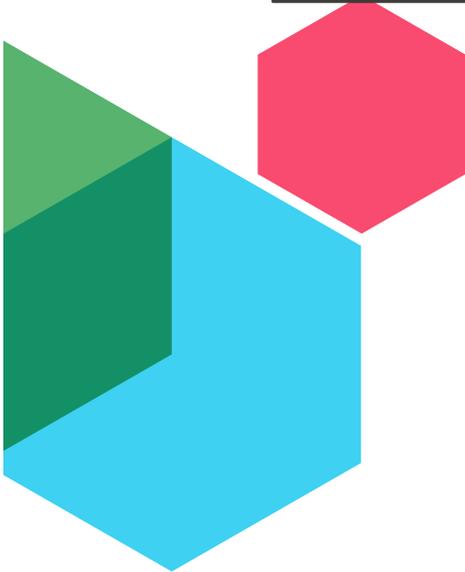




Umwelt

Klimaschutz in den Quartieren

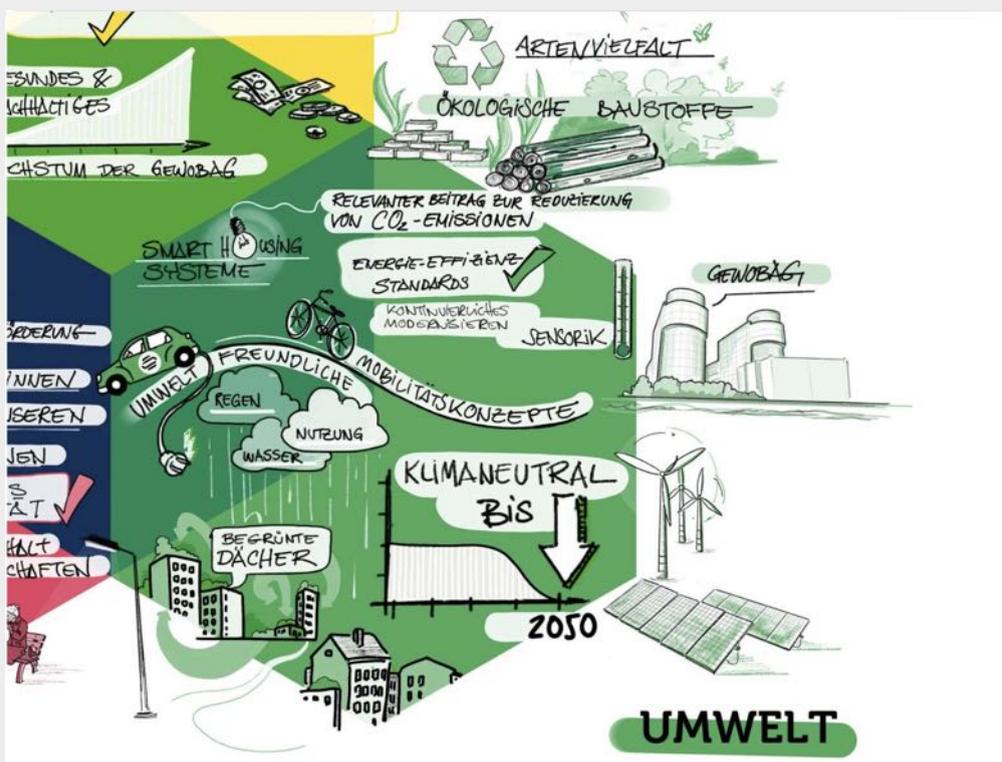


INHALT

- Fokusthemen →
- Eine lebenswerte Stadt ermöglichen →
- Strategisch gegen den Klimawandel →
- Gemeinsam CO₂ vermeiden →
- Aus Alt mach Neu →
- Sorgfältiger Umgang mit Ressourcen →
- Zeit für die Energiewende →
- Artenvielfalt schützen →
- Nachhaltig mobil →
- Kennzahlen →
- Ziele und Maßnahmen →

FOKUSTHEMEN

- **Klimaneutraler Gebäudebestand (extern):** Unser Ziel: Wir treten dem Klimawandel aktiv entgegen und leisten einen relevanten Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen. Dies schaffen wir, indem wir unsere Gebäude nach anerkannten Energieeffizienz-Standards bauen und regelmäßig technische Innovationspotenziale prüfen sowie bestehende Gebäude kontinuierlich instand setzen und modernisieren. In diesem Zusammenhang wird unser Gebäudebestand auch von Schadstoffen befreit.
- **Energieversorgung (extern):** Außerdem setzen wir lokal erzeugte und gespeicherte Energie in Quartieren für eine überwiegend autarke Nutzung ein. Durch Kraft-Wärme-Kopplung erzeugen wir neben Wärme auch Strom. Ergänzt durch Photovoltaik-Anlagen auf unseren Dächern bieten wir unseren MieterInnen Gewobag-Quartier-Strom an und arbeiten mit Wärmeversorgern für eine emissionsärmere Wärmelieferung zusammen.
- **Ökologische Ausrichtung (extern):** Unser Beitrag zum Umweltschutz geht aber weit über Energieeffizienz hinaus: Wir achten auf den Einsatz ökologischer Baustoffe und nutzen etablierte Elemente der Kreislaufwirtschaft. Außerdem setzen wir zunehmend auf Artenvielfalt/Biodiversität, Regenwassernutzung sowie begrünte Dächer.
- **Sensorik (extern):** Moderne Technologien wie smarte Sensorik und Smart-Housing-Systeme helfen uns, die ressourceneffiziente Nutzung unserer Immobilien zu optimieren.
- **Mobilität (extern):** Für den urbanen Raum in Berlin setzen wir Lösungen um, die die Verkehrswende ermöglichen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung fördern wir alternative und umweltfreundliche Mobilitätskonzepte. Dabei legen wir den Fokus auf Angebote für Neubauprojekte und Aspekte der Infrastruktur ausgewählter Quartiere.



Eine lebenswerte Stadt ermöglichen

Aus Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen achten wir auf eine kontinuierliche Reduktion der CO₂-Emissionen unserer Quartiere. Durch Sanierungsprojekte, nachhaltige Mobilitätsangebote und klimafreundlichen Quartier-Strom nähern wir uns unserem CO₂-Zielpfad, den wir im Zuge unserer Klimastrategie festlegen werden.

Strategisch gegen den Klimawandel

Mit dem Ziel eines klimaneutralen Berlins bis 2050 vor Augen begannen wir im Jahr 2018 eine umfangreiche Klimastrategie zu entwickeln. Grundlage dafür war die Berechnung unserer CO₂-Bilanz, anhand derer wir Zukunfts-Szenarien bis zum Jahr 2050 modellieren konnten. In Anlehnung an derzeitige wissenschaftliche Erkenntnisse („Science Based Targets“) konnten wir zwei Szenarien berechnen:

- Das „Business-as-usual“-Szenario zeigt, wo unsere CO₂-Emissionen im Jahr 2050 ohne zusätzliche Anstrengungen liegen würden.
- Das Zielszenario klärt uns darüber auf, welche Mengen an Treibhausgasen wir als Gewobag zukünftig ausstoßen dürfen, um unseren Beitrag zu einem 2-°C-Ziel entsprechend dem Pariser Klimaschutzabkommen zu leisten.

Das Ergebnis ist ein CO₂-Zielpfad bis 2050, der uns aufzeigt, welche Emissionsreduktionen in der Gewobag notwendig sind.

Die Basis ist ein solides Datenmanagement für Energie- und CO₂-Daten über den Gewobag-Bestand hinweg. Im Jahr 2020 konnten wir unser Datenmanagement für klimarelevante Emissionen noch einmal stark weiterentwickeln. So ist es uns nun noch besser möglich, zukünftige Maßnahmen zu planen und Ziele zu setzen. Um die Datenqualität zusätzlich zu sichern, planen wir unsere CO₂-Berechnung zukünftig auch einer externen Prüfung zu unterziehen.

Gemeinsam CO₂ vermeiden

Wir erheben kontinuierlich unsere Treibhausgas-Emissionen anhand des Greenhouse Gas Protocol. Diese Emissionen machten im Jahr 2020 durchschnittlich 30,9 kg CO₂ pro Quadratmeter Wohnfläche aus. Sie beziehen sich nicht nur auf unsere direkten unternehmerischen Tätigkeiten, sondern werden auch durch das Heizverhalten unserer MieterInnen beeinflusst. Wir sehen das als Chance und planen zukünftig durch CO₂-sparende Angebote, Aufklärungsarbeit und Sensibilisierungsmaßnahmen das klimafreundliche Verhalten in der Gewobag sowie bei unseren MieterInnen zu fördern. In unserem Mietermagazin veröffentlichen wir bereits jetzt regelmäßig nachhaltige Tipps für zu Hause.



Fenster auf. Fenster zu. Richtiges Lüften will gelernt sein.

Im Jahr 2020 gründeten wir gemeinsam mit anderen Unternehmen der Wohnungswirtschaft die „Initiative Wohnen.2050“ (IW.2050). Seitdem tauschen wir uns regelmäßig zu kurz- und langfristigen Themenfeldern im Bereich Klimaschutz aus. Anhand der Ergebnisse planen wir nun konkrete Maßnahmen, durch die wir unsere Klimaschutzziele mit sozialverträglichen Mieten vereinbaren können. Eine besondere Herausforderung stellt unser heterogener Bestand dar. Der Gewobag-Bestand unterscheidet sich stark in Bezug auf Alter, Größe und Energieversorgung, was eine effiziente Entwicklung des Gebäudebestands hin zu einer noch klimafreundlicheren Situation beeinflusst. Doch auch dieser Komplexität wollen wir uns stellen und unsere Klimastrategie bis 2021 finalisieren.



Aus Alt mach Neu

Wir arbeiten kontinuierlich daran, bestehende Wohnungen zu sanieren. Denn dadurch können wir den Energieverbrauch eines Gebäudes maßgeblich reduzieren und große Mengen an CO₂-Emissionen einsparen. Zudem erhöht sich durch eine Sanierung der Wert des Gebäudes sowie die Wohnqualität für unsere MieterInnen.

Im Jahr 2020 befanden sich rund 1 Prozent unseres Bestandes in der Durchführung einer Modernisierung bzw. Instandhaltung. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählten dabei Dämmungen der Gebäudehülle, Erneuerungen von Fenstern, Heizungsmodernisierungen sowie Ausbauten von Kohleöfen.

Klimaschutz in allen Bereichen

Erkunden Sie hier eine Auswahl unserer energetischen Sanierungsmaßnahmen.

Gebäudehülle

Die Energieeffizienz eines Hauses hängt maßgeblich von dem zur Dämmung verwendeten Material ab. Ziel der Dämmung ist neben der Einsparung von Heizkosten auch die Vermeidung unnötiger Belastungen durch zusätzliche Kühlmaßnahmen im Sommer. Im Hinblick auf das zu verwenden Dämmmaterial sollte jedoch der gesamte ökologische Fußabdruck betrachtet werden: Teurere Dämmstoffe wie Zellulose, Hanf oder Wärmedämmziegel rechnen sich langfristig mehr – fürs Portemonnaie genauso wie für die Umwelt.

Haustechnik

Der Bereich Haustechnik hat ebenfalls Einfluss auf energetisches Sanieren. Moderne Heizungsanlagen sind effizienter und umweltschonender. Die Nutzung erneuerbarer Energien zur Stromgewinnung verbessert darüber hinaus den ökologischen Fußabdruck maßgeblich.

Böden

Auch hier gilt: Was funktioniert, muss nicht unbedingt der Umwelt dienen. Natürliche Materialien zur Trittschalldämmung mögen zunächst höhere Anfangsinvestitionen mit sich bringen. Langfristig aber überzeugen sie durch Haltbarkeit und Umweltfreundlichkeit. Auch bei den Oberböden bewähren sich klimagerechte Produkte wie Holzböden oder Linoleumbeläge sowohl gestalterisch als auch hinsichtlich des behaglichen Wohnklimas.

Dachdämmung

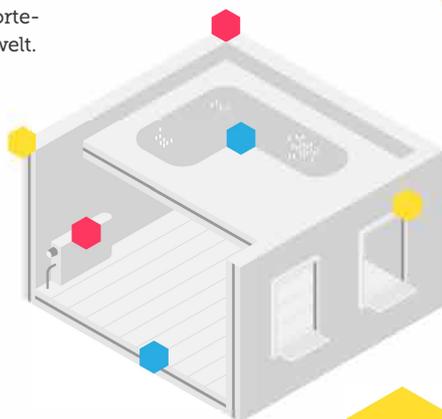
Je nach Bauart des Gebäudes macht das Dach einen wesentlichen Teil der gesamten Gebäudehülle aus. Bei einer energetischen Sanierung des Daches rückt die Dämmung des Dachstuhls bei einem geplanten Dachausbau in den Fokus. Auch die Dämmung der oberen Geschossdecke kann relevant sein. Ein Dach zu dämmen muss, je nach Beschaffenheit und Form, auf unterschiedlichen Wegen erfolgen. Eine erfolgreiche Dämmung senkt nicht nur Heizkosten, sondern sichert an warmen Tagen auch ein angenehmes Klima im Haus.

Dachdichtigkeit

Die Dichtigkeit des Daches bzw. die Erneuerung der Dachdichtung ist aus energetischer Sicht nur mittelbar von Bedeutung. Eine Dachbegrünung aber wirkt sich auf die Energieeffizienz und den Ausgleich versiegelter Flächen aus. Dann sollte natürlich dringend die dafür notwendigen Anforderungen an die Dichtigkeit des Daches sichergestellt sein.

Fenster

Im Bereich der Fenstersanierung sollte ebenfalls eine Gesamtbetrachtung vorgenommen werden. Reine Energieeffizienz kann problemlos durch den Einbau hochgedämmter Kunststoffenster erreicht werden. Wesentlich nachhaltiger – mit demselben energetischen Ergebnis – sind jedoch Fensterrahmen aus Holz. Der Pflegeaufwand des Holzes mag ein wenig aufwendiger sein und eine notwendige Umverglasung von Bestandsfenstern nicht ausgeschlossen. Schlussendlich aber sind energetischer und Umweltnutzen in Gesamtheit größer und nicht zuletzt Holz ein angenehmeres Material. Holz verleiht dem Gebäude zudem auch optisch einen Mehrwert.



Zu unseren umfangreichsten Modernisierungsprojekten im Jahr 2020 zählten:



Ringslebenstraße:

Bis 2023 werden wir hier rund 88 Millionen Euro in die Verbesserung des energetischen Standards, Barrierefreiheit sowie soziale und kulturelle Angebote investieren. Durch die energetische Sanierung können wir die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter um jährlich 37 kg reduzieren. Zudem wird die Gewobag u. a. ein neues Mobilitätskonzept mit Car-Sharing und E-Ladestellen prüfen sowie durch Neubau und Dachaufstockung weiteren bezahlbaren Wohnraum in dem Quartier schaffen.



Bülowstraße 90

Dieses Pilotprojekt schafft bis 2025 einen an modernste Bedürfnisse angepassten Lebens- und Arbeitsraum in Berlin-Schöneberg. So werden z. B. via digitale Beteiligungsplattform, geschaffen in Kooperation mit BBBlockchain, die AnwohnerInnen des Quartiers direkt in den Prozess eingebunden. Prägend für das Projekt ist zudem der iterative Prozess in interdisziplinären Teams, der auf gemeinsames Lernen und Ausprobieren setzt. Geplant sind neben Sanierungsmaßnahmen auch der Einsatz recycelter Bauelemente, energiesparender LED-Beleuchtung und die Verwendung ökologischer Materialien wie Holz oder Naturputz.



Zum Video: „Wieso riecht es in der Bülowstraße 90 nach frischem Holz?“

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

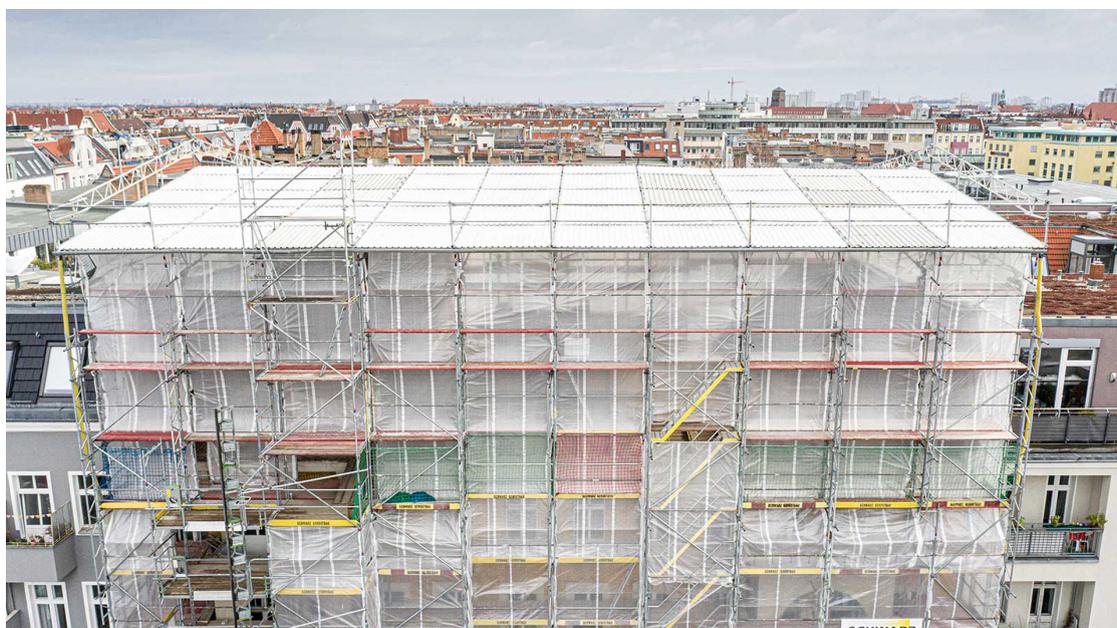
Aktuelle Bauprojekte

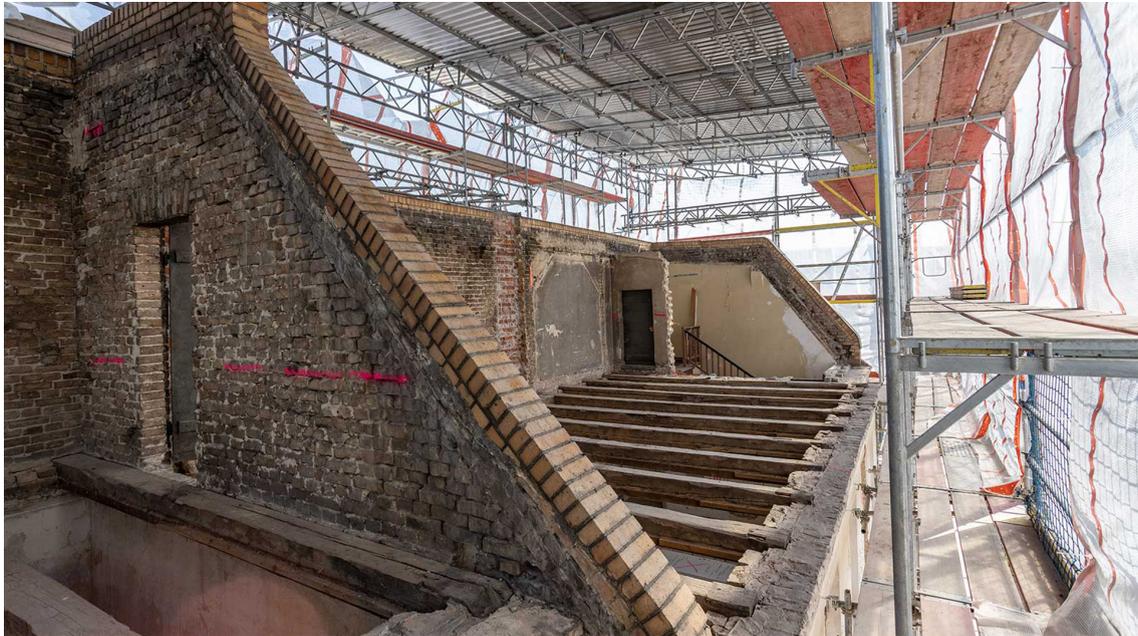


Sorgfältiger Umgang mit Ressourcen

Wir halten unseren Materialverbrauch so gering wie möglich. Bei Neubauprojekten achten wir daher stets auf flächenoptimiertes Bauen und die Nutzung bereits bestehender Strukturen für Dachaufstockungen. Flächen, die dennoch bei Neubauprojekten versiegelt werden, gleichen wir durch Grünflächen im Quartier aus.

Zudem vermeiden wir systematisch den Einsatz von Fassadendämmstoffen aus Polystyrol. Stattdessen werden bei Sanierungs- und Neubauprojekten lediglich mineralische Dämmstoffe verwendet.





Zeit für die Energiewende

Um in unseren Quartieren eine nachhaltige Stromversorgung sicherzustellen, entwickelt unsere Tochtergesellschaft, Gewobag ED (Energie- und Dienstleistungsgesellschaft), laufend quartiersinterne Stromversorgungen. Mithilfe von derzeit 29 Blockheizkraftwerken (BHKW) erzeugen wir direkt in den Quartieren umweltfreundlichen Strom. Mit diesen Anlagen können wir unsere MieterInnen nun neben Wärme zusätzlich auch mit Strom aus dem Quartier versorgen. In einigen der Anlagen führt der Einsatz dieser Technik zu einer Verringerung der CO₂-Emissionen der Wärmeversorgung um bis zu 50 Prozent. Daher planen wir zukünftig noch weitere Blockheizkraftwerke zu installieren.

Mithilfe von 15 Photovoltaik-Anlagen wird derzeit in vier Quartieren Solarstrom für unsere MieterInnen erzeugt. Aktuell befinden wir uns außerdem in der Erarbeitung einer gesamtheitlichen Strategie für den zukünftigen Einsatz von Photovoltaikanlagen im Gebäudebestand und bei Neubauvorhaben.





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





„Vor dem Hintergrund der Energiewende setzt die Gewobag seit Jahren auf innovative Energiekonzepte. Über Quartier-Strom wird vor Ort Strom durch unsere Blockheizkraftwerke und Photovoltaik-Anlagen erzeugt und zur Verfügung gestellt. So schaffen wir eine effiziente und umweltfreundliche Alternative für unsere MieterInnen.“

Snezana Michaelis, Vorstandsmitglied
Gewobag

Artenvielfalt schützen

Berlin ist nicht nur das Zuhause zahlreicher Menschen, sondern bietet auch den unterschiedlichsten Tier- und Pflanzenarten ein Heim. Sogenannte „Kulturfolger“, wie z. B. Mauersegler, Turmfalken oder Zwerg- und Breiflügel-Fledermäuse, entwickelten sich von ursprünglich felsen-, baum- und höhlenbewohnenden zu gebäudebesiedelnden Arten. Die attraktiven Strukturen der Berliner Häuser bieten solchen Arten, auch wenn deren Anwesenheit häufig unbemerkt bleibt, die Möglichkeit für eine Brut- oder Niststätte. Allerdings geraten diese Tiere immer häufiger in Wohnungsnot. Sanierungen, Ausbauten oder Abrisse sind Ursache für die Zerstörung der geschützten Lebensstätten.

Um den Konflikt zwischen energetischer Gebäudesanierung, die eine Eindämmung von klimarelevanten CO₂-Emissionen bewirken soll, und der Erhaltung der Artenvielfalt am Gebäude zu lösen, haben wir 2020 Schulungen gemeinsam mit dem NABU Berlin durchgeführt. Dieses Projekt wurde durch den Senat für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz gefördert und im Nachgang wurde vom NABU Berlin ein [Leitfaden zum Artenschutz am Gebäude](#) veröffentlicht. Dieser zeigt auf, wie man von Beginn eines Bau- oder Modernisierungsvorhabens an vorzugehen hat, um den Schutz etwaiger Lebensstätten für gebäudebewohnende Arten zu gewährleisten.



Nachhaltig mobil

Durch Sharing-Angebote in unseren Quartieren möchten wir unsere MieterInnen kontinuierlich zu einem nachhaltigen Mobilitätsverhalten inspirieren. Daher eröffnen wir in einigen Quartieren mit unserem Kooperationspartner BVG sogenannte „Jelbi-Stationen“, an denen Fahrräder, Scooter, Roller und Autos verschiedener AnbieterInnen ausgeliehen werden können. Seit Sommer 2020 stehen zudem mietbare Elektrofahrzeuge, unsere „Spreeautos“, für die BewohnerInnen einiger Quartiere zur Verfügung. Unsere öffentlichen E-Ladestationen erweitern wir, je nach Bedarf, kontinuierlich um weitere Stellplätze. Zudem bietet die Gewobag in ausgewählten Quartieren die Möglichkeit zur Anmietung eines Stellplatzes, der mit Ladeinfrastruktur ausgerüstet ist.

Ein effizientes Parkraummanagement erreichen wir durch unser Pilotprojekt mit Ampido. Mithilfe einer App werden aktuell allen BewohnerInnen Berlins Stellplätze angeboten.



Kennzahlen

118 Mio. €

Investitionen in Modernisierung und
Instandhaltung

30,9 kg

CO₂-Emissionen pro m² Wohnfläche
im Bestand

**202.000
kWh**

Stromerzeugung durch Photovoltaik
auf den Dächern unserer Gebäude

**680.000
kWh**

Strom- und Wärmeerzeugung in
eigenen Erneuerbare-Energien-
Anlagen (größtenteils Biogas-BHKW)

Ziele und Maßnahmen

Klimaschutz in den Quartieren

Wesentliches Thema	Ziel	Maßnahmen	Status
CO₂-Emissionen / Treibhausgase, Erneuerbare Energien, Energieeffizienz	Wir konzipieren eine Klimastrategie mit zukunftsorientierten Maßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> Erstellung einer Klimastrategie unter Anwendung der Methodik der Science Based Targets Initiative 	In Durchführung
		<ul style="list-style-type: none"> Externe Prüfung der Datenqualität von CO₂-Emissionen 	Im Aufbau
		<ul style="list-style-type: none"> Mitgliedschaft Initiative Wohnen.2050 	Fortlaufend
		<ul style="list-style-type: none"> Hohe energetische Standards und Ausbau erneuerbarer Energien im Neubau und Gebäudebestand 	In Durchführung
		<ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung einer Photovoltaikanlagen-Strategie 	Im Aufbau
Landnutzung und Biodiversität	Wir fördern die nachhaltige Entwicklung unserer Grünflächen	<ul style="list-style-type: none"> Weiterentwicklung des Urban Gardening Leitfadens 	Abgeschlossen
		<ul style="list-style-type: none"> Nachhaltige Entwicklung von Gewobag-Grünanlagen mit dem Kooperationspartner Stiftung Naturschutz Berlin 	Im Aufbau
CO₂-Emissionen / Treibhausgase, innovative Bau- und Wohnkonzepte	Wir bieten innovative Mobilitätslösungen für MieterInnen an	Mobilitätsstrategie (Laden, Parken, Teilen): <ul style="list-style-type: none"> Carsharing-Angebot für MieterInnen Kooperation mit VW zur Förderung der Ladeinfrastruktur Partizipation der Gewobag an internationalen Forschungsprojekten mit Fokus auf E-Mobilität Pilotprojekt Digitales Parkraummanagement 	Fortlaufend
		<ul style="list-style-type: none"> Planung und Eröffnung weiterer Jelbi-Mobilitätsstationen in Kooperation mit der BVG 	Fortlaufend
Einsatz Materialien Neubau / Modernisierung, Schadstoffe	Wir prüfen kontinuierlich den Einsatz von ökologischen Baumaterialien	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung des Baustoffkatalogs anhand von Nachhaltigkeitsaspekten 	Im Aufbau
		<ul style="list-style-type: none"> Ertüchtigung der Fassade polystyrolfrei 	Fortlaufend