



Umwelt- und Klimaschutz im Neubau und Bestand



Inhalt

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

Der globale Klimawandel ist eine der größten Krisen unserer Zeit. Und auch andere Umweltprobleme wie der Rückgang der Artenvielfalt betreffen die Gewobag. Wohl in keinem anderen Themenfeld stellt uns die Aufgabe, „Zukunft in ein Gleichgewicht“ zu bringen, vor derart große Herausforderungen. Auf den folgenden Seiten lesen Sie, wie wir durch unsere Klimastrategie und energetische Sanierungsprojekte, nachhaltige Mobilitätsangebote, artenreiche Grünflächen, ökologische Baumaterialien und die Weiterentwicklung der Energieversorgung unserer Quartiere zum Umwelt- und Klimaschutz beitragen.



„Als Unternehmen der Wohnungswirtschaft hat unser Tun erheblichen Einfluss auf unsere Umwelt und das Klima. Dementsprechend groß ist die Verantwortung, die wir tragen. Unsere Ziele sind ehrgeizig, und die entsprechenden Maßnahmen können wir nur Schritt für Schritt umsetzen – von der sicheren und nachhaltigen Energieversorgung unserer Quartiere bis hin zur Förderung der Artenvielfalt in unseren Außenanlagen. Dies gilt für den Neubau wie auch den Bestand. Dafür braucht es Überzeugung, Know-how und gute Strategien.“

Snezana Michaelis,
Vorstandsmitglied der Gewobag

Strategisch gegen den Klimawandel

Angesichts des Klimawandels und seiner dramatischen Folgen ist der Klimaschutz eine unserer drängendsten Aufgaben. Rund 74.500 Wohneinheiten umfasst der Gesamtbestand der Gewobag. Damit ist er ein großer CO₂e-Emittent. Unsere Klimaziele sind ehrgeizig: Bis 2045 wollen wir unseren Gebäudebestand klimaneutral gestalten. Damit erfüllen wir auch die Anforderungen, die nationale und internationale Klimaschutzgesetze und -abkommen an uns stellen.

Klimaschutz ist auch ein wichtiges Thema der „Richtlinie Umwelt“, die unser Vorstand 2022 verabschiedet hat. Diese Richtlinie enthält darüber hinaus verpflichtende Vorgaben für die Bereiche Ressourcennutzung, Schadstoffe, Biodiversität, Zusammenarbeit und Kommunikation mit Interessengruppen sowie zu unserer Berichterstattung. [Hier](#) finden Sie unsere neue „Richtlinie Umwelt“.

Entwicklung unserer Klimastrategie

Vieles konnten wir bereits erreichen und dadurch im Vergleich zu 1990 60 Prozent unserer jährlichen CO₂e-Emissionen einsparen. Damit sind wir auf einem guten Weg, die Vorgaben des deutschen Klimaschutzgesetzes, die Emissionen bis 2030 um 65 Prozent zu reduzieren, zu erfüllen. Trotzdem gibt es bis zur Erreichung unseres Zieles „klimaneutral bis 2045“ noch einiges zu tun. Aus diesem Grund haben wir 2022 eine langfristige Klimastrategie erarbeitet, die wir dem Vorstand und dem Aufsichtsrat präsentiert haben und die wir 2023 weiter vertiefen werden.

Die Basis der Klimastrategie ist eine CO₂e-Bilanz, die wir nach den Prinzipien des Greenhouse Gas Protocols erheben und berechnen. Im Jahr 2021 lagen unsere CO₂e-Emissionen durchschnittlich bei 25 Kilogramm CO₂e pro Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr (Scope 1, Scope 2 und Scope 3.3). Bis 2045 wollen wir diesen Wert auf unter 10 Kilogramm CO₂e pro Quadratmeter Wohnfläche reduzieren.

Im Rahmen der Entwicklung unserer Klimastrategie haben wir mehrere Szenarien erarbeitet und uns nach genauerer Prüfung schließlich für einen Zielpfad entschieden. Für die Erreichung des Zielpfads umfasst unsere Klimastrategie folgende Schwerpunkte:



Die Anlagentechnik: Sie ist ein großer Hebel, um CO₂e einzusparen. In erster Linie streben wir an, unsere Gebäude – sofern dies möglich ist – an ein Fernwärmenetz anzuschließen. Falls kein Fernwärmenetz vorhanden ist, sind Wärmepumpen unser Mittel der Wahl. Altbauten, die etwa dem Denkmalschutz unterliegen und deshalb nicht gedämmt werden können, planen wir, mit Biomethan zu versorgen. Derzeit starten wir ein Projekt, um die Verfügbarkeit von Biomethan für die Gewobag zu prüfen und zu sichern. Bis 2045 beabsichtigen wir, alle veralteten Anlagen aus unseren Gebäuden zu entfernen und die Umrüstung abgeschlossen zu haben.



Die Gebäudehülle: Ziel unserer energetischen Modernisierungsmaßnahmen ist es, den Verlust von Wärme so weit wie möglich zu senken. Bei Modernisierungsvorhaben bauen wir – je nach den Voraussetzungen der Gebäude – nach den KfW-Effizienzhaus-Standards 55 bis 85. Im Durchschnitt sollen unsere Gebäude nach dem Effizienzhaus-Standard 70 modernisiert werden. Damit wir unseren Klimapfad umsetzen können, müssen wir die Quote der energetischen Gebäudemodernisierung schrittweise erhöhen: von rund 1,5 Prozent ab 2025 auf rund 2 Prozent ab 2030. Derzeit liegt unsere energetische Modernisierungsquote bei einem Prozent. Mit der Ertüchtigung der Gebäudehüllen reagieren wir proaktiv auf die Sanierungspflichten, die die geplante Novellierung der EU-Gebäuderichtlinie beinhaltet.

Die Maßnahmen, die zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 beitragen sollen, sind so umfassend, dass wir für die Umsetzung auf passende Fördermöglichkeiten angewiesen sind.

Pilotprojekt Obstallee

Unsere Klimastrategie erproben wir derzeit im Pilotprojekt Obstallee in Spandau. Mit über 5.400 Wohnungen ist die Obstallee unser größtes zusammenhängendes Quartier. Es eignet sich besonders gut als Pilotprojekt, da es von unseren Quartieren das mit dem höchsten CO₂e-Ausstoß ist. Am Beispiel der Obstallee sollen die Maßnahmen aus unserer Klimastrategie konkret durchgespielt werden – bis hin zur Festlegung von Maßnahmen für jedes einzelne Gebäude. Aufbauend auf der Prüfung energetischer Einsparpotenziale und Instandhaltungsbedarfe haben wir ein umfassendes energetisches Quartierskonzept entwickelt, das im Einklang mit unserem Klima-Zielpfad steht. Investitionsobjekte wurden bereits in den Bauplan aufgenommen; zusätzlich haben wir das Szenario „Aufbau eines Nahwärmenetzes“ untersucht und die Möglichkeiten einer Versorgung des Quartiers mit Geothermie geprüft. Das Pilotprojekt wird uns vertiefende Erkenntnisse dazu liefern, mithilfe welcher Maßnahmen wir unseren Gebäudebestand bis 2045 klimaneutral gestalten werden können.



Ausblick

Im Jahr 2022 lag unser Fokus auf der Entwicklung unserer Klimastrategie. Die Maßnahmen, die sich aus dem Zielpfad ergeben, werden wir ab 2023 mit konkreten Planungsansätzen pro Objekt spezifizieren. Dazu werden wir detaillierte Bestandsanalysen durchführen und genauere Kostenansätze erarbeiten. Gleichzeitig wird sich die Gewobag mit dem Aufbau eines zielgerichteten CO₂e-Controllings befassen und Themen wie die zukunftssichere Versorgung mit erneuerbaren Energien und die Auswirkungen von grauen Emissionen weiterdenken.

Unsere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten

Wir arbeiten fortlaufend daran, unseren Gebäudebestand instand zu halten und zu modernisieren. Dabei können wir den Energieverbrauch eines Gebäudes schon jetzt maßgeblich reduzieren und große Mengen an CO₂e-Emissionen einsparen. Wir setzen moderne Heizungsanlagen ein und versorgen die Gebäude mit Strom aus erneuerbaren Energien, um die Energieeffizienz und den ökologischen Fußabdruck zu verbessern. Gleichzeitig erhöht eine Sanierung den Wert des Gebäudes und die Wohnqualität für unsere MieterInnen. So können die Dämmung der Fassade, des Daches oder der Kellergeschosdecken sowie neue Fenster Heizkosten reduzieren und ein angenehmes Klima im Haus schaffen.

Investitionen in Zukunftsfelder

Im Jahr 2022 wurden 2,35 Prozent unseres Bestandes modernisiert bzw. instand gehalten (aktivierungsfähig). Bei unseren Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten konzentrieren wir uns auch weiterhin auf große Wohnanlagen und Siedlungen, um Maßnahmen bündeln zu können. Es geht darum, ganzheitliche Quartiersentwicklungen umzusetzen, die Elemente wie Mobilitätskonzepte, Ladeinfrastruktur, umfassende Energiekonzepte mit Einsatz von Photovoltaik und Wärmepumpen oder den Ausbau von Telekommunikationsinfrastruktur wie zum Beispiel Glasfaser beinhalten – Zukunftsfelder, in die die Gewobag verstärkt investiert. Bei all diesen Maßnahmen achten wir darauf, dass sie im Einklang mit unserer Klimastrategie stehen. Weitere Informationen zum Thema ganzheitliche Quartiersentwicklung finden Sie in [Kapitel 1](#).

Modernisierungsprojekt Buckower Höfe

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 entwickeln wir die Großsiedlung in Berlin-Neukölln ganzheitlich weiter und schaffen dabei gleichzeitig 255 neue Wohnungen. Dazu errichten wir fünf Neubauten. Zusätzlich erhalten 16 Objekte eine energieeffiziente Dachaufstockung – errichtet überwiegend in Holzbauweise. Ergänzt werden die baulichen Maßnahmen durch den Aufbau einer zentralen Wärmeversorgung mit einem Blockheizkraftwerk sowie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern. Zudem wird die gesamte Wohnanlage durch mineralische Wärmedämmung und Fenstererneuerung energetisch saniert und vorhandene Schadstoffe entfernt.

Die Hälfte der entstehenden Wohnungen wird zu maximal 8,20 Euro pro Quadratmeter an InhaberInnen eines Wohnberechtigungsscheins vermietet. Neben einer Kita, Einkaufsmöglichkeiten und zielgruppenspezifischen Begegnungsorten (zum Beispiel einem Jugendtreff) soll auch unser Wohn!Aktiv-Konzept im bestehenden SeniorInnen-Wohnhaus umgesetzt werden.

In Summe werden wir die CO₂e-Emissionen in den Buckower Höfen signifikant reduzieren – von 40 auf unter 10 Kilogramm CO₂e pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Neubauten, die Dachaufstockungen und teilweise auch die modernisierten Bestandsgebäude werden der KfW-Energieeffizienzklasse 55 entsprechen. Neben der Reduktion von CO₂e-Emissionen gilt unsere Aufmerksamkeit auch der Schadstoffsanierung. Die Entfernung asbesthaltiger Bauelemente hat dabei eine hohe Priorität.

Darüber hinaus erstellt die Gewobag für die Buckower Höfe ein Mobilitätskonzept, das die Aspekte E-Mobilität und Fahrradabstellplätze sowie die Verbesserung der öffentlichen Anbindung integriert.

Bis zur Fertigstellung im Jahr 2028 investieren wir rund 185 Millionen Euro in die ganzheitliche Modernisierung der Buckower Höfe. Dieses Projekt soll zukünftig als Vorbild für die Sanierung anderer Großsiedlungen im Sinne einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung dienen.

Instandsetzungsprojekt Kirchbachstraße – Parkhaus inkl. Urban Gardening

Mit dem Projekt in der Kirchbachstraße 1-2 in Berlin-Schöneberg verfolgen wir gleich mehrere Ziele: Wir wollen den Instandsetzungsrückstau beheben, Angsträume beseitigen und damit die Sicherheit erhöhen, die Nachbarschaft aktivieren und ökologische Kreisläufe schließen. Dafür setzen wir ein Parkhaus instand und verbinden es mit einem Urban-Gardening-Projekt. So wird nicht nur der Standort aufgewertet, sondern auch das Stadtklima positiv beeinflusst und die Identifikation der AnwohnerInnen mit dem Ort gestärkt.

Neben klassischen Instandhaltungsmaßnahmen im Parkhaus wird das oberste, bislang ungenutzte Parkdeck in eine Urban-Gardening-Fläche umgewandelt: Hier entstehen Ackerflächen, Hochbeete, ein Gewächshaus, Flächen zum Verweilen und für Schulungen sowie eine Küche, eine Garderobe und WCs. Das Dach des Wohngeschosses wird begrünt und

mit einer Photovoltaikanlage versehen. Ein Aufzug sichert den barrierefreien Zugang von allen Parkhausebenen auf das Parkdeck.

Ein wichtiges Element des Projektes ist die frühzeitige Einbindung der zukünftigen NutzerInnen der Urban-Gardening-Fläche in den Realisierungsprozess, wodurch sie das Projekt mitgestalten können.



Die sichere und nachhaltige 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 wahr, die Energiewende aktiv mitzugestalten. Seit 2015 stellt die Gewobag ED die Wärmeversorgung unserer zentralbeheizten und zentral mit Warmwasser versorgten Quartiere sicher und organisiert den zuverlässigen Betrieb der Anlagen. Um klimaschädliche Abgase zu reduzieren, optimiert sie außerdem kontinuierlich den Betrieb und den Energieeinkauf. Nicht zuletzt durch die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine legt die Gewobag ED jetzt verstärkt ihren Schwerpunkt darauf, den Einsatz von Gas zur Wärmeerzeugung durch andere Energieträger zu ersetzen. So wird beim Einbau von neuen Wärmeerzeugungsanlagen geprüft, ob die Nutzung von Wärmepumpen und Fernwärme möglich ist. Weitere Bausteine unserer nachhaltigen Energieversorgung sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie perspektivisch der Einsatz von Biogas.

Unsere Photovoltaikstrategie

Die Gewobag verfügt insgesamt über 36 Photovoltaikanlagen in ihren Beständen. In den kommenden Jahren werden wir die Zahl dieser Anlagen deutlich erhöhen. Deshalb haben wir im Jahr 2021 eine Strategie zum Ausbau der Photovoltaikversorgung unseres Wohnungsbestandes verabschiedet. Diese sieht vor, bis 2033 rund 50 Millionen Euro für die Errichtung neuer Photovoltaikanlagen einzusetzen. So werden wir zukünftig bei allen Neubauten, Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten sowie im Bestand den Bau dieser Anlagen mitdenken und plangemäß ca. 16.500 Tonnen CO₂e einsparen. Der dabei gewonnene Strom soll, wenn technisch und wirtschaftlich sinnvoll, vorrangig unseren MieterInnen zur Verfügung gestellt und als Allgemeinstrom – zum Beispiel für die Beleuchtung im Treppenhaus – genutzt werden. Den überschüssigen Strom speisen wir in das öffentliche Netz.

Verantwortlich für die Planung und Umsetzung der Photovoltaikanlagen sind das Asset-Management sowie unsere Tochtergesellschaft Gewobag ED in Zusammenarbeit mit unserem Fachbereich Technik. Unsere Photovoltaikstrategie bereitet uns auch auf das kommende Berliner Solargesetz vor. Dieses schreibt vor, dass ab 2023 mindestens 30 Prozent der Bruttodachfläche von Neubauten und 30 Prozent der Nettodachfläche von Bestandsgebäuden bei wesentlichen Umbauten des Dachs solar genutzt werden müssen.

Quartier-Strom für unsere MieterInnen

Quartier-Strom ist eine Marke der Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, unter der elektrischer Strom dezentral in Blockheizkraftwerken (BHKW) oder mithilfe von Photovoltaikanlagen erzeugt wird. Derzeit erzeugen 26 Photovoltaikanlagen und 33 Blockheizkraftwerke direkt in den Quartieren lokalen Strom und Wärme für unsere MieterInnen. Durch den Einsatz von BHKWs verringern wir in einigen Anlagen die CO₂e-Emissionen der Wärmeversorgung um über 50 Prozent.

Gemeinsam mit den Berliner Stadtwerken hat die Gewobag 2022 ein neues Quartier-Strom-Projekt verwirklicht: Auf dem achtgeschossigen Karree an der Rhinstraße 143 wurde eine 100 kWp leistende Photovoltaikanlage installiert, mit der 317 Haushalte in Lichtenberg mit Ökostrom vom eigenen Dach versorgt werden können. Die baulichen Voraussetzungen für dieses Projekt waren ideal, weil die Gewobag die Anlage bereits bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt hatte. So konnten wir Kosten für die nachträgliche Ertüchtigung vermeiden. Mit den Mieterstrom-Anlagen auf den Dächern haben unsere MieterInnen die Möglichkeit, direkt an der Energiewende mitzuwirken.

Weitere Photovoltaikprojekte

Im Neubauquartier WATERKANT Berlin realisieren wir derzeit unser erstes eigenes Photovoltaikprojekt: Insgesamt sieben Gebäude haben wir mit 600 Quadratmetern Modulfläche für Photovoltaik ausgestattet. Die Anlagen sind für die Volleinspeisung beim Netzbetreiber angemeldet. Das heißt: Jede auf dem Dach generierte Kilowattstunde Strom wird zu 100 Prozent in das Stromnetz Berlin eingespeist. Bereits vor dem Bau der Gebäude im Spandauer Quartier wurden die technischen Voraussetzungen für die nun errichteten Anlagen berücksichtigt. Weitere Photovoltaikprojekte in der WATERKANT Berlin sind in Planung. Auch im Quartier Buckower Höfe befinden sich eigene Photovoltaikanlagen. Im ersten Halbjahr 2023 sollen die ersten Anlagen in Betrieb gehen.

Sektorkopplung: Energie aus Photovoltaik für E-Mobilität

In den Buckower Höfen planen wir, erstmals ein Projekt zur Sektorkopplung umzusetzen. Hierbei geht es um die intelligente Vernetzung verschiedener Sektoren – in diesem Fall um die Sektoren Energie und Mobilität. Die Umsetzung von Konzepten zur Sektorkopplung unterstützt uns beim Übergang zu einer nachhaltigen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien. Hierfür installieren wir auf dem gesamten Dach des Parkhauses in den Buckower Höfen Photovoltaikmodule mit Speicherstechnologie (Batteriespeicher), sodass sich das Parkhaus mit den darin ebenfalls neu installierten E-Ladestationen selbst versorgen kann.

Energieversorgung unserer Betriebsstätte

Auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz achten wir nicht nur bei unseren Bestandsgebäuden. Auch unsere Gewobag-Zentrale im Spreebogen wird zu 100 Prozent mit Ökostrom versorgt.

Nachhaltige Baustoffe und Vermeidung von Schadstoffen

Baustoffe sind wertvolle Ressourcen. Deshalb versuchen wir bei unseren Modernisierungsvorhaben grundsätzlich, Materialien, die in den Objekten verbaut worden sind, zu erhalten. Können die Treppen oder Türen bestehen bleiben? Müssen die Fenster ausgetauscht werden? Bei jeder Modernisierung stellen wir uns diese Fragen. Wir ersetzen Bauteile nur, wenn gesetzliche Vorgaben dies erfordern – etwa das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) oder Vorgaben zum Brandschutz und zu Gefahrstoffen – oder wenn das Material verschlissen ist. Auch bei Neubauprojekten gehen wir neue Wege, um die Nachhaltigkeit unserer Bauaktivitäten zu fördern.

Modulare Bauweise im neuen Quartier Landsberger Allee

Bei unserem Neubauprojekt Landsberger Allee sammeln wir derzeit Erfahrungen mit der Modulbauweise: Erstmals in Deutschland kommt hier das modulare Bauen in derart großer Dimension zum Einsatz. Auf dem Areal entstehen vier Gebäude mit über 1.400 Wohnungen, die sich aus über 3.000 Modulen für die verschiedensten Wohnungstypen zusammensetzen.

Während auf herkömmlichen Baustellen viele Baustoffe entsorgt werden müssen, kann die modulare Fertigung im Werk gut gesteuert werden. Ob Trockenbauplatten, Kabel oder Rohre – durch Schnittpläne und gezielte Resteverwertung geht der Rohstoffeinsatz unter Fabrikbedingungen deutlich effizienter vonstatten. Auch sind die Module komplett recycelbar und können noch nach Jahren zerstörungsfrei und einfach abgebaut werden. Da die Module standardisiert sind, können sie unbegrenzt wiederverwendet werden. Durch die serielle und industrielle Fertigung werden bei der Herstellung der Module bis zu 50 Prozent Treibhausgasemissionen eingespart. Ein weiterer Vorteil: Das parallele Bauen ermöglicht um 30 bis 50 Prozent verkürzte Bauzeiten und damit eine frühere Nutzung der Gebäude. Zudem verwendet unser Partner Daiwa House Modular Europe GmbH, mit dem wir das Projekt gemeinsam umsetzen, 90 Prozent Recyclingstahl in der Produktion und recycelt 83 Prozent des Verschnitts und der Produktionsabfälle, die bei der Herstellung der Module anfallen.

Weitere Informationen zu unserem Projekt in der Landsberger Allee finden Sie [hier](#) sowie in [Kapitel 1](#).



Materialpassport mit Madaster

In unserem Quartier an der Landsberger Allee setzen wir erstmals die Software Madaster ein. In diesem Kataster werden alle Materialien und Produkte registriert, die in einem Gebäude verbaut werden. Welchen Beton haben wir verwendet? Wie viel davon wurde wo verbaut? Mit dem sogenannten Materialpassport, der diese Daten zusammenfasst und Auskunft über den Wert der verbauten Materialien gibt, können wir das Gebäude effektiver verwalten. Gleichzeitig erhalten wir wichtige Erkenntnisse zur Zirkularität, das heißt zur möglichen Wiederverwendbarkeit von Materialien, und zum materiellen Wert einer Immobilie. Auch graue Emissionen, also solche, die bei Herstellung, Einbau und Abbruch von Bauelementen entstehen, werden durch Madaster errechnet. Kurz: Das Objekt wird um ein Vielfaches transparenter.

Bauen mit Holz

Die Modulbauweise in der Landsberger Allee liefert uns zusätzlich wichtige Erkenntnisse für den Holzbau, den wir künftig vermehrt einsetzen wollen. So fertigen wir beispielsweise in unserem Quartier Buckower Höfe die Zwischendecke, die Außen- und Innenwände der Dachaufstockung sowie die neue Dachdecke ganz oder teilweise aus Holz. Die Holzmodul- bzw. Holzhybridbauweise eignet sich dafür nicht nur aufgrund ihrer Leichtigkeit. Holz als Baustoff bietet auch einen guten Wärmeschutz im Sommer und im Winter, sorgt für ein angenehmes Raumklima und zeichnet sich über den gesamten Lebenszyklus hinweg durch einen geringeren Energieeinsatz und CO₂e-Ausstoß aus.

Beseitigen von Asbest und weiteren Schadstoffen

Im Jahr 2022 wurden 3.000 Gewobag-Wohnungen als asbestfrei bestätigt, nachdem sie auf Schadstoffe überprüft wurden und bei Bedarf eine Asbestsanierung durchgeführt wurde. Unser Ziel ist es, Asbest aus all unseren Gebäuden und Wohneinheiten systematisch zu entfernen. Deshalb haben wir in den letzten Jahren in der Gewobag Prozesse und Verantwortlichkeiten zum Umgang mit Gebäudeschadstoffen (Schadstofforganisation) aufgebaut und stetig weiterentwickelt. In diesem Zuge haben wir unter anderem auch die Stelle eines Gefahrstoffkoordinators geschaffen. Wie klassische Umweltbeauftragte überwacht die Person die Einhaltung der relevanten Schadstoff- und Entsorgungsprozesse, beobachtet Rechtsänderungen und informiert darüber, ist unsere interne Ansprechperson für alle Fragen zum Umgang mit Asbest und führt Schulungen für unsere MitarbeiterInnen durch.

Mit unserer Schadstofforganisation werden wir den arbeitsschutzspezifischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Anforderungen an den Umgang mit Gebäudeschadstoffen – insbesondere mit Asbest – gerecht; in vielen Fällen gehen wir auch über das gesetzlich Geforderte hinaus. So lässt die Gewobag als Bauherr schon heute vor nahezu jeder Baumaßnahme das Gebäude bzw. die Gebäudeteile auf Schadstoffe untersuchen. Die Ergebnisse stellen wir den ausführenden Unternehmen anschließend zur Verfügung. Auch vermeiden wir konsequent den Einsatz von Fassadendämmstoffen aus Polystyrol. Stattdessen verwenden wir bei Sanierungs- und Neubauprojekten ausschließlich mineralische Dämmstoffe.

Nachhaltige Flächennutzung

Doch Nachhaltigkeit geht weit über den ressourcenschonenden Einsatz von Baustoffen und die Beseitigung von Schadstoffen hinaus. Bei unseren Neubauprojekten achten wir beispielsweise auch auf die Vermeidung von Flächenversiegelung. Durch Nachverdichtung und Dachaufstockungen schaffen wir neuen Wohnraum. Bei rund 1.600 Wohnungen, die sich derzeit im Bauprogramm befinden, kommen wir ganz ohne die Versiegelung neuer Flächen aus. So entstehen in der Seelenbinderstraße rund 200 neue Wohnungen anstelle eines eingeschossigen Supermarkts. In der Meraner Straße ergänzen wir ein bestehendes Quartier um zwei Gebäude unter anderem auf ehemaligen Parkplätzen und schaffen so 120 neue Wohnungen – mitten in Schöneberg. Rund 4.800 Wohnungen des aktuellen Bauprogramms wurden oder werden bereits auf vormals gewerblich genutzten Flächen gebaut, wodurch keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Beispiele sind die Insel Gartenfeld mit rund 1.100 Wohnungen und die Köpenicker Wendenschloßstraße mit 255 Wohnungen.

Mobilitätskonzepte für unsere MieterInnen und MitarbeiterInnen

Durch ganzheitliche Mobilitätskonzepte in unseren Quartieren möchten wir unsere MieterInnen inspirieren, klima- und stadtverträglich unterwegs zu sein. Deshalb haben wir in einigen Quartieren mit unserem Kooperationspartner BVG Jelbi-Mobilitätsstationen eröffnet, an denen Fahrräder, E-Scooter, Roller und Autos verschiedener Anbieter 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 haben wir Ende 2020 die erste Station in einem Berliner Außenbezirk platziert und förderten damit die nachhaltige Stadtentwicklung am Stadtrand. Die Mobilitätsstationen wurden von unseren MieterInnen so gut angenommen, dass wir hier das Angebot zukünftig aufstocken und um Lastenräder erweitern werden.



Unsere E-Ladeinfrastruktur-Strategie

Mit unserer E-Ladeinfrastruktur-Strategie verfolgen wir gleich mehrere Ziele: Wir wollen den steigenden Bedarf an Elektromobilität decken, den Nachfragen unserer MieterInnen nachkommen und einen Beitrag zur Verkehrswende sowie zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten. Durch Investitionen in Höhe von rund 35 Millionen Euro bis 2033 setzen wir unsere Strategie in die Realität um. 2022 erfolgten die ersten Vorprüfungen für die Errichtung von Ladeinfrastruktur auf MieterInnen-Stellplätzen. Bereits Ende 2022 konnten wir für 10 Standorte veranlassen, dass diese mit einer Wallbox ausgerüstet werden (80 Stellplätze) bzw. vorgerüstet werden, um sie bei Bedarf mit einer Wallbox auszustatten (50 Stellplätze). Bis 2025/26 planen wir, in Summe rund 500 elektrifizierte Stellplätze einzurichten und weitere 1.300 Stellplätze technisch vorzubereiten. Die Lademöglichkeiten werden sowohl im Bestand als auch im Neubau geschaffen und mit zertifiziertem Grünstrom versorgt. Mit unserer Strategie tragen wir auch aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen Rechnung, wie dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), das 2021 zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur erlassen wurde, und dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), das unter bestimmten Bedingungen den Anspruch auf eine eigene Ladestation für MieterInnen verankert. Die Umsetzung all dieser Maßnahmen führt dazu, dass wir zukünftig in immer mehr Quartieren die Anmietung eines Stellplatzes mit E-Ladeinfrastruktur anbieten können.

Ein besonderes Angebot halten wir für die BewohnerInnen der Quartiere Wohnpark Mariendorf und Falkenberg bereit: Als nachhaltigere Alternative zum eigenen Auto können sie Elektrofahrzeuge – unsere SpreeAutos – mieten. In Kooperation mit Allego stellen wir unseren

MieterInnen seit 2016 zusätzlich öffentliche E-Ladestationen auf den Grundstücken der Gewobag zur Verfügung. Diese Stationen werden wir 2023 auf Schnelllader aufrüsten, sodass dort künftig mit bis zu 150 Kilowattstunden geladen werden kann. Die Kooperation konnten wir 2022 um weitere 10 Jahre verlängern.



EU-Projekte zur Elektromobilität

In Förder- und Forschungsprojekten arbeiten wir mit zahlreichen internationalen PartnerInnen aus dem In- und Ausland zusammen und stärken so den Wissensaustausch zum Thema E-Mobilität. Derzeit beteiligt sich unser Mobilitätsteam unter anderem an dem EU-Projekt USER-CHI. Das Projekt MEISTER konnten wir 2022 erfolgreich abschließen.

Als Teil des EU-Förderprogramms HORIZON 2020 beschäftigt sich USER-CHI hauptsächlich mit Ladeinfrastruktur und digitalem Parkraummanagement. In Berlin, aber auch in Barcelona, Budapest, Rom, Turku, Florenz und Murcia werden Digitalanwendungen zur Stärkung der Elektromobilität konzeptioniert und getestet. In Berlin sind so sechs neue Ladeangebote in zwei Quartieren entstanden. An den innovativen und nutzerfreundlichen Ladesäulen können MieterInnen und andere NutzerInnen ihr Elektrofahrzeug zuverlässig und schnell aufladen und parken. Das Projekt MEISTER beschäftigte sich mit neuen Geschäftsmodellen rund um Ladeinfrastruktur- und Sharing-Angebote. Neben dem quartierseigenen E-Carsharing-Angebot SpreeAuto steht den NutzerInnen im Quartier Wohnpark Mariendorf ein Mobilitätsmonitor zur Verfügung. Dieser zeigt ihnen in Echtzeit, mit welchem Verkehrsmittel sie am schnellsten ans Ziel kommen.

Nachhaltige Mobilität für unsere MitarbeiterInnen

Auch unsere MitarbeiterInnen unterstützen wir dabei, ihre Wege klimafreundlich zurückzulegen. Neben einem Leasingprogramm für hochwertige Fahrräder bieten wir Zuschüsse zum Erwerb eines BVG-/VBB-Tickets an. Die VBB-Tickets für unsere Auszubildenden übernehmen wir zu 100 Prozent. Zusätzlich stellen wir unseren MitarbeiterInnen einen Fuhrpark aus 16 Elektro- und vier Hybridfahrzeugen sowie 32 E-Ladepunkte in unserer Tiefgarage zur Verfügung. Bessere Konditionen für das Leasing von E-Autos von unserem Partner Volkswagen sollen Anreize für einen privaten Umstieg geben. Auch die Fahrradkultur möchten wir in unserem Unternehmen fördern. Daher steht unseren MitarbeiterInnen eine 320 Quadratmeter große Fahrradgarage mit rund 120 Stellplätzen, Lademöglichkeiten für Pedelecs, Schließfächern, Reparaturstationen und Duschen zur Verfügung.

Biodiversität

Berlin ist nicht nur ein Zuhause für fast vier Millionen Menschen, auch zahlreiche Tier- und Pflanzenarten leben hier. Auf rund zwei Millionen Quadratmetern Grünfläche und mit mehr als 26.000 Bäumen im Gewobag-Bestand übernehmen wir Verantwortung für den Erhalt der Biodiversität. Die Außenanlagen unserer Quartiere tragen außerdem zu einem angenehmen Stadtklima bei.

„Städtisch Grün“ – Pilotprojekt zur nachhaltigen Pflege unserer Außenanlagen

Gemeinsam mit der Stiftung Naturschutz Berlin haben wir 2021 das Pilotprojekt „Städtisch Grün“ gestartet, mit dem wir die biologische Vielfalt in den Quartieren weiter fördern und unsere Grünanlagen aufwerten wollen – für Mensch, Tier und Stadtklima. So entwickeln wir die Außenflächen der Paul-Hertz-Siedlung in Charlottenburg-Nord nachhaltig weiter: durch verlängerte Mahd-Intervalle, regionale Pflanzenarten, veränderte Gehölzschnitte, Wildblumenwiesen und Nisthilfen. 2022 haben wir die Grünpflege umgestellt, ein Monitoring von Wildbienen und Pflanzen durchgeführt sowie unsere MieterInnen und die Kinder der nahe gelegenen Grundschule kommunikativ eingebunden. Zu jeder Jahreszeit informierten Hausaushänge über die anstehenden Pflege Themen und den Nutzen für Mensch und Tier.

Was können wir noch für die Gesundheit und Vielfalt unserer Grünanlagen tun? Wie gehen wir mit der Trockenheit um? Diese Fragen begleiten uns in der aktuellen Phase. Doch auch erste Erfolge sind bereits zu verzeichnen: Kleine Blühinseln bieten Nahrung für Insekten und Vögel; auf einigen Wiesen hat sich die Gesamtartenzahl schon erhöht. Mit einfachen Maßnahmen – etwa das Laub liegen zu lassen und Schichtholzhecken anzulegen – können Habitatstrukturen und -qualität verbessert werden. Unser Projekt begleiten wir kommunikativ durch Mitmachangebote und Events, Artikel in Online- und Printmedien sowie durch regelmäßige Sprechstunden der Stadtnatur-RangerInnen im Quartier. Weitere Informationen zu „Städtisch Grün“ finden Sie [hier](#).

Unser übergeordnetes Ziel ist es, aus den Erkenntnissen dieses Projekts und dem neu entwickelten „grünen Handbuch“ (siehe nachfolgenden Absatz) einen Handlungsleitfaden für die Gestaltung und Pflege der Außenanlagen unserer Quartiere zu entwickeln und die Ergebnisse auf den Gesamtbestand zu übertragen.



„Grünes Handbuch“ – Produktkatalog für die nachhaltige Bepflanzung unserer Außenanlagen

Der Klimawandel stellt auch unsere heimischen Pflanzen vor Herausforderungen. Welche von ihnen kommen gut mit Trockenheit und Hitze klar – auch ohne aufwendige Pflege? Welche Pflanzen sind insektenfreundlich und was sollte bei der Planung beachtet werden, damit diese langfristig gedeihen? Gemeinsam mit den Beteiligten des Pilotprojektes „Städtisch Grün“ und einem externen Büro für Landschaftsarchitektur haben wir einen Produktkatalog für solche klimaresilienten und insektenfreundlichen Pflanzen erstellt. Diesen Katalog wollen wir den LandschaftsarchitektInnen, die bei Neubau- und Sanierungsprojekten unsere Außenanlagen (neu)gestalten, als Arbeitshilfe an die Hand geben. Das „Grüne Handbuch“ wurde im Frühjahr 2023 fertiggestellt und wird nun im Rahmen von Ausschreibungen durch unser Team für Neubau und Bestandsinvestition erprobt.

Dachbegrünung im Neubau

Unsere Neubauten erhalten standardmäßig Flachdächer, die extensiv begrünt werden. Ein gutes Beispiel ist auch hier unser Quartier an der Landsberger Allee, das über 10.000 Quadratmeter Dachfläche verfügt. Diese Fläche wird nicht nur begrünt, sondern auch mit Photovoltaikanlagen versehen. Die Dachbegrünung dient in erster Linie dazu, Regenwasser zurückzuhalten. So werden Überflutungen verhindert und das Regenwasser fließt nicht direkt in die Kanalisation. Ein begrüntes Dach speichert stattdessen das Wasser und gibt es nur langsam an die Luft oder den Boden ab, wo es versickern kann. Zudem sorgen begrünte Dächer bei Hitze für angenehme Kühlung und fördern die Artenvielfalt.

Biodiversität in unseren Beständen fördern und bewahren

Wir wissen, dass unsere Bautätigkeiten Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt haben. Deshalb prüfen wir bei allen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sorgfältig, wie wir diese Auswirkungen minimieren können. Wenn Vögel durch eine Sanierung ihre angestammten Nistplätze in unseren Fassaden oder Dachrinnen verlieren, richten wir Ausweichquartiere ein. Auch die Umsetzung von Fledermäusen planen wir sorgfältig und in enger Abstimmung mit Sachverständigen und Behörden.

Gemeinsam mit engagierten MieterInnen haben wir auf rund 2.500 Quadratmetern Quartiersfläche Wildblumenwiesen angelegt. Die größte Wiese mit rund 1.000 Quadratmetern befindet sich in der Georg-Ramin-Siedlung; weitere Wiesen legen wir 2023 in Tegel-Süd an. In der Georg-Ramin-Siedlung haben wir auch unser bisher größtes Insektenhotel aufgestellt. Weitere Maßnahmen zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt sind die Einrichtung von Fledermaushotels, Nistkästen sowie die Unterstützung von Berliner Gemeinschaftsgärten.

Begrünte Innenhöfe in Moabit

„Mehr Grün statt Grau“ – so heißt das Begrünungsprogramm des Bezirksamts Mitte für das Fördergebiet in Moabit. Auch für 18 Gewobag-Objekte sind im Rahmen dieses Programms Klimaanpassungs- und Begrünungsmaßnahmen geplant. Das Pilotprojekt will nicht nur das Gebiet aufwerten und den Wohnwert steigern, sondern auch die Biodiversität und eine klimafreundliche Mobilität fördern und das Mikroklima verbessern. Die MieterInnen sind eingeladen, sich aktiv zu beteiligen. Den Start macht die Lübecker Straße 8: Hier erfolgt eine Begrünung eines Teils der Fassade im Innenhof, eine Installation von Brut- und Nistkästen für Vögel und Fledermäuse sowie ein Umbau der Spielflächen. Zudem werden Pflanz- und Gehölzflächen eingerichtet, die mittels aufgefangenen Regenwassers gegossen werden können.

Kennzahlen

166 Mio. €

Investitionen in Modernisierung
und Instandhaltung 2022

50 Mio. €

Investitionen in die Errichtung neuer
Photovoltaik-Anlagen bis 2033

25 kg

CO₂e-Emissionen pro m² Wohnfläche
im Bestand 2021
(Scope 1, Scope 2 und Scope 3.3)

35 Mio. €

Investitionen in den Ausbau von
E-Ladeinfrastruktur bis 2033

Ziele und Maßnahmen

Umwelt- und Klimaschutz

Wesentliches 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
		Umsetzung Pilotprojekt Obstallee im Rahmen der Klimastrategie	In Durchführung
		Hohe energetische Standards und Ausbau erneuerbarer Energien im Neubau und Gebäudebestand	Fortlaufend
		Investitionen von 50 Mio. Euro in die Errichtung neuer Photovoltaikanlagen bis 2033	In Durchführung
		Einbau von Heizungen auf Basis von mind. 65 Prozent erneuerbare Energien ab 2024	Geplant
		Ausbau der Installation von Wärmepumpen	Geplant
Nachhaltige Baustoffe und Vermeidung von Schadstoffen	Wir prüfen den Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien	Vermehrter Einsatz von Holz im Bau	Geplant
		Pilotierung von Modulbauweisen	In Durchführung
		Systematische Beseitigung von Asbest in unseren Beständen durch eingeführte Schadstofforganisation	Fortlaufend
		Einsatz polystyrolfreier Dämmstoffe, u. a. zur Fassadendämmung	Fortlaufend
Mobilität	Wir bieten innovative Mobilitätslösungen für unsere MieterInnen an	Umsetzung unserer E-Ladeinfrastrukturstrategie	In Durchführung
		Ausbau Carsharing-Angebot für MieterInnen (SpreeAuto)	Fortlaufend
		Partizipation an internationalen Forschungs- und Förderprojekten mit Fokus auf E-Mobilität	Fortlaufend
		Umsetzung eines Pilotprojektes zur Sektorkopplung Mobilität und Energie	Geplant
	Wir fördern bei unseren Mitarbeitenden die Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln	Schaffung von Anreizen für unsere MitarbeiterInnen zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs, von Fahrrädern und Elektro- und Hybridfahrzeugen	Fortlaufend
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
		Erprobung neues „Grünes Handbuch“ für die Gestaltung von klimaresilienten Außenanlagen	In Durchführung