



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Nachhaltigkeitsbericht 2021

Ideen verbinden



Inhalt

Nachhaltigkeitsbericht

- 03 Vorwort des Vorstands
- 05 Nachhaltigkeitsmanagement

Handlungsfelder

- 14 Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins
- 25 Zusammenhalt im Quartier
- 34 Miteinander arbeiten
- 43 Umwelt- und Klimaschutz
- 54 Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Kennzahlen und Programm

- 64 Nachhaltigkeit in Zahlen
 - 74 Übersicht Nachhaltigkeitsprogramm mit Zielen und Maßnahmen
-
- 78 Impressum



**Snezana Michaelis und
Markus Terboven**
Vorstand der Gewobag

Vorwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Partnerinnen und Partner,

als Wohnungsbaugesellschaft stellen wir uns unterschiedlichen Herausforderungen: Wir wollen Häuser bauen, die viele Generationen Bestand haben. Am besten für immer. Wir wollen aber auch mit der Zeit gehen und den Wandel mitgestalten. Immer das Beste tun, statt immer das Gleiche.


Um offen zu bleiben und in der richtigen Dosis out of the box zu denken, schaffen wir einerseits eine innovationsfreundliche Kultur innerhalb des Unternehmens und „fordern“ andererseits regelmäßig den berühmten frischen Blick von anderen ein. IDEEN VERBINDEN. Unter dieses Motto haben wir unseren Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht für 2021 gestellt. Das Geschäftsjahr war für uns auf vielen Ebenen von solchen Verbindungen geprägt.

Schauen wir zuerst auf unser Themenfeld „Innovationen und digitaler Fortschritt“: Wir haben den ersten Gewobag Innovationspreis ausgelobt und gehen mit dem überzeugendsten von vielen erfolgversprechenden Start-ups gerade ein Pilotprojekt an. Als wir im Dezember 2021 den HR Excellence Award für unser Langzeitprojekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ in der Kategorie New Work bekommen haben, war das wie ein verfrühtes Weihnachtsgeschenk. Dass wir Zusammenarbeit zeitgemäß und modern gestalten, ist ja nichts Neues. Wie wir es in der immer stärker digitalisierten Welt von morgen tun aber schon. Umso mehr war die Auszeichnung eine schöne Bestätigung: Offenbar bewegen wir uns mit unserem Change-Management in die richtige Richtung.

Auch wenn es darum geht, Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung in Einklang zu bringen, leisten wir Pionierarbeit: Wir haben letztes Jahr erfolgreich einen Social Bond als Anleihe auf den Kapitalmarkt gebracht. Die Reaktionen von Ratingagenturen und InvestorInnen machen uns Mut, dass es eine Fortsetzung geben könnte. An der WATERKANT Berlin, wo wir ein ganz neues Quartier erschaffen, liegen wir trotz Pandemie gut im Zeitplan. Für unseren bisher höchsten Neubau konnten wir im November Richtfest feiern: 16 Stockwerke, 58 Wohnungen, davon 56 barrierefrei. Fertiggestellt wurde 2021 unter anderem unser Dolgensee-Center. Berlin-Lichtenberg hat nun fast 700 neue Wohnungen, von denen die Hälfte vom Berliner Senat gefördert wird. Und nicht nur das: Einzelhandel für die quartiersnahe Versorgung und eine Kita runden das Angebot ab.

Bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten und vielfältigen Stadtquartieren zu schaffen, bleibt auch in den kommenden Jahren eine Kernaufgabe für die Gewobag – durch Neubau und durch Modernisierung. Nachhaltigkeit nimmt auch in Zukunft einen hohen Stellenwert ein. Wenn wir auf unser Themenfeld „gesellschaftliche Verantwortung und Zusammenhalt“ schauen, kommt der Entwicklung der Buckower Höfe eine besondere Bedeutung zu: 2021 war Baustart, bis 2027 werden wir das Quartier auf 1.250 Wohnungen erweitern. Was wir wollen, ist eine grundlegende Weiterentwicklung mit dem Wissen von heute, das auf der Substanz der 1970er-Jahre aufbaut. Unser Ansatz ist auch hier: die gebaute Stadt weiterzuentwickeln und im besten Sinne nachhaltig mit dem Bestand umzugehen.

2021 war beides: ein Jahr der Taten und ein Jahr der Ideen. Um zielführend zu planen und Pläne professionell in die Tat umzusetzen, konnte die Gewobag einmal mehr auf gute Zusammenarbeit bauen. Unsere MieterInnen können sich in viele Projekte, etwa bei der Wohnumfeldgestaltung, direkt einbringen oder tun dies über gewählte Mieterbeiräte. Zudem arbeiten wir vertrauensvoll mit unserem Mieterrat zusammen, der auch im Aufsichtsrat vertreten ist. Unsere PartnerInnen aus anderen Unternehmen und Organisationen unterstützen uns mit zahlreichen Einfällen und langem Atem. Das hilft uns beim Umgestalten der Grünanlagen wie in der Paul-Hertz-Siedlung, beim Datenmanagement für unsere Heizanlagen oder bei komplexen Neubauprojekten.

Die Herausforderungen, vor denen wir alle im Jahr 2022 stehen, haben leider eine andere Dimension: Der Krieg in der Ukraine erschüttert die Welt und besonders Europa. Wenn Sie mit uns gemeinsam für Freiheit, Vielfalt und Frieden einstehen und den Menschen aus der Ukraine helfen wollen, finden Sie hier Möglichkeiten: <https://www.gewobag.de/hilfe-fuer-die-ukraine/> 

Die Auswirkungen des Krieges spüren wir natürlich auch in Berlin, bis hinein ins Tagesgeschäft der Gewobag. Tausende Menschen, die aus Krisenregionen zu uns geflüchtet sind, steigende Energie- und Baukosten – mit diesen neuen Umfeldfaktoren gilt es umzugehen, ohne zentrale Strategiethemata wie den Klimaschutz aus den Augen zu verlieren. Unsere Einladung zur Kooperation gilt insofern weiterhin: Motivierte Menschen und Ideen zum verantwortungsvollen Wohnungsbau sind immer willkommen!

An dieser Stelle möchten wir noch einmal sagen: Herzlichen Dank Ihnen allen für Ihr Engagement, Ihre Expertise und für Ihre IDEEN, die Sie mit unseren VERBINDEN. Danke, dass Sie mithelfen, unsere Vision für ein lebenswertes Berlin in die Tat umzusetzen.

Lassen Sie uns auch in den nächsten Jahren die Köpfe zusammenstecken, voneinander lernen und miteinander tun, was wir am besten können!



Snezana Michaelis
Vorstandsmitglied



Markus Terboven
Vorstandsmitglied



Nachhaltigkeits- management



INHALT

- Unsere strategischen Leitplanken →
- Organisatorische Verankerung im Unternehmen →
- Wesentlichkeitsanalyse 2021 →
- Über diesen Bericht →



Für uns als städtische Wohnungsbaugesellschaft gehört es zum Selbstverständnis, Nachhaltigkeitskriterien bei der Strategieentwicklung und im operativen Betrieb zu berücksichtigen. Dazu gehören die systematische Integration ökologischer und sozialer Kriterien sowie eine gute Unternehmensführung. Mit unserem Nachhaltigkeitsmanagement verstärken wir die zukunftsorientierte Ausrichtung unserer Unternehmenstätigkeit. Dazu setzen wir uns unternehmensintern und im branchenweiten Austausch intensiv mit ökonomischen, gesellschaftlichen und ökologischen Themen der Wohnungswirtschaft und mit deren Wechselwirkungen auseinander. Auf Grundlage unserer strategischen Leitplanken definieren wir in unserem Nachhaltigkeitsprogramm für alle Bereiche des Unternehmens Ziele und Maßnahmen. Seit 2018 veröffentlichen wir zudem jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht. Dieser wird in Anlehnung an den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) verfasst.



„Für die strategische Ausrichtung von Unternehmen stellen Nachhaltigkeitsthemen einen immer wichtiger werdenden Erfolgsfaktor dar. Neben der wirtschaftlichen Verantwortung müssen auch ökologische und sozialgesellschaftliche Aspekte bei Entscheidungen angemessen berücksichtigt werden. Nur so kann eine zukunftsorientierte, nachhaltige und langfristig profitable Unternehmensentwicklung der Gewobag gewährleistet werden.“

Anke Brummer-Kohler,
Vorsitzende des Aufsichtsrates der
Gewobag

Unsere strategischen Leitplanken

Unsere strategischen Leitplanken in den Bereichen Umwelt (E), Soziales (S), Wirtschaft und Unternehmensführung (G) definieren unseren Anspruch, die Gewobag zukunftsorientiert auszurichten. 2021 fokussierten wir uns auf die Neuausrichtung der internen Organisationsstrukturen unseres Nachhaltigkeitsmanagements. Ausgehend von den neu geschaffenen Strukturen und Verantwortlichkeiten arbeiten wir im kommenden Jahr an der Weiterentwicklung und Konkretisierung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Im Folgenden möchten wir unsere strategischen Leitplanken vorstellen. In den Kapiteln 1 bis 5 sowie in der zusammenfassenden Ziele- und Maßnahmentabelle am Ende des Berichts beschreiben wir, wie wir diese Leitplanken bei Entscheidungen berücksichtigen und im operativen Betrieb umsetzen.

Umwelt und Klima

Wir leisten einen relevanten Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. Dies schaffen wir, indem wir unsere Gebäude nach anerkannten Energieeffizienz-Standards bauen und regelmäßig technische Innovationspotenziale prüfen sowie bestehende Gebäude kontinuierlich instand setzen und modernisieren. In diesem Zusammenhang wird unser Gebäudebestand auch von Schadstoffen befreit.

Durch Kraft-Wärme-Kopplung erzeugen wir neben Wärme auch Strom. Ergänzt durch Photovoltaikanlagen auf unseren Dächern bieten wir unseren MieterInnen Gewobag-Quartier-Strom an und arbeiten mit Wärmeversorgern an einer emissionsärmeren Wärmelieferung.

Unser Beitrag zum Umweltschutz geht aber über Energieeffizienz hinaus: Wir achten auf den Einsatz ökologischer Baustoffe und nutzen etablierte Elemente der Kreislaufwirtschaft. Außerdem setzen wir zunehmend auf Artenvielfalt/Biodiversität, Regenwassernutzung sowie begrünte Dächer. Moderne Technologien wie smarte Sensorik und Smart-Housing-Systeme helfen uns, die ressourceneffiziente Nutzung unserer Immobilien zu optimieren.

Für den urbanen Raum in Berlin setzen wir Lösungen um, die die Verkehrswende ermöglichen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung fördern wir alternative und umweltfreundliche Mobilitätskonzepte.

Unsere MieterInnen erhalten von uns Empfehlungen zu ressourcenschonendem Verhalten: Nur mit gemeinsamem Einsatz können wir einen starken Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz leisten. Dafür gehen wir an unserem Arbeitsplatz mit gutem Beispiel voran.

MieterInnen, MitarbeiterInnen und Gesellschaft

Für unsere MieterInnen schaffen wir sozial ausgewogenes Wohnen und ökologisch wertvolle Quartiere. Durch unser Engagement fördern wir den Austausch und Zusammenhalt der Nachbarschaften. Hier stärken wir die Gemeinschaft und das Zusammenleben der Menschen auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels.

Durch Begegnungsstätten, die für alle MieterInnen zugänglich sind, schaffen wir Räume für soziale Interaktion und Kooperation und fördern Diversität, Toleranz und Integration unter den BewohnerInnen. Dabei legen wir großen Wert auf den offenen Dialog mit unseren MieterInnen und integrative Partizipationsprozesse.

In diversen Projekten engagieren wir uns für Umwelt und Natur und steigern so die Lebensqualität in unseren Quartieren.

In unserer Rolle als attraktive Arbeitgeberin suchen wir den Dialog mit unseren MitarbeiterInnen. Dabei stellen wir die persönliche und berufliche Förderung sowie den sinnstiftenden Beitrag zur Unternehmensentwicklung in den Mittelpunkt, um die persönliche Zufriedenheit zu erhöhen. Wir ermöglichen die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben und bieten zeitgemäße Arbeitsmodelle sowie ein betriebliches Gesundheitsmanagement an. Mit der Integration digitaler Lösungen und Arbeitsmethoden schaffen wir Flexibilität für unsere ArbeitnehmerInnen und gleichzeitig eine effektive Prozessstruktur.

Wirtschaft und Unternehmensführung

Zur Nachhaltigkeit unserer Aktivitäten gehört auch die finanzielle Stabilität der Gewobag. Entsprechend haben wir unsere wirtschaftliche Entwicklung im Blick, um ein gesundes und nachhaltiges Wachstum als eines der größten kommunalen Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Berlin zu realisieren. Unsere nachhaltige Unternehmensausrichtung ermöglicht es uns, am Finanzmarkt unmittelbare monetäre Vorteile zu erzielen. Damit können wir unsere eigene Wirtschaftlichkeit weiter absichern und uns zukunftsfähig aufstellen.

Die Gewobag ist als wirtschaftliche Akteurin mit unterschiedlichen Stakeholdern im Kontakt: unter anderem mit MieterInnen, MitarbeiterInnen, politischen VertreterInnen, GeschäftspartnerInnen und LieferantInnen.

Dabei steht die Bereitstellung ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums im Mittelpunkt: Wir richten unsere Angebote an breite Schichten der Bevölkerung und erweitern unser Wohnungsangebot jährlich um mehrere Hundert neue Wohnungen.

Mit innovativen Wohn- und Nutzungskonzepten schaffen wir ein flexibles, generationsübergreifendes Angebot: Wohnen, Arbeiten und Lernen finden im eigenen Quartier statt. Zudem schaffen wir die notwendige Infrastruktur für die Digitalisierung der Wohnbereiche.

In unserem Beschaffungsprozess achten wir auf die Einhaltung sozialer und ökologischer Standards.

Unsere strategischen Leitplanken werden durch Vorstandsziele untermauert, die 2022 erstmalig Nachhaltigkeitsaspekte beinhalten. Ziel ist unter anderem, die Gewobag von einer externen Ratingagentur nach ESG-Kriterien bewerten zu lassen (ESG-Rating). Darüber hinaus werden auf Basis der CO₂e-Bilanz und unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele der Bundesregierung ein CO₂e-Zielpfad definiert, Maßnahmen identifiziert sowie entsprechende Kosten abgeleitet. Mögliche Maßnahmen zur Erreichung des CO₂e-Zielpfades werden parallel anhand eines umfassenden Pilotprojekts erprobt und evaluiert. Die Erstellung einer ganzheitlichen Personalentwicklungsstrategie stellt ein weiteres Vorstandsziel für das Jahr 2022 dar.

WE SUPPORT



Um unserem Nachhaltigkeitsengagement auch international Ausdruck zu verleihen, sind wir Anfang 2022 dem United Nations Global Compact beigetreten. Mit der Unterzeichnung geben wir ein sichtbares Bekenntnis zur Achtung der Menschenrechte, zu fairen Arbeitsbedingungen, zu Klima- und Umweltschutz sowie zur Korruptionsprävention ab. Als weltweit größte Initiative für nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung unterstützt uns der UN Global Compact mit seinem weitreichenden Netzwerk sowie durch den Zugang zu Lern- und Dialogformaten, Tools und Best-Practice-Beispielen bei der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsziele.

Organisatorische Verankerung im Unternehmen

Um Nachhaltigkeit im Unternehmen noch stärker zu verankern, haben wir 2021 einen besonderen Fokus auf die Weiterentwicklung unserer ESG-Governance gesetzt. Die Hauptverantwortung für das Thema Nachhaltigkeit tragen die zwei Vorstandsmitglieder der Gewobag in enger Abstimmung mit der neugeschaffenen Rolle des Chief Sustainability Officer (CSO). Die Bereichsleitung Strategische Unternehmensentwicklung übernimmt zusätzlich die Funktion des CSO. Der CSO ist mit der Gesamtsteuerung der Nachhaltigkeitsstrategie beauftragt.

Für die operative Umsetzung und Koordination unserer strategischen Vorgaben ist unsere Nachhaltigkeitsbeauftragte als zentrale Schnittstelle zu den Fachbereichen und Funktionsverantwortlichen des Unternehmens zuständig. Dabei steht sie in enger Abstimmung mit dem CSO. Alle Fachbereiche und Stabsstellen wirken unter der Leitung ihrer jeweiligen Führungskraft ebenfalls an der Umsetzung der strategischen Leitplanken mit.



Um Transparenz innerhalb des Unternehmens zu gewährleisten und Entscheidungen herbeizuführen, haben wir zwei Nachhaltigkeitsgremien etabliert: das Nachhaltigkeitsboard und den Nachhaltigkeitsausschuss.

Das Nachhaltigkeitsboard fungiert als Gremium für strategische Entscheidungen und setzt sich aus den beiden Vorstandsmitgliedern, den Bereichsleitungen, den Stabsstellenleitungen sowie dem CSO und der Nachhaltigkeitsbeauftragten zusammen. Es tagt zweimal im Jahr und darüber hinaus anlassbezogen. Dabei werden Updates zu aktuellen Maßnahmen und Handlungsfeldern gegeben, für das Unternehmen relevante Themen identifiziert und diskutiert sowie Entscheidungen zu nachhaltigkeitsbezogenen Themen getroffen.

Der Nachhaltigkeitsausschuss ist hierarchieübergreifend mit MitarbeiterInnen verschiedener Fachbereiche und Tochterunternehmen besetzt und tagt zwei- bis dreimal im Jahr. Von der Nachhaltigkeitsbeauftragten werden aktuelle Themen vorbereitet, vorgestellt und mit den TeilnehmerInnen diskutiert. Der Nachhaltigkeitsausschuss dient außerdem dazu, relevante Themen aus den Fachbereichen an die Nachhaltigkeitsbeauftragte heranzutragen.

Zusätzlich zu diesen zwei Gremien tagt ab 2022 zweimal im Jahr unser neu gegründeter Klimaausschuss. Hierbei werden Aufgaben und Verantwortlichkeiten abteilungsübergreifend festgelegt und gemeinsam mit dem Vorstand Entscheidungen zu Klimabelangen getroffen. Der Klimaausschuss wird ebenfalls über den Fachbereich Strategische Unternehmensentwicklung gesteuert. Neben dem Vorstand sind die Gewobag Energie- und Dienstleistungsgesellschaft (Gewobag ED), unser Technikbereich, das Bestandsmanagement sowie der Bereich Finanz-Services in besonderem Maße in den Klimaausschuss und die daraus resultierenden Aufgaben eingebunden.

Wesentlichkeitsanalyse 2021

Um unsere aktuellen wesentlichen Themen zu identifizieren, führten wir Anfang 2021 eine „Wesentlichkeitsanalyse“ durch. Dieser Prozess wird von den gängigen nationalen sowie international anerkannten Reporting-Standards (Deutscher Nachhaltigkeitskodex, Global Reporting Standards, CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) vorgegeben. Die Grundlage der Analyse stellte eine Liste von knapp 30 potenziell relevanten Nachhaltigkeitsthemen dar. Darauf basierend befragten wir in einem ersten Schritt wichtige interne und externe Stakeholder zum derzeitigen Engagement der Gewobag und ihren Erwartungen für die Zukunft. Ziel war es, mittels Online-Befragungen und Interviews die Perspektiven unserer Stakeholder in Erfahrung zu bringen und diese in die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten stärker einzubinden. Zu den TeilnehmerInnen zählten MitarbeiterInnen, MieterInnen, GeschäftspartnerInnen, NGOs, Banken, Politik und Verwaltung sowie Wohnungsbaugesellschaften und Hochschulen.

Um auch unternehmensstrategische Aspekte in die Analyse zu integrieren, bezogen wir in einem zweiten Schritt den Gewobag-Nachhaltigkeitsausschuss in den Prozess ein. Dabei wurden die Relevanz der Themen aus Unternehmenssicht sowie die Auswirkungen des Handelns der Gewobag auf die Umwelt und die Gesellschaft bewertet.

Die Ergebnisse aus der Stakeholder-Umfrage und dem Nachhaltigkeitsausschuss wurden anschließend in einer Wesentlichkeitsmatrix zusammengeführt, welche die 17 besonders relevanten Themen abbildet. Um zusammenhängende Themenstellungen effizient bearbeiten und inhaltliche Synergien nutzen zu können, führten wir eine Clusterung der Themen durch. Unsere zunächst 17 wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen wurden dabei zu sieben Themenfeldern zusammengefasst. Diese prägen nun die Schwerpunkte unseres Nachhaltigkeitsmanagements sowie die Inhalte unseres Nachhaltigkeitsberichts maßgeblich.

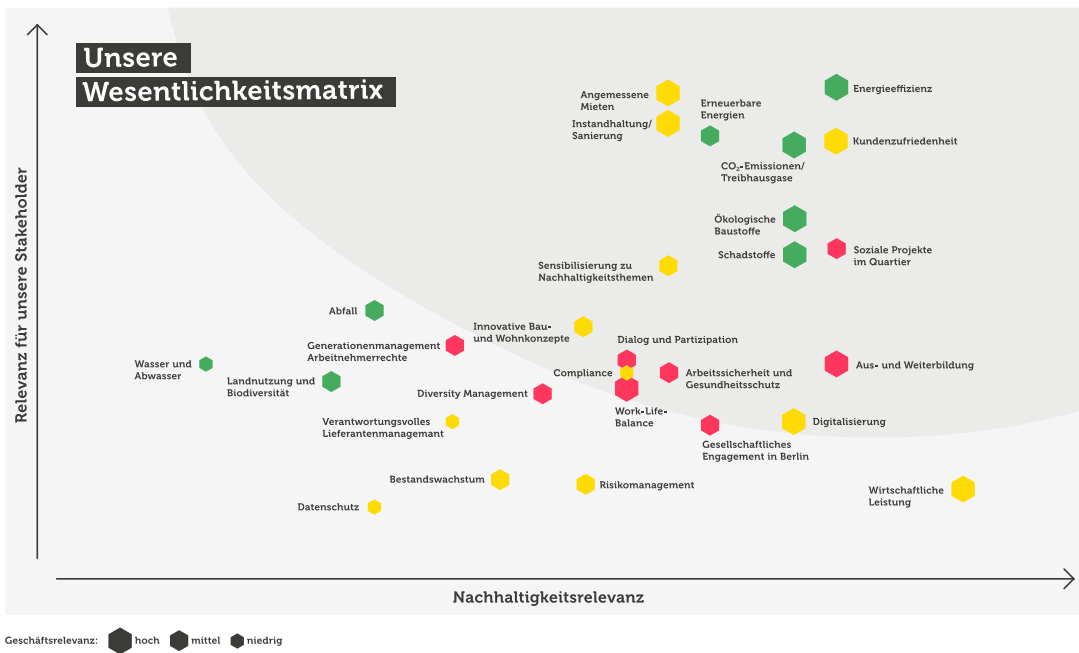
Eine Gegenüberstellung unserer wesentlichen Themen vor und nach der Zusammenführung sowie unsere Wesentlichkeitsmatrix finden Sie in den nachfolgenden Abbildungen.

Zusammengeführte Version der wesentlichen Themen

Energie & Klima in Neubau und Bestand
Nachhaltige Baustoffe
Bezahlbarer Wohnraum
Partizipation & soziale Projekte
Attraktiver Arbeitgeber & Zufriedenheit der Mitarbeitenden
Compliance
Digitalisierung & Nachhaltigkeit

Langversion der wesentlichen Themen

CO ₂ -Emissionen / Treibhausgase
Instandhaltung/Sanierung
Energieeffizienz
Erneuerbare Energien
Ökologische Baustoffe
Schadstoffe
Angemessene Mieten
Innovative Bau- & Wohnkonzepte
Soziale Projekte im Quartier
Dialog & Partizipation
Kundenzufriedenheit
Sensibilisierung zu Nachhaltigkeitsthemen
Aus- und Weiterbildung
Arbeitsicherheit & Gesundheitsschutz
Work-Life-Balance
Compliance
Digitalisierung



Über diesen Bericht

Unser Nachhaltigkeitsbericht 2021 „Ideen verbinden“ wurde in Anlehnung an die Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) verfasst. Wir bauen unseren Bericht anhand von fünf Handlungsfeldern auf:

- **Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins** →
- **Zusammenhalt im Quartier** →
- **Miteinander arbeiten** →
- **Umwelt- und Klimaschutz** →
- **Verantwortungsvolle Unternehmensführung** →

Der Bericht ist der vierte in Folge und wird auch diesmal als reine Onlinefassung zur Verfügung stehen. Unser Fokus liegt dabei auf dem Berichtsjahr 2021. Ziel dieses Berichts ist es, unsere LeserInnen über die Nachhaltigkeitsaktivitäten der Gewobag zu informieren. Am Ende des Berichts ist unser **Nachhaltigkeitsprogramm** → mit unseren Zielen und Maßnahmen zusammenfassend dargestellt. Ebenfalls am Ende des Berichts findet sich eine Übersicht über unsere zentralen Kennzahlen. Durch eine transparente Darstellung der Nachhaltigkeitskennzahlen, die auf dem Standard der Global Reporting Initiative (GRI) basieren, ist es uns möglich, unseren Fortschritt aufzuzeigen und weiteren Handlungsbedarf zu identifizieren.

Kontakt

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit bei der Gewobag erhalten Sie unter:



nachhaltigkeit(at)gewobag.de



Soziales



Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins

INHALT

- Der Fokus unseres Schaffens →
- Unsere Quartiersstrategie →
- Innovative Bau- und Wohnkonzepte →
- Ziele und Maßnahmen →



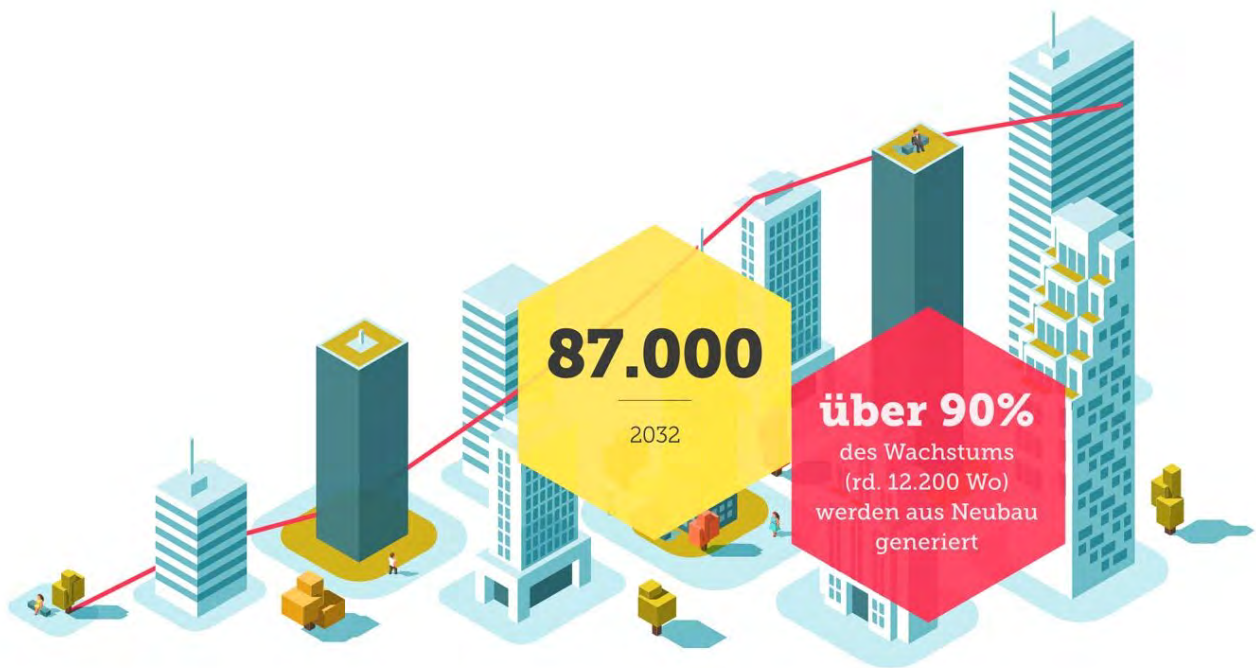
Wir setzen uns das Ziel, durch Neubauten und Bestandsankäufe mehr Wohnungen zu angemessenen Mieten anzubieten und so zur Entspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt beizutragen. Mithilfe innovativer Bau- und Wohnkonzepte schaffen wir Wohn- und Arbeitsräume für unterschiedliche Bedürfnisse und fördern die soziale Durchmischung Berlins. Projekte wie die WATERKANT Berlin, die Bülow 90 oder unser Neubau für Geflüchtete in der Rauchstraße zeigen beispielhaft, wie wir diese Konzepte bereits erfolgreich umsetzen.

Der Fokus unseres Schaffens

Die Gewobag ist sich ihrer großen gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. Wir befinden uns im Spannungsfeld zwischen stetig steigenden Einwohnerzahlen, wachsendem Wohnungsbedarf und der Gewährleistung von angemessenen Mieten. Wir stellen uns dieser Herausforderung und schaffen durch Neubau und Nachverdichtungen kontinuierlich neuen Wohnraum für die BerlinerInnen. Im Jahr 2021 konnten wir unseren Bestand auf rund 73.500 Wohnungen erhöhen. Das entspricht einem Bestandswachstum von 1,8 Prozent. Studierende, SeniorInnen, Familien, Paare und Singles finden bei uns ein bezahlbares Zuhause (2021 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Gewobag-Wohnungen bei 6,29 €/m²). Deshalb bauen wir Wohnungen in allen Größen von ein bis fünf Zimmern und erarbeiten beim Start eines Projekts ein jeweils passgenaues Zielgruppenkonzept.

Um unseren eigenen Anspruch bei der Bereitstellung von Wohnraum zu angemessenen Mieten zu bekräftigen, schloss die Gewobag bereits 2017 die Kooperationsvereinbarung „Leitbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Darin haben wir uns verpflichtet, unser Bestandsportfolio bis 2021 um rund 6.600 Wohnungen zu erweitern. Dieses Ziel konnten wir bereits im Jahr 2020 erfüllen. Um auch langfristig den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in Berlin decken zu können, planen wir, unseren Bestand in den kommenden zehn Jahren auf rund 87.000 Wohnungen zu erhöhen.

Zu den weiteren Schwerpunkten der Vereinbarung mit dem Berliner Senat gehört es, die Teilhabe verschiedener Stakeholder bei Neubau- und Modernisierungsprojekten anhand der „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“ zu ermöglichen sowie die sogenannte Berliner Mischung, also einen ausgewogenen Mix an Wohnen und Gewerbe, zu fördern. Auch diese Anforderungen berücksichtigen wir selbstverständlich bei der Planung und Umsetzung unserer Bauvorhaben und Quartiersentwicklungen.



„Wir wachsen mit Berlin! Bis 2032 möchten wir unseren Bestand auf 87.000 Wohnungen erweitern. Dabei verbinden wir die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit gesellschaftlich relevanten Themen. Dazu zählen für uns insbesondere Klimaschutz und Mobilität sowie Wohnkonzepte, die den Lebenssituationen und -phasen unserer MieterInnen gerecht werden.“

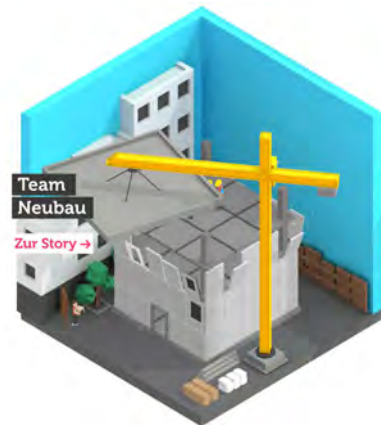
Markus Terboven,
Vorstandsmitglied der Gewobag

Unsere Quartiersstrategie

Unser Anliegen ist es, in all unseren Quartieren die Lebensqualität der BewohnerInnen gleichermaßen zu stärken. Um entsprechende Maßnahmen ableiten und umsetzen zu können, bedarf es daher in einem ersten Schritt eines ganzheitlichen Quartiersverständnisses.

Zu diesem Zweck arbeiten wir an einer übergeordneten Quartiersstrategie. Sie gibt uns einen Überblick über wichtige Themengebiete und Handlungsfelder in den Quartieren. Der Fokus liegt hierbei auf einer sozial und ökologisch vorbildlichen Quartiersentwicklung, einer möglichen Nachverdichtung in bestehenden Quartieren, der nachhaltigen Aufwertungen von Grünflächen und Freiräumen, der Umsetzung energetischer Quartiers- und Mobilitätskonzepte und der sozialen Stabilisierung bestehender Nachbarschaften. Unser Ziel ist ein zentrales Quartiers-Monitoring, mit dessen Hilfe für jedes einzelne Quartier strategische Schwerpunkte für zukünftige Investitionen definiert und der Status quo von mittel- und langfristigen Maßnahmen nachverfolgt werden können.

Derzeit befinden wir uns in der Implementierungsphase der Quartiersstrategie. Dabei sollen Quartiere ganzheitlich in die Planung integriert werden. Das heißt, es sollen nicht nur einzelne Gebäude betrachtet, sondern ausgewählte Themen zukünftig stärker in einem breiten Kontext als vernetztes Quartier gedacht und geplant werden. Dazu werden die relevanten internen AkteurInnen zusammengebracht und notwendige Maßnahmen festgelegt. Durch dieses Vorgehen können Verbesserungspotenziale strukturiert erkannt und unsere Bestände zielgerichteter, nachhaltiger sowie effizienter bewirtschaftet werden. Unser Anliegen ist es, lebenswerte Quartiere und Nachbarschaften für unsere MieterInnen zu gestalten.



Innovative Bau- und Wohnkonzepte

So individuell wie die Menschen sind auch deren Bedürfnisse und Ansprüche an das tägliche Leben. Daher bedarf es zukunftsfähiger Wohnkonzepte, die den Lebenssituationen und -phasen unserer MieterInnen gerecht werden. Um ganzheitliche Lösungen zu entwickeln, beziehen wir unsere MieterInnen in Form von partizipativen Prozessen ein und berücksichtigen weitere Themen, wie beispielsweise sozialen Zusammenhalt, Mobilität und Energie. Zudem achten wir darauf, durch multifunktionalen Wohnungsbau einen langfristigen Nutzen zu stiften.

Durch die pandemiebedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens, geschlossene Kitas und Schulen sowie mobile Arbeitsplätze beschränkte sich das tägliche Leben unserer MieterInnen auf die eigenen vier Wände und auf das Quartier vor Ort. Wohnraum mit Lebensqualität erhielt dadurch eine zusätzliche Gewichtung.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Bedürfnisse unserer MieterInnen bietet die Gewobag daher verschiedene innovative Bau- und Wohnkonzepte, die im Folgenden anhand konkreter Projektbeispiele näher vorgestellt werden.

WATERKANT Berlin:

Unser aktuell größtes Neubauprojekt ist die WATERKANT Berlin; hier entsteht ein neuer und innovativer Stadtteil mit Wohnraum für rund 5.000 BerlinerInnen, vielfältigen Spiel- und Erholungsflächen, Kindertagesstätten sowie Einzelhandelsflächen. Bis 2026 planen wir gemeinsam mit unserer Schwestergesellschaft WBM 2.500 neue Wohnungen zu schaffen und rund die Hälfte davon zu geförderten Mieten ab 6,50 Euro pro Quadratmeter anzubieten.

Ein ganzheitliches Mobilitätskonzept sorgt dabei für verkehrsberuhigte Quartiersstraßen, Fahrradstellplätze, eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Sharing-Angebote sowie E-Ladestationen. Zusätzlich stellen wir durch ein lokales Blockheizkraftwerk, das mit einer Flusswasserwärmepumpe arbeitet, und Photovoltaikanlagen auf den Dächern eine nachhaltige Energieversorgung sicher. Für das nachhaltige Energiekonzept, die innovativen Mobilitätsangebote und den Ausbau der sozialen Infrastruktur in Berlin-Spandau hat die WATERKANT Berlin das DGNB Vorzertifikat in Platin erhalten. Dabei wurde die Qualität des Wohnkonzeptes und die des gesamten Bauprozesses nach den Aspekten Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standort bewertet.

Bislang (2020 und 2021) konnte die Gewobag bereits 567 Wohnungen fertigstellen. Zusätzliche 300 Wohnungen sind für das Jahr 2022 geplant. Weitere Informationen zur WATERKANT Berlin finden Sie [hier](#). ➔



Bülow90:

Mit unserem Pilotprojekt in der Bülowstraße 90 schaffen wir bis 2025 einen an modernste Bedürfnisse angepassten Lebens- und Arbeitsraum in Berlin-Schöneberg. Geplant sind neben neuen Wohnungen mit Gemeinschaftsflächen auch Räume zum Arbeiten sowie für Bildungs-, Schulungs- und Kulturangebote, Gewerbeflächen, ein Kindergarten, ein Kiezcafé und eine offene Werkstatt.

Gemeinsam mit BewohnerInnen sowie AnwohnerInnen erproben wir dabei zukunftsfähige und nutzerInnen-zentrierte Modelle für Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben, die später auch auf andere Projekte übertragen werden können. So werden z. B. über verschiedene Beteiligungsformate wie Kiezfeste die AnwohnerInnen des Quartiers direkt in den Prozess eingebunden. 2022 werden weitere Befragungen durchgeführt, um ihre Anforderungen und Bedürfnisse mit den geplanten Optionen und Konzeptideen des Projektes und der Bauplanung in Einklang zu bringen. Diese Befragungen finden im Kontext des Forschungsprojektes BBBlockchain statt und nutzen die Blockchain-Technologie. Weitere zentrale Bestandteile des Projekts sind intelligente und bedarfsgerechte IT-Lösungen und digitale Konzepte, so z. B. Buchungs- und Zugangssysteme, Raumsteuerung und ein intelligentes Energiemanagement.

Prägend für das Projekt ist zudem das iterative Vorgehen in interdisziplinären Teams, das auf gemeinsames Lernen und Ausprobieren setzt. So wird das Gebäude der Bülow90 ein Hub für lebendige Stadtentwicklung.

Um zukunftsfähige Lebensräume aus bestehenden Gebäuden schaffen zu können, setzen wir bei der Bülow90 auf umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, den Einsatz recycelter Bauelemente, energiesparende LED-Beleuchtung und die Verwendung ökologischer Materialien wie Holz oder Naturputz.

Bis das Projekt im Herbst 2025 fertiggestellt ist, sind Zwischennutzungen, wie öffentlich zugängliche Eventflächen und Gemeinschaftsbüros, vorgesehen. Nähere Informationen zu unserem Projekt in der Bülowstraße 90 finden Sie [hier](#). ➔



Wohnraum für Studierende und Auszubildende:

Die Gewobag schafft leistbaren Wohnraum für Studierende und Auszubildende. So wurden bis September 2021 an der Ecke Bremer Straße / Wiciefstraße zwei neue Wohnhäuser errichtet. Die beiden in Berlin-Moabit gelegenen Gebäude bieten fast 100 Wohnplätze und fördern durch gemeinsame Wohnräume das Miteinander der jungen BewohnerInnen.

Beide Gebäude zeichnen sich durch niedrige Nebenkosten und bezahlbare Mieten aus. Die hohe Energieeffizienz (KfW-55-Standard) und die Energieversorgung durch Fernwärme kommen nicht nur dem Klima, sondern auch den BewohnerInnen zugute.

Ein weiterer Anspruch der Gewobag ist es, multifunktionale Wohnräume für die Zukunft zu schaffen. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, haben wir – unterstützt durch eine gute Verkehrsanbindung – auch für Fahrradstellplätze, Barrierefreiheit und Gewerbeflächen im Erdgeschoss gesorgt. So können die Wohnräume bei Bedarf zukünftig auch von anderen NutzerInnen-Gruppen wie älteren Menschen oder Familien bezogen werden.

Zusätzliche Details zu dem Projekt können Sie [hier](#) ↗ einsehen.



Modulare Unterkünfte für Geflüchtete (MUF):

Bereits 2015 verpflichtete sich die Gewobag gemeinsam mit den anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnräume für geflüchtete Menschen bereitzustellen. Seitdem hat die Gewobag bereits ein neues Zuhause mit rund 550 Wohnplätzen geschaffen. Mit dem Neubauprojekt in der Rauchstraße im Spandauer Ortsteil Hakenfelde entstanden bis Juli 2021 nun weitere 56 Wohnungen mit 274 Wohnplätzen zu diesem Zweck.

Um das Wohngebäude innerhalb kürzester Zeit zu errichten, kam eine modulare Bauweise zum Einsatz, bei der vorgefertigte Module (z. B. Wandelemente mit Fenstern und Fertigbadzellen) angeliefert und montiert wurden. Dadurch betrug die Bauzeit nur knapp 13 Monate.

Außerdem haben wir neben Wohnungen auch Mehrzweckräume für Veranstaltungen und Begegnungen konzipiert. Im Außenbereich stehen Fahrradstellplätze und Grünflächen mit Spielplätzen, Picknickarealen sowie Flächen für gemeinsame Spiele zur Verfügung.

Näheres zu unserem Projekt in der Rauchstraße können Sie [hier](#) nachlesen.



Wohnen im Alter:

Bei der Planung unserer Quartiere prüfen und berücksichtigen wir Kriterien des altersgerechten Wohnens und stellen so sicher, dass unsere MieterInnen auch im Alter selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden leben können.

Um Menschen im Ruhestand die Möglichkeit zu geben, in aktiver Gesellschaft zu leben, bieten wir in unserem SeniorInnen-Wohnhaus im Eiserfelder Ring das Konzept „Wohn!Aktiv“ an. Seit Anfang 2021 modernisieren wir das Gebäude und ergänzen es künftig um eine Tagespflegeeinrichtung sowie einen ambulanten Pflegedienst. Hier können Menschen über 60 selbstbestimmt wohnen, neue Kontakte knüpfen und gemeinsam aktiv sein – wie beispielsweise beim gemeinsamen Gärtnern. Zusätzlich haben die BewohnerInnen nach dem Umbau die Möglichkeit, diverse Serviceleistungen (z. B. Hausnotruf, Einkaufsservice) in Anspruch zu nehmen. Die Modernisierung wird außerdem für Barrierefreiheit im Gebäude sowie für Hochbeete, Sitzbänke und Fahrradstellplätze im Außenbereich sorgen.

Auch im „Wohnpark Mariendorf“ verbinden wir Wohnen und Pflege. An der Prühlstraße in Tempelhof-Schöneberg bauen wir seit 2020 44 Wohnungen mit einer optimierten Ausstattung für ältere Menschen und einer Tagespflegeeinrichtung im Erdgeschoss. Die Fertigstellung ist im Juni 2022 geplant.

Weitere Informationen zu unserem altersgerechten Wohnangebot erhalten Sie [hier](#). ➔



Eine vollständige Liste der aktuellen Bauaktivitäten der Gewobag finden Sie hier:

Aktuelle Bauprojekte



Kennzahlen

73.484

Wohnungen im Gewobag-Bestand
2021

6,29 €/m²

durchschnittliche Nettokaltmiete im
Gewobag Bestand 2021

984

fertiggestellte Wohneinheiten 2021

**rund
130.000**

MieterInnen

Ziele und Maßnahmen

Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Bezahlbarer Wohnraum	Wir bieten in Berlin mehr Wohnraum zu angemessenen Mieten an	Fortschreibung der Gewobag-Wachstumsstrategie	Fortlaufend
		Wir setzen innovative Bau- und Wohnkonzepte um	WATERKANT Berlin: Bau von 300 weiteren Wohnungen bis 2022
	Bülow 90: Fertigstellung von über 35 Wohnungen, Gewerbe- und Arbeitsflächen bis 2025	In Durchführung	
	Bremer Straße / Wiciefstraße: Schaffung von 100 bezahlbaren Wohnplätzen für Studierende und Auszubildende	Abgeschlossen	
	Rauchstraße: Errichtung von 56 Wohnungen für Geflüchtete	Abgeschlossen	
	Wohnpark Mariendorf: Erweiterung um 44 altersgerechte Wohnungen und eine Pflegeeinrichtung bis 2022	In Durchführung	



Soziales

Zusammenhalt im Quartier



INHALT

- Die VertreterInnen unserer Mieterschaft →
- Partizipation und Dialog im Quartier →
- Kiezstuben und Familienwohnungen →
- Spenden und Sponsoring →
- Die Stiftung Berliner Leben →
- Unser soziales Engagement →
- Ziele und Maßnahmen →



Uns ist es ein besonderes Anliegen, für die über 130.000 BewohnerInnen unserer Quartiere eine Atmosphäre zu schaffen, in der sie sich wohlfühlen und wo Zusammenhalt großgeschrieben wird. Daher schaffen wir bewusst Orte der Begegnung und des Miteinanders und stehen mit unserer Mieterschaft zu unterschiedlichsten Fragestellungen im aktiven Austausch. Durch die vielfältigen sozialen Angebote unterstützen wir unter anderem Familien und fördern die Integration von Kindern und Jugendlichen. Eine individuelle Einbindung der MieterInnen ermöglichen wir durch spezielle Beteiligungsverfahren bei Bauvorhaben sowie durch gemeinsame Nachbarschaftsaktionen. Auf Quartiersebene werden die Interessen unserer MieterInnen direkt vor Ort durch Mieterbeiräte vertreten. Übergreifend trägt der Mieterrat die Stimmen unserer MieterInnen in das Unternehmen hinein.

Die VertreterInnen unserer Mieterschaft

Mieterrat und Mieterbeirat fungieren als wichtiges Sprachrohr der MieterInnen. Gemeinsam mit unseren QuartierskoordinatorInnen ermöglichen sie es uns, den vielschichtigen Bedürfnissen der MieterInnen gerecht zu werden.

Die Mieterbeiräte setzen sich aus engagierten BewohnerInnen zusammen, die direkt durch die Mieterschaft gewählt werden und sich für ein gutes Miteinander in ihren Quartieren einsetzen. Sie sind das Bindeglied zwischen unseren MieterInnen und der Gewobag – für einen Austausch auf Augenhöhe. Darüber hinaus bieten sie Beratung sowie Informationen zu bestimmten Sachbereichen an. Unterstützt werden die Mieterbeiräte durch MitarbeiterInnen der Gewobag – die sogenannten Quartiers-koordinatorInnen –, mit deren Hilfe auch soziale Projekte und Aktionen in den Nachbarschaften umgesetzt werden. Zur Unterstützung der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte bieten wir verschiedene Veranstaltungen wie Auftaktseminare, (digitale) Informationsveranstaltungen oder Weiterbildungsmöglichkeiten an. Im Jahr 2022 finden Mieterbeiratswahlen in insgesamt sechs Quartieren statt.

Neben den Mieterbeiräten setzt sich der Mieterrat als bestandsübergreifende Interessenvertretung für die Belange der MieterInnen und für ein gemeinsames Lernen von- und miteinander ein. Darüber hinaus entsendet der Mieterrat eines seiner Mitglieder in den Aufsichtsrat der Gewobag und beteiligt sich so an der Kontrolle und strategischen Planung des Unternehmens.

Im Oktober 2021 führte die Gewobag mit den Mieterbeiräten und dem Mieterrat ein MieterInnen-Gremientreffen durch, um der Frage nachzugehen, wie eine noch engere Zusammenarbeit der MieterInnen-Gremien realisiert werden kann. Die Umsetzung der dabei gemeinsam erarbeiteten Formate ist für 2022 geplant. Auf Initiative des Mieterrats wurde 2021 außerdem eine Projektgruppe zu den Themen Sperrmüll und Sicherheit gegründet. Bis Ende 2022 werden in mehreren digitalen und hybriden Workshops konkrete Maßnahmen entwickelt. Dazu zählen beispielsweise Beschilderungen, MieterInnen-Informationen sowie das Veranstalten sogenannter „Sperrmülltage“.

Die Mieterbeiräte haben außerdem die Möglichkeit, bei regelmäßigen Quartiersbegehungen konkrete Handlungsbedarfe in den einzelnen Quartieren aufzuzeigen. So wurden 2021 erneut sechs Quartiersbegehungen durchgeführt und in diesem Rahmen gemeinsam mit den HauswartInnen und VertreterInnen der Gewobag Lösungsansätze diskutiert und protokolliert. Diese liefern wichtige Erkenntnisse, auf deren Basis nun Lösungen geplant und 2022 umgesetzt werden.

Partizipation und Dialog im Quartier

Die Gewobag führt jedes Jahr eine Vielzahl von Bauvorhaben durch. Hierbei setzen wir auf einen aktiven Dialog mit den MieterInnen und der Nachbarschaft. Informationen können so zielgruppenorientiert bereitgestellt, die Transparenz gestärkt und vor allem die Akzeptanz von Entscheidungen sichergestellt werden.

Im Zuge einer Überarbeitung des Partizipationsprozesses im Jahr 2021 intensivierte die Gewobag ihre MieterInnen-Einbindung bei Modernisierungsvorhaben und gestaltete interaktivere Formate: Die zu Beginn eines jeden Modernisierungsprojekts durchgeführten Haushaltsgespräche werden jetzt in einer früheren Phase der Projektplanung geführt. So kann das Feedback der Mieterschaft bereits in die Feinplanung einfließen. In einem nächsten Schritt wird eine MieterInnen-Informationsveranstaltung durchgeführt und die Präsentation des Bauvorhabens zielgruppenorientiert aufbereitet. Die klassischen Darstellungen der Maßnahmen in 2D wurden durch 3D-Simulationen oder – wo nützlich – Musterwohnungen ergänzt. Die Gewobag hat sich zum Ziel gesetzt, Partizipationsprozesse bei Modernisierungs- und Neubauvorhaben zukünftig noch mieterInnen-orientierter und einbindender zu gestalten.

Die guten Erfahrungen aus der direkten, früheren MieterInnen-Einbindung flossen in den gemeinsam mit den fünf anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin entwickelten Entwurf der „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“ ein. Ziel war es, ein einheitliches Verständnis und verlässliche Strukturen für partizipative Verfahren zu schaffen.

Über die Einbindung der MieterInnen hinaus ist die Gewobag auch um die Pflege ihrer erweiterten Netzwerke bemüht. So nimmt sie beispielsweise regelmäßig an Stadtteilkonferenzen teil und ist auch in Quartiersräten vertreten. Werden im Kiez oder im Quartier individuelle Herausforderungen erkannt (z. B. Alterseinsamkeit, Vandalismus, Barrieren im öffentlichen Raum), werden innerhalb dieser Netzwerkrunden Maßnahmen und Lösungen diskutiert und auch Impulse an das Bezirksamt weitergegeben. Die Gewobag kann auf diese Weise eine verlässliche Partnerin aus der Wohnungswirtschaft sein und einen Beitrag zur Umsetzung von praktikablen Lösungen und sozialen Projekten leisten.



Kiezstuben und Offene Familienwohnungen

Unsere „Offenen Familienwohnungen“ und Kiezstuben tragen als Orte der Begegnung zum sozialen Zusammenhalt im Quartier bei.

In unseren acht Kiezstuben treffen sich Familien, Kinder, Jugendliche sowie SeniorInnen, tauschen Ideen zur Gestaltung des Kiezes aus und nutzen die verschiedenen Angebote zum Mitmachen. Die Mieterbeiräte und der Mieterat halten in der Regel in den Kiezstuben zudem Sprechstunden ab. Auch wir waren 2021 von den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie betroffen. Dennoch konnten wir durch angepasste Programme und die Bereitstellung von Hygieneleitfäden sichere Begegnungen und Angebote im Rahmen der Corona-Verordnungen ermöglichen.

Einen generationsübergreifenden Raum schaffen wir außerdem in unseren zwei Offenen Familienwohnungen in Berlin-Spandau. Hier erhalten Kinder Raum zur Entfaltung und Erwachsene professionelle Beratung durch pädagogische Fachkräfte. Als Gemeinschaftsprojekt der Gewobag, der casablanca gGmbH und weiterer PartnerInnen wurde im Quartier Falkenhagener Feld 2016 die erste Offene Familienwohnung gegründet. Bis heute wird hier ein geschützter Raum für die vielfältigen sozialen Bedürfnisse von AnwohnerInnen aller Altersgruppen geboten. 2021 feierten wir das fünfjährige Bestehen und den Erfolg der Familienwohnung mit einem Hoffest und einer Einladung der Kinder zu einem Street-Art-Tag im URBAN NATION Museum. 2019 wurde das Konzept erfolgreich in das Quartier Heerstraße/Maulbeerallee übertragen und eine zweite „Offene Familienwohnung“ eröffnet.



Spenden und Sponsoring

Die Gewobag unterstützt eine große Anzahl an Vereinen, Institutionen und sozialen Einrichtungen in Berlin durch Spenden und Sponsorings. Um eine möglichst objektive und benachteiligungsfreie Vergabe der Mittel sicherzustellen, legen wir in unserer Spenden- und Sponsoringrichtlinie konkrete Anforderungen, Ausschlusskriterien sowie Verfahrensabläufe fest. Die Gewobag spendet weder Geld an politische Parteien, noch sponsort sie diese in irgendeiner Weise. Dies ist auch in unserer Satzung festgeschrieben. Der Beitrag für politische Spenden und Lobbying-Ausgaben lag 2021 demzufolge bei null Euro.

Das Hauptaugenmerk unserer Spenden und unseres Sponsorings liegt auf den folgenden Bereichen:

- Soziales Engagement im Quartier und Aktivierung der Nachbarschaft
- Kunst, Kultur und kulturelle Vielfalt
- Kinder, Jugend, Schulen
- Sport
- Wissenschaft und Hochschulen
- Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Die Stiftung Berliner Leben

Die 2013 durch die Gewobag gegründete Stiftung Berliner Leben fördert entsprechend ihrer Satzung Kunst, Kultur, Sport sowie die Jugend- und Altenhilfe. Damit ist es ihr Ziel, stabile nachbarschaftliche Strukturen zu schaffen, die den sozialen Ausgleich und die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in den Berliner Quartieren befördern. Die Stiftungsprojekte, die Kinder, Jugendliche, Erwachsene und SeniorInnen gleichermaßen ansprechen, konzentrieren sich auf drei Themenfelder: Kunst, Bildung und Integration.

Zur Förderung eines demokratischen und sozialen Miteinanders im Quartier startete die Stiftung Berliner Leben 2021 unter anderem in Schöneberg-Nord das Programm Stadtraum!Plus. Durch 15 Aktionen mit über 30 KooperationspartnerInnen wurden gezielt neue Perspektiven für Kinder eröffnet und der Zusammenhalt im Quartier gestärkt. Rund 220 Kinder und Jugendliche wurden mit dem Programm im Jahr 2021 erreicht. Die Stiftung Berliner Leben wird das Programm zukünftig in Schöneberg-Nord fortführen und es ab 2023 gemeinsam mit der Gewobag auf weitere Quartiere ausdehnen. Hierbei verzahnt die Stiftung ihre Aktivitäten eng mit denen der Gewobag. Sie wird zukünftig kreative Bausteine für Partizipationsprozesse beisteuern und die soziale Quartiersentwicklung durch ihre Projekte weiterhin aktiv unterstützen.



„Die Aktivitäten der Gewobag gehen weit über die Schaffung und Bewirtschaftung von Wohnraum hinaus. Mit unserem Engagement stärken wir den Dialog mit unseren MieterInnen und fördern stabile nachbarschaftliche Strukturen. Vom Hofkonzert bis zur Stadtteilkonferenz, vom ‚Tag der kleinen Bauprofis‘ bis zur Offenen Familienwohnung – wir machen Berlin lebenswert.“

Snezana Michaelis,
Vorstandsmitglied der Gewobag

Unser soziales Engagement

Dank langjährigen Partnerschaften und Projekten ist es uns möglich, ein vielfältiges Kultur-, Bildungs- und Sportangebot sowie Umweltschutzaktionen in den Quartieren umzusetzen. Unser Fokus liegt dabei auf der langfristigen, kontinuierlichen Zusammenarbeit mit unseren KooperationspartnerInnen und den Angeboten für unsere MieterInnen:

Sportangebote:

- **ALBA macht Schule:** Seit 2016 unterstützt die Gewobag in langjähriger Partnerschaft „ALBA macht Schule“ – ein Projekt, bei dem in wöchentlichen Trainings und Ligaspielen Basketball an rund 800 Kinder und Jugendliche vermittelt wird. Aktuell wird das Projekt in den Quartieren Heerstraße/Maulbeerallee, Falkenseer Chaussee, Spektegrünzug und Ringslebenstraße angeboten.
- **Wasserfreunde Spandau 04:** Die Partnerschaft mit den Wasserfreunden Spandau 04 besteht seit 2019 und wurde bis 2023 verlängert. Im Fokus stehen Projekte wie das Programm „Früher-Schwimmen-Lernen“ für Kitas und Grundschulen, an dem 2021 über 600 Kinder teilnahmen. Für die Kinder unserer Spandauer Quartiere wurden zudem insgesamt zehn Schwimmkurse durchgeführt.
- **Quartiersport:** Im Sommer 2021 wurden in den Quartieren Falkenhagener Feld West und Ost drei wöchentliche Sportkurse angeboten. Zusätzlich hatten MieterInnen des Quartiers Waterkant die Möglichkeit, an professionellen Stand-up-Paddling-Kursen teilzunehmen.



Bildungsangebote:

- Das **Potsdamer Extavium**, ein Science Center speziell für Kinder, bereichert seit 2019 unsere Kiezfeste mit vielen Experimenten und ist am Tag der kleinen Bauprofis ein fester Bestandteil des Programms. Im Rahmen des BÜLOW STREET WKND der Stiftung Berliner Leben im Sommer 2021 fand die erste Experimentierwerkstatt statt und vermittelte Kindern Wissenswertes aus Naturwissenschaft, Mathematik und Technik. Seit Januar 2022 kommt das Extavium einmal im Monat mit einem offenen Angebot für Kinder in die Kiezstube im Quartier Buckower Höfe.



Kulturangebote:

- **„Wir sind HOCH“**: Seit 2020 kooperiert die Gewobag mit der Künstlerin Valentina Sartori. Gemeinsam mit den BewohnerInnen sammelt sie kreative Ideen für die Verschönerung der Hausflure und setzt diese im Anschluss um. 2021 wurde das Projekt in einem zweiten Hochhaus fortgesetzt. Ein Katalog zu den Projekten ist in Arbeit und soll 2022 erscheinen.
- **Hofkonzerte**: Zum wiederholten Male fanden 2021 in Zusammenarbeit mit der Stiftung Berliner Leben Hofkonzerte der Komischen Oper Berlin statt. Die Konzerte im Freien konnten vom Balkon oder dem Hof aus verfolgt werden. Das interkulturelle Projekt „Selam Opera!“ („Opernhaus für alle“) wird auch 2022 weitergeführt werden.



Umweltaktionen:

- **Müllsammelaktionen:** Um der Verschmutzung im öffentlichen Raum entgegenzuwirken, veranstalteten MieterInnen 2021 einen Kiezputz in Tegel Süd und in Kreuzberg. Sie sammelten Abfall auf den Freiflächen, gefährliche Zigarettenreste auf Spielplätzen und platzierten Tafeln gegen Müll.
- **Fahrradaktionen:** Im Zuge des Projekts „Herrenlose Kiezzräder“ sammelte und reparierte die Gewobag gemeinsam mit lokalen PartnerInnen alte, herrenlose Fahrräder. In der Fahrradwerkstatt der Justizvollzugsanstalt Tegel (JVA) bereiteten InsassInnen die Räder auf und verkauften sie zum Selbstkostenpreis im JVA-Shop. In den Quartieren Wassertorplatz und Mehringplatz stellten wir gemeinsam mit dem Verein „Rückenwind“ rund 300 der herrenlosen Fahrräder bedürftigen Menschen zur Verfügung. Die Grundlagen der Rad-Reparatur lernten die Menschen in den Quartieren Bülowstraße, Mühlenberg, Chamissoplatz und Tegel Süd von unserem Partner „Fahrrad und Mobilitätshilfe e. V.“.

Kennzahlen

8

Kiezzstuben

2

Offene Familienwohnungen

26

Kooperationen in der
Quartiersentwicklung

Ziele und Maßnahmen

Zusammenhalt im Quartier

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Partizipation & soziale Projekte	Wir bauen den offenen Dialog mit unseren MieterInnen aus und binden sie in Partizipationsverfahren transparent ein	Mieterbeiratswahlen 2022	Fortlaufend
		Umsetzung neuer Formate für eine engere Zusammenarbeit zwischen Mieterrat und Mieterbeirat	Geplant
		Umsetzung von Schulungsangeboten für Mieterbeiräte zur Ausübung des Amtes	Fortlaufend
		Anpassung der Leitlinien für Partizipation im Neubau und bei Modernisierungen	In Durchführung
		Anwendung der Leitlinien für Partizipation im Neubau und bei Modernisierungen	Fortlaufend
		Kundenzufriedenheitsanalyse 2023	Geplant
	Wir fördern stabile nachbarschaftliche Strukturen in unseren Beständen und darüber hinaus	Weiterführung sozialer Projekte und Partnerschaften	Fortlaufend
		Durchführung regelmäßiger Quartiersbegehungen zur Erhebung konkreter Handlungsbedarfe in den Quartieren	Fortlaufend
		Ausweitung des Programms Stadtraum!Plus mit der Stiftung Berliner Leben zur Förderung des sozialen Miteinanders von Kindern und Jugendlichen	In Durchführung



Soziales

Miteinander arbeiten



INHALT

- Unser Arbeitsplatz der Zukunft →
- Die Vielfalt unserer MitarbeiterInnen →
- Aus- und Weiterbildung →
- Gesund am Arbeitsplatz →
- Im Dialog mit unseren MitarbeiterInnen →
- Faire Entlohnung →
- Die Rechte unserer MitarbeiterInnen →
- Ziele und Maßnahmen →



Als modernes Unternehmen übernehmen wir Verantwortung für das Wohlbefinden unserer MitarbeiterInnen. Dabei schaffen wir Arbeitsplätze mit Blick auf die Zukunft. Während der Corona-Pandemie stellten wir zusätzliche Angebote auf die Beine, um die Gesundheit und Weiterbildung unserer MitarbeiterInnen zu gewährleisten. Durch zielgruppenspezifische Programme möchten wir Diversität und Gleichberechtigung in der Gewobag weiter fördern.

Unser Arbeitsplatz der Zukunft

Die Arbeitswelt hat sich erstaunlich schnell weiterbewegt – nicht zuletzt auch beschleunigt durch die Corona-Pandemie. Den Pfad des mobilen und hybriden Arbeitens zu verlassen, ist für moderne ArbeitgeberInnen mittlerweile undenkbar geworden. Arbeitsmodelle und Strategien zu schaffen, die die Bedürfnisse der Organisation mit denen unserer MitarbeiterInnen bestmöglich in Einklang bringen, ist ein wichtiges Ziel der Gewobag und als Kernelement in den „Arbeitsplatz der Zukunft“ eingeflossen, der als Projekt 2020 angedacht und 2021 in Angriff genommen wurde. Im zurückliegenden Jahr wurden entsprechende Strategien und Modelle mit einer breiten, partizipativen Beteiligung entwickelt. Nahezu aus allen Bereichen waren MitarbeiterInnen und Führungskräfte beteiligt, um das Projekt bedarfsorientiert umzusetzen. Besonderes Augenmerk kam und kommt hierbei weiterhin den KollegInnen zu, die in der aktuell laufenden Pilotphase die neuen Raum- und Arbeitszeitkonzepte erproben. Außerdem wurden 2021 entsprechende Betriebsvereinbarungen geschlossen, eine gesamte Etage im neuen Konzeptdesign umgebaut und der „HR Excellence Award“ in der Kategorie „New Work“ für dieses Projekt gewonnen. Erste Ergebnisse aus einer breit angelegten MitarbeiterInnen-Befragung bestätigen den Kurs des „Arbeitsplatzes der Zukunft“ und sprechen zudem für das geplante weitere Roll-out nach erfolgreicher Testphase.





„Die ganze Vielfalt Berlins spiegelt sich auch in der Belegschaft der Gewobag wider. Durch die Erfahrungen, die Perspektiven und das Fachwissen jedes Einzelnen können wir den zunehmenden Anforderungen unserer Zeit dynamisch begegnen. Unser umfassendes Projekt ‚Arbeitsplatz der Zukunft‘ stellt nur ein Beispiel dar, wie wir die Gewobag modern und zukunftsorientiert weiterentwickeln.“

Malte Bädelt, Bereichsleitung
Organisations- und
Personalentwicklung



Die Vielfalt unserer MitarbeiterInnen

So vielfältig wie Berlin sind auch die MitarbeiterInnen der Gewobag. Wir achten auf eine ausgewogene Geschlechterverteilung, fördern Diversität und setzen uns für ein inklusives Arbeitsumfeld ein.

Für uns ist es eine Selbstverständlichkeit, die gleichberechtigte Zusammenarbeit aller Geschlechter in sämtlichen Unternehmensbereichen weiterhin zu fördern. Integraler Bestandteil dessen ist der 2021 aktualisierte Frauenförderplan, der u. a. einen Fokus auf die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben sowie wie auf eine gleichberechtigte Geschlechterverteilung in Führungs- und ExpertInnen-Rollen legt. Hierbei werden unterschiedliche Themen angegangen und modernisiert wie Gleitzeitmodelle, flexible Arbeitsorte, Mentoring, aber auch Elternzeit, Teilzeitbeschäftigung und mittelfristig Sabbaticals. Ziel der Gewobag ist es, den Anteil an weiblichen Führungskräften auf 50 Prozent auszubauen bzw. zu stabilisieren.

Neben dem Frauenförderplan gibt es eine Reihe weiterer Maßnahmen, die sich dem Thema Diversität widmen. So arbeitet unsere Referentin für Diversität beispielsweise eng mit unserer Frauenvertretung zusammen. Durch themenspezifische Veranstaltungen wie unseren Gewobag-Dialog zum Thema „Diversity – Vielfalt“ wird die Aufmerksamkeit kontinuierlich auf dieses für uns wichtige Thema gelenkt. Die Förderung von Vielfalt beginnt bereits beim Recruiting-Prozess. Daher setzten wir auch 2021 unsere Mitarbeit an dem Forschungsprojekt „HR 4.0 und Diversity“ fort. Im Fokus steht hierbei die Frage, wie die Personalauswahl mithilfe intelligenter Technologien vorurteilsfreier gestaltet werden kann. Als ergänzende Maßnahme führten wir 2021 unter dem Titel „Willkommen, Ankommen“ freiwillige Umfragen zu Diversity-Themen mit unseren neuen MitarbeiterInnen durch. Die dabei gewonnenen Informationen zu Alter, Geschlecht, Hobbys, Berufserfahrung und Herkunft konnten freiwillig mit den KollegInnen geteilt werden. Dies schafft erste Anknüpfungspunkte für das gegenseitige Kennenlernen unserer MitarbeiterInnen und fördert zudem die Unternehmensintegration unter erschwerten Lockdownbedingungen.

Die Gewobag bemüht sich weiterhin darum, eine angenehme Arbeitsatmosphäre für alle MitarbeiterInnen zu schaffen und die aktive Kommunikation von Diskriminierungsvorfällen zu ermöglichen. Umso mehr freut es uns, dass unsere Bemühungen scheinbar Früchte tragen, denn auch 2021 kam es zu keinem gemeldeten Diskriminierungsfall.

Aus- und Weiterbildung

Die Gewobag bekennt sich klar zur Weiterentwicklung ihrer MitarbeiterInnen und hat durch die Schaffung entsprechender Rollen und Strukturen bereits 2020 ein erstes Zeichen gesetzt. So wurde die 2020 neu gegründete strategische Personalentwicklung 2021 bereits aktiv und konzipierte Talent- und Führungskräfteentwicklungsprogramme. Obwohl der gemeinsame Kick-off der Führungskräfteentwicklung pandemiebedingt auf das Jahr 2022 verschoben werden musste, wurden mit allen Führungskräften des Unternehmens (Führungsebene 2 und 3) Standortbestimmungsgespräche durchgeführt, die dann in Teamcoachings, kollegiale Beratung und anstehende Trainings entsprechend einfließen.

Neben weiteren Themen und Maßnahmen liegt ein starkes Augenmerk auch auf klassischen Weiterbildungen, die mit rund 2 Weiterbildungstagen je MitarbeiterIn 2021 auch solide angenommen worden sind. Die Themen für Weiterbildungen und auch die Weiterentwicklung unserer MitarbeiterInnen werden unter anderem in strukturellen MitarbeiterInnen-Gesprächen eruiert, die mindestens im zweijährigen Turnus stattfinden. Neben den klassischen Weiterbildungsthemen bietet die Gewobag in Abstimmung auch Coachings und Standortbestimmungen sowie individuelle Trainings zur Resilienzsteigerung für Führungskräfte und MitarbeiterInnen an.

Zahlreiche Pflichtschulungen bzw. Unterweisungen (i. d. R. zu regulatorischen Themen mit einer Dauer von ca. 1 Stunde) wurden pandemiebedingt bereits auf ein Online-Format umgestellt und werden entsprechend so beibehalten, da sich dieses Format als effizient und zielführend erwiesen hat.

Um ein umfassendes Verständnis der Tätigkeiten der Immobilienbranche aufzubauen, erhalten Azubis im Rahmen ihrer Ausbildung Einblicke in unterschiedliche Bereiche der Gewobag. Bei unseren 32 Azubis konnten wir 2021 durch Online-Gespräche mit unseren internen ExpertInnen die Lerninhalte vertiefen.



Gesund am Arbeitsplatz

Gerade in Zeiten des Wandels, großer Ungewissheit und mobilen Arbeitens achten wir verstärkt auf die Gesundheit unserer MitarbeiterInnen. Daher gründeten wir im Jahr 2020 unser Team Risiko- und Präventionsmanagement, das den Umgang der Gewobag unter anderem mit der Pandemie steuert und dafür Sorge trägt, dass wirksame Maßnahmen für den Schutz der Belegschaft und der Organisation definiert und umgesetzt werden. Zusätzlich hält das Team Risiko- und Präventionsmanagement unsere MitarbeiterInnen über die Richtlinien zur Bekämpfung der Corona-Pandemie immer auf dem neuesten Stand.

Diverse Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie wurden getroffen. Neben einer hauseigenen Corona-Teststation, an der unsere MitarbeiterInnen täglich kostenlose Tests machen können, boten wir in der Gewobag für unsere MitarbeiterInnen und deren Angehörige mehrmals die Möglichkeit einer Covid-19-Impfung sowie von Gripeschutzimpfungen bzw. der allgemeinen Auffrischung aller nötigen Impfungen an. Ergänzend zu den vorab skizzierten Maßnahmen bietet unser betriebliches Gesundheitsmanagement allen MitarbeiterInnen ganzjährig Vorsorgeuntersuchungen und Sehtests an.

2021 arbeiteten wir weiterhin mit unserem Kooperationspartner, dem Beratungsdienst „Corrente“ zusammen. Dieser legt einen Fokus auf die mentale Gesundheit. MitarbeiterInnen wie auch deren Familienangehörige können den Dienst unbegrenzt in Anspruch nehmen. Neben den „On-Demand-Beratungsangeboten“ bietet Corrente diverse Online-Vorträge, z. B. zu den Themen „Neuroplastizität“, „Die Kunst des Neinsagens“ und „Gesund am Bildschirm“, an. Zudem wurde mit den Planungen für die Durchführung einer Befragung zur Beurteilung der psychischen Gefährdung 2022 begonnen.

Körperliche Fitness fördern wir über verschiedene wöchentliche Sportangebote wie BodyFit, Yoga/Pilates, oder Cantienica. Die Fitnessprogramme werden entweder online, vor Ort im Spreebogen unter Einhaltung eines Hygienekonzepts oder hybrid durchgeführt. 2021 nahmen wir außerdem wieder gemeinsam an dem Wettbewerb „Wer radelt am meisten?“ teil und radelten so insgesamt rund 23.300 Kilometer.



Im Dialog mit unseren MitarbeiterInnen

Um einen offenen Austausch innerhalb der gesamten Belegschaft zu fördern, führten wir 2021 die Gewobag-Dialog-Reihe mit zwei digitalen Workshops fort.

- **Arbeitsplatz der Zukunft:** Mit der Fragestellung „Wie wollen wir in Zukunft miteinander arbeiten?“ lud die Gewobag im März 2021 zu einer Gesprächs- und Fragerunde über das Projekt „Arbeitsplatz der Zukunft“ ein.
- **Diversity – Vielfalt:** Anlässlich des deutschen Diversity-Tags im Mai 2021 beantworteten wir gemeinsam mit einer Expertin des Instituts für Diversity Management die häufigsten Fragen zum Thema Vielfalt. Darunter waren auch zentrale Fragestellungen wie „Warum wird Vielfalt – auch für die Gewobag – immer wichtiger?“ und „Warum fängt ein guter Umgang mit Vielfalt bei jedem/jeder Einzelnen an?“.

Faire Entlohnung

Die Entlohnung unserer MitarbeiterInnen erfolgt nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft, unabhängig von Geschlecht, sexueller Orientierung, Ethnie, Hautfarbe, Religion und Herkunft. Darüber hinaus bietet die Gewobag eine konzernweite arbeitgeber- und arbeitnehmerfinanzierte Altersvorsorge über die BuBI Gruppen-Versorgungskasse an. Seit dem 01.01.2020 werden alle unbefristet beschäftigten MitarbeiterInnen und alle Auszubildenden nach der Probezeit in die BuBI Gruppen-Versorgungskasse aufgenommen.

Die Aufsichtsratsvorsitzende setzt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand der Gewobag fest. Bestandteil dieser Zielvereinbarungen waren im Jahr 2021 neben Wachstum zur Schaffung von mehr Wohnraum auch der „Arbeitsplatz der Zukunft“ zur Gestaltung flexiblerer mobiler Arbeitsräume sowie die Erhöhung der Reichweite der Gewobag Service-App. Im Jahr 2021 war die Jahresgesamtvergütung der Vorstandsmitglieder 5,1-mal so hoch wie das mittlere Niveau der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne Vorstand). An Mitglieder unseres Aufsichtsrats wurde eine feste Vergütung ausgezahlt. Details zu den jeweiligen Vergütungen finden sich im [Geschäftsbericht 2021](#) →.

Die Rechte unserer MitarbeiterInnen

Selbstverständlich erfüllt die Gewobag sämtliche nationalen und EU-weiten Bestimmungen bezüglich ArbeitnehmerInnen-Rechten und regelt zusätzliche Leistungen über Betriebsvereinbarungen. Die Einhaltung dieser Gesetze sowie der internen Vereinbarungen wird durch ein eigenes [Risiko- und Compliance-Management](#) → sichergestellt.

Die Betriebsräte fungieren als ArbeitnehmerInnen-Vertretung und werden in relevante Entscheidungsprozesse einbezogen. Zusätzlich sind zwei Personen aus dem Betriebsrat im Aufsichtsrat vertreten, der insgesamt aus neun Personen besteht.

Kennzahlen

50%

beträgt der Anteil der Frauen im
Vorstand

22%

beträgt der Anteil der Azubis mit
Migrationshintergrund

44%

beträgt der Anteil der Frauen im
Aufsichtsrat

1,9

durchschnittliche jährliche
Weiterbildungstage pro MitarbeiterIn

Ziele und Maßnahmen

Miteinander arbeiten

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Attraktiver Arbeitgeber & Zufriedenheit der MitarbeiterInnen	Wir bauen das Angebot an Weiterbildungen für unsere MitarbeiterInnen weiter aus	Aufbau eines Talentmanagement-Programms	In Durchführung
		Fortführung und Ausbau des Learning-Management-Systems (SAM Unterweisungssoftware): Arbeitssicherheit, Datenschutz, Compliance, Onboarding-Themen	In Durchführung
		Schulung zu Cyber Security Awareness	Geplant
		Umsetzung des Führungskräfteentwicklungsprogramms	In Durchführung
	Wir fördern eine ausgewogene Geschlechter-Verteilung in der Gewobag	Umsetzung von Maßnahmen gemäß dem Frauenförderplan	Geplant
	Wir bieten eine bedarfsgerechte Arbeitsumgebung sowie moderne Arbeitsmodelle	Durchführung einer Mitarbeiterbefragung zum „Arbeitsplatz der Zukunft“	Abgeschlossen
		Pilotierung innovativer Bürokonzepte und Arbeitswelten im Rahmen unseres Projektes „Arbeitsplatz der Zukunft“	In Durchführung
	Wir stärken die interne Kommunikation und die Vernetzung unserer MitarbeiterInnen	Fortführung der Veranstaltungsreihe Gewobag-Dialog	Fortlaufend
		Relaunch der Intranetseite im Jahr 2023	Geplant
	Wir entwickeln das betriebliche Gesundheitsmanagement für MitarbeiterInnen bedarfsgerecht weiter	Jährlich neue Angebote des Gesundheitsmanagements, Impfkampagnen für MitarbeiterInnen und Angehörige	Fortlaufend



Umwelt

Umwelt- und Klimaschutz



INHALT

- Strategisch gegen den Klimawandel →
- Unsere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten →
- Die Energieversorgung unserer Quartiere →
- Nachhaltige Baustoffe und Vermeidung von Schadstoffen →
- Mobilitätskonzepte für unsere MieterInnen und MitarbeiterInnen →
- Biodiversität →
- Ziele und Maßnahmen →



Aus Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen achten wir auf eine kontinuierliche Reduktion der CO₂-Emissionen unserer Quartiere und unseres Bürobetriebs. Durch energetische Sanierungsprojekte, nachhaltige Mobilitätsangebote, artenreiche Grünflächen, ökologische Baumaterialien und klimafreundlichen Quartier-Strom tragen wir zum Umwelt- und Klimaschutz bei.



„Für die Wohnungswirtschaft zählt Klimaschutz zu den vordringlichsten Themen – so auch für die Gewobag. Wir werden unsere Verantwortung bei diesem wichtigen Thema in der Unternehmenskultur stärken und uns mit einer langfristigen Klimastrategie ehrgeizige Ziele und Maßnahmen setzen.“

Kathrin Bratke, Geschäftsführung
Gewobag EB, Bereichsleitung
Strategische
Unternehmensentwicklung und
Chief Sustainability Officer

Strategisch gegen den Klimawandel

Der zunehmende Klimawandel ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Klimaschutz bleibt daher unsere drängendste Aufgabe. Wir investieren in unsere Bestände und bewirtschaften sie seit über 100 Jahren. Insofern ist unser Gesamtbestand, der jetzt bei rund 74.500 Einheiten liegt, ein großer Emittent. Angesichts der national und international vereinbarten Klimaschutzziele ist es eine Herausforderung, den hieraus erwachsenden Anforderungen zu begegnen. Wir sind uns als Wohnungsunternehmen unserer Verantwortung für Mensch und Natur bewusst, weshalb wir bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand anstreben. Um diesem Ziel näher zu kommen, konzentrieren wir uns einerseits auf die Erarbeitung einer langfristigen Klimastrategie und andererseits auf die Erprobung konkreter Lösungsansätze anhand verschiedener Projekte.



Um bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, haben wir gemeinsam mit 23 weiteren Unternehmen der deutschen Wohnungswirtschaft im Jahr 2020 die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) gegründet. Das gemeinsame Ziel: nicht nur über den Klimawandel reden, sondern gemeinsam handeln. So entstand ein Zusammenschluss von mittlerweile über 150 engagierten PartnerInnen, die rund 2 Millionen Wohneinheiten repräsentieren. Die IW.2050 ist ein klimapolitisches Bündnis, das gemeinsam Lösungen und Tools für die Entwicklung von unternehmensspezifischen Wegen zur Klimaneutralität erarbeitet und zur Verfügung stellt. Sie führt das Know-how aller Beteiligten zusammen und fördert den regelmäßigen, branchenweiten Austausch.

Auch wir haben uns mit dem Commitment des Vorstands auf den Weg gemacht und erarbeiten aktuell eine zukunftsweisende und langfristige Klimastrategie. Die Basis bildet die CO₂e-Bilanz, die wir gemäß den Prinzipien des Greenhouse Gas Protocol erheben und berechnen. Darin enthalten sind nicht nur die direkten Emissionen aus unseren unmittelbaren wirtschaftlichen Tätigkeiten, sondern auch jene Emissionen, die indirekt durch das Verbrauchsverhalten unserer MieterInnen mit Blick auf Heizung und Warmwasser verursacht werden, sowie die Emissionen zur Bereitstellung der Elektrizität. Im Jahr 2020 lagen unsere CO₂e-Emissionen durchschnittlich bei 20,2 Kilogramm CO₂e pro Quadratmeter Wohnfläche (Scope 1 und Scope 2). Ausgehend von unserem Status quo konnten wir 2021 eine erste grobe Abschätzung der notwendigen Maßnahmen sowie der damit verbundenen Kosten zur Erreichung der Klimaneutralität vornehmen. Die drei wesentlichen Bausteine der Klimastrategie umfassen:

- die **Anlagentechnik**: Analyse von Quartieren mit Potenzialen zur Einbindung von erneuerbaren Energien, zum Ausbau von Nahwärmenetzen und zum Anschluss an das Fernwärmenetz;
- die **Gebäudehülle**: Sanierung von Gebäudehüllen zur Senkung von Wärmeverlusten;
- das **Nutzerverhalten**: Erstellung von Konzepten zur Optimierung des Nutzerverhaltens unter Berücksichtigung technischer Innovationspotenziale.

Unser Ziel muss es sein, bei der Sanierung unserer Bestände die Bausteine ideal zu kombinieren, um die Wärmeverbräuche und -verluste zu minimieren. Zusammen mit dem Einsatz von erneuerbaren Energien wird dies zu einer signifikanten Verringerung der CO₂-Emissionen führen.

Im Jahr 2022 werden wir einen Klimapfad inklusive strategischer Leitplanken definieren. Da sich unsere historisch gewachsenen Quartiere in Bezug auf Alter, Größe und Energieversorgung stark unterscheiden, ist die rechnerische Modellierung eines Klimapfads hin zu einem klimaneutralen Wohnbestand bis zum Jahr 2045 aktuell noch herausfordernd. Dennoch haben wir bereits damit begonnen, basierend auf den Berechnungswegen der IW.2050 ein entsprechendes Szenario zu entwerfen.

Die Konkretisierung und Fertigstellung der Klimastrategie streben wir für 2023 an. Dafür werden noch detailliertere Analysen durchgeführt, konkretere Maßnahmenpakete abgeleitet und genauere Kostenabschätzungen berücksichtigt. Ab 2023 werden wir die Prämissen der Klimastrategie in unsere Investitionsplanung integrieren.

Parallel zur Entwicklung des Klimapfads und der Klimastrategie starten wir 2022 ein Pilotprojekt, bei dem die Umsetzung der Klimastrategie erprobt werden soll. Im Fokus steht die erstmalige Ausarbeitung eines umfassenden energetischen Quartierskonzepts unter den Bedingungen des Klimapfads. Die Obstallee in Berlin-Spandau wird als unser größtes Quartier im Zentrum des Vorhabens stehen. Wir werden sowohl energetische Einsparpotenziale analysieren als auch Instandhaltungsbedarfe an den Gebäuden prüfen. Optimierungsansätze werden auf Basis diverser Szenarien und Planungsbausteine sowie anhand von Förderprogrammen des Bundes und des Landes ausgearbeitet. Die Realisierung des Pilotprojektes wird uns wichtige Erkenntnisse dazu liefern, mit welchen Maßnahmen wir das Gesamtziel der Klimaneutralität bis 2045 erreichen können.

Unsere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten

Wir arbeiten bereits fortlaufend daran, bestehende Gebäude zu sanieren. Denn dadurch können wir den Energieverbrauch eines Gebäudes schon jetzt maßgeblich reduzieren und große Mengen an CO₂-Emissionen einsparen. Zudem erhöht sich durch eine Sanierung der Wert des Gebäudes sowie die Wohnqualität für unsere MieterInnen. So können beispielsweise eine Dämmung der Fassade, des Daches oder der Kellergeschossdecken sowie neue Fenster Heizkosten reduzieren und ein angenehmes Klima im Haus schaffen. Zusätzlich nutzen wir die Möglichkeit des Einsatzes moderner Heizungsanlagen und der Stromversorgung durch erneuerbare Energien, um die Energieeffizienz und den ökologischen Fußabdruck der Gebäude zu verbessern.

Im Jahr 2021 befanden sich rund 2 Prozent unseres Bestandes in der Durchführung einer Modernisierung oder Instandhaltung. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählten dabei die Dämmung der Gebäudehülle, die Erneuerung von Fenstern, die Modernisierung der Heiztechnik sowie die Entfernung von Kohleöfen.

Eines unserer umfangreichsten Modernisierungsprojekte startete im Jahr 2021: Das Quartier „Buckower Höfe“ in der Ringslebenstraße wurde Anfang der 70er-Jahre gebaut und besteht derzeit aus 36 Gebäuden mit rund 1.000 Wohnungen. Nun planen wir die Großsiedlung in Berlin-Neukölln ganzheitlich weiterzuentwickeln und dabei gleichzeitig durch Nachverdichtung und Dachaufstockungen 255 neue Wohnungen zu schaffen. Dazu errichten wir fünf Neubauten. Zusätzlich erhalten 16 Objekte eine energieeffiziente Dachaufstockung – errichtet überwiegend in Holzbauweise. Ergänzt werden die baulichen Maßnahmen durch eine zentrale Wärmeversorgung mit einem Blockheizkraftwerk sowie durch Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Zudem wird die gesamte Wohnanlage durch Wärmedämmung und Fenstererneuerung energetisch saniert.



In Summe werden wir die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter in den Buckower Höfen signifikant reduzieren – von 50 auf 13 Kilogramm pro Jahr. Die Neubauten, die Dachaufstockungen und teilweise auch die modernisierten Bestandsgebäude werden der Energieeffizienzklasse KfW-55 entsprechen. Neben der Reduktion von CO₂-Emissionen gilt unsere Aufmerksamkeit auch der Schadstoffsanierung. Die Entfernung asbesthaltiger Bauelemente hat dabei einen hohen Stellenwert.

Darüber hinaus erstellt die Gewobag für die Buckower Höfer ein Mobilitätskonzept, das die Aspekte E-Mobilität und Fahrradabstellplätze sowie die Verbesserung der öffentlichen Anbindung integriert. Angebote für Car- und Bikesharing werden ebenso untersucht.

Die Hälfte der entstehenden Wohnungen wird zu maximal 6,70 Euro pro Quadratmeter an InhaberInnen eines Wohnberechtigungsscheins vermietet. Neben einer Kita, Einkaufsmöglichkeiten und zielgruppenspezifischen Begegnungsorten (z. B. Jugendtreff) soll auch unser Wohn!Aktiv-Konzept im bestehenden SeniorInnen-Wohnhaus umgesetzt werden. Die Außenanlagen und Spielplätze in den Höfen werden unter Einbezug der MieterInnen neu gestaltet.

Bis zur Fertigstellung im Jahr 2027 investieren wir rund 180 Millionen Euro in die ganzheitliche Modernisierung der „Buckower Höfe“. Dieses Projekt soll zukünftig als Vorbild für die Sanierung anderer Großsiedlungen dienen.



Die Energieversorgung unserer Quartiere

Bereits 2013 gründete die Gewobag mit der Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH einen eigenen Energiedienstleister. Damit nimmt die Gewobag ihre umweltpolitische Verantwortung mit Blick auf die Energiewende aktiv wahr. Die Gewobag ED ist seit 2015 zuständig für die sichere Wärmeversorgung unserer zentralbeheizten und zentral mit Warmwasser versorgten Quartiere und organisiert den sicheren Betrieb der Anlagen. Außerdem optimiert sie den Betrieb und Energieeinkauf mit Blick auf die Reduzierung klimaschädlicher Abgase. Der Einsatz von besonders effizienten Blockheizkraftwerken ist dabei nur ein Baustein nachhaltiger Energieversorgung: Auch Photovoltaik- und Solarthermieanlagen, Niedrigenergiehäuser und energetische Sanierungen unterstreichen das Engagement für die Energiewende.

Mithilfe von derzeit 29 Blockheizkraftwerken (BHKW) erzeugen wir direkt in den Quartieren lokalen Strom und Wärme für unsere MieterInnen, den sogenannten „**Quartier-Strom**“. [➔](#) Durch den Einsatz dieser Technik erreichen wir in einigen Anlagen eine Verringerung der CO₂-Emissionen der Wärmeversorgung um über 50 Prozent.

Darüber hinaus erzeugen 24 Photovoltaikanlagen Solarstrom für unsere MieterInnen. In den kommenden Jahren werden wir die Zahl unserer Solaranlagen signifikant erhöhen. Als Grundlage dafür haben wir im Jahr 2021 eine Strategie zum Ausbau der Photovoltaikversorgung unseres Wohnungsbestandes verabschiedet. Diese sieht vor, bis 2032 rund 50 Millionen Euro allein für die Errichtung neuer Photovoltaikanlagen einzusetzen. So möchten wir zukünftig in allen Neubauten, Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten sowie im Bestand den Bau von Photovoltaikanlagen mitdenken. Plangemäß können wir so bis 2032 ca. 16.500 Tonnen CO₂e einsparen. Der dabei gewonnene Strom soll vorrangig unseren MieterInnen zur Verfügung gestellt und als Allgemeinstrom (z. B. Beleuchtung im Treppenhaus) genutzt werden. Überschüssiger Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist. Verantwortlich für die Planung und Umsetzung der Photovoltaikanlagen sind das Assetmanagement sowie unsere Tochtergesellschaft Gewobag ED in Zusammenarbeit mit unserem Fachbereich Technik. Die Photovoltaikstrategie bereitet uns auch auf das kommende Solargesetz in Berlin vor. Dieses schreibt vor, dass ab 2023 mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche von Neubauten und 30 Prozent der Nettodachfläche bei wesentlichen Umbauten des Dachs solar genutzt werden müssen.

Ein effizienter Hochtemperatur-Stahlspeicher in Berlin-Tegel unterstützt uns seit 2020 dabei, temporär nicht benötigten, überschüssigen Strom aus Wind- und Sonnenenergie zu speichern und bei Bedarf in die Wärmeversorgung einzuspeisen. Da durch diese innovative Lösung die CO₂-Bilanz im Quartier verbessert werden konnte, wurde das Projekt mit dem Zukunftsaward des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) ausgezeichnet.

Nicht nur in unseren Beständen achten wir auf Nachhaltigkeit, sondern auch in unserer Gewobag-Zentrale im Spreebogen. Diese wird zu 100 Prozent mit Ökostrom versorgt.

Nachhaltige Baustoffe und Vermeidung von Schadstoffen

Bauen ist ressourcenintensiv. Der Gebäudesektor ist mit seinen Bau- und Abbruchabfällen für einen großen Teil des Abfallaufkommens in Deutschland verantwortlich. Hinzu kommt, dass die Herstellung, Instandhaltung und Entsorgung von Gebäudekonstruktion und Baumaterialien energieintensiv ist und demzufolge mit einem hohen CO₂-Ausstoß einhergeht.

Vor diesem Hintergrund ist ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen eine wichtige Anforderung und Aufgabe für die Wohnungswirtschaft. Deshalb wird die Gewobag Themen rund um nachhaltiges Bauen sowie den Einsatz von nachhaltigen Baustoffen bei Instandhaltungen, Instandsetzungen und im Neubau weiter forcieren. Bei unseren Modernisierungs- und Neubauprojekten achten wir stets darauf, bestehende Strukturen zu nutzen und sinnvoll instand zu setzen sowie zukunftsfähige Materialien einzusetzen.

Im Rahmen von Modernisierungsvorhaben besteht die grundsätzliche Vorgehensweise darin, bestehende Materialien zu erhalten und nur dann zu ersetzen, wenn gesetzliche Vorgaben (z. B. Brandschutz, Gefahrstoffe, EEG etc.) dies erfordern, der festgestellte Verschleiß einen Ersatz unumgänglich macht oder die Verwendung von technischen Neuerungen geboten ist. So hinterfragen wir beispielsweise, welche Bauelemente – wie Fassaden, Böden, Türen oder Treppen – erhalten bleiben können und welche tatsächlich ausgetauscht werden müssen. Ein Beispiel für dieses Vorgehen stellen unsere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am Wohn- und Geschäftshaus in der Seidelstraße/Dessinstraße dar. Dort haben wir 2021 unter anderem die historischen Kastendoppelfenster, Holztüren und -böden sowie Teile des Treppenhauses bewahrt und konnten somit viel Bausubstanz erhalten und Bauabfälle vermeiden.



Hausfassade vor der Sanierung



Hausfassade nach der Sanierung

Im Neubau sammeln wir derzeit wichtige Erfahrungen mit dem Einsatz ökologischer Baustoffe. In der Landsberger Allee setzen wir beispielsweise auf Modulbau mit „Bio-Beton“. Durch die Verwendung von Hüttensandmehl statt Zement bei der Betonproduktion werden 50 Prozent der zementbasierten CO₂-Emissionen eingespart. Die Modulbauweise schont zudem Ressourcen, denn im Falle eines Abrisses ist das Gebäude in einzelne Bestandteile zerlegbar, was die Wiederverwendbarkeit der Komponenten erleichtert. Zusätzlich liefert uns diese Modulbauweise wichtige Erkenntnisse für den Holzbau, den wir künftig vermehrt einsetzen wollen. So fertigen wir beispielsweise in unserem Quartier „Buckower Höfe“ die Zwischendecke, Außenwände und Innenwände der Dachaufstockung sowie die neue Dachdecke ganz oder teilweise aus Holz. Die Holzmodul- oder Holzhybridbauweisen eignen sich dafür nicht nur durch ihre Leichtigkeit. Holz als Baustoff bietet außerdem einen guten Wärmeschutz im Sommer und im Winter, sorgt für ein angenehmes Raumklima und zeichnet sich durch einen geringeren Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß über den gesamten Lebenszyklus hinweg aus.

Nicht zuletzt legen wir den Fokus auch auf das Thema Schadstoffe, die potenziell in bereits verbauten Baustoffen enthalten sein können. Im Rahmen all unserer Modernisierungen und Sanierungen führen wir eine Schadstoffuntersuchung durch. In diesem Zusammenhang verfolgt die Gewobag seit 2012 das langfristige Ziel, insbesondere Asbest aus den Wohneinheiten zu entfernen. Im Jahr 2021 konnten durch Schadstoffprüfungen und nach gegebenenfalls notwendigen Asbestsanierungen rund 3.300 Wohnungen als asbestfrei bestätigt werden. Zudem vermeiden wir konsequent den Einsatz von Fassadendämmstoffen aus Polystyrol. Stattdessen verwenden wir bei Sanierungs- und Neubauprojekten bei der Fassadendämmung ausschließlich mineralische Dämmstoffe.

Mobilitätskonzepte für unsere MieterInnen und MitarbeiterInnen

Durch ganzheitliche Mobilitätskonzepte in unseren Quartieren möchten wir unsere MieterInnen kontinuierlich zu einem klima- und stadtverträglichen Mobilitätsverhalten inspirieren. Daher eröffneten wir in einigen Quartieren mit unserem Kooperationspartner BVG Jelbi-Mobilitätsstationen, an denen Fahrräder, Scooter, Roller und Autos verschiedener AnbieterInnen ausgeliehen werden können. Seit Beginn der Kooperation im Jahr 2019 konnten wir insgesamt vier Jelbi-Mobilitätsstationen auf Grundstücken der Gewobag errichten, unter anderem an der WATERKANT Berlin. Hier platzierten wir Ende 2020 die erste Station in einem Berliner Außenbezirk und förderten damit die nachhaltige Stadtentwicklung am Stadtrand.

Um den steigenden Bedarf an Elektromobilität in Berlin auch in Zukunft decken zu können, Nachfragen unserer MieterInnen nachzukommen und einen Beitrag zur Verkehrswende und zur nachhaltigen Stadtentwicklung zu leisten, wurde 2021 eine E-Ladeinfrastruktur-Strategie für die nächsten 10 Jahre entwickelt. Durch Investitionen in Höhe von rund 18 Millionen Euro bis 2032 setzen wir die Strategie in die Realität um. So errichten wir bis 2024 rund 500 elektrifizierte Stellplätze und rüsten weitere 1.300 Stellplätze technisch vor. Unsere Motivation ist eine proaktive und nachfrageorientierte Ausstattung unserer Quartiere und der Hauptverkehrsachsen mit Ladeinfrastruktur sowie die Vorrüstung in Neubau- und Modernisierungsprojekten. Damit nehmen wir auch auf aktuelle gesetzliche Rahmenbedingungen wie das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) Rücksicht, das 2021 zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur veröffentlicht wurde und ein Recht auf eine eigene Ladestation für MieterInnen verankert.

Für die BewohnerInnen der Gewobag-Quartiere Wohnpark Mariendorf und Falkenberg stellen wir als nachhaltige Alternative zum eigenen Auto mietbare Elektrofahrzeuge, unsere „SpreeAutos“, zur Verfügung. Zudem stehen unseren MieterInnen seit 2016 durch eine Kooperation mit Allego öffentliche E-Ladestationen auf den Grundstücken der Gewobag zur Verfügung. Zusätzlich bieten wir in immer mehr Quartieren die Möglichkeit zur privaten Anmietung eines Stellplatzes, der mit E-Ladeinfrastruktur ausgerüstet ist.



Darüber hinaus stärken wir durch Zusammenarbeit mit zahlreichen PartnerInnen aus dem In- und Ausland in Förder- und Forschungsprojekten den Wissensaustausch und sind Standortpartnerin für innovative Mobilitätslösungen für unsere MieterInnen. Derzeit vertritt unser Mobilitätsteam die Gewobag unter anderem in den EU-Projekten USER-CHI sowie MEISTER.

Auch unsere MitarbeiterInnen unterstützen wir dabei, ihre Wege klimafreundlich zurückzulegen. Neben einem Leasingprogramm für hochwertige Fahrräder und Bikesharing-Angeboten von unserem Partner DEEZER Next Bike bieten wir Zuschüsse beim Erwerb eines BVG/VBB-Tickets an. Zusätzlich stellen wir unseren MitarbeiterInnen einen Fuhrpark aus 15 Elektro- und vier Hybridfahrzeugen sowie 32 E-Ladepunkte in unserer Tiefgarage zur Verfügung. Bessere Konditionen für das private Leasing von E-Autos von unserem Partner Volkswagen sollen Anreize für einen privaten Umstieg schaffen. Wir möchten zudem besonders die Fahrradkultur in unserem Unternehmen fördern. Daher bieten wir eine 320 Quadratmeter große Fahrradgarage mit rund 120 Fahrradstellplätzen, Lademöglichkeiten für Pedelecs, Schließfächern, Reparaturstationen und Duschen.

Biodiversität

Berlin ist nicht nur das Zuhause zahlreicher Menschen, sondern bietet auch Wohnraum für vielfältige Tier- und Pflanzenarten. Mit rund 2 Millionen Quadratmetern Grünflächen und rund 25.000 Bäumen im Gewobag-Bestand tragen wir Verantwortung für den Erhalt der Biodiversität. Die Außenanlagen unserer Quartiere erfüllen zudem wichtige stadtklimatische Funktionen. So trägt z. B. die temperatenausgleichende Wirkung der Vegetation zu einem angenehmen Klima in der Stadt bei.

Gemeinsam mit unseren engagierten MieterInnen haben wir bis zum Jahr 2021 auf rund 2.500 Quadratmetern Quartiersfläche Wildblumenwiesen angelegt. Die größte Wildblumenwiese mit rund 1.000 Quadratmetern befindet sich in der Georg-Ramin-Siedlung. Dort wurde auch mit 2,5 m x 2,5 m unser bisher größtes Insektenhotel errichtet. Ein weiteres Insektenhotel ist in unserem Quartier Charlottenburg-Nord entstanden. Am Hochhaus am Graetschelsteig wurde ein Fledermaushotel eingerichtet und das Thema Vogelschutz wird unter anderem durch Nistkästen für Spatzen und Mauersegler umgesetzt.

Um unsere Grünanlagen für Mensch, Tier und Stadtklima langfristig aufzuwerten, haben wir 2021 das umfassende Biodiversitätsprojekt „Städtisch Grün“ gestartet. Gemeinsam mit der Stiftung Naturschutz Berlin erarbeiten wir dabei optimierte Pflegekonzepte, um die biologische Vielfalt in den Quartieren weiter zu fördern. Im Zentrum des Pilotprojektes stehen die Außenflächen der Paul-Hertz-Siedlung in Charlottenburg-Nord. Hier werden beispielsweise durch die Verlängerung der Mahd-Intervalle, die Pflanzung regionaler Pflanzenarten, die Änderung der Gehölzschnitte sowie die Schaffung weiterer Wildblumenwiesen und Nisthilfen die Grünflächen nachhaltig weiterentwickelt und ökologisch aufgewertet. 2021 haben wir in der Paul-Hertz-Siedlung eine Bestandserhebung und Potenzialanalyse durchgeführt. Im nächsten Schritt liegen unsere Schwerpunkte auf dem Monitoring von Wildbienen, Brutvögeln und der Vegetation sowie der kommunikativen Einbindung unserer MieterInnen und der Kinder der nahegelegenen Grundschule. Unser Ziel ist es, aus den Erkenntnissen dieses Pilotprojektes einen Handlungsleitfaden für die Außenanlagengestaltung und -pflege unserer Quartiere zu entwickeln und die Ergebnisse auf den Gesamtbestand zu übertragen.



Kennzahlen

148 Mio. €

Investitionen in Modernisierung
und Instandhaltung 2021

50 Mio. €

Investitionen in die Errichtung neuer
Photovoltaik-Anlagen bis 2032

20,2 kg

CO₂e-Emissionen pro m² Wohnfläche
im Bestand
(Scope 1 und Scope 2)

18 Mio. €

Investition in den Ausbau von
E-Ladeinfrastruktur bis 2032

Ziele und Maßnahmen

Umwelt- und Klimaschutz

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Energie & Klima in Neubau und Bestand	Wir konzipieren eine Klimastrategie mit zukunftsorientierten Maßnahmen	Klimastrategie: Ableitung von Klimazielen und Entwicklung einer Dekarbonisierungs-Roadmap	In Durchführung
		Start eines umfassenden Pilotprojektes im Rahmen der Klimastrategie	In Durchführung
		Mitgliedschaft Initiative Wohnen.2050	Fortlaufend
		Hohe energetische Standards und Ausbau erneuerbarer Energien im Neubau und Gebäudebestand	Fortlaufend
		Erarbeitung einer Photovoltaikanlagen-Strategie	Abgeschlossen
		Investitionen von 50 Mio. Euro in die Errichtung neuer Photovoltaikanlagen bis 2032	Geplant
Ökologische Baustoffe	Wir prüfen den Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien	Vermehrter Einsatz von Holzmodul- oder Holzhybridbauweisen	Geplant
		Polystyrolfreie Ertüchtigung der Fassaden	Fortlaufend
Mobilität	Wir bieten innovative Mobilitätslösungen für unsere MieterInnen an	Erarbeitung einer E-Ladeinfrastruktur-Strategie	Abgeschlossen
		Errichtung von 500 elektrifizierten Stellplätzen bis 2024	In Durchführung
		Carsharing-Angebot für MieterInnen (SpreeAuto)	Fortlaufend
		Partizipation an internationalen Forschungs- und Förderprojekten mit Fokus auf E-Mobilität	Fortlaufend
		Errichtung von vier Jelbi-Mobilitätsstationen in Kooperation mit der BVG	Abgeschlossen
		Wir fördern die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel durch unsere Mitarbeitenden	Schaffung von Anreizen für unsere MitarbeiterInnen zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs, von Fahrrädern und Elektro- und Hybridfahrzeugen
Biodiversität	Wir fördern die biologische Vielfalt auf unseren Grünflächen	„Städtisch Grün“: Pilotprojekt zur nachhaltigen Bewirtschaftung von Gewobag-Grünanlagen mit dem Kooperationspartner Stiftung Naturschutz Berlin	In Durchführung



Wirtschaft

Verantwortungsvolle Unternehmens- führung



INHALT

- Unsere Werte und Verhaltensgrundsätze →
- Nachhaltig investieren und finanzieren →
- Unser Social Bond →
- ESG-Ratings & Labels →
- Compliance und Korruptionsprävention →
- Unsere Verantwortung in der Lieferkette →
- Der Dialog mit unseren Stakeholdern →
- Digital und innovativ in die Zukunft →
- Ziele und Maßnahmen →



Als eine der größten städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin kommt uns die verantwortungsvolle Aufgabe zu, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Dabei definiert die Gewobag-Satzung bereits seit mehr als 100 Jahren unser tägliches, auf Nachhaltigkeit ausgerichtetes Handeln. Zu unserem Selbstverständnis gehören daher sowohl ein gutes Compliance-Management als auch Maßnahmen zur Korruptionsprävention. Unsere Investitionsentscheidungen lenken wir in nachhaltige Bahnen, damit sie nicht nur für uns, sondern für ganz Berlin einen Mehrwert generieren. Darüber hinaus werden wir mit unserer Bereitschaft zur Entwicklung und Umsetzung innovativer Ideen und digitaler Lösungen den zunehmenden Anforderungen an die nachhaltige Ausrichtung unseres Unternehmens gerecht.

Unsere Werte & Verhaltensgrundsätze

Seit über 100 Jahren liegen unserem täglichen Handeln nachhaltige Werte zugrunde. Wir sorgen für leistbaren Wohnraum in Berlin und achten auf die ökologische Verträglichkeit unserer neu errichteten und modernisierten Immobilien – so wie es in unserer Unternehmenssatzung festgeschrieben ist. Über unseren Mieterrat sowie die Mieterbeiräte nehmen wir zudem die Interessen und Meinungen unserer MieterInnen wahr. Darüber hinaus entsprechen wir den Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex, der konkrete Verhaltensnormen und Handlungsempfehlungen für unseren Vorstand und unseren Aufsichtsrat festlegt.

Das **Unternehmensleitbild** [↗](#) „Gewobag – Die ganze Vielfalt Berlins“ dient als Orientierung für unsere Arbeit und unsere angestrebten Ziele. Es definiert verbindliche Werte und Normen, nach denen wir handeln, und ist Ausdruck unserer Unternehmenskultur. Unser **Code of Conduct** [↗](#) schreibt Verhaltensgrundsätze für unsere MitarbeiterInnen fest und ist die Basis für alle internen Compliance-Regeln. Er findet bei dienstlichen Belangen und Aktivitäten aller MitarbeiterInnen Anwendung. Gemeinsam bilden diese beiden Dokumente ein übergeordnetes Regelwerk für das Arbeiten in der Gewobag. 2021 wurden beide Dokumente überarbeitet und Führungsgrundsätze für ein modernes Management implementiert.

Nachhaltig investieren und finanzieren

Bei unseren Investitions- und Finanzierungsentscheidungen berücksichtigen wir neben dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit auch ökologische und soziale Themen.

Die Basis dafür bildet unter anderem eine energetische Variantenbetrachtung, die wir ab 2021 bei unseren Sanierungsvorhaben durchführen. Hierbei werden die thermische Gebäudehülle und die technische Gebäudeausrüstung (z. B. Wärmeerzeugung, Lüftung) eines Objekts analysiert, Maßnahmen zur Optimierung in verschiedenen Abstufungen entwickelt und die jeweiligen Kosten berechnet. Dabei liegt der Fokus darauf, die größtmögliche Reduktion von CO₂-Emissionen im Einklang mit einer wirtschaftlich nachhaltigen Lösung zu finden. Das Ergebnis der energetischen Optimierungsplanung ist eine Übersicht über den IST-Zustand des Objektes, die verschiedenen Optimierungsvarianten inklusive Maßnahmen sowie die damit einhergehenden Investitionsbedarfe. 2021 übergaben wir erste Vorlagen für eine energetische Variantenbetrachtung an unsere Planungsbüros.

Mit Unterstützung der Europäischen Investitionsbank (EIB) investieren wir bis 2024 168 Millionen Euro in die Schaffung von etwa 2.400 neuen, energieeffizienten Wohneinheiten (meist KfW-Effizienzhaus 55). Der zinsgünstige Kredit unterstützt uns dabei, neuen, bezahlbaren und klimaschonenden Wohnraum zu schaffen. Wir beabsichtigen die Zusammenarbeit mit der EIB zukünftig weiter auszubauen. Darüber hinaus stellt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für besonders effiziente Neubauten nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) zinsgünstige Förderkredite bzw. -zuschüsse zur Verfügung. Auch sie beteiligt sich an der Finanzierung eines Großteils unserer geplanten Wohneinheiten.

Unser Social Bond

Neben ökologischen Themen werden auch soziale Belange bei unseren Investitions- und Finanzierungsvorhaben berücksichtigt. Dazu zählt unter anderem das im Jahr 2021 aufgelegte Programm zur Emission von Anleihen (Debt Issuance Program, DIP). Als erstes kommunales Wohnungsunternehmen in Deutschland emittierten wir einen Social Bond (Soziale Anleihe) mit einem Volumen von 500 Millionen Euro an der Luxemburger Börse. Die Nettoerträge investieren wir in Vermögenswerte mit eindeutigem sozialen Nutzen, wie beispielsweise Wohnungen für Personen mit einem Wohnberechtigungsschein. Dies unterstützt uns dabei, dass die Gewobag auch weiterhin als einer der HauptakteurInnen bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Berlin agieren kann. Dadurch schaffen wir nicht nur einen gesellschaftlichen Mehrwert, sondern erweitern auch gezielt unsere Investorenbasis für künftige nachhaltige Finanzierungsvorhaben.

Im Rahmen der Emission des Social Bonds stellte die Gewobag im Jahr 2021 ein Social-Finance-Regelwerk auf, das die Voraussetzung für den Zugang zu verschiedenen sozialen Finanzierungsinstrumenten wie sozialen Anleihen, Schuldscheindarlehen etc. bildet. Unser Regelwerk folgt den Social Bond Principles der International Capital Market Association („ICMA“). Diese Prinzipien legen freiwillige Richtlinien fest, die Transparenz, Offenlegung und Integrität bei der Entwicklung und Nutzung von sozialen Finanzierungsinstrumenten fördern sollen. Unser Social-Finance-Regelwerk wurde durch externe Dritte geprüft und mit einer „Second Party Opinion“ der ISS ESG versehen. Weitere Informationen finden Sie [hier](#). ↗

Mit all diesen Aktivitäten stärken wir das Bewusstsein für Investitions- und Finanzierungsentscheidungen, die nicht nur wirtschaftlich attraktiv sind, sondern auch mit einem eindeutigen sozialen und ökologischen Mehrwert einhergehen – sowohl im Unternehmen als auch am Kapitalmarkt.





ESG-Ratings und Labels

2022 werden wir erstmalig ein externes ESG-Risk-Rating durch Sustainalytics durchführen lassen. Dabei wird die Leistung der Gewobag in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) umfassend bewertet. ESG-Ratings sind international und in der Wohnungsbaubranche besonders anerkannte Instrumente, um die Nachhaltigkeitsperformance eines Unternehmens gegenüber interessierten Stakeholdern, insbesondere FinanzmarktakteurInnen, darzustellen und vergleichbar zu machen. Sie unterstützen uns außerdem dabei, den Zugang zu nachhaltigen Finanzierungsinstrumenten zu ermöglichen.



Bereits in der Vergangenheit entwickelten wir gemeinsam mit weiteren europäischen Wohnungsbauunternehmen das „Certified Sustainable Housing Label“. Grundlage des Labels ist ebenfalls die Beurteilung eines Unternehmens gemäß den drei ESG-Dimensionen. Seit 2019 erhält die Gewobag jährlich das „Certified Sustainable Housing Label“. Im Rahmen der Rezertifizierung im Jahr 2021 konnten wir erneut den höchstmöglichen Status („Fronrunner“) erreichen.

Compliance und Korruptionsprävention

Die Einhaltung geltender Gesetze, vertraglicher Verpflichtungen und interner Richtlinien ist für uns als verantwortungsvoll handelndes Unternehmen von großer Bedeutung. Bei unseren Tätigkeiten werden wir von zahlreichen branchenspezifischen Gesetzen wie dem Mietrecht, dem Bau- und Bauplanungsrecht oder dem Umwelt- und Energierecht beeinflusst. Auch der allgemeine regulatorische Rahmen für Unternehmen wird zunehmend komplexer. Die gesetzlichen Regelungen setzen wir mithilfe unserer internen Compliance-Richtlinien um und ergänzen sie um eigene Vorgaben sowie ethische und moralische Normen und Standards.

Durch unser integriertes Risiko- und Compliance-Management-System stellen wir die Einhaltung dieser externen und internen Vorgaben sicher. Wir führen regelmäßig Schulungen zu Themen wie beispielsweise Korruptionsbekämpfung, Gleichbehandlung, Datenschutz und Geldwäsche-Prävention auf allen Hierarchieebenen im Unternehmen durch. So gewährleisten wir, dass unsere MitarbeiterInnen und Führungskräfte die Vorgaben kennen und einhalten. Ergänzend haben wir für das digitale Selbstschulungstool eine Schulungsunterlage erstellt und aktualisiert unser Compliance-Schulungsspiel „Integrity Now“. Beide Schulungsinstrumente befinden sich derzeit in einer Testphase und sollen zukünftig flächendeckend in der Gewobag eingesetzt werden. Auf diese Weise werden unsere MitarbeiterInnen weiter sensibilisiert, sie generieren zusätzliches Wissen und üben die praktische Anwendung der Richtlinien.

In unserer Konzernbetriebsvereinbarung zur Korruptionsprävention sind die Themen Interessenkonflikte und Zuwendungen sowie unser Hinweisgebersystem für alle MitarbeiterInnen transparent und verbindlich geregelt. Nicht nur unsere MitarbeiterInnen, sondern auch externe Dritte können sich bei Verdacht auf einen Korruptionsfall über unser Hinweisgebersystem an eine von uns beauftragte externe Ombudsperson wenden. Das Hinweisgebersystem haben wir 2021 um eine digitale Variante erweitert. Wir bieten nun eine Möglichkeit zur Abgabe anonymer Hinweise und somit einen verbesserten Schutz für potenzielle HinweisgeberInnen.

Aktuell entwickeln wir unser Compliance-Management-System umfassend weiter, mit dem Ziel, es extern zertifizieren zu lassen. 2021 wurden beispielsweise unser Code of Conduct erstellt und unser Unternehmensleitbild sowie unsere Führungsgrundsätze überarbeitet und veröffentlicht. Aktuell entwickeln wir Richtlinien zu den Themen Zuwendungen, Interessenkonflikte und Hinweisgeberschutz fort, um die Orientierung für unsere MitarbeiterInnen weiter zu verbessern. Darüber hinaus planen wir unser Compliance Management-System um eine Case-Management-Richtlinie zu ergänzen.

Unser Compliance-Management berät unsere MitarbeiterInnen zu allen Compliance-Themen, um Verstöße bereits im Vorfeld zu vermeiden. Außerdem prüft und dokumentiert es alle Meldungen und veranlasst ggf. Folgemaßnahmen. Bei Non-Compliance gilt bei der Gewobag die Null-Toleranz-Politik; Verstöße werden nicht geduldet. Im Jahr 2021 ist eine Meldung bei uns eingegangen, die jedoch nicht als Vorfall von Korruption oder Gesetzesbruch bestätigt werden konnte.

Unsere Verantwortung in der Lieferkette

Wir erwarten von unseren LieferantInnen die Einhaltung deutscher und europäischer Richtlinien und Gesetze. Zudem lassen wir uns bereits im Vergabeverfahren zusichern, dass potenzielle AuftragnehmerInnen sowie beauftragte Dritte unsere Bewerbungs- und Vertragsbedingungen sowie die Vorgaben des Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetzes (BerlAVG) befolgen. Dieses Gesetz umfasst soziale und ökologische Aspekte wie umweltverträgliche Beschaffung und Mindestentlohnung sowie Vorschriften für die finanzielle Zuverlässigkeit. Ebenfalls enthalten sind die ILO-Kernarbeitsnormen zur Sicherstellung von Menschenrechtsaspekten (z. B. Vermeidung von Kinder- und Zwangsarbeit sowie Diskriminierung sowie Gewährung von Vereinigungsfreiheit). Durch eine Erklärung zur Förderung von Frauen möchten wir dazu beitragen, dass dieses Thema auch bei unseren LieferantInnen an Bedeutung gewinnt.

Die Einhaltung der von uns geforderten Kriterien wird stichprobenartig geprüft. Dies ermöglicht uns, bereits bei der Evaluierung potenzieller AuftragnehmerInnen frühzeitig z. B. auf umwelt- und klimarelevante Aspekte einzuwirken. Bisher gab es keine Menschenrechtsverletzungen in unserem direkten Einflussbereich.

Um unsere Verantwortung in der Lieferkette auszubauen, arbeiten wir im Zuge der Weiterentwicklung unseres Compliance-Management-Systems an unserer GeschäftspartnerInnen-Compliance. Zentraler Bestandteil wird ein Code of Conduct für GeschäftspartnerInnen, den wir aktuell entwickeln. Er soll zukünftig die Zusammenarbeit mit unseren LieferantInnen, DienstleisterInnen sowie ProjektpartnerInnen und BeraterInnen regeln. 2021 haben wir zudem ein Geldwäschepräventionssystem implementiert. Im Rahmen dessen werden unsere GeschäftspartnerInnen einer „Know Your Customer (KYC)“-Prüfung gemäß geldwäscherechtlichen Anforderungen unterzogen. Wesentlicher Bestandteil dieser Prüfung ist die Identifizierung der jeweils wirtschaftlich Berechtigten aktueller und potenzieller GeschäftspartnerInnen. Wir werden den Prozess der Geldwäscheprävention weiter optimieren und regelmäßig an die regulatorischen und internen Veränderungen anpassen. Eine weitere Komponente bildet zukünftig unsere Organisationsanweisung zur Sanktionslistenprüfung. Sie soll die Gewobag davor schützen, Gelder oder sonstige wirtschaftliche Ressourcen Personen oder Organisationen zur Verfügung zu stellen, die durch deutsche oder europäische Sanktions- und Embargo-Verordnungen erfasst werden. Dies ist insbesondere aufgrund der aktuellen geopolitischen Entwicklungen in den Fokus gerückt. Wir planen, 2022 die automatisierte Sanktionslistenprüfung zu implementieren und erste Schulungen dazu durchzuführen.

Der Dialog mit unseren Stakeholdern

Als kommunales Wohnungsunternehmen tauscht sich die Gewobag im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit mit einer Vielzahl von Anspruchsgruppen aus. Dazu gehören der Gesellschafter – das Land Berlin –, vertreten durch die Senatsverwaltung für Finanzen sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, das Abgeordnetenhaus von Berlin, die Bezirksämter und themenbezogen auch die Bezirksverordnetenversammlungen in allen Berliner Bezirken. Darüber hinaus zählen unsere MieterInnen und MietervertreterInnen (Mieterrat und Mieterbeiräte), unsere MitarbeiterInnen, GeschäftspartnerInnen und LieferantInnen, Organisationen aus Wissenschaft und Forschung, Verbände sowie MedienvertreterInnen und die allgemeine Öffentlichkeit zu den wichtigen Stakeholdern unseres Unternehmens.

Wie genau wir mit diesen Gruppen agieren und welchen Nachhaltigkeitsbezug dieser Austausch hat, beschreiben wir ausführlich in unserer [DNK-Erklärung](#) zu Kriterium 9 „Beteiligung von Anspruchsgruppen“ (ab Seite 21). Die Gewobag pflegt den intensiven Austausch mit ihren Stakeholdern mit dem Ziel, die jeweiligen Interessen bei der Umsetzung des satzungsgemäßen Auftrages angemessen zu berücksichtigen. Der offene Dialog über gegenseitige Erwartungen stärkt das Vertrauen in das Unternehmen und dessen Wahrnehmung als verlässlicher Partner.

Im Zuge der 2021 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse wurden mittels Interviews und Online-Befragungen unsere internen und externen Stakeholder eingebunden. Dabei befragten wir GeschäftspartnerInnen, Politik und Verwaltung, MieterInnen, Hochschulen, NGOs, Verbände, andere Wohnungsbaugesellschaften, Banken sowie MitarbeiterInnen zu diversen Nachhaltigkeitsthemen und baten um deren Einschätzung. Ziel dabei war es, die Perspektiven der Stakeholder einzuholen, die Relevanz bestimmter Themen für die Anspruchsgruppen sichtbar zu machen und diese in die Weiterentwicklung der (Nachhaltigkeits-)Aktivitäten der Gewobag stärker einzubinden. Die Ergebnisse unserer Wesentlichkeitsanalyse finden Sie im Kapitel [„Nachhaltigkeitsmanagement“](#) →.

Digital und innovativ in die Zukunft

Die Gewobag stellt sich den Anforderungen einer zunehmend digitalisierten Welt und schafft die notwendige Infrastruktur für die Digitalisierung ihrer Wohn- und Arbeitsbereiche. Durch Innovationen möchten wir die Chancen dieser Entwicklung für die Gewobag und unsere MieterInnen nutzen. Mehr Transparenz, Komfortsteigerung, Klimaschutz und Kostenkontrolle – durch Digitalisierung können diese Ziele miteinander vereint werden.

Vor diesem Hintergrund gründeten wir im Sommer 2021 die Gewobag Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH, kurz Gewobag ID. Sie fungiert u. a. als Beteiligungsgesellschaft für Start-ups aus dem PropTech-Bereich. In diesem Zusammenhang lobten wir unseren ersten Innovationswettbewerb zum Thema Energiedatenmanagement aus. Als kommunales Wohnungsunternehmen mit rund 74.500 Wohneinheiten liegt uns eine effiziente und störungsfreie Versorgung unserer MieterInnen mit Wärme, Strom und Wasser am Herzen. Deshalb beschäftigen wir uns seit Längerem intensiv mit Themen des Energiedatenmanagements. Die Gewobag hat im letzten Jahr eine erste eigene Lösung zur Aufnahme, Verarbeitung und Aufbereitung von Energiedaten entwickelt, die sich zunächst auf den Bereich der Wärmeversorgung bezieht: die Gewobag Energiedatenplattform. Im Rahmen des Innovationswettbewerbs konnte KUGU, ein Berliner Start-up-Unternehmen für digitales Gebäudemanagement, die ExpertInnen-Jury überzeugen. KUGU kann nun mit der Gewobag ED ein Pilotprojekt umsetzen, um unsere Energiedatenplattform auszubauen und zu ergänzen und sie so zu einer umfassenden Anwendung für energetisches Gebäudemanagement weiterzuentwickeln.



„Mit unserem Innovations- und Start-up-Programm stärken wir die Innovationskraft der Gewobag. Die Optimierung unserer Geschäftsprozesse durch innovative und digitale Lösungen ist ein wichtiger Bestandteil zur Erreichung unserer Unternehmens- und Klimaziele. Der erste Gewobag Innovationswettbewerb 2021 beschäftigte sich mit digitalen Lösungen im Energiemanagement. Diese werden uns dabei helfen, unsere CO₂-Bilanz zu verbessern, Prozesse effizienter zu steuern und Kosten zu sparen.“

Sven Harke-Kajuth,

Geschäftsführung Gewobag ID,
Bereichsleitung Digitalisierung
und Konzernservices und Chief
Digitalisation Office



Einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung Digitalisierung gehen wir mit unserer Gewobag Service-App. Mit ihr ermöglichen wir unseren MieterInnen ihre Anliegen unkompliziert und digital abzuwickeln. So können beispielsweise Schadensmeldungen einfach via Smartphone aufgegeben, aktuelle Betriebskostenabrechnungen eingesehen, Terminvorschläge für Reparaturen gemacht sowie Formulare ausgefüllt werden. Im Jahr 2021 erweiterten wir die App um die Möglichkeit zur Meldung von Sperrmüll. Außerdem haben wir die Gewobag Vorteilswelt in die Service-App aufgenommen. Mit der Gewobag Vorteilswelt erhalten unsere MieterInnen exklusive Angebote und Rabatte ausgewählter KooperationspartnerInnen. Um unsere MieterInnen enger in die Weiterentwicklung unserer Gewobag Services einzubinden, integrierten wir 2021 zudem ein Online-Feedbackpanel in die App. Eine erste Befragung zur Gewobag Vorteilswelt ergab eine hohe Zufriedenheit.

Für das Jahr 2022 planen wir, die Darstellung von Verbräuchen für fernablesbare Messgeräte (Heizung, Wasser) in die Gewobag Service-App zu integrieren. Darüber hinaus möchten wir mit der Durchführung eines Pilotprojekts für digitale Mietvertragsabschlüsse starten sowie HauswartInnen eine digitale Wohnungsabnahme und -übergabe ermöglichen. Auch KundenberaterInnen sollen zukünftig digital Objektsanierungsbedarfe über die Mieterwechsel-App aufnehmen können. Durch die Optimierungen unserer Gewobag Service-App und die Digitalisierung wesentlicher Prozesse im Unternehmen schaffen wir nicht nur mehr Transparenz und Komfort für die MieterInnen, sondern entlasten auch unsere MitarbeiterInnen bei der Bearbeitung von MieterInnen-Belangen.

Darüber hinaus legt die Gewobag großen Wert darauf, ihre Wohngebäude mit modernen hochgeschwindigkeitsfähigen Infrastrukturen für eine zukunftsorientierte Multimediaversorgung (Fernsehen, Internet und Telefonie) auszustatten. Bis 2032 planen wir, im Rahmen unserer Multimediastrategie 33 Millionen Euro in den Aufbau von Glasfasernetzen zu investieren. Davon profitieren unsere MieterInnen, denn die Glasfaser-Technologie ermöglicht eine schnellere und stabilere Internetverbindung in unseren Quartieren.



Kennzahlen

500 Mio. €

Emission Social Bond

Status beim Certified Sustainable
Housing Label:

Front- runner

0

Anzahl bestätigter Vorfälle von
Korruption oder Gesetzesbruch

Ziele und Maßnahmen

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Nachhaltigkeitsmanagement	Wir etablieren Nachhaltigkeit weiter konsequent in unserer Unternehmenskultur	Etablierung einer Governance-Struktur Nachhaltigkeit	In Durchführung
		Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse	Abgeschlossen
		Entwicklung eines Code of Conduct und Überarbeitung des Unternehmensleitbildes	Abgeschlossen
Sustainable Finance	Wir verbreitern unsere InvestorInnen-Basis mit Fokus auf nachhaltigen Investitionen	Veröffentlichung Social Finance Framework	Abgeschlossen
		Anleihebegebung des Social Bond	Fortlaufend
		Durchführung eines ESG-Risk-Ratings durch Sustainalytics	In Durchführung
		Teilnahme am Certified Sustainable Housing Label	Fortlaufend
Compliance	Wir entwickeln unser Compliance-Management-System weiter	Zertifizierung unseres internen Compliance-Management-Systems anhand der acht Kriterien des Instituts für Corporate Governance (ICG)	Geplant
		Entwicklung und Umsetzung verschiedener interner Richtlinien: <ul style="list-style-type: none"> • Zuwendungsrichtlinie für MitarbeiterInnen • Richtlinie für Interessenkonflikte • Digitales Hinweisgebersystem • Case Management 	In Durchführung
		Entwicklung eines Business Code of Conduct	In Durchführung
		Optimierung unseres Geldwäschepräventionssystems	Geplant
		Implementierung einer Sanktionslistenprüfung	In Durchführung
Digitalisierung & Nachhaltigkeit	Wir arbeiten an der Entwicklung und Umsetzung von innovativen Ideen und digitalen Lösungen für mehr Kundenzufriedenheit und Nachhaltigkeit	Erweiterung der Angebote in der Gewobag Service-App	Fortlaufend
		Digitalisierung wesentlicher Prozesse: <ul style="list-style-type: none"> • Digitalisierung der Wohnungsabnahmen und -übergaben mit MieterInnen • Digitale Auftragserfassung bei Wohnungseinzelsanierungen vor Ort • Pilotprojekt digitaler Mietvertragsabschluss 	In Durchführung
		Investitionen in den Ausbau von Glasfasernetzen i. H. v. 33 Mio. € bis 2032	Geplant
		Innovations- und Start-up-Programm: Durchführung eines Innovationswettbewerbs	Abgeschlossen



Nachhaltigkeit in Zahlen



Wirtschaft

GRI SRS 201-1: Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert

		Einheit	2019	2020	2021
Direkt erwirtschafteter wirtschaftlicher Wert	Umsatzerlöse	EUR	456.304.632	543.616.240	550.865.843
	Erträge aus Beteiligungen	EUR	1.576.333	6.501.730	3.586.383
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	856.058	1.154.059	1.815.961
Verteilter wirtschaftlicher Wert	Löhne und Gehälter	EUR	38.782.731	40.053.822	42.317.734
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	EUR	10.408.504	9.571.766	11.942.537
	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	EUR	231.397.510	278.168.157	283.861.911
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	67.741.316	85.076.265	78.589.244
	Steuern vom Einkommen und Ertrag	EUR	-86.336.097	3.240.167	5.751.601
Eigenkapitalquote		Prozent	3,10%	3,40%	3,70%

GRI SRS 102-35: Vergütungspolitik

		2019	2020	2021
102-35a	Vergütungspolitik für das höchste Kontrollorgan und Führungskräfte.	Das Grundgehalt der Vorstandsmitglieder betrug im Berichtszeitraum 170.000 €. Für die zwei Vorstände der Gewobag wurde zusätzlich eine Zieltantieme von jeweils 70.000 € vereinbart. Eine genaue Aufschlüsselung, inklusive Altersvorsorgeleistungen, findet sich im Gewobag Jahresbericht 2019. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gewobag Aktiengesellschaft erhielten eine feste Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht ausgezahlt. Eine genaue Darstellung der Festvergütungen der Aufsichtsratsmitglieder findet sich ebenfalls im Gewobag Jahresbericht 2019.	Das Grundgehalt der Vorstandsmitglieder betrug im Berichtszeitraum 170.000 €. Für die zwei Vorstände der Gewobag wurde zusätzlich eine Zieltantieme von jeweils 70.000 € vereinbart. Eine genaue Aufschlüsselung, inklusive Altersvorsorgeleistungen, findet sich im Gewobag Jahresbericht 2020. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gewobag Aktiengesellschaft erhielten eine feste Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht ausgezahlt. Eine genaue Darstellung der Festvergütungen der Aufsichtsratsmitglieder findet sich ebenfalls im Gewobag Jahresbericht 2020.	Das Grundgehalt der Vorstandsmitglieder betrug im Berichtszeitraum 170.000 €. Für die zwei Vorstände der Gewobag wurde zusätzlich eine Zieltantieme von jeweils 70.000 € vereinbart. Eine genaue Aufschlüsselung, inklusive Altersvorsorgeleistungen, findet sich im Gewobag Jahresbericht 2021. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gewobag Aktiengesellschaft erhielten eine feste Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht ausgezahlt. Eine genaue Darstellung der Festvergütungen der Aufsichtsratsmitglieder findet sich ebenfalls im Gewobag Jahresbericht 2021.
102-35b	Wie stehen Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte für ökonomische, ökologische und soziale Themen.	Der Aufsichtsratsvorsitzende schließt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand ab. Die Zielvereinbarungen können auch Vorgaben zu sozialen und ökologischen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit enthalten. Im Jahr 2019 waren folgende Maßnahmen Bestandteil der Zielvereinbarung: Umsetzen der Wachstumsstrategie zur Schaffung von mehr Wohnraum und der „Pilot interoperable Plattform für Kommunikation und Services“ für eine verbesserte Quartierentwicklung und Mieterkommunikation und zur Identifikation von Kundenbedarfen.	Der Aufsichtsratsvorsitzende schließt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand ab. Die Zielvereinbarungen können auch Vorgaben zu sozialen und ökologischen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit enthalten. Im Jahr 2020 waren Wachstum zur Schaffung von mehr Wohnraum, sowie die Weiterentwicklung der "Gewobag Mieter-App" um die Kundenerfahrung zu verbessern, Bestandteil der Zielvereinbarung.	Der Aufsichtsratsvorsitzende schließt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand ab. Die Zielvereinbarungen können auch Vorgaben zu sozialen und ökologischen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit enthalten. Im Jahr 2021 waren Wachstum zur Schaffung von mehr Wohnraum sowie der "Arbeitsplatz der Zukunft" zur Schaffung flexiblerer und mobiler Arbeitsräume für die MitarbeiterInnen Bestandteil der Zielvereinbarung. Ein weiterer Zielinhalt ist die Reichweite der Gewobag Service-App und deren Nutzerzahlen im Jahr 2021 mittels nutzerfreundlicher Gestaltung und zusätzlichen Funktionen zu erhöhen.

GRI SRS 102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

	2019	2020	2021
Verhältnis der Jahresgesamtvergütung der am höchsten bezahlten Person der Organisation in jedem einzelnen Land mit einer wichtigen Betriebsstätte zum Median der Jahresgesamtvergütung für alle Angestellten (mit Ausnahme der am höchsten bezahlten Person) im gleichen Land.	Die Jahresgesamtvergütung (inkl. fixer und variabler Gehaltsbestandteile) der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 5,47-mal so hoch wie das mittlere Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne Vorstand). Die Berechnung wurde auf Grundlage der vertraglich vereinbarten, beziehungsweise tariflichen Jahresgesamtvergütungen durchgeführt (Stand November 2019).	Die Jahresgesamtvergütung (inkl. fixer und variabler Gehaltsbestandteile) der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 5,4-mal so hoch wie das mittlere Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne Vorstand). Die Berechnung wurde auf Grundlage der vertraglich vereinbarten, beziehungsweise tariflichen Jahresgesamtvergütungen durchgeführt (Stand Dezember 2020).	Die Jahresgesamtvergütung (inkl. fixer und variabler Gehaltsbestandteile) der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 5,1-mal so hoch wie das mittlere Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne Vorstand). Die Berechnung wurde auf Grundlage der vertraglich vereinbarten, beziehungsweise tariflichen Jahresgesamtvergütungen durchgeführt (Stand Dezember 2021).



Soziales

GRI SRS 403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen

	Einheit	2019	2020	2021
Meldepflichtige Arbeitsunfälle	Gesamtanzahl Mitarbeitende	2	4	0
	Anzahl Frauen	1	2	0
	Anzahl Männer	1	2	0
Arbeitsunfälle mit Todesfolge	Gesamtanzahl Mitarbeitende	0	0	0
Meldepflichtige Wegeunfälle	Gesamtanzahl Mitarbeitende	3	7	2
	Anzahl Frauen	3	5	2
	Anzahl Männer	0	2	0
Unfallbedingte Fehltage	Gesamtanzahl Mitarbeitende	97	182	46
	Anzahl Frauen	67	118	46
	Anzahl Männer	30	64	0

GRI SRS 403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen

	Einheit	2019	2020	2021
Krankenquote (Kurz- und Langzeitkranke)	Gesamtanteil Mitarbeitende in %	8,0	6,0	5,7
	Anteil Frauen in %	10,0	6,0	6,6
	Anteil Männer in %	6,0	5,0	4,1

GRI SRS 404-1: Durchschnittliche Stundenzahl für Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten

		Einheit	2019	2020	2021	
Aus- und Weiterbildungen im Berichtszeitraum nach Geschlecht und Angestelltenkategorie	Anzahl der Auszubildenden (inkl. Praktikanten)	Gesamtanzahl Mitarbeitende	33	31	32	
		Anzahl Frauen	17	19	23	
		Anzahl Männer	16	12	9	
		Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	32	31	32	
		Anzahl technische Mitarbeitende	0	0	0	
		Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	0	0	0	
		Anteil der Auszubildenden mit Migrationshintergrund in %	36,0	23,0	22,0	
		Anteil der Auszubildenden an der Gesamtzahl der Mitarbeitenden in %	4,6	4,2	4,3	
		Anzahl Mitarbeitende	Gesamtanzahl Mitarbeitende	713	735	744
			Anzahl Frauen	451	472	470
Anzahl Männer	262		263	274		
Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	580		595	599		
Anzahl technische Mitarbeitende	70		70	73		
Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	14		11	10		
Anzahl sonstige Mitarbeitende	49		59	62		
Weiterbildungstage	Gesamtanzahl		1.958	1.360	1.432	
	Durchschnittliche Weiterbildungstage pro Person	2,8	1,9	1,9		

GRI SRS 405-1: Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten

		Einheit	2019	2020	2021
Belegschaft	Gesamtanzahl Mitarbeitende	713	735	744	
	Anteil Frauen in %	63	64	63	
	Anteil Männer in %	37	36	37	
Beschäftigungsgruppen	Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	580	595	599	
	Anzahl technische Mitarbeitende	70	70	73	
	Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	14	11	10	
	Anzahl sonstige Mitarbeitende	49	59	62	
Altersstruktur Mitarbeitende	Anzahl unter 30 Jahre	116	122	123	
	Anzahl 30 bis 50 Jahre	321	340	345	
	Anzahl über 50 Jahre	276	273	276	
Vorstand	Gesamtanzahl Mitglieder	2	2	2	
	Anteil Frauen in %	50,0	50,0	50,0	
	Anteil Männer in %	50,0	50,0	50,0	
Altersstruktur der Mitglieder	Anzahl Mitglieder unter 30 Jahre	0	0	0	

GRI SRS 405-1: Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten

	Anzahl Mitglieder 30 bis 50 Jahre	1	1	1
	Anzahl Mitglieder über 50 Jahre	1	1	1
Erste Führungsebene (unterhalb des Vorstands)	Anteil Frauen in %	33,0	35,7	33,3
	Anteil Männer in %	67,0	64,3	66,7
Zweite Führungsebene (unterhalb des Vorstands)	Anteil Frauen in %	40,0	42,9	36,4
	Anteil Männer in %	60,0	57,1	63,6
Aufsichtsratsmitglieder	Gesamtanzahl Mitglieder	9	9	9
	Anteil Frauen in %	44	56	44
	Anteil Männer in %	56	45	56
Betriebsratsmitglieder (Konzernbetriebsrat)	Gesamtanzahl Mitglieder	10	10	8
	Anteil Frauen in %	70	50	64
	Anteil Männer in %	30	50	38
Alterstruktur der Betriebsratsmitglieder (Konzernbetriebsrat)	Anzahl Mitglieder unter 30 Jahre	0	0	0
	Anzahl Mitglieder 30 bis 50 Jahre	4	4	4
	Anzahl Mitglieder über 50 Jahre	6	6	4

GRI SRS 406-1: Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen

	Einheit	2019	2020	2021
Diskriminierungsvorfälle mit arbeitsrechtlichen Konsequenzen	Gesamtanzahl	0	0	0

GdW: Indikatoren zum Personalmanagement aus der GdW-Arbeitshilfe 73

	Einheit	2019	2020	2021
PE6: Unternehmenszugehörigkeit (Durchschnitt, in Jahren)	-	11,7	11,0	11,2
PE7: Teilzeitquote	in %	16,9	17,6	17,01
PE10: Weiterbildungsintensität (durchschnittliche Weiterbildungstage pro Person)	Anzahl pro Mitarbeitenden	2,8	1,9	1,9
PE12: Mitarbeiterfluktuation	in %	8,0	11,0	10,1



GRI SRS 302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation

		Einheit	2018	2019	2020*
Betriebsstätte	Gesamt	MWh	1.859	2.297	3.415
	Kraftstoffverbrauch (nicht erneuerbar)	MWh	131	165	154
	Stromverbrauch (gesamt, nicht erneuerbar)	MWh	389	630	-
	Stromverbrauch (gesamt, erneuerbar)	MWh	300	377	1.403
	Wärmeenergieverbrauch (Gesamt) **	MWh	1.039	1.125	1.858
Bestandsgebäude	Gesamt	MWh	557.402	687.218	634.029
	Stromverbrauch (gesamt, nicht erneuerbar)	MWh	10.801	9.486	8.949
	Stromverbrauch (gesamt, erneuerbar)	MWh	18.171	26.839	13.425
	Wärmeenergieverbrauch (Gesamt) **	MWh	528.430	650.893	611.655

Energieerzeugung

		Einheit	2018	2019	2020	2021
Bestandsgebäude	Gesamt	kWh	-	291.130	882.000	1.162.000
	Stromerzeugung in PV-Anlagen auf Dachflächen der Gewobag***	kWh	201.053	192.000	202.000	279.000
	Stromerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (größtenteils Biogas-BHKW)	kWh	-	41.500	233.000	310.000
	Wärmeerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (größtenteils Biogas-BHKW)	kWh	-	57.630	447.000	573.000

GRI SRS 302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

		Einheit	2018	2019	2020*
Betriebsstätte	Energieverbrauch (Gesamt)**	MWh	1.859	2.297	3.415
	Verringerung des Energieverbrauchs	in %	8,8	23,6	48,7
Bestandsgebäude	Energieverbrauch (Gesamt)**	MWh	557.402	687.218	634.029
	Verringerung des Energieverbrauchs	in %	-2,0	23,3	-7,7

GRI SRS 303-3: Wasserentnahme

		Einheit	2018	2019	2020*
Betriebsstätte		m ³	3.285	3.431	2.624
Bestandsgebäude		m ³	5.459.352	5.962.081	6.469.239

CO₂-Emissionen

GRI SRS 305-1: Direkte THG-Emissionen (Scope 1)

		Einheit	2018	2019	2020*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO ₂	48.042	58.046	59.582
	Betriebsstätte	CO₂-Emissionen (gesamt)	32	40	38
	CO ₂ -Emissionen des Fuhrparks	t CO ₂	32	40	38
Bestandsgebäude	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO₂	48.010	58.006	59.545
	CO ₂ -Emissionen durch Erdgas	t CO ₂	43.188	50.938	53.350
	CO ₂ -Emissionen durch Heizöl	t CO ₂	2.126	4.420	3.868
	CO ₂ -Emissionen durch Ofenheizung	t CO ₂	2.695	2.648	2.327

GRI SRS 305-2: Indirekte THG-Emissionen (Scope 2)

		Einheit	2018	2019	2020*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO₂	41.924	48.683	29.239
	CO ₂ -Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂	8.091	6.448	3.797
	CO ₂ -Emissionen durch Fern- und Nahwärme	t CO ₂	33.833	42.235	25.442
Betriebsstätte	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO₂	348	298	60
	CO ₂ -Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂	260	203	-
	CO ₂ -Emissionen durch Fern- und Nahwärme ****	t CO ₂	88	95	60
Bestandsgebäude	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO₂	41.576	48.385	29.179
	CO ₂ -Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂	7.831	6.245	3.797

GRI SRS 305-2: Indirekte THG-Emissionen (Scope 2)

	CO ₂ -Emissionen durch Fern- und Nahwärme ****	t CO ₂	2018	2019	2020*
			33.745	42.140	25.382

GRI 305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)

		Einheit	2018	2019	2020*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO₂	21.435	24.519	31.370
Betriebsstätte	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO₂	242	239	156
	CO ₂ -Emissionen durch Geschäftsreisen	t CO ₂	29	37	4
	CO ₂ -Emissionen durch Mitarbeiterpendeln	t CO ₂	129	124	58
	CO ₂ -Emissionen durch Vorketten	t CO ₂	84	78	94
Bestandsgebäude	CO₂-Emissionen (gesamt)	t CO₂	21.193	24.280	31.214
	CO ₂ -Emissionen durch Vorketten	t CO ₂	21.193	24.280	31.214

GRI SRS 305-5: Senkung der THG-Emissionen

		Einheit	2018	2019	2020*
Senkung der THG-Emissionen	CO₂-Emissionen (Senkung)	t CO₂ (in %)	-0,3	17,8	20,2

GdW GP4: CO₂-Emissionen des Unternehmens

		Einheit	2018	2019	2020*
GP4	CO₂-Emissionen des Unternehmens (gesamt)	t CO₂	111.401	131.248	120.191
	CO ₂ -Emissionen durch Betriebsstätten	t CO ₂	622	577	262
	CO ₂ -Emissionen durch Bestandsgebäude	t CO ₂	110.779	130.671	119.928

Relative THG-Emissionen der Bestandsgebäude

	Einheit	2018	2019	2020*
THG-Emissionen pro m ² Wohnfläche (Scope 1,2 & 3, klimabereinigt)	kg CO ₂ e/m ²	34,3	30,8	27,3
THG-Emissionen pro m ² Wohnfläche (Scope 1&2, klimabereinigt)	kg CO ₂ e/m ²	28,0	25,0	20,2

GRI SRS 306-2: Abfall nach Art und Entsorgung

	Einheit	2018	2019	2020	2021	
Betriebsstätte	Gesamt	kg	-	23.739	19.987	11.556

Unternehmenseigene Kennzahlen im Bereich Umwelt

	Einheit	2018	2019	2020	2021	
Wohneinheiten asbestbefreit	Anzahl	1.400	2.550	2.560	3338,0	
Papierverbrauch	t	23,0	20,7	14,6	7,5	
Quartierstrom	Erzeugungsstandorte	Anzahl	23	26	27	29
	Einheiten mit Zugang zum Quartierstrom	Anzahl	5.370	6.241	6.949	8.300
	Günstiger als Grundversorger	in %	15,4	17,0	20,0	20,0
Ladepunkte für Elektrofahrzeuge für Gewobag-Fuhrpark und Mitarbeitende	Gesamtanzahl	24	24	26	32	
	davon Schnellladesäulen	Anzahl	5	5	5	5
Mobilitätshubs	Anzahl (bestehend)	0	3	4	4	
	Anzahl (in Planung)	3	1	-	0	
Elektrofahrzeuge im Fuhrpark	Anzahl	4	15	25	15	
Fahrradstellplätze in der Gewobag-Fahrradoase	Anzahl	-	-	120	115	
finanzierte Wohneinheiten durch die Europäische Investitionsbank mit KfWEffizienzhaus-55-Standard	Anzahl	-	-	2000	2203	
BVG-Zuschüsse	Anzahl MA	-	306	316	286	
Wildblumenwiesen	Fläche	m ²	-	1.100	2.459	2.459
	Anzahl (aktuell)		-	3	5	5
	Anzahl (in Planung)		-	2	-	0

Fußnoten:

* Zum Reportingzeitpunkt sind die Rechnungslegungen vonseiten externer Versorger zum Teil noch nicht abgeschlossen. Daher werden Kennzahlen für das Vorjahr berichtet. Aufgrund von Rundungen kann es vorkommen, dass die summierten Einzelwerte nicht exakt den dargestellten Summenwert ergeben.

** Energieverbräuche wurden anhand eines regionsspezifischen Klimafaktors witterungsbereinigt. Daten aus 2018 sind nicht klimabereinigt.

*** Die Stromerzeugung aus Photovoltaik-Anlagen wurde in Kooperation mit den Berliner Stadtwerken und der Berliner Energieagentur durchgeführt.

**** Die Emissionsfaktoren der Fernwärmeversorgung wurden gemäß den Vorgaben des neuen Gebäudeenergiegesetzes geändert. Dementsprechend wurden die Emissionswerte der aktuellen sowie vergangener Berichtsjahre angepasst.

Fußnote zur Gesamttabelle:

Die in die Berechnung der Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) einbezogenen Gase sind neben Kohlendioxid (CO₂) auch Methan (CH₄) und Lachgas (N₂O). Die Treibhausgaswirkung aller Gase wird in CO₂-Äquivalenten ausgewiesen. Biogene CO₂-Emissionen sind dabei nicht berücksichtigt.

Als Standard zur Bilanzierung der THG-Emissionen setzen wir den Corporate Accounting and Reporting Standard des Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) ein. Sofern keine abweichenden Angaben gemacht werden, berechnen wir die THG-Emissionen in diesem Bericht mit dem Globalen Emissions-Modell Integrierter Systeme (GEMIS) des Darmstädter Instituts für Nachhaltigkeitsanalysen und -strategien (IINAS). Emissionsfaktoren von Strom- und Fernwärme werden vom jeweiligen Versorger berücksichtigt. Sollten diese nicht vorliegen, wurde als Rückfallebene auf IINAS zurückgegriffen.

Zusätzlich zu den direkten Emissionen eigener Verbrennung berichten wir als Vorkette auch die THG-Emissionen, die außerhalb des Unternehmens bei der Herstellung, dem Transport und der Verteilung von Energieträgern entstehen. Diese Emissionen werden separat in Scope 3 ausgewiesen.

Die THG-Emissionen in diesem Bericht wurden anhand der folgenden Emissionsfaktoren berechnet: Grünstrom (market-based): 20 g/kWh; Strom (market-based): anbieterspezifisch; Strom (location-based): 425 g/kWh (2020), 425 g/kWh (2019), 505 g/kWh (2018) / 521 g/kWh (2017); Erdgas 250 g/kWh; Heizöl 319 g/kWh; Diesel 300 g/kWh; Benzin 305 g/kWh; Fernwärme (anbieterspezifisch) 92 g/kWh und 143 g/kWh, Nahwärme (anbieterspezifisch) 193 g/kWh, Ofenheizung 438 g/kWh. Diese Angaben enthalten die THG-Emissionen aus Herstellung, Transport und Verteilung der Energieträger. Emissionsfaktoren von Brenn- und Kraftstoffen beziehen sich auf den Brennwert.



Übersicht

Nachhaltigkeitsprogramm mit Zielen und Maßnahmen

Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Bezahlbarer Wohnraum	Wir bieten in Berlin mehr Wohnraum zu angemessenen Mieten an	Fortschreibung der Gewobag-Wachstumsstrategie	Fortlaufend
	Wir setzen innovative Bau- und Wohnkonzepte um	WATERKANT Berlin: Bau von 300 weiteren Wohnungen bis 2022	In Durchführung
		Bülow 90: Fertigstellung von über 35 Wohnungen, Gewerbe- und Arbeitsflächen bis 2025	In Durchführung
		Bremer Straße / Wiciefstraße: Schaffung von 100 bezahlbaren Wohnplätzen für Studierende und Auszubildende	Abgeschlossen
		Rauchstraße: Errichtung von 56 Wohnungen für Geflüchtete	Abgeschlossen
		Wohnpark Mariendorf: Erweiterung um 44 altersgerechte Wohnungen und eine Pflegeeinrichtung bis 2022	In Durchführung

Zusammenhalt im Quartier

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Partizipation & soziale Projekte	Wir bauen den offenen Dialog mit unseren MieterInnen aus und binden sie in Partizipations-verfahren transparent ein	Mieterbeiratswahlen 2022	Fortlaufend
		Umsetzung neuer Formate für eine engere Zusammenarbeit zwischen Mieterrat und Mieterbeirat	Geplant
		Umsetzung von Schulungsangeboten für Mieterbeiräte zur Ausübung des Amtes	Fortlaufend
		Anpassung der Leitlinien für Partizipation im Neubau und bei Modernisierungen	In Durchführung
		Anwendung der Leitlinien für Partizipation im Neubau und bei Modernisierungen	Fortlaufend
	Wir fördern stabile nachbarschaftliche Strukturen in unseren Beständen und darüber hinaus	Kundenzufriedenheitsanalyse 2023	Geplant
		Weiterführung sozialer Projekte und Partnerschaften	Fortlaufend
		Durchführung regelmäßiger Quartiersbegehungen zur Erhebung konkreter Handlungsbedarfe in den Quartieren	Fortlaufend
		Ausweitung des Programms Stadtraum!Plus mit der Stiftung Berliner Leben zur Förderung des sozialen Miteinanders von Kindern und Jugendlichen	In Durchführung

Miteinander arbeiten

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Attraktiver Arbeitgeber & Zufriedenheit der MitarbeiterInnen	Wir bauen das Angebot an Weiterbildungen für unsere MitarbeiterInnen weiter aus	Aufbau eines Talentmanagement-Programms	In Durchführung
		Fortführung und Ausbau des Learning-Management-Systems (SAM Unterweisungssoftware): Arbeitssicherheit, Datenschutz, Compliance, Onboarding-Themen	In Durchführung
		Schulung zu Cyber Security Awareness	Geplant
		Umsetzung des Führungskräfteentwicklungs-programms	In Durchführung
	Wir fördern eine ausgewogene Geschlechter-Verteilung in der Gewobag	Umsetzung von Maßnahmen gemäß dem Frauenförderplan	Geplant
		Durchführung einer Mitarbeiterbefragung zum „Arbeitsplatz der Zukunft“	Abgeschlossen
	Wir bieten eine bedarfsgerechte Arbeitsumgebung sowie moderne Arbeitsmodelle	Pilotierung innovativer Bürokonzepte und Arbeitswelten im Rahmen unseres Projektes „Arbeitsplatz der Zukunft“	In Durchführung
		Fortführung der Veranstaltungsreihe Gewobag-Dialog	Fortlaufend
	Wir stärken die interne Kommunikation und die Vernetzung unserer MitarbeiterInnen	Relaunch der Intranetseite im Jahr 2023	Geplant
	Wir entwickeln das betriebliche Gesundheitsmanagement für MitarbeiterInnen bedarfsgerecht weiter	Jährlich neue Angebote des Gesundheitsmanagements, Impfkampagnen für MitarbeiterInnen und Angehörige	Fortlaufend

Umwelt- und Klimaschutz

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Energie & Klima in Neubau und Bestand	Wir konzipieren eine Klimastrategie mit zukunftsorientierten Maßnahmen	Klimastrategie: Ableitung von Klimazielen und Entwicklung einer Dekarbonisierungs-Roadmap	In Durchführung
		Start eines umfassenden Pilotprojektes im Rahmen der Klimastrategie	In Durchführung
		Mitgliedschaft Initiative Wohnen.2050	Fortlaufend
		Hohe energetische Standards und Ausbau erneuerbarer Energien im Neubau und Gebäudebestand	Fortlaufend
		Erarbeitung einer Photovoltaik-Anlagen- Strategie	Abgeschlossen
		Investitionen von 50 Mio. Euro in die Errichtung neuer Photovoltaik-Anlagen bis 2032	Geplant
		Ökologische Baustoffe	Wir prüfen den Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien
Ertüchtigung der Fassade Polystyrol-frei	Fortlaufend		
Wir bieten innovative Mobilitätslösungen für unsere MieterInnen an	Erarbeitung einer E- Ladeinfrastrukturstrategie		Abgeschlossen
	Errichtung von 500 elektrifizierten Stellplätze bis 2024		In Durchführung
	Carsharing-Angebot für MieterInnen (SpreeAuto)		Fortlaufend
	Partizipation an internationalen Forschungs- und Förderprojekten mit Fokus auf E-Mobilität		Fortlaufend
	Errichtung von vier Jelbi- Mobilitätsstationen in Kooperation mit der BVG		Abgeschlossen
Wir fördern die Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln unserer Mitarbeitenden	Schaffung von Anreizen für unsere MitarbeiterInnen zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs, von Fahrrädern und Elektro- und Hybridfahrzeugen		Fortlaufend
Wir fördern die biologische Vielfalt auf unseren Grünflächen	„Städtisch Grün“: Pilotprojekt zur nachhaltigen Bewirtschaftung von Gewobag-Grünanlagen mit dem Kooperationspartner Stiftung Naturschutz Berlin	In Durchführung	

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Nachhaltigkeitsmanagement	Wir etablieren Nachhaltigkeit weiter konsequent in unserer Unternehmenskultur	Etablierung einer Governance-Struktur Nachhaltigkeit	In Durchführung
		Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse	Abgeschlossen
		Entwicklung eines Code of Conduct und Überarbeitung des Unternehmensleitbildes	Abgeschlossen
Sustainable Finance	Wir verbreitern unsere InvestorInnen-Basis mit Fokus auf nachhaltigen Investitionen	Veröffentlichung Social Finance Framework	Abgeschlossen
		Anleihebegebung des Social Bond	Fortlaufend
		Durchführung eines ESG-Risk-Ratings durch Sustainalytics	In Durchführung
		Teilnahme am Certified Sustainable Housing Label	Fortlaufend
Compliance	Wir entwickeln unser Compliance-Management-System weiter	Zertifizierung unseres internen Compliance-Management-Systems anhand der acht Kriterien des Instituts für Corporate Governance (ICG)	Geplant
		Entwicklung und Umsetzung verschiedener interner Richtlinien: <ul style="list-style-type: none"> Zuwendungsrichtlinie für MitarbeiterInnen Richtlinie für Interessenkonflikte Digitales Hinweisgebersystem Case Management 	In Durchführung
		Entwicklung eines Business Code of Conduct	In Durchführung
		Optimierung unseres Geldwäschepräventionssystems	Geplant
		Implementierung einer Sanktionslistenprüfung	In Durchführung
		Erweiterung der Angebote in der Gewobag Service-App	Fortlaufend
Digitalisierung & Nachhaltigkeit	Wir arbeiten an der Entwicklung und Umsetzung von innovativen Ideen und digitalen Lösungen für mehr Kundenzufriedenheit und Nachhaltigkeit	Digitalisierung wesentlicher Prozesse: <ul style="list-style-type: none"> Digitalisierung der Wohnungsabnahmen und -übergaben mit MieterInnen Digitale Auftragserfassung bei Wohnungseinzelsanierungen vor Ort Pilotprojekt digitaler Mietvertragsabschluss 	In Durchführung
		Investitionen in den Ausbau von Glasfasernetzen i. H. v. 33 Mio. € bis 2032	Geplant
		Innovations- und Start-up-Programm: Durchführung eines Innovationswettbewerbs	Abgeschlossen



Impressum

Für alle Fragen rund um den Webauftritt wenden Sie sich bitte an:

berichte(at)gewobag.de

Anbieter:

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

Vertreten durch:

Vorstand: Snezana Michaelis, Markus Terboven
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Anke Brummer-Kohler

Veröffentlichungstag:

20. Juni 2022

Verantwortlich i. S. d. § 18 Abs. 2 MStV:

Gewobag Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft Berlin
Anne Grubert
Pressesprecherin
Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

Gesamtprojektleitung und Redaktion Geschäftsbericht:

Robert Schaefer/Volker Hartig (Unternehmenskommunikation)

Redaktion Nachhaltigkeitsbericht:

Leonore Herzberg, Nachhaltigkeitsbeauftragte der Gewobag
In Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsausschuss der Gewobag

denkstatt

www.denkstatt.eu ↗

Konzept, Design, Redaktion und Entwicklung:

heureka GmbH – einfach kommunizieren.
Renteilichtung 1
45134 Essen
www.heureka.de ↗

Kontakt Gewobag:

Telefon: 0800 4708-800
Telefax: 030 4708-4510
E-Mail: [info\(at\)gewobag.de](mailto:info(at)gewobag.de)

Register:

Sitz der Gesellschaft: Berlin
Registergericht: Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Registernummer: 96 HRB 3445

Umsatzsteuer:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a
Umsatzsteuergesetz:
DE136630054

Aufsichtsbehörde:

Für Tätigkeiten nach § 34c GewO
Bezirksamt Mitte von Berlin
Karl-Marx-Allee 31
10178 Berlin

Streitschlichtung:

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an
Streitbeilegungsverfahren vor einer
Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Verhaltenskodex:

Die Gesellschaft wendet den Deutschen Corporate Governance
Kodex in der von der Senatsverwaltung für Finanzen des Landes
Berlin herausgegebenen Fassung (Berlin CGK) an.

Haftung für Inhalte:

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene
Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen
verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter
jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde
Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu
forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.
Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von
Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon
unberührt. Bei Bekanntwerden von entsprechenden
Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend
entfernen.

Haftung für Links:

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar.

Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen

Urheberrecht:

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet. Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.

Fotos/Videos:

Boheifilm | Agentur für Film- und Videoproduktion Berlin

heureka GmbH – einfach kommunizieren.

Axel Springer Syndication Berlin

und weiteren Bildern aus dem Gewobag-Archiv.