

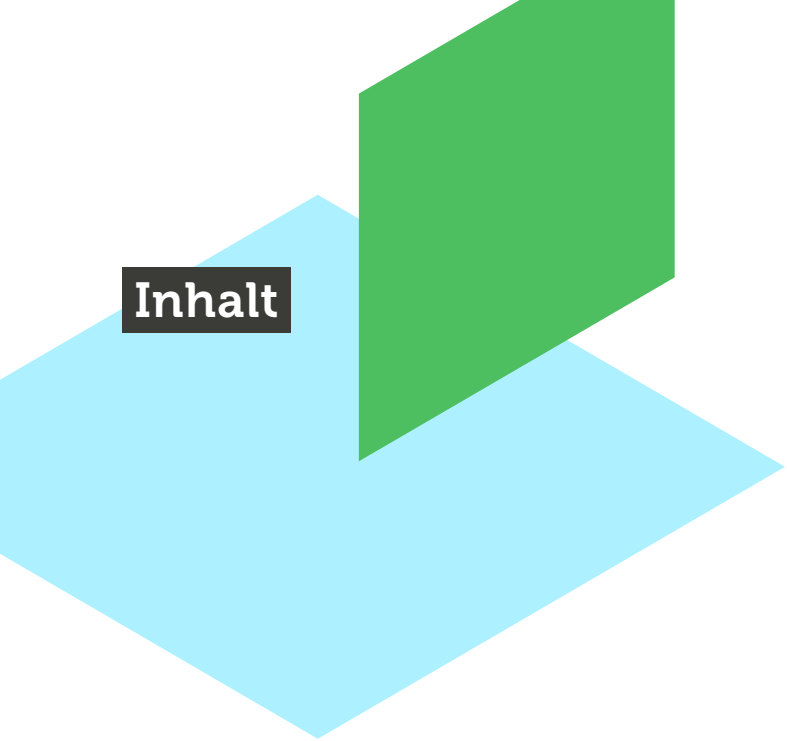


Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Nachhaltigkeitsbericht 2022

Zukunft im Gleichgewicht





Inhalt

Nachhaltigkeitsbericht

- 03 Mehrjahreskennzahlen
- 04 Vorwort des Vorstands
- 07 Nachhaltigkeitsmanagement

Handlungsfelder

- 18 Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins
- 30 Zusammenhalt im Quartier
- 40 Miteinander arbeiten
- 48 Umwelt- und Klimaschutz im Neubau und Bestand
- 63 Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Kennzahlen und Programm

- 73 Nachhaltigkeit in Zahlen
- 83 Übersicht Nachhaltigkeitsprogramm mit Zielen und Maßnahmen
- 88 Impressum

Mehrjahreskennzahlen

Wesentliche Finanzkennzahlen		2022	2021	2020	2019	2018	2017
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	12.968,4	12.611,5	11.401,4	10.267,5	7.811,7	5.613,3
Finanzverbindlichkeiten (inklusive Unternehmensanleihen)	Mio. €	5.107,2	5.048,2	4.680,9	4.356,7	2.519,6	2.343,6
Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	576,4	550,9	543,6	456,3	427,7	401,7
EBITDA (IFRS)*	Mio. €	221,7	223,5	210,3	108,5	144,1	139,0
Jahresergebnis (HGB)	Mio. €	30,1	23,0	29,8	18,5	24,1	28,8
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	130,7	172,4	183,7	213,4	138,7	105,5
Aktivierete Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	54,5	49,0	35,5	27,6	32,6	47,4
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	111,8	98,9	81,5	71,0	72,9	67,0

* Anpassung der Vorjahresangabe aufgrund der Änderung von Bewertungsmethoden.

Kennzahlen Mieteinheiten		2022	2021	2020	2019	2018	2017
Ertragsbringende Mieteinheiten am 31.12 (Wohnen + Gewerbe)	Anzahl	77.344	76.206	74.695	72.172	63.094	61.717
Nettokaltmiete Wohnen (Konzerndurchschnitt)	€/m ²	6,39	6,29	6,30	6,22	6,09	5,93
Ist-Mieten-Multiplikator	x	30,0	30,8	28,6	25,9	24,2	18,9
Fair Value pro m ²	€/m ²	2.396	2.384	2.189	1.994	1.823	1.371

Weitere wesentliche Finanzkennzahlen		2022	2021	2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote (IFRS)*	%	47,0	46,7	46,2	46,8	57,2	49,9
Zinsdeckungsgrad (IFRS)	x	3,7	2,8	2,6	2,6	2,6	2,8
Loan-to-Value Ratio (IFRS)	%	38,1	37,5	39,6	40,0	30,6	35,9

Vorwort des Vorstands



Snezana Michaelis, Vorstand der Gewobag



Markus Terboven, Vorstand der Gewobag

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Partnerinnen und Partner,

es war ein unruhiges Jahr, für unsere Branche und für uns als Gewobag. Nicht unerwartet, aber doch mit ziemlicher Wucht, trafen auch uns Lieferengpässe, eine dynamische Zinsentwicklung sowie die exorbitanten Preissprünge beim Gas. Weitere Herausforderungen ergaben sich aufgrund der Ende 2021 ausgelaufenen KfW-Förderung und durch das für die Landeseigenen Wohnungsunternehmen beschlossene Mietenmoratorium. Trotz dieser Umfeldfaktoren haben wir unsere Ziele erreicht, wie unser Jahresabschluss 2022 zeigt. Wir stehen mit unserem Unternehmen weiter für Stabilität und Langfristigkeit. Wenn wir neuen Wohnraum schaffen und Quartiere entwickeln, ist das ein Versprechen an die Zukunft: Wir planen und bauen stets für mehrere Generationen und gestalten so das Zusammenleben in dieser Stadt. Damit wir bei dem, was wir tun, Erfolg haben, sind Flexibilität und Veränderungswille ebenso bedeutend wie Verlässlichkeit und Kontinuität.

Deshalb haben wir unseren Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht 2022 unter das Motto „ZUKUNFT IM GLEICHGEWICHT“ gestellt. Die Dinge in der Balance zu halten, ist ein wichtiger

Teil unserer Arbeit: Beim Bauen brauchen wir die richtige Mischung aus Zuverlässigkeit und Flexibilität, damit die Ziele eingehalten werden. Erst recht unter Pandemie-Bedingungen. Bei der Quartiersentwicklung bringen wir die Interessen von unterschiedlichen Zielgruppen unter einen Hut. Singles mit Fahrrad haben andere Bedürfnisse als Familien mit Autos, Jugendliche andere als ihre Großeltern. Wir wägen auch ab, was für die Flächen am sinnvollsten ist: neue Sportangebote, Grün fürs Ökosystem, eine Mobilitätsstation, Gewerbe, weiterer Wohnraum? Bei der Energieversorgung müssen wir an die Menschen, ans Geld und ans Klima denken. Bei den Finanzen ist es wichtig, langfristig handlungsfähig zu bleiben, aber auch kurzfristig reagieren zu können. Ein wirtschaftlich solides Fundament ist nicht alles, bildet aber die Grundlage unseres Handelns. Es sichert die Umsetzung des sozialen Gedankens als Teil unseres kommunalen Auftrages. Gleichzeitig ermöglicht es klimafreundliches Handeln, das wiederum fester Bestandteil der Unternehmensstrategie ist. Wir wollen unsere Ziele nicht um jeden Preis erreichen, sondern auf dem bestmöglichen Wege.

All diese Aspekte in ein gesundes Gleichgewicht zu bringen, war 2022 eine besonders fordernde Aufgabe. Umso stolzer sind wir auf zwei Erfolgsmeldungen: Im Jahr 2022 realisierten wir über 1.000 neue Wohnungen, den schwierigen Rahmenbedingungen zum Trotz. Und die Rating-Agenturen haben letztes Jahr die Bewertung für die Bonität der Gewobag verbessert. Damit tragen sie der Tatsache Rechnung, dass wir bei der Finanzierung breit aufgestellt sind und in Fragen von Governance und Unternehmenskultur in die richtige Richtung navigieren.

Zum Gesamtbild für 2022 gehören weitere Neuerungen und Erfolge: Unser derzeit größtes Neubau-Projekt, die WATERKANT Berlin, hat weiter Form angenommen: Die nächsten Bauabschnitte sind fertiggestellt, inklusive Energiezentrale und Supermarkt. Im Wohnpark Mariendorf kam unsere mehrjährige Quartiersentwicklung mit den letzten 141 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten zu einem erfolgreichen Abschluss. Gemeinsam mit den Berliner Stadtwerken haben wir in der Rhinstraße ein Mieterstrom-Projekt verwirklicht. Über 300 Haushalte können hier in Zukunft Ökostrom vom eigenen Dach nutzen und dabei sparen. Mit „Städtisch Grün“, unserem auf drei Jahre angelegten Pilotprojekt für nachhaltiges Grünflächen-Management, sind wir in die nächste Phase eingetreten. Nach der Maxime „digital first“ ist die letzte Ausgabe unseres gedruckten Mietermagazins erschienen, parallel dazu wurde unser digitales Magazin [sowohntberlin.de](https://www.sowohntberlin.de) grunderneuert. Wir entwickelten im letzten Jahr die Grundlagen für eine langfristige Klimastrategie, die wir 2023 vertiefen werden. Wir haben einen neuen Code of Conduct veröffentlicht, darunter auch eine Version für unsere Geschäftspartner. Und wir konnten erfolgreich eine KI für das Bereinigen von Altakten trainieren.

Software, Apps und Künstliche Intelligenz werden uns auch in den kommenden Jahren auf Trab halten. Wie verbindet man das Menschliche, also den persönlichen Kontakt mit technologischem Fortschritt und digitalen Welten? Wie sichert man hier eine Zukunft im Gleichgewicht? Dies sind Fragen, denen wir uns mit Neugier und Professionalität stellen.

Neben vielen technischen Erneuerungen waren es aber vor allem unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die den Unternehmenserfolg gestaltet haben. Die Gewobag hält auch im aufregenden Jahr 2022 ihren Kurs und dafür bedanken wir uns ganz herzlich bei allen so herausragend engagierten Teams.

Dank und Anerkennung gebührt auch unserem Netzwerk. Verlässlich und vertrauensvoll standen Partnerinnen und Partner aus vielen Bereichen an unserer Seite und haben gemeinsam mit uns die unterschiedlichsten Projekte zum Erfolg gebracht. Eine gute Basis für 2023.

Snezana Michaelis
Vorstandsmitglied

Markus Terboven
Vorstandsmitglied

Über diesen Bericht

Der Bericht „Zukunft im Gleichgewicht“ ist der fünfte Nachhaltigkeitsbericht der Gewobag; auch in diesem Jahr steht er als reine Onlinefassung zur Verfügung. Mit unserem Nachhaltigkeitsbericht informieren wir darüber, wie die Gewobag ihre wirtschaftliche, ökologische und gesellschaftliche Verantwortung wahrnimmt. Der Berichtszeitraum deckt das gesamte Kalenderjahr 2022 sowie Anfang 2023 ab. Stichtag für die quantitativen Daten ist der 31.12.2022. Unser Nachhaltigkeitsbericht wurde in Anlehnung an die Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) verfasst.

Der Aufbau unseres Berichts folgt fünf Handlungsfeldern. Am Ende des Berichts finden Sie unser Nachhaltigkeitsprogramm mit allen Zielen und Maßnahmen sowie eine Übersicht über unsere zentralen Nachhaltigkeitskennzahlen, die auf dem Standard der Global Reporting Initiative (GRI) basieren. Die transparente Darstellung dieser Kennzahlen ermöglicht es uns nicht nur, unseren Fortschritt aufzuzeigen, sondern auch, weiteren Handlungsbedarf für die Gewobag zu identifizieren.



Nachhaltigkeits- management

Inhalt

Unsere strategischen Leitplanken →

ESG-Vorstandsziele →

Organisatorische Verankerung im Unternehmen →

Im Dialog mit unseren Stakeholdern →

Wesentlichkeitsanalyse 2021 →

Initiativen & Mitgliedschaften →

Nicht zuletzt durch den fortschreitenden Klimawandel wird Nachhaltigkeit für Unternehmen immer wichtiger. Um langfristig geschäftsfähig zu bleiben und den wirtschaftlichen Erfolg zu sichern, müssen sie Nachhaltigkeitsaspekte in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) berücksichtigen. Denn nur so kann eine zukunftsorientierte, resiliente und langfristig wirtschaftliche Unternehmensentwicklung gewährleistet werden.

Für uns als städtische Wohnungsbaugesellschaft ist es selbstverständlich, unser Unternehmen an Nachhaltigkeitskriterien auszurichten. Welche Auswirkungen hat unser Handeln auf Umwelt und Gesellschaft? Welche wirtschaftlichen Folgen sind zu erwarten? Mit diesen Fragen setzen wir uns innerhalb der Gewobag, aber auch in einem branchenweiten Austausch auseinander. Um Nachhaltigkeitsaspekte systematisch in unsere Strategien, Prozesse und unternehmerischen Entscheidungen zu integrieren und das Thema fest in unserer Unternehmenskultur zu verankern, braucht es einen strategischen Ansatz sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die den Begriff Nachhaltigkeit in ihrem täglichen Handeln mit Leben füllen.

Im Jahr 2022 konnten wir unser Nachhaltigkeitsmanagement umfassender und integrativer ausgestalten. Neue Gremien wie das Nachhaltigkeitsboard und den Klimaausschuss haben wir in unserem Haus etabliert. Darüber hinaus haben wir eine Klimastrategie entwickelt und ließen erstmals ein ESG-Risk-Rating durchführen.

Unsere strategischen Leitplanken

Für die Bereiche Umwelt (E), Soziales (S) sowie Wirtschaft und Unternehmensführung (G) hat die Gewobag im Jahr 2020 strategische Leitplanken entwickelt. Sie definieren unseren Anspruch, unser Unternehmen zukunftsorientiert auszurichten. Wichtige Nachhaltigkeitsthemen, die in der Beschreibung unserer Leitplanken angesprochen werden, finden Sie hervorgehoben.

In den Kapiteln 1 bis 5 sowie in der Ziele- und Maßnahmentabelle am Ende dieses Berichtes finden Sie Informationen darüber, wie wir diese Leitplanken bei unseren Entscheidungen berücksichtigen und im operativen Betrieb umsetzen.

Umwelt und Klima

Wir leisten einen relevanten Beitrag zur Reduzierung von **CO₂e-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 möglichen **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 über Energieeffizienz hinaus: Wir achten auf den Einsatz **ökologischer Baustoffe** (zum Beispiel Holz) und nutzen etablierte Elemente der Kreislaufwirtschaft. Außerdem setzen wir zunehmend auf die Förderung von **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 unterstützen. 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 **Dialog mit unseren MieterInnen** und **integrative Partizipationsprozesse**. In verschiedenen 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 MitarbeiterInnen und gleichzeitig eine effektive Prozessstruktur.

Wirtschaft und Unternehmensführung

Zur Nachhaltigkeit unseres Handelns 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 Kapitalmarkt 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, PolitikerInnen, GeschäftspartnerInnen und LieferantInnen.

Dabei steht die Bereitstellung von ausreichendem und **bezahlbarem Wohnraum** 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 und Arbeiten 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**.

ESG-Vorstandsziele

Unsere strategischen Leitplanken werden durch Vorstandsziele ergänzt, die 2022 zum ersten Mal explizite Nachhaltigkeitsaspekte beinhaltet haben. Alle Vorstandsziele konnten erreicht werden. Nachfolgend werden die Vorstandsziele zum Themenfeld „Nachhaltige Unternehmensentwicklung“ näher erläutert.

ESG-Vorstandsziele 2022

Die Gewobag sollte 2022 erstmals von einer ESG-Rating-Agentur bewertet werden. Mit einem ESG-Risk-Rating der internationalen Rating-Agentur Sustainalytics haben wir dieses Ziel erreicht ([weitere Informationen in Kapitel 5](#)). Außerdem haben wir eine Klimastrategie in Form eines CO₂e-Zielpfads und Maßnahmen zur Zielerreichung definiert sowie ein Pilotprojekt zur beispielhaften Umsetzung der Klimaschutzziele strategisch erarbeitet ([weitere Informationen in Kapitel 4](#)).

Darüber hinaus konnte die Gewobag 2022 eine ganzheitliche Personalentwicklungsstrategie für die nächsten Jahre konzipieren, die alle MitarbeiterInnen-Gruppen im Blick hat. Wichtige Aspekte sind dabei unter anderem die Führungskräfteentwicklung, das Talentmanagement, die Evaluation des Projektes „Arbeitsplatz der Zukunft“ und die Begleitung des damit in Zusammenhang stehenden Veränderungsprozesses. Diese und weitere Themen konnten wir inhaltlich konkretisieren und mit Kosten und Kapazitäten hinterlegen, sodass sie in den nächsten Jahren weiter im Unternehmen verankert werden können. Das Führungskräfteentwicklungsprogramm wurde 2022 bereits umgesetzt, ein konzernweites „Talentmanagement-Programm“ geplant und die intensive Begleitung des Projektes „Arbeitsplatzes der Zukunft (AdZ)“ umgesetzt ([weitere Informationen in Kapitel 3](#)).

ESG-Vorstandsziele 2023

ESG-Vorstandsziel für das Jahr 2023 ist die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes des Modernisierungsprojektes „Buckower Höfe“, wobei der CO₂e-Ausstoß der Objekte im Einklang mit dem Gewobag Klima-Zielpfad von 40 Kilogramm auf unter 10 Kilogramm CO₂e pro Quadratmeter und Jahr reduziert werden soll. Denn der größte Hebel zur Erreichung unserer Klimaziele liegt in der energetischen Modernisierung von großen zusammenhängenden Quartieren. Durch Optimierung der Bau- und Investitionsplanung mit dem Fokus auf Quartiere mit hohem CO₂-Ausstoß wird ein positiver Beitrag zur Erreichung dieser Ziele geleistet.

Organisatorische Verankerung im Unternehmen

Um das Thema Nachhaltigkeit noch stärker in der Gewobag zu verankern, haben wir auch 2022 unsere ESG-Governance weiterentwickelt. Die Hauptverantwortung für das Thema Nachhaltigkeit tragen die beiden Vorstandsmitglieder der Gewobag, die sich mit dem Chief Sustainability Officer (CSO) eng abstimmen. Der CSO ist dafür verantwortlich, dass das Unternehmen seine Verantwortung für Umwelt und Gesellschaft wahrnimmt und seine Nachhaltigkeitsstrategie umsetzt.

Als Schnittstelle zu den Fachbereichen und Funktionsverantwortlichen ist unsere Nachhaltigkeitsbeauftragte mit der entsprechenden Koordination und der Umsetzung der strategischen und regulatorischen Vorgaben betraut. Dabei stimmt sie sich eng mit dem CSO ab. Anfang 2023 wurde der Bereich Strategische Unternehmensentwicklung durch einen Spezialisten für Klimastrategie bereichert, der unter anderem dafür zuständig ist, fachübergreifende Strategien zur Umsetzung des CO₂e-Zielpfads zu entwickeln. Alle Fachbereiche und Stabsstellen wirken unter der Leitung ihrer jeweiligen Führungskraft ebenfalls an der Umsetzung der strategischen Leitplanken mit.

Unsere Nachhaltigkeitsgremien

Unsere Nachhaltigkeitsgremien – das Nachhaltigkeitsboard, der Nachhaltigkeitsausschuss und der Klimaausschuss – sorgen für Transparenz und Entscheidungen in Nachhaltigkeitsfragen.



Nachhaltigkeitsboard

Als Gremium für strategische Entscheidungen setzt sich das Nachhaltigkeitsboard aus den beiden Vorstandsmitgliedern, den Bereichsleitungen, den Stabsstellenleitungen, dem CSO, der Nachhaltigkeitsbeauftragten sowie dem Klimaspezialisten zusammen. Es tagt zweimal im Jahr und darüber hinaus anlassbezogen. Aufgabe des Nachhaltigkeitsboards ist es, Updates zu aktuellen Maßnahmen und Handlungsfeldern zu geben und Nachhaltigkeitsthemen, die für die Gewobag relevant sind, zu identifizieren und zu diskutieren. Außerdem trifft das Board Entscheidungen zu Fragen rund um das Thema Nachhaltigkeit.

Nachhaltigkeitsausschuss

Der Nachhaltigkeitsausschuss ist hierarchieübergreifend mit Mitarbeitenden aus verschiedenen Fachbereichen und Tochterunternehmen besetzt. Er tagt zweimal im Jahr und darüber hinaus anlassbezogen. Aktuelle Themen und Trends, die die Nachhaltigkeitsbeauftragte für den Ausschuss vorbereitet und vorstellt, werden dort beraten. Umgekehrt trägt der Ausschuss relevante Themen aus den Fachbereichen an die Nachhaltigkeitsbeauftragte heran.

Klimaausschuss

Im Rahmen der Entwicklung unserer Klimastrategie wurde 2022 zusätzlich der Klimaausschuss gegründet. Der Klimaausschuss legt Aufgaben und Verantwortlichkeiten abteilungsübergreifend fest und trifft gemeinsam mit dem Vorstand Entscheidungen zu Klimabelangen. Neben dem Vorstand sind die Gewobag Energie- und Dienstleistungsgesellschaft (Gewobag ED), unsere Bereiche Technik, Bestandsmanagement und Finanz-Services in den Klimaausschuss und die daraus resultierenden Aufgaben eingebunden.



„Mit unserem Nachhaltigkeitsmanagement arbeiten wir täglich daran, die Gewobag fit zu machen für die Zukunft. Wir wollen nicht nur nachhaltiger handeln, sondern auch immer transparenter darüber berichten. Mit der neuen EU Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und der EU-Taxonomie kommen umfassende Anforderungen auf unser Unternehmen und unsere Berichterstattung zu. Damit wir bereit sind, wenn diese Richtlinien für uns in Kraft treten, stellen wir schon jetzt unsere Weichen neu.“

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

Im Dialog mit unseren Stakeholdern

Als landeseigenes Wohnungsunternehmen ist die Gewobag in ein großes Netzwerk an Stakeholdern eingebunden. Der intensive Austausch mit ihnen bringt unter anderem Anregungen, wie wir unser Unternehmen weiter verbessern können. Zu unseren wichtigsten Stakeholdern gehören der Gesellschafter – das Land Berlin (vertreten durch die Senatsverwaltungen für Finanzen sowie Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), das Abgeordnetenhaus von Berlin, die Bezirksämter und die Bezirksverordnetenversammlungen der Berliner Bezirke. Darüber hinaus zählen unsere MieterInnen und Mietervertretungen (Mietererrat und Mieterbeiräte), unsere Mitarbeitenden, GeschäftspartnerInnen und LieferantInnen, Organisationen aus Wissenschaft und Forschung, Verbände, MedienvertreterInnen und die allgemeine Öffentlichkeit zu relevanten Stakeholdern unseres Unternehmens. Im Folgenden erfahren Sie, wie wir einen systematischen Austausch mit diesen Stakeholdern gestalten.

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse, die wir 2023/24 erneut durchführen, werden wir ein aktuelles Stakeholder-Mapping entwickeln und unsere Stakeholder erneut zu den wesentlichen Themen der Gewobag befragen.

Land Berlin (Senatsverwaltungen und Abgeordnetenhaus)

Mit dem Land Berlin, unserem Gesellschafter, stehen wir in einem intensiven Austausch. Das Land wählt in der Hauptversammlung sechs von neun Mitgliedern in den Aufsichtsrat der Gewobag. Dafür werden fünf KandidatInnen vom Gesellschafter und ein/e KandidatIn vom Mietererrat vorgeschlagen. In regelmäßig stattfindenden Gesellschaftergesprächen informiert der Vorstand den Gesellschafter über die wirtschaftliche Entwicklung und das Wachstum unseres Unternehmens. Zu diesen Themen berichtet der Vorstand in der Regel einmal im Jahr den Mitgliedern im Unterausschuss für Beteiligungsmanagement und Investitionscontrolling für Bauende Beteiligungen im Abgeordnetenhaus von Berlin. Insbesondere über gesetzliche Regelungen, Vereinbarungen und die Beteiligungshinweise gestaltet das Land Berlin die Geschäftstätigkeit der Gewobag mit.

Bezirksämter und Bezirksverordneten- versammlungen

Zu den Themen Neubau und Modernisierung, zu Bedarfen und sozialen Herausforderungen in unseren Quartieren arbeitet die Gewobag mit den Bezirksämtern und bezirklichen Fachämtern aller Berliner Bezirke zusammen und tauscht sich themenbezogen auch mit den Bezirksverordnetenversammlungen aus. Aufgrund der zweigliedrigen Berliner Verwaltungsstruktur ist der Austausch mit Politik und Verwaltung sowohl auf Landesebene als auch auf Bezirksebene gleichermaßen intensiv.

Unsere MieterInnen

Die Bedürfnisse unserer MieterInnen können wir nur erfüllen, wenn wir sie kennen. Deshalb haben wir Anlaufstellen für sie eingerichtet, zum Beispiel das Service-Center und die Gewobag Mieterberatungsgesellschaft mbH (Gewobag MB). Die Gewobag MB, eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, beinhaltet unter anderem den Vermietungsservice, die Mietschuldenberatung und die Sozialberatung. Darüber hinaus sind unsere QuartierskoordinatorInnen im Bestandsmanagement AnsprechpartnerInnen vor Ort und ExpertInnen für die Quartiersperspektive im Unternehmen. Sie vertreten die Interessen der Gewobag im Austausch und im Zusammenwirken mit den MieterInnen und anderen AkteurInnen in den Quartieren und stellen den Informationsfluss in das Unternehmen sicher.

GeschäftspartnerInnen und LieferantInnen

Für die Zusammenarbeit mit externen Unternehmen nutzen wir formalisierte Prozesse. Von unseren LieferantInnen erwarten wir, dass sie die deutschen und europäischen Richtlinien und Gesetze, die Vorgaben des Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetzes sowie unseren **Code of Conduct für GeschäftspartnerInnen** einhalten. Sowohl das Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz als auch der Code of Conduct für GeschäftspartnerInnen beinhalten auch soziale und ökologische Anforderungen, etwa zur umweltverträglichen Beschaffung oder zu Arbeitsbedingungen und Arbeitnehmerrechte. Die Einhaltung der Kriterien des Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetzes wird durch ein externes Unternehmen stichprobenartig geprüft.

Ein weiteres wichtiges Sprachrohr unserer MieterInnen sind der Mieterrat und die Mieterbeiräte. Der Mieterrat setzt sich als bestandsübergreifende Interessenvertretung für die Belange der MieterInnen ein. Ein weiteres wichtiges Sprachrohr unserer MieterInnen sind der Mieterrat und die Mieterbeiräte. Der Mieterrat setzt sich als bestandsübergreifende Interessenvertretung für die Belange der MieterInnen ein. Die Hauptversammlung wählt ein vom Mieterrat vorgeschlagenes Mieterratsmitglied in den Aufsichtsrat, sodass dieser auch an der Kontrolle und strategischen Planung des Unternehmens beteiligt ist. Die ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte setzen sich aus engagierten BewohnerInnen zusammen, die direkt durch die Mieterschaft gewählt werden und sich für ein gutes Miteinander in ihren Quartieren einsetzen. Zu ihrer Unterstützung bieten wir Informationsveranstaltungen und Weiterbildungsmöglichkeiten an. Gemeinsam mit unseren QuartierskoordinatorInnen ermöglichen Mieterrat und Mieterbeiräte es uns, die vielschichtigen Bedürfnisse unserer MieterInnen in unserer Arbeit angemessen berücksichtigen zu können.

Unsere Mitarbeitenden

Der Austausch zu Arbeitnehmerbelangen findet unter anderem über den Betriebsrat sowie über regelmäßig stattfindende themenspezifische MitarbeiterInnen-Befragungen statt. Neuigkeiten und Entwicklungen im Unternehmen erfahren sie zusätzlich in unseren Betriebsversammlungen, durch unser Intranet und das vierteljährlich erscheinende MitarbeiterInnen-Magazin „inhouse“. Als Mitglieder des Nachhaltigkeitsausschusses der Gewobag sind Teile unserer Belegschaft direkt am Nachhaltigkeitsmanagement beteiligt.

Verbände

In zahlreichen Verbänden und Netzwerken – vor allem der Wohnungs-, Energie- und Immobilienwirtschaft – tauscht sich die Gewobag zu branchenspezifischen Themen aus und erhält so auch Impulse für ihr Nachhaltigkeitsmanagement. Eine strategische Auseinandersetzung mit dem Thema Klimaschutz in der Wohnungswirtschaft findet in der 2020 gegründeten Initiative Wohnen.2050 statt.

Wissenschaft und Forschung

Die Gewobag setzt sich für einen Wissensaustausch zwischen der Wohnungswirtschaft und Universitäten, Hochschulen und Forschungsinstituten ein.

MedienvertreterInnen und allgemeine Öffentlichkeit

Zur Ansprache dieser Stakeholder nutzt die Gewobag ihre Unternehmenswebsite, Pressemitteilungen, das Onlinemagazin [sowohntberlin.de](https://www.sowohntberlin.de), Social-Media-Aktivitäten, eine aktive Öffentlichkeitsarbeit sowie diverse Publikationen, etwa den Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht. Hinzu kommen von der Gewobag organisierte Veranstaltungen sowie weitere branchenrelevante Veranstaltungen und Messen, bei denen die Gewobag vertreten ist.

Wesentlichkeitsanalyse 2021

Wo hat unser Handeln relevante Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft? Welche unserer Themen sind derzeit wesentlich für unsere Stakeholder – und für unser Unternehmen? Um dies herauszufinden, führten wir Anfang 2021 eine Wesentlichkeitsanalyse durch. Dieser Prozess wird von den gängigen nationalen und internationalen Reporting-Standards verlangt, etwa von dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex, der Global Reporting Initiative (GRI) oder dem CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz.

Der Prozess

Grundlage für die Wesentlichkeitsanalyse ist eine Liste mit knapp 30 potenziell relevanten Nachhaltigkeitsthemen. Ausgehend von diesen Themen befragten wir in einem ersten Schritt unsere internen und externen Stakeholder zum Engagement der Gewobag und ihren Erwartungen für die Zukunft. Mittels Onlinebefragungen und Interviews konnten wir die Perspektiven unserer Stakeholder in Erfahrung bringen und diese stärker in die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsaktivitäten einbinden.

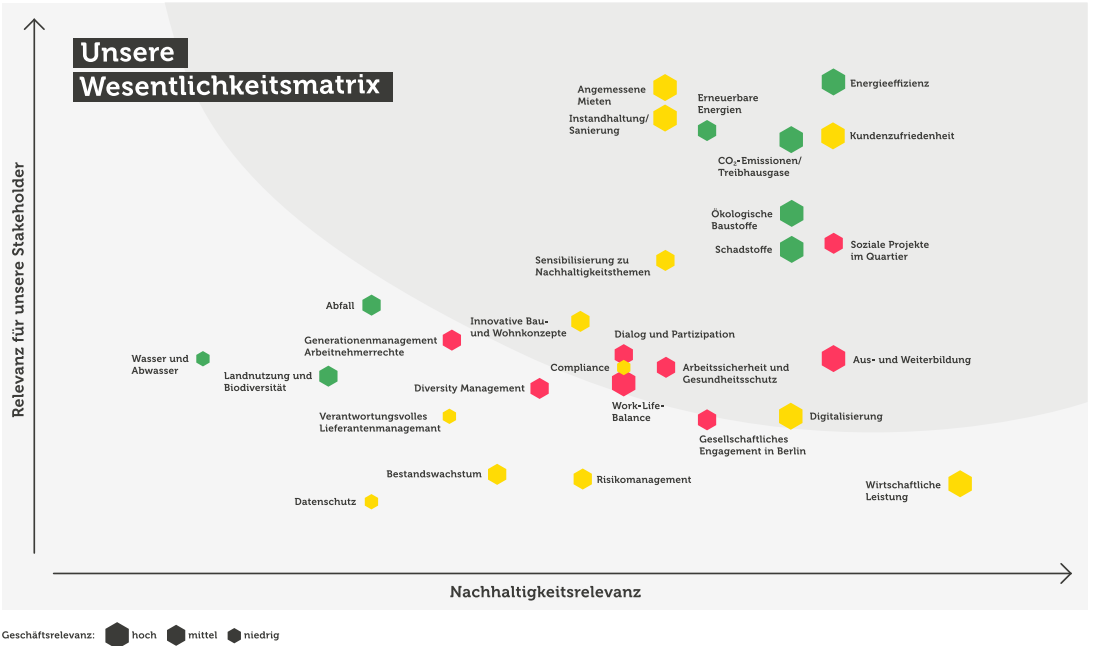
In einem zweiten Schritt bezogen wir den Gewobag-Nachhaltigkeitsausschuss in den Prozess ein. Seine Aufgabe war es, die Relevanz der Themen aus Unternehmenssicht und die Auswirkungen unseres Handelns auf die Umwelt und die Gesellschaft zu bewerten. So konnten wir unternehmensstrategische Aspekte in die Analyse integrieren.

Die Ergebnisse

Die Ergebnisse aus der Stakeholder-Umfrage und dem Nachhaltigkeitsausschuss führten wir anschließend in einer Wesentlichkeitsmatrix zusammen; sie bildet 17 Themen ab, die für die Gewobag besonders relevant sind. Eine Clusterung in sieben Themenfelder erlaubt es uns, zusammenhängende Themen effizient zu bearbeiten und Synergien zu nutzen. Diese Themenfelder finden sich in unserem Nachhaltigkeitsbericht wieder. Für eine größtmögliche Transparenz berichten wir zusätzlich über weitere Themen, die nicht als wesentlich bewertet wurden, aber dennoch einen relevanten Einblick in unser nachhaltiges Engagement erlauben. Im Rahmen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), die derzeit in nationales Recht umgesetzt wird, werden wir 2023/2024 erneut eine Wesentlichkeitsanalyse durchführen.

Die folgenden Abbildungen zeigen eine Gegenüberstellung unserer wesentlichen Themen vor und nach der Zusammenführung sowie unsere Wesentlichkeitsmatrix.

Zusammengeführte Version der wesentlichen Themen	Langversion der wesentlichen Themen
Energie & Klima in Neubau und Bestand	CO ₂ -Emissionen/Treibhausgase
	Instandhaltung/Sanierung
	Energieeffizienz
	Erneuerbare Energien
Nachhaltige Baustoffe	Ökologische Baustoffe
	Schadstoffe
Bezahlbarer Wohnraum	Angemessene Mieten
	Innovative Bau- & Wohnkonzepte
Partizipation & soziale Projekte	Soziale Projekte im Quartier
	Dialog & Partizipation
	KundInnenzufriedenheit
	Sensibilisierung zu Nachhaltigkeitsthemen
Attraktiver Arbeitgeber & Zufriedenheit der Mitarbeitenden	Aus- und Weiterbildung
	Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz
	Work-Life-Balance
Compliance	Compliance
Digitalisierung & Nachhaltigkeit	Digitalisierung



Initiativen & Mitgliedschaften

Gemeinsam geht es besser – das gilt auch beim Thema Nachhaltigkeit. Deshalb ist die Gewobag Mitglied in verschiedenen Verbänden und Initiativen, in denen sie sich informiert, engagiert, austauscht und Lösungen für eine klimagerechte und nachhaltige Zukunft erarbeitet.

Die Initiative Wohnen.2050

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. Die Initiative wächst – mittlerweile gehören über 190 engagierte PartnerInnen, die rund 2,1 Millionen Wohneinheiten repräsentieren, sowie elf Institutionen dazu. Die IW.2050 führt das Know-how aller Beteiligten zusammen und fördert einen regelmäßigen branchenweiten Austausch. Gemeinsam entwickeln wir Lösungen und Tools, um den Unternehmen den Weg in eine klimaneutrale Zukunft zu ermöglichen.

EFL – European Federation for Living

Seit 2008 ist die Gewobag eines von mittlerweile 70 Mitgliedern der European Federation for Living (EFL), eines europäischen Netzwerks von Wohnungsbaugesellschaften, immobilienwirtschaftlichen Dienstleistungsunternehmen sowie Forschungsinstituten und Universitäten, das sich für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum einsetzt. Durch die aktive Vernetzung, den branchenbezogenen Erfahrungsaustausch und die Initiierung gemeinsamer Projekte sollen Synergien erzeugt und so der Zugang zu Forschung, Innovation und Finanzierungen verbessert werden. Konkret engagiert sich die Gewobag in den vier thematischen Arbeitsgruppen „Digitalisierung“, „Finanzen“, „Technik“ sowie „Soziales“ und ist durch Herrn Markus Terboven im Vorstand der EFL vertreten.

UN Global Compact

Anfang 2022 ist die Gewobag dem United Nations Global Compact beigetreten. So verleihen wir unserem Nachhaltigkeitsengagement auch international Ausdruck. Mit der Unterzeichnung bekennen wir uns sichtbar zur Achtung der Menschenrechte, zu fairen Arbeitsbedingungen, zu Klima- und Umweltschutz sowie zur Korruptionsprävention.

Kontakt

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeit
bei der Gewobag erhalten Sie unter:



[nachhaltigkeit\(at\)gewobag.de](mailto:nachhaltigkeit(at)gewobag.de)



Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins



Inhalt

Unser Fokus: mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen →

Unsere Quartiere →

Innovative Bau- und Wohnkonzepte →

Ziele und Maßnahmen →

Berlin wächst. Und damit wächst auch der Bedarf an Wohnraum. Um der großen Nachfrage gerecht zu werden, baut die Gewobag neue Wohnungen und kauft bestehende an. Unser Ziel ist es, unsere Wohnungen zu einem fairen und angemessenen Preis zu vermieten und so dazu beizutragen, dass sich der Berliner Wohnungsmarkt entspannt. Dabei sind die Bedürfnisse, die wir berücksichtigen müssen, sehr unterschiedlich: vom Ein-Zimmer-Apartment für Studierende bis zur geräumigen Familienwohnung. Mit verschiedenen Bau- und Wohnkonzepten begegnen wir diesen Bedürfnissen und fördern gleichzeitig die soziale Durchmischung in den Quartieren. Projekte wie die WATERKANT Berlin, die Landsberger Allee oder unsere Wohn!Aktiv-Häuser zeigen, wie wir diese Konzepte umsetzen.

Unser Fokus: mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

Wachsende Einwohnerzahlen in Berlin und eine große Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, steigende Preise für Baumaterialien, Inflation, Lieferengpässe, die Energiekrise als Folge des Krieges in der Ukraine und Fachkräftemangel – in diesem Spannungsfeld bewegt sich die Gewobag aktuell. Hinzu kommen die im Jahr 2022 stark gestiegenen Zinsen. Die Herausforderungen sind enorm. All dies verteuert den Bau neuer Gebäude. Als landeseigenes Unternehmen sind wir uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst. Wir stellen uns diesen Herausforderungen und schaffen kontinuierlich neuen Wohnraum für Berlin.

Unsere Neubauziele

Im Jahr 2022 konnten wir trotz der angespannten Rahmenbedingungen unseren Bestand auf rund 74.600 (2021: rund 73.500) Wohnungen erhöhen. Dies entspricht einem Bestandswachstum von 1,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Damit wir auch in Zukunft noch mehr BerlinerInnen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können, planen wir, unseren Bestand bis 2033 auf über 87.000 Wohnungen zu vergrößern. Studierende, SeniorInnen, Familien, Paare und Singles finden bei uns ein bezahlbares Zuhause. Hierbei haben wir insbesondere Haushalte mit einem geringeren Einkommen im Blick. 2022 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete der Gewobag-Wohnungen bei 6,43 Euro pro Quadratmeter.

Regelungen zur Gewährleistung sozialverträglicher Mieten

Gemeinsam mit den anderen fünf städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben wir bereits 2017 mit dem Berliner Senat die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ abgeschlossen. Sowohl beim Neubau als auch bei der Vermietung von Wohnungen hält sich die Gewobag neben den geltenden Gesetzen an die Vorgaben dieser Vereinbarung. Die nachfolgenden Regelungen verdeutlichen exemplarisch, wie wir bezahlbaren Wohnraum für die BerlinerInnen sicherstellen:

- In der Kooperationsvereinbarung ist festgelegt, dass jährlich 63 Prozent der Bestandswohnungen bei Wiedervermietung an Menschen mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) vermietet werden müssen, und zwar zur ortsüblichen Vergleichsmiete. 25 Prozent davon gehen an besondere Bedarfsgruppen wie Beziehende von Transferleistungen, an Obdachlose, Geflüchtete oder Studierende. 2022 haben wir 65 Prozent unserer Wohnungen an WBS-Berechtigte vergeben, davon 34 Prozent an besondere Bedarfsgruppen.
- Zudem darf die Miete gemäß Kooperationsvereinbarung in Summe nicht um mehr als zwei Prozent jährlich steigen. Der Mietendimmi, eine bis 2025 geltende Folgeregelung des Berliner Mietendeckels, begrenzt die Steigerung aktuell sogar auf ein Prozent. Darüber hinaus gibt der Mietendimmi vor, dass die Miete bei Neuvermietungen nur 90 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der Vormiete betragen darf – im Vergleich zu 120 Prozent auf dem freien Wohnungsmarkt.
- Anspruchsberechtigte MieterInnen können gemäß der Kooperationsvereinbarung zudem beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 30 Prozent des Haushaltseinkommens abgesenkt wird.
- Die Modernisierungsumlage ist auf maximal sechs Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten begrenzt, und die Nettokaltmiete darf nach erfolgter Modernisierung die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 Prozent übersteigen.

Die Vereinbarung mit dem Berliner Senat beinhaltet auch, dass Stakeholder bei Neubau- und Modernisierungsprojekten gemäß der „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“ einbezogen werden (**weitere Informationen hierzu finden Sie in Kapitel 2**). Außerdem soll die sogenannte Berliner Mischung, also ein ausgewogener Mix an Wohnen und Gewerbe, gefördert werden. Diese Anforderungen berücksichtigen wir selbstverständlich ebenfalls bei der Planung und Umsetzung unserer Bauvorhaben und ganzheitlichen Quartiersentwicklungen.



„Ich wohne schon seit vielen Jahren in meinem Quartier. Ich kenne meine Nachbarn, ich weiß, wo ich einkaufen gehen kann und wann welche Busse fahren. Hier wegzuziehen würde mir sehr schwerfallen. Aber als Mieter der Gewobag weiß ich, dass ich mir meine Miete auch noch in 10 oder 20 Jahren leisten kann. Diese Sicherheit ist gerade heute sehr viel wert.“

Rainer Priegnitz, Gewobag-Mieter und Mitglied im Mieterbeirat Mühlenviertel

Unsere Quartiere

Wir möchten lebenswerte Quartiere und Nachbarschaften für unsere MieterInnen gestalten. Hierfür bedarf es eines ganzheitlichen Zielgruppen- und Quartiersverständnisses, um entsprechende Maßnahmen abzuleiten und umzusetzen.

Passgenaue Zielgruppenkonzepte

Die Ansprüche der BerlinerInnen an ihre Wohnung sind sehr unterschiedlich: zentrale Lage oder Stadtrand? Ein-Zimmer-Apartment oder Familienwohnung? Parkplatz oder Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel? Damit wir diesen Bedürfnissen bestmöglich gerecht werden, erarbeiten wir beim Start eines jeden Projekts ein passgenaues Zielgruppenkonzept. Hierbei prüfen wir zunächst die baulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen: Wie ist der Standort? Gibt es bereits eine Bebauung? Ist neben der Wohnnutzung auch eine Ansiedlung von Gewerbe möglich?

Dann geht es an die Konzeptionierung für die jeweiligen Zielgruppen: Welche Bedarfe haben sie? Für Studierende sollten die Wohnungen eher klein, aber zentral gelegen sein, und ein Waschsalon sollte nicht fehlen. Bei Quartieren, in denen viele Familien wohnen können, sollten Spielplätze und gegebenenfalls Kitas eingeplant werden. In Quartieren, in denen ältere Menschen eine wichtige Zielgruppe darstellen, prüfen wir, ob beispielsweise die Umsetzung unseres Wohn!Aktiv Konzeptes möglich ist.

Mit multifunktionalen Wohnräumen begegnen wir schon heute den Herausforderungen von morgen. So haben wir die im Jahr 2021 errichteten Wohnhäuser an der Ecke Bremer Straße / Wickefstraße, die derzeit von Studierenden genutzt werden, zukunftsfähig geplant: Neben einer guten Verkehrsanbindung verfügen diese Häuser auch über Fahrradstellplätze und Gewerbeflächen im Erdgeschoss, außerdem sind sie barrierefrei. So können die Wohnräume bei Bedarf zukünftig auch von anderen NutzerInnen-Gruppen wie älteren Menschen oder Familien bezogen werden.

Ganzheitliche Quartiersentwicklung

Unser Anliegen ist, dass sich unsere MieterInnen in ihren Quartieren wohlfühlen und dort gerne leben. Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es einer ganzheitlichen Betrachtung sowohl unserer bestehenden als auch zukünftigen Quartiere. Doch was genau verstehen wir unter einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung? Im Mittelpunkt stehen unter anderem folgende Überlegungen: Was können wir in einem Quartier tun, um es lebenswerter zu machen? Welche Bedürfnisse haben die BewohnerInnen? Und wie können wir ein bestehendes Quartier so modernisieren, dass es auch noch in den nächsten 50 bis 60 Jahren „funktioniert“ und unseren Klimazielen entspricht? Es geht nicht nur darum, einzelne Gebäude zu betrachten, sondern Themen und Maßnahmen stärker im breiteren Kontext des „vernetzten Quartiers“ zu denken und zu planen. So können wir unsere Bestände zielgerichtet, nachhaltig und effizient bewirtschaften. Sanierungs- und Instandhaltungsbedarfe, Schaffung von neuem Wohnraum, energetische Quartierskonzepte im Einklang mit unserem CO₂e-Reduktionspfad, Aufwertung von Grün- und Freizeitflächen, Infrastruktur, Mobilitätskonzepte, soziale Stabilisierung bestehender Nachbarschaften – all das sind Themen, die uns hierbei beschäftigen.

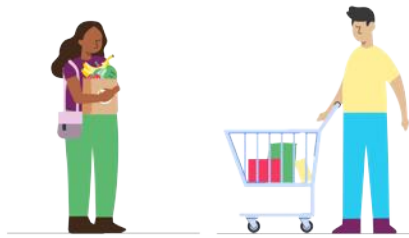
Dabei stellen wir uns unter anderem die folgenden Fragen:



Was können oder müssen wir technisch und baulich an den Gebäuden verändern? Die Gewobag hat viele Quartiere im Bestand, die aus den 70er- und 80er-Jahren stammen und mittlerweile einen entsprechenden Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf aufweisen. Diesen gilt es nicht nur zu beheben, wir müssen dabei auch unseren Klimapfad berücksichtigen und die CO₂e-Emissionen der Gebäude auf unter 10 Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr senken.



Können wir im Quartier neuen Wohnraum schaffen? Wenn ja, für welche Zielgruppen? Falls eine Nachverdichtung möglich ist, setzen wir diese nach erfolgreicher Prüfung um.



Wie ist es um die Versorgungsinfrastruktur bestellt? Gibt es genügend Supermärkte, Bäcker oder Restaurants? Häufig stammt die Infrastruktur noch aus den Anfängen des Quartiers und ist nicht mehr zeitgemäß oder funktional. So sind viele der älteren Supermärkte für heutige Ansprüche zu klein. Es geht darum, passende gewerbliche Einheiten in das Quartier zu bringen, die zu den Bedürfnissen der BewohnerInnen passen.



Wie ist es um die soziale Infrastruktur bestellt? Wie steht es um die Grün- und Freizeitflächen? Auch hier müssen wir gegebenenfalls Angebote verbessern und beispielsweise Kitas ansiedeln, Spielplätze modernisieren oder Treffpunkte für ältere Menschen schaffen.



Welche Ansprüche haben die BewohnerInnen in Bezug auf Mobilität? Wie hat sich das Mobilitätsverhalten verändert und wie wird es sich weiterentwickeln? Welche Rahmenbedingungen gibt es vor Ort? Nach einer genauen Prüfung der Lage setzen wir uns beispielsweise für eine bessere Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ein, installieren E-Ladestationen oder Mobilitäts-Hubs.



**Wir verändern:
die Buckower Höfe zwischen
heute und morgen**

Wie wir eine ganzheitliche Quartiersentwicklung in die Praxis umsetzen, wird am Beispiel der Buckower Höfe besonders deutlich. **Informationen hierzu finden Sie in Kapitel 4.**

Innovative Bau- und Wohnkonzepte

So individuell wie unsere MieterInnen sind auch deren Bedürfnisse und Ansprüche an das tägliche Leben. Um ganzheitliche und vor allem passende Lösungen zu entwickeln, beziehen wir unsere MieterInnen in unsere Planungen ein. Denn es bedarf zukunftsfähiger Wohnkonzepte, die ihren Lebenssituationen und -phasen gerecht werden. Diese werden im Folgenden anhand konkreter Projektbeispiele näher vorgestellt.

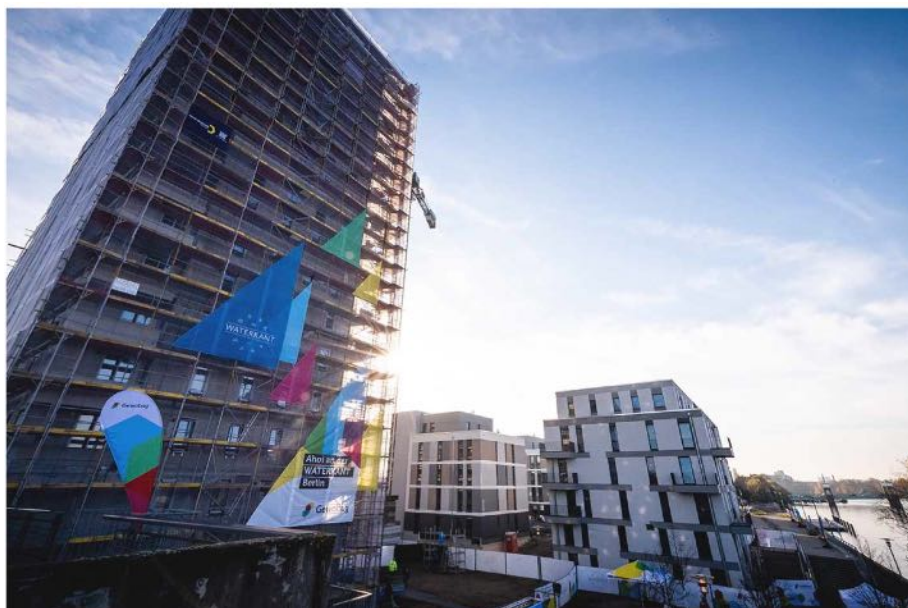
Platin-DGNB-Vorzertifikat für Neubauprojekt WATERKANT Berlin

Unser derzeit größtes Neubauprojekt ist die WATERKANT Berlin in Spandau. Mit ihr entsteht ein neuer und innovativer Stadtteil mit Wohnraum für rund 5.000 bis 6.000 BerlinerInnen, vielfältigen Spiel- und Erholungsflächen, Kindertagesstätten und Einzelhandelsflächen. Bis 2027 planen wir, gemeinsam mit unserer Schwestergesellschaft WBM 2.500 neue Wohnungen zu schaffen. Rund die Hälfte davon wollen wir zu geförderten Mieten ab 6,50 Euro pro Quadratmeter anbieten.

2020 und 2021 stellte die Gewobag bereits 567 neue Wohnungen fertig. 2022 konnten wir alle laufenden Bauvorhaben, inklusive eines 16-geschossigen Hochhauses, abschließen und damit weitere 530 Wohnungen schaffen; zudem wurde im Januar 2023 ein REWE-Supermarkt eröffnet. 2023 beginnen wir außerdem mit dem dritten Bauabschnitt, dabei werden unter anderem denkmalgeschützte Bestandsgebäude in die Planung integriert. Von 2023 bis 2027 wollen wir weitere 850 neue Wohnungen in der WATERKANT errichten.

Ein ganzheitliches Mobilitätskonzept inklusive einer Jelbi-Mobilitätsstation sorgt in der Waterkant für verkehrsberuhigte Quartiersstraßen, Fahrradstellplätze, eine direkte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Sharing-Angebote sowie E-Ladestationen. Zusätzlich stellen wir seit 2022 durch zwei lokale Blockheizkraftwerke, die 2023 um eine Flusswasserwärmepumpe ergänzt werden, sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern eine nachhaltige Energieversorgung sicher. Für das Energiekonzept, die innovativen Mobilitätsangebote und den Ausbau der sozialen Infrastruktur hat die WATERKANT Berlin das DGNB-Vorzertifikat in Platin erhalten. Dabei wurden die Qualität des Wohnkonzeptes und die des gesamten Bauvorhabens hinsichtlich ökologischer, ökonomischer, sozialer und funktionaler Aspekte bewertet.

Weitere Informationen zur WATERKANT Berlin finden Sie [hier](#).



Modularer Neubau in der Landsberger Allee

An der Landsberger Allee in Lichtenberg schaffen wir ein neues Quartier mit über 1.400 Wohnungen, das sich durch bezahlbare Mieten und vielfältige nachbarschaftliche Angebote auszeichnen wird. Der Faktor Nachhaltigkeit wird bei diesem Projekt großgeschrieben – sei es durch bau- und energietechnisch optimierte Module, begrünte Dächer oder eine öffentliche Parkanlage. Die Grundsteinlegung fand im Januar 2023 statt, die Fertigstellung ist für Ende 2025 / Anfang 2026 geplant. Insgesamt bieten die Gebäude Platz für verschiedene Wohnformen und werden somit zum neuen Zuhause für eine Vielzahl von Menschen. Darunter sind auch über 500 Wohneinheiten für Studierende. Ergänzt wird das Quartier durch rund 5.500 m² Gewerbefläche, 350 Tiefgaragenstellplätze und eine Kita. Die Landsberger Allee liegt in unmittelbarer Nähe zu einem Landschaftsschutzgebiet und ist durch mehrere Bus- und Tramlinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Durch die modulare Bauweise ist der Bau dieses Quartiers nicht nur nachhaltiger, er wird auch vier bis fünf Monate schneller fertig, als es bei herkömmlicher Bauart der Fall wäre – ein wichtiger Aspekt in Zeiten der Wohnungsknappheit. Durch den demografischen und gesellschaftlichen Wandel werden Fach- und Arbeitskräfte im Baugewerbe zunehmend knapp – ein weiterer Grund, warum wir auf das modulare Bauen setzen. Denn in der Fabrik in Fürstenwalde machen temperierte Hallen mit höherer Arbeitsplatzergonomie die Bauberufe wieder attraktiver. Mehr Informationen zur Nachhaltigkeit und zum modularen Bauen in der Landsberger Allee finden Sie [hier](#) sowie in [Kapitel 4](#).



Innovatives Modernisierungsprojekt Bülow90

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

Gemeinsam mit BewohnerInnen und AnwohnerInnen erproben wir dabei zukunftsfähige und nutzerzentrierte Modelle für Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben, die später auch auf andere Projekte übertragen werden können. So werden die AnwohnerInnen des Quartiers zum Beispiel über verschiedene Beteiligungsformate wie Kiezfeste direkt in den Planungsprozess eingebunden. 2023 führen wir weitere Befragungen und Konsultationen durch, um die Anforderungen und Bedürfnisse der BewohnerInnen und AnwohnerInnen mit den Konzeptideen des Projektes und der Bauplanung in Einklang zu bringen. Diese Befragungen finden unter anderem im Rahmen des Forschungsprojektes BBBlockchain statt und nutzen die Blockchain-Technologie. Weitere wichtige Bestandteile des Projekts sind intelligente, bedarfsgerechte IT-Lösungen und digitale Konzepte wie etwa Buchungs- und Zugangssysteme, eine 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 in bestehenden Gebäuden schaffen zu können, setzen wir 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

Gerade Studierende und Auszubildende sind auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, und die Nachfrage ist hoch. Natürlich vermieten wir Wohnungen in unserem regulären Bestand auch an StudentInnen, Auszubildende, PraktikantInnen und SchülerInnen: 2022 war es ungefähr jede zehnte Vermietung. Darüber hinaus schaffen wir neue Wohnhäuser, die explizit auf die Bedürfnisse dieser jungen Zielgruppe ausgelegt sind: In den letzten vier Jahren konnten wir in drei Neubauprojekten knapp 300 Wohnplätze für Studierende und Auszubildende fertigstellen.

Gemeinsam mit dem Jugendamt Reinickendorf helfen wir zudem jungen Erwachsenen, eine Wohnung zu finden. Voraussetzung ist, dass die Wohnungssuchenden mindestens 18 Jahre alt sind und einen Wohnberechtigungsschein (WBS) besitzen. So geben wir jungen Menschen in Zeiten der Wohnungsknappheit eine Perspektive.



Modulare Unterkünfte für Geflüchtete (MUF)

Menschen, die in Deutschland Schutz suchen, sind in einer Ausnahmesituation. Sie mussten ihre Heimat verlassen und brauchen zuallererst ein neues Zuhause. Bereits 2015 verpflichtete sich die Gewobag gemeinsam mit den anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Wohnräume für geflüchtete Menschen bereitzustellen. In den letzten Jahren konnten wir in drei Neubauprojekten modulare Unterkünfte für über 800 Geflüchtete fertigstellen.

Die Gebäude kommen den Bedürfnissen von geflüchteten Familien mit Kindern entgegen. Zimmer, Gebäude und der Außenraum sind so gestaltet, dass die Privatsphäre gewahrt und gleichzeitig eine fachliche Betreuung möglich ist. Außerdem verfügen die Gebäude neben den Wohnungen auch über Mehrzweckräume für Veranstaltungen und Begegnungen. Im Außenbereich stehen Fahrradstellplätze und Grünflächen mit Spielplätzen, Picknickarealen sowie Flächen für gemeinsame Spiele zur Verfügung. 2023 ist der Baubeginn für eine weitere modulare Unterkunft in der Fröbelstraße geplant.

Darüber hinaus vermieten wir natürlich auch Wohnungen aus unserem Bestand an Geflüchtete. 2022 waren es 190 Wohnungen.



Wohnen im Alter

Aufgrund der demografischen Entwicklung wächst die Nachfrage nach Wohnraum speziell für SeniorInnen überproportional. Ältere Menschen haben besondere Anforderungen, wenn es um ihr Zuhause geht. Deshalb berücksichtigen wir bei der Planung unserer Quartiere auch die Kriterien für altersgerechtes Wohnen. In unseren Neubau- und größeren Modernisierungsprojekten achten wir grundsätzlich darauf, barrierearm oder barrierefrei zu bauen. So stellen wir sicher, dass unsere MieterInnen auch im Alter selbstbestimmt in ihren eigenen vier Wänden leben können.

Mit unserem Wohn!Aktiv-Konzept richten wir uns ausdrücklich an SeniorInnen, die ihren Alltag aktiv und in Gemeinschaft gestalten wollen. Unser bestehendes Wohn!Aktiv-Haus in der Zobeltitzstrasse verfügt über 150 Wohnungen für SeniorInnen und ist alles andere als ein anonymer Wohnblock. Hier leben Menschen, die gerne etwas zusammen unternehmen. Ob gemeinsames Tomatenpflanzen im Garten, Kochen in der großen Gemeinschaftsküche oder ein Gespräch in der eigenen Wohnung: In einem Wohn!Aktiv-Haus ist all dies möglich. Ein neues Wohn!Aktiv-Haus mit rund 140 Wohnungen wird derzeit in unserem Bestand realisiert und zwei weitere Häuser mit insgesamt rund 340 Wohnungen befinden sich in Planung.

Neben unseren Wohn!Aktiv-Häusern gehören insgesamt 38 Seniorenwohnhäuser bzw. -heime mit knapp 3.500 Wohnungen zu unserem Bestand – unter anderem in Mitte, Reinickendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf.

Informationen zu unseren Angeboten für SeniorInnen und zum Wohn!Aktiv-Konzept finden Sie [hier](#).



Angebote für Familien

Auch für Familien halten wir spezielle Angebote bereit, zum Beispiel unsere offenen Familienwohnungen. Weitere Informationen dazu finden Sie in [Kapitel 2](#).

Zudem baut die Gewobag auch Kindertagesstätten. Insgesamt 14 Kitas für über 1.000 Kinder wurden bereits fertiggestellt oder befinden sich im Bau.

Kennzahlen

74.591

Wohnungen im Gewobag-Bestand 2022

6,43 €/m²

durchschnittliche Nettokaltmiete im
Gewobag Bestand 2022

>1.000

fertiggestellte Wohneinheiten 2022

rund 130.000

MieterInnen

Ziele und Maßnahmen

Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins

Wesentliches 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 über 500 weiteren Wohnungen bis 2022	Abgeschlossen
		WATERKANT Berlin: Bau von 850 weiteren Wohnungen von 2023 bis 2027	Geplant
		Umsetzung Neubauprojekt in Modulbauweise mit über 1.400 Wohnungen bis 2026	In Durchführung
		Errichtung einer neuen Modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) in der Fröbelstraße	In Durchführung
		Schaffung weiterer Wohn!Aktiv-Häuser für SeniorInnen	In Durchführung
		Wohnpark Mariendorf: Erweiterung um 44 altersgerechte Wohnungen und einer Pflegeeinrichtung bis 2022	Abgeschlossen



Zusammenhalt im Quartier



Inhalt

Die VertreterInnen unserer Mieterschaft →

Partizipation und Dialog im Quartier →

Kiezstuben und Offene Familienwohnungen →

Spenden und Sponsoring →

Kinder und Jugendliche im Kiez stärken →

Ziele und Maßnahmen →

Wir möchten für unsere mehr als 130.000 MieterInnen in ihren Quartieren eine Atmosphäre schaffen, in der Zusammenhalt großgeschrieben wird – durch Orte der Begegnung und des Miteinanders. Um zu erfahren, welche Fragen und Bedürfnisse sie haben, stehen wir mit ihnen im aktiven Austausch. Auch in den Krisenzeiten, in denen wir uns aktuell befinden und die wir schon gemeinsam gemeistert haben, haben wir unsere MieterInnen unterstützt. Und wir werden dies auch weiterhin tun. Mit vielfältigen sozialen Angeboten richten wir uns speziell an Familien und fördern die Integration von Kindern und Jugendlichen. Durch Beteiligungsverfahren bei unseren Bauvorhaben und durch Nachbarschaftsaktionen geben wir unseren MieterInnen die Möglichkeit, sich einzubringen. Gleichzeitig werden ihre Interessen direkt vor Ort, auf Quartiersebene, durch Mieterbeiräte vertreten. Übergreifend trägt der Mieterrat die Stimmen unserer MieterInnen in unser Unternehmen hinein.

Die VertreterInnen unserer Mieterschaft

Der Mieterrat und die Mieterbeiräte fungieren als wichtigste Sprachrohre unserer MieterInnen. Gemeinsam mit unseren QuartierskoordinatorInnen ermöglichen sie es uns, die vielschichtigen Bedürfnisse unserer MieterInnen in unserer Arbeit angemessen berücksichtigen zu können.

Die Mieterbeiräte

Die Mieterbeiräte setzen sich aus engagierten BewohnerInnen zusammen, die direkt durch die Mieterschaft gewählt wurden und sich für ein gutes Miteinander in ihren Quartieren einsetzen. Sie sind das Bindeglied zwischen unseren MieterInnen und uns – für einen Austausch auf Augenhöhe. Darüber hinaus beraten und informieren sie unsere MieterInnen zu unterschiedlichen Themen. Unterstützt werden die Mieterbeiräte durch MitarbeiterInnen der Gewobag, die QuartierskoordinatorInnen, mit deren Hilfe in den Nachbarschaften auch soziale Projekte und Aktionen durchgeführt werden. Zudem haben die Mieterbeiräte die Möglichkeit, bei regelmäßigen gemeinsamen Quartiersbegehungen Gestaltungsideen und Verbesserungsvorschläge in den jeweiligen Quartieren zu entwickeln. Als Ergebnis der vier Begehungen, die 2022 stattfanden, haben wir beispielsweise die Außenbeleuchtung verbessert und Müllkörbe angebracht.

Um die ehrenamtlichen Mieterbeiräte zu unterstützen, bieten wir ihnen Veranstaltungen wie Auftaktseminare, (digitale) Informationsveranstaltungen oder Weiterbildungsmöglichkeiten an. Im Jahr 2022 wurden vier Mieterbeiräte neu gewählt, für 2023 sind sieben Mieterbeiratswahlen geplant.

Der Mieterrat

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 dieses Gremium eines seiner Mitglieder in den Aufsichtsrat der Gewobag und beteiligt sich so an der Kontrolle und strategischen Planung des Unternehmens. Im Sommer 2022 hat der Mieterrat in einem Workshop Ideen entwickelt, wie eine noch engere Verzahnung der Arbeit von Mieterbeiräten und Mieterrat sowie der Gewobag stattfinden kann.

Gewobag QuartierskoordinatorInnen

Wir engagieren uns für die soziale Entwicklung unserer Quartiere. Die QuartierskoordinatorInnen fungieren als AnsprechpartnerInnen vor Ort und sind im Unternehmen ExpertInnen für die Quartiersperspektive. Sie sind verantwortlich für die Wahl und die Zusammenarbeit der Mieterbeiräte und führen Projekte und Maßnahmen zur Aktivierung der Nachbarschaften durch. Für die nächsten Mieterbeiratswahlen in 2023 sollen auch Zielgruppen gewonnen werden, die bisher weniger vertreten waren. Außerdem wollen sie mit Urban-Gardening-Aktionen zum Mitmachen einladen und in mehreren Quartieren die Zusammenarbeit mit der Stiftung Berliner Leben stärken, besonders im Hinblick auf die soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche.

Zusammenarbeit zwischen Mieterrat, Mieterbeirat und Gewobag

Ein Beispiel für die Zusammenarbeit zwischen dem Mieterat, dem Mieterbeirat und der Gewobag stellt die 2021 gegründete Projektgruppe zu den Themen Sperrmüll und Sicherheit dar. Wesentliche Ergebnisse dieser Projektgruppe konnten 2022 bereits erarbeitet werden. Es wurden einige Maßnahmen zur MieterInnen-Information und -aufklärung umgesetzt, unter anderem wurden Artikel und Hinweise zum Thema Müllentsorgung und Sperrmüll für das Kundenmagazin und die Homepage erstellt und veröffentlicht. Auch die Beschilderung der Müllplätze wird sukzessive um Hinweise zur Mülltrennung ergänzt. Die Konzeption von Veranstaltungen, beispielsweise sogenannter „Sperrmülltage“, wird weiterverfolgt.

Partizipation und Dialog im Quartier

Jedes Jahr führen wir eine Vielzahl von Bauvorhaben durch. Dabei setzen wir auf einen aktiven Dialog mit den MieterInnen und der Nachbarschaft. So können wir Informationen zielgruppengerecht bereitstellen, die Transparenz stärken und vor allem die Akzeptanz von Entscheidungen sicherstellen.

Maßgeblich für die Gestaltung unserer Partizipationsprozesse sind die „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“, die durch die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins gemeinsam mit VertreterInnen aus Politik und Verwaltung sowie BürgerInnen erarbeitet wurden. Ziel der Leitlinien ist es, ein einheitliches Verständnis und verlässliche Strukturen für partizipative Verfahren zu schaffen.

Unsere Partizipationsprozesse

Im Jahr 2021 haben wir unseren internen Partizipationsprozess überarbeitet und neue, interaktivere Formate entwickelt. Unsere MieterInnen werden seitdem noch intensiver in unsere Modernisierungsvorhaben eingebunden. So finden jetzt die Haushaltsgespräche, die wir zu Beginn eines jeden Modernisierungsprojekts durchführen, in einer früheren Phase der Projektplanung statt. Das Feedback der Mieterschaft können wir dadurch bereits bei der Feinplanung berücksichtigen. Anschließend organisieren wir eine Informationsveranstaltung für unsere MieterInnen, wobei wir die Präsentation des Bauvorhabens zielgruppenorientiert aufbereiten. Die klassischen Darstellungen der Maßnahmen in 2-D wurden durch 3-D-Simulationen oder – wo es nützlich ist – durch Musterwohnungen ergänzt. Unser Ziel ist es, unsere MieterInnen künftig noch intensiver in unsere Modernisierungs- und Neubauvorhaben einzubinden und die Partizipationsprozesse stärker an ihren Bedürfnissen sowie an den „Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau“ auszurichten.



Stadtteilkonferenzen und Quartiersräte

Auch über die Einbindung unserer MieterInnen hinaus pflegen wir unsere Netzwerke. So nehmen wir beispielsweise regelmäßig an Stadtteilkonferenzen teil und sind in Quartiersräten vertreten. Alterseinsamkeit, Vandalismus, Barrieren im öffentlichen Raum – dies sind nur einige Beispiele für Herausforderungen, die Menschen in den Kiezen oder Quartieren beschäftigen. In den Netzwerkrunden werden Maßnahmen und Lösungsansätze diskutiert und auch Impulse an die Bezirksämter und andere Institutionen weitergegeben. So werden wir unserer Rolle als verlässliche Partnerin aus der Wohnungswirtschaft gerecht und leisten einen Beitrag zur Umsetzung von praktikablen Lösungen und sozialen Projekten.

Kiezstuben und Offene Familienwohnungen

Als Orte der Begegnung tragen unsere Offenen Familienwohnungen und Kiezstuben zum sozialen Zusammenhalt im Quartier bei.

Unsere Kiezstuben

In unseren acht Kiezstuben treffen sich Familien, Kinder, Jugendliche und SeniorInnen, tauschen Ideen zur Gestaltung des Kiezes aus und nutzen die verschiedenen Angebote zum Mitmachen. Die Mieterbeiräte und der Mieterat halten außerdem in der Regel in den Kiezstuben ihre Sprechstunden ab. 2022 konnte nach den Einschränkungen durch die Corona-Pandemie eine Vielzahl von neuen Angeboten etabliert werden: vom interkulturellen Frauentreff über die AG Grüne Nachbarschaften bis zur AG Spielesonntag in der Kiezstube im Quartier Paul-Hertz-Siedlung / Charlottenburg Nord. Diese Angebote werden durch Ehrenamtliche aus der Nachbarschaft organisiert. Auch professionelle Angebote, wie die Al-Farabi Musikakademie, werden in unseren Kiezstuben durchgeführt. Im Quartier am Mehringplatz findet seit 2022 eine Gitarrengruppe mit SeniorInnen statt, im Quartier Wassertorplatz wurde eine Theater-AG eingeführt. Dies sind nur einige Beispiele für die vielfältigen Angebote in unseren Kiezstuben.

Unsere Offenen Familienwohnungen

Mit unseren beiden Offenen Familienwohnungen in Berlin-Spandau wollen wir sichere Begegnungsräume schaffen: Hier haben Kinder Raum zur Entfaltung und Erwachsene können professionelle Beratung durch sozialpädagogische Fachkräfte in Anspruch nehmen. Die erste Offene Familienwohnung wurde 2016 als Gemeinschaftsprojekt der Gewobag, der casablanca gGmbH und weiteren PartnerInnen im Quartier Falkenseer Chaussee gegründet. Bis heute ist sie ein geschützter Raum für die vielfältigen sozialen Bedürfnisse von AnwohnerInnen aller Altersgruppen – für Gespräche, Hausaufgaben und gemeinsames Kochen. 2019 haben wir das Konzept erfolgreich in das Quartier Heerstraße/Maulbeerallee übertragen und dort eine zweite Offene Familienwohnung eröffnet. Die Familienwohnung organisiert gemeinsam mit der zuständigen Quartierskoordinatorin Schwimmkurse und Wandmalaktionen und 2022 richtete sie – ebenso wie die Wohnung im Falkenhagener Feld – zusammen mit der Gewobag und anderen AkteurInnen ein Sommerfest aus. Eine dritte Offene Familienwohnung haben wir im März 2023 im Siedlungsgebiet Heerstraße Nord eröffnet.

Sozialberatung

Unsere 2021 gegründete Fachstelle für Sozialberatung wird aktiv, wenn KundenberaterInnen über Auffälligkeiten informieren, sich NachbarInnen beschweren oder sich die MieterInnen selbst melden. Unsere SozialarbeiterInnen suchen das Gespräch, machen Hausbesuche und entwickeln Lösungsstrategien. Diese können beispielsweise in einem einfachen Schlichtungsgespräch, der Organisation von Hilfe für den Alltag oder in Einzelfällen auch in der Anregung einer Betreuung bestehen.

Spenden und Sponsoring

Unsere Quartiere unterstützen wir auch mit Spenden und Sponsoring. Wir engagieren uns dort, wo Hilfe gebraucht wird, und wollen so Impulse für ein gutes Miteinander setzen. Deshalb unterstützen wir Vereine, Institutionen und soziale Einrichtungen in Berlin. Um eine möglichst objektive und benachteiligungsfreie Vergabe der Mittel sicherzustellen, legen wir in unserer Spenden- und Sponsoringrichtlinie Anforderungen, Ausschlusskriterien und Verfahrensabläufe fest. Alle Spenden- und Sponsoringanfragen prüfen und beurteilen wir objektiv auf Basis unserer internen Regelungen. Spenden erfolgen freiwillig und ohne Gegenleistungen. Sponsoring beruht auf vertraglichen Vereinbarungen. Einmal jährlich wird ein Bericht über das Sponsoring- und Spendenengagement für das abgelaufene Jahr erstellt, der transparent und umfassend das Engagement nach Förderbereichen, Beträgsgrößen und Bezirken/Quartieren gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat dokumentiert.

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 und Schulen
- Sport
- Wissenschaft und Hochschulen
- Umweltschutz und Nachhaltigkeit

Die Gewobag spendet weder Geld an politische Parteien, noch sponsert sie diese in irgendeiner Weise. Dies ist auch in unserer Satzung sowie in unserer **Richtlinie Politisches Engagement** festgeschrieben. Das Aufkommen für politische Spenden und Lobbying-Ausgaben lag 2022 demzufolge bei null Euro.

Kinder und Jugendliche im Kiez stärken

Kindern und Jugendlichen Handlungsmöglichkeiten und Perspektiven aufzeigen: Dies ist das Ziel unseres sozialen Engagements und der Arbeit unserer Stiftung Berliner Leben. Mit Sport-, Bildungs- und kulturellen Angeboten möchten wir jungen Menschen Impulse geben und sie darin unterstützen, ihren Alltag abwechslungsreich und mit Freude zu gestalten.

Die Stiftung Berliner Leben

Die 2013 durch die Gewobag gegründete Stiftung Berliner Leben fördert entsprechend ihrer Satzung Kunst, Kultur und Sport sowie die Jugend- und Altenhilfe. Ihr Ziel ist es, stabile nachbarschaftliche Strukturen zu schaffen, die den Austausch und die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in den Berliner Quartieren unterstützen. Die Stiftungsprojekte sprechen Kinder, Jugendliche, Erwachsene und SeniorInnen gleichermaßen an.

- **Stadtraum!Plus:** Zur Förderung des sozialen Miteinanders im Quartier startete die Stiftung Berliner Leben 2021 in Schöneberg-Nord das Programm Stadtraum!Plus. Der Abschluss des ersten Jahrgangs wurde im Juni 2022 mit der Ausstellungseröffnung „Talking... & Other Banana Skins“ im URBAN NATION Museum und dem Straßenfest UNARTIG mit 10.000 BesucherInnen gefeiert. Darüber hinaus konnten im Jahr 2022 im Rahmen von Stadtraum!Plus mit insgesamt 28 Aktionen über 430 TeilnehmerInnen im Alter von vier bis 28 Jahren erreicht werden, um das Gemeinschaftsbewusstsein über alle Generationen hinweg zu stärken. 40 PartnerInnen im Quartier haben das gemeinsam mit der Stiftung

ermöglicht. 2023 macht Stadtraum!Plus in Schöneberg weiter und geht zusätzlich in das Quartier Heerstraße Nord. Darüber hinaus wird zusammen mit der Gewobag ein Partizipationsprojekt mit Jugendlichen zur Gestaltung eines Teils der Außenanlagen in den Buckower Höfen durchgeführt.

- **Fresh A.I.R.:** Im Rahmen des Programms Fresh A.I.R. (Artist in Residence) vergibt die Stiftung Berliner Leben Stipendien an europäische KünstlerInnen, die sich mit gesellschaftspolitischen und urbanen Themen auseinandersetzen. Die 11 StipendiatInnen des sechsten Jahrgangs zeigten ihre Projekte in der Ausstellung „Reflecting Migration“. Die KünstlerInnen des siebten Fresh-A.I.R.-Jahrgangs aus insgesamt sieben Nationen sind im April 2022 nach Berlin gekommen und haben das Porgramm im September 2022 beendet. In ihrer Ausstellung „Picturing Democracy“ zeigten die StipendiatInnen Arbeiten, die sich mit einer zunehmend unter Druck geratenen Demokratie und den einschlägigen Herausforderungen für Berlin und dessen BewohnerInnen beschäftigen. In 2023 werden die Fresh-A.I.R.-StipendiatInnen ein Jahr lang in der Bülowstraße zum Thema „Linguistic Expedition“ arbeiten und dabei im Rahmen von Stadtraum!Plus auch Workshops für BewohnerInnen anbieten.
- **ONE WALL:** Unter dem Motto „ONE WALL – eine Wand, eine Botschaft“ lädt URBAN NATION seit 2014 international bekannte sowie aufstrebende KünstlerInnen ein, auf Gebäudefassaden in Berlin monumentale Bilder zu verwirklichen. Auch BewohnerInnen machen mit, wenn 2023 vier ONE WALLS unter anderem in der Heerstraße Nord gestaltet werden.
- Gemeinsam mit der Gewobag wird die Stiftung Berliner Leben außerdem ein Bewegungscafé in der Paul-Herz-Siedlung als Modellprojekt durchführen. Darüber hinaus hat sich die Stiftung für 2023 das Ziel gesetzt, ihre Vermittlungsarbeit ebenso wie die kulturellen Bildungsangebote URBAN NATION und Fresh A.I.R. weiter auszubauen.



„Mit unserem Stiftungsprojekt ‚URBAN NATION‘ übernehmen wir besondere Verantwortung für die Quartiersentwicklung in Berliner Bezirken. Durch vielfältige kulturelle Angebote bieten sich verschiedene Möglichkeiten der Integration, Partizipation und des Austauschs. Die Kunst und die Projekte des Museums finden im Innen- sowie im Außenraum statt und setzen einen positiven Impuls. Dies steigert die Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Viertel und stärkt Nachbarschaften. Zudem möchten wir mit Urban Art insbesondere die jüngere Generation für Kunst begeistern. Sie steht allen Interessierten offen und erreicht die Menschen in ihrem Alltag.“

Markus Terboven, Vorstandsmitglied der Gewobag,
Projektpate URBAN NATION

Unser soziales Engagement

Dank langjähriger Partnerschaften und Projekte können wir in den Quartieren ein vielfältiges Kultur-, Bildungs- und Sportangebot bereitstellen sowie Umweltschutzaktionen durchführen. Nachfolgend finden Sie eine Auswahl.

Sportangebote:

- **ALBA macht Schule:** Seit 2016 unterstützt die Gewobag in langjähriger Partnerschaft „ALBA macht Schule“, ein Projekt, bei dem rund 800 Kinder und Jugendliche in wöchentlichen Trainings und Ligaspielen Basketball spielen können. Im Jahr 2022 wurde das Projekt in den Quartieren Heerstraße/Maulbeerallee, Spektgrünzug, Falkenseer Chaussee und in den Buckower Höfen durchgeführt. Die Kooperation konnte bis Ende Juni 2023 verlängert und durch ein Promomobil und den Austausch mit den KiezkoordinatorInnen von ALBA sichtbarer gemacht werden.
- **Wasserfreunde Spandau 04:** Die Partnerschaft mit den Wasserfreunden Spandau 04 besteht seit 2019 und wurde bis 2023 verlängert. In den Quartieren Falkenseer Chaussee, Spektgrünzug, Heerstraße und Paul-Hertz-Siedlung/Charlottenburg konnten in den Oster-, Sommer- und Herbstferien insgesamt 15 Schwimmkurse für Kinder angeboten werden. Die Kurse fanden in Kooperation mit Einrichtungen aus den Quartieren statt. Darüber hinaus haben Gewobag und Wasserfreunde das Sonderprojekt „Integration durch Sport – Ukrainehilfe“ ins Leben gerufen und mehrere Fahrten mit Sachspenden und Hilfsmitteln an die polnisch-ukrainische Grenze organisiert.
- **zweirad fun:** In den Herbstferien 2022 fand die Aktion zweirad fun, ein Parcours für Fahrräder, im Jugendzentrum Heckerdamm in der Paul-Hertz-Siedlung / Charlottenburg Nord statt.



Bildungsangebote:

- **Potsdamer Extavium:** Das Potsdamer Extavium, ein Science-Center speziell für Kinder, bereichert seit 2019 unsere Kiezfeste mit spannenden Experimenten. Auch am Tag der kleinen Bauprofis in der Rollbergesiedlung war die Experimentierwerkstatt Teil des Programms und vermittelte Kindern Wissenswertes aus Naturwissenschaft, Mathematik und Technik. In der Kieztube und dem „Familientreff Buckow“ gab es ein monatliches Angebot des Extaviums; dieses wird auch 2023 fortgesetzt.
- **Musikunterricht:** In der Paul-Hertz-Siedlung in Charlottenburg-Nord bot die Gewobag gemeinsam mit der Al-Farabi Musikakademie Musikunterricht für Kinder in der Kieztube an, die dort Geigespielen lernen konnten und ein stimmungsvolles Konzert zur Weihnachtszeit gegeben haben.



Kulturangebote:

- **„Wir sind HOCH“:** Seit 2020 kooperiert die Gewobag mit der Künstlerin Valentina Sartori. Gemeinsam mit BewohnerInnen sammelt sie kreative Ideen für die Verschönerung von Hausfluren und setzt diese um. 2022 konnte das Projekt „Wir sind HOCH“ im zweiten Hochhaus im Mühlenviertel abgeschlossen werden. Die Bilder zieren jetzt die Aufzugsbereiche einiger Stockwerke der Gebäude in der Hanns-Eisler-Straße 2 und 4.
- **Wandmalaktionen:** Im Quartier Falkenseer Chaussee gestalteten zwei KünstlerInnen die Hauswand neben der Kiezstube im Kraepelinweg. Die Grundlage für die Collage stammte von Kindern aus dem Quartier, die in Workshops Zeichnungen zum Thema „Mein Zuhause“ entworfen haben. Im Quartier Rollbergesiedlung fanden zwei Wandmalaktionen statt: eine für Kinder mit dem Künstler Christian Rothenhagen und dem FACE Familienzentrum und eine für Jugendliche in Zusammenarbeit mit dem Jugendclub Streethouse.



Umweltaktionen:

- **Müllsammelaktionen:** Zusammen mit dem Mieterbeirat, der AG Bunt und Sauber sowie weiteren Partnern führten MieterInnen des Quartiers Heerstraße/Maulbeerallee zwei Sperrmülltage und eine Plakataktion für mehr Sauberkeit im Quartier durch.
- **Kiezteich:** Mithilfe eines Gewobag-Sponsorings konnte die AG Grün & Teich den Kiezteich im Quartier Thälmannpark auch im Jahr 2022 pflegen und als wertvollen Aufenthaltsort im Quartier erhalten.

Kennzahlen

8

Kiezstuben in unseren Quartieren

3

Offene Familienwohnungen

25

Kooperationen in der Gewobag-
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	Durchführung von vier Mieterbeiratswahlen 2022	Abgeschlossen
		Durchführung von sieben Mieterbeiratswahlen 2023	In Durchführung
		Umsetzung neuer Formate für eine engere Zusammenarbeit zwischen Mieterat und Mieterbeirat	In Durchführung
		Umsetzung von Schulungsangeboten für Mieterbeiräte zur Ausübung des Amts	Fortlaufend
		Anwendung der „Leitlinien für Partizipation“ im Neubau und bei Modernisierungen	Fortlaufend
	Wir fördern stabile nachbarschaftliche Strukturen in unseren Beständen und darüber hinaus	Weiterführung sozialer Projekte und Partnerschaften	Fortlaufend
		Durchführung regelmäßiger Quartiersbegehungen zur Entwicklung von Gestaltungsideen und Verbesserungsvorschlägen in den jeweiligen Quartieren	Fortlaufend
		Ausweitung des Programms Stadtraum!Plus durch die Stiftung Berliner Leben auf das Quartier Heerstraße/Maulbeerallee	In Durchführung
		Durchführung eines Partizipationsprojektes mit Jugendlichen zur Gestaltung eines Teils der Außenanlagen in den Buckower Höfen	In Durchführung
		Eröffnung einer dritten Offenen Familienwohnung im Jahr 2023	Abgeschlossen



Miteinander arbeiten



Inhalt

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

Als modernes Unternehmen übernehmen wir Verantwortung für das Wohlbefinden unserer MitarbeiterInnen. Da sie das Herzstück und zugleich das wichtigste Kapital der Gewobag sind, machen wir ihnen Angebote für ihre Gesundheit, Weiterbildung und ihre Entwicklung. Durch zielgruppenspezifische Programme fördern wir Diversität und Gleichberechtigung in der Gewobag. Dabei schaffen wir Arbeitsplätze mit Blick auf die Zukunft.

Unser Arbeitsplatz der Zukunft

Die Arbeitswelt hat sich erstaunlich schnell verändert – nicht zuletzt beschleunigt durch die Corona-Pandemie. Den Pfad des mobilen und hybriden Arbeitens zu verlassen, ist für moderne ArbeitgeberInnen mittlerweile undenkbar geworden. Ein wichtiges Ziel der Gewobag ist es, Arbeitsmodelle und Strategien zu entwickeln, die die Bedürfnisse der Organisation mit denen unserer MitarbeiterInnen bestmöglich in Einklang bringen. Dieses Ziel verfolgt unser „Arbeitsplatz der Zukunft“, ein Projekt, das wir 2021 mit breiter Beteiligung unserer Beschäftigten in Angriff genommen haben. Nahezu aus allen Bereichen haben MitarbeiterInnen und Führungskräfte mitgearbeitet, um unsere „Arbeitsplätze der Zukunft“ bedarfsorientiert weiterzuentwickeln.

Für das Arbeiten im Homeoffice und im Büro stellen wir unseren MitarbeiterInnen eine moderne Ausstattung ihres Arbeitsplatzes zur Verfügung. Unsere Vision ist, dass sich die Arbeitsbedingungen wie auch die Büroräume organisch an die Menschen und ihre Bedürfnisse anpassen. Die Vorteile liegen auf der Hand: Das Unternehmen nutzt seine Räume und Flächen effizienter und unsere MitarbeiterInnen sind flexibler und zufriedener.

2022 haben wir verschiedene Modelle in Pilotabteilungen getestet und evaluiert – mit einem durchweg positiven Ergebnis: So wünschen sich alle Befragten, weiterhin mobil zu arbeiten. 95 % sagten, dass die flexiblere Arbeitszeit zu ihrem Wohlbefinden beitrage. Wir werden unseren Kurs also weiterverfolgen. Bis Ende 2024 streben wir an, alle MitarbeiterInnen in den „Arbeitsplatz der Zukunft“ einzugliedern. Dafür fragen wir zunächst abteilungsspezifische Bedarfe ab und setzen anschließend unser neues Flächenkonzept um.



„Ich habe meine Ausbildung bei der Gewobag in der Corona-Zeit angefangen, da war Homeoffice an der Tagesordnung. Dabei wurden die Fähigkeit, mich selber zu organisieren, und meine technischen Fertigkeiten sehr verstärkt. Für das Arbeiten von zu Hause wurden wir ebenfalls wie im Büro gut ausgestattet und die Zusammenarbeit mit den KollegInnen auf Distanz entwickelt sich weiterhin positiv, mir sagt die Abwechslung sehr zu!“

Amelie Böhnke, Auszubildende zur Immobilienkauffrau, drittes Lehrjahr

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.

Richtlinie „MitarbeiterInnen und Diversität“

Vielfalt ist nicht nur Teil unseres Claims, sie beschreibt auch unser Selbstverständnis als Unternehmen. Um diese Haltung weiter zu stärken, haben wir im Dezember 2022 die Richtlinie „MitarbeiterInnen und Diversität“ veröffentlicht. Wir verstehen Vielfalt als Führungsaufgabe: Der diskriminierungsfreie Umgang mit unseren MitarbeiterInnen, KundInnen und GeschäftspartnerInnen gehört zum Selbstverständnis der Unternehmensleitung. Verantwortlich für die regelmäßige Überprüfung und Weiterentwicklung unserer Richtlinie ist die Bereichsleitung „Organisation und Personal“. Unsere Richtlinie „MitarbeiterInnen und Diversität“ finden Sie [hier](#).

Frauenförderung

Mit unserem Frauenförderplan wollen wir die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben sowie eine gleichberechtigte Geschlechterverteilung in Führungs- und ExpertInnen-Rollen stärken: durch Gleitzeitmodelle, flexible Arbeitsorte, Mentoring, aber auch Elternzeit, Teilzeitbeschäftigung, Homeoffice und mittelfristig durch Sabbaticals. Ziel der Gewobag ist es, den Anteil an weiblichen Führungskräften auf 50 Prozent auszubauen bzw. diesen Prozentsatz zu stabilisieren.

Diversität fördern

Neben dem Frauenförderplan gibt es weitere Maßnahmen, die sich dem Thema Diversität widmen. So arbeitet unsere Referentin für Diversität beispielsweise eng mit unserer Frauenvertretung zusammen. Die Förderung von Vielfalt beginnt bereits beim Recruiting-Prozess. Wie kann die Personalauswahl mithilfe intelligenter Technologien vorurteilsfreier gestaltet werden? Dieser Frage gingen wir in dem Forschungsprojekt „HR 4.0 und Diversity“ nach, das im September 2022 mit einer Abschlussveranstaltung und der Präsentation von Handlungsempfehlungen abgeschlossen wurde. 2023 wollen wir die Empfehlungen umsetzen, zum Beispiel indem wir unsere Stellenausschreibungen aktualisieren und unsere Sprache und Bildgestaltung geschlechtersensibel weiterentwickeln. Auch unser Projekt für Geflüchtete, das wir 2016 gestartet haben, konnte 2022 abgeschlossen werden. Von den 10 ProjektteilnehmerInnen haben neun eine kaufmännische Ausbildung bei der Gewobag durchlaufen, acht von ihnen haben diese erfolgreich abgeschlossen. Neun ProjektteilnehmerInnen sind weiterhin bei uns beschäftigt. Auch die Teilnahme am Deutschen Diversity-Tag wird bei uns zur festen Größe: Wie 2022 mit der Teilnahme am Online-Diversity-Quiz werden wir auch 2023 wieder dabei sein und unsere MitarbeiterInnen zu Vielfaltsthemen weiter sensibilisieren.

Aus- und Weiterbildung

Die Gewobag bekennt sich klar zur Weiterbildung ihrer MitarbeiterInnen. Im Jahr 2022 wurde eine ganzheitliche Personalentwicklungsstrategie konzipiert, die die Themen Kompetenzentwicklung, Change-Management und Karrieremodelle sowie die Gestaltung der Zusammenarbeit beinhaltet. Die Themen sind bereits inhaltlich konkretisiert sowie mit Kosten und Kapazitäten hinterlegt.

Führungskräfteentwicklung und Talentmanagement

Die Schwerpunkte unserer Personalentwicklungsstrategie liegen auf den Zielgruppen „Führungskräfte“, „Talente“ und „MitarbeiterInnen“.

Ein Programm zur Führungskräfteentwicklung wurde 2022 gestartet und wird 2023 weitergeführt. Das Programm umfasst aktuell fünf Module. Für die Führungsebenen zwei und drei fanden 2022 und finden 2023 neben einem Unternehmensplanspiel, Trainings und Modulen wie „In (die) Zukunft führen“ und „Sinnerfüllung, Haltung und unternehmerische Werte“ auch Team-Coachings statt. Geplant ist außerdem die Erarbeitung von Konzepten zur Fortsetzung des Programms und zum Onboarding neuer Führungskräfte.

Für unser Talentmanagement haben wir 2022 ein Programm inklusive eines mehrschrittigen Auswahlverfahrens konzipiert. Die Umsetzung des Programms ist für 2023 geplant. Ziel des Talentmanagement-Programms ist es, Talente und Potenzialträger mit Blick auf zukünftige Schlüsselpositionen zu identifizieren, zu entwickeln und langfristig an unser Unternehmen zu binden. Die Besetzung von freien Stellen kann dadurch aus einem internen Pool zeitnah und passend erfolgen, zudem werden mögliche Ausfallrisiken gemindert. Für unser Nachfolgemanagement soll die Vernetzung der TeilnehmerInnen gestärkt und deren Bereitschaft zur Übernahme von Verantwortung gesteigert werden. Gleichzeitig wollen wir die Identifikation unserer MitarbeiterInnen mit der Gewobag fördern und unser Unternehmen als attraktiven Arbeitgeber präsentieren.

Klassische Weiterbildungen

Auch 2022 wurden unsere klassischen Weiterbildungen mit 2,15 Weiterbildungstagen je MitarbeiterIn solide angenommen. Zusätzlich zu den Weiterbildungstagen gab es 7,5 Entwicklungstage für die Führungskräfte mit Trainings zu den Themen Führen in der Veränderung, Kommunikation sowie mit Team-Coachings und einem Unternehmensplanspiel. Die Themen für die Weiterentwicklung unserer MitarbeiterInnen erarbeiten wir unter anderem in strukturierten MitarbeiterInnen-Gesprächen, die im zweijährigen Turnus stattfinden. Neben den klassischen Weiterbildungsthemen bieten wir Coachings und Standortbestimmungen sowie individuelle Trainings zur Resilienzsteigerung für Führungskräfte und MitarbeiterInnen an.

Zahlreiche Pflichtschulungen – zum Beispiel zu Themen rund um Arbeitssicherheit, Datenschutz und Compliance – werden über das Tool SAM, ein Learning-Management-System, angeboten und von den MitarbeiterInnen selbstständig online durchgeführt. 2022 wurde SAM konzernweit ausgerollt.

Berufsausbildung

Nachdem unsere Auswahlgespräche 2021 komplett digital durchgeführt wurden, konnten 2022 die Assessment-Center wieder in Präsenz bzw. hybrid stattfinden. Besonders für BerufseinsteigerInnen ist es sehr wichtig, dass Gespräch im Unternehmen zu führen, da sie dabei die Gelegenheit haben, uns und unsere Unternehmenskultur kennenzulernen. So können wir gemeinsam prüfen, ob wir zueinanderpassen – ein wichtiges Entscheidungskriterium für beide Seiten. 2022 waren 27 Azubis bei uns in Ausbildung. Auch unsere neue Ausbildung zum/zur „FachinformatikerIn für digitale Vernetzung“ bei der Gewobag ED konnten wir in diesem Jahr erstmals besetzen. Dieser Ausbildungsberuf wird erst seit 2020 von der IHK angeboten. Um ein breites Verständnis der Immobilienbranche zu erlangen, lernen unsere Azubis unterschiedliche Bereiche der Gewobag kennen. Ein modernes technisches Equipment mit Diensthandy und Laptop ermöglicht es ihnen, mobil zu arbeiten, und sichert so eine zukunftsorientierte Berufsausbildung. 2023 planen wir, einen internen Leitfaden zum mobilen Ausbilden zu veröffentlichen. Da das persönliche Kennenlernen aber nach wie vor wichtig ist, haben wir 2022 einen Teamtag für unsere Azubis und StudentInnen organisiert.



Gesund am Arbeitsplatz

Gerade in Zeiten des Wandels und großer Ungewissheit achten wir verstärkt auf die Gesundheit unserer MitarbeiterInnen. Daher haben wir im Jahr 2020 unser Team Risiko- und Präventionsmanagement gegründet, das auch den Umgang der Gewobag mit der Pandemie steuert und dafür sorgt, dass wirksame Maßnahmen für den Schutz der Belegschaft und der Organisation definiert und umgesetzt werden. Das Team informiert außerdem unsere MitarbeiterInnen über die Richtlinien zur Bekämpfung der Corona-Pandemie.

Gesundheitsvorsorge

Die Gewobag hat diverse Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie getroffen: Neben einer hauseigenen Corona-Teststation, an der unsere MitarbeiterInnen täglich kostenlose Tests durchführen können, haben unsere MitarbeiterInnen und deren Angehörige die Möglichkeit, sich im Haus gegen Covid-19, Grippe und weitere Krankheiten impfen zu lassen. Zudem bietet unser betriebliches Gesundheitsmanagement allen MitarbeiterInnen ganzjährig Vorsorgeuntersuchungen wie Hautkrebs-Screenings und Sehtests an.

Mentale Gesundheit

Die Befragung zur psychischen Gefährdung am Arbeitsplatz wurde Anfang 2023 abgeschlossen und ausgewertet. Im weiteren Verlauf werden im Rahmen von Workshops mit unterschiedlichen Stakeholdern aus allen Bereichen geeignete Maßnahmen zur Prävention erarbeitet. Auch unser Kooperationspartner, der Beratungsdienst „Corrente“, legt einen Fokus auf die mentale Gesundheit. MitarbeiterInnen und deren Familienangehörige können den Dienst unbegrenzt in Anspruch nehmen. Neben den On-Demand-Beratungsangeboten bot Corrente auch 2022 Onlinevorträge an, etwa zum Thema „Resilienz – Prävention, Stressmanagement und Selbstfürsorge“. Um einen offenen Austausch innerhalb der gesamten Belegschaft zu fördern, führten wir 2022 die Gewobag-Dialog-Reihe mit digitalen Workshops fort. Unter der Überschrift „Gesunde Kommunikation im virtuellen Team“ ging es in zwei Terminen um Themen wie die Herausforderungen virtueller Kommunikation und Möglichkeiten, die Onlinekommunikation zu verbessern. Für 2023 sind weitere Dialoge geplant.

Faire Entlohnung

Die Entlohnung unserer MitarbeiterInnen erfolgt nach dem Vergütungstarif für die Beschäftigten der Deutschen Immobilienwirtschaft und ist unabhängig von Geschlecht, sexueller Orientierung, Ethnie, Hautfarbe, Religion und Herkunft. Darüber hinaus bieten wir eine konzernweite arbeitgeber- und arbeitnehmerfinanzierte Altersvorsorge über die BuBl Gruppen-Versorgungskasse an. Seit 2020 werden alle unbefristet beschäftigten MitarbeiterInnen und alle Auszubildenden nach der Probezeit in die BuBl Gruppen-Versorgungskasse aufgenommen. Darüber hinaus bieten wir weitere Leistungen wie einen Zuschuss für bzw. die Erstattung von BVG-Tickets, Essensgeld oder einen Zuschuss für eine Bildschirmbrille. Die Aufsichtsratsvorsitzende schließt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand ab. Seit 2022 werden unter dem Themenfeld „Nachhaltige Unternehmensentwicklung“ explizit soziale und/oder ökologische Ziele vereinbart. Für weitere Informationen siehe Unterkapitel **„ESG-Vorstandsziele“**.

2022 war die Jahresgesamtvergütung der Vorstandsmitglieder 4,3 Mal so hoch wie das mittlere Niveau der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne Vorstand). Mitglieder unseres Aufsichtsrats erhielten eine feste Vergütung. Details zu den jeweiligen Vergütungen finden Sie im **Geschäftsbericht 2022**.

Die Rechte unserer MitarbeiterInnen

Selbstverständlich erfüllen wir sämtliche nationale und EU-weite Bestimmungen zu ArbeitnehmerInnen-Rechten. Zusätzliche Bestimmungen regeln wir über Betriebsvereinbarungen. Die Einhaltung dieser Gesetze sowie der internen Vereinbarungen werden durch ein eigenes Risiko- und Compliance-Management sichergestellt.

Als Vertretung unserer MitarbeiterInnen beziehen wir die Betriebsräte in unsere relevanten Entscheidungsprozesse ein. Außerdem sind unsere MitarbeiterInnen durch drei Mitglieder im Aufsichtsrat vertreten, der insgesamt aus neun Personen besteht.

Kennzahlen

50%

beträgt der Anteil der Frauen im
Vorstand

44%

beträgt der Anteil der Frauen im
Aufsichtsrat

45%

beträgt der Anteil der Azubis mit
Migrationshintergrund bei
Neueinstellungen 2022

2,15

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 Talentprogramm	In Durchführung
		Fortführung und Ausbau des Learning-Management-Systems (SAM-Unterweisungssoftware): Arbeitssicherheit, Datenschutz, Compliance, Onboarding-Themen	Abgeschlossen
		Umsetzung und Weiterentwicklung des Führungskräfteentwicklungsprogramms	In Durchführung
	Wir fördern eine ausgewogene Geschlechterverteilung in der Gewobag	Umsetzung von Maßnahmen gemäß dem Frauenförderplan, insbesondere Vereinbarkeitslösungen und Optimierung der lebensphasenbewussten Arbeitszeitgestaltung	Fortlaufend
	Wir bieten eine bedarfsgerechte Arbeitsumgebung sowie moderne Arbeitsmodelle	Pilotierung innovativer Bürokonzepte und Arbeitswelten im Rahmen unseres Projektes „Arbeitsplatz der Zukunft“	Abgeschlossen
		Roll-out des Projektes „Arbeitsplatz der Zukunft“ für das gesamte Unternehmen bis 2024	In Durchführung
	Wir stärken die interne Kommunikation und Vernetzung unserer MitarbeiterInnen	Fortführung der Gewobag-Dialog-Veranstaltungsreihe	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 Familienangehörige	Fortlaufend

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.

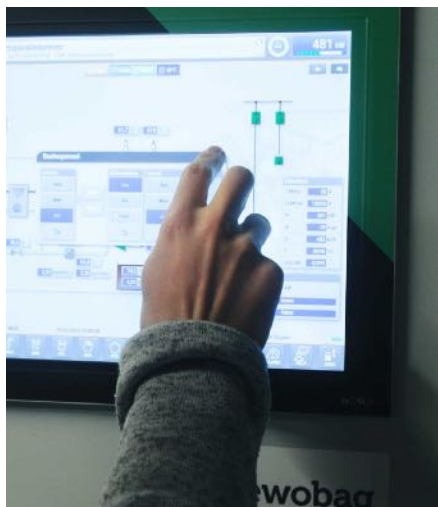
Klimaschutz ist auch ein wichtiges Thema der „Richtlinie Umwelt“, die unser Vorstand 2022 verabschiedet hat. Diese Richtlinie enthält darüber hinaus verpflichtende Vorgaben für die Bereiche Ressourcennutzung, Schadstoffe, Biodiversität, Zusammenarbeit und Kommunikation mit Interessengruppen sowie zu 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 zukunftsichere 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 Kellergeschossdecken 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 Speicherungstechnologie (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 vormalig 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



Verantwortungsvolle Unternehmens- führung



Inhalt

Unsere Werte und Verhaltensgrundsätze →

Nachhaltig investieren und finanzieren →

ESG-Ratings und Labels →

Compliance, Korruptionsprävention und Risikomanagement →

Unsere Verantwortung in der Lieferkette →

Digital und innovativ in die Zukunft →

Ziele und Maßnahmen →

Die Gewobag ist eine der größten städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin. Damit kommt uns auch eine große Aufgabe zu: die Bereitstellung von Wohnraum für Jung und Alt, StudentInnen und Familien, Alteingesessene und Neu-BerlinerInnen. Diese Verantwortung nehmen wir bereits seit mehr als 100 Jahren wahr. Dabei definiert die Gewobag-Satzung unser tägliches Handeln. Zu unserem Selbstverständnis gehören sowohl ein gutes Compliance-Management als auch Maßnahmen zur Korruptionsprävention. Damit unsere Investitionsentscheidungen nicht nur für uns, sondern für ganz Berlin einen Mehrwert bringen, setzen wir auch hier vermehrt auf Nachhaltigkeit. Darüber hinaus sind wir bereit, innovative Ideen und digitale Lösungen zu entwickeln und umzusetzen, um den wachsenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit unseres Handelns gerecht zu werden.

Unsere Werte und Verhaltensgrundsätze

Seit über 100 Jahren liegen unserem täglichen Handeln nachhaltige Werte zugrunde. Wir sorgen für bezahlbaren Wohnraum in Berlin und achten darauf, dass unsere neu errichteten und modernisierten Immobilien ökologisch verträglich sind – so wie es in unserer Unternehmenssatzung festgeschrieben ist. Über unseren Mieterat und 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 Vorstände und Aufsichtsräte festlegt.

Das Unternehmensleitbild „Gewobag – Die ganze Vielfalt Berlins“ dient als Orientierung für unsere Arbeit und unsere 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 den dienstlichen Aktivitäten aller MitarbeiterInnen Anwendung. 2022 haben wir ihn um einen Code of Conduct für GeschäftspartnerInnen erweitert, der jetzt Gegenstand unserer Ausschreibungen und Vergaben ist. Informationen zu unseren Richtlinien stellen wir über Onlineschulungen, das Intranet und auf unserer Internetseite unter „Compliance & Werte“ zur Verfügung. Zusammen bilden unser Code of Conduct und unser Unternehmensleitbild ein übergeordnetes Regelwerk für das Arbeiten in der Gewobag.

Nachhaltig investieren und finanzieren

Bei unseren Investitions- und Finanzierungsentscheidungen schauen wir nicht nur auf deren Wirtschaftlichkeit, wir berücksichtigen auch ökologische und soziale Aspekte. So führen wir bei unseren Sanierungsvorhaben beispielsweise immer eine energetische Variantenbetrachtung durch: Hierbei analysieren wir die thermische Gebäudehülle und die technische Gebäudeausrüstung eines Objektes, etwa die Wärmeerzeugung oder Lüftung, und entwickeln anschließend Maßnahmen zur Optimierung in verschiedenen Abstufungen, für die wir jeweils die Kosten berechnen. Wichtig ist uns dabei, die größtmögliche Reduktion von CO₂e-Emissionen mit den Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit in Einklang zu bringen. Das Ergebnis unserer Analyse ist eine Übersicht über den Ist-Zustand des Objektes, verschiedene Optimierungsvarianten und Maßnahmen sowie die damit einhergehenden Investitionsbedarfe.

Mit zinsgünstigen Krediten unterstützt uns die Europäische Investitionsbank (EIB) darin, neuen, energieeffizienten Wohnraum in Berlin zu schaffen. 168 Millionen Euro werden wir bis 2024 in die rund 2.400 neuen Wohneinheiten investieren. Für 2023 planen wir, die Zusammenarbeit mit der EIB weiter auszubauen. Auch mit der Council of Europe Development Bank (CEB) erfolgt im Jahr 2023 erstmals eine Kooperation. Ein Großteil unserer geplanten Wohneinheiten wird zusätzlich durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) unterstützt. Sie stellt für Neubauten, die nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) besonders effizient sind, zinsgünstige Förderkredite bzw. Zuschüsse zur Verfügung.

Unser Social Bond

Als erstes kommunales Wohnungsunternehmen in Deutschland haben wir 2021 einen Social Bond (Soziale Anleihe) mit einem Volumen von 500 Millionen Euro an der Luxemburger Börse emittiert. Die Anleihe wurde unter unserem neu aufgelegten Debt Issuance Programme (DIP) ausgegeben, das uns auch in Zukunft einen flexiblen Zugang zu den Kapitalmärkten ermöglichen wird. Die Nettoerträge unseres Social Bonds investieren wir in Vermögenswerte mit eindeutigem sozialen Nutzen, beispielsweise in Wohnungen für Personen mit einem Wohnberechtigungsschein. So können wir auch weiterhin unserer Verantwortung gerecht werden, BerlinerInnen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit unserem Social Bond schaffen wir nicht nur einen gesellschaftlichen Mehrwert, sondern erweitern auch gezielt unsere Investorenbasis für künftige nachhaltige Finanzierungsvorhaben.

Voraussetzung für den Zugang zu verschiedenen sozialen Finanzierungsinstrumenten wie sozialen Anleihen oder Schuldscheindarlehen ist ein Social-Finance-Regelwerk, das wir 2021 entwickelt haben. Dieses Regelwerk folgt den Social Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA), 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 um eine „Second Party Opinion“ der ISS ESG ergänzt. Weitere Informationen finden Sie [hier](#).

Das Social-Bond-Reporting per 31.12.2021 nebst Limited-Assurance-Report der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft finden Sie [hier](#).

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

ESG-Ratings und Labels



2022 haben wir unser erstes ESG-Rating mit Sustainalytics erfolgreich abgeschlossen. Sustainalytics ist ein führender, unabhängiger Dienstleister für ESG-Research, -Ratings und -Daten sowie für Responsible Investment Services. Das ESG-Rating bewertet das Risiko eines unangemessenen Umgangs mit wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen in den Bereichen Umwelt (E), Soziales (S) und Unternehmensführung (G). Bei diesem Erst-Rating wurden wir mit 11,8 Punkten in die zweitniedrigste Risikokategorie (low) eingestuft.



Bereits in der Vergangenheit entwickelten wir gemeinsam mit weiteren europäischen Wohnungsbauunternehmen das „Certified Sustainable Housing Label“. Auch hier ist die Beurteilung eines Unternehmens gemäß den drei ESG-Dimensionen die Grundlage. Seit 2019 erhält die Gewobag jährlich das „Certified Sustainable Housing Label“. Auch 2022 wurden wir rezertifiziert. Dabei konnten wir erneut in den Dimensionen Soziales und Governance den höchstmöglichen Status „Frontrunner“ erreichen. In der Dimension Umwelt erhielten wir den zweitbesten Status „Ambassador“. Diese leichte Verschlechterung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Anforderungen des Kriterienkataloges, insbesondere im Bereich Umwelt, im Vergleich zu den Vorjahren maßgeblich gestiegen sind.

Compliance, Korruptionsprävention und Risikomanagement

Als verantwortungsvoll handelndes Unternehmen halten wir selbstverständlich geltende Gesetze, vertragliche Verpflichtungen und interne Richtlinien ein. Zahlreiche branchenspezifische Gesetze wie das Mietrecht, das Bau- und Bauplanungsrecht oder das Umwelt- und Energierecht haben direkten Einfluss auf unsere Tätigkeiten. Der regulatorische Rahmen für Unternehmen wird insgesamt zunehmend komplexer. Mithilfe unserer internen Richtlinien und Prozesse setzen wir die gesetzlichen Regelungen um und ergänzen sie um eigene Vorgaben sowie ethische und moralische Standards.

Compliance

Unser integriertes Risiko- und Compliance-Management-System sorgt dafür, dass wir die externen und internen Vorgaben einhalten. 2022 haben wir ein digitales Schulungsportal (SAM-Unterweisungssoftware) konzernweit ausgerollt. Hier bieten wir Schulungen zu den Themen Compliance-Grundlagen, Code of Conduct, Datenschutz und Geldwäscheprävention an. Zusätzlich sind die ersten Spielrunden unseres Compliance-Schulungsspiels „Integrity Now“ angelaufen. Ziel der Schulungen und des Spiels ist es, unsere MitarbeiterInnen und Führungskräfte weiter zu sensibilisieren, ihnen Wissen zur Verfügung zu stellen und sie einzuladen, die praktische Anwendung der internen Richtlinien und Vorgaben zu üben.

2022 hat die Gewobag ihr Compliance-Management-System umfassend weiterentwickelt mit dem Ziel, es 2023 extern zertifizieren zu lassen. Wir haben das Sanktionslisten-Screening neu strukturiert und interne Richtlinien implementiert sowie ein Projekt zur Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems gestartet. Darüber hinaus wurden wichtige Compliance-Regularien überarbeitet, unter anderem zu den Themen Datenschutz, Geldwäscheprävention, interne Revision, Korruptionsprävention, Hinweisgeberrichtlinie und Case-Management.

Unser Compliance-Management berät unsere MitarbeiterInnen zu allen Compliance-Themen, um mögliche Verstöße bereits im Vorfeld zu vermeiden. Außerdem prüft und dokumentiert es alle Meldungen und veranlasst bei Bedarf Folgemaßnahmen. Bei Non-Compliance gilt bei der Gewobag die Null-Toleranz-Politik, Verstöße werden nicht geduldet. Im Jahr 2022 sind zwei Hinweise auf Unregelmäßigkeiten bei uns eingegangen, die sich nach unserer Prüfung aber nicht bestätigt haben.

Korruptionsprävention

Unsere Betriebsvereinbarung zur Korruptionsprävention regelt die Themen Interessenkonflikte und Zuwendungen sowie unser Hinweisgebersystem für alle MitarbeiterInnen transparent und verbindlich. Nicht nur unsere MitarbeiterInnen, sondern auch Externe können sich bei Verdacht auf einen Korruptionsfall über unser Hinweisgebersystem an eine von uns beauftragte Ombudsperson wenden. Das Hinweisgebersystem haben wir 2021 um eine digitale Variante erweitert. Wir bieten nun die Möglichkeit, Hinweise anonym abzugeben – und können so HinweisgeberInnen besser schützen.

Risikomanagement

Verantwortungsvolle Unternehmensführung heißt auch, sich sorgfältig mit den Chancen und Risiken für das Unternehmen auseinanderzusetzen. Um den Fortbestand der Gewobag und ihrer Tochtergesellschaften langfristig zu sichern, haben wir ein wirksames Risikomanagementsystem (RMS) etabliert: Die Strukturen und Abläufe des RMS schaffen eine ganzheitliche Sicht auf alle wesentlichen Risiken. Jährlich findet eine Risikoinventur statt, in der Risiken systematisch identifiziert und analysiert werden: Wie hoch ist die Eintrittswahrscheinlichkeit? Wie groß ist das potenzielle Schadensausmaß? Welche Gegenmaßnahmen sind geeignet? Quartalsweise werden die Bewertungen für bestehende Risiken überprüft und aktualisiert sowie neue bzw. entfallene Risiken erfasst. Das RMS stellt außerdem sicher, dass die Risiken systematisch erfasst und an die zuständigen EntscheidungsträgerInnen kommuniziert werden. Unser Chief Risk & Compliance Officer verantwortet und überwacht die RM-Prozesse und entwickelt das System kontinuierlich weiter. 2022 haben wir eine RMS-Software implementiert und die Auswirkungsklassen um soziale Schäden und Umweltschäden erweitert. Weitere Informationen zum Risikomanagement lesen Sie in unserem [Geschäftsbericht](#).



„Eine komplexe Welt, in der alles miteinander verbunden ist, schafft komplexe Risiken. Und da sich unsere Rahmenbedingungen stetig verändern, überwachen, prüfen und bewerten wir auch unsere Risiken immer wieder aufs Neue. So müssen wir zum Beispiel die Bewertung von bereits bekannten Risiken, wie die steigender Baukosten, sich verändernder Zinssätze oder durch Lieferengpässe, auf die aktuellen Bedingungen anpassen. Neben den Risiken, die sich aus neuen gesetzlichen Vorgaben für uns ergeben können, denken wir auch Themen wie Klimawandel, Diversity und Digitalisierung mit. Unser Risikomanagement ist auf der Höhe der Zeit.“

Franziska Ebel, Leiterin Stabsstelle
Corporate Governance, Chief Risk &
Compliance Officer

Unsere Verantwortung in der Lieferkette

Ausschreibungs- und Vergabeprozess

Von unseren GeschäftspartnerInnen erwarten wir, dass sie die deutschen und europäischen Richtlinien und Gesetze einhalten. Zudem lassen wir uns bereits im Vergabeverfahren zusichern, dass potenzielle AuftragnehmerInnen und beauftragte Dritte unsere Bewerbungs- und Vertragsbedingungen sowie die Vorgaben des Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetzes (BerlAVG) befolgen.

2022 haben wir einen **Code of Conduct für GeschäftspartnerInnen** entwickelt. Dieser definiert die Grundsätze der Gewobag einschließlich der Anforderungen an GeschäftspartnerInnen im Hinblick auf deren Verantwortung für Mensch, Gesellschaft und Umwelt.

Sowohl unser Code of Conduct für GeschäftspartnerInnen als auch das Gesetz (BerlAVG) umfassen soziale und ökologische Aspekte, wie zum Beispiel die umweltverträgliche Beschaffung und die Mindestentlohnung, sowie Vorschriften für die finanzielle Zuverlässigkeit. Auch die ILO-Kernarbeitsnormen zur Sicherstellung von Menschenrechtsaspekten – etwa die Vermeidung von Kinder- und Zwangsarbeit und von Diskriminierung sowie die Gewährung von Vereinigungsfreiheit – finden sich im Code of Conduct und im BerlAVG wieder. Durch unsere „Erklärung zur Förderung von Frauen“ möchten wir dazu beitragen, dass dieses Thema auch bei unseren LieferantInnen an Bedeutung gewinnt.

Wir lassen von einem entsprechend beauftragten externen Unternehmen stichprobenartig prüfen, ob die von uns geforderten Kriterien eingehalten werden. Bisher gab es keine Menschenrechtsverletzungen in unserem direkten Einflussbereich.

GeschäftspartnerInnen-Compliance

Um unsere Verantwortung in der Lieferkette auszubauen, arbeiten wir im Zuge der Weiterentwicklung unseres Compliance-Management-Systems auch an unserer GeschäftspartnerInnen-Compliance. 2022 haben wir unsere Organisationsanweisung zur Geldwäscheprävention überarbeitet und sie an regulatorische Änderungen angepasst. Gleichzeitig haben wir den Prozess zu geldwäscherechtlichen Sorgfaltspflichten visualisiert und konzernweit ein E-Learning zur Geldwäscheprävention implementiert. Für die Sanktionslistenprüfung konnten wir eine neue Organisationsanweisung erarbeiten. Sie soll die Gewobag davor schützen, Personen oder Organisationen Gelder oder sonstige wirtschaftliche Ressourcen zur Verfügung zu stellen, die durch deutsche oder europäische Sanktions- und Embargo-Verordnungen erfasst sind. Aufgrund der geopolitischen Entwicklungen ist dieses Thema aktuell besonders relevant. 2022 haben wir zur Sanktionslistenprüfung deshalb entsprechende Schulungen durchgeführt. Außerdem erfolgten regelmäßige Sanktionslistenscreenings.

Digital und innovativ in die Zukunft

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

Die Gewobag ID

Vor diesem Hintergrund haben wir im Sommer 2021 die Gewobag Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH, kurz Gewobag ID, gegründet. Die Gewobag ID hat ihre Arbeit erfolgreich aufgenommen und wird auch 2023 einen Beitrag zur Entwicklung der Gewobag leisten. Sie fungiert sowohl als Beteiligungsgesellschaft für Start-ups aus dem PropTech-Bereich als auch als Inkubator für innovative neue Produkte und Services.

Innovationswettbewerb für unser Energiedatenmanagement

2021 wurde der erste Innovationswettbewerb der Gewobag zum Thema Energiedatenmanagement durchgeführt. 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 intensiv mit Themen des Energiedatenmanagements. Die Gewobag hat 2021 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 eines Innovationswettbewerbs konnten die Berliner Start-ups KUGU, Green Fusion und Delta Heat die ExpertInnen-Jury überzeugen. Mit allen drei Start-ups wurden im Jahr 2022 Pilotprojekte initiiert, um unsere Energiedatenplattform auszubauen und zu ergänzen und sie so zu einer umfassenden Anwendung für energetisches Gebäudemanagement weiterzuentwickeln. Zudem erfolgte eine Eigenkapitalbeteiligung an KUGU.

Die Pilotprojekte werden 2023 fortgeführt. Darüber hinaus plant die Gewobag, 2023 einen weiteren Innovationswettbewerb durchzuführen. Das Thema: „Intelligente und nachhaltige digitale Lösungen zur Verbesserung der Kommunikation und Information in Quartieren, insbesondere mit positiven Auswirkungen auf Nachhaltigkeit, Energie- und Ressourcenverbrauch“.



Unsere Service-App

Einen weiteren wichtigen Schritt in Richtung Digitalisierung gehen wir mit der Gewobag Service-App. Damit ermöglichen wir unseren MieterInnen ihre Anliegen unkompliziert und digital abzuwickeln. So können Schadensmeldungen einfach via Smartphone aufgegeben, aktuelle Betriebskostenabrechnungen eingesehen, Terminvorschläge für Reparaturen gemacht oder Formulare ausgefüllt werden. Außerdem haben wir fast unseren gesamten Bestand auf funkbasierte Messtechnik umgerüstet, damit unsere MieterInnen ihre monatlichen Heiz- und Warmwasserverbräuche über die Service-App besser kontrollieren und vergleichen können. Mit der Gewobag Vorteilswelt erhalten unsere MieterInnen exklusive Angebote und Rabatte ausgewählter Kooperationspartner. Auf Grundlage einer Befragung, die wir 2021 unter unseren MieterInnen durchgeführt haben, wurden 2022 weitere Partnerunternehmen in die Gewobag Vorteilswelt aufgenommen.

Für 2023 planen wir, die Performance unserer Service-App und des Service-Portals zu verbessern. Außerdem möchten wir ein Pilotprojekt zum digitalen Abschluss von Mietverträgen durchführen. Durch die Optimierung der 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.

Multimediaversorgung

Ein weiteres Anliegen der Gewobag ist es, ihre Wohngebäude mit modernen, hochgeschwindigkeitsfähigen Infrastrukturen für eine zukunftsorientierte Multimediaversorgung auszustatten. Für die Umsetzung unserer Glasfaserstrategie wurden Anfang 2022 zwei Telekommunikationsgesellschaften damit beauftragt, Glasfasernetze in den Quartieren zu verlegen, die Bestandsnetze in den Wohngebäuden zu modernisieren und die MieterInnen mit Internet, Fernsehen und Telefon zu versorgen. Der Abschluss der Planungs- und Genehmigungsphase sowie der Baustart werden 2023 erfolgen. Bis 2028 planen wir, im Rahmen unserer Multimediastrategie ca. 30 Millionen Euro in den Ausbau von Glasfasernetzen zu investieren. Davon profitieren unsere MieterInnen, denn die Glasfasertechnologie ermöglicht eine schnellere und stabilere Internetverbindung in unseren Quartieren.

Kennzahlen

500 Mio. €

Emission Social Bond in 2021

0

bestätigte Vorfälle von
Korruption oder Gesetzesbruch

11,8 Punkte

im ESG-Rating von Sustainalytics
(zweitniedrigste Risikokategorie
„low“)

Ziele und Maßnahmen

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Nachhaltigkeitsmanagement	Wir etablieren Nachhaltigkeit weiter konsequent in unserer Unternehmenskultur	Etablierung einer Governance-Struktur Nachhaltigkeit	Abgeschlossen
		Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse gemäß Anforderungen CSRD 2023/2024	Geplant
		Durchführung von zwei Projekten zur Umsetzung von CSRD und EU-Taxonomie ab Geschäftsjahr 2025	In Durchführung
Sustainable Finance	Wir verbreitern unsere Investorenbasis mit Fokus auf nachhaltigen Investitionen	Veröffentlichung Social Finance Framework	Abgeschlossen
		Anleihebegebung Social Bond	Abgeschlossen
		Durchführung eines ESG-Risk-Ratings durch Sustainalytics	Fortlaufend
		Teilnahme am Certified Sustainable Housing Label	Abgeschlossen
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
		Weiterentwicklung und Umsetzung der internen Compliance-Richtlinie zu den Themen Korruptionsprävention (inkl. Zuwendungen, Interessenkonflikte), Hinweisgebersystem und Case-Management	In Durchführung
		Entwicklung eines Code of Conduct für GeschäftspartnerInnen	Abgeschlossen
		Optimierung unseres Geldwäschepräventionssystems	Abgeschlossen
		Neustrukturierung und Implementierung interner Richtlinien zur Sanktionslistenprüfung	Abgeschlossen
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 der Wohnungsabnahmen und -übergaben mit MieterInnen	Abgeschlossen
		Ausrüstung unseres Bestands mit funkbasierter Messtechnik für Heiz- und Warmwasserverbräuche	In Durchführung
		Pilotprojekt digitaler Mietvertragsabschluss	Geplant
		Investitionen in den Ausbau von Glasfasernetzen in Höhe von ca. 30 Mio. Euro bis 2028	In Durchführung
		Innovations- und Start-up-Programm: Durchführung eines zweiten Innovationswettbewerbs 2023	Geplant



Nachhaltigkeit in Zahlen



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

		Einheit	2020	2021	2022
Direkt erwirtschafteter wirtschaftlicher Wert	Umsatzerlöse	EUR	543.616.240	550.865.843	576.358.457
	Erträge aus Beteiligungen	EUR	6.501.730	3.586.383	975.948
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	EUR	1.154.059	1.815.961	773.221
Verteilter wirtschaftlicher Wert	Löhne und Gehälter	EUR	40.053.822	42.317.734	41.635.695
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	EUR	9.571.766	11.942.537	9.143.723
	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	EUR	278.168.157	283.861.911	334.780.499
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	EUR	85.076.265	78.589.244	73.640.951
	Steuern vom Einkommen und Ertrag	EUR	3.240.167	5.751.601	5.101.729
Eigenkapitalquote		Prozent	3,40%	3,70%	4,30%

GRI SRS 102-35: Vergütungspolitik

		2020	2021	2022
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 2020. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gewobag 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 erhielten eine feste Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht ausgezahlt. Eine genaue Darstellung der Festvergütungen der Aufsichtsratsmitglieder findet sich ebenfalls im Gewobag-Jahresbericht 2021.	Das Grundgehalt der Vorstandsmitglieder betrug im Berichtszeitraum 185.000 €. 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 2022. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gewobag erhielten eine feste Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht ausgezahlt. Eine genaue Darstellung der Festvergütungen der Aufsichtsratsmitglieder findet sich ebenfalls im Gewobag-Jahresbericht 2022.
102-35b	Wie stehen Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte für ökonomische, ökologische und soziale Themen?	Die 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“ zur Verbesserung der KundInnenenerfahrung Bestandteil der Zielvereinbarung.	Die 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 war die Erhöhung der Reichweite der Gewobag-Service-App und ihrer NutzerInnenzahlen im Jahr 2021 durch nutzerInnenfreundliche Gestaltung und zusätzliche Funktionen.	Die Aufsichtsratsvorsitzende schließt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand ab. Die Zielvereinbarungen können auch Vorgaben zu sozialen und ökologischen Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit enthalten. Im Jahr 2022 waren Wachstum zur Schaffung von mehr Wohnraum sowie die Entwicklung einer ganzheitlichen Personalentwicklungsstrategie Bestandteil der Zielvereinbarung. Weitere Zielinhalte bestanden in der Durchführung eines ESG-Ratings, der Konzeption eines CO-Zielpfads, der Definition von Maßnahmen zur Zielerreichung sowie der Identifizierung eines Pilotprojekts zur beispielhaften Umsetzung der Klimaschutzziele.

GRI SRS 102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

		Einheit	2020	2021	2022
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.	Person mit der höchsten Gesamtvergütung und Angabe der Jahresgesamtvergütung:	EUR	287.098,75	288.113,41	306.825,64
	Median der Jahresgesamtvergütung aller anderen Angestellten, d. h. ohne Vorstand (Männer & Frauen zusammen betrachtet)	EUR	53.304,00	56.450,47	70.404,00
	Median der Jahresgesamtvergütung aller Frauen (ohne Vorstand)	EUR	-	-	64.458,40
	Median der Jahresgesamtvergütung aller Männer (ohne Vorstand)	EUR	-	-	75.052,33
	Verhältnis zwischen den beiden Werten	-	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 bzw. 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 bzw. tariflichen Jahresgesamtvergütungen durchgeführt (Stand Dezember 2021).	Die Jahresgesamtvergütung (inkl. fixer und variabler Gehaltsbestandteile) der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 4,3-mal so hoch wie das mittlere Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller Beschäftigten (ohne Vorstand). Die Berechnung wurde auf Grundlage der vertraglich vereinbarten bzw. tariflichen Jahresgesamtvergütungen durchgeführt (Stand Dezember 2022).



GRI SRS 403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen

	Einheit	2020	2021	2022
Meldepflichtige Arbeitsunfälle	Gesamtanzahl Mitarbeitende	4	0	3
	Anzahl Frauen	2	0	1
	Anzahl Männer	2	0	2
Arbeitsunfälle mit Todesfolge	Gesamtanzahl Mitarbeitende	0	0	0
Meldepflichtige Wegeunfälle	Gesamtanzahl Mitarbeitende	7	2	5
	Anzahl Frauen	5	2	3
	Anzahl Männer	2	0	2
Unfallbedingte Fehltage	Gesamtanzahl Mitarbeitende	182	46	139
	Anzahl Frauen	118	46	43
	Anzahl Männer	64	0	96

GRI SRS 403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen

	Einheit	2020	2021	2022
Krankenquote (Kurz- und Langzeitkranke)	Gesamtanteil Mitarbeitende in %	6,0	5,7	7,10
	Anteil Frauen in %	6,0	6,6	8,30
	Anteil Männer in %	5,0	4,1	5,20

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

		Einheit	2020	2021	2022		
Aus- und Weiterbildungen im Berichtszeitraum nach Geschlecht und Angestelltenkategorie	Anzahl der Auszubildenden (inkl. PraktikantInnen)	Gesamtanzahl Mitarbeitende	31	32	27		
		Anzahl Frauen	19	23	20		
		Anzahl Männer	12	9	7		
		Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	31	32	27		
		Anzahl technische Mitarbeitende	0	0	0		
		Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	0	0	0		
			Anzahl Mitarbeitende	Gesamtanzahl Mitarbeitende	735	744	745
				Anzahl Frauen	472	470	474
Anzahl Männer	263			274	271		
Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	595			599	594		
Anzahl technische Mitarbeitende	70			73	73		
Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	11			10	10		
Anzahl sonstige Mitarbeitende	59			62	68		
	Weiterbildungstage			Gesamtanzahl	1.360	1.432	1.609
		Durchschnittliche Weiterbildungstage pro Person	1,9	1,9	2,15		

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

	Einheit	2020	2021	2022
Belegschaft	Gesamtanzahl Mitarbeitende	735	744	745
	Anteil Frauen in %	64	63	64
	Anteil Männer in %	36	37	36
Beschäftigungsgruppen	Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	595	599	594
	Anzahl technische Mitarbeitende	70	73	73
	Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	11	10	10
	Anzahl sonstige Mitarbeitende	59	62	68
Altersstruktur Mitarbeitende	Anzahl unter 30 Jahre	122	123	111
	Anzahl 30 bis 50 Jahre	340	345	353
	Anzahl über 50 Jahre	273	276	281
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
	Anzahl Mitglieder 30 bis 50 Jahre	1	1	0
	Anzahl Mitglieder über 50 Jahre	1	1	2
Erste Führungsebene (unterhalb des Vorstands)	Anteil Frauen in %	35,7	33,33	33,33
	Anteil Männer in %	64,3	66,67	66,7
Zweite Führungsebene (unterhalb des Vorstands)	Anteil Frauen in %	42,9	36,4	40,9
	Anteil Männer in %	57,1	63,6	59,1
Aufsichtsratsmitglieder	Gesamtanzahl Mitglieder	9	9	9
	Anteil Frauen in %	56	44	44
	Anteil Männer in %	45	56	56
Betriebsratsmitglieder (Konzernbetriebsrat)	Gesamtanzahl Mitglieder	10	8	8
	Anteil Frauen in %	50	64	64
	Anteil Männer in %	50	38	38
Altersstruktur der Betriebsratsmitglieder (Konzernbetriebsrat)	Anzahl Mitglieder unter 30 Jahre	0	0	0
	Anzahl Mitglieder 30 bis 50 Jahre	4	4	2
	Anzahl Mitglieder über 50 Jahre	6	4	6

GRI SRS 406-1: Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen

	Einheit	2020	2021	2022
Diskriminierungsvorfälle mit arbeitsrechtlichen Konsequenzen	Gesamtanzahl	0	0	0

GdW: Indikatoren zum Personalmanagement aus der GdW-Arbeitshilfe 73

	Einheit	2020	2021	2022
PE6: Unternehmenszugehörigkeit (Durchschnitt, in Jahren)	-	11	11,2	11,2
PE7: Teilzeitquote	in %	17,6	17,01	16,1
PE10: Weiterbildungsintensität (durchschnittliche Weiterbildungstage pro Person)	Anzahl pro Mitarbeitenden	1,9	1,9	2,15
PE12: Mitarbeiterfluktuation	in %	11,0	10,1	12,1



GRI SRS 302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation

		Einheit	2019	2020****	2021*
Betriebsstätte	Gesamt	MWh	2.297	2.736	2.657
	Kraftstoffverbrauch (nicht erneuerbar)	MWh	165	154	114
	Stromverbrauch (gesamt, nicht erneuerbar)	MWh	630	-	-
	Stromverbrauch (gesamt, erneuerbar)	MWh	377	1.171	1.624
	Wärmeenergieverbrauch (gesamt)**	MWh	1.125	1.411	918
Bestandsgebäude	Gesamt	MWh	687.218	634.029	766.943
	Stromverbrauch (gesamt, nicht erneuerbar)	MWh	9.486	8.949	-
	Stromverbrauch (gesamt, erneuerbar)	MWh	26.839	13.425	22.264
	Wärmeenergieverbrauch (gesamt)**	MWh	650.893	611.655	744.679

Energieerzeugung

		Einheit	2019	2020	2021
Bestandsgebäude	Gesamt	kWh	291.130	882.000	1.162.000
	Stromerzeugung in PV-Anlagen auf Dachflächen der Gewobag***	kWh	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	2019	2020	2021*
Betriebsstätte	Energieverbrauch (gesamt)**	MWh	2.297	2.736	2.657
	Verringerung des Energieverbrauchs	%	23,6	19,1	-2,9
Bestandsgebäude	Energieverbrauch (gesamt)**	MWh	687.218	634.029	766.943
	Verringerung des Energieverbrauchs	in %	23,3	-7,7	21,0

GRI SRS 303-3: Wasserentnahme

	Einheit	2019	2020	2021*
Betriebsstätte	m ³	3.431	2.624	3.365
Bestandsgebäude	m ³	5.962.081	6.469.239	6.216.166

CO₂-Emissionen

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

		Einheit	2019	2020	2021*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO ₂ -Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	58.046	59.582	71.171
Betriebsstätte	CO ₂ -Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	40	38	31
	CO ₂ -Emissionen des Fuhrparks	t CO ₂ e	40	38	31
Bestandsgebäude	CO ₂ -Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	58.006	59.545	71.141
	CO ₂ -Emissionen durch Erdgas	t CO ₂ e	50.938	53.350	65.009
	CO ₂ -Emissionen durch Heizöl	t CO ₂ e	4.420	3.868	2.624
	CO ₂ -Emissionen durch Ofenheizung	t CO ₂ e	2.648	2.327	3.508

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

		Einheit	2019	2020	2021*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO ₂ -Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	48.683	29.239	39.279
	CO ₂ -Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂ e	6.448	3.797	13.746
	CO ₂ -Emissionen durch Fern- und Nahwärme	t CO ₂ e	42.235	25.442	25.533
Betriebsstätte	CO ₂ -Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	298	60	7
	CO ₂ -Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂ e	203	-	-
	CO ₂ -Emissionen durch Fern- und Nahwärme	t CO ₂ e	95	60	7
Bestandsgebäude	CO ₂ -Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	48.385	29.179	39.272
	CO ₂ -Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂ e	6.245	3.797	13.746
	CO ₂ -Emissionen durch Fern- und Nahwärme	t CO ₂ e	42.140	25.382	25.526

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

		Einheit	2019	2020	2021*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO ₂ -Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	24.519	31.370	12.408
Betriebsstätte	CO ₂ -Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	239	156	48
	CO ₂ -Emissionen durch Geschäftsreisen	t CO ₂ e	37	4	1
	CO ₂ -Emissionen durch Pendeln von Mitarbeitenden	t CO ₂ e	124	58	40
	CO ₂ -Emissionen durch Vorketten	t CO ₂ e	78	94	7
Bestandsgebäude	CO ₂ -Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	24.280	31.214	12.359
	CO ₂ -Emissionen durch Vorketten	t CO ₂ e	24.280	31.214	12.359

GRI SRS 305-5: Senkung der THG-Emissionen

		Einheit	2019*****	2020	2021*
Senkung der THG-Emissionen	CO ₂ -Emissionen Scope 1 & 2 (Senkung)*****	t CO ₂ e (in %)	-15,7%	20,2%	-19,6%

GdW GP4: CO₂e-Emissionen des Unternehmens

		Einheit	2019	2020	2021*
GP4	CO ₂ -Emissionen des Unternehmens (gesamt)	t CO ₂ e	131.248	120.191	122.850
	CO ₂ -Emissionen durch Betriebsstätten	t CO ₂ e	577	262	85
	CO ₂ -Emissionen durch Bestandsgebäude	t CO ₂ e	130.671	119.928	122.773

Relative THG-Emissionen der Bestandsgebäude

		Einheit	2019	2020	2021*
	THG-Emissionen pro m ² Wohnfläche (Scope 1, 2 & 3, klimabereinigt)	kg CO ₂ e/m ²	30,8	27,3	25,2

GRI SRS 306-2: Abfall nach Art und Entsorgung

		Einheit	2019	2020	2021	2022
Betriebsstätte	Gesamt	kg	23.739	19.987	11.556	19.154

Unternehmenseigene Kennzahlen im Bereich Umwelt

		Einheit	2019	2020	2021	2022
Wohneinheiten asbestbefreit		Anzahl pro Jahr	2.550	2.560	3.338	3.010
Papierverbrauch		t	20,7	14,6	7,5	12,6
Quartier-Strom	Erzeugungsstandorte	Anzahl	26	27	29	29
	Einheiten mit Zugang zum Quartier-Strom	Anzahl	6.241	6.949	8.300	8.300
	Günstiger als Grundversorger	%	17,0	20	20	20
Ladepunkte für Elektrofahrzeuge für Gewobag-Fuhrpark und Mitarbeitende		Gesamtanzahl	24	26	32	32
	davon Schnellladesäulen	Anzahl	5	5	5	5
Mobilitätshubs im Gewobag-Bestand		Anzahl (bestehend)	3	4	4	4
		Anzahl (in Planung)	1	-	0	0
Elektrofahrzeuge im Fuhrpark		Anzahl	15	25	15	16
Fahrradstellplätze in der Gewobag-Fahrradoase		Anzahl	-	120	115	115
Durch die Europäische Investitionsbank finanzierte Wohneinheiten mit Effizienzhaus-Standard KfW 55		Anzahl	-	2000	2203	3192
BVG-Zuschüsse		Anzahl MA	306	316	286	362
Wildblumenwiesen	Fläche	m² (aktuell)	1.100	2.459	2.459	2.459
		m² (in Planung)	1.359	0	0	1.200

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.

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

**** Die Energieverbräuche der Betriebsstätten wurden für das Berichtsjahr 2020 korrigiert.

***** Negative Werte entsprechen einer Steigerung der CO2e-Emission.

***** Rückwirkende Anpassung der Berechnungsgrundlage und entsprechende Korrektur der Jahreswerte für 2020 und 2021.

Fußnote zur Gesamttabelle 2021:

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 (CO₂e) ausgewiesen.

Die CO₂-/THG-Faktoren entsprechen anerkannten Quellen (Arbeitshilfe 85 des GdW, aktuelles Gebäudeenergiegesetz, Zertifikate der Anbieter für Wärme und Fernwärme, Emissionsfaktoren für den deutschen Strommix vom Umweltbundesamt, Abgrenzung Vorketten auf Basis GEG (Gebäudeenergiegesetz akt. Fassung). Sofern der Strom nachweisbar (Zertifikat) erneuerbar erzeugt wird, erfolgt die Anrechnung mit dem CO₂-Faktor 0 g/kWh.

Zusätzlich zu den direkten Emissionen aus eigener Verbrennung in Scope 1 (inklusive der Wärmelieferungen durch ED-Anlagen) sowie den indirekten Emissionen aus strombasierten Anlagen und Nah-/Fernwärmelieferungen in Scope 2 berichten wir als Vorkette zusätzlich 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 Ermittlung der Daten 2021 erfolgte erstmals anhand von objektkonkreten Brennstoffmengen, Wärmemengen und alternativ den Angaben aus den Energieausweisen in Verbindung mit anlagenkonkreten Emissionsfaktoren. Sofern diese vom Versorger zertifiziert sind, wurden die spezifischen zertifizierten Emissionsfaktoren verwendet. Der Anteil Scope 3.3 wurde Energieträger-spezifisch ermittelt.

Der Betrachtungsbestand 2021 wurde ggü. 2020 auf den Bestand im Verbund zuzüglich Fonds (anteilig, je nach Mehrheitsanteilen) und Objekten in Wohneigentumsgemeinschaften erweitert.



Übersicht

Nachhaltigkeitsprogramm

mit Zielen und Maßnahmen

Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins

Wesentliches 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 über 500 weiteren Wohnungen bis 2022	Abgeschlossen
		WATERKANT Berlin: Bau von 850 weiteren Wohnungen von 2023 bis 2027	Geplant
		Umsetzung Neubauprojekt in Modulbauweise mit über 1.400 Wohnungen bis 2026	In Durchführung
		Errichtung einer neuen Modulare Unterkunft für Geflüchtete (MUF) in der Fröbelstraße	In Durchführung
		Schaffung weiterer Wohn!Aktiv-Häuser für SeniorInnen	In Durchführung
		Wohnpark Mariendorf: Erweiterung um 44 altersgerechte Wohnungen und einer Pflegeeinrichtung bis 2022	Abgeschlossen

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	Durchführung von vier Mieterbeiratswahlen 2022	Abgeschlossen
		Durchführung von sieben Mieterbeiratswahlen 2023	In Durchführung
		Umsetzung neuer Formate für eine engere Zusammenarbeit zwischen Mietererrat und Mieterbeirat	In Durchführung
		Umsetzung von Schulungsangeboten für Mieterbeiräte zur Ausübung des Amts	Fortlaufend
		Anwendung der „Leitlinien für Partizipation“ im Neubau und bei Modernisierungen	Fortlaufend
	Wir fördern stabile nachbarschaftliche Strukturen in unseren Beständen und darüber hinaus	Weiterführung sozialer Projekte und Partnerschaften	Fortlaufend
		Durchführung regelmäßiger Quartiersbegehungen zur Entwicklung von Gestaltungsideen und Verbesserungsvorschlägen in den jeweiligen Quartieren	Fortlaufend
		Ausweitung des Programms Stadtraum!Plus durch die Stiftung Berliner Leben auf das Quartier Heerstraße/Maulbeerallee	In Durchführung
		Durchführung eines Partizipationsprojektes mit Jugendlichen zur Gestaltung eines Teils der Außenanlagen in den Buckower Höfen	In Durchführung
		Eröffnung einer dritten Offenen Familienwohnung im Jahr 2023	Abgeschlossen

Miteinander arbeiten

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Attraktiver Arbeitgeber & Zufriedenheit der MitarbeiterInnen	Wir bauen das Angebot an Weiterbildungen für unsere MitarbeiterInnen weiter aus	Aufbau Talentprogramm	In Durchführung
		Fortführung und Ausbau des Learning-Management-Systems (SAM-Unterweisungssoftware): Arbeitssicherheit, Datenschutz, Compliance, Onboarding-Themen	Abgeschlossen
		Umsetzung und Weiterentwicklung des Führungskräfteentwicklungsprogramms	In Durchführung
	Wir fördern eine ausgewogene Geschlechterverteilung in der Gewobag	Umsetzung von Maßnahmen gemäß dem Frauenförderplan, insbesondere Vereinbarkeitslösungen und Optimierung der lebensphasenbewussten Arbeitszeitgestaltung	Fortlaufend
	Wir bieten eine bedarfsgerechte Arbeitsumgebung sowie moderne Arbeitsmodelle	Pilotierung innovativer Bürokonzepte und Arbeitswelten im Rahmen unseres Projektes „Arbeitsplatz der Zukunft“	Abgeschlossen
		Roll-out des Projektes „Arbeitsplatz der Zukunft“ für das gesamte Unternehmen bis 2024	In Durchführung
	Wir stärken die interne Kommunikation und Vernetzung unserer MitarbeiterInnen	Fortführung der Gewobag-Dialog-Veranstaltungsreihe	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 Familienangehörige	Fortlaufend

Umwelt- und Klimaschutz im Neubau und Bestand

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

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Nachhaltigkeitsmanagement	Wir etablieren Nachhaltigkeit weiter konsequent in unserer Unternehmenskultur	Etablierung einer Governance-Struktur Nachhaltigkeit	Abgeschlossen
		Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse gemäß Anforderungen CSRD 2023/2024	Geplant
		Durchführung von zwei Projekten zur Umsetzung von CSRD und EU-Taxonomie ab Geschäftsjahr 2025	In Durchführung
Sustainable Finance	Wir verbreitern unsere Investorenbasis mit Fokus auf nachhaltigen Investitionen	Veröffentlichung Social Finance Framework	Abgeschlossen
		Anleihebegebung Social Bond	Abgeschlossen
		Durchführung eines ESG-Risk-Ratings durch Sustainalytics	Fortlaufend
		Teilnahme am Certified Sustainable Housing Label	Abgeschlossen
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
		Weiterentwicklung und Umsetzung der internen Compliance-Richtlinie zu den Themen Korruptionsprävention (inkl. Zuwendungen, Interessenkonflikte), Hinweisgebersystem und Case-Management	In Durchführung
		Entwicklung eines Code of Conduct für GeschäftspartnerInnen	Abgeschlossen
		Optimierung unseres Geldwäschepräventionssystems	Abgeschlossen
		Neustrukturierung und Implementierung interner Richtlinien zur Sanktionslistenprüfung	Abgeschlossen
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 der Wohnungsabnahmen und -übergaben mit MieterInnen	Abgeschlossen
		Ausrüstung unseres Bestands mit funkbasierter Messtechnik für Heiz- und Warmwasserverbräuche	In Durchführung
		Pilotprojekt digitaler Mietvertragsabschluss	Geplant
		Investitionen in den Ausbau von Glasfasernetzen in Höhe von ca. 30 Mio. Euro bis 2028	In Durchführung
		Innovations- und Start-up-Programm: Durchführung eines zweiten Innovationswettbewerbs 2023	Geplant

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:

28. April 2023

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

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

Gesamtprojektleitung und Redaktion Geschäftsbericht:

Monika Manhart (Unternehmenskommunikation)

Redaktion Nachhaltigkeitsbericht:

Leonore Herzberg, Nachhaltigkeitsbeauftragte der Gewobag
In Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsausschuss der
Gewobag und
deep forward
(www.deep-forward.de) ↗

Konzept, Design, Redaktion und Entwicklung:

heureka GmbH – einfach kommunizieren.
Renteilichtung 1

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

Adobe Stock

istockphoto

und weiteren Bildern aus dem Gewobag-Archiv.