nach GRI SRS und branchenspezifischen Indikatoren nach Empfehlungen des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW). Die ausführliche Erklärung der Gewobag zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex für das Berichtsjahr 2018 wurde auf der Webseite des DNK veröffentlicht.



QR-Code zum Datenblatt mit den Kennzahlen unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung

Berichtszeitraum

Der Bericht umfasst das Geschäftsjahr 2018, das vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 reicht. Im Nachhaltigkeitsprogramm sind teilweise Maßnahmen bis zum Redaktionsschluss am 31. Juli 2019 enthalten.

Berichtsgrenzen

Die Angaben im vorliegenden Bericht beziehen sich auf den gesamten Gewobag-Konzern. Eine detaillierte Beschreibung aller dazugehörigen Gesellschaften finden Sie im Gewobag-Jahresbericht 2018.



Deutscher
NACHHALTIGKEITS
Kodex
Berichtsjahr 2018

Inhaltsindex zu den DNK-Kriterien und Leistungsindikatoren

DNK-Kriterien und Leistungsindikatoren (GRI SRS und GdW)		Verweise
Kriterien 1 – 4: Strategie		
1	Strategie	S. 10 ff.
2	Wesentlichkeit	S. 11
3	Ziele	S. 12, S. 24 (Wirtschaft), S. 36 (Soziales), S. 46 (Umwelt)
4	Tiefe der Wertschöpfungskette	S. 8 f., S. 23

DNK-Kriterien und Leistungsindikatoren (GRI SRS und GdW)		Verweise
Kriterien 5 – 10: Prozessmanagement		
5	Verantwortung	S. 10
6	Regeln und Prozesse	S. 10 ff., S. 20 ff.
7	Kontrolle	S. 12, S. 44
Leistungsindikatoren zu den Kriterien 5 – 7:		
	GRI SRS-102-16: Werte, Grundsätze, Standards und Verhaltensnormen der Organisation	S. 10, S. 20 f.
8	Anreizsysteme	DNK-Erklärung 2018
	GRI SRS-102-35: Vergütungspolitik	DNK-Erklärung 2018
	GRI SRS-102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung	DNK-Erklärung 2018
9	Beteiligung von Anspruchsgruppen	S. 10 ff., S. 27 ff., S. 31 ff.
	GRI SRS-102-44: Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	S. 11
10	Innovations- und Produktmanagement	S. 12, S. 18 f., S. 40 ff.
	G4-FS11: Prozentsatz der Finanzanlagen, die eine positive oder negative Auswahlprüfung nach Umwelt- oder sozialen Faktoren durchlaufen	DNK-Erklärung 2018
Kriterien 11 – 13: Umweltbelange		
11	Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen	S. 44
12	Ressourcenmanagement	S. 39 ff., S. 45 f.
Leistungsindikatoren zu den Kriterien 11 – 12:		
	SRS-301-1: Eingesetzte Materialien nach Gewicht oder Volumen	DNK-Erklärung 2018
	SRS-302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation	DNK-Erklärung 2018
	SRS-302-4: Verringerung des Energieverbrauchs	DNK-Erklärung 2018
	SRS-303-3: Wasserentnahme	S. 44, DNK-Erklärung 2018
	SRS-306-2: Abfall nach Art und Entsorgungsmethode	S. 44, DNK-Erklärung 2018
	GdW: Vermeidung von Schadstoffeinträgen bei Neubau, Umbau und Nutzung	S. 43
13	Klimarelevante Emissionen	S. 44
	SRS-305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	DNK-Erklärung 2018
	SRS-305-2: Indirekte energiebezogene THG-Emissionen (Scope 2)	DNK-Erklärung 2018
	SRS-305-3: Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	DNK-Erklärung 2018
	SRS-305-5: Senkung der THG-Emissionen	DNK-Erklärung 2018
Kriterien 14 – 20: Gesellschaft		
14	Arbeitnehmerrechte	S. 31 ff.
15	Chancengleichheit	S. 31 ff.

DNK-Kriterien und Leistungsindikatoren (GRI SRS und GdW)		Verweise
16	Qualifizierung	S. 34 f.
Leistungsindikatoren zu den Kriterien 14 – 16:		
	SRS-403-4: Mitarbeiterbeteiligung, Konsultation und Kommunikation zu Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	DNK-Erklärung 2018
	SRS-403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen	DNK-Erklärung 2018
	SRS-403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen	DNK-Erklärung 2018
	SRS-404-1: Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	S. 34
	SRS-405-1: Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	S. 32
	SRS-406-1: Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen	DNK-Erklärung 2018
	GdW (PE8): Ausbildungsquote (bezogen auf den Bilanzstichtag)	DNK-Erklärung 2018
17	Menschenrechte	S. 23
	SRS-412-1: Betriebsstätten, an denen eine Prüfung auf die Einhaltung der Menschenrechte oder eine menschenrechtliche Folgenabschätzung durchgeführt wurde	DNK-Erklärung 2018
	SRS-412-3: Erhebliche Investitionsvereinbarungen und -verträge, die Menschenrechtsklauseln enthalten oder auf Menschenrechtsaspekte geprüft wurden	DNK-Erklärung 2018
	SRS-414-1: Neue Lieferanten, die anhand von sozialen Kriterien bewertet wurden	DNK-Erklärung 2018
	SRS-414-2: Negative soziale Auswirkungen in der Lieferkette und ergriffene Maßnahmen	DNK-Erklärung 2018
18	Gemeinwesen	S. 29 f.
	SRS-201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	DNK-Erklärung 2018
19	Politische Einflussnahme	S. 21
	SRS-415-1: Parteispenden	S. 21
20	Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	S. 20 ff.
	SRS-205-1: Betriebsstätten, die auf Korruptionsrisiken geprüft wurden	DNK-Erklärung 2018
	SRS-205-3: Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen	S. 22
	SRS-419-1: Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	DNK-Erklärung 2018

Impressum

Titel

Nachhaltigkeitsbericht 2018
(anhand des DNK)
ZUSAMMEN WACHSEN

Herausgeber

Gewobag Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft Berlin
Alt-Moabit 101 A, 10559 Berlin
Fon: 0800 4708-800
Fax: 030 4708-4510
E-Mail: info@gewobag.de
www.gewobag.de

Vorstand

Snezana Michaelis
Markus Terboven

Aufsichtsratsvorsitzende

Anke Brummer-Kohler

Redaktion, Konzept, Text, Gestaltung, Satz

Maria Blume (Nachhaltigkeitsbeauftragte)
Anne Grubert, Tanja Nedwig
(Unternehmenskommunikation)
in Zusammenarbeit mit dem
Nachhaltigkeitsausschuss der Gewobag
:response
spreepiraten

Redaktionsschluss

31.07.2019

Kontakt

Nachhaltigkeitsbeauftragte Maria Blume
E-Mail: nachhaltigkeit@gewobag.de
www.gewobag.de/nachhaltigkeit/

Druck

Druckhaus Berlin Mitte

Bildnachweis

Seite 2 - 3: Fabian Schnurr, Tina Merkur,
City-Press
Seite 4: Jens Passoth
Seite 8: Adobe Stock
Seite 11: Aurelio Schrey
Seite 12: Gewobag-Archiv
Seite 15: City-Press
Seite 16 - 17: Elwardt & Lattermann
Gesellschaft von Architekten,
Eike Becker Architekten,
City-Press, Marco Leipold
Seite 18 - 19: Thomas Brömme, City-
Press, Marco Leipold,
Gewobag-Archiv
Seite 20: Archlab
Seite 27: Tina Merkau
Seite 28: City-Press
Seite 30 - 31: Aurelio Schrey
Seite 32 - 33: Gewobag-Archiv,
Bernhardt Link,
Aurelio Schrey
Seite 34 - 35: Gewobag-Archiv,
Tina Merkau
Seite 39: Duplex Architekten
und Bartscher Architekten
Seite 40 - 41: Gewobag-Archiv
Seite 42 - 43: Gewobag-Archiv, City-Press
Seite 45: Nikolaus Brade

Geschlechtergerechte Sprache

Die Gewobag arbeitet intensiv an einer geschlechtergerechten Sprache in ihren Publikationen. In diesem Nachhaltigkeitsbericht 2018 haben wir uns für möglichst neutrale Formulierungen oder die Nennung beider Geschlechter entschieden.

Nachhaltige Produktion

Diese Publikation wurde auf Graspapier und 100 Prozent Recyclingpapier (EnviroTop) gedruckt, welches mit dem Blauen Engel zertifiziert wurde.



Weitere
Informationen zu
den Nachhaltig-
keitsaktivitäten der
Gewobag





Gewobag
Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

www.gewobag.de