


Umwelt



Umwelt- und Klimaschutz im Neubau und Bestand

Inhalt

- Strategisch gegen den Klimawandel →
- Die sichere und nachhaltige Energieversorgung unserer Quartiere →
- Ressourcen und Schadstoffe →
- Biodiversität →
- Mobilitätskonzepte für unsere MieterInnen und MitarbeiterInnen →
- Ziele und Maßnahmen →

Der globale Klimawandel ist eine der größten Krisen unserer Zeit. Wohl in keinem anderen Themenfeld stellen uns die Aufgaben, die daraus erwachsen, 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.

Strategisch gegen den Klimawandel

Angesichts des Klimawandels und seiner dramatischen Folgen ist der Klimaschutz eine unserer drängendsten Aufgaben. Über 74.800 Wohneinheiten umfasst der Gesamtbestand der Gewobag. Damit ist er ein großer CO₂e-Emittent. Unsere Klimaziele sind ehrgeizig: Bis 2045 streben wir an, unseren Gebäudebestand klimaneutral zu gestalten.

Klimaschutz ist auch ein wichtiges Thema der „Richtlinie Umwelt“, die unser Vorstand 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 „Richtlinie Umwelt“.

Entwicklung unserer Klimastrategie

Vieles konnten wir bereits erreichen: Im Vergleich zu 1990 haben wir schon 60 Prozent unserer jährlichen CO₂e-Emissionen eingespart. Damit sind wir auf einem guten Weg, die Vorgaben des deutschen Klimaschutzgesetzes zu erfüllen, das eine Reduktion der Emissionen um 65 Prozent bis 2030 verlangt. 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 und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat präsentiert. 2023 lag ein besonderer Fokus auf der objektkonkreten Weiterentwicklung der Klimastrategie des Gewobag-Konzerns.

Die Basis der Klimastrategie ist eine CO₂e-Bilanz, die wir nach den Prinzipien des Greenhouse Gas Protocols erheben und berechnen. Im Jahr 2022 lagen unsere CO₂e-Emissionen durchschnittlich bei 27,1 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 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, wollen wir zukünftig mit Biomethan versorgen. Derzeit arbeiten wir an einer Konzeptionierung, um die Verfügbarkeit von Biomethan für die Gewobag zu sichern. Bis 2045 beabsichtigen wir, alle veralteten Anlagen aus unseren Gebäuden entfernt und die Umrüstung abgeschlossen zu haben.



Die Gebäudehülle: Ziel unserer energetischen Modernisierungsmaßnahmen ist es, den Verbrauch sowie 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 folgen wir den Richtlinien der EU-Gebäuderichtlinie.

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



„Klimaneutralität bis 2045 ist eine Mammutaufgabe. Diese Aufgabe gelingt nur, wenn alle an einem Strang ziehen: unsere Kolleginnen und Kollegen, unsere Mieterinnen und Mieter, unsere GeschäftspartnerInnen und LieferantInnen, aber auch alle Wohnungsbaugesellschaften, die Politik und Verwaltung. Deshalb tauschen wir uns regelmäßig mit ihnen aus: Wie gelingt uns der Ausbau und der Einsatz erneuerbarer Energien? Welche Synergien ergeben sich mit anderen Wohnungsbaugesellschaften? Welchen Bedarf hat jedes einzelne Gebäude, um unsere CO₂e-Reduktionsziele zu erreichen? Wie lässt sich die Transformation finanzieren und was brauchen wir von der Politik? Schließlich geht Klimaschutz uns alle etwas an.“

Darren Kohnke, Stellvertretender
Abteilungsleiter
Assetmanagement und Spezialist
Klimastrategie

Ausblick Klimastrategie

Im Jahr 2023 lag unser Fokus darauf, objektkonkret die Maßnahmen aus unserer Klimastrategie zu prüfen und zu verfeinern. 2024 wird sich die Gewobag mit dem Aufbau eines zielgerichteten und softwaregestützten Treibhausgas-Controllings befassen und die zukunftssichere Versorgung unserer Quartiere mit erneuerbaren Energien ausbauen. So werden wir weiter an unserem Biomethan-Projekt arbeiten und es vom Konzept in die konkrete Planung bringen. Ein wichtiger Baustein in Richtung Klimaziele ist auch der hydraulische Abgleich in unseren Bestandsgebäuden: Hierbei werden das Leitungsvolumen und die Heizkörper in jeder Wohnung so eingestellt, dass sie optimal durchflossen werden. Dieses Vorgehen kann eine Energieersparnis von 10 bis 15 Prozent erzielen. Zum Thema kommunale Wärmeplanung Berlin und zu den Klimastrategien der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen findet bereits ein produktiver Austausch mit unseren Schwestergesellschaften statt; diesen werden wir 2024 fortführen.

Unsere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten

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

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 – 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 es werden 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 (z. B. einem Jugendtreff) soll auch unser Wohn!Aktiv-Konzept im bestehenden SeniorInnen-Wohnhaus umgesetzt werden.

Im Jahr 2023 konnten wir mit dem Westfeld die Häuser des ersten Bauabschnitts fertigstellen und so unser Klimaziel gemäß den Vorgaben unserer Klimastrategie erreichen. 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 2029 investieren wir rund 200 Millionen Euro in die ganzheitliche Modernisierung und den Neubau in den Buckower Höfen. Dieses Projekt soll zukünftig als Vorbild für die Sanierung anderer Großsiedlungen im Sinne einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung dienen.



Die sichere und nachhaltige Energieversorgung unserer Quartiere

Die Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH feierte im Jahr 2023 ihr 10-jähriges Bestehen. 2013 von der Gewobag gegründet, ist die Gewobag ED heute ein agiler Energiedienstleister, mit dem die Gewobag ihre umweltpolitische Verantwortung wahrnimmt, die Energiewende aktiv mitzugestalten. Seit 2015 stellt die Gewobag ED die Wärmeversorgung unserer zentralbeheizten und zentral mit Warmwasser versorgten Bestände 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 Biomethan.

Unsere Photovoltaikstrategie

Ende 2023 waren insgesamt 18 Photovoltaikanlagen der Gewobag in Betrieb, das entspricht einer Leistung von 518 kWp (0,52 MWp). Zusätzlich speisten 28 externe Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 673 kWp (0,67 MWp) Strom ins Netz ein. 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, von 2024 bis 2034 rund 63 Millionen Euro für die Errichtung neuer Anlagen einzusetzen. So beinhaltet eines unserer ESG-Vorstandsziele für das Jahr 2024 bspw. die Errichtung von weiteren Photovoltaikanlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 Megawatt Peak (MWp). Weitere Informationen zu unseren ESG-Vorstandszielen finden Sie [hier](#). Gemäß unserer 10-Jahres-Planung für Photovoltaikanlagen im Neubau, in Modernisierungs- und Instandhaltungsprojekten sowie im Bestand ergibt sich eine durchschnittliche CO₂e-Einsparung von 5.000 Tonnen pro Jahr bis 2034. Den aus Photovoltaik gewonnenen Strom stellen wir unseren MieterInnen zur Verfügung, nutzen ihn als Allgemeinstrom – z. B. für die Beleuchtung im Treppenhaus – oder speisen ihn in das öffentliche Netz ein.

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.

Photovoltaik-Strom im Quartier

Quartier-Strom, eine Marke der Gewobag ED, steht für die dezentrale Stromproduktion in Blockheizkraftwerken (BHKWs) oder mithilfe von Photovoltaikanlagen. Derzeit erzeugen 47 Photovoltaikanlagen und 34 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. So haben unsere MieterInnen die Möglichkeit, direkt an der Energiewende mitzuwirken.

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 Gebäude, Energie und Verkehr/Mobilität. Auf dem gesamten Dach des Parkhauses in den Buckower Höfen installieren wir Photovoltaikmodule mit Speichertechnologie (Batteriespeicher), sodass sich das Parkhaus mit den darin ebenfalls neu installierten E-Ladestationen selbst versorgen kann. Die Umsetzung von Projekten zur Sektorkopplung unterstützt uns ebenfalls beim Übergang zu einer nachhaltigen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien.

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.

Ressourcen und Schadstoffe

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.

Abfallmanagement

Unser Abfallmanagement hilft uns dabei, Umweltbelastungen zu vermeiden und Ressourcen zu schonen. So sind bei unseren Bauvorhaben die Themen Abfallmanagement und Mülltrennung immer schon Teil des Konzeptes gewesen. Grundsätzlich vermeiden wir Abfälle, wo es nur geht. Wenn dies nicht möglich ist, halten wir Ressourcen durch Wiederverwendung oder Recycling im Kreislauf, sofern dies rechtlich, technisch und wirtschaftlich machbar ist. Das Deponieren von Abfällen stellt die letzte, doch leider manchmal nicht vermeidbare Option dar, z. B. bei gefährlichen Abfallstoffen wie asbesthaltigen Baustoffen. Asbesthaltige Abfälle fallen etwa bei Sanierungsmaßnahmen an, wenn wir belastete Bauteile aus einem Gebäude entfernen. Auch polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), künstliche Mineralfaser (KMF) und Hölzer mit Hylotox gehören in die Gruppe der gefährlichen Abfälle. Bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand liegt daher ein besonderes Augenmerk auf der Beseitigung dieser Abfälle. Um eine fachgerechte Handhabung und Entsorgung von gefährlichen Abfällen zu gewährleisten, binden wir externe Schadstoff-ManagerInnen ein. Weitere Informationen zum Umgang mit Schadstoffen finden Sie nachfolgend im Unterkapitel „**Beseitigen von Asbest und weiteren Schadstoffen**“.

Bei nicht gefährlichen Abfällen planen und überwachen von uns beauftragte Planungsbüros die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben wie der Gewerbeabfallverordnung, um eine möglichst hochwertige Verwertung der Abfälle zu gewährleisten. Bei komplexen Maßnahmen mit vielen Abfallfraktionen schalten wir auch bei nicht gefährlichen Abfällen zusätzlich externe ExpertInnen für die Planung und Überwachung der Entsorgung ein.

Für den Neubau legt seit August 2023 die Ersatzbaustoffverordnung verbindliche Anforderungen an die Herstellung und den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in Bauwerken fest. Dazu gehören beispielsweise Bodenmaterialien oder Recyclingbaustoffe aus Bau- und Abbruchabfällen. So sollen Sand und Erde aus einem Bodenaushub möglichst anderweitig genutzt werden, statt sie zu entsorgen. Bei unserem Neubauprojekt WATERKANT konnte ein bestehendes Gewerbeobjekt nicht zu einem Wohnhaus umgebaut werden, sodass ein Abbruch unvermeidlich war. Hier haben wir die mineralischen Bauabfälle wie Beton geschreddert und das Material für die Baustraßen verwendet.

Auch in unserem Verwaltungsgebäude am Spreebogen setzen wir uns mit dem Thema Müll auseinander. Um das Recycling unserer Abfälle zu ermöglichen, trennen wir sie konsequent. Die Kommunikation mit unseren MieterInnen, PartnerInnen und MitarbeiterInnen findet zum allergrößten Teil digital statt, was Papier und Büromaterial spart und so Abfälle reduziert.

Im Jahr 2023 hat sich die Gewobag besonders dem großen Thema Vermüllung in der Stadt gewidmet. Anlässlich des World Cleanup Days am 16. September rückten wir deshalb dieses drängende Berliner Alltagsproblem in den Fokus. Mit Kiez-Aktionen und weiteren Maßnahmen haben wir für einen bewussteren Umgang mit Müll geworben – sei es zu Hause, im Quartier, im Kiez oder im öffentlichen Raum. Bei der Gewobag-Veranstaltung „sowohntberlin“, die ebenfalls im September stattfand, diskutierten wir mit ImpulsgeberInnen aus Wissenschaft, Wirtschaft und Kultur über unseren Umgang mit Müll und entwickelten kreative Lösungen. Mit der Gewobag Recycling-Rallye, die im September und Oktober in verschiedenen Quartieren stattfand, wollten wir speziell Kinder mit spielerischen Angeboten für das Thema Müll sensibilisieren. Und auch „Staaken keep it clean“, eine Kampagne, mit der MieterInnen des Quartiers Heerstraße Nord mit Unterstützung der Gewobag für mehr Sauberkeit und Eigeninitiative in ihrem Kiez werben, wurde 2023 weitergeführt.

Beseitigen von Asbest und weiteren Schadstoffen

Im Jahr 2023 wurden knapp 2.700 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 auch die Stelle eines Gefahrstoffkoordinators geschaffen. Wie klassische Umweltbeauftragte überwacht er die Einhaltung der relevanten Schadstoff- und Entsorgungsprozesse, beobachtet Rechtsänderungen und informiert darüber. Der Gefahrstoffkoordinator 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.

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 1.500 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 in dem neuen Werk in Fürstenwalde gut gesteuert werden. Ob Trockenbauplatten, Kabel oder Rohre – durch Schnittpläne und gezielte Resteverwertung geht der Rohstoffeinsatz unter Fabrikbedingungen deutlich effizienter vonstatten. Aufgrund der Gebäudeform und der vielfältigen Grundrisse werden für die Wohnungen in der Landsberger Allee mehr als 700 unterschiedliche Module gefertigt. Die einzelnen Wohnungen bestehen aus einem bis vier Modulen. Sie können noch nach Jahren zerstörungsfrei und vergleichsweise einfach zurückgebaut werden, um sie nach einer Aufbereitung bestenfalls wiederzuverwenden oder das Material bzw. Materialreste zu recyceln. Durch die serielle und industrielle Fertigung werden bei der Herstellung so erheblich Treibhausgasemissionen eingespart. Zudem findet die Fertigung regional in Fürstenwalde statt. Zur Nachhaltigkeit gehören außerdem Aspekte wie die Vermeidung von Fahrten der Zulieferer und HandwerkerInnen, die Vermeidung von Müll auf der Baustelle sowie eine höhere Fertigungsqualität und damit weniger Mängelbeseitigungen im Nachgang. Ein weiterer Vorteil: Das parallele Bauen ermöglicht verkürzte Bauzeiten und damit eine frühere Nutzung der Gebäude. Zudem verwendet unser Partner Daiwa House Modular Europe GmbH, mit dem wir das Projekt 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](#).



„Das Modulare Bauen bringt nicht nur Zeit- und Kostenersparnisse, sondern punktet auch in Sachen Nachhaltigkeit. Ungefähr ein Fünftel des Materials, das auf eine gewöhnliche Baustelle geliefert wird, landet im Abfallcontainer. Nicht so beim Modulbau. Ob Trockenbauplatten, Kabel oder Rohre – hier sorgen Schnittpläne und eine gezielte Resteverwertung für einen viel effizienteren Rohstoffeinsatz. So vermeiden wir Müll, schonen Ressourcen und sparen CO₂.“

Thorsten Schulte,
Geschäftsführer der Gewobag
Entwicklungs- und
Baubetreuungsgesellschaft



Materialpassport mit Madaster

Ebenfalls 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, sodass die Materialien später bestmöglich weiterverarbeitet, also im Idealfall wiederverwendet oder recycelt werden können. Madaster wird die Kreislaufwirtschaft in der Baubranche erleichtern und hilft, wertvolle Ressourcen zu schonen. 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 einen guten Kälteschutz im Winter, sorgt für ein angenehmes Raumklima und zeichnet sich über den gesamten Lebenszyklus hinweg durch einen geringeren Energieeinsatz und CO₂e-Ausstoß aus.

Wassermanagement

Eine gute Qualität unseres Trinkwassers ist für uns ein Kernanliegen. Die Einhaltung der Mitte 2023 novellierten Trinkwasserverordnung ist dabei obligatorisch. Um die gesetzlichen Anforderungen im Hinblick auf die Beschaffenheit des Trinkwassers bestmöglich zu erfüllen und sicherzustellen, hat die Gewobag spezialisierte DienstleisterInnen beauftragt. Sie koordinieren und überwachen beispielsweise das Beprobieren des Trinkwassers auf Legionellen, sodass wir im Falle einer Überschreitung schnell Maßnahmen zur Gefahrenabwehr einleiten können.

In unseren Neubau- und Sanierungsprojekten ist ein verantwortungsvolles Wassermanagement Teil des Konzeptes. Bei Bautätigkeiten achten wir auf einen sparsamen Umgang mit Wasser. So kommen beim Neubau beispielsweise immer mehr industriell vorgefertigte Produkte bzw. Elemente wie Badzellen, großformatige Wand- und Deckenelemente, aber auch Treppen- und Balkenelemente zum Einsatz. Diese werden in Produktionshallen unter idealen Witterungsbedingungen gefertigt, sodass beispielsweise im Hochsommer weniger Ort beton auf Baustellen bewässert werden muss, damit dieser nicht zu schnell aushärtet.

Auf den Wasserverbrauch unserer MieterInnen können wir nur bedingt Einfluss nehmen. In den Wohnungen gehören jedoch wassersparende Armaturen und Spülungen zum Ausstattungsstand, sodass auch unsere MieterInnen den Verbrauch dieser wertvollen Ressource reduzieren können.

Unsere Neubauten erhalten standardmäßig Flachdächer, die extensiv begrünt werden. 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.

Bei der Gestaltung unserer Außenanlagen achten wir darüber hinaus darauf, nicht nur heimische, sondern auch robuste und klimaangepasste und damit pflegeärmere Arten zu verwenden (weitere Informationen hierzu finden Sie im nachfolgenden Unterkapitel zum Thema „**Grünes Handbuch**“). In diesem Zusammenhang setzen wir uns auch verstärkt mit der Frage auseinander, wie wir eine Nutzung von Regenwasser, etwa für die Gartenbewässerung, ermöglichen können.

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 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 haben wir die Außenflächen der Paul-Hertz-Siedlung in Charlottenburg-Nord nachhaltig weiterentwickelt: durch verlängerte Mahdintervalle, regionale Pflanzenarten, veränderte Gehölzschnitte, Wildblumenwiesen und Nisthilfen. Unser Ziel ist, mehr und verbesserte Lebensräume für Insekten und Vögel zu schaffen.

Das Projekt haben wir bis Ende 2023 fortgeführt. Im Jahr 2024 werden wir die Erkenntnisse, die wir daraus gewinnen konnten, Schritt für Schritt auch auf den restlichen Bestand übertragen. Darüber hinaus haben wir die gesamte Grünpflege zum Jahresbeginn 2024 neu ausgeschrieben und viele Änderungen in das neue Leistungsverzeichnis Grünpflege einfließen lassen: einen veränderten Gehölzschnitt, einen anderen Umgang mit Rasenflächen, sechs Pflegegänge statt bisher fünf, die Verwendung von Gehölzschnittmaterial für Mulch – und damit auch weniger Emissionen durch die Verbrennung – und ein verändertes Laubmanagement. Damit rollen wir die Projektergebnisse auf unseren gesamten Bestand aus.

Im Juni 2023 fiel der offizielle Startschuss für das Förderprojekt „Städtisch Grün. Kids“. Das Programm wird an einer Schule durchgeführt und vier Jahre lang von der Gewobag finanziert. Im Mittelpunkt dieses Projektes steht das Bildungsprogramm „GemüseAckerdemie“ des gemeinnützigen Vereins Acker e. V. Das Ziel: Die SchülerInnen der Klassenstufen drei bis sechs sollen den Wert der Natur für sich entdecken und ein ökologisches Bewusstsein entwickeln. Die teilnehmende Schule (Helmuth-James-von-Moltke-Schule) wird mit Saat- und Pflanzgut versorgt, bei der Anbauplanung beraten und die PädagogInnen vor Ort erhalten Fortbildungen. Durchschnittlich verbringen die Kinder rund zwei Schulstunden pro Woche auf dem Acker. Derzeit planen wir, uns in den Projekten „Städtisch Grün“ und „Städtisch Grün. Kids“ parallel zu engagieren. Ergänzt wird das Projekt durch die naturpädagogischen Entdeckungstouren „Nemo – Naturerleben mobil“ der Stiftung Naturschutz Berlin.



„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 sie 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. Dieser Katalog wurde 2023 fertiggestellt und bildet ab 2024 die Grundlage von Ausschreibungen für PlanerInnen und Ausführende, die bei Neubau- und Sanierungsprojekten unsere Außenanlagen (neu)gestalten. Die ersten Projekte, bei denen das Grüne Handbuch Anwendung findet, sind in Planung, erste Realisierungen starten im Jahr 2024.

Dachbegrünung im Neubau

Unsere Neubauten erhalten standardmäßig Flachdächer, die extensiv begrünt werden. Ein gutes Beispiel ist 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. Sie sorgt bei Hitze aber auch für eine angenehme Kühlung und fördert 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. Auch bei der Schaffung von Planungsrecht für Neubauten, etwa im Rahmen eines Bebauungsplanes, wird geprüft, was die Bebauung für Flora und Fauna bedeutet; dies ist durch Gutachten nachzuweisen und durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen. Wenn Vögel durch eine Sanierung ihre angestammten Nistplätze in unseren Fassaden oder Dachrinnen verlieren, richten wir Ausweichquartiere ein. Auch die Umsiedelung 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; hier haben wir auch unser bisher größtes Insektenhotel aufgestellt. Weitere Maßnahmen zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt sind die Einrichtung von Fledermaushotels und Nistkästen sowie die Unterstützung von Berliner Gemeinschaftsgärten.

Nachhaltige Flächennutzung

Beton und Asphalt machen es Bodenlebewesen schwer zu überleben. Deshalb achten wir bei unseren Neubauprojekten darauf, so wenig Fläche wie möglich zu versiegeln, etwa durch Nachverdichtung auf bereits versiegelter Fläche oder durch Dachaufstockungen. 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. Weitere Wohnungen des aktuellen Bauprogramms wurden oder werden auf vormals gewerblich genutzten Flächen gebaut, wodurch keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden. Beispiele sind die Insel Gartenfeld mit rund 1.100 Wohnungen und die Köpenicker Wendenschloßstraße mit 255 Wohnungen.

Mobilitätskonzepte für unsere MieterInnen und MitarbeiterInnen

Durch ganzheitliche Mobilitätskonzepte in unseren Quartieren möchten wir unsere MieterInnen anregen, 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 damit die nachhaltige Stadtentwicklung am Stadtrand gefördert. Die Mobilitätsstationen wurden und werden von unseren MieterInnen gut angenommen.

Zusätzlich prüfen wir im Quartier WATERKANT die Bereitstellung von Lastenfahrrädern. Bei aktuellen und zukünftigen Bauvorhaben werden wir mit der BVG bzw. Jelbi kontinuierlich Gespräche zur Etablierung weiterer Mobilitätsstationen führen, etwa für die Ringslebenstraße in Buckow. Darüber hinaus wurde im Jahr 2023 nach einer Pilotphase an zwei Standorten an einem weiteren Standort die Kooperation mit ampido, einer Parkplatz-App, verstetigt. Im Prenzlauer Berg können MieterInnen und Dritte jetzt 15 Stellplätze für das Kurz- und Langzeitparken nutzen.



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 36 Millionen Euro bis 2034 setzen wir unsere Strategie in die Realität um. 2022 erfolgten die ersten Vorprüfungen für die Errichtung von Ladeinfrastruktur auf MieterInnen-Stellplätzen. Bis Ende 2023 konnten wir bereits 222 Stellplätze an 30 Standorten vor- und ausrüsten. Von diesen Stellplätzen sind bereits 95 nutzbar, 127 werden bis März 2024 ans Stromnetz angeschlossen und stehen dann ebenfalls zur Verfügung. Bis 2025/26 planen wir, 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, etwa dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG), das 2021 zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur erlassen wurde, sowie dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), das unter bestimmten Bedingungen für MieterInnen den Anspruch auf eine eigene Ladestation verankert. Zukünftig wollen wir in immer mehr Quartieren die Anmietung eines Stellplatzes mit E-Ladeinfrastruktur ermöglichen. Der Ausbau der Ladeinfrastruktur ist im Jahr 2024 darüber hinaus auch Vorstandsziel. Weitere Informationen zu unseren ESG-Vorstandszielen finden Sie [hier](#).

In Kooperation mit Allego stellen wir unseren MieterInnen zusätzlich öffentliche E-Ladestationen auf unseren Grundstücken zur Verfügung. An 12 Standorten mit 25 Ladepunkten können diese seit Ende 2023 ihre Fahrzeuge mit bis zu 150 Kilowattstunden (DC-Lader) laden.



EU-Projekte zur Elektromobilität

In Förder- und Forschungsprojekten arbeiten wir mit zahlreichen internationalen PartnerInnen aus dem In- und Ausland zusammen und stärken auf diese Weise den Wissensaustausch zum Thema E-Mobilität. So beteiligt sich unser Mobilitätsteam unter anderem am EU-Projekt USER-CHI, das Mitte 2024 abgeschlossen werden soll. Als Teil des EU-Förderprogramms HORIZON 2020 beschäftigt sich dieses Projekt hauptsächlich mit nutzerfreundlicher Ladeinfrastruktur und digitalem Parkraummanagement. In Berlin, aber auch in Barcelona, Budapest, Rom, Turku, Florenz und Murcia wurden dazu Digitalanwendungen zur Stärkung der Elektromobilität konzipiert 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. Die Besonderheit an einem Standort ist, dass hier das halböffentliche Laden erprobt wird. Der Zugang zur öffentlichen Ladeinfrastruktur wird durch eine Schranke ermöglicht, die über eine im Förderprojekt entwickelte App (INCAR-App) betätigt werden kann.

Nachhaltige Mobilität für unsere MitarbeiterInnen

Auch unsere MitarbeiterInnen unterstützen wir dabei, ihre Wege klimafreundlich zurückzulegen. Neben einem Leasingprogramm für hochwertige Fahrräder und E-Bikes, das wir im Jahr 2024 weiterentwickeln werden, bieten wir Zuschüsse zum Erwerb eines Deutschlandtickets an. Die Tickets für unsere Auszubildenden übernehmen wir zu 100 Prozent. Zusätzlich stellen wir unseren MitarbeiterInnen einen Fuhrpark aus 17 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 bieten. 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.

Kennzahlen

165 Mio. €

Investitionen in Modernisierung
und Instandhaltung 2023

63 Mio. €

Investitionen in die Errichtung neuer
Photovoltaik-Anlagen bis 2034

27 kg

CO₂e-Emissionen pro m² Wohnfläche
im Bestand 2022 (Scope 1, Scope 2 und Scope 3.3)

36 Mio. €

Investitionen in den Ausbau von
E-Ladeinfrastruktur bis 2034

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	Abgeschlossen
		Hohe energetische Standards und Ausbau erneuerbarer Energien im Neubau und Gebäudebestand	Fortlaufend
		Umsetzung PV-Strategie: Investitionen von 63 Mio. Euro in die Errichtung neuer Photovoltaikanlagen bis 2034	In Durchführung
		Errichtung neuer Photovoltaikanlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 MWp in 2024	In Durchführung
		Einbau von Heizungen auf Basis von mind. 65 Prozent erneuerbare Energien ab 2024	Geplant
		Ausbau der Installation von Wärmepumpen	In Durchführung
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
Biodiversität	Wir fördern die biologische Vielfalt auf unseren Grünflächen	Städtisch Grün: Pilotprojekt zur nachhaltigen Bewirtschaftung von Gewobag-Grünanlagen mit dem Kooperationspartner Stiftung Naturschutz Berlin	Abgeschlossen
		Übertragung der Erkenntnisse aus dem Projekt „Städtisch Grün“ auf den restlichen Bestand und Ableitung entsprechender Maßnahmen	In Durchführung
		Städtisch Grün. Kids: Förder- und Bildungsprojekt „GemüseAckerdemie“ mit dem gemeinnützigen Verein Acker e. V.	In Durchführung
		Anwendung des neuen „Grünen Handbuchs“ für die Gestaltung von klimaresilienten Außenanlagen	In Durchführung
Mobilität	Wir bieten innovative Mobilitätslösungen für unsere MieterInnen an	Umsetzung E-Ladeinfrastruktur-Strategie: Investitionen von 36 Mio. Euro in den Ausbau der Ladeinfrastruktur	In Durchführung
		Partizipation an internationalen Forschungs- und Förderprojekten mit Fokus auf E-Mobilität	Fortlaufend
	Wir fördern die Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln unserer Mitarbeitenden	Umsetzung eines Pilotprojektes zur Sektorkopplung Gebäude, Verkehr/Mobilität und Energie	In Durchführung
		Schaffung von Anreizen für unsere MitarbeiterInnen zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs, von Fahrrädern und Elektro- und Hybridfahrzeugen	Fortlaufend