

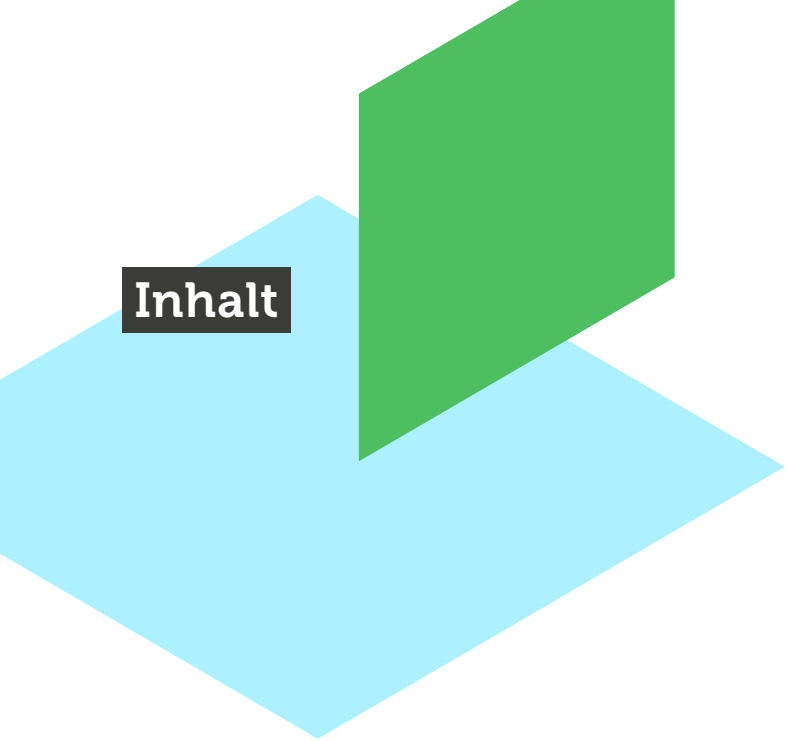


Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.



Nachhaltigkeitsbericht 2024





Inhalt

Nachhaltigkeitsbericht

- 03 Vorwort des Vorstands
- 05 Mehrjahreskennzahlen
- 06 Nachhaltigkeitsmanagement

Handlungsfelder

- 16 Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins
- 27 Zusammenhalt im Quartier
- 39 Miteinander arbeiten
- 48 Umwelt- und Klimaschutz im Neubau und Bestand
- 64 Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Kennzahlen und Programm

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

Vorwort des Vorstands



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Partnerinnen und Partner,

ein Zuhause ist viel mehr als vier Wände: Es steht für Geborgenheit, Sicherheit, Gestaltungsfreiheit. Wir kennen unsere Verantwortung als Wohnungsbauunternehmen und arbeiten täglich nach Kräften daran, ein lebenswertes Zuhause und Wohnumfeld für Berlinerinnen und Berliner und solche, die es werden wollen, zu schaffen, insbesondere in diesen krisenhaften und oft hektischen Zeiten. Das heißt für uns vor allem, verlässlich und verantwortungsvoll zu handeln. Wenngleich wir ehrgeizig, kreativ und visionär in die Zukunft planen, braucht es realistische Pläne, die die langfristige Stabilität des Unternehmens und die Zufriedenheit der MieterInnen gleichermaßen gewährleisten. Der vorliegende Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht bewegt sich in diesem Spannungsfeld zwischen herausfordernden Rahmenbedingungen in der Gegenwart und unseren anspruchsvollen Plänen für die Zukunft. Er blickt zurück auf Entwicklungen und Erfolge im Jahr 2024 und erläutert strategische Schwerpunkte der kommenden Jahre.

Das erste gemeinsame Jahr als neues Vorstandsduo war durch einen definierten Anspruch geprägt: Unternehmerische Verantwortung und stärkere KundInnenorientierung bilden die Leitlinien des unternehmerischen Handelns. Dafür braucht es die gesunde Balance aus Partizipation und Innovationen, Flexibilität und klaren Entscheidungen. Daraus folgte unter anderem die Entscheidung, die Öffnungszeiten unserer Quartierbüros zu erweitern: An allen elf Standorten werden regelmäßig Sprechzeiten für alle MieterInnen unabhängig von ihrem Wohnort angeboten. Außerdem haben wir eine Tochtergesellschaft - die „HausWart Plus Servicegesellschaft“ - gegründet. Ab Juli 2025 übernimmt das Team der HausWart Plus Servicegesellschaft schrittweise, zunächst in einigen Startquartieren, ab Juli 2026 dann im Gesamtbestand die Hauswartleistungen. Damit wollen wir sicherstellen, dass unsere Mieterinnen und Mieter noch freundlicher, lösungsorientierter und zuverlässiger betreut werden.

Gleichzeitig bauen wir so viel wie nie zuvor in der Geschichte der Gewobag: 2024 befanden sich 4.029 Wohnungen im Bau, darunter innovative Bauprojekte wie das Neue Gartenfeld in Spandau und die Landsberger Allee, bei der wir über 1.500 Wohnungen in Modulbauweise errichten. Bis 2026 entstehen insgesamt rund 4.400 neue Wohnungen; bis 2030 sollen etwa 7.000 weitere hinzukommen. Unser Investitionsvolumen im Neubau liegt bei rund 1,85 Milliarden Euro bis 2035 und umfasst nicht nur Wohnraum, sondern auch die gesamte soziale Infrastruktur wie Kitas, Nahversorgung und Mobilität.

Quartiersentwicklung denken wir ganzheitlich: Die Mieterinnen und Mieter sollen sich nicht nur in ihrer Wohnung zu Hause fühlen, sondern auch im Miteinander mit einer funktionierenden Nachbarschaft in einem möglichst harmonischen Wohnumfeld. Die Bedürfnisse unserer MieterInnen erkunden wir im gemeinsamen Dialog und nehmen diese in unserer Arbeit ernst. Das gilt für Neubauten ebenso wie für unsere Investitionen in den Bestand. Bis 2035 fließen rund 1,5 Milliarden Euro in Instandhaltung und energetische Sanierung – auch, um unsere Klimaziele bis 2045 zu erreichen. So haben wir unser Investitionsvolumen deutlich erhöht, um u. a. Gebäudehüllen energetisch zu ertüchtigen und bei der Wärmeversorgung verstärkt auf erneuerbare Energien zu setzen. Diese Maßnahmen werden den ökologischen Fußabdruck unserer Bestände erheblich senken. Wir investieren damit so viel in Klimaschutz wie nie zuvor in der Geschichte der Gewobag.

Diese Zukunftsstrategie braucht ein starkes Fundament. Deshalb haben wir mehrere Unternehmensbereiche umstrukturiert und Kompetenzen gezielt gebündelt. Das Bestandsmanagement entwickeln wir organisatorisch weiter, mit einem kaufmännischen und einem operativen Bereich. Solche Veränderungen gelingen nur mit guter interner Kommunikation und Changebegleitung. In einer Unternehmenskultur, die Veränderung mitträgt. Und indem wir MitarbeiterInnen fördern und fordern. Das geschieht beispielsweise durch unsere Weiterbildungsoffensive, die wir mit der neuen Gewobag Akademie forcieren oder auch mit einem gezielten Talentprogramm für Nachwuchskräfte.

2024 haben wir außerdem begonnen die Unternehmenssoftware SAP S/4HANA zu implementieren, um die Basis zur Modernisierung unserer Geschäftsprozesse zu erneuern, Transparenz und Datenqualität zu erhöhen sowie die digitale Zusammenarbeit unternehmensweit zu stärken. Solche Investitionen in die Digitalisierung und Automatisierung haben auf den ersten Blick vielleicht nicht direkt etwas mit der Lebenswelt der Menschen im Quartier zu tun. Aber es sind wichtige Maßnahmen, um sicherzustellen, dass die Gewobag durch effiziente digitale Prozesse auch noch in Zukunft stabil ihren Auftrag erfüllen kann.

Unser strategisches Handeln braucht Erkenntnisse über die Vergangenheit, kreative Gestaltung der Gegenwart und Gespür für die Trends von morgen. Wir haben den Anspruch, das große Ganze stets im Blick zu behalten – ökonomisch, ökologisch, sozial. Dass wir diesem Anspruch gerecht werden, verdanken wir vielen engagierten Menschen innerhalb und außerhalb der Gewobag: unseren offenen und motivierten MitarbeiterInnen, unseren starken und verlässlichen PartnerInnen sowie all jenen, die uns in Gremien und Politik kritisch und konstruktiv begleiten. Ihnen allen gilt unser Dank: für Ihr Engagement, Ihre Leistung, Ihre Ideen, Ihre Offenheit und Ihr Vertrauen.

Weiter geht's!

Malte Bädelt
Vorstandsmitglied

Markus Terboven
Vorstandsmitglied

Mehrjahreskennzahlen

Wesentliche Finanzkennzahlen		2024	2023	(angepasst) 2022	(angepasst) 2021	2020
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	12.766,9	12.341,4	12.521,0	12.173,8	11.401,4
Finanzverbindlichkeiten (inklusive Unternehmensanleihen)	Mio. €	5.301,9	5.100,6	5.107,2	5.048,2	4.680,9
Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	654,9	639,1	576,4	550,9	543,6
EBITDA (IFRS)	Mio. €	237,6	231,1	216,1	223,5	210,3
Jahresergebnis (HGB)	Mio. €	28,0	-53,7	30,1	23,0	29,8
Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	293,1	92,5	130,7	172,4	183,7
Aktivierte Modernisierungsmaßnahmen	Mio. €	64,4	56,2	54,5	49,0	35,5
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	119,8	110,3	111,8	98,9	81,5

Kennzahlen Mieteinheiten		2024	2023	(angepasst) 2022	(angepasst) 2021	2020
Ertragsbringende Mieteinheiten am 31.12 (Wohnen + Gewerbe)	Anzahl	77.761	77.648	77.344	76.206	74.695
Nettokaltmiete Wohnen (Konzerndurchschnitt)	€/m ²	6,71	6,44	6,39	6,29	6,30
Ist-Mieten-Multiplikator	x	27,4	28,5	30,0	30,8	28,6
Fair Value pro m ²	€/m ²	2.349	2.329	2.396	2.384	2.189

Weitere wesentliche Finanzkennzahlen		2024	2023	(angepasst) 2022	(angepasst) 2021	2020
Eigenkapitalquote (IFRS)	%	46,1	46,8	47,0	46,7	46,2
Zinsdeckungsgrad (IFRS)	x	3,2	3,2	3,4	2,8	2,6
Loan-to-Value Ratio (IFRS)	%	39,3	39,3	38,1	37,6	39,6



Nachhaltigkeits- management

Inhalt

- Unsere strategischen Leitplanken →
- ESG-Vorstandsziele →
- Organisatorische Verankerung im Unternehmen →
- Im Dialog mit unseren Stakeholdern →
- Wesentlichkeitsanalyse →
- Initiativen & Mitgliedschaften →

Nicht zuletzt durch den fortschreitenden Klimawandel wird Nachhaltigkeit für Unternehmen immer wichtiger. Für die Gewobag als städtische Wohnungsbaugesellschaft ist Nachhaltigkeit Teil ihrer Unternehmens-DNA. Denn Nachhaltigkeit in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) ist die Grundlage dafür, dass wir auch in Zukunft wirtschaftlich erfolgreich und resilient gegen Krisen bleiben können.

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 und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die den Begriff Nachhaltigkeit in ihrem täglichen Handeln mit Leben füllen.

Als landeseigenes Wohnungsbauunternehmen mit einem konzernweiten Bestand von über 74.900 Wohnungen ist die Gewobag ein großer CO₂e-Emittent. Vor diesem Hintergrund liegt ein besonderer Fokus der Nachhaltigkeitsbemühungen beim Klimaschutz. Bis 2045 strebt die Gewobag einen klimaneutralen Gebäudebestand an. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde im Rahmen der diesjährigen Mittelfristplanung das geplante Bestandsinvestitionsvolumen bis 2035 deutlich erhöht. Außerdem befasst sich die Gewobag mit dem Aufbau eines zielgerichteten Treibhausgas-Controllings und wird hierfür 2025 eine geeignete Softwarelösung implementieren. Zudem werden wir die zukunftsichere Versorgung unseres Bestandes voranbringen und den Anteil erneuerbarer Energien weiter ausbauen.

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** (z. B. 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 den 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 Austausch 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 Finanzmarkt unmittelbare monetäre Vorteile zu erzielen. Damit können wir unsere eigene Wirtschaftlichkeit weiter absichern und uns zukunftsfähig aufstellen.

Die Gewobag ist als wirtschaftliche Akteurin mit unterschiedlichen **Stakeholdern im Kontakt**: unter anderem mit MieterInnen, MitarbeiterInnen, 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 untermauert, die auch explizite Nachhaltigkeitsaspekte beinhalten. 2024 konnten alle Vorstandsziele erreicht werden. Nachfolgend werden die Vorstandsziele mit Bezug zu Nachhaltigkeitsthemen näher erläutert.

ESG-Vorstandsziele 2024

Der kontinuierliche Ausbau von Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) trägt zur Klimaneutralität Berlins bei. Der Ausbau von elektrischer Ladeinfrastruktur durch die Gewobag zählt zudem auf die Verkehrswende ein. Ziel für das Jahr 2024 war es daher, PV-Anlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 Megawatt Peak (MWp) zu errichten sowie mindestens 300 vor- oder ausgerüstete Ladepunkte für elektrische Fahrzeuge zu installieren. Beide Ziele konnten erreicht werden.

ESG-Vorstandsziele 2025

Als Umweltziel wurde erneut der Ausbau von PV-Anlagen und Ladepunkten bestätigt. Es gilt daher auch im Jahr 2025, PV-Anlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 Megawatt Peak (MWp) zu errichten und 300 zusätzliche Ladepunkte (vor- oder ausgerüstet) für elektrische Fahrzeuge zu schaffen. Bei einem ausgerüsteten Ladepunkt sind die Verteilung und die Wallbox fertig installiert, während bei einem vorgerüsteten Ladepunkt die Verteilung bis zum Parkplatz vorinstalliert ist, die Wallbox kann dann später nachgerüstet werden. Darüber hinaus wurde ein neues Ziel, die Steigerung der Kundenzufriedenheit, in die ESG-bezogenen Vorstandsziele aufgenommen.

Organisatorische Verankerung im Unternehmen

Um das Thema Nachhaltigkeit noch stärker in der Gewobag zu verankern, wurde im Februar 2025 die Stabsstelle Nachhaltigkeit gegründet. Die Stabsstelle ist dem Bereich Strategische Unternehmensentwicklung zugeordnet. Die Leitung der Strategischen Unternehmensentwicklung fungiert gleichzeitig auch als Chief Sustainability Officer (CSO) der Gewobag.

Die Hauptverantwortung für das Thema Nachhaltigkeit tragen die beiden Vorstandsmitglieder der Gewobag, die sich mit der CSO eng abstimmen. Die CSO trägt die Verantwortung dafür, dass das Unternehmen seine Rolle in Bezug auf Umwelt und Gesellschaft wahrnimmt und seine Nachhaltigkeitsstrategie erfolgreich umsetzt.

Als Schnittstelle zu den Fachbereichen und Funktionsverantwortlichen ist die Leitung der Stabsstelle Nachhaltigkeit mit der entsprechenden Koordination und der Umsetzung der strategischen und regulatorischen Vorgaben betraut. Dabei stimmt sie sich eng mit der CSO ab. Die Entwicklung fachübergreifender Strategien und Maßnahmen zur Umsetzung des CO₂e-Zielpfads erfolgt durch den Spezialisten für die Klimastrategie ebenfalls in Abstimmung mit der CSO. Alle Fachbereiche, Stabsstellen und Tochtergesellschaften 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 ein- bis 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 ein- bis zweimal im Jahr oder 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

Unser Klimaausschuss wurde im Jahr 2022 im Rahmen der Entwicklung unserer Klimastrategie gegründet. Er 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) sowie unsere Bereiche Technik, Bestandsmanagement und Finanz-Services in den Klimaausschuss und die daraus resultierenden Aufgaben eingebunden.

Im Dialog mit unseren Stakeholdern

Als landeseigenes Wohnungsunternehmen ist die Gewobag in ein großes Netzwerk verschiedener Stakeholder 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.

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 eine Kandidatin bzw. ein Kandidat 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 -controlling im Abgeordnetenhaus von Berlin. Insbesondere über gesetzliche Regelungen, Vereinbarungen und die Beteiligungshinweise gestaltet das Land Berlin die Geschäftstätigkeit der Gewobag mit.

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 Arbeitnehmerrechten. Die Einhaltung der Kriterien des Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetzes wird durch ein externes Unternehmen stichprobenartig geprüft.

Unsere MieterInnen

Die Bedürfnisse unserer MieterInnen können wir nur erfüllen, wenn wir sie kennen. Deshalb haben wir Anlaufstellen für sie eingerichtet, z. B. das Service-Center und die Gewobag

Mieterberatungsgesellschaft mbH (Gewobag MB). Die Gewobag MB, eine hundertprozentige Tochter der Gewobag, bietet unter anderem einen Vermietungsservice, eine Mietschuldenberatung und eine Sozialberatung an. 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.

Weitere wichtige Sprachrohre unserer MieterInnen sind unsere Mietergremien: der Mieterrat und die Mieterbeiräte. Die ehrenamtlich tätigen Mietergremien bestehen aus engagierten MieterInnen, die direkt durch die Mieterschaft gewählt werden. Die Mieterbeiräte setzen sich in enger Zusammenarbeit mit der Gewobag und dem Mieterrat für ein gutes Miteinander in ihren Quartieren ein, indem Formate der nachbarschaftlichen Begegnung organisiert und Quartiersaktivitäten unterstützt werden. Den Mietergremien kommt außerdem die enge Zusammenarbeit mit den Gewobag-QuartierskoordinatorInnen zugute. Durch diese können die vielschichtigen Bedürfnisse unserer MieterInnen in der Quartiersarbeit angemessen berücksichtigt werden.

Bezirksämter und Bezirksverordnetenversammlungen

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 Mitarbeitenden

Der Austausch zu Arbeitnehmerbelangen findet unter anderem über den Betriebsrat sowie über themenspezifische MitarbeiterInnen-Befragungen statt. Neuigkeiten und Entwicklungen im Unternehmen erfahren sie zusätzlich in unseren Betriebsversammlungen, Vorstandsdialogen, durch unser Intranet und das interne MitarbeiterInnen-Magazin „inhouse“.

Wissenschaft und Forschung

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

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. Ökologische, soziale und ökonomische Nachhaltigkeit werden in den verschiedenen Verbändeformaten vielseitig adressiert. Eine strategische Auseinandersetzung mit der ökologischen Nachhaltigkeit, dem Klimaschutz und der Dekarbonisierung in der Wohnungswirtschaft findet in der 2020 gegründeten Initiative Wohnen.2050 statt.

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 Nachhaltigkeitsthemen sind derzeit wesentlich für unsere Stakeholder – und für unser Unternehmen? Um dies herauszufinden, führten wir 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 war 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 zu 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.

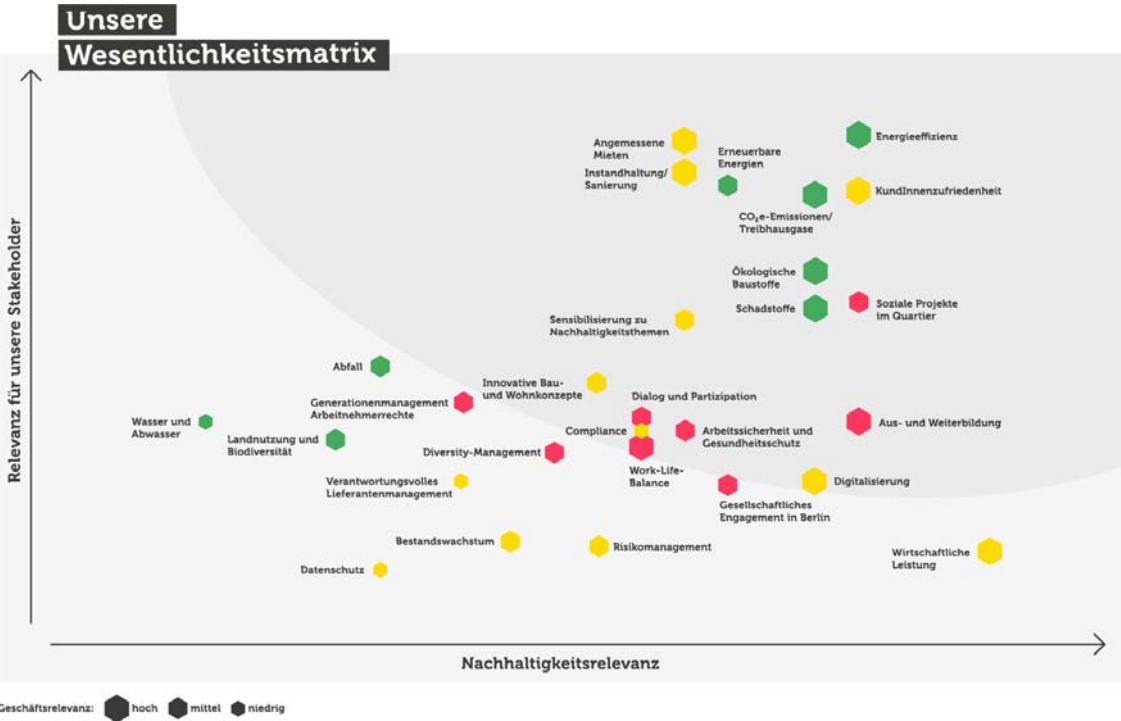
In einem zweiten Schritt bezogen wir den Gewobag-Nachhaltigkeitsausschuss in den Prozess ein. Seine Aufgabe war es, die Relevanz der Themen aus Unternehmenssicht und die Auswirkungen unseres Handelns auf die Umwelt und die Gesellschaft zu bewerten. So konnten wir unternehmensstrategische Aspekte in die 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. 2024/25 aktualisieren wir die Wesentlichkeitsanalyse und orientieren uns dabei an den Anforderungen der European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Die Ergebnisse werden wir im nächsten Bericht vorstellen.

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

Zusammengeführte Version der wesentlichen Themen	Langversion der wesentlichen Themen
Energie & Klima in Neubau und Bestand	CO ₂ e-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
Attraktive Arbeitgeberin & 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 239 Partnerunternehmen und 13 institutionelle Partner (Stand: Oktober 2024) dazu, die über zwei Millionen Wohneinheiten repräsentieren. 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

Im Jahr 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.



Wohnraum für die ganze Vielfalt Berlins



Inhalt

Unser Fokus: mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen →

Unsere Quartiere →

Innovative Bau- und Wohnkonzepte für die ganze Vielfalt Berlins →

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 Bestreben ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der für alle Berlinerinnen und Berliner zugänglich ist, um zur Entspannung des Berliner Wohnungsmarktes beizutragen. 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

In einer Zeit, in der städtische Räume mit wachsenden Herausforderungen konfrontiert sind, bleibt die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ein zentrales Anliegen der Gewobag. Die Baubranche steht weiterhin unter Druck: Steigende Materialkosten, Fachkräftemangel und anspruchsvollere Umweltstandards prägen das Umfeld, in dem wir agieren. Hinzu kommt das weiterhin hohe Zinsniveau. Doch gerade in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheiten und sozialer Disparitäten ist es essenziell, die Bedürfnisse der Menschen nach sicherem und bezahlbarem Wohnraum in den Mittelpunkt unserer Anstrengungen zu stellen. Als landeseigenes Unternehmen und verlässliche Partnerin schafft die Gewobag trotz dieser herausfordernden Umstände auch weiterhin neuen und bezahlbaren Wohnraum. Denn wir sind uns unserer gesellschaftlichen Verantwortung bewusst.

Unsere Neubauziele

Im Berichtsjahr 2024 konnten wir trotz der angespannten Rahmenbedingungen unseren Bestand auf über 74.900 Wohnungen erhöhen. Damit wir auch in Zukunft noch mehr BerlinerInnen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen können, planen wir, unseren Bestand bis 2035 auf über 81.000 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. 2024 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Gewobag-Wohnungen bei 6,71 € pro Quadratmeter.

Regelungen zur Gewährleistung sozialverträglicher Mieten

Gemeinsam mit den anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben wir bereits 2017 mit dem Berliner Senat die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ abgeschlossen. Zum 1. Januar 2024 wurde eine neue Kooperationsvereinbarung mit einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2027 getroffen. 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 einer WBS-Berechtigung (WBS = Wohnberechtigungsschein) vermietet werden müssen. Von diesen 63 Prozent müssen 50 Prozent der Wohnungen an MieterInnen mit einem Einkommen von bis zu 140 Prozent und 50 Prozent der Wohnungen an MieterInnen mit einem Einkommen zwischen 140 und 220 Prozent des Betrags der Bundeseinkommensgrenze vermietet werden. 25 Prozent der WBS-Wohnungen werden an besondere Bedarfsgruppen wie Beziehende von Transferleistungen, Obdachlose, Geflüchtete, Studierende oder vergleichbare Zielgruppen vermietet. 2024 haben wir 70,7 Prozent unserer Wohnungen an WBS-Berechtigte vergeben, davon 29,9 Prozent an besondere Bedarfsgruppen.
- Mit dem Leistbarkeitsversprechen können MieterInnen gemäß der Kooperationsvereinbarung zudem beantragen, dass ihre Nettokaltmiete auf 27 Prozent des Haushaltseinkommens abgesenkt wird (vorher 30 Prozent). Dieses Versprechen gilt für laufende Mietverhältnisse, bei denen sich die persönlichen Umstände der MieterInnen verschlechtert haben, als auch bei Mieterhöhungen. Die Gewobag ist verpflichtet, ihre MieterInnen aktiv auf das Leistbarkeitsversprechen hinzuweisen.
- Die neue Kooperationsvereinbarung ermöglicht es uns, die Mieten um 2,9 Prozent jährlich anzuheben. Das gewährleistet, dass wir als nachhaltig wirtschaftendes Unternehmen in unseren Bestand investieren können.

Darüber hinaus wird eine transparente, diskriminierungs- und korruptionsfreie Wohnungsvergabe sichergestellt. Die damit einhergehenden Regularien und Prozesse sind in einer internen Geschäftsanweisung „Transparente Wohnungsvergabe“ geregelt, die für alle MitarbeiterInnen, Führungskräfte und Geschäftsführungsmitglieder der Gewobag gültig ist. Ziel der Geschäftsanweisung ist unter anderem, dass die Auswahl einer Bewerberin oder eines Bewerbers in einem geregelten Verfahren frei von Willkür und auf Grundlage einer Ermessensentscheidung anhand festgelegter Kriterien und unter Einhaltung spezifischer Dokumentationspflichten erfolgt.

Die Vereinbarung mit dem Berliner Senat beinhaltet auch, dass die sogenannte Berliner Mischung, also ein ausgewogener Mix aus Wohnen und Gewerbe wie Kleingewerbe, Kulturbetriebe und soziale Einrichtungen, gefördert werden soll. Diese Anforderungen berücksichtigen wir bei der Planung und Umsetzung unserer Bauvorhaben und ganzheitlichen Quartiersentwicklungen.

Weitere Informationen zur Kooperationsvereinbarung mit dem Berliner Senat können [hier](#) nachgelesen werden.

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 Wohnungen 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 bzw. sinnvoll?

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, 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.

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? Einige unserer Quartiere weisen einen Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf auf. 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.



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

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.

Investitionen in unseren Bestand

Im Jahr 2024 befanden sich über 2,7 Prozent unseres Bestandes in Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsvorhaben. 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 neben den umfassenden energetischen Modernisierungen ebenfalls Elemente wie Mobilitätskonzepte, Ladeinfrastruktur oder den Ausbau von Telekommunikationsinfrastruktur wie z. B. Glasfaser beinhalten – Zukunftsfelder, in die die Gewobag verstärkt investiert. Bei all diesen Maßnahmen achten wir darauf, dass sie im Einklang mit unserer Klimastrategie stehen, das heißt auf unseren Klimapfad einzahlen.

Innovative Bau- und Wohnkonzepte für die ganze Vielfalt Berlins

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

Neubauprojekt
WATERKANT

Neubauprojekt
Landsberger
Allee

Modernisierungs-
projekt
Kirchbachstraße

Wohnraum
für
Studierende
und
Auszu-
bildende

Modulare
Unterkünfte
für
Geflüch-
tete (MUF)

Wohnen
im Alter

Angebote
für
Familien

Platin-DGNB-Vorzertifikat für Neubauprojekt WATERKANT Berlin

Unser derzeit größtes Neubauprojekt ist die WATERKANT Berlin in Spandau. Bis 2029 planen wir, gemeinsam mit unserer Schwestergesellschaft WBM 2.500 neue Wohnungen zu schaffen. Es entsteht ein neuer und innovativer Stadtteil mit Wohnraum für rund 5.000 bis 6.000 BerlinerInnen, vielfältigen Spiel- und Erholungsflächen, Kindertagesstätten und Einzelhandelsflächen. Wir realisieren mehr als 50 Prozent der Wohnungen preisgebunden. Der Mietpreis der günstigsten Wohnungen liegt dabei zwischen 6 und 7 € pro Quadratmeter.

Seit Baubeginn im Jahr 2020 stellte die Gewobag bereits über 1.000 neue Wohnungen fertig. Zudem wurde im Januar 2023 ein REWE-Supermarkt eröffnet. Im Sommer 2023 haben wir dann mit dem dritten Bauabschnitt begonnen, in dessen Rahmen rund 900 weitere Wohnungen errichtet werden. Zusätzlich integrieren wir einen Wald in unsere Quartiersentwicklung und kümmern uns um die Revitalisierung von zwei denkmalgeschützten Gebäuden. Im Rahmen eines Beteiligungsprozesses wurde im Jahr 2024 erörtert, wie diese historischen Gebäude dem gesamten Quartier nutzen und die soziale Infrastruktur verbessern können.

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. Bereits jetzt stellen wir durch zwei lokale Blockheizkraftwerke, die in der Zukunft durch eine Flusswasserwärmepumpe ergänzt werden sollen, 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 Quartiers und die des gesamten Bauvorhabens hinsichtlich ökologischer, ökonomischer, sozialer und funktionaler Aspekte bewertet. Darauf aufbauend befinden wir uns derzeit im offiziellen DGNB-Zertifizierungsprozess, der voraussichtlich 2027 abgeschlossen werden soll.

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 1.500 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 die Jahre 2026 und 2027 geplant. Die Gebäude bieten Platz für verschiedene Wohnformen und werden somit zum neuen Zuhause für eine Vielzahl von Menschen. Darunter sind auch mehr als 500 kleine Apartments, z. B. für Studierende. Ergänzt wird das Quartier durch rund 4.000 m² Gewerbefläche, auf der auch eine Kita entsteht. Die Landsberger Allee 341–343 ist durch mehrere Bus- und Tramlinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zusätzlich werden 350 Tiefgaragenstellplätze geschaffen. Das nahe gelegene Landschaftsschutzgebiet Herzberge lädt die zukünftigen MieterInnen zur Entspannung ein.

Die Kostenvorteile des modularen Bauens sprechen für sich: Je nachdem, wie standardisiert die Module sind und wie stark die Produktion automatisiert ist, können die Baukosten für eine Modulwohnung bis zu 20 Prozent unter denen einer konventionellen Wohnung liegen. Ein weiterer wichtiger Faktor: Durch den demografischen und gesellschaftlichen Wandel werden Fach- und Arbeitskräfte im Baugewerbe zunehmend knapp. In der Fabrik in Fürstenwalde sorgen jedoch temperierte Hallen mit höherer Arbeitsplatzergonomie dafür, dass Bauberufe wieder attraktiver werden und somit mehr Menschen für einen Job im Baugewerbe gewonnen werden können. Mehr Informationen zur Nachhaltigkeit und zum modularen Bauen in der Landsberger Allee finden Sie [hier](#) und in [Kapitel 4](#).

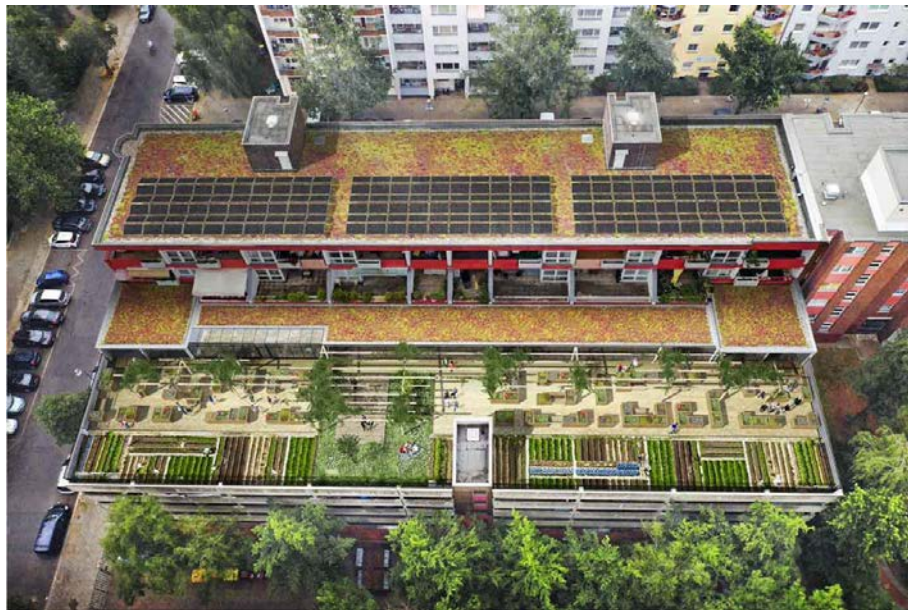


Instandsetzungsprojekt Kirchbachstraße – Parkhaus mit Urban Gardening

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. Der Baubeginn für die Instandsetzung des Parkhauses ist in 2024 erfolgt. Der Baubeginn für das Urban-Gardening-Projekt erfolgt voraussichtlich im April 2025.

Neben klassischen Instandhaltungsmaßnahmen im Parkhaus sieht die Planung die Umwandlung der obersten, bislang ungenutzten Parkebene in eine Urban-Gardening-Fläche vor: Angedacht sind Ackerflächen, Hochbeete, ein Gewächshaus, Flächen zum Verweilen und für Schulungen sowie 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 in Teilen mitgestalten können. Im Jahr 2023 haben bereits Informationsveranstaltungen für die BewohnerInnen der angrenzenden Wohnungen des Sanierungsobjektes stattgefunden. Im weiteren Projektverlauf werden wir zudem zusätzliche Nutzergruppen in Veranstaltungsformate einbinden.



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. Darüber hinaus schaffen wir neue Wohnhäuser, die explizit auf die Bedürfnisse dieser jungen Zielgruppe ausgelegt sind: In den letzten 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, befinden sich 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 haben wir mit dem Bau einer modularen Unterkunft in der Fröbelstraße begonnen, die 353 Wohnplätze umfassen wird und im Frühsommer 2025 fertiggestellt wird. Zwei weitere Unterkünfte mit rund 880 Plätzen sind für die kommenden Jahre in Planung. Darüber hinaus arbeitet die Gewobag zusammen mit dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten und verschiedenen Bezirksamtern an weiteren Maßnahmen für eine bessere Integration von geflüchteten Menschen.

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 Wohn!Aktiv-Haus am Eiserfelder Ring mit 140 Wohnungen wird 2025 fertiggestellt, der Baubeginn für ein Haus am Selgenauer Weg mit 197 Wohnungen ist für 2026 geplant, ein weiteres Haus befindet sich in Planung. Auch im letzten Bauabschnitt der WATERKANT entsteht ein Wohn!Aktiv-Haus: 76 Wohnungen – hauptsächlich Einzelapartments – und eine große Gemeinschaftsfläche werden hier für neue MieterInnen bereitgestellt.

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, z. B. unsere Familienwohnungen im Kiez. Weitere Informationen dazu finden Sie in [Kapitel 2](#).

Zudem baut die Gewobag auch Kindertagesstätten. Insgesamt 18 Kitas für zirka 1.400 Kinder wurden bereits fertiggestellt oder befinden sich im Bau bzw. in der Planung.

An von Obdachlosigkeit betroffene oder bedrohte Familien und SeniorInnen richtet sich ein Mehrgenerationenhaus, das nach aufwendiger Sanierung im Mai 2023 eröffnet wurde. Das Haus in der Silbersteinstraße in Neukölln beherbergt 18 Wohnungen und wird von dem sozialen Träger mitHilfe GmbH betrieben.

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
		Mindestens 63 % der Gewobag-Wohnungen werden an MieterInnen mit Wohnberechtigungsschein vermietet	Fortlaufend
	Wir setzen innovative Bau- und Wohnkonzepte um	WATERKANT Berlin: Bau von 900 weiteren Wohnungen von 2023 bis 2027	In Durchführung
		Umsetzung Neubauprojekt in Modulbauweise mit über 1.500 Wohnungen bis 2027	In Durchführung
		Errichtung weiterer Modularer Unterkünfte für Geflüchtete (MUF)	In Durchführung
		Schaffung weiterer Wohn!Aktiv-Häuser für SeniorInnen	In Durchführung



Zusammenhalt im Quartier



Inhalt

- Die VertreterInnen unserer Mieterschaft →
- Kundenzufriedenheit, Partizipation und Dialog im Quartier →
- Kiezstuben und 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, die wir schon gemeinsam schon 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 bestehen aus engagierten BewohnerInnen, die direkt von der Mieterschaft gewählt werden und sich für ein gutes Miteinander in ihren Quartieren einsetzen. Sie fungieren als Bindeglied zwischen unseren MieterInnen und uns – für einen Austausch auf Augenhöhe. Zudem beraten und informieren sie unsere MieterInnen zu verschiedenen Themen innerhalb der Mieterbeiratssprechstunden oder per E-Mail.

Die Zusammenarbeit der Gewobag mit den Mieterbeiräten basiert auf der „Satzung für Mieterbeiräte und Wahlordnung zur Bildung von Mieterbeiräten“. Diese Satzung regelt die Errichtung und die Rolle von Mieterbeiräten als Mieterinteressenvertretungen auf Quartiersebene bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins. Sie wurde in einem umfangreichen Prozess im Jahr 2023 von allen landeseigenen Wohnungsbauunternehmen in Abstimmung mit den Mietergremien und auf Grundlage des Gesetzes zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG) ausgearbeitet und kommt seit dem 1. Januar 2024 zum Tragen.

Die Mitglieder der Mietergremien haben mit unseren KollegInnen der Abteilung „Gremien“ feste AnsprechpartnerInnen für ihre Anliegen. In den Quartieren setzen die Mieterbeiräte (teils in Zusammenarbeit mit unseren QuartierskoordinatorInnen) Angebote für die Nachbarschaft um, die den Zusammenhalt stärken und die Identifikation mit dem Wohnumfeld erhöhen. Dazu zählen Pflanzaktionen, die Teilnahme an Mieterfesten, aber auch eigens vom Mieterbeirat angebotene Formate, wie das Hauscafé.

Da sie ExpertInnen im Quartier sind, schätzen wir die Hinweise der Mieterbeiräte ganz besonders. In Abstimmung mit dem jeweiligen Gremium und den KollegInnen des Bestandsmanagements prüfen wir die Umsetzung von Einzelmaßnahmen, um beispielsweise neue Sitzgelegenheiten für unsere MieterInnen zu schaffen oder durch eine verstärkte Außenbeleuchtung zu einem erhöhten Sicherheitsgefühl beizutragen.

Der Austausch zwischen der Gewobag und den Mieterbeiräten erfolgt per E-Mail, per Telefon und persönlich. Ebenso bieten wir Unterstützungsangebote, wie Informationsveranstaltungen für alle Mieterbeiräte und Auftaktseminare für neu gewählte Mieterbeiräte, an.

Im Jahr 2024 wurden sieben Mieterbeiräte neu gewählt, 2025 wird in 10 Wahlbezirken zur Mieterbeiratswahl aufgerufen.

Der Mieterrat

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

Der Mieterrat bündelt und systematisiert Anregungen und Kritik der MieterInnen und der Mieterbeiräte. Die daraus abgeleiteten Empfehlungen und Vorschläge vertritt der Mieterrat gegenüber der Gewobag. Zudem befasst sich der Mieterrat mit Neubau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben sowie der Investitionsplanung des Unternehmens.

Gewobag-QuartierskoordinatorInnen

Wir engagieren uns für die soziale Entwicklung unserer Quartiere. Unsere QuartierskoordinatorInnen fungieren als AnsprechpartnerInnen vor Ort und sind im Unternehmen ExpertInnen für die Quartiersperspektive. Sie sind verantwortlich für die Zusammenarbeit mit lokalen Stakeholdern und führen Projekte und Maßnahmen zur Aktivierung der Nachbarschaften durch. Die QuartierskoordinatorInnen vertreten die Gewobag als starke Partnerin in lokalen Netzwerken und pflegen und initiieren quartiersbezogene Kooperationen.

Die Herausforderung der Vermüllung und Verschmutzung in den Quartieren wurde in 2024 mit gezielten Maßnahmen wie Cleanup- und Kehlenbürger-Aktionen, Sperrmülltagen, Informationsveranstaltungen mit der Berliner Stadtreinigung und Recycling-Rallyes adressiert. Auch für 2025 ist eine Zusammenarbeit in Projekten und öffentlichkeitswirksamen Aktionen mit der Berliner Stadtreinigung und lokalen Akteuren im Hinblick auf die Zero-Waste-Strategie des Landes Berlin geplant. Die Attraktivität von Außenanlagen als nachbarschaftlichen Treffpunkten zu erhöhen, ist ein weiteres Ziel für 2025. Dazu ist die Unterstützung von Gemeinschaftsgärten und Urban Gardening sowie die Aufwertung von Spiel-, Sport- und Aufenthaltsplätzen geplant. In Zusammenarbeit mit der Stiftung Berliner Leben werden Aktivitäten für Kinder und Jugendliche angeboten und generationsübergreifende Projekte in den Quartieren durchgeführt.

Zusammenarbeit zwischen Mieterat, Mieterbeirat und Gewobag

Das Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristige Wohnraumversorgung (WUAusrStärkG) sieht unter anderem eine enge Zusammenarbeit zwischen den Mietergremien und den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen vor. In diesem Zusammenhang entwickelt die Gewobag gemeinsam mit ihren Mietergremien neue Formate für den Austausch und die Zusammenarbeit, die dem gesetzlichen Anspruch gerecht werden.

Um die enge Zusammenarbeit zu fördern, wurde 2024 das Informationsformat „Gewobag Direkt“ ins Leben gerufen. Ziel ist es, die Mietergremien zu ausgewählten mieterrelevanten Themen und zu aktuellen Entwicklungen zu informieren. Neben einem Inputvortrag öffnet das Format Raum für Rückfragen und Klärung.

Außerdem lädt die Gewobag die Mieterbeiräte und den Mieterat jährlich mindestens zu einer gemeinsamen Informationsveranstaltung ein. Im Februar 2024 fand der Jahresempfang statt, der für den Rück- und Ausblick wie auch für den persönlichen Austausch mit dem Vorstand und verschiedenen VertreterInnen der Gewobag genutzt werden konnte. Daneben entschied sich die Gewobag für ein innovatives, interaktives und informatives Format – eine Mietergremienwerkstatt im Oktober 2024. Hierbei kamen die Gremienmitglieder miteinander in den Austausch und erarbeiteten Ansätze, die die partnerschaftliche Zusammenarbeit stärken.

Kundenzufriedenheit, Partizipation und Dialog im Quartier

Mehr Kundenorientierung zum Wohle unserer Mieterinnen und Mieter

Im Jahr 2024 führte die Gewobag eine umfassende Kundenzufriedenheitsbefragung durch, die erste dieser Art seit 2018. Die Ergebnisse dieser Befragung zeigten, dass die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter im Vergleich zur letzten Erhebung gesunken ist. Dieses Ergebnis hat die Gewobag zum Anlass genommen, gezielt Prozesse auf Kundenorientierung hin zu überprüfen und lösungsorientiert anzupassen sowie konkrete Maßnahmen zur Steigerung der Kundenzufriedenheit in den nächsten Jahren umzusetzen.

Die Analyse der Umfrage verdeutlicht, in welchen Bereichen die Gewobag ihre Leistungen und Angebote optimieren kann. Es wurden eine Vielzahl konkreter Maßnahmen abgeleitet, die kurz- und mittelfristig wirksam werden und die Zufriedenheit der MieterInnen positiv beeinflussen sollen. Zudem wurde die Steigerung der Kundenzufriedenheit als zentrales Element in das Strategieupdate des Unternehmens und als verbindliches Konzernziel für das Jahr 2025 für den Vorstand und alle Führungskräfte aufgenommen.

Ein Baustein zur Zielerreichung ist die Gründung der Gewobag-eigenen Hauswart-Gesellschaft, der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH (kurz: HausWart Plus). Diese wird ab 1. Juli 2025 die Betreuung von etwa 15.000 Wohnungen in ausgewählten Quartieren der Gewobag mit eigenen HauswartInnen übernehmen. Im Fokus steht dabei die individuelle Nähe zu den betreuten Beständen und deren BewohnerInnen sowie eine effizientere interne Steuerung. Ziel ist es, die Qualität der Dienstleistungen im Sinne der MieterInnen zu verbessern und somit die MieterInnenzufriedenheit zu steigern.

Darüber hinaus hat die Gewobag die Öffnungs- und Servicezeiten in ihren Quartiersbüros angepasst. Dadurch wird der Kundenservice flexibler und zugänglicher gestaltet, sodass den individuellen Bedürfnissen der MieterInnen adäquater Rechnung getragen werden kann. Daran anknüpfend soll in einem nächsten Schritt auch die Erreichbarkeit über unser Service-Center verbessert werden.

Neben den genannten Maßnahmen wird eine Vielzahl weiterer Schritte umgesetzt, um die Zufriedenheit unserer MieterInnen langfristig zu steigern und sodann zu stabilisieren. Das Unternehmen plant, die Kundenzufriedenheit im Jahr 2025 sowie in den darauffolgenden Jahren regelmäßig über professionelle Anbieter am Markt messen bzw. evaluieren zu lassen, um die Wirkung der umgesetzten Maßnahmen zu überprüfen.

Partizipation bei Bauvorhaben

Jedes Jahr führen wir eine Vielzahl von Bauvorhaben durch. Dabei setzen wir auf einen aktiven Dialog mit den MieterInnen und der Nachbarschaft. Um ihre individuellen Situationen und ihre Wünsche für ein gutes, zukunftsgerichtetes Wohnumfeld berücksichtigen zu können, binden wir sie durch Beteiligungsprozesse frühzeitig ein.

Die aktive Einbindung von MieterInnen in Bauprojekte – von Instandsetzungen und Modernisierungen bis zu Neubauprojekten – bringt sowohl für unsere MieterInnen als auch für uns einen Mehrwert:

- Reputation und Akzeptanz: Indem wir unsere Mieterinnen und Mieter frühzeitig über anstehende Planungen informieren und in Prozesse einbinden, stärken wir ihre Akzeptanz und das Verständnis für Veränderungen. Gerade bei Modernisierungsvorhaben können wir durch den frühzeitigen Dialog mit der Mieterschaft Sorgen und Nöte auffangen.
- Kundenzufriedenheit durch bedarfsgerechtes Bauen und Planen: Wenn wir ohnehin ein Bauprojekt planen und umsetzen, können wir mit dem richtigen Partizipationsformat genau in die Themen investieren, die unsere MieterInnen wirklich brauchen und schätzen.
- Innovationspotenzial und Kreativität: Durch unsere zielgruppenspezifischen Beteiligungsformate für Menschen unterschiedlichen Alters wird die Vielfalt an Perspektiven sichtbar. Dadurch entstehen kreative Lösungsansätze, etwa Ideen für einen neuen Quartiersplatz.
- Zusammenhalt und Identifikation mit dem Quartier: Wenn sich die BewohnerInnen aktiv für ein lebenswertes Wohnumfeld einsetzen können, identifizieren sie sich stärker mit ihrem Quartier und übernehmen Verantwortung.

Der partizipative Rahmen ist bei jedem Projekt neu zu setzen, folgt aber immer dem Motto „Aktion statt Reaktion“. So wollen wir Möglichkeiten für Partizipation in Bauvorhaben frühzeitig erkennen und proaktiv nutzen.

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

Unsere Partizipationsprozesse

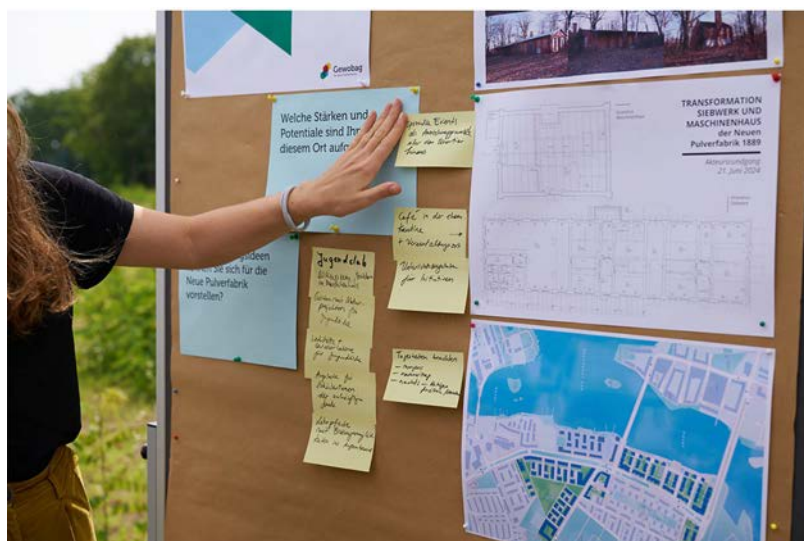
Unsere Partizipationsprozesse enthalten interaktive Formate und binden unsere MieterInnen intensiv und frühzeitig in unsere Vorhaben ein, bei Modernisierungsprojekten in der Regel mindestens 18 Monate vor Baubeginn. Voraussetzungen für eine gelungene Partizipation sind für uns ein klarer Rahmen und ein professionelles methodisches Setting, denn nur so können wir den Beteiligten Orientierung und Transparenz bieten. Durch die Beteiligung möchten wir erreichen, dass die BewohnerInnen mehr Verantwortung für ihr Quartier übernehmen und sich stärker damit identifizieren, also ein „Quartiersgefühl“ entstehen kann.

Die Erfahrungen, die wir in den letzten Jahren mit unseren Partizipationsverfahren gesammelt haben, konnten die positiven Effekte dieses Ansatzes bestätigen.

Ein Beispiel hierfür ist der umfassende Beteiligungsprozess im Rahmen der Transformation von zwei denkmalgeschützten Gebäuden der „Neuen Pulverfabrik“ im Neubauprojekt WATERKANT (Spandau). Insgesamt nahmen 289 Personen an den Formaten der Beteiligung teil. Ziel der Partizipation war es, die Bedarfe im Quartier sowie Nutzungsideen und Zukunftsvisionen der BürgerInnen, aber auch relevanter Stakeholder zu definieren, um darauf aufbauend ein Nutzungskonzept für die Nachnutzung erstellen zu können, das diesen Bedarfen gerecht wird.

Der Prozess startete mit einem Akteursrundgang. Daneben gab es an mehreren stark frequentierten Orten im Quartier Beteiligungsformate, die dazu dienten, mit den in der unmittelbaren Umgebung lebenden Menschen ins Gespräch zu kommen. Abschließend wurden zwei Lost-Places-Führungen durchgeführt, die den Teilnehmenden einen Eindruck des Geländes und dessen Möglichkeiten vermitteln sollten.

Auf Basis der Partizipationsergebnisse wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet, dass die Bedarfe der künftigen NutzerInnen möglichst breit abdeckt. Der Charakter der künftigen Nutzung wird die Faktoren „Gemeinwohl und Gemeinschaft“ ebenso berücksichtigen wie „Multifunktionalität und Flexibilität“.



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 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 Familienwohnungen

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

Unsere Kiezstuben

In unseren neun 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 Mieterrat halten in der Regel in den Kiezstuben ihre Sprechstunden ab. In die Kiezstube am Mehringplatz locken etablierte Angebote wie ein Repair Café, ein gemeinsames Kochen für SeniorInnen oder die Elterngespräche der AWO. Im Jahr 2023 ist noch „Schach am Nachmittag“ hinzugekommen – ein Angebot, an dem BewohnerInnen jeden Alters gerne teilnehmen. Zudem ist die Kiezstube ein beliebter Veranstaltungsort. In der Kiezstube in Tegel Süd findet seit vielen Jahren ein monatliches Kochen statt, zudem gibt es ein Frauenfrühstück und einen Spielertreff. Seit 2023 bietet die Kiezstube wieder Nachhilfe an und seit 2024 wurde das Angebot um einen Smartphone-Kurs für SeniorInnen erweitert.

Die Kiezstube des Wohnparks Mariendorf hat Ende 2023 die BewohnerInnen aufgerufen, Ideen für Angebote zu entwickeln. Seit 2024 gehören Sport und ein Nachbarschaftscafé zum neuen Angebot, ein Eltern-Kind-Nachmittag, ein Stricktreff und eine Smartphone-Nachhilfe sind in Planung.

Unsere Familienwohnungen im Kiez

Mit der Unterstützung von inzwischen drei *Familienwohnungen im Kiez* in Berlin-Spandau ermöglichen wir sichere Begegnungsräume: Hier haben Kinder Raum zur Entfaltung und Erwachsene können professionelle Beratung durch sozialpädagogische Fachkräfte in Anspruch nehmen. Die erste *Familienwohnung im Kiez* 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, Spiele, Hausaufgaben, gemeinsames Kochen und Ausflüge. 2019 haben wir das Konzept erfolgreich in das Quartier Heerstraße/Maulbeerallee übertragen und dort eine zweite *Familienwohnung im Kiez* gegründet, 2023 aufgrund der großen Akzeptanz und des dringenden Bedarfs eine Dritte.

Die jeweiligen *Familienwohnungen im Kiez* arbeiten eng mit der zuständigen Quartierskoordinatorin und der Stiftung Berliner Leben zusammen. Neben der Organisation von Schwimmkursen, Festen, Ausflügen, Spielmobil- und Weihnachtsaktionen gab es 2024 zwei weitere besondere Projekte: Zum einen konnten Kinder aus der *Familienwohnung im Kiez* im Quartier Heerstraße/Maulbeerallee bei einem Beteiligungsprozess für einen neuen Kleinkinderspielplatz mitmachen und so ihre Wünsche zur Gestaltung beitragen. Zum anderen haben die Kinder und Senioren gemeinsam mit der Gewobag die Wand eines Hofes gestaltet und verwandeln diesen nach und nach so in einen Generationshof.



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, führen Hausbesuche durch und entwickeln fallspezifische Lösungsstrategien. Diese können beispielsweise in einem moderierten 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, Betragsgrößen 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

Als kommunales Unternehmen unterstützt die Gewobag politische Parteien und deren Mitglieder weder finanziell noch mit Sachzuwendungen. Dies ist in der Satzung festgelegt: „Gewährung von Spenden, Schenkungen, Sponsoring und sonstigen Zuwendungen zugunsten politischer Parteien, ihrer Mandatsträgerinnen und Mandatsträger sowie sonstiger Mitglieder ist ausgeschlossen.“ Darüber hinaus haben wir eine Richtlinie „Politisches Engagement“. Die Richtlinie finden Sie hier. Sie verpflichtet den Vorstand, unsere Führungskräfte sowie alle MitarbeiterInnen des Gewobag-Konzerns zu politisch neutralem Handeln.

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.



Unser soziales Engagement

Dank langjähriger Partnerschaften und Projekte können wir in den Quartieren vielfältige Aktivitäten durchführen und Angebote bereitstellen. Nachfolgend finden Sie eine Auswahl.

Sportangebote:

- **Wasserfreunde Spandau 04:** Die Partnerschaft mit den Wasserfreunden Spandau 04 besteht seit 2019 und wurde 2023 um weitere zwei Jahre verlängert. Im Fokus dieser Partnerschaft stehen das Projekt „Früher schwimmen lernen“ für Kitas und Grundschulen sowie Schwimmkurse für Kinder. Für über 70 Berliner Kitagruppen und Grundschulen bietet der Verein Schwimmunterricht an. In den Sommerferien 2024 gab es wieder Schwimmkurse, in denen Kinder ans Wasser gewöhnt wurden oder ihre Abzeichen machen konnten. Kostenlose Kurse im Stand-up-Paddling wurden im Neubauquartier WATERKANT Berlin angeboten.
- **ALBA macht Schule:** Seit 2016 unterstützt die Gewobag „ALBA macht Schule“, ein Projekt, bei dem rund 800 Kinder und Jugendliche in wöchentlichen Trainings und Ligaspielen Basketball spielen können. 2023 wurde die Kooperation um zwei weitere Jahre verlängert. Es fanden drei Aktionen mit dem ALBA-Promomobil auf Sportplätzen in den Buckower und Spandauer Quartieren statt. An Ehrenamtliche wurden kostenlose Karten für Spiele der ALBA-Profimannschaften ausgegeben. Für 2025 planen wir wieder, gemeinsame ALBA-Aktionstage in unseren Quartieren in Buckow und Spandau durchzuführen.
- **Tanzsportclub Askania:** Tanzen unter freiem Himmel – an den Samstagen im Juli und August 2024 lud die Gewobag zusammen mit dem Tanzsportclub Askania zu diesem einzigartigen Event. Gäste waren die BewohnerInnen der WATERKANT mit FreundInnen und Familien. Das Open-Air-Parkett befand sich auf dem Bootsanleger an der Schwielowseestraße.
- **Sportgruppe 50+:** Im Mai 2024 kam es zu einer Wiederbelebung einer besonderen Zusammenarbeit, die bereits in der Vergangenheit großen Anklang gefunden hatte: Die Sportgruppe „Bewegen und Reden 50+“ kooperiert erneut mit dem Trägerverein Visap e.V. und nutzt die Räumlichkeiten der Kiezstube im Spektegrünzug. Diese Initiative richtet sich an ältere Menschen und bietet ihnen kostenlose Bewegungsangebote, die gezielt die Mobilität fördern sollen. Die Sportaktivitäten werden von einer ausgebildeten Rehabilitationssportlerin geleitet. Der Kern dieses Angebotes liegt jedoch nicht nur in der körperlichen Aktivität. Es kombiniert Sport mit sozialpädagogischer Begleitung, um den TeilnehmerInnen ein umfassendes Unterstützungsnetzwerk zu bieten. Indem gezielt soziale Kontakte innerhalb der Gruppe aufgebaut und gepflegt werden, soll der Vereinsamung entgegengewirkt werden. Ergänzt werden die wöchentlichen Treffen durch von Visap e.V. organisierte Ausflüge. Diese Exkursionen bieten den TeilnehmerInnen die Möglichkeit, ihre neu gewonnenen Fähigkeiten in einem anderen Umfeld anzuwenden, und sorgen für abwechslungsreiche Erlebnisse, die ihnen noch lange in Erinnerung bleiben sollen. Somit ist dieses kooperative Projekt nicht nur sportlicher Natur, sondern gleichzeitig auch ein soziales und emotionales Komplettangebot für ältere Menschen in der Gemeinschaft.



Bildungsangebote:

- **Potsdamer Extavium:** Das Potsdamer Extavium, ein Science Center speziell für Kinder, bereichert seit 2019 unsere Kiezfestе mit spannenden Experimenten; diese erfolgreiche Kooperation wird auch zukünftig weitergeführt werden. Im April 2024 wurde das Extavium konzeptionell und pädagogisch neu ausgerichtet und in NANO umbenannt.
- **Tag der kleinen Bauprofis:** 2024 hat die Gewobag zum 15. Mal Kinder zum „Tag der kleinen Bauprofis“ eingeladen – dieses Mal in der Charlottenburger Paul-Hertz-Siedlung. Rund 250 Kinder im Alter zwischen vier und acht Jahren konnten unter fachkundiger Anleitung der „großen Bauprofis“ aus verschiedenen Berliner Handwerksbetrieben ihre handwerklichen Fähigkeiten testen. So haben sie unter anderem Wasser aufbereitet, nachhaltige Baustoffe wie Lehm entdeckt und sind in Begleitung großer Bauprofis Bagger gefahren.



- **Musikunterricht:** In der Paul-Hertz-Siedlung in Charlottenburg-Nord bietet die Gewobag gemeinsam mit der Al-Farabi Musikakademie einen wöchentlichen Musikunterricht für Kinder in der Kiezstube an. Die Kooperation wurde bis Ende 2025 verlängert und das Angebot erweitert. Auch das stimmungsvolle Konzert zur Weihnachtszeit hat 2024 wieder stattgefunden. Für 2025 ist zusätzlich ein Sommerkonzert im Quartier geplant.
- **Hip-Hop-Summer-Camp:** 2024 wurde in Zusammenarbeit mit der Stiftung Berliner Leben ein Hip-Hop-Summer-Camp in Tegel Süd durchgeführt. Die Jugendlichen konnten eine Woche lang Texte entwickeln, Beats produzieren und wurden durch die professionellen Trainer nicht nur an die Welt des Hip-Hops herangeführt, sondern haben auch das passende Handwerkszeug erhalten, ihre Gefühle und Erfahrungen in Worte zu fassen. So texteten sie beispielsweise „Discrimination is bad – wir werden ständig belächelt“ oder auch „Warum guckt ihr so? Wir sind nicht im Zoo. Wir sind hier, aber keiner von ihnen. Warum dürfen wir nicht mitspielen?“

Umweltaktionen:

- **Müllsammelaktionen:** Im Jahr 2024 haben wir in mehreren unserer Quartiere Aktionen zum World Cleanup Day organisiert. Auch fand in verschiedenen Quartieren die „Gewobag Recycling-Rallye“ statt. Mit der Rallye wollen wir Kinder spielerisch an das Thema Müllentsorgung heranzuführen.



- Anlässlich der Nachhaltigkeits- und Demokratiewochen im September 2024 wurde in der Heerstraße Nord ein Umweltfest veranstaltet. Unter dem Titel „Umweltfest – es geht um alles“ wurden mit vielen verschiedenen Einrichtungen, Vereinen, Projekten und weiteren Partnern Aktivitäten, Informationen, Spiel und Spaß angeboten. Das Umweltfest ist ein Paradebeispiel für gute Zusammenarbeit und ein starkes Netzwerk im Kiez. In kürzester Zeit wurde ein fröhliches Fest organisiert, bei dem die Nachbarschaft zusammengekommen ist und gesellschaftliche Themen vermittelt wurden.
- **Mehr_Garten:** Das vom Quartiersmanagement Mehringplatz geförderte Projekt „Mehr_Garten“ wird von der Stadtbienen gGmbH geleitet und verfolgt das Ziel der Biodiversitätserhöhung im Quartier. Dazu vereint und unterstützt das Projekt an verschiedenen Orten gärtnerische Aktivitäten. Die Gewobag hat mit dem Verein eine Kooperation geschlossen, sodass bestandseigene Grünflächen zur Bewirtschaftung bereitgestellt werden konnten. Im Rahmen des Projektes wurden bereits Hochbeete aufgestellt, kleine Zierzäune als Abgrenzungen aufgestellt und eine Arbeitsgemeinschaft „AG Grün“ gebildet. Weitere Maßnahmen wie das Anlegen von Blühwiesen sind für das Jahr 2025 in Planung.
- **Nachbarschaftsgarten:** Im Charlottenburger Norden hat eine Mietergruppe mit Unterstützung der Gewobag einen neuen Gemeinschaftsgarten gegründet. Dieser versteht sich als ökologischer Hafen und sozialer Treffpunkt. Die „AG Nachbarschaftsgarten“ hat 2024 ein kleines Sommerfest für die Anwohnenden organisiert und plant, dies auch 2025 wieder zu tun.

Neue Kooperationen:

- **Mädchentreff:** 2024 wurde das Projekt „Mädchentreff“ im Quartier Heerstraße Nord ins Leben gerufen. In Kooperation mit Staakkato Kinder und Jugend e. V. bietet die Gewobag den Mädchen einen sicheren Rückzugsort, den sie nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. In einer Gesellschaft, in der öffentliche Bereiche oft männlich dominiert sind, stellt dieses Projekt einen Schutzraum für Mädchen zur Verfügung, der leicht zugänglich ist und sie darin unterstützt, ihre eigenen Bedürfnisse und Wünsche auszudrücken. Besonders bedeutsam ist der Mädchentreff im Kontext von Herausforderungen, denen Mädchen im öffentlichen Raum begegnen, wie sexueller Belästigung und der Sexualisierung durch Medien. Das Projekt bietet nicht nur physischen Schutz, sondern fördert auch das Selbstbewusstsein und die Gemeinschaft unter den Mädchen. Es ist ein wertvoller Beitrag zur Schaffung eines sichereren sozialen Umfelds und zur Stärkung der Rechte und Freiheiten von Mädchen in der Gesellschaft.
- **Stadtteile ohne Partnergewalt (StoP):** Ende 2024 wurde in der Heerstraße Nord eine Kooperation mit „StoP – Stadtteile ohne Partnergewalt“ abgeschlossen. Eine wichtige Kooperation, die für das Thema häusliche Gewalt in der Nachbarschaft sensibilisieren soll und als erste Kontaktstelle für Opfer fungiert.

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. Höhepunkt des Jahres 2024 war die Eröffnung der Ausstellung „Love Letters to the City“ im September im URBAN NATION Museum. Kuratiert von Michelle Houston, befassten sich rund 50 Kunstschaaffende in neun Kapiteln mit zentralen Herausforderungen urbanen Lebens wie Gentrifizierung, Umweltproblemen und sozialer Ungleichheit. Am Eröffnungswochenende kamen rund 6.000 Menschen ins Museum. Gleichzeitig lockte das Bülow Street Festival rund 4.000 weitere Gäste an. Das bunte Programm mit kreativen Workshops, temporären Wandbildern, Musik, Hip-Hop-Acts und kulinarischen Genüssen begeisterte Menschen aller Generationen.

Seit ihrer Gründung führt die Stiftung Berliner Leben Projekte durch, mit denen sie sich an Kinder, Jugendliche und Erwachsene richtet, darunter:

- **Stadtraum!Plus:** Zur Förderung des sozialen Miteinanders im Quartier startete die Stiftung Berliner Leben 2021 in Schöneberg-Nord das Programm Stadtraum!Plus. 2023 wurde das Programm in einem weiteren Quartier in der Heerstraße/Maulbeerallee ausgerollt. Stadtraum!Plus unterstützt und vernetzt Akteure in der Nachbarschaft, stärkt die Perspektiven vor allem für Kinder und Jugendliche und damit die Lebensqualität in den Berliner Quartieren. Insgesamt haben von 2021 bis 2024 über 3.421 Teilnehmende bei 145 Stadtraum!Plus- Aktionen mitgemacht. Über 50 Prozent aller Teilnehmenden haben nach eigener Aussage etwas Neues gelernt und knapp 60 Prozent konnten sich mit Menschen vernetzen, die sie bisher nicht kannten. Im Jahr 2024 hat die Stiftung mit 37 Partnereinrichtungen in den Quartieren zusammengearbeitet.

- **Fresh A.I.R.:** Über das Programm Fresh A.I.R. (Artist-In-Residence) vergibt die Stiftung Berliner Leben Stipendien an europäische KünstlerInnen, die sich mit gesellschaftspolitischen und urbanen Themen auseinandersetzen. Bislang haben KünstlerInnen aus 24 Ländern als StipendiatInnen an diesem Residenzprogramm teilgenommen. Die KünstlerInnen des neunten Fresh-A.I.R.-Jahrgangs arbeiteten ein volles Jahr in Berlin. Ihr Thema: UNSUPERVISED: Childhood Dreams & Fantasy Rebels. Und auch in diesem Jahr arbeiteten die KünstlerInnen im Rahmen des Programms wieder mit Kindern, Jugendlichen und Senioren in Berlin zusammen: Gemeinsame Wandbemalungen, Spielzeugworkshops und die Teilnahme an Stadtteilsten mit künstlerischen Aktionen sind nur eine Auswahl des Engagements, das über 500 Menschen in Berlin erreichte. Im November 2024 wurde die Abschlussausstellung eröffnet.
- **URBAN NATION:** Die Outreach- und Bildungsangebote des URBAN NATION Museums erwiesen sich auch 2024 als zentraler Bestandteil des Museums und dienten als Brücke zwischen Ausstellungen und Quartier. Mit Führungen, Workshops und partizipativen Formaten wurde eine breite Zielgruppe erreicht und aktiv in die Projekte eingebunden. Auch die Entstehung neuer Wandbilder prägte das Jahr 2024, so wurde in Staaken das Wandbild „Local Legends: Spandau“ von Painting Dhaka Project enthüllt. Dieser Gestaltung ging eine partizipative Community Wall mit Jugendlichen aus dem Quartier voraus, die ihre Ideen und Namen einbrachten. Die Wall wurde mit einer Hip-Hop-Battle im Parkhaus eröffnet. Darüber hinaus setzte die Fortsetzung der Serie der ONE WALLS in der Paul-Hertz-Siedlung ein starkes Zeichen für Erinnerungsarbeit und künstlerische Partizipation. Das Künstlerduo innerfields erzählt durch ihr Wandbild nicht nur die Geschichte der Widerstandskämpfer Dorothee und Harald Poelchau, sondern vermittelt auch deren zeitlose Botschaft von Zivilcourage und Menschlichkeit.



- **HipHopHub:** Das Angebot des HipHopHubs wurde 2024 ausgebaut und um neue Disziplinen wie Rap und DJing erweitert. Insgesamt gab es 336 Teilnehmende an den Angeboten. Im Summer-Camp konnten Kinder, darunter auch Geflüchtete, ihre Kreativität beim Texten und Aufnehmen eigener Songs entfalten. Das Herbst-Camp „Global Groove“ brachte Kinder im Alter von acht bis 13 Jahren zusammen, die sich bei der Abschlussaufführung im URBAN NATION Museum vor etwa 60 Gästen gegenseitig unterstützten.
- **Förderprojekte:** Im Jahr 2024 arbeitete die Stiftung mit dem Boxclub Isigym, der Komischen Oper Berlin, dem Verein Fördern durch Spielmittel e. V., dem KinderKulturMonat und dem TSV Berlin-Wittenau 1896 e. V. zusammen. Die geförderten Projekte erreichten in zehn Quartieren der Gewobag zirka 9.500 TeilnehmerInnen.

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 aktiv und transparent in Partizipationsverfahren ein	Durchführung von zehn Mieterbeiratswahlen 2025	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
		Durchführung verschiedener zielgruppengerechter Partizipationsformate, u. a. unter Anwendung der „Leitlinien für Partizipation“	Fortlaufend
	Wir fördern stabile nachbarschaftliche Strukturen in unseren Beständen und darüber hinaus	Weiterführung diverser sozialer Projekte und Partnerschaften in unseren Quartieren (Beispiele siehe Text)	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	Abgeschlossen
		Durchführung interner Quartierskonferenzen zur ganzheitlichen strategischen Planung von 11 ausgewählten Schwerpunktquartieren	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 für 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 Konzept „Arbeitsplatz der Zukunft“ (AdZ), der bei der Gewobag nicht mehr wegzudenken ist.

Unser erfolgreiches Pilotprojekt AdZ startete vor drei Jahren unter breiter Beteiligung der Mitarbeitenden und des Betriebsrats und wurde nach Beendigung des Piloten ab Anfang 2023 sukzessiv im ganzen Unternehmen ausgerollt.

Für die Räumlichkeiten unseres Firmensitzes im Spreebogen haben wir die Arbeitsplätze bedarfsgerecht umgebaut und dabei auf eine multifunktionale Möblierung und eine moderne IT-Ausstattung gesetzt – große Monitore, kabellose Maus und Tastatur, höhenverstellbare Schreibtische und vieles mehr. In diesen Räumen arbeiten unsere Mitarbeitenden nach einem flexiblen Arbeitsplatzkonzept im Sinne des „Desk-Sharing“: An den Präsenztagen können sie ihren Arbeitsplatz je nach Bedarf buchen. Dieser kann dann schnell an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden. Darüber hinaus bietet der Arbeitsplatz der Zukunft auch die Gelegenheit, bereichsübergreifend noch einfacher mit verschiedenen Kolleginnen und Kollegen in den Austausch zu treten. Denn das Projekt baut mehr um als nur Flächen – wir kreieren gemeinsam eine neue Unternehmenskultur, getragen von dem Gedanken „Raum schafft Kultur und Kultur schafft Räume“.

Auch für das Arbeiten von zu Hause stattdessen wir unsere Mitarbeitenden mit ergonomischer Ausstattung aus, damit diese in den eigenen vier Wänden effizient arbeiten können. Dazu gehören Schreibtische, ergonomische Stühle und moderne technische Geräte, die ein komfortables und produktives Arbeitsumfeld gewährleisten.

Im Rahmen unseres AdZ haben wir nicht nur moderne Arbeits(zeit)modelle eingeführt, auch unsere individuellen und kollektiven Arbeitsweisen werden flexibler. Um unsere Teams bestmöglich in der neuen Arbeitswelt zu unterstützen, führen wir deshalb entsprechende Weiterbildungen durch, beispielsweise zur digitalen Führung und Zusammenarbeit sowie zum Selbst- und Zeitmanagement.

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 unsere Überzeugung als Unternehmen. Wir verstehen Vielfalt als Führungsaufgabe: Der diskriminierungsfreie Umgang mit unseren MitarbeiterInnen, KundInnen und GeschäftspartnerInnen gehört ebenfalls zum Selbstverständnis der Unternehmensleitung. Um diese Haltung weiter zu stärken, haben wir im Dezember 2022 die Richtlinie „MitarbeiterInnen und Diversität“ veröffentlicht.

Verantwortlich für die regelmäßige Überprüfung und Weiterentwicklung unserer Richtlinie ist die Bereichsleitung „Organisation, Personal und Kultur“. Darüber hinaus wurde im Jahr 2024 die „Richtlinie zur sozialen Verantwortung und Wahrung der Menschenrechte“ ergänzt und als Fundament gesetzt. Beide Richtlinien finden Sie [hier](#).

Frauenförderung

Mit unserem Frauenförderplan wollen wir die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie eine gleichberechtigte Geschlechterverteilung in Führungs- und ExpertInnen-Rollen stärken: durch Gleitzeitmodelle, flexible Arbeitsorte, Mentoring, aber auch durch Teilzeitbeschäftigung und Homeoffice. Mit dem „Arbeitsplatz der Zukunft“ sind wir unserem Ziel einer ausgewogenen Work-Life-Balance einen großen Schritt nähergekommen.

Besonders Eltern oder Mitarbeitende in Pflegesituationen – und somit viele Frauen – profitieren davon, ihren Arbeitsort und die Arbeitszeit in einem definierten Rahmen frei wählen zu können. So wird es ihnen leichter gemacht, nach der Elternzeit in Vollzeit ins Berufsleben zurückzukehren oder eine Führungsposition zu besetzen. Schließlich ist es ein erklärtes Ziel der Gewobag, den Anteil an weiblichen Führungskräften auf 50 Prozent auszubauen bzw. ihn auf entsprechender Höhe zu stabilisieren. Auch mit unserem Talentprogramm öffnet sich für Frauen in der Gewobag ein neuer Entwicklungspfad: Der Frauenanteil wird hier schon im Auswahlprozess beachtet, darüber hinaus unterstützt ein Mentoringprogramm ihre Karriereplanung. Mittelfristig planen wir, die Möglichkeit eines Sabbaticals einzuführen. Im Februar 2024 haben wir unseren Frauenförderplan aktualisiert.

Diversität fördern

Neben dem Frauenförderplan gibt es weitere Maßnahmen, die sich dem Thema Diversität widmen. Da für uns die Förderung von Vielfalt bereits beim Recruiting-Prozess beginnt, haben wir die Ergebnisse des Forschungsprojekts „HR 4.0 und Diversity“, das wir im Jahr 2022 abgeschlossen haben, im Jahr 2023 gleich in der Ausbildung umgesetzt und im Jahr 2024 weiterentwickelt: So haben wir unsere Homepage, unsere Bildsprache und Stellenausschreibungen zielgruppengerecht und gendersensibel weiterentwickelt und konnten Azubis als Gewobag-BotschafterInnen für die Kommunikation nach außen gewinnen. Außerdem wurde unser Bewerbungsmanagement auf die Zielgruppe der BerufsanfängerInnen ausgerichtet. Unser Ziel ist es, vielfältige Bevölkerungsgruppen anzusprechen und für eine Ausbildung bei der Gewobag zu werben.

Aus- und Weiterbildung

Die Gewobag setzt sich für die Weiterbildung ihrer MitarbeiterInnen ein. Die im Jahr 2022 erarbeitete ganzheitliche Personalentwicklungsstrategie wenden wir kontinuierlich an und entwickeln sie bei Bedarf weiter. Sie umfasst die Themen Kompetenzentwicklung, Change-Management, Karrieremodelle und die Gestaltung der Zusammenarbeit. Seit Oktober 2022 ist das Team der Strategischen Personalentwicklung von einer auf fünf Vollzeitstellen gewachsen – ein starkes Signal der Geschäftsführung. Die Konzeptions- und Umsetzungskraft des Teams konnte so deutlich gesteigert werden.

Führungskräfteentwicklung, Talentmanagement und eine interne Gewobag-Akademie

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

Führungskräfteentwicklung

Im November 2023 haben wir das Entwicklungsprogramm für die Führungskräfte der Ebenen zwei und drei abgeschlossen. Neben einem Unternehmensplanspiel, Trainings und Modulen wie „In (die) Zukunft führen“ und „Sinnerfüllung, Haltung und unternehmerische Werte“ fanden auch Team-Coachings statt. Der Zuspruch aus der gesamten Organisation war so groß, dass wir das Programm auch in den Jahren 2024 und 2025 fortgeführt haben bzw. fortführen und permanent auf die aktuellen Bedarfe anpassen.

Hinzu kommt ein Programm für die Führungskräfte der Ebene eins sowie verschiedene hierarchieübergreifende Vernetzungsformate, vom After-Work-Club bis hin zum Leadership Roundtable.

Talentmanagement

Für unser Talentprogramm haben wir im Jahr 2023 ein konzernweites Auswahlverfahren durchgeführt: Zwei Gruppen mit insgesamt mehr als 30 Talenten wurden für das Programm rekrutiert. 2024 und 2025 durchlaufen die Talente fünf überfachliche Trainingsmodule zu Themen wie Führungsverständnis, Selbstführung, Kommunikation, Moderation sowie Angebote zur Vernetzung. Außerdem bekommt jedes Talent eine Mentorin oder einen Mentor aus dem Führungskreis zur Seite gestellt. Ziel unseres Talentprogramms ist es, Talente und Potenzialträger mit Blick auf zukünftige Führungs- und 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 wollen wir langfristig die Zufriedenheit der MitarbeiterInnen durch neue Perspektiven und Entwicklungsmöglichkeiten steigern.

Gewobag-Akademie

Außerdem möchten wir für unsere MitarbeiterInnen ein noch vielfältigeres Weiterbildungsangebot schaffen, das für alle leicht zugänglich ist. Deshalb haben wir eine interne Gewobag-Akademie ins Leben gerufen, die 2024 gestartet ist und ab 2025 dauerhaft bestehen soll. Die Akademie bündelt alle Weiterbildungsaktivitäten und Entwicklungsangebote unter ihrem Dach für eine transparente, übersichtliche, klare und standardisierte Weiterentwicklung und Weiterbildung. Die MitarbeiterInnen können den Leistungskatalog der Akademie jederzeit abrufen und aus diesem genau die Angebote auswählen, die zu ihrem Bedarf passen.



Neben diesen unternehmensweiten Initiativen konnten wir auch 2024 viele bereichsspezifische Unterstützungs- und Entwicklungsmaßnahmen anbieten: von Klausurtagungen über Team-Events bis hin zu Fachbereichs- und Teamentwicklungen sowie verschiedenen Coaching-Formaten.

Im Rahmen unseres Change-Managements arbeiten wir nicht nur daran, Veränderungen möglichst frühzeitig, zielgruppengerecht und transparent zu kommunizieren, sondern identifizieren auch die Qualifikationsbedarfe, die daraus folgen, und schaffen bedarfsgerechte Angebote. 2024 haben wir ein Konzept für die Begleitung von Change-Projekten in unterschiedlichem Umfang erarbeitet, das im Jahr 2025 auf die Gesamtorganisation übertragen wird.

Pflichtschulungen und Weiterbildungstage

Zahlreiche Pflichtschulungen – z. B. 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.

Auch 2024 wurden unsere Weiterbildungsangebote mit 3,8 Weiterbildungstagen je MitarbeiterIn gut angenommen. Neben den klassischen Weiterbildungsthemen bieten wir Coachings und Standortbestimmungen sowie individuelle Trainings zur Resilienzsteigerung für Führungskräfte und MitarbeiterInnen an.

Berufsausbildung

Seit vielen Jahren bildet die Gewobag aus. Unser Ausbildungsangebot bietet eine attraktive Mischung aus kaufmännischen, sozialen und technischen Themen und wird aktuell von insgesamt 30 Azubis aus unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen wahrgenommen. Davon haben sieben Azubis und zwei DualstudentInnen im Jahr 2024 eine Ausbildung bei der Gewobag begonnen.

Um die langfristige Integration der zukünftigen Auszubildenden zu festigen, wurde 2024 das Thema Pre- und Onboarding weiterentwickelt. Die Auszubildenden aus dem 3. Ausbildungsjahr haben sich in Workshops mit den Themen Feedbackkultur und Onboarding in den Abteilungen befasst. Auf unserem jährlichen Ausbildertag für die Ausbildungsbeauftragten wurde der Fokus auf den Umgang mit der Generation Z gelegt. Daran anschließend wird 2025 ein Leitfaden „Ausbildung Generation Z“ entwickelt und den AusbilderInnen zur Verfügung gestellt.



Gesund am Arbeitsplatz

Gerade in Zeiten des Wandels, großer Ungewissheit und des mobilen Arbeitens achten wir verstärkt auf die Gesundheit unserer MitarbeiterInnen. Im Rahmen unseres betrieblichen Gesundheitsmanagements, das seit Mitte 2024 in der Gewobag-Akademie eingebettet ist, bieten wir verschiedene Angebote an – von Vorsorgeuntersuchungen über Schutzimpfungen und digitale Gesundheits-Tiny-Tools bis hin zu hausinternen Massagen, Betriebssport und einem betrieblichen Eingliederungsmanagement.

Auch unser Kooperationspartner, der Beratungsdienst „Stimulus“, legt einen Fokus auf die mentale Gesundheit. MitarbeiterInnen und deren Familienangehörige können den Dienst unbegrenzt und kostenfrei in Anspruch nehmen.

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 BuBI-Gruppen-Versorgungskasse an. Seit 2020 werden alle unbefristet beschäftigten MitarbeiterInnen und alle Auszubildenden nach der Probezeit in die BuBI-Gruppen-Versorgungskasse aufgenommen. Zusätzlich bieten wir weitere Leistungen wie einen Zuschuss für bzw. die Erstattung von Tickets für den öffentlichen Nahverkehr (darunter beispielsweise das Deutschlandticket), Essensgeld oder einen Zuschuss für eine Bildschirmbrille.

2024 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 2024](#).

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 wird 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.

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	Umsetzung eines Talentmanagement-Programms	In Durchführung
		Umsetzung und Weiterentwicklung des Führungskräfteentwicklungsprogramms	Fortlaufend
		Durchführung von Weiterbildungsformaten im Rahmen der neuen Gewobag-internen Akademie	In Durchführung
		Fortführung und Ausbau des Learning-Management-Systems (SAM Unterweisungssoftware): Arbeitssicherheit, Datenschutz, Compliance, Onboarding-Themen	Fortlaufend
		Entwicklung eines Leitfadens „Ausbildung Generation Z“	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	Roll-out des Projektes „Arbeitsplatz der Zukunft“ für das gesamte Unternehmen bis 2024	Abgeschlossen
	Wir stärken die interne Kommunikation und Vernetzung unserer MitarbeiterInnen und setzen uns für eine bewusste und nachhaltige Unternehmenskulturgestaltung ein	Implementieren von bereichs- und hierarchieübergreifenden Kommunikationsformaten zur Förderung der unternehmensweiten Transparenz und Vernetzung	In Durchführung
		Bewusste Auseinandersetzung und Sensibilisierung in Bezug auf Themen wie Zusammenarbeits- und Führungskultur im Rahmen von Workshops und Trainings	In Durchführung
		Hinweis: Viele an anderer Stelle erwähnte Initiativen zahlen auf die Förderung der Unternehmenskultur ein, u. a. die Flexibilisierung der Arbeit im Rahmen von AdZ, die Förderung der Lernkultur durch Einführung der Akademie sowie die Umsetzung von Programmen wie Führungskräfteentwicklung und Talentmanagement	
	Wir entwickeln das betriebliche Gesundheitsmanagement für MitarbeiterInnen bedarfsgerecht weiter	Jährliche Angebote im Rahmen des Gesundheitsmanagements, Impfkampagnen für MitarbeiterInnen und Familienangehörige	Fortlaufend



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. Knapp 75.000 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 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 62 Prozent unserer jährlichen CO₂e-Emissionen je m² 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.

Unsere langfristige Klimastrategie bis 2045 haben wir 2022 erarbeitet und dem Vorstand sowie dem Aufsichtsrat präsentiert. 2023 lag ein besonderer Fokus auf der objektkonkreten Weiterentwicklung der Klimastrategie des Gewobag-Konzerns, sodass wir 2024 das geplante Bestandsinvestitionsvolumen im Sinne der Klimastrategie um rund 580 Mio. € auf insgesamt 1,5 Mrd. € bis 2035 deutlich erhöhen konnten. Wir haben damit einen großen Schritt in Richtung Klimaneutralität 2045 gemacht. Um dieses Ziel zu erreichen, sind jedoch darüber hinausgehende Investitionen erforderlich, die unter Betrachtung der Unternehmenskennzahlen nur durch zusätzliche Förder- und Zuschussmodalitäten in die Wirtschaftsplanung aufgenommen werden können.

Die Basis der Klimastrategie ist eine CO₂e-Bilanz, die wir in Anlehnung an die Prinzipien des Greenhouse Gas Protocols sowie orientiert an der Arbeitshilfe 85 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erheben und berechnen. Im Jahr 2023 lagen unsere CO₂e-Emissionen durchschnittlich bei 25,5 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 pro Jahr reduzieren.

Im Rahmen unserer Klimastrategie haben wir mehrere Szenarien erarbeitet und uns 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 oder wegen ihrer innerstädtischen Lage nur wenig Raum für Wärmepumpen bieten, wollen wir zukünftig mit Biomethan versorgen. 2025 wollen wir erste Schritte gehen, um unser Konzept zur Sicherung der Verfügbarkeit von Biomethan für die Gewobag in die Umsetzung zu bringen. 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 auf mindestens 2 Prozent erhöhen. Mit dieser energetischen Gebäudemodernisierungsquote orientieren wir uns bereits jetzt an den ambitionierten Vorgaben der 2024 novellierten EU-Gebäuderichtlinie.

Die Maßnahmen, die zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 beitragen sollen, sind so umfassend, dass wir die Umsetzung nur gemeinsam im Schulterschluss mit der Politik, unserem Gesellschafter, Kapitalgebern und externen Energieversorgern leisten können.

Ausblick Klimastrategie

2025 werden wir neben der Umsetzung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in unserem Gebäudebestand ein zielgerichtetes Treibhausgas-Controlling aufbauen und hierfür eine geeignete Softwarelösung implementieren. Darüber hinaus wird die zukunftssichere Versorgung unserer Quartiere mit erneuerbaren Energien weiter ausgebaut. Derzeit erarbeiten wir ein Konzept zur Umrüstung von über 350 Heizanlagen auf Wärmepumpentechnologie bis 2035. Parallel treiben wir gemeinsam mit den Fernwärmeversorgern den Anschluss unserer Bestände an Fernwärmenetze voran. Darüber hinaus werden wir weiter an unserem Biomethan-Projekt arbeiten und es vom Konzept in die konkrete Planung bringen. Ein begleitender Baustein in Richtung Klimaziel ist der hydraulische Abgleich bei allen Heizungsmodernisierungen.

Darüber hinaus findet zu den Themen „kommunale Wärmeplanung in Berlin“ und „Klimastrategie“ ein regelmäßiger Austausch unter den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen Berlins statt.

Unsere Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten

Der größte Hebel, um unsere Klimaziele zu erreichen, ist die Sanierung unseres Immobilienbestands. 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 Kellergeschossdecken sowie neue Fenster die Heizkosten reduzieren und ein behagliches Raumgefühl erzeugen.

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 176 neue Wohnungen. Dazu errichten wir vier Neubauten. Zusätzlich entstehen 79 energieeffiziente Dachgeschosswohnungen durch Aufstockung – 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 € 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. Durch das Förderprogramm „Soziale Wohnraummodernisierung“ profitieren die etwa 260 MieterInnen aus der Hochhauszeile von sehr geringen Modernisierungsumlagen. Zudem werden diese Wohnungen auch weiterhin nur an InhaberInnen eines Wohnberechtigungsscheins vermietet.

In den Jahren 2023/2024 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 Mio. € 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 2013 gegründete Tochtergesellschaft Gewobag ED ist eine Energiedienstleisterin, mit der 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 oder Fernwärme möglich ist. Weitere Bausteine unserer nachhaltigen Energieversorgung sind Photovoltaik- und Solarthermieranlagen sowie perspektivisch der Einsatz von Biomethan.

Unsere Photovoltaikstrategie

Ende 2024 waren insgesamt 47 Photovoltaikanlagen der Gewobag installiert (vgl. 2023 18 Photovoltaikanlagen). Das entspricht einer Leistung von 1.647,07 kWp (rund 1,65 MWp). Zusätzlich speisten 28 externe Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 673,75 kWp (0,67 MWp) Strom ins Netz ein. In den kommenden Jahren werden wir die Zahl dieser Anlagen deutlich erhöhen. Deshalb haben wir eine Strategie zum Ausbau der Photovoltaikversorgung unseres Wohnungsbestandes verabschiedet. Diese sieht vor, bis 2035 rund 60 Mio. € für die Errichtung neuer Anlagen einzusetzen. So beinhaltet eines unserer ESG-Vorstandsziele für das Jahr 2025 z. B. die Errichtung von weiteren Photovoltaikanlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 Megawatt Peak (MWp). Weitere Informationen zu unseren ESG-Vorstandszielen finden Sie [hier](#). Seit der Errichtung von PV-Anlagen in Gewobag-Beständen wurden rund 3,25 GWh PV-Strom im Zeitraum 2017–2024 generiert. Dies ergibt eine CO₂e-Einsparung von insgesamt zirka 1.841 Tonnen. 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 berücksichtigt das Berliner Solargesetz. 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. Unser Ziel ist es, in allen Projekten eine maximale Belegung der Dachflächen im Sinne der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit zu erreichen.



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 den Übergang zu einer nachhaltigen Energieversorgung mit erneuerbaren Energien.

Nachhaltige Wärmeversorgung: Abwärme aus Rechenzentren

Im Rahmen des Projektes „Das Neue Gartenfeld“ in Berlin Spandau haben wir ein innovatives Konzept zur Wärmeversorgung von 4.500 Wohnungen realisiert. Durch die Nutzung der Abwärme aus zwei Rechenzentren wird eine nachhaltige Heizlösung geschaffen. Vier Großwärmepumpen erhöhen die Temperatur der gewonnenen Abwärme auf 65 bis 70 Grad, die dann in ein Nahwärmenetz eingespeist wird. Dadurch können jährlich bis zu 6.000 Tonnen CO₂ im Vergleich zu fossilen Energieträgern eingespart werden. Diese Initiative zeigt, wie eine intelligente Wärmeplanung in urbane Strukturen integriert werden kann, und leistet einen wichtigen Beitrag zur Wärmewende in Berlin.

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 sortenreine Abfalltrennung und Mülltrennung immer schon wichtige Bestandteile 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 mit Hylotox behandelte Hölzer gehören in die Gruppe der gefährlichen Abfälle. Bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Bestand liegt daher ein besonderes Augenmerk auf der ordnungsgemäßen 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.

Beseitigen von Asbest und weiteren Schadstoffen

Im Jahr 2024 wurden knapp 2.322 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 Bauherrin 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. Weitere Nachhaltigkeitsaspekte sind 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 zusätzlicher 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](#).



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 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 wird ein verantwortungsvoller Umgang mit Wasser ebenfalls berücksichtigt. So kommen beim Neubau beispielsweise immer mehr industriell vorgefertigte Produkte bzw. Elemente wie Badzellen, großformatige Wand- und Deckenelemente, aber auch Treppen- und Balkonelemente 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 bzw. über ein Retentionsdach-System verfügen. Mit der Kombination aus Dachbegrünung und Regenwassermanagement, d. h. dem Zurückhalten des Regenwassers, leisten wir einen Beitrag zum städtebaulichen Zukunftsmodell „Schwammstadt“. Ein begrüntes Dach speichert das Wasser und gibt es nur langsam an die Luft oder den Boden ab. So werden Überflutungen verhindert und das Regenwasser fließt nicht direkt in die Kanalisation. Durch die Verdunstung auf dem Grundstück entsteht ein Kühleffekt, der das Mikroklima positiv beeinflusst. Begrünte Dächer sorgen bei Hitze für angenehme Kühlung und fördern zudem 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 pflanzen (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. Mit einem entsprechenden Regenrückhalt kann das Nutzen und Versickern von Regenwasser unmittelbar auf dem Grundstück (z. B. über Entwässerungsmulden) erreicht werden.

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 können außerdem zu einem angenehmen Stadtklima beitragen.

„Städtisch Grün“ – Pilotprojekt zur nachhaltigen Pflege unserer Außenanlagen

Gemeinsam mit der Stiftung Naturschutz Berlin haben wir im Zeitraum 2021–2023 das Pilotprojekt „Städtisch Grün“ durchgeführt, mit dem Ziel, die biologische Vielfalt in den Quartieren weiter zu fördern und unsere Grünanlagen aufzuwerten – 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. Auf diese Weise schaffen wir mehr und verbesserte Lebensräume für Insekten und Vögel.

Für die Erfolgskontrolle der ökologischen Entwicklung wurde im Rahmen des Pilotprojekts ein Monitoringkonzept erstellt, das die Vegetation sowie die Artengruppen Wildbienen und Brutvögel umfasst. Um den Erfolg des Projekts messen zu können, setzen wir das Monitoring bis 2026 fort. Für die Einordnung der Ergebnisse werden wir weiterhin von der Stiftung Naturschutz begleitet.

Die Erkenntnisse, die wir bisher aus dem Projekt gewinnen konnten, übertragen wir bereits jetzt Schritt für Schritt auch auf den restlichen Bestand: So hat beispielsweise die Art und Weise, wie die Grünpflege erfolgt, einen großen Einfluss auf die Biodiversität. Daher haben wir im Zuge einer Neuausschreibung der Außenanlagenbewirtschaftung zum Jahresbeginn 2024 das Leistungsverzeichnis für Grünpflege deutlich angepasst: Durchführung von häufigeren Pflege- und Prügängen, Reduzierung von Störungen in Flora und Fauna, ein differenzierter Umgang mit Hecken und Gehölzen und eine geänderte Vorgehensweise bei der Bodenbewirtschaftung und der Rasenpflege. Weiterhin wurde mit dem sogenannten „Grünen Handbuch“ ein für sowohl Neubau als auch Altbestand verbindlicher Pflanzenkatalog für Neu- und Ersatzpflanzungen entwickelt, bei dessen Entstehung die entsprechend wichtigen Aspekte zur Steigerung der Biodiversität in unseren Grünanlagen berücksichtigt wurden. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass die nachhaltige Bewirtschaftung von Grünanlagen möglichst schnell in unserem gesamten Bestand umgesetzt wird. Im nächsten Schritt werden wir verstärkt die Umwidmung einiger Rasen- zu Wiesenflächen in den Fokus rücken.

Seit 2023 fördert die Gewobag das Schulprojekt „Städtisch Grün. Kids“. Im Mittelpunkt des vierjährigen 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. 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 bildet seit 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 Realisierung, die ersten Fertigstellungen erfolgen voraussichtlich in 2025.

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.

Unsere Neubauten erhalten standardmäßig Flachdächer, die extensiv begrünt werden bzw. über ein Retentionsdach-System verfügen. Ein gutes Beispiel ist unser Quartier an der Landsberger Allee, das nach Fertigstellung über 10.000 Quadratmeter Dachfläche verfügen wird, die begrünt wird. Die Dachbegrünung kann nicht nur Regenwasser zurückhalten, sondern sorgt bei Hitze auch für eine angenehme Kühlung. Darüber hinaus fördert sie die Artenvielfalt.

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 drei 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 über 1.100 Wohnungen und die Köpenicker Wendenschloßstraße mit 250 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 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 stehen MieterInnen und Dritten jetzt dauerhaft 15 Stellplätze für Kurz- und Langzeitparken zur Verfügung. Die positiven Erfahrungen ermutigen uns, kontinuierlich neue Flächen in unserem Bestand zum Ausbau des Angebotes bereitzustellen.



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 24 Mio. € bis 2035 setzen wir unsere Strategie in die Realität um. Bis Ende 2024 konnten wir bereits 580 Stellplätze an 50 Standorten vor- und ausrüsten. Von diesen Stellplätzen sind bereits 274 nutzbar. 2025 werden weitere 300 Stellplätze vor- und ausgerüstet.

Bis 2026 planen wir, in Summe rund 500 elektrifizierte Stellplätze errichtet (nutzbar) und weitere 1.300 Stellplätze technisch vorbereitet zu haben. 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 war im Jahr 2024 darüber hinaus Vorstandsziel und ist es auch 2025 wieder. Weitere Informationen zu unseren ESG-Vorstandszielen finden Sie [hier](#).



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 beteiligte sich unser Mobilitätsteam unter anderem am EU-Projekt USER-CHI, das 2024 erfolgreich abgeschlossen wurde. 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 konzeptioniert und getestet. In Berlin wurden sechs neue Ladeangebote in zwei Quartieren erfolgreich erprobt. An den innovativen und nutzerfreundlichen Ladesäulen konnten sowohl MieterInnen als auch andere NutzerInnen ihre Elektrofahrzeuge zuverlässig aufladen und parken. Das positive Feedback der NutzerInnen und die hohe Nutzungsquote im Kreuzberger Wassertor-Quartier haben uns überzeugt, die Zusammenarbeit mit unserem Projektpartner Qwello auch nach Projektende fortzusetzen.

Nachhaltige Mobilität für unsere MitarbeiterInnen

Auch unsere MitarbeiterInnen unterstützen wir dabei, ihre Wege klimafreundlich zurückzulegen. Dazu bieten wir Zuschüsse zum Erwerb eines Deutschlandtickets oder eines anderen bevorzugten Tickets für den öffentlichen Nahverkehr an. Die Tickets für unsere Auszubildenden übernehmen wir zu 100 Prozent. Zusätzlich stellen wir unseren MitarbeiterInnen einen Fuhrpark aus zwei Elektro- und drei 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. Im Januar 2025 haben wir darüber hinaus ein Leasingprogramm für Fahrräder und E-Bikes in unser Angebot aufgenommen.



Ziele und Maßnahmen

Umwelt- und Klimaschutz

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Energie & Klima in Neubau und Bestand	Wir konzipieren eine Klimastrategie mit zukunftsorientierten Maßnahmen	Umsetzung der Dekarbonisierungs-Roadmap zur Erreichung der Klimaziele	In Durchführung
		Implementierung einer neuen Softwarelösung zur Planung und Steuerung unserer (energetischen) Modernisierungs- und Instandhaltungs-Bedarfe und-Aktivitäten inkl. Aufbau eines softwaregestützten Treibhausgas-Controllings bis 2026	In Durchführung
		Ausbau erneuerbarer Energien im Neubau und Gebäudebestand (u. a. Ausbau Wärmepumpen, Pilotierung Biomethan-Projekt)	In Durchführung
		Umsetzung PV-Strategie: Investitionen von 60 Mio. € in die Errichtung neuer Photovoltaikanlagen bis 2035	In Durchführung
		Errichtung neuer Photovoltaikanlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 MWp in 2025	In Durchführung
		Ausbau der Installation von Wärmepumpen	In Durchführung
Nachhaltige Baustoffe und Vermeidung von Schadstoffen	Wir prüfen den Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien	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	Übertragung der Erkenntnisse aus dem Projekt „Städtisch Grün“ auf den restlichen Bestand	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 24 Mio. € in den Ausbau der Ladeinfrastruktur bis 2035, Errichtung von 300 neuen Ladepunkten in 2025	In Durchführung
		Partizipation an internationalen Forschungs- und Förderprojekten mit Fokus auf E-Mobilität	Abgeschlossen
		Umsetzung eines Pilotprojektes zur Sektorkopplung Gebäude, Verkehr/Mobilität und Energie	In Planung
	Wir fördern die Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln unserer Mitarbeitenden	Schaffung von Anreizen für unsere MitarbeiterInnen zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs, von Fahrrädern und Elektro- und Hybridfahrzeugen	Fortlaufend



Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Inhalt

- Unsere Werte und Verhaltensgrundsätze →
- Nachhaltig investieren und finanzieren →
- ESG-Rating →
- 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: Wohnraum bereitzustellen für Jung und Alt, StudentInnen und Familien, Alteingesessene und Neu-BerlinerInnen. Diese Verantwortung nehmen wir wahr. Dabei definiert die Gewobag-Satzung bereits seit mehr als 100 Jahren 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 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 Mieter*innenrat und die Mieterbeiräte nehmen wir zudem die Interessen und Meinungen unserer Mieter*innen 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 Mitarbeiter*innen fest und ist die Basis für alle internen Compliance-Regeln. Er findet bei dienstlichen Belangen und den dienstlichen Aktivitäten aller Mitarbeiter*innen Anwendung. Zusammen bilden unser Code of Conduct und unser Unternehmensleitbild ein übergeordnetes Regelwerk für das Arbeiten bei der Gewobag. Zusätzlich ist unser **Code of Conduct für Geschäftspartner*innen** Gegenstand unserer Ausschreibungen und Vergaben. Informationen zu unseren Richtlinien stellen wir über Onlineschulungen, das Intranet und auf unserer Internetseite unter „**Compliance & Werte**“ zur Verfügung.

Nachhaltig investieren und finanzieren

Bei unseren Investitions- und Finanzierungsentscheidungen schauen wir nicht nur auf deren Wirtschaftlichkeit, wir berücksichtigen auch ökologische und soziale Aspekte. Vor Sanierungsmaßnahmen führen wir stets energetische Variantenbetrachtungen durch. Dabei analysieren wir die thermische Gebäudehülle und die technische Ausrüstung des Gebäudes. Darauf aufbauend entwickeln wir in verschiedenen Abstufungen Maßnahmen zur Optimierung und berechnen die jeweiligen Kosten. 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 Istzustand des Objektes, verschiedene Optimierungsvarianten und Maßnahmen sowie die damit einhergehenden Investitionsbedarfe.

Ein Großteil unserer geplanten oder in Umsetzung befindlichen Wohneinheiten für einkommensschwache Wohnungssuchende werden mit Mitteln des Landes Berlin nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023 (WFB 2023) finanziert. Ein weiterer Baustein der Finanzierung sind Mittel aus der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

2024 haben wir von der Deutschen Kreditbank (DKB) die Bestätigung erhalten, dass die von ihr vergebenen Darlehen den DKB-Social-Loan-Kriterien entsprechen.

Unser Social Bond

Als erstes kommunales Wohnungsunternehmen in Deutschland haben wir 2021 einen Social Bond (Soziale Anleihe) mit einem Volumen von 500 Mio. € 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. Dezember 2021 und den Limited-Assurance-Report der KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft finden Sie [hier](#).

Derzeit aktualisieren wir unser Social-Finance-Regelwerk und lassen dafür eine Second Party Opinion erstellen, um den neuen Anforderungen des Kapitalmarktes auch 2025 gerecht zu werden. Auf diese Weise sind wir bestens darauf vorbereitet, weiterhin Finanzierungsmittel für soziale Zwecke einzuwerben.

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-Rating

Das ESG-Risk-Rating der Gewobag wird jährlich von Sustainalytics durchgeführt. Sustainalytics ist ein führender unabhängiger Dienstleister für ESG-Research, -Ratings und -Daten sowie für Responsible Investment Services. Das Rating misst, wie stark ein Unternehmen wesentlichen branchenspezifischen ESG-Risiken ausgesetzt ist und wie gut es diese Risiken managt. Mit einem ESG-Risk-Rating von 6,8 Punkten wurde die Gewobag in die niedrigste Risikokategorie (negligible/unerheblich) eingestuft. Im Branchenvergleich gehören wir damit zu den besten 2 Prozent der von Sustainalytics bewerteten Unternehmen. Insgesamt wurden mehr als 1.000 Unternehmen aus dem Bereich „Real Estate“ bewertet. Unternehmen mit einem positiven ESG-Rating gelten als weniger risikoreich, da sie mit größerer Wahrscheinlichkeit nachhaltig agieren und über eine gute Unternehmensführung verfügen.



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 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

In unserem digitalen Schulungsportal SAM bieten wir konzernweit Schulungen zu den Themen Compliance und Code of Conduct, Datenschutz sowie Geldwäscheprävention an. Präsenzs Schulungen durch unseren Ombudsmann, den Datenschutzbeauftragten, den Geldwäschebeauftragten sowie im Rahmen des Compliance-Simulationspiels „Integrity Now“ finden ebenfalls statt. 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. 2025 wollen wir unser Angebot um risikogruppenspezifische Schulungen erweitern.

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. Dies bezieht sich sowohl auf Meldungen, die den Verdacht auf das Fehlverhalten von MitarbeiterInnen betreffen, als auch auf Meldungen hinsichtlich eines Verdachts auf ein Fehlverhalten durch Dritte gegenüber der Gewobag (z. B. gefälschte Mietverträge). Bei Non-Compliance gilt bei der Gewobag die Null-Toleranz-Politik, Verstöße werden nicht geduldet. Im Jahr 2024 sind insgesamt 66 relevante Hinweise auf Unregelmäßigkeiten bei uns eingegangen. Alle Hinweise wurden von uns untersucht, es wurden sechs stichhaltige Hinweise zur Anzeige gebracht. Alle sechs Verfahren aus 2024 sowie fünf weitere Verfahren aus den Vorjahren befinden sich derzeit in Bearbeitung bei den Ermittlungsbehörden. Ein Verfahren wurde 2024 mit Verurteilung der Täter (Dritte) abgeschlossen.

Das Gewobag-Compliance-Management-System wird laufend weiterentwickelt und regelmäßig durch das Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft (ICG) zertifiziert. Die internen Compliance-Prozesse und -Regularien, wie beispielsweise zu den Themen Datenschutz, Geldwäscheprävention, Sanktionslisten-Screening, interne Revision, Korruptionsprävention, Case-Management, internes Kontrollsystem (IKS) sowie zur Hinweisgeberrichtlinie, werden fortlaufend auf Angemessenheit und Wirksamkeit überprüft und bei Bedarf weiterentwickelt.

Korruptionsprävention

Unsere Betriebsvereinbarung zur Korruptionsprävention wurde in enger Abstimmung mit dem Betriebsrat erstellt und verweist bei den zentralen Themen „Interessenkonflikte“ und „Zuwendungen“ sowie bei unserem Hinweisgebersystem auf die Organisationsanweisung „Compliance“, die diese Themen transparent und verbindlich regelt. Nicht nur unsere MitarbeiterInnen, sondern auch Externe können sich bei Verdacht auf einen Korruptionsfall über unser Hinweisgebersystem an unseren Chief Risk & Compliance Officer bzw. eine von uns beauftragte Ombudsperson wenden. Daneben steht allen HinweisgeberInnen eine digitale Variante zur Verfügung, über die sie Hinweise anonym abgeben können.

Risikomanagement

Verantwortungsvolle Unternehmensführung heißt auch, sich sorgfältig mit den Risiken und Chancen für das Unternehmen auseinanderzusetzen. Um den Fortbestand der Gewobag und ihrer Tochtergesellschaften langfristig zu sichern, haben wir ein wirksames Risikomanagementsystem (RMS) etabliert, das wir kontinuierlich weiterentwickeln. Die Strukturen und Abläufe des RMS schaffen eine ganzheitliche Sicht auf alle wesentlichen Risiken, die wir systematisch identifizieren und analysieren: 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 Risikoportfolio stellen wir regelmäßig dem Risikodeckungspotenzial gegenüber. So können wir potenziell bestandsgefährdende Entwicklungen frühzeitig erkennen und rechtzeitig Gegenmaßnahmen einleiten. Das RMS stellt außerdem sicher, dass die Risiken systematisch in unserer Risikomanagement-Software erfasst und an die zuständigen EntscheidungsträgerInnen kommuniziert werden. Unser Chief Risk & Compliance Officer verantwortet und überwacht die Risikomanagement-Prozesse. Zusätzliche Informationen zum Risikomanagement finden Sie in unserem **Geschäftsbericht**.

2024 wurden die internen Regularien für das Risikomanagement vollständig überarbeitet und aktualisiert. Die Angemessenheit und Wirksamkeit des RMS nach IDW PS 981 wurde durch einen externen Wirtschaftsprüfer bestätigt.

Systemisch werden unsere Prozesse durch ein Governance-Tool unterstützt.

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.

Unser **Code of Conduct für GeschäftspartnerInnen** 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 z. B. die umweltverträgliche Beschaffung und die Mindestentlohnung, sowie Vorschriften für die finanzielle Zuverlässigkeit. Auch die Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) zur Sicherstellung von Menschenrechtsaspekten – etwa in Bezug auf 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 und DienstleisterInnen an Bedeutung gewinnt.

Wir lassen von einem von uns 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. 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. Wir führen regelmäßig Sanktionslisten-Screenings durch. Die Maßnahmen und Prozesse zur Geldwäscheprävention und Sanktionslistenprüfung sind implementiert, Präsenzs Schulungen und E-Learnings finden regelmäßig statt.

Menschenrechte

Wir als Gewobag bekennen uns zur Wahrung der Menschenrechte. Dazu zählt insbesondere der Schutz von Menschen durch sichere und gleichberechtigte Lebens- und Arbeitsbedingungen. Unsere **„Richtlinie zur sozialen Verantwortung und Wahrung der Menschenrechte“** verankert diese Werte im Gewobag-Konzern und fördert eine gerechte Geschäftspraxis, die die Würde und Rechte aller respektiert. Ziel dieser Richtlinie ist es, das Bekenntnis zu den Menschenrechten sowie deren Umsetzung durch den Gewobag-Konzern und alle MitarbeiterInnen sicherzustellen.

Digital und innovativ in die Zukunft

Die Gewobag stellt sich den Anforderungen einer zunehmend digitalisierten Welt und schafft die notwendige Infrastruktur sowohl für die digitale Ertüchtigung ihres Immobilienbestandes als auch für die Digitalisierung ihrer eigenen Geschäftsprozesse. 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 vereint 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 im Jahr 2025 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.

Gewobag-Innovationswettbewerbe

2021 hat die Gewobag die „Gewobag Innovation Challenge“ ins Leben gerufen. Ziel der Challenge war es, Ideen und Lösungen für spezifische Herausforderungen zu entwickeln und diese in Pilotprojekten gemeinsam umzusetzen.

2023 wurde der zweite Innovationswettbewerb in Zusammenarbeit mit der European Federation for Living (EFL) und der GBG Wohnungsbaugesellschaft Mannheim durchgeführt. Gesucht wurden neue Wege, um die Energieeffizienz und den Grad der Digitalisierung unserer Heizungsanlagen zu steigern. Bei diesem europaweit ausgerichteten Wettbewerb konnten insgesamt acht Start-ups aus Deutschland, Italien und der Schweiz die Jury überzeugen.

Die GewinnerInnen werden uns unter anderem in Bezug auf den energieeffizienten Betrieb unserer Anlagen oder hinsichtlich des Themas Messtechnik zur Fernüberwachung unserer Heizungsanlagen unterstützen. Außerdem werden sie innovative Inventarisierungslösungen entwickeln und Konzepte für den Umstieg auf Wärmepumpen in unseren Quartieren erarbeiten.

Auch 2025 führt die Gewobag eine Innovation Challenge durch. Im Fokus stehen dieses Mal Lösungen zur Optimierung der Kommunikation mit unseren MieterInnen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Erfassung und Bearbeitung von Kunden-E-Mails und -Anrufen, um so die Erreichbarkeit zu verbessern und die Kundenzufriedenheit zu steigern. Übergeordnetes Ziel ist es, die Interaktion effizienter und komfortabler zu gestalten, beispielsweise durch die Implementierung eines Sprachbots, der die telefonische Kommunikation unterstützt – sowohl während als auch außerhalb unserer telefonischen Sprechzeiten. So können MieterInnen rund um die Uhr ihre Anliegen telefonisch mitteilen.

Ziele und Maßnahmen

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Sustainable Finance	Wir verbreitern unsere Investorenbasis mit Fokus auf nachhaltige Investitionen	Ausbau der Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank (EIB)	In Planung
		Durchführung jährliches ESG-Risk-Rating durch Sustainalytics	Fortlaufend
Compliance	Wir entwickeln unser Compliance-Management-System weiter	Weiterentwicklung und Umsetzung der internen Compliance-Richtlinie zu den Themen Korruptionsprävention (inkl. Zuwendungen, Interessenskonflikte), Hinweisgebersystem und Case-Management	Abgeschlossen
		Geldwäscheprävention: Ausbau der Prozesslandschaft im Hinblick auf das Geldwäschegesetz	Abgeschlossen
		Auditierung des Risikomanagementsystems und des Datenschutzmanagementsystems in 2024	Abgeschlossen
		Re-Zertifizierung unseres internen Compliance-Management-Systems anhand der Kriterien des Instituts für Corporate Governance (ICG) in 2025	In Durchführung
		Weiterentwicklung unseres Risikomanagement-Tools zu einem ganzheitlichen Governance-Tool	In Durchführung
		Entwicklung von risikogruppenspezifischen Compliance-Schulungen in 2025	In Durchführung
Digitalisierung & Nachhaltigkeit	Wir arbeiten an der Entwicklung und Umsetzung von innovativen Ideen und digitalen Lösungen für mehr Kundenzufriedenheit und Nachhaltigkeit	Erweiterung der Angebote in der Gewobag Service-App	Fortlaufend
		Ausrüstung unseres Bestands mit funkbasierter Messtechnik für Heiz- und Warmwasserverbräuche	In Durchführung
		Innovations- und Start-up-Programm: – Durchführung eines zweiten Innovationswettbewerbs (2023)	Abgeschlossen
		– Durchführung eines dritten Innovationswettbewerbs (2025)	In Planung

Die GewinnerInnen werden uns unter anderem in Bezug auf den energieeffizienten Betrieb unserer Anlagen oder hinsichtlich des Themas Messtechnik zur Fernüberwachung unserer Heizungsanlagen unterstützen. Außerdem werden sie innovative Inventarisierungslösungen entwickeln und Konzepte für den Umstieg auf Wärmepumpen in unseren Quartieren erarbeiten.

Auch 2025 führt die Gewobag eine Innovation Challenge durch. Im Fokus stehen dieses Mal Lösungen zur Optimierung der Kommunikation mit unseren MieterInnen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Erfassung und Bearbeitung von Kunden-E-Mails und -Anrufen, um so die Erreichbarkeit zu verbessern und die Kundenzufriedenheit zu steigern. Übergeordnetes Ziel ist es, die Interaktion effizienter und komfortabler zu gestalten, beispielsweise durch die Implementierung eines Sprachbots, der die telefonische Kommunikation unterstützt – sowohl während als auch außerhalb unserer telefonischen Sprechzeiten. So können MieterInnen rund um die Uhr ihre Anliegen telefonisch mitteilen.

Ziele und Maßnahmen

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Sustainable Finance	Wir verbreitern unsere Investorenbasis mit Fokus auf nachhaltige Investitionen	Ausbau der Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank (EIB)	In Planung
		Durchführung jährliches ESG-Risk-Rating durch Sustainalytics	Fortlaufend
Compliance	Wir entwickeln unser Compliance-Management-System weiter	Weiterentwicklung und Umsetzung der internen Compliance-Richtlinie zu den Themen Korruptionsprävention (inkl. Zuwendungen, Interessenskonflikte), Hinweisgebersystem und Case-Management	Abgeschlossen
		Geldwäscheprävention: Ausbau der Prozesslandschaft im Hinblick auf das Geldwäschegesetz	Abgeschlossen
		Auditierung des Risikomanagementsystems und des Datenschutzmanagementsystems in 2024	Abgeschlossen
		Re-Zertifizierung unseres internen Compliance-Management-Systems anhand der Kriterien des Instituts für Corporate Governance (ICG) in 2025	In Durchführung
		Weiterentwicklung unseres Risikomanagement-Tools zu einem ganzheitlichen Governance-Tool	In Durchführung
		Entwicklung von risikogruppenspezifischen Compliance-Schulungen in 2025	In Durchführung
Digitalisierung & Nachhaltigkeit	Wir arbeiten an der Entwicklung und Umsetzung von innovativen Ideen und digitalen Lösungen für mehr Kundenzufriedenheit und Nachhaltigkeit	Erweiterung der Angebote in der Gewobag Service-App	Fortlaufend
		Ausrüstung unseres Bestands mit funkbasierter Messtechnik für Heiz- und Warmwasserverbräuche	In Durchführung
		Innovations- und Start-up-Programm:	
		– Durchführung eines zweiten Innovationswettbewerbs (2023)	Abgeschlossen
		– Durchführung eines dritten Innovationswettbewerbs (2025)	In Planung



Nachhaltigkeit in Zahlen



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

		Einheit	2022	2023	2024
Direkt erwirtschafteter wirtschaftlicher Wert	Umsatzerlöse	€	576.358.457	639.091.783	654.915.991
	Erträge aus Beteiligungen	€	975.948	1.755.687	1.519.363
	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	773.221	477.592	820.296
Verteilter wirtschaftlicher Wert	Löhne und Gehälter	€	41.635.695	43.482.167	46.596.843
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	€	9.143.723	10.527.501	10.574.768
	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	€	334.780.499	397.980.549	360.998.376
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	73.640.951	78.395.411	82.555.510
	Steuern vom Einkommen und Ertrag	€	5.101.729	2.055.897	5.304.599
Eigenkapitalquote		%	4,30	3,51	5,39

GRI SRS 102-35: Vergütungspolitik

		2022	2023	2024
102-35a	Vergütungspolitik für das höchste Kontrollorgan und Führungskräfte	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 Aktiengesellschaft erhielten eine feste Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht ausgezahlt. Eine genaue Darstellung der Festvergütungen der Aufsichtsratsmitglieder findet sich ebenfalls im Gewobag-Jahresbericht 2022.	Das Grundgehalt der Vorstandsmitglieder betrug im Berichtszeitraum 203.333 €. 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 2023. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gewobag Aktiengesellschaft erhielten eine feste Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht ausgezahlt. Eine genaue Darstellung der Festvergütungen der Aufsichtsratsmitglieder findet sich ebenfalls im Gewobag-Jahresbericht 2023.	Das Grundgehalt der Vorstandsmitglieder betrug im Berichtszeitraum 205.000 €. Für die zwei Vorstände der Gewobag wurde zusätzlich eine Zieltantieme von jeweils 80.000 € vereinbart. Eine genaue Aufschlüsselung, inklusive Altersvorsorgeleistungen, findet sich im Gewobag-Jahresbericht 2024. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gewobag Aktiengesellschaft erhielten eine feste Vergütung. Variable Vergütungen wurden nicht ausgezahlt. Eine genaue Darstellung der Festvergütungen der Aufsichtsratsmitglieder findet sich ebenfalls im Gewobag-Jahresbericht 2024.
102-35b	Wie stehen Leistungskriterien der Vergütungspolitik in Beziehung zu den Zielen des höchsten Kontrollorgans und der Führungskräfte im Hinblick auf 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 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 Entwicklung eines CO₂e-Zielpfads, der Definition von Maßnahmen zur Zielerreichung (CO₂e-Reduktion gemäß Zielpfad) sowie der Erarbeitung eines Pilotprojektes zur beispielhaften Umsetzung der Klimaschutzziele.	Die Aufsichtsratsvorsitzende schließt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand ab. Die Zielvereinbarungen enthalten auch Vorgaben zu sozialen und/oder ökologischen Themen der Unternehmenstätigkeit. Im Jahr 2023 war Wachstum zur Schaffung von mehr Wohnraum Bestandteil der Zielvereinbarung. Ein weiterer Zielinhalt bestand in der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts des Modernisierungsprojektes „Buckower Höfe“, wobei der CO₂e-Ausstoß der Objekte im Einklang mit dem Klima-Zielpfad der Gewobag von 40 Kilogramm auf unter 10 Kilogramm CO₂e pro Quadratmeter und Jahr reduziert werden sollte.	Die Aufsichtsratsvorsitzende schließt jährlich Zielvereinbarungen mit dem Vorstand ab. Die Zielvereinbarungen enthalten auch Vorgaben zu sozialen und/oder ökologischen Themen der Unternehmenstätigkeit. Im Jahr 2023 war Wachstum zur Schaffung von mehr Wohnraum Bestandteil der Zielvereinbarung. Weitere Ziele für das Jahr 2024 waren die Errichtung von PV-Anlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 Megawatt Peak (MWp) sowie die Installation von mindestens 300 vor- oder ausgerüsteten Ladepunkten für elektrische Fahrzeuge.

GRI SRS 102-38: Verhältnis der Jahresgesamtvergütung

		Einheit	2022	2023	2024
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	€	306.825,64	328.557,88	337.277,34
	Median der Jahresgesamtvergütung aller anderen Angestellten, d. h. ohne Vorstand (Männer & Frauen zusammen betrachtet)	€	70.404,00	72.220,90	78.467,14
	Median der Jahresgesamtvergütung aller Frauen (ohne Vorstand)	€	64.458,40	70.156,68	77.987,14
	Median der Jahresgesamtvergütung aller Männer (ohne Vorstand)	€	75.052,33	79.480,90	87.164,98
	Verhältnis zwischen den beiden Werten	-	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).	Die Jahresgesamtvergütung (inkl. fixer und variabler Gehaltsbestandteile) der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 4,5-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 2023).	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 2024).

Fußnote "Wirtschaft":

*Für die Vorstände wurde die variable Zieltantieme mit Wirkung ab 1. Mai 2023 von jeweils bis zu 70 T € auf jeweils bis zu 80 T € für das Jahr 2023 erhöht.



GRI SRS 403-9: Arbeitsbedingte Verletzungen

	Einheit	2022	2023	2024
Meldepflichtige Arbeitsunfälle	Gesamtanzahl Mitarbeitende	3	3	2
	Anzahl Frauen	1	3	1
	Anzahl Männer	2	0	1
Arbeitsunfälle mit Todesfolge	Gesamtanzahl Mitarbeitende	0	0	0
Meldepflichtige Wegeunfälle	Gesamtanzahl Mitarbeitende	5	5	2
	Anzahl Frauen	3	3	1
	Anzahl Männer	2	2	1
Unfallbedingte Fehltage	Gesamtanzahl Mitarbeitende	139	142	123
	Anzahl Frauen	43	41	67
	Anzahl Männer	96	101	56

GRI SRS 403-10: Arbeitsbedingte Erkrankungen

	Einheit	2022	2023	2024
Krankenquote (Kurz- und Langzeitkranke)	Gesamtanteil Mitarbeitende in %	7,10	6,62	5,55
	Anteil Frauen in %	8,30	7,33	6,34
	Anteil Männer in %	5,20	5,42	4,21

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

		Einheit	2022	2023	2024		
Aus- und Weiterbildungen im Berichtszeitraum nach Geschlecht und Angestelltenkategorie	Anzahl der Auszubildenden (inkl. PraktikantInnen)	Gesamtanzahl Mitarbeitende	27	27	30		
		Anzahl Frauen	20	19	22		
		Anzahl Männer	7	8	8		
		Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	27	26	29		
		Anzahl technische Mitarbeitende	0	1	1		
		Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	0	0	0		
			Anzahl Mitarbeitende	Gesamtanzahl Mitarbeitende	745	716	717
				Anzahl Frauen	474	455	451
Anzahl Männer	271			261	266		
Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	594			565	579		
Anzahl technische Mitarbeitende	73			81	79		
Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	10			7	7		
Anzahl sonstige Mitarbeitende	68			63	52		
	Weiterbildungstage			Gesamtanzahl	1.609	2.980*	2.725*
		Durchschnittliche Weiterbildungstage pro Person	2,15	4,16*	3,8*		

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

	Einheit	2022	2023	2024
Belegschaft	Gesamtanzahl Mitarbeitende	745	716	717
	Anteil Frauen in %	64	64	63
	Anteil Männer in %	36	36	37
Beschäftigungsgruppen	Anzahl kaufmännische Mitarbeitende	594	565	579
	Anzahl technische Mitarbeitende	73	81	79
	Anzahl gewerbliche Mitarbeitende	10	7	7
	Anzahl sonstige Mitarbeitende	68	63	52
Altersstruktur Mitarbeitende	Anzahl unter 30 Jahren	111	84	98
	Anzahl 30 bis 50 Jahre	353	346	355
	Anzahl über 50 Jahre	281	286	264
Vorstand	Gesamtanzahl Mitglieder	2	2	2
	Anteil Frauen in %	50,0	50,0	0,0
	Anteil Männer in %	50,0	50,0	100,0
Altersstruktur der Mitglieder	Anzahl Mitglieder unter 30 Jahren	0	0	0
	Anzahl Mitglieder 30 bis 50 Jahre	0	0	1
	Anzahl Mitglieder über 50 Jahre	2	2	1
Erste Führungsebene (unterhalb des Vorstands)	Anteil Frauen in %	33,3	30,8	33,3
	Anteil Männer in %	66,7	69,2	66,7
Zweite Führungsebene (unterhalb des Vorstands)	Anteil Frauen in %	40,9	41,4	37,9
	Anteil Männer in %	59,1	58,6	62,1
Aufsichtsratsmitglieder	Gesamtanzahl Mitglieder	9	9	9
	Anteil Frauen in %	44	33	44
	Anteil Männer in %	56	67	56
Betriebsratsmitglieder (Konzernbetriebsrat)	Gesamtanzahl Mitglieder	8	8	7
	Anteil Frauen in %	64	63	71
	Anteil Männer in %	38	38	29
Altersstruktur der Betriebsratsmitglieder (Konzernbetriebsrat)	Anzahl Mitglieder unter 30 Jahren	0	0	0
	Anzahl Mitglieder 30 bis 50 Jahre	2	3	3
	Anzahl Mitglieder über 50 Jahre	6	5	4

GRI SRS 406-1: Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemaßnahmen

	Einheit	2022	2023	2024
Diskriminierungsvorfälle mit arbeitsrechtlichen Konsequenzen	Gesamtanzahl	0	0	0

GdW: Indikatoren hinsichtlich Personalmanagement aus der GdW-Arbeitshilfe 73

	Einheit	2022	2023	2024
PE6: Unternehmenszugehörigkeit (Durchschnitt, in Jahren)	–	11,2	11	11,5
PE7: Teilzeitquote	in %	16,1	15,64	15,9
PE10: Weiterbildungsintensität (durchschnittliche Weiterbildungstage pro Person)	Anzahl pro MitarbeiterIn	2,15	4,16*	3,8*
PE12: Mitarbeiterfluktuation	in %	12,1	12,9	11,2

Fußnote "Soziales":

*Der Grund für den Anstieg der Weiterbildungstage liegt darin begründet, dass 2023 und 2024 vermehrt Teamentwicklungen durchgeführt wurden. Hinzu kommen die Durchführung eines neuen Führungskräfteentwicklungsprogramms und die Einführung einer neuen Schulungssoftware ab 2023 sowie die Durchführung eines neuen Talentmanagementprogramms und die Umsetzung diverser Weiterbildungsangebote im Rahmen der neuen Gewobag-internen Akademie ab 2024, die allesamt ebenfalls zu einem Anstieg der Weiterbildungstage führten.



GRI SRS 302-1: Energieverbrauch innerhalb der Organisation

		Einheit	2021	2022	2023*
Betriebsstätte	Gesamt	MWh	2.657	3.299	3.157
	Verbrauch von Kraftstoffen (nicht erneuerbar)	MWh	114	74	75
	Verbrauch von Strom (gesamt, nicht erneuerbar)	MWh	-	1	1
	Verbrauch von Strom (gesamt, erneuerbar)	MWh	1.624	1.055	1.082
	Verbrauch von Wärmeenergie (gesamt)**	MWh	918	2.169	1.999
Bestandsgebäude	Gesamt	MWh	766.943	776.660	764.296
	Verbrauch von Strom (gesamt, nicht erneuerbar)	MWh	0	2	19
	Verbrauch von Strom (gesamt, erneuerbar)	MWh	22.264	21.433	21.343
	Verbrauch von Wärmeenergie (gesamt)**	MWh	744.679	755.225	742.934

Energieerzeugung

		Einheit	2021	2022	2023*
Bestandsgebäude	Gesamt	kWh	1.162.000	1.084.204	1.283.755
	Stromerzeugung in PV-Anlagen auf Dachflächen der Gewobag***	kWh	279.000	482.102	643.135
	Stromerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (größtenteils Biogas-BHKW)	kWh	310.000	194.000	217.910
	Wärmeerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (größtenteils Biogas-BHKW)	kWh	573.000	408.102	422.710

GRI SRS 302-4: Verringerung des Energieverbrauchs

		Einheit	2021	2022	2023*
Betriebsstätte	Energieverbrauch (gesamt)**	MWh	2.657	3.299	3.157
	Verringerung des Energieverbrauchs****	%	2,9	-24,2	4,3
Bestandsgebäude	Energieverbrauch (gesamt)**	MWh	766.943	776.660	764.296
	Verringerung des Energieverbrauchs****	%	-21,0	-1,3	1,6

GRI SRS 303-3: Wasserentnahme

	Einheit	2021	2022	2023*
Betriebsstätte	m ³	3.365	1.909	3.342
Bestandsgebäude	m ³	6.216.166	6.283.507	6.308.898

CO₂-Emissionen

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

		Einheit	2021	2022	2023*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e			
			71.171	71.021	64.054
Betriebsstätte	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	31	20	20
	CO ₂ e-Emissionen des Fuhrparks	t CO ₂ e	31	20	20
Bestandsgebäude	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	71.141	71.001	64.035
	CO ₂ e-Emissionen durch Erdgas & Biomethan	t CO ₂ e	65.009	66.049	58.897
	CO ₂ e-Emissionen durch Heizöl	t CO ₂ e	2.624	1.841	1.926
	CO ₂ e-Emissionen durch Ofenheizung	t CO ₂ e	3.508	3.111	3.212

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

		Einheit	2021	2022	2023*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	39.279	49.105	37.671
	CO ₂ e-Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂ e	13.746	14.518	12.616
	CO ₂ e-Emissionen durch Fern- und Nahwärme	t CO ₂ e	25.533	34.588	25.055
Betriebsstätte	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	7	101	27
	CO ₂ e-Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂ e	0	0,2	0,3
	CO ₂ e-Emissionen durch Fern- und Nahwärme	t CO ₂ e	7	100,5	27,0
Bestandsgebäude	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	39.272	49.005	37.644
	CO ₂ e-Emissionen durch Stromverbrauch (market-based)	t CO ₂ e	13.746	14.518	12.616
	CO ₂ e-Emissionen durch Fern- und Nahwärme	t CO ₂ e	25.526	34.487	25.028

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

		Einheit	2021	2022	2023*
Betriebsstätte und Bestandsgebäude	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e			
			12.406	14.938	25.524
Betriebsstätte	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)****	t CO ₂ e	47	81	107
	CO ₂ e-Emissionen durch Mitarbeiterpendeln	t CO ₂ e	40	56	62
	CO ₂ e-Emissionen durch Vorketten	t CO ₂ e	7	25	45
Bestandsgebäude	CO ₂ e-Emissionen (gesamt)	t CO ₂ e	12.359	14.857	25.417
	CO ₂ e-Emissionen durch Vorketten	t CO ₂ e	12.359	14.857	25.417

GRI SRS 305-5: Senkung der THG-Emissionen

		Einheit	2021	2022	2023*
Senkung der THG-Emissionen	CO ₂ e-Emissionen (Senkung)****	t CO ₂ e (in %)	-24,4	-8,8	15,3

GdW GP4: THG-Emissionen des Unternehmens

		Einheit	2021	2022	2023*
GP4	CO ₂ e-Emissionen des Unternehmens (gesamt)	t CO ₂ e	122.857	135.065	127.249
	CO ₂ e-Emissionen durch Betriebsstätten	t CO ₂ e	85	202	154
	CO ₂ e-Emissionen durch Bestandsgebäude	t CO ₂ e	122.773	134.863	127.095

Relative THG-Emissionen der Bestandsgebäude

		Einheit	2021	2022	2023*
	CO ₂ e-Emissionen pro m ² Wohnfläche (Scope 1, 2 & 3.3, klimabereinigt)	kg CO ₂ e/m ²	25,2	27,1	25,5
	CO ₂ e-Emissionen pro m ² Wohnfläche (Scope 1 & 2, klimabereinigt)	kg CO ₂ e/m ²	22,7	24,1	20,4

GRI SRS 306-2: Abfall nach Art und Entsorgung

		Einheit	2021	2022	2023
Betriebsstätte	Gesamt	kg	11.556	19.154	18.550

Unternehmenseigene Kennzahlen im Bereich Umwelt						
		Einheit	2021	2022	2023	2024
Wohneinheiten asbestbefreit		Anzahl	3.338	3.010	2.696	2.322
Papierverbrauch		t	7,5	12,6	10,2	10,7
Quartier-Strom	Erzeugungsstandorte	Anzahl	29	29	30	30
	Einheiten mit Zugang zum Quartier-Strom	Anzahl	8.300	8.300	8.400	8.400
	Günstiger als Grundversorger	%	20	20	20	20
Ladepunkte für Elektrofahrzeuge aus dem Gewobag-Fuhrpark und von Mitarbeitenden		Gesamtanzahl	32	32	32	32
	davon Schnellladesäulen	Anzahl	5	5	5	5
Mobilitäts-Hubs		Anzahl (bestehend)	4	4	4	4
Elektrofahrzeuge im Fuhrpark		Anzahl	15	16	17	24
Fahrradstellplätze in der Gewobag-Fahrradoase		Anzahl	115	115	125	125
Durch die Europäische Investitionsbank finanzierte Wohneinheiten mit KfW-Effizienzhaus-55-Standard		Anzahl	2.203	3.192	3.740	3.812

Fußnoten "Umwelt":

* 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 mittels Photovoltaikanlagen wurde in Kooperation mit den Berliner Stadtwerken und der Berliner Energieagentur realisiert.

**** Erläuterung der Vorzeichenlogik: Positive Werte entsprechen einer Verringerung/Senkung, negative Werte entsprechen einem Anstieg.

***** Ab GJ 2024 entfällt die Erhebung der THG-Emissionen aus "Geschäftsreisen", da diese < 1% der Scope 3 Emissionen betragen und derzeit mit einem hohen manuellen Erhebungsaufwand einhergehen. Die Scope 3-Werte für die Vorjahre wurden entsprechend angepasst.

Allgemeine Erläuterungen zur Berechnung der Treibhausgasemissionen 2023:

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

Die THG-Faktoren entsprechen anerkannten Quellen (Arbeitshilfe 85 des GdW, aktuelles Gebäudeenergiegesetz, Zertifikate der Anbieter für Wärme und Fernwärme, Umweltbundesamt für Strom D-Mix, Abgrenzung Vorketten auf Basis GEG [Gebäudeenergiegesetz aktuelle Fassung]). Sofern der Strom nachweisbar (Zertifikat) erneuerbar erzeugt wird, erfolgt die Anrechnung mit dem THG-Faktor von 0 g/kWh für Scope 2 und 30 g/kWh für Scope 3.

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 für 2023 erfolgte anhand von objektkonkreten Brennstoffmengen, Wärmemengen und alternativ anhand der Angaben aus den Energieausweisen in Verbindung mit anlagenkonkreten Emissionsfaktoren. Sofern diese vom Versorger zertifiziert sind, wurden die spezifischen zertifizierten Emissionsfaktoren verwendet.

Alle Daten sind witterungsbereinigt dargestellt sowie bei den Nah-/Fernwärmeobjekten mit THG-Faktoren nach der Stromgutschriftmethode bilanziert.

Der Betrachtungsbestand 2023 wurde wie auch in den Vorjahren 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
		Mindestens 63 % der Gewobag-Wohnungen werden an MieterInnen mit Wohnberechtigungsschein vermietet	Fortlaufend
	Wir setzen innovative Bau- und Wohnkonzepte um	WATERKANT Berlin: Bau von 900 weiteren Wohnungen von 2023 bis 2027	In Durchführung
		Umsetzung Neubauprojekt in Modulbauweise mit über 1.500 Wohnungen bis 2027	In Durchführung
		Errichtung weiterer Modularer Unterkünfte für Geflüchtete (MUF)	In Durchführung
		Schaffung weiterer Wohn!Aktiv-Häuser für SeniorInnen	In Durchführung

Zusammenhalt im Quartier

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Partizipation & soziale Projekte	Wir bauen den offenen Dialog mit unseren MieterInnen aus und binden sie aktiv und transparent in Partizipationsverfahren ein	Durchführung von zehn Mieterbeiratswahlen 2025	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
		Durchführung verschiedener zielgruppengerechter Partizipationsformate, u. a. unter Anwendung der „Leitlinien für Partizipation“	Fortlaufend
	Wir fördern stabile nachbarschaftliche Strukturen in unseren Beständen und darüber hinaus	Weiterführung diverser sozialer Projekte und Partnerschaften in unseren Quartieren (Beispiele siehe Text)	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	Abgeschlossen
		Durchführung interner Quartierskonferenzen zur ganzheitlichen strategischen Planung von 11 ausgewählten Schwerpunktquartieren	Abgeschlossen

Miteinander arbeiten

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Attraktiver Arbeitgeber & Zufriedenheit der MitarbeiterInnen	Wir bauen das Angebot an Weiterbildungen für unsere MitarbeiterInnen weiter aus	Umsetzung eines Talentmanagement-Programms	In Durchführung
		Umsetzung und Weiterentwicklung des Führungskräfteentwicklungsprogramms	Fortlaufend
		Durchführung von Weiterbildungsformaten im Rahmen der neuen Gewobag-internen Akademie	In Durchführung
		Fortführung und Ausbau des Learning-Management-Systems (SAM Unterweisungssoftware): Arbeitssicherheit, Datenschutz, Compliance, Onboarding-Themen	Fortlaufend
		Entwicklung eines Leitfadens „Ausbildung Generation Z“	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	Roll-out des Projektes „Arbeitsplatz der Zukunft“ für das gesamte Unternehmen bis 2024	Abgeschlossen
	Wir stärken die interne Kommunikation und Vernetzung unserer MitarbeiterInnen und setzen uns für eine bewusste und nachhaltige Unternehmenskulturgestaltung ein	Implementieren von bereichs- und hierarchieübergreifenden Kommunikationsformaten zur Förderung der unternehmensweiten Transparenz und Vernetzung	In Durchführung
		Bewusste Auseinandersetzung und Sensibilisierung in Bezug auf Themen wie Zusammenarbeits- und Führungskultur im Rahmen von Workshops und Trainings	In Durchführung
		Hinweis: Viele an anderer Stelle erwähnte Initiativen zählen auf die Förderung der Unternehmenskultur ein, u. a. die Flexibilisierung der Arbeit im Rahmen von AdZ, die Förderung der Lernkultur durch Einführung der Akademie sowie die Umsetzung von Programmen wie Führungskräfteentwicklung und Talentmanagement	
	Wir entwickeln das betriebliche Gesundheitsmanagement für MitarbeiterInnen bedarfsgerecht weiter	Jährliche Angebote im Rahmen 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	Umsetzung der Dekarbonisierungs-Roadmap zur Erreichung der Klimaziele	In Durchführung
		Implementierung einer neuen Softwarelösung zur Planung und Steuerung unserer (energetischen) Modernisierungs- und Instandhaltungs-Bedarfe und-Aktivitäten inkl. Aufbau eines softwaregestützten Treibhausgas-Controllings bis 2026	In Durchführung
		Ausbau erneuerbarer Energien im Neubau und Gebäudebestand (u. a. Ausbau Wärmepumpen, Pilotierung Biomethan-Projekt)	In Durchführung
		Umsetzung PV-Strategie: Investitionen von 60 Mio. € in die Errichtung neuer Photovoltaikanlagen bis 2035	In Durchführung
		Errichtung neuer Photovoltaikanlagen mit einer Gesamterzeugungsleistung von mindestens 1 MWp in 2025	In Durchführung
		Ausbau der Installation von Wärmepumpen	In Durchführung
Nachhaltige Baustoffe und Vermeidung von Schadstoffen	Wir prüfen den Einsatz von nachhaltigen Baumaterialien	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	Übertragung der Erkenntnisse aus dem Projekt „Städtisch Grün“ auf den restlichen Bestand	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 24 Mio. € in den Ausbau der Ladeinfrastruktur bis 2035, Errichtung von 300 neuen Ladepunkten in 2025	In Durchführung
		Partizipation an internationalen Forschungs- und Förderprojekten mit Fokus auf E-Mobilität	Abgeschlossen
		Umsetzung eines Pilotprojektes zur Sektorkopplung Gebäude, Verkehr/Mobilität und Energie	In Planung
	Wir fördern die Nutzung von umweltfreundlichen Verkehrsmitteln unserer Mitarbeitenden	Schaffung von Anreizen für unsere MitarbeiterInnen zur Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs, von Fahrrädern und Elektro- und Hybridfahrzeugen	Fortlaufend

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
Sustainable Finance	Wir verbreitern unsere Investorenbasis mit Fokus auf nachhaltige Investitionen	Ausbau der Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank (EIB)	In Planung
		Durchführung jährliches ESG-Risk-Rating durch Sustainalytics	Fortlaufend
Compliance	Wir entwickeln unser Compliance-Management-System weiter	Weiterentwicklung und Umsetzung der internen Compliance-Richtlinie zu den Themen Korruptionsprävention (inkl. Zuwendungen, Interessenskonflikte), Hinweisgebersystem und Case-Management	Abgeschlossen
		Geldwäscheprävention: Ausbau der Prozesslandschaft im Hinblick auf das Geldwäschegesetz	Abgeschlossen
		Auditierung des Risikomanagementsystems und des Datenschutzmanagementsystems in 2024	Abgeschlossen
		Re-Zertifizierung unseres internen Compliance-Management-Systems anhand der Kriterien des Instituts für Corporate Governance (ICG) in 2025	In Durchführung
		Weiterentwicklung unseres Risikomanagement-Tools zu einem ganzheitlichen Governance-Tool	In Durchführung
		Entwicklung von risikogruppenspezifischen Compliance-Schulungen in 2025	In Durchführung
Digitalisierung & Nachhaltigkeit	Wir arbeiten an der Entwicklung und Umsetzung von innovativen Ideen und digitalen Lösungen für mehr Kundenzufriedenheit und Nachhaltigkeit	Erweiterung der Angebote in der Gewobag Service-App	Fortlaufend
		Ausrüstung unseres Bestands mit funkbasierter Messtechnik für Heiz- und Warmwasserverbräuche	In Durchführung
		Innovations- und Start-up-Programm: – Durchführung eines zweiten Innovationswettbewerbs (2023)	Abgeschlossen
		– Durchführung eines dritten Innovationswettbewerbs (2025)	In Planung

Impressum

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

berichte@gewobag.de

Anbieter:

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

Vertreten durch:

Vorstand: Malte Bädelt, Markus Terboven
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Wilfried Wendel

Veröffentlichungstag:

23. Mai 2025

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

Gewobag Wohnungsbau-
Aktiengesellschaft Berlin
Monique Leistner
Pressesprecherin
Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

Gesamtprojektleitung und Redaktion Geschäftsbericht:

Monika Manhart (Kommunikation)

Projektleitung und Redaktion Nachhaltigkeitsbericht:

Leonore Herzberg, Nachhaltigkeitsbeauftragte der Gewobag
in Zusammenarbeit mit **d-fine**
(www.d-fine.de) ↗

Konzept, Design, Redaktion und Entwicklung:

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

Kontakt Gewobag:

Telefon: 0800 4708-800
Telefax: 030 4708-4510
E-Mail: info@gewobag.de

Register:

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

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 für eigene Inhalte auf diesen Seiten
nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Wir sind 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
und weiteren Bildern aus dem Gewobag-Archiv.