Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

Nachhaltigkeitsbericht

2025

Nachhaltigkeitsbericht 2025

Inhalt

Vorwort des Vorstands

Allgemeine Informationen
- Über diesen Bericht
- Unternehmensprofil
- Unternehmensstrategie
- Nachhaltigkeitsmanagement
- Nachhaltigkeitsprogramm

Umwelt
- Klimaschutz
- Klimarisiken
- Umweltwirkungen und Ressourcenschutz
- Nachhaltige Mobilität

MieterInnen und Quartiere
- Neubau
- Ganzheitliche Quartiersentwicklung
- Bezahlbare und sozialverträgliche Mieten
- KundInnenzufriedenheit
- Soziales Engagement
- Mietergremien und Partizipation

MitarbeiterInnen
- Attraktive Arbeitgeberin
- Aus- und Weiterbildung
- Vielfalt und Chancengleichheit

Governance
- Verantwortungsvolle Unternehmenskultur
- Compliance und Korruptionsprävention
- Wahrung der Menschenrechte
- Transparente Wohnungsvergabe
- Nachhaltigkeit in der Beschaffung

VSME-Index

Kennzahlenübersicht

Vorwort des Vorstands 2025

**Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Partnerinnen und Partner,**

2025 stand für die Gewobag ganz im Zeichen der konsequenten Umsetzung: Aus Konzepten wurden Projekte, aus Projekten wurde gelebter Alltag in unseren Quartieren. In einem Umfeld aus hohen Baukosten, strengen regulatorischen Vorgaben und ambitionierten Klimazielen haben wir investiert, gebaut und unsere Klimastrategie Schritt für Schritt in die Praxis übersetzt – vom Neubauquartier „Das Neue Gartenfeld" bis zur innovativen Abwärmelösung am denkmalgeschützten Pallasseum. Gleichzeitig haben wir unseren KundInnenservice weiter ausgebaut, damit Unterstützung schneller und verlässlicher in den Quartieren ankommt. Wir steuern mit einer klaren Leitlinie: wirtschaftliche Stabilität sichern und gezielt in Bestand, Neubau und soziale Infrastruktur investieren. Dieser Geschäfts- und Nachhaltigkeitsbericht zeigt, was wir erreicht haben – und was wir als Nächstes anpacken.

2025 haben wir auf Rekordniveau investiert – und damit wichtige Weichen für die nächsten Jahre gestellt. Rund 129 Mio. € flossen in die Instandhaltung. Weitere rund 69 Mio. € gingen in Modernisierung/Instandsetzung. Unsere Bauteams konnten über 1.000 neue Wohnungen fertigstellen. Hinter diesen Zahlen stehen zwei zentrale Ziele: die langfristige Sicherung der Wohnqualität durch nachhaltige Quartiersentwicklung und die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum in Berlin.

Im Neubau setzen wir weiter deutlich sichtbare Zeichen. Mit dem Neuen Gartenfeld entsteht in Spandau ein neues Stadtquartier: Im September 2025 haben sich Senat und Bezirk vor Ort ein Bild gemacht – inklusive Musterwohnung und ersten Einblicken in die künftigen Höfe. Solche Projekte zeigen, wie wir Stadt entwickeln: mit Tempo, Qualität und dem Blick auf das Ganze.

Mindestens genauso wichtig ist der Blick auf das, was schon steht: unseren umfangreichen Bestand von 76.000 Wohnungen. Viele unserer Gebäude brauchen kontinuierliche Investitionen – und an manchen Stellen umfangreiche Modernisierung. Beim Wohn!Aktiv-Haus Eiserfelder Ring, einem Angebot für ältere Menschen, verbinden wir energetische Verbesserungen mit barrierearmen Wohnungen, neuen Gemeinschaftsflächen und zusätzlichen Flächen durch Aufstockung. Für uns ist das typisch Gewobag: Wir modernisieren so, dass es im Alltag spürbar hilft – und Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen möglich bleibt.

Ein weiterer Schwerpunkt 2025 war der Klimaschutz. Wir haben unseren Klimapfad fest im operativen Geschäft verankert und mit dem Klimapakt einen klaren Rahmen geschaffen,

um Maßnahmen planbar umzusetzen. Unser Ziel bleibt der klimaneutrale Gebäudebestand bis 2045. Bis 2030 wollen wir die Treibhausgasemissionen um rund 67 % gegenüber 1990 senken. Bis 2035 rechnen wir mit einem Investitionsbedarf von rund 1,7 Mrd. € für Sanierungen und Modernisierungen. Wir setzen dafür auf energetische Modernisierung, die Umstellung der Wärmeversorgung und mehr erneuerbare Energien – von Wärmepumpen bis zu Fernwärmeanschlüssen. Dabei gilt für uns: Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und soziale Bezahlbarkeit müssen im Gleichgewicht bleiben.

Wie das in der Praxis gelingt, zeigen drei konkrete Partnerschaftsprojekte: Am Pallasseum, einem Wohnkomplex der 1970er-Jahre in Berlin-Schöneberg, nutzen wir Abwärme aus einem Rechenzentrum und bereiten sie per Wärmepumpe auf. Mit digitaler Heizungsoptimierung lassen sich unsere Anlagen effizienter steuern und Emissionen senken – ohne große Eingriffe am Gebäude. Und mit drohnen- und KI-gestützter Vermessung erfassen wir Gebäude schneller, um digitale Zwillinge zu erstellen. Das macht Bestandsanalysen und Modernisierungen planbarer, wovon auch unsere MieterInnen profitieren. Solche Lösungen geben uns Rückenwind – und sie zeigen, wie viel Potenzial in starken Partnerschaften und innovativer Technik steckt.

Im Mittelpunkt unseres unternehmerischen Handelns steht der Mensch. Und so haben wir auch 2025 intensiv an der Servicequalität für unsere Mieterinnen und Mieter gearbeitet. KundInnenorientierung ist für uns eine zentrale Steuerungsgröße. Diese zeigt sich beispielsweise in der besseren Erreichbarkeit vor Ort in unseren Quartierbüros. Auch unsere digitalen Services wurden in der Gewobag App optimiert. Auf sehr hohem Niveau engagieren wir uns weiterhin für die soziale Quartiersentwicklung – in enger Zusammenarbeit mit unserer Stiftung Berliner Leben. Ein besonderes Highlight war das große Quartiersfest in Spandau – inklusive neuem Fassadenkunstwerk. Daneben starteten wir Kooperationen zur Medien- und Meinungsbildung für Kids und realisierten viele neue Spiel- und Begegnungsräume.

Ein wichtiger Meilenstein 2025 war der Start der HausWart Plus Servicegesellschaft, unserer neuen Tochter, die künftig alle Hauswartleistungen bündelt: Der operative Start erfolgte im Juli 2025, zunächst in Beständen mit rund 15.000 Wohnungen. Bis Juli 2026 rollen wir schrittweise auf rund 76.000 Wohnungen aus. Perspektivisch entsteht ein Team von rund 180 Mitarbeitenden – für mehr Präsenz vor Ort und schnellere Reaktionszeiten. Diese und weitere Maßnahmen zeigen Wirkung – die Richtung stimmt: Die Gesamtzufriedenheit unserer KundInnen ist von 65 Prozent auf 72 Prozent gestiegen.

Solche Veränderungen gelingen nur in einer Organisation, die mitlernt und wo Unternehmenskultur und Veränderungsbereitschaft verankert sind. In diesem Zusammenhang stärken wir Austausch und Entwicklung – etwa über neue Dialogformate, die Weiterbildungsangebote der Gewobag Akademie und unsere KI-Strategie. So teilen wir Wissen besser, treffen Entscheidungen fundierter und begleiten Veränderung verlässlich. Sehr positiv in Erinnerung ist uns die Abschlusspräsentation unserer 35 Nachwuchskräfte des ersten, zweijährig angelegten internen Talent-Programms. Mit einem so hochmotivierten und kreativen Team an unserer Seite blicken wir zuversichtlich in die Zukunft der Gewobag.

Unser Fazit für 2025 ist eindeutig: Wir haben große Investitionen gestemmt und wichtige Weichen für die kommenden Jahre gestellt. Trotz dynamischer Rahmenbedingungen sind wir wirtschaftlich stabil und investitionsfähig geblieben. Unsere Prioritäten bleiben klar: Qualität im Bestand sichern, Neubau vorantreiben, Klimaziele umsetzen und KundInnenzufriedenheit nachhaltig steigern.

Wir danken allen Kolleginnen und Kollegen für ihren Einsatz, ihre Ideen und ihre Energie. Unser Dank gilt auch unseren Partnerinnen und Partnern in Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft – und allen, die uns kritisch-konstruktiv begleiten. Wir schauen mit Zuversicht nach vorn. Denn Berlin braucht Tempo, Augenmaß und Mut. Genau daran arbeiten wir – Tag für Tag, Quartier für Quartier.

Auf geht's zur nächsten Etappe.

Malte Bädelt
Vorstandsmitglied

Markus Terboven
Vorstandsmitglied

Allgemeine Informationen

Über diesen Bericht

Die Gewobag hat sich in den vergangenen Jahren intensiv darauf vorbereitet, ihren Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2025 gemäß den umfassenden Anforderungen der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) zu erstellen. Durch Änderungen im Rahmen der EU-Omnibus-Initiative, die insbesondere die Größenkriterien für berichtspflichtige Unternehmen betreffen, fällt die Gewobag jedoch nicht mehr in den Anwendungsbereich der CSRD und ist damit auch nicht zur Umsetzung der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) verpflichtet.

Als verantwortungsbewusstes Unternehmen des Landes Berlin wird die Gewobag ihre Nachhaltigkeitsleistungen dennoch transparent darlegen und künftig nach dem Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs (VSME-Standard) berichten. Der VSME-Standard wird für Unternehmen empfohlen, die keiner gesetzlichen Berichtspflicht unterliegen. Auch das Land Berlin als Gesellschafter verpflichtet seine Landesunternehmen ab dem Jahr 2027 zu einer Nachhaltigkeitsberichterstattung nach dem VSME-Standard.

Vor diesem Hintergrund wurde der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht bereits inhaltlich an die neuen Anforderungen angepasst. Die Struktur orientiert sich weiterhin am Aufbau der ESRS und stellt Strategien, Ziele, Maßnahmen und Kennzahlen zu den wesentlichen Themen dar. Gleichzeitig wurden relevante Anforderungen des VSME-Standards in den Bericht integriert. Für eine übersichtliche Darstellung der Inhalte enthält der Bericht zudem einen **VSME-Index ↗**. Dieser verweist innerhalb des Nachhaltigkeitsberichts auf die für den Standard relevanten Passagen und bietet ergänzende Erläuterungen.

Der Gewobag-Nachhaltigkeitsbericht nutzt das VSME-Basismodul sowie das Zusatzmodul. Zudem wird der Anwendungsleitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des VSME des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. berücksichtigt. Der Bericht wurde auf konsolidierter Basis erstellt, wobei der Konsolidierungskreis dem des Konzernabschlusses entspricht. Eine Übersicht über die Gesellschaften des Gewobag-Konzerns findet sich im **Jahresbericht in der Beteiligungsübersicht der Gewobag ↗**.

Dieser Nachhaltigkeitsbericht bezieht sich auf das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025. Aufgrund der Umstellung des Berichtsstandards werden die Kennzahlen in erster Linie für das Jahr 2025 dargestellt und, sofern verfügbar, um Vergleichswerte aus dem Jahr 2024 ergänzt. Die im Fließtext genannten Werte sind gerundet. Die genauen Zahlen sind in den entsprechenden Kennzahlentabellen aufgeführt.

Unternehmensprofil der Gewobag

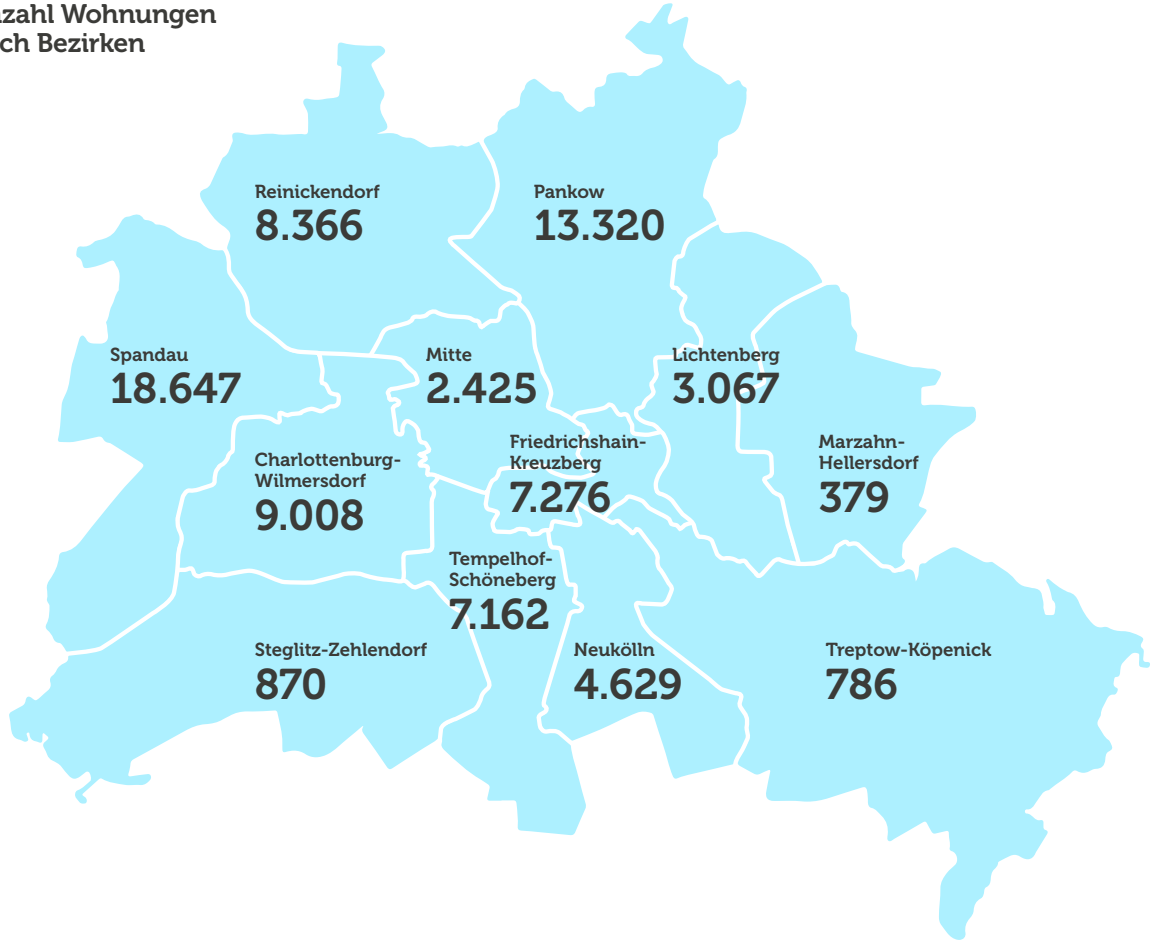
Die Gewobag ist ein kommunales Wohnungsunternehmen des Landes Berlin und gehört mit einem Bestand von über 75.900 Wohnungen zu den größten Immobilienunternehmen in Deutschland. Konzernmutter des Gewobag-Konzerns ist die Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin (Gewobag AG). Satzungsgemäßer Zweck der Gewobag ist es, Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zu errichten und zu bewirtschaften. Damit verbunden ist die Aufgabe, preisgünstigen Mietwohnraum in Berlin zu sichern und auszubauen. Die wichtigste Dienstleistung des Unternehmens ist die Vermietung und Bewirtschaftung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum.

Durch die Erweiterung ihres Bestands und eine verantwortungsvolle Bewirtschaftung trägt die Gewobag zu einem ausreichenden Wohnraumangebot mit sozialverträglichen Mieten bei. Die Bestandserweiterung erfolgt in erster Linie durch Neubauprojekte, teilweise aber auch durch den Ankauf von Wohnungen. Die Bewirtschaftung des Bestands umfasst insbesondere Instandsetzung und Instandhaltung, ergänzt durch wohnungsnahe Dienstleistungen. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Modernisierung im Einklang mit der Klimastrategie der Gewobag, zu der auch eine zukunftsfähige Energieversorgung gehört.

Die Gewobag verfügt über mehrere Tochtergesellschaften, von denen zwei im Nachhaltigkeitskontext von besonderer Bedeutung sind. Die 2013 gegründete Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH (Gewobag ED) ist Energiedienstleisterin der Gewobag. Sie ist zuständig für die sichere Wärmeversorgung der zentralbeheizten und zentral mit Warmwasser versorgten Gewobag-Quartiere sowie für die dezentrale Energiegewinnung, z. B. durch Photovoltaik und Wärmepumpen.

Im Jahr 2024 wurde mit der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH (HausWart Plus) eine weitere Tochtergesellschaft gegründet, die spezialisierte Hauswart-Services mit Fokus auf KundInnennähe und Zuverlässigkeit anbietet und damit die KundInnenzufriedenheit unterstützt.

Anzahl Wohnungen nach Bezirken



Unsere Unternehmens-strategie

Die Unternehmensstrategie der Gewobag basiert auf dem satzungsgemäßen Auftrag, Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, darunter auch Haushalte mit geringem Einkommen, bereitzustellen. Im Mittelpunkt stehen die strategischen Schwerpunkte unternehmerische Verantwortung sowie KundInnenorientierung in den Bereichen operative Effizienz, Steuerungsmechanismen sowie MitarbeiterInnen, Führung und Kultur. Ziel ist es, eine agile Organisation zu schaffen, die flexibel auf Marktveränderungen reagieren kann und gleichzeitig ihren sozialen Auftrag verlässlich erfüllt.

Die strategischen Schwerpunkte haben einen direkten Einfluss auf zentrale Nachhaltigkeitsthemen und verbinden ökologische, soziale und wirtschaftliche Verantwortung.

In die Unternehmensstrategie eingebettet ist insbesondere die **Klimastrategie.** Sie definiert den Weg zu einem langfristig klimaneutralen Gebäudebestand und dient als Leitlinie für Entscheidungen in den Bereichen der Bestandsinvestitionen und der Energiedienstleistungen. Die Klimastrategie ist in der Wirtschaftsplanung für die nächsten 10 Jahre verankert und beeinflusst wesentliche Unternehmenskennzahlen. Zudem wird die Personalplanung so ausgerichtet, dass ausreichend personelle Kapazitäten für die wachsenden Anforderungen in Modernisierung und Instandhaltung bereitstehen.

Einen weiteren zentralen Bestandteil der Unternehmensstrategie bildet das **Wachstumsziel** im Bereich Neubau. Es leistet einen wichtigen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und damit zur Erfüllung des gesellschaftlichen Auftrags der Gewobag.

Der Schwerpunkt **KundInnenorientierung** wird durch ein umfassendes Maßnahmenpaket gestärkt, das auf eine kontinuierliche Steigerung der KundInnenzufriedenheit abzielt. Dazu gehören unter anderem verbesserte Serviceangebote, eine zielgruppenorientierte Kommunikation, die gute und effiziente Bewirtschaftung der Bestände sowie die Berücksichtigung der Bedürfnisse der MieterInnen bei Modernisierungs- und Neubauvorhaben.

Für die nachhaltige Entwicklung der Gewobag ist die **Unternehmenskultur** von besonderer Bedeutung. Engagierte Führungskräfte fördern sowohl die unternehmerische Verantwortung als auch die KundInnenorientierung der MitarbeiterInnen. Attraktive Arbeitsbedingungen, gezielte Weiterbildungsangebote und die aktive Einbindung der Beschäftigten in Veränderungsprozesse unterstützen ihre persönliche und berufliche Entwicklung. Gleichzeitig stärken sie die Anpassungsfähigkeit der Organisation und tragen damit zur langfristigen Sicherung der Leistungsfähigkeit und Nachhaltigkeit der Gewobag bei.

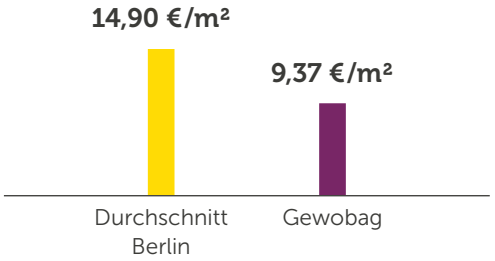
Marktumfeld

Der Berliner Wohnungsmarkt ist weiterhin von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägt. Zwar wächst die Bevölkerung im Jahr 2025 nur noch leicht, dennoch leben insgesamt rund 3,9 Mio. Menschen in Berlin, sodass der Wohnraumbedarf weiterhin hoch ist.

Um der Wohnungsknappheit zu begegnen, sieht der Stadtentwicklungsplan langfristig den Neubau von 222.000 Wohnungen vor. Im Zeitraum 2022 bis 2026 sollen bereits die ersten 100.000 Wohnungen entstehen.

Zur Erfüllung dieser Ziele leistet die Gewobag einen wichtigen Beitrag. In den vergangenen fünf Jahren hat sie mehr als 3.700 neue Wohnungen fertiggestellt und wird bis 2030 rund 6.000 weitere Wohnungen errichten. Damit stärkt die Gewobag das Wohnungsangebot insbesondere im preisgünstigen Segment.

Durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen
(Berliner Wohnungsbestand im Jahr 2025)



Die Gewobag leistet nicht nur durch Neubau, sondern auch durch ihre mietpreisdämpfende Wirkung einen wichtigen Beitrag. Im Jahr 2025 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen im Berliner Wohnungsbestand bei 14,90 €/m² monatlich. Bei der Gewobag waren es 9,37 €/m² pro Monat – und damit rund 37 Prozent unter dem Berliner Durchschnitt. Im gesamten Gewobag-Bestand betrug die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete im Berichtsjahr 7,01 €/m². Damit liegt die Gewobag deutlich unter dem allgemeinen Mietniveau und entlastet vor allem Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen.[1]

[1] Berlin Hyp & CBRE, Wohnmarktreport Berlin 2026; SenStadt, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040.

Wertschöpfungskette

Der Schwerpunkt der Gewobag-Geschäftstätigkeit liegt in der Metropolregion Berlin in Deutschland. Zu den wichtigsten Lieferanten der Gewobag gehören Erbringer von Bauleistungen sowie Rahmenvertragspartner für verschiedene Gebäudedienstleistungen wie Grünpflege, Gebäudereinigung oder Kleinreparaturen. Die Gewobag richtet sich mit ihren Angeboten an Privatpersonen und Gewerbe. Ihr Fokus liegt dabei klar auf der Wohnungsvermietung an Privatpersonen. Diese spricht die Gewobag über ihre Website **gewobag.de** ↗ und diverse Immobilienportale, z. B. über das gemeinsame Portal der städtischen Wohnungsunternehmen **inberlinwohnen.de** ↗**,** als wichtigste Vertriebskanäle an.

Nachhaltigkeits-management

Organisatorische Verankerung von Nachhaltigkeit im Unternehmen

Nachhaltigkeit ist fest in der Unternehmensstruktur der Gewobag verankert. Die Hauptverantwortung liegt beim Vorstand, der die strategische Ausrichtung sowie die übergeordneten Nachhaltigkeitsziele festlegt.

Zur Steuerung und Weiterentwicklung des Themas wurde die Stabsstelle Nachhaltigkeit als zentrale Schnittstelle zwischen den Fachbereichen und Funktionsverantwortlichen eingerichtet. Sie wirkt sowohl an der Ausarbeitung der Nachhaltigkeitsstrategie als auch an der Umsetzung der strategischen und regulatorischen Vorgaben mit und arbeitet dabei eng mit dem Chief Sustainability Officer (CSO) zusammen.

Die Funktion des Chief Sustainability Officers (CSO) ist in der Abteilungsleitung Assetmanagement verankert. Dadurch wird – speziell mit Blick auf Bestandsentwicklung, Investitionsplanung und die Klimastrategie – eine enge Verzahnung zwischen strategischer Planung und operativer Umsetzung sichergestellt. Das technische Assetmanagement übernimmt in diesem Rahmen die Weiterentwicklung und Umsetzungsplanung der Klimastrategie. Hier werden insbesondere die Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Bestands koordiniert und im Hinblick auf ihre Zielerreichung überwacht.

In die Umsetzung des Nachhaltigkeitsprogramms sind zudem alle Fachbereiche, Stabsstellen und Tochtergesellschaften eingebunden. Unter der Leitung ihrer jeweiligen Führungskräfte tragen sie mit konkreten Maßnahmen in ihrem Verantwortungsbereich zur Erreichung der Nachhaltigkeitsziele der Gewobag bei.

Nachhaltigkeitszertifizierungen und -siegel

ESG-Risk-Rating von Morningstar Sustainalytics

Im September 2025 wurde die Gewobag vom unabhängigen Ratinganbieter Morningstar Sustainalytics mit einem ESG-Risk-Rating von 9,0 bewertet. Morningstar Sustainalytics ist ein führender Anbieter für ESG-Research und -Ratings und bewertet jährlich branchenspezifische ESG-Risiken und deren Management. Das ESG-Risk-Rating misst das Risiko wesentlicher finanzieller Auswirkungen von Umwelt-, Sozial- und Governance-Faktoren auf ein Unternehmen. Die Skala reicht dabei von 0 bis 40+ Punkten, wobei ein niedrigerer Wert für ein geringeres Risiko steht. Auf Basis der aktuellen Bewertung bescheinigt Morningstar Sustainalytics der Gewobag ein vernachlässigbares ESG-Risiko. Im Branchenvergleich gehört die Gewobag damit im Bereich „Real Estate" zu den besten 5 Prozent von insgesamt über 900 bewerteten Unternehmen.

Nachhaltigkeitssiegel und DGNB-Zertifizierungen

Das Gewobag-Neubauprojekt in der Diesterwegstraße wird nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen (QNG-PLUS) zertifiziert. Die Zertifizierung erfolgt durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und erfüllt mindestens den Standard DGNB Silber sowie zusätzliche Nachhaltigkeitsanforderungen des QNG.

Unser Neubauprojekt WATERKANT Berlin erhielt 2018 das DGNB-Vorzertifikat für Quartiere in Platin für sein Energiekonzept, innovative Mobilitätsangebote und den Ausbau der sozialen Infrastruktur. Die Bewertung umfasst ökologische, ökonomische, soziale und funktionale Aspekte. Die finale Quartierszertifizierung ist im Zuge der Fertigstellung des Projekts für 2027 geplant.

Wesentlichkeitsanalyse

Die Wesentlichkeitsanalyse ist für die Gewobag unerlässlich, um ihre wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen zu ermitteln. Entsprechend hat sie eine hohe strategische Relevanz und ist zudem ein wichtiger Bestandteil der Berichterstattung. In Vorbereitung auf die Umsetzung der Anforderungen der CSRD hat die Gewobag im Jahr 2024 eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse nach ESRS durchgeführt und so nachhaltigkeitsbezogene Auswirkungen, Risiken und Chancen (IRO) für die gesamte Wertschöpfungskette ermittelt.

Zunächst definierte die Gewobag ihre Wertschöpfungskette und führte darauf aufbauend eine Stakeholderanalyse durch. In einem dritten Schritt wurden die nachhaltigkeitsbezogenen Auswirkungen, Risiken und Chancen identifiziert. Anschließend bewerteten Gewobag-interne ExpertInnen aus verschiedenen Fachbereichen die identifizierten IROs. Ergänzend bezog die Gewobag durch Desktop-Recherchen und Dokumentenanalysen auch die Perspektiven externer Stakeholder, etwa von MieterInnen, Politik und ihrem Gesellschafter, in die Bewertung ein. Auf Basis festgelegter Schwellenwerte wurden anschließend die wesentlichen IROs sowie die relevanten Nachhaltigkeitsthemen bestimmt. Abschließend validierten Führungskräfte und der Betriebsrat die Ergebnisse. Nach einem Abgleich mit externen Stakeholderbefragungen und Branchen-Benchmarks erteilte der Gewobag-Vorstand die finale Freigabe.

Die Strategien, Ziele und Maßnahmen zu den wesentlichen Themen der Gewobag werden in den jeweiligen Kapiteln vorgestellt. Hier finden sich auch weitere Nachhaltigkeitsthemen der Gewobag, die für das Verständnis der unternehmerischen Ausrichtung und der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens relevant sind.

Management von Nachhaltigkeitsrisiken

Die Gewobag hat Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen ihrer Wesentlichkeitsanalyse geprüft und relevante Risiken mit hoher Bewertung in das konzernweite Risikomanagementsystem (RMS) integriert. Bereits vor der Wesentlichkeitsanalyse waren Nachhaltigkeitsrisiken im RMS verankert und den Nachhaltigkeitsthemen gemäß ESRS zugeordnet.

Im Zuge der quartalsweise erfolgenden Aktualisierung des Risikoinventars werden die identifizierten Risiken im RMS durch die fachverantwortlichen RisikoeignerInnen überprüft. Dabei erfolgt eine systematische Analyse und Bewertung der Risiken hinsichtlich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie ihres potenziellen Schadensausmaßes. Auf dieser Grundlage werden bei Bedarf geeignete Gegenmaßnahmen eingeleitet. Dies gewährleistet eine gezielte und verantwortungsvolle Steuerung der wesentlichen Risiken. Weitere Informationen finden sich **im Jahresbericht nach HGB im Kapitel Chancen und Risiken ↗.**

Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse

Nachhaltigkeitsthema	Auswirkungen, Risiken und Chancen	Art
Umwelt		
Klimaschutz	Treibhausgasemissionen durch fossile Energieträger in der Wärme- und Energieversorgung	Negative Auswirkung
	Hohe Treibhausgasemissionen durch unzureichende Energieeffizienz im Gewobag-Bestand	Negative Auswirkung
	Klimabezogene Übergangsrisiken durch Regulatorik	Risiko
MieterInnen und Quartiere		
Sozialverträgliche Mieten	Bezahlbare und sozialverträgliche Mieten	Positive Auswirkung
KundInnenzufriedenheit	Unzureichende KundInnenzufriedenheit	Negative Auswirkung
Soziales Engagement	Soziales Engagement in den Quartieren	Positive Auswirkung
MitarbeiterInnen		
Attraktive Arbeitgeberin	Attraktive Arbeitgeberin	Chance
	Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben	Positive Auswirkung
Aus- und Weiterbildung	Berufliche Ausbildung und kontinuierliche Weiterbildung	Positive Auswirkung
Governance		
Unternehmenskultur	Verantwortungsvolle Unternehmenskultur	Positive Auswirkung
Compliance und Korruptionsprävention	Korruptionsprävention	Positive Auswirkung
	Schutz von HinweisgeberInnen	Positive Auswirkung
Wohnungsvergabe	Transparente und diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe	Positive Auswirkung

Unsere Vorstandsziele im Bereich Nachhaltigkeit

Die Gewobag hat die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens fest in ihre Unternehmensstrategie integriert. Dies spiegelt sich auch in den Zielvereinbarungen des Vorstands wider, deren Erreichung maßgeblich für die variable Vergütung ist. Neben dem Grundgehalt erhält der Vorstand jährlich eine leistungsabhängige Vergütung, die an die Erfüllung von fünf festgelegten Unternehmenszielen geknüpft ist. Zwei dieser Ziele sind wirtschaftliche Ziele, ein weiteres Ziel adressiert das Bestandswachstum. Zwei weitere Ziele sind explizit auf die Förderung der nachhaltigen Unternehmensentwicklung ausgerichtet und machen in den Jahren 2025 und 2026 zusammengenommen 40 Prozent der variablen Vergütung aus.

Ziel 1: Steigerung der KundInnenzufriedenheit

Ein zentrales Nachhaltigkeitsziel des Vorstands ist die kontinuierliche Verbesserung der KundInnenzufriedenheit. Dieses Ziel wird sowohl 2025 als auch 2026 verfolgt und anhand einer jährlichen MieterInnenbefragung gemessen. Im Jahr 2024 lag die Gesamtzufriedenheit der MieterInnen bei 65 Prozent. 2025 konnte sie auf 72 Prozent gesteigert werden. Damit wurde das Ziel für 2025 erreicht und die Wirksamkeit der Maßnahmen zur Steigerung der KundInnenzufriedenheit belegt **(siehe Kapitel MieterInnen, Abschnitt KundInnenzufriedenheit ↗).** Für 2026 strebt die Gewobag eine weitere Erhöhung der Gesamtzufriedenheit auf 74 Prozent an.

Ziel 2: Beitrag zu den Klimazielen

Das zweite Nachhaltigkeitsziel des Vorstands zielt darauf ab, mit konkreten Projekten zur Erreichung der Klimaziele Berlins beizutragen. Im Fokus stehen dabei der Ausbau von Photovoltaikanlagen und die Schaffung von Ladeinfrastruktur für Autos mit Elektroantrieb.

Für das Jahr 2025 hatte sich die Gewobag das Ziel gesetzt, Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 1 Megawatt Peak (MWp) zu errichten und 300 zusätzliche Ladepunkte für elektrische Fahrzeuge vor- oder auszurüsten. Diese Zielwerte wurden erreicht.

Im Jahr 2026 verfolgt die Gewobag ihre Ziele in den Bereichen erneuerbare Energien und nachhaltige Mobilität weiter. Geplant ist die Errichtung weiterer Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von 1 MWp sowie die Vor- oder Ausrüstung von 600 zusätzlichen Ladepunkten für elektrische Fahrzeuge, was einer Verdopplung des Zielwerts im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Festlegung und Überprüfung der Ziele

Die fünf Konzernziele werden vom Aufsichtsrat Ende des Jahres für das jeweils folgende Jahr beschlossen und stellen gleichzeitig die Basis der variablen Vergütung des Vorstands dar. Die Zielerreichung wird im Folgejahr im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses durch WirtschaftsprüferInnen bewertet.

Mit der Verknüpfung von 40 Prozent der variablen Vergütung an Nachhaltigkeitsziele unterstreicht die Gewobag die Bedeutung von KundInnenzufriedenheit und Klimaschutz als zentrale Elemente ihrer Unternehmensstrategie.

Unser strategischer Ansatz für Nachhaltigkeit

Die Gewobag richtet ihr Handeln an ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Zielen aus und versteht sich als sozialverantwortliche Wohnungsbaugesellschaft. Sie will die Lebensqualität ihrer MieterInnen verbessern und zur nachhaltigen Entwicklung Berlins beitragen. Nachhaltigkeit wird sowohl in der Strategieentwicklung als auch im täglichen Geschäft berücksichtigt und schrittweise in der Unternehmenskultur verankert. Ein besonderer Fokus liegt auf dem Klimaschutz, ohne soziale und wirtschaftliche Belange aus dem Blick zu verlieren.

Um diese Ziele systematisch zu verfolgen, setzt die Gewobag auf einen integrierten Managementansatz. Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse wurden die wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen im Hinblick auf ihre Geschäftsrelevanz sowie ihre Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft ermittelt. Daraus wurden vier Handlungsfelder abgeleitet, die die Ausrichtung der Nachhaltigkeitsarbeit bestimmen: **Umwelt, MieterInnen und Quartiere, MitarbeiterInnen, Governance.**

Auf Basis dieser Handlungsfelder bündelt das Nachhaltigkeitsprogramm kurz- und mittelfristige Ziele sowie konkrete Maßnahmen. Nationale und europäische Gesetze, Verordnungen und weitere Regelungen für kommunale Wohnungsunternehmen sowie die Anforderungen des Landes Berlin setzen dabei wichtige Rahmenbedingungen und beeinflussen die Ausgestaltung der Ziele und Maßnahmen.

Der strategische Ansatz einschließlich des Nachhaltigkeitsprogramms gilt für alle im Gewobag-Konzern vollkonsolidierten Unternehmen sowie Fondsgesellschaften und ist für alle MitarbeiterInnen, Führungskräfte und Geschäftsführungsmitglieder verbindlich. Fortschritte und Maßnahmen werden jährlich im Nachhaltigkeitsbericht dokumentiert, sodass die Entwicklung der Nachhaltigkeitsziele nachvollziehbar und überprüfbar ist.

Anteil der variablen Vorstandsvergütung, der von nachhaltigkeitsbezogenen Zielen abhängt

40 %

Unser Nachhaltigkeitsprogramm

Thema	Ziel	Maßnahme	Termin	Status	Statusbeschreibung
Handlungsfeld Umwelt					
Klimaschutz	Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045 (Reduktion auf 3 kg CO_2e/m^2*a)	Umsetzung der Klimastrategie mit klaren Zwischenzielen (z. B. 22 kg CO_2e/m^2*a bis 2030 ≙ –67 % ggü. 1990)		Fortlaufend	2024: 25,1 kg CO_2e/m^2 2025: 27,3 kg CO_2e/m^2
		Weiterentwicklung des Treibhausgas-Controllings zur jährlichen Überprüfung der Zielpfade (Abgleich Ist-/ Planwerte)		Fortlaufend	
		Unterstützung der Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen durch Mittel aus dem Klimapakt Berlin (Zuschüsse und Eigenkapitalzufuhr)	2030	In Durchführung	Klimapakt geschlossen
	Senkung des Energiebedarfs im Gebäudebestand durch energetische Modernisierung	Planung und Durchführung energetischer Sanierungsprojekte zur Optimierung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster)		Fortlaufend	2025: 13 Modernisierungsprojekte im Bau 3 Modernisierungsprojekte abgeschlossen
	Dekarbonisierung der Wärmeversorgung > Errichtung und Betrieb von über 350 Wärmepumpen-Anlagen	Beschleunigung des Ausbaus von Wärmepumpen (WP) durch Contracting		In Durchführung	Contracting-Partner vertraglich gebunden, Vergabe durch Miniwettbewerbe, erste Projekte in Planung
		Installation der ersten Wärmepumpen	2025	Abgeschlossen	2025: 5 WP installiert
	Dekarbonisierung der Wärmeversorgung > Versorgung von 65 % des Gebäudebestands mit Fernwärme bis 2045	Umrüstung von 35 Heizungsstationen auf Fernwärme	2027	In Planung	2025: Letter of Intent mit BEW abgeschlossen
	Dekarbonisierung der Wärmeversorgung > Evaluierung weiterer geeigneter regenerativer Energieträger	Gründung eines Joint Venture zur Biomethanversorgung	2027	In Planung	
	Digitale und datenbasierte Steuerung von Instandhaltung und Klimaschutzmaßnahmen	Einführung einer Software zur integrierten Instandhaltungs- und Bestandsbewertung inklusive Treibhausgas-Controlling	2026	In Durchführung	2025: Vergabe und Implementierung der Software erfolgt
	Erzeugung erneuerbarer Energie mit Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen)	Errichtung neuer Photovoltaikanlagen > 2026: Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von mindestens 1 MWp		Fortlaufend	2025: 27 neue PV-Anlagen mit einer Leistung von 1,18 MWp errichtet; Anlagen gesamt: 74 mit einer Gesamtleistung von 2,8 MWp
Umweltwirkungen und Ressourcenschutz	Verantwortungsvoller Umgang mit schadstoffhaltigen Materialien	Systematische Beseitigung von Asbest in unseren Beständen	2026	Fortlaufend	2025: über 2.100 Wohnungen asbestfrei beprobt
Nachhaltige Mobilität	Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in allen Bezirken	Umsetzung der E-Ladeinfrastruktur-Strategie > 2026: Vor- und Ausrüstung von 600 Ladepunkten		Fortlaufend	2025: 300 Ladepunkte vor- oder ausgerüstet; insgesamt: 880 Ladepunkte an über 80 Standorten in allen 12 Bezirken, versorgt mit zertifiziertem Ökostrom

Thema	Ziel	Maßnahme	Termin	Status	Statusbeschreibung
Handlungsfeld MieterInnen					
Neubau	Bezahlbaren, bedarfsgerechten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen bauen	Fertigstellung von rund 6.700 Wohneinheiten in den nächsten 10 Jahren > davon rund 2.000 in 2026	2036	In Durchführung	2025: über 1.000 Wohneinheiten fertiggestellt
Ganzheitliche Quartiersentwicklung	Quartiere ganzheitlich und zukunftsfähig weiterentwickeln	Investitionen von rund 3 Mrd. € in Klimastrategie, Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung von Gebäuden und Quartieren	2035	In Durchführung	2025: rund 200 Mio. € investiert
Bezahlbare und sozialverträgliche Mieten	Bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Berlin bereitstellen	Erfüllung der Kooperationsvereinbarung > mind. 63 % der Gewobag-Wohnungen im Bestand an MieterInnen mit Wohnberechtigungsschein vergeben, davon mind. 25 % an besondere Bedarfsgruppen		Fortlaufend	2025: alle Anforderungen erfüllt
	Transparente und barrierefreie Kommunikation mit MieterInnen und MietinteressentInnen	Kommunikation des Wohnungswechsel-Angebots über die Gewobag-Website	2025	Abgeschlossen	
		Implementierung eines digitalen WBS-Checks zur eigenständigen Prüfung der WBS-Berechtigung auf der Gewobag-Website	2025	Abgeschlossen	
		Einführung von Online-Besichtigungen	2026	In Planung	
	Leerstand vermeiden durch zügige Vermietung und Wiedervermietung	Einrichtung eines Mietvertragsbüros im Spreebogen zur parallelen Abwicklung zahlreicher Vertragsabschlüsse		Fortlaufend	
		Erweiterung der Vermietungssoftware zur Optimierung der Vermietungsprozesse	2025	Abgeschlossen	
KundInnenzufriedenheit	Hohe Gesamtzufriedenheit der MieterInnen im gesamten Gewobag-Bestand	Jährliche KundInnenzufriedenheitsanalyse durchführen und daraus konkrete Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds ableiten und umsetzen		Fortlaufend	Gesamtzufriedenheit 2025: 72 %
		Aufbau und Ausbau der HausWart Plus Servicegesellschaft mit eigenen HauswartInnen > 2026: Ausweitung auf den gesamten Bestand	2026	In Durchführung	2025: Pilotbetreuung von rund 15.000 Wohnungen
		Einführung einer Mehrdienstleisterstrategie im Kleinreparaturmanagement (KRM) > 2026: Ausweitung auf den gesamten Bestand	2026	In Durchführung	2025: Pilotbetreuung von rund 15.000 Wohnungen
	Gute Erreichbarkeit und transparente, moderne Kommunikation mit den MieterInnen	Einsatz von Bots in der KundInnenkommunikation	2026	In Durchführung	
		Roll-out der überarbeiteten Gewobag-App und schrittweise Erweiterung der App um zusätzliche Funktionen	2026	In Durchführung	
		Anpassung der Öffnungs- und Servicezeiten der Quartierbüros und Einführung einer Rückmeldefrist von 48 Stunden für MieterInnen-Anliegen	2025	Abgeschlossen	

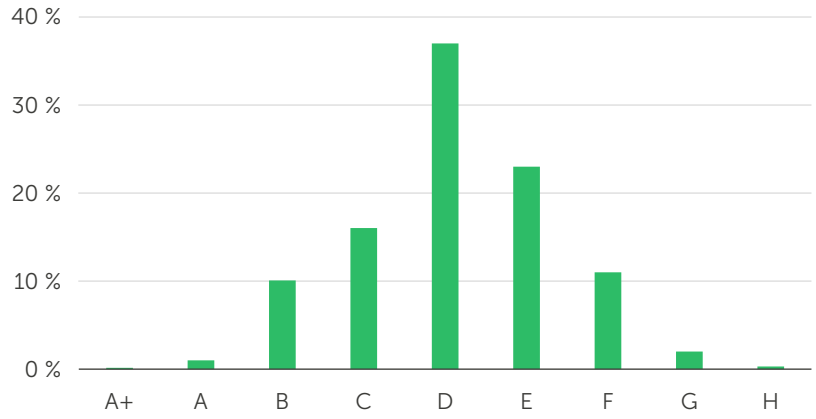
Thema	Ziel	Maßnahme	Termin	Status	Statusbeschreibung
Soziales Engagement	Lebenswerte Quartiere entwickeln und erhalten und stabile nachbarschaftliche Strukturen unterstützen	Weiterführung diverser sozialer Projekte und Partnerschaften in unseren Quartieren		Fortlaufend	2025: 83 Projekte mit 51 Partnern umgesetzt
		Urban-Gardening-Initiativen unterstützen		Fortlaufend	2025: insgesamt 16 Initiativen
		Aufwertung von Spiel- und Sportplätzen in den Quartieren		Fortlaufend	2025: in vier Quartieren Spielplätze aufgewertet, in zwei Quartieren Bewegungsparcours gebaut, in einem Quartier Sportflächen erneuert
		Durchführung und Unterstützung von Veranstaltungen zu Müll und Recycling		Fortlaufend	2025: 15 Veranstaltungen, 3. Platz Zero Waste Award
		Freie Gewerbeflächen in den Quartieren so belegen, dass sie einen erkennbaren Mehrwert für AnwohnerInnen bieten		Fortlaufend	
	Kooperationen fortführen und ausbauen und soziale Teilhabe fördern	Finanzierung von Sportinitiativen für alle Generationen		Fortlaufend	2025: Wasserfreunde Spandau 04 e.V.; Kooperation wurde bis 2030 verlängert
		Kooperation mit dem Träger Wassertor e.V., um Frauen ab 18 Jahren beim Erlernen des Fahrradfahrens zu unterstützen	2025	Abgeschlossen	
Handlungsfeld MitarbeiterInnen					
Attraktive Arbeitgeberin	Bereitstellung einer bedarfsgerechten Arbeitsumgebung sowie moderner Arbeitsmodelle	Umsetzung eines Desksharing-Konzepts im Firmensitz und Ausstattung der MitarbeiterInnen für produktives Arbeiten im Homeoffice	2025	Abgeschlossen	Projektabschluss „Arbeitsplatz der Zukunft“
	Veränderungsfähigkeit der Organisation stärken und Führung modern ausrichten	Einheitliches Change-Verständnis und standardisiertes Vorgehen im Change-Management etablieren und weiter professionalisieren		Fortlaufend	2025 gestartet
		Schulungs-, Kommunikations- und Beteiligungsformate zu Veränderungsprozessen für MitarbeiterInnen und Führungskräfte anbieten		Fortlaufend	2025 eingeführt
		Neues Format für regelmäßige Jahresgespräche zwischen MitarbeiterInnen und Führungskräften einführen	2026	In Planung	
	Förderung transparenter und fairer Vergütungsstrukturen im Sinne des Entgelttransparenzgesetzes	Entwicklung einheitlicher und nachvollziehbarer Kriterien für die Vergütung außertariflicher MitarbeiterInnen	2026	In Planung	
		Einführung standardisierter Berichtsprozesse zur transparenten Darstellung von Gehaltsstrukturen und zur Unterstützung einer gerechten Entgeltgestaltung	2026	In Planung	
	Stärkung von Effizienz und Zusammenarbeit in der Personalarbeit durch den Einsatz von Employee Self-Service	Schrittweise erfolgende Erweiterung der Funktionen des MitarbeiterInnen-Portals und der zugehörigen App	2027	In Durchführung	Diverse Funktionen stehen bereits in einer App und einer Web-Anwendung zur Verfügung

Thema	Ziel	Maßnahme	Termin	Status	Statusbeschreibung
Aus- und Weiterbildung	Kontinuierliche Stärkung der Fähigkeiten und Kompetenzen der MitarbeiterInnen	Gewobag-Akademie als zentrales, bedarfsorientiertes Weiterbildungsangebot verstetigen und ausbauen		Fortlaufend	2025: 90 % der MitarbeiterInnen haben mind. eine Schulung besucht
		Qualifizierungsangebote zu digitalen Kompetenzen entwickeln und weiterführen		Fortlaufend	2025: verschiedene Schulungen im Akademie-Portfolio angeboten
		Konzeption und Umsetzung eines strukturierten Onboardings für HauswartInnen der HausWart Plus		Fortlaufend	2025 eingeführt
		Verstetigung der Ausbildung zum/zur FachinformatikerIn für digitale Vernetzung		Fortlaufend	2025: erstmals erfolgreich abgeschlossen
		Schulungen zur deeskalierenden KundInnenkommunikation einführen	2026	In Planung	
	Talente und Führungskräfte gezielt entwickeln und langfristig binden	Entwicklungsprogramm für Führungskräfte an aktuelle Herausforderungen anpassen		Fortlaufend	
		Durchführung eines Talentprogramms mit über 30 Teilnehmenden	2025	Abgeschlossen	
Vielfalt und Chancengleichheit	Bewusstsein für Diversität stärken und ein von Offenheit, Akzeptanz und Vertrauen geprägtes Arbeitsumfeld fördern	Verpflichtende Anti-Diskriminierungs-Schulungen für alle MitarbeiterInnen im Zwei-Jahres-Rhythmus		Fortlaufend	2025 eingeführt
	Erhöhung und langfristige Sicherung des Frauenanteils in Führungspositionen auf 40 %	Fortschreibung und Aktualisierung des Frauenförderplans	2026	In Planung	2025: 32 % Anteil Frauen in Führungspositionen
Handlungsfeld Governance					
Verantwortungsvolle Unternehmenskultur	Aktive Gestaltung der Unternehmenskultur	Weiterentwicklung und Fortführung der Dialog- und Vernetzungsformate > 2026: vier Gewobag- und Vorstandsdialoge geplant		Fortlaufend	2025: zwei Vorstandsdialoge und einen Gewobag-Dialog durchgeführt
		Entwicklung eines werte- und vertrauensbasierten Führungsverständnisses	2026	In Planung	
Compliance und Korruptionsprävention	Kontinuierliche Weiterentwicklung der Governance-Strukturen	Erfolgreiche Re-Zertifizierung des Compliance-Management-Systems	2025	Abgeschlossen	
		Verzahnung der Compliance-Risikoanalyse mit dem Risikomanagementsystem	2025	Abgeschlossen	
	Etablieren eines zielgruppenspezifischen Schulungsportfolios	Compliance-Schulungen im Onboarding der HausWart Plus		Fortlaufend	
		Entwicklung risikoorientierter Compliance-Schulungen für HausWart Plus, Bestandsmanagement und Vermietungsservice	2025	Abgeschlossen	
		Ausbau der zielgruppenspezifischen Compliance-Schulungen	2026	In Planung	
Transparente Wohnungsvergabe	Sicherstellen von transparenten, chancengleichen und korruptionsfreien Vermietungsprozessen	Kommunikationskampagne „Mein Weg zur neuen Wohnung“		Fortlaufend	2025 gestartet
		Erarbeitung einer Organisationsanweisung zur transparenten Wohnungsvergabe	2025	Abgeschlossen	
		Schulung des Vermietungs-Services zur Überprüfung der Plausibilität von InteressentInnen-Unterlagen	2025	Abgeschlossen	

Umwelt

Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels steht der Klimaschutz im Mittelpunkt unserer Bemühungen für die Umwelt. Die Gewobag hat sich zum Ziel gesetzt, ihren Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Durch energetische Modernisierungen und die Umstellung auf nachhaltige Energieträger soll der CO_2e-Ausstoß signifikant reduziert werden. Ergänzt wird dies durch eine ambitionierte Ausbaustrategie für Photovoltaikanlagen und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge. Auf diese Weise leistet die Gewobag nicht nur einen verlässlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele, sondern erhöht auch die Lebensqualität ihrer MieterInnen und den langfristigen Wert ihres Immobilienbestands.

Energieeffizienzklassen (EEK)
Anteil am Gesamtbestand



Treibhausgasintensität 2025
(market-based Scope 1, 2, 3.3, in CO_2e/m*a)

27,3 kg

Reduktionsziel 2045
(market-based Scope 1, 2, 3.3, in CO_2e/m*a)

3 kg

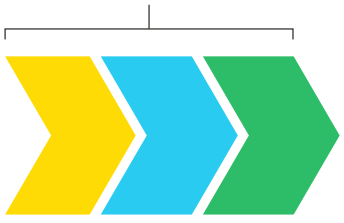
Neue Photovoltaikanlagen

27

mit einer Gesamtleistung von 1,18 MWp

Mobilität
vor- und ausgerüstete Ladepunkte

Gesamt: **880**



bis 2024: **279**
2024: **301**
2025: **300**

Klimaschutzinvestitionen

41,5 Mio. €

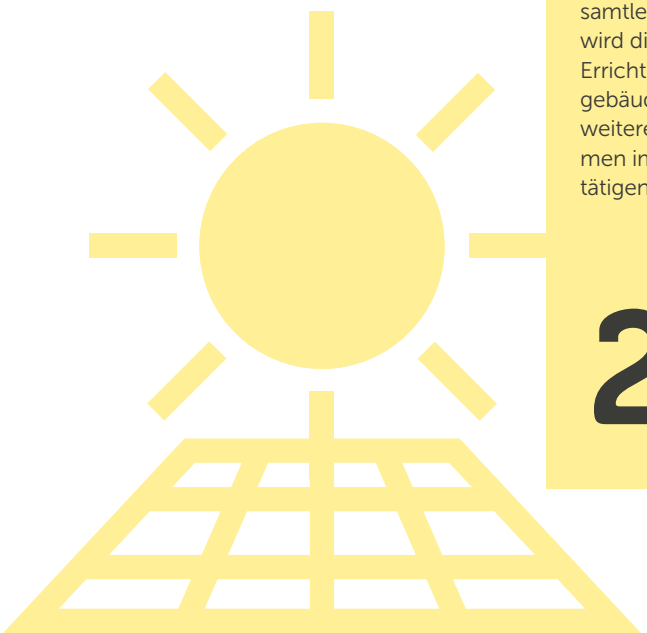
Klimaschutz

Der Klimawandel und seine Auswirkungen erfordern entschlossenes Handeln. Die Gewobag ist sich ihrer Verantwortung bewusst, die mit einem großen und vielfältigen Portfolio einhergeht. Ihr heterogener Immobilienbestand umfasst über 75.900 Wohnungen, deren Wärmeversorgung aktuell noch vorwiegend auf fossilen Energieträgern basiert. Insbesondere in Kombination mit einer unzureichenden Energieeffizienz führt dies zu hohen Treibhausgasemissionen. Damit hat die Gewobag erhebliche Auswirkungen auf das Klima, die Umwelt und den Menschen. Als landeseigenes Unternehmen steht die Gewobag im besonderen Fokus ihrer Stakeholder, die hohe Erwartungen an sie stellen. Um diesen Erwartungen gerecht zu werden, verfolgt das Unternehmen gezielt die Transformation hin zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand.

Die Gewobag muss in relativ kurzer Zeit signifikante CO_2e-Einsparungen erzielen. Die Herausforderungen bestehen dabei in einer volatilen Klima-Regulatorik, einer wachsenden technischen und prozessualen Komplexität und dynamischen Marktbedingungen. Diese schließen zudem eine sich stetig ändernde Förderlandschaft, unübersichtliche Förderbedingungen und fehlende Planungssicherheit ein. Auch die globalen Rahmenbedingungen verändern sich schnell: Geopolitische Spannungen wirken sich auf Lieferketten, Rohstoffpreise, Klimapolitik und damit auch direkt auf die Geschäftstätigkeit der Gewobag aus.

Den Herausforderungen begegnet das Unternehmen mit zukunftsfähigen Lösungen. Die Gewobag baut Fachpersonal auf und bündelt Maßnahmen in energetischen Quartierskonzepten sowie Sonderprojekten zur Umstellung der Wärmeversorgung, um Fortschritte bei der Umsetzung der Klimastrategie zu erzielen. Um der technischen und prozessualen Komplexität der Transformation gerecht zu werden, wird die Klimastrategie kontinuierlich weiterentwickelt.

Aufgrund der detaillierten objektweisen Maßnahmenplanung können Parameter wie der Instandhaltungszustand oder gesetzliche Vorgaben berücksichtigt werden. Dies ermöglicht eine flexible und zeitnahe Anpassung an Planungsunsicherheiten oder veränderte Rahmenbedingungen. Ergänzend fördert die Gewobag Innovationen wie smarte Heizungssteuerungen und digitale Gebäudezwillinge über ihre Tochter Gewobag ID – Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH und unterstützt durch Beteiligungen an Unternehmen und Start-ups Ideen, die zur Erreichung der Klimaziele beitragen.



Unsere Photovoltaikstrategie: kontinuierlicher Ausbau und maximale Dachflächennutzung

Photovoltaik ermöglicht eine effiziente, umweltfreundliche und zukunftssichere Energieversorgung. Deshalb setzt die Gewobag weiterhin auf den kontinuierlichen Ausbau ihrer Photovoltaikanlagen und eine maximale Dachflächennutzung in allen Bauprojekten – und übertrifft so die Anforderung des Berliner Solargesetzes. Die signifikante Erhöhung der Gesamtleistung um mindestens 1 Megawatt Peak (MWp) ist bereits seit 2024 ein zentrales ESG-Vorstandsziel und bleibt es auch im Jahr 2026.

2025 konnte die Gewobag 27 neue Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von 1,2 MWp errichten. Damit steigt der Bestand auf 74 eigene Anlagen. Die Gesamtleistung beträgt 2,8 MWp. Bis 2036 wird die Gewobag rund 40 Mio. € für die Errichtung neuer Anlagen auf Bestandsgebäuden investieren. Hinzu kommen weitere Investitionen, die das Unternehmen im Rahmen von Neubauprojekten tätigen wird.

Gesamtleistung aller PV-Anlagen

2,8 MWp

Unsere Klimastrategie

Mit der Einführung einer langfristigen Klimastrategie im Jahr 2022 hat die Gewobag ihren Dekarbonisierungskurs bis 2045 klar definiert. Diese Strategie wird in den kommenden Jahren kontinuierlich an neue Erkenntnisse, Technologien und eine sich verändernde Regulatorik angepasst. Im Vergleich zu 1990 konnten bereits 59 Prozent der jährlichen CO_2e-Emissionen je m^2 eingespart werden. Die Treibhausgasintensität (THG-Intensität) lag 2025 bei 27,3 kg CO_2e/m^2*a für Scope 1, 2 und 3.3. Der Anstieg der THG-Intensität gegenüber dem zuletzt berichteten Jahr 2023 ist im Wesentlichen auf eine geänderte Berechnungsmethodik zurückzuführen. Die aktuellen Ergebnisse sind daher nur eingeschränkt mit den zuvor veröffentlichten Werten vergleichbar. Auf Basis der bisherigen Methodik würde sich für 2025 ein niedrigerer flächenbezogener CO_2e-Ausstoß ergeben, der bestätigt, dass eingeleitete Maßnahmen zunehmend Wirkung entfalten.[1]

Die Gewobag-Klimastrategie orientiert sich an gesetzlichen Vorgaben auf EU-, Bundes- und Landesebene. Aus ihr leitet das Unternehmen die strategischen Vorgaben für die Energieversorgung, die Bewirtschaftung und Investitionen ab und nutzt sie als Rahmen für die Entwicklung ihres Bauplans.

Vorgaben für die Bereiche Ressourcennutzung, Schadstoffe, Biodiversität, Zusammenarbeit mit Interessengruppen sowie zur Berichterstattung sind in unserer Richtlinie Umwelt zusammengefasst. **Die Richtlinie Umwelt findet sich hier ↗.**

Verantwortlich für die Umsetzung der Klimastrategie ist der Gewobag-Vorstand, der in Abstimmung mit dem Chief Sustainability Officer (CSO) agiert. Der CSO stellt sicher, dass das Unternehmen seine Rolle in Bezug auf Umwelt und Gesellschaft wahrnimmt und die Klimastrategie erfolgreich umsetzt. Aufgrund des gestiegenen Arbeitsaufwands hat die Gewobag 2025 im Technischen Assetmanagement eine Stelle für Energie- und Klimathemen besetzt, in der die Verantwortung für die Zielerreichung und Maßnahmenkoordination gebündelt ist. Über Netzwerkarbeit, interne Austauschrunden und Gremien sowie über unternehmensweit veröffentlichte Berichte werden die MitarbeiterInnen in die Klimastrategie einbezogen. Die Gewobag-Führungskräfte wirken im Klimaausschuss mit, der sich jährlich trifft. Eine umfassende externe Kommunikation zur Gewobag-Klimastrategie ist bisher nicht erfolgt.

Der Übergangsfahrplan auf einen Blick

Der Übergangsfahrplan der Gewobag entspricht ihrer Klimastrategie, die umfassend die langfristigen Ziele und Zwischenziele sowie die zentralen Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Gebäudebestands beschreibt. Der Fortschritt bei der Umsetzung der Maßnahmen wird mithilfe einer jährlich erstellten CO_2e-Bilanz überwacht, die den gesamten Gebäudebestand und den Zuwachs durch Neubau abbildet. Die vor- und nachgelagerte Wertschöpfungskette ist dabei noch nicht vollständig einbezogen. Das systematische Monitoring wird derzeit weiter ausgebaut, um eine kontinuierliche Steuerung der Zielerreichung zu gewährleisten und eine regelmäßige Anpassung der Maßnahmen zu ermöglichen.

Treibhausgasintensität 2025
(market-based Scope 1, 2, 3.3,
in CO_2e/m*a)

27,3 kg

[1] Die THG-Intensität 2025 basiert auf Hochrechnungen auf Grundlage der Daten des Jahres 2024. Zudem wurden methodische Anpassungen an der THG-Bilanzierung vorgenommen. Es erfolgt keine Witterungsbereinigung mehr, die Stromgutschriftmethode wurde auf die Carnot-Methode umgestellt und die Bilanz auf Objekte mit operativer Kontrolle fokussiert. Bei Anwendung der bisherigen Methodik läge der flächenbezogene CO_2e-Ausstoß 2025 bei 23,5 kg CO_2e/m^2*a und damit unter dem Niveau von 2023.

Unser Klimaziel: ein klimaneutraler Bestand bis 2045

Das zentrale Ziel der Gewobag-Klimastrategie ist die Transformation hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand bis 2045. Hierfür soll der flächenspezifische CO_2e-Ausstoß auf 3 kg CO_2e/m^2*a reduziert werden. Dieses Ziel umfasst die Verringerung der Treibhausgasemissionen in Scope 1 und Scope 2 sowie teilweise auch in Scope 3. Als Zwischenziel hat die Gewobag für das Jahr 2030 einen flächenspezifischen Ausstoß von 22 kg CO_2e/m^2*a definiert. Dies entspricht einer Reduktion um 67 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990. Mit diesen Zielen übernimmt die Gewobag Verantwortung für die Erreichung der nationalen und internationalen Klimaschutzziele.

Dazu setzt das Unternehmen auf zwei wesentliche Steuerungshebel: die energetische Modernisierung der Gebäudehüllen und die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energieträger. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Zusätzlich wird ein nachhaltiges Nutzungsverhalten der MieterInnen gefördert. Welcher Hebel am wirkungsvollsten greift, wird für jedes Objekt und Quartier individuell geprüft.

Die Klimastrategie sieht bis 2035 ein Investitionsvolumen für den Bestand von 1,7 Mrd. € vor. Davon sind bereits rund 1,3 Mrd. € im aktuellen Wirtschaftsplan hinterlegt. Zur Umsetzung unserer ganzheitlichen Klimastrategie sind demnach weitere Investitionen in Höhe von rund 0,4 Mrd. € notwendig. Vor diesem Hintergrund hat die Gewobag einen Zuschussbedarf von 0,2 Mio. € im Klimapakt verankert, den sie im Januar 2026 gemeinsam mit dem Berliner Senat geschlossen hat **(siehe Infobox zum Klimapakt ↗).**

Energetische Modernisierung: den Energiebedarf senken

Durch die kontinuierliche Instandsetzung und Modernisierung ihrer Gebäude senkt die Gewobag den Energieverbrauch und schafft so die Basis für einen nachhaltigen und klimaneutralen Gebäudebestand. Die Modernisierung der Gebäudehülle reduziert Wärmeverluste und senkt damit langfristig den Energiebedarf. Zudem wertet sie Quartiere auf, steigert die Lebensqualität und sichert langfristig den Wert der Immobilien **(siehe Kapitel MieterInnen, Abschnitt Ganzheitliche Quartiersentwicklung ↗).**

Die Gewobag plant, bis 2035 über 680 Mio. € in Klimaschutzmaßnahmen zu investieren, die sich ausschließlich auf die energetische Modernisierung der Gebäudehülle und der Heizungsanlagen beziehen. Etwa 70 Prozent dieser Investitionen entfallen auf die Modernisierung der Gebäudehülle. Die Modernisierungsquote soll in den nächsten 10 Jahren schrittweise von derzeit 1 Prozent auf mindestens 2 Prozent pro Jahr erhöht werden. Bis 2045 ist vorgesehen, die Energieeffizienzklassen der Gebäude im Durchschnitt von D auf C zu verbessern.

Dekarbonisierung der Wärmeversorgung: effizient und klimaneutral

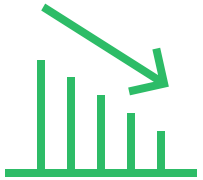
Für die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung setzt die Gewobag auf einen Mix aus Fernwärme, effizienten Wärmepumpensystemen und Biomethan. Biomethan wird zur Option, wenn es in Beständen unmöglich ist, Fernwärme oder Wärmepumpen einzusetzen, oder um Spitzenlasten in hybriden Heizungsanlagen abzudecken.

Darüber hinaus strebt die Gewobag an, bis 2045 etwa 65 Prozent ihres Gebäudebestands mit Fernwärme zu versorgen. Allein bis 2027 sollen insgesamt 35 Anlagen umgerüstet werden. Zudem plant die Gewobag, in den kommenden 10 Jahren gemeinsam mit sechs externen Rahmenvertragspartnern die Errichtung und den Betrieb von über 350 Wärmepumpen-Anlagen zu realisieren.

NutzerInnenverhalten: das Bewusstsein schärfen

Ein wesentlicher Faktor beim Energieverbrauch im Bestand ist das Verhalten der NutzerInnen, auf das die Gewobag nur indirekt Einfluss nehmen kann. Mit aktiver Kommunikation, etwa einer monatlichen Information über die Verbräuche, und dem Einsatz von smarten Technologien wie selbstregelnden Thermostaten will das Unternehmen seine MieterInnen zu einem effizienteren und bewussteren Umgang mit Energie motivieren.

Reduktionsziel 2045
(market-based Scope 1, 2, 3.3, in CO_2e/m*a)



3 kg

Initiativen im Berichtsjahr

Mit Contracting den Ausbau von Wärmepumpen beschleunigen

Die Dekarbonisierung ihrer Heizanlagen erfordert, dass die Gewobag eine große Anzahl an Wärmepumpen in kurzer Zeit installiert. Contracting bietet die Möglichkeit, externe Kapazitäten zu nutzen, um diese Aufgabe effizient zu realisieren.

Nach Marktgesprächen im Jahr 2024 führte die Gewobag 2025 ein Vergabeverfahren für den Abschluss eines Rahmenvertrags durch. Die Vergabe von einzelnen Objekten und größeren Portfolios wird anschließend über Miniwettbewerbe umgesetzt. Im Jahr 2025 fand der erste Miniwettbewerb für die Errichtung und den Betrieb von Wärmepumpen in fünf Pilotprojekten statt, die rund 150 Wohneinheiten umfassen.

Parallel dazu wurden im Jahr 2025 im Bestand die ersten fünf Wärmepumpen installiert, die rund 160 Mieteinheiten versorgen. Bei einem dieser Vorhaben handelte es sich um ein Pilotprojekt mit einem Contracting-Anbieter, bei dem ein Mehrfamilienhaus in Schöneberg, das zuvor mit Gas beheizt wurde, nun mit einer bivalenten Luft-Wasser-Wärmepumpe versorgt wird.

Eiserfelder Ring: Sanierung und Erweiterung eines Wohnhauses

Der Eiserfelder Ring 9 in Spandau ist ein Wohnhaus mit über 150 Wohneinheiten. Das Modernisierungsprojekt umfasst die energetische Sanierung der Gebäudehülle, den Ausbau der Innenräume sowie eine Aufstockung des Gebäudes in Stahlleichtbauweise. So entstehen 34 neue, barrierefreie und teilweise rollstuhlgerechte Wohneinheiten. Das gesamte Gebäude wird nach dem Wohn!Aktiv-Konzept der Gewobag ausgebaut, das seinen Fokus auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Alter legt. Die Modernisierung wurde 2022 gestartet und endet voraussichtlich im Frühjahr 2026. Weitere Informationen zum **Wohn!Aktiv-Konzept finden sich hier ↗.**

Im Jahr 2025 wurden die Arbeiten an der Gebäudehülle, die Aufstockung, der neue Aufzugsschacht sowie alle Fassadenarbeiten einschließlich der Wärmedämmung abgeschlossen. **Weitere Informationen zum Projekt Eiserfelder Ring finden sich hier ↗.**

Digitalisierung trifft Klimastrategie: eine neue Softwarelösung

Im Jahr 2025 hat die Gewobag eine neue Software für die IT-gestützte Instandhaltungs- und Bestandsbewertung eingeführt und die Daten aus den bisherigen Systemen übertragen. Auf dieser Basis werden zukünftig Instandsetzungsbedarfe und energetische Sanierungsbedarfe gemeinsam betrachtet und für die Investitionsplanung priorisiert. Darauf aufbauend entwickelt die Gewobag einen Sanierungsfahrplan, der sowohl den baulichen Zustand der Objekte als auch die Notwendigkeiten entlang klimastrategischer Vorgaben berücksichtigt. Wärmenetze, Versorgungsstrukturen und Einzelmaßnahmen, etwa an der Gebäudehülle, werden dafür differenziert analysiert und bewertet. Zudem wird ein Treibhausgas-Controlling ermöglicht, bei dem Ist-Werte jährlich mit den Werten der Klimastrategie abgeglichen werden. Die Erfassung und Auswertung energetischer Verbräuche sowie die Abschätzung von Energieeinsparpotenzialen unterstützen die Umsetzung der Gewobag-Klimastrategie.

Zukünftige Initiativen

Gründung eines Joint Venture zur Biomethanversorgung

Die Klimastrategie der Gewobag sieht vor, dass rund 8 Prozent des Bestands durch Biomethan versorgt werden. Hierbei handelt es sich größtenteils um Altbaubestand, bei dem die Versorgung mit Wärmepumpen oder der Anschluss an Fernwärme nicht oder nur teilweise möglich sind. Auch nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist ab 2029 eine Beimischung von Biomethan bei erneuerten Gasanlagen erforderlich.

Die Gewobag hat nach umfassenden Marktanalysen festgestellt, dass der reine Markteinkauf von Biomethan mit erheblichen Mengen- und Preisrisiken verbunden ist. Um die benötigten Mengen langfristig und zu stabilen Preisen für ihre MieterInnen bereitzustellen, setzt die Gewobag auf eine verlässliche Versorgung durch Kooperationen.

Die Marktgespräche, mit denen die Gewobag 2025 begonnen hat, werden 2026 fortgeführt. In den folgenden Jahren soll gemeinsam mit einem Anlagenbetreiber ein Joint Venture gegründet werden, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten.

Der Klimapakt Berlin: Investitionen für eine nachhaltige Stadt

Nach fast zwei Jahren intensiver Vorbereitungen haben der Berliner Senat und 22 Landesunternehmen Ende Januar 2026 den Klimapakt unterzeichnet. Diese Unternehmen beabsichtigen, bis 2030 rund 13,6 Mrd. € in Klimaschutzmaßnahmen zu investieren. Zusätzlich plant der Senat, in diesem Zeitraum weitere 2,3 Mrd. € bereitzustellen, um die ambitionierten Klimaziele der Stadt zu erreichen, insbesondere die CO_2e-Reduktion um 70 Prozent bis 2030 gemäß Klimaschutz- und Energiewendegesetz.

Basierend auf den prognostizierten Investitionskosten ihrer Klimastrategie hat die Gewobag einen Zuschussbedarf in Höhe von 209 Mio. € für die Jahre 2025 bis 2035 angemeldet. Dieser Zuschuss ist notwendig, um das ambitionierte Ziel einer kontinuierlichen jährlichen Reduktion der CO_2e-Emissionen zu erreichen, sodass bis Ende 2035 insgesamt rund 60.000 t CO_2e gegenüber 2022 eingespart werden können. Für die Jahre 2026 und 2027 ist eine Eigenkapitalzufuhr in Höhe von jeweils 19 Mio. € vorgesehen. Mit den zusätzlichen Mitteln kann die Gewobag die erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele sukzessive in den Wirtschaftsplan aufnehmen und umsetzen.

Klimarisiken

Physische und transitorische Klimarisiken sind über das zentrale Risikomanagement-Tool der Gewobag in das unternehmensweite Risikomanagement integriert. Sie werden durch die zuständigen Fachbereiche regelmäßig bewertet und überwacht.

Physische Klimarisiken

Steigende Temperaturen, Wasserknappheit und Extremwetterereignisse als Folgen des Klimawandels können Gebäude und Freiflächen beschädigen und die Lebensqualität der Gewobag-MieterInnen beeinträchtigen. Um diesen Risiken proaktiv zu begegnen, hat die Gewobag 2024 eine Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse durchgeführt. Dabei wurden spezifische Merkmale der Gebäude und Grundstücke in verschiedenen Klimawandel-Szenarien (IPCC RCP2.6, RCP4.5 und RCP8.5) betrachtet. Für die Bewertung wurde jeweils das Szenario mit den höchsten klimatischen Veränderungen zugrunde gelegt. Hierfür hat die Gewobag einen langfristigen Betrachtungszeitraum bis 2060 festgelegt.

Die Analyse ergab, dass Berlin grundsätzlich kein Risikostandort in Bezug auf physische Klimarisiken ist. Zudem sind Gebäude vergleichsweise resistent gegenüber Klimaveränderungen. Neun Klimawirkungen können einen negativen Einfluss auf den Gewobag-Bestand haben, darunter Hagel, der Anstieg des Grundwassers und Dürre. Eine mittlere Exposition wurde den Risiken Hitzestress und Hitzewellen sowie starke Niederschläge und Sturm zugeordnet. Aufgrund bestehender Anpassungslösungen und der aktuell geringen Schäden wurden keine wesentlichen physischen Klimarisiken identifiziert. Da die Vulnerabilität gegenüber physischen Klimawirkungen gering oder mittel ist, erwartet die Gewobag hier keine relevanten Auswirkungen auf ihre Finanzlage.

Anpassungslösungen für physische Klimarisiken

Bereits 2023 hat die Gewobag das „Grüne Handbuch", einen Produktkatalog für die nachhaltige und hitzeresiliente Bepflanzung ihrer Außenanlagen, entwickelt. Dieser Katalog bildet seitdem die Grundlage von Ausschreibungen für PlanerInnen und Ausführende, die bei Neubau- und Sanierungsprojekten die Außenanlagen gestalten. In ihren Neubauprojekten setzt die Gewobag außerdem auf extensiv begrünte Dächer. Auch das Leistungsverzeichnis für die Grünpflege wurde angepasst, um den Erhalt der Biodiversität auf den Flächen zu gewährleisten. Darüber hinaus führt die Gewobag zur Verringerung von Hitzestress auf Baustellen Schulungen für betroffene MitarbeiterInnen durch. Zudem hat sie Versicherungen gegen Sturm und Hagel abgeschlossen.

Transitorische Klimarisiken

Anhand einer 2024 durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse hat die Gewobag ein klimabezogenes Übergangsrisiko aus der Regulatorik als wesentlich identifiziert. Dieses umfasst neben einem dynamischen und eingeschränkt kalkulierbaren Anstieg des CO_2-Preises auch mögliche Änderungen der rechtlichen Vorgaben in Bezug auf die Klimaziele oder ihr Verfehlen. Aktuell sind keine finanziellen Sanktionen für das Verfehlen der Klimaziele bekannt. Es ist jedoch mittelfristig, d. h. ab 2030, mit einem Reputationsschaden zu rechnen, sollten die Ziele stark verfehlt werden. Auch Entwicklungen in der Förderlandschaft beeinflussen das Übergangsrisiko, da Förderprogramme von zentraler Bedeutung für die Umsetzung der Klimastrategie sind. Die dynamische Förderlandschaft birgt das Risiko, dass Förderungen für mittel- bis langfristige Bauvorhaben nicht mehr verfügbar sind und die Gewobag deshalb mehr Eigenmittel einsetzen muss. Zudem kann die verringerte Umlagefähigkeit energetischer Modernisierungen zu einer Kostensteigerung führen.

Bei der Analyse der transitorischen Klimarisiken wurde ein langfristiger Zeitraum, d. h. über die nächsten 10 Jahre, betrachtet. Eine explizite Analyse der Transitionsrisiken ist außerhalb der Wesentlichkeitsanalyse bisher nicht erfolgt.

Anpassungslösungen für transitorische Klimarisiken

Die Gewobag entwickelt ihre Klimastrategie kontinuierlich weiter und berücksichtigt dabei regulatorische Anforderungen. Sowohl die geplanten Investitionen im Rahmen der Klimastrategie als auch die mögliche CO_2-Preis-Entwicklung werden bei der Mittelfristplanung berücksichtigt. Kontinuierlich prüft und bewertet die Gewobag Änderungen in der Fördermittelpolitik, um Fördermittel optimal zu nutzen.

Identifizierte mittlere Risiken

Hitzewellen

Hitzestress

Starke Niederschläge

Sturm

Umweltwirkungen und Ressourcenschutz

Schutz von Luft, Wasser und Boden

In ihren Ausschreibungstexten verpflichtet die Gewobag ihre Geschäftspartner, alle jeweils geltenden Gesetze, Verordnungen und sonstigen Regelungen zur Vermeidung von Umweltverschmutzung einzuhalten. Dazu zählt auch, einen verantwortungsvollen Umgang mit Schadstoffen gemäß Gefahrstoffverordnung sicherzustellen **(siehe Kapitel Governance, Abschnitt Nachhaltigkeit in der Beschaffung ↗).**

Als Wohnungsbauunternehmen unterliegt die Gewobag keiner ständigen Meldepflicht für Emissionen in Luft, Wasser oder Boden gegenüber den zuständigen Behörden. Darüber hinaus erfolgt auch keine freiwillige Meldung von Schadstoffemissionen im Rahmen eines Umweltmanagementsystems.

Kreislaufwirtschaft bei Bauvorhaben

Abgesehen von einigen Pilotprojekten sind bei der Gewobag bislang keine formalen Ansätze der Kreislaufwirtschaft implementiert. Derzeit wird geprüft, inwieweit Konzepte des seriellen Bauens und Sanierens für die Gewobag umsetzbar sind, um Synergien, die sich aus dieser Art der Fertigung ergeben, zu nutzen. Bei Dachaufstockungen wurden bereits erste Projekte des seriellen Bauens mit vorgefertigten Holzrahmenbauelementen realisiert, etwa in den Buckower Höfen. Als positive Nachhaltigkeitseffekte des seriellen Bauens und Sanierens erwartet die Gewobag verkürzte Bauzeiten und eine reduzierte Umweltbelastung auf der Baustelle. Auch ein geringerer Ressourcenverbrauch, weniger CO_2e-Emissionen, eine verbesserte Energieeffizienz sowie die Reduzierung von Abfall und dessen fachgerechte Entsorgung gehören zu den erwarteten Effekten.

Für 2026 nimmt die Gewobag das serielle Sanieren für Fassaden- und Dachmodernisierungen in den Fokus, wobei hier ein hoher Vorfertigungsgrad und zirkuläre Konstruktion genutzt werden sollen, um das Thema Kreislaufwirtschaft bei Bauvorhaben zu intensivieren.

Gesetzliche Vorgaben zur Abfallentsorgung hält die Gewobag grundsätzlich ein. Durch eine sorgfältige Analyse wird bei Modernisierungsprojekten möglichst viel Bausubstanz erhalten und es werden zugleich Ressourcen geschont.

In diesem Berichtsjahr kann die Gewobag keine Angaben zu Baustellenabfällen und Massenströmen machen, da ihr hierzu keine konsolidierten Informationen vorliegen. Bis 2027 werden Prozesse implementiert, die die Auswertung dieser Daten zukünftig ermöglichen.

Umgang mit schadstoffhaltigen Materialien

Regelmäßig beauftragt die Gewobag bei Neubau- und Modernisierungsprojekten ein externes Schadstoffmanagement. Dieses stellt sicher, dass beschädigte Bauteile sowie Rückbaumaterialien, die im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen anfallen, auf Schadstoffe wie Blei, PAK und Asbest beprobt und analysiert werden. Die Ergebnisse werden den ausführenden Unternehmen mitgeteilt, um Gefahren für deren MitarbeiterInnen zu vermeiden.

Das externe Schadstoffmanagement übernimmt zudem die fachliche Betreuung und Überwachung des ausführenden Unternehmens im Umgang mit schadstoffhaltigen Materialien. Dabei wird sichergestellt, dass identifizierte Schadstoffe gemäß den geltenden Vorschriften ordnungsgemäß rückgebaut, transportiert und entsorgt werden. Die Entsorgungs- und Nachweisdokumentation wird vom Abbruchunternehmen zusammengestellt und geprüft. Die strikte Einhaltung der Nachweisverordnung sowie die Dokumentation der entsorgten Abfallmengen stellen sicher, dass eine fehlerhafte oder illegale Entsorgung gefährlicher Abfälle ausgeschlossen ist.

Im Jahr 2025 konnte die Gewobag bei über 2.100 Wohnungen nachweisen, dass sie asbestfrei sind. Der Nachweis erfolgte durch negative Beprobungen in asbestverdächtigen Wohnungen sowie durch Sanierungen.

Die Gesamtaufwendungen für Asbestsanierungen im Zuge von MieterInnenwechseln beliefen sich im Jahr 2025 auf über 10 Mio. €.

Wohnungen asbestfrei beprobt

2.119

Nachhaltige Mobilität

Durch ganzheitliche Mobilitätskonzepte in den Quartieren will die Gewobag zukunftsfähige Infrastruktur bereitstellen und Anreize für klima-und stadtverträgliche Mobilitätslösungen schaffen. Mit flächeneffizienten, inklusiven und umweltfreundlichen Mobilitätsangeboten trägt sie zur Entwicklung nachhaltiger Wohnquartiere bei und unterstützt aktiv den Klima- und Umweltschutz.

Unser strategischer Ansatz

Das Mobilitätskonzept der Gewobag berücksichtigt alle VerkehrsteilnehmerInnen, unabhängig davon, ob sie mit dem Fahrrad, E-Scooter, Roller, Auto, ÖPNV oder zu Fuß unterwegs sind. Ziel ist es, die Lebensqualität der MieterInnen mithilfe durchdachter Mobilitätsangebote zu steigern sowie die Erreichbarkeit und Attraktivität der Wohnungsbestände und deren Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu verbessern. Die Gewobag begegnet damit den Herausforderungen der urbanen Mobilität, etwa einer unzureichenden ÖPNV-Anbindung in den Außenbezirken und dem steigenden Parkdruck.

Quartiersnahe Jelbi-Mobilitätsstationen, die in Kooperation mit der BVG errichtet und betrieben werden, ermöglichen MieterInnen eine wohnungsnahe Anmietung von Autos, Fahrrädern, E-Scootern und Mopeds. Darüber hinaus baut die Gewobag die Fahrrad-Infrastruktur aus, indem sie ausreichend Fahrradstellplätze schafft, ein E-Lastenfahrrad-Sharing einführt und Fahrrad-Reparaturstationen einrichtet.

Die Neubauquartiere der Gewobag werden weitestgehend autofrei mit einer zentralen Parkanlage oder Quartiersgarage geplant. Durch die Bereitstellung und Erweiterung von Mobilitätsdiensten und die Installation von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ermöglicht die Gewobag den BewohnerInnen, mit umweltfreundlichen Alternativen mobil zu sein.

Der Ausbau der Elektroladeinfrastruktur ist ein zentrales Anliegen der Gewobag und ein wichtiger Teil ihres Mobilitätskonzeptes. Bereits 2024 und 2025 war dies ein Vorstandsziel und wird es auch 2026 sein. Rechtlich werden die Anforderungen an die Ladeinfrastruktur bei Wohn- und Nichtwohngebäuden durch das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) festgelegt. Zukünftig gilt eine Nachfolgeregelung für das GEIG, die sich aus der EU-Gebäuderichtlinie EPDB ergibt. Die neue Richtlinie verschärft die Ladeinfrastruktur-Vorgaben für Neubauten und Bestandsgebäude erheblich.

Auch für ihre MitarbeiterInnen schafft die Gewobag Anreize für eine nachhaltige Mobilität. Dazu gehören bezuschusste ÖPNV-Tickets, die Vermietung von Elektro- und Hybridfahrzeugen, Fahrrad-Leasingangebote und Stellplätze in der Fahrradgarage.

Initiativen im Berichtsjahr

Im Jahr 2025 hat die Gewobag 300 Ladepunkte vor- und ausgerüstet. Insgesamt verfügt das Unternehmen damit über 880 solcher Ladepunkte, die auf rund 80 Standorte in allen 12 Bezirken verteilt sind. Eine Übersicht der Standorte in Berlin findet sich auf der **Gewobag-Website ↗**. Die Lademöglichkeiten werden mit zertifiziertem grünem Strom versorgt.

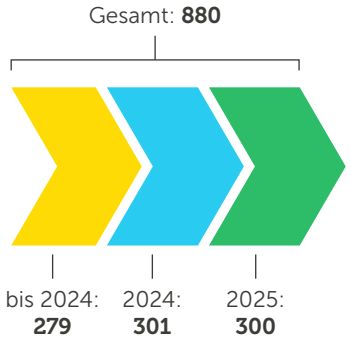
Zusätzlich wurden 1.600 Stellplätze ertüchtigt und teilweise mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Die Gewobag hat dafür rund 1,5 Mio. € investiert. Durch die Bewirtschaftung der Stellplätze wird das Abstellen nicht autorisierter Fahrzeuge reduziert und der Parksuchverkehr verringert, was zu einer Minderung von Emissionen und Lärmbelastungen in den Quartieren beiträgt.

Zukünftige Initiativen

Für das Jahr 2026 plant die Gewobag eine Reihe von Mobilitätsmaßnahmen, die die Infrastruktur in ihren Wohnquartieren weiter verbessern soll. Ein bedeutendes Projekt ist die Fertigstellung der Quartiersgarage WATERKANT. Sie bietet rund 460 Stellplätze, die für E-Autos geeignet sind. Diese moderne Garage wird zudem eine Jelbi-Mobilitätsstation, Schnellladepunkte und Lastenfahrradstationen umfassen.

Insgesamt sollen 600 zusätzliche Ladepunkte vor- und ausgerüstet werden. Der Fokus liegt dabei auf den neu gebauten Parkhäusern und Tiefgaragen, die rund 500 vor- und ausgerüstete Stellplätze bieten werden. Darüber hinaus wird die Gewobag etwa 100 weitere Stellplätze im Bestand bedarfsgerecht ausrüsten.

Mobilität
vor- und ausgerüstete Ladepunkte

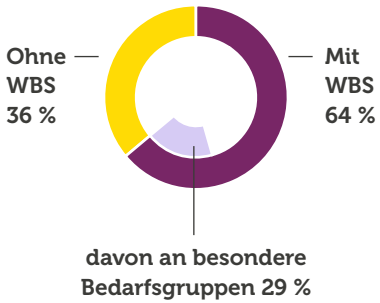


Zusätzlich prüft die Gewobag eine neue Kooperation mit ENYRING, einer Tochter von Yamaha, um Batteriewechselstationen für E-Fahrräder zu etablieren. ENYRING bietet E-Fahrräder an, deren Elektrifizierung durch kompakte Batteriewechselstationen sichergestellt wird. Als exklusiver Partner in Berlin könnte die Gewobag zum Start für viele dieser Stationen die benötigten Flächen bereitstellen.

MieterInnen und Quartiere

Die Gewobag vermietet und baut bezahlbaren Wohnraum in allen Berliner Bezirken und richtet sich damit an breite Bevölkerungsschichten. Mit über 75.900 Wohnungen im Bestand, den Neubauprojekten und einer ganzheitlichen Quartiersentwicklung bietet sie für ihre 150.000 MieterInnen ein Komplettpaket mit einer langfristigen Perspektive. Die Basis dafür bilden sozialverträgliche Mieten. Darüber hinaus schafft die Gewobag ein attraktives Wohnumfeld und bietet ihren MieterInnen einen Lebensraum sowie umfassende Serviceleistungen rund um die Wohnung, was zur Steigerung der KundInnenzufriedenheit beiträgt. MieterInnen sollen sich als Teil einer lebendigen Nachbarschaft verstehen, in der sie sich zu Hause fühlen, sich aktiv einbringen und gemeinsam etwas bewegen können. Mit partizipativen sozialen Projekten und Mietergremien bietet die Gewobag hierfür Möglichkeiten.

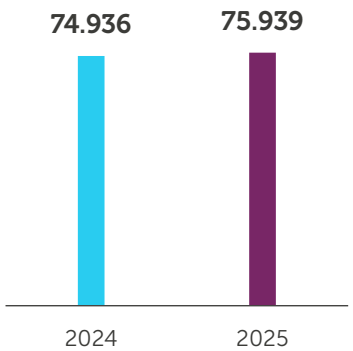
Erfüllung Kooperationsvereinbarung
(Neuvermietung im Bestand)



KundInnenzufriedenheit
(Gesamtzufriedenheit)

72 %

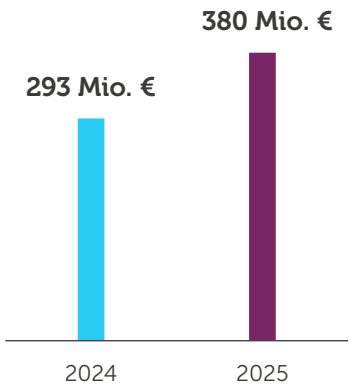
Entwicklung Gesamtbestand
(in Wohneinheiten)



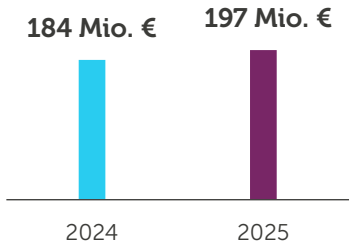
Entwicklung Neubau

1.005
fertiggestellte Wohnungen

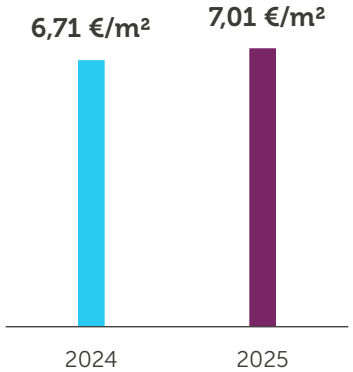
Neubauinvestitionen



Bestandsinvestitionen



Durchschnittliche Nettokaltmiete



Neubau

Die Gewobag setzt auf Neubau und auf die strategische Diversifizierung ihrer Angebote, um dem steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Dabei berücksichtigt sie unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen, darunter StudentInnen, SeniorInnen, Singles und Familien. Mit einer Miete ab 7 €/m² bei der Erstvermietung im Neubau und einem Anteil von über 80 Prozent der Wohnungen, die nur mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) bezogen werden können, erfüllt die Gewobag ihren Auftrag, breite Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Zugleich prägen steigende Kosten und komplexe Rahmenbedingungen die Baubranche, insbesondere durch erhöhte regulatorische, technische und ökologische Auflagen. Trotz dieser Herausforderungen konnten in den vergangenen fünf Jahren über 3.700 Wohnungen errichtet werden. Bis 2030 wird die Gewobag weitere 6.000 neue Wohnungen für Berlin bereitstellen.

Ohne staatliche Förderung ist sozialer Wohnungsbau derzeit jedoch nicht realisierbar. Doch wechselhafte Förderbedingungen können die Planung erschweren. In Berlin stehen zudem nur begrenzte Flächen für Wohnungswachstum zur Verfügung. Lange Planungszeiten verzögern die Projekte und behindern die Anpassung an neue politische Vorgaben, etwa an den „Bauturbo" oder das Schneller-Bauen-Gesetz.

Ungeachtet dieser Komplexität bleibt die Gewobag ihrem Auftrag treu, bezahlbaren Wohnraum anzubieten, die soziale Durchmischung zu fördern und den Berliner Wohnungsmarkt durch zielgruppengerechte Lösungen und geförderten Wohnraum zu stabilisieren.

Unser strategischer Ansatz

In der „Roadmap für 400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum" haben das Land Berlin und die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften vor 10 Jahren einen Wachstumskurs vereinbart, der die landeseigenen Wohnungsunternehmen dazu verpflichtet, ihre Bestände in dieser Zeit um zirka 80.000 Wohneinheiten zu erweitern. Die Roadmap ist eng verzahnt mit den Regelungen der Kooperationsvereinbarung über miet- und sozialpolitische Vorgaben. So müssen beispielsweise mindestens 50 Prozent der Fläche im Neubau preisgebunden sein **(siehe Abschnitt Sozialverträgliche Mieten ↗)**.

Aufbauend auf dieser Zielsetzung wurde die Roadmap 2.0 erarbeitet, die nach Abschluss der finalen Vereinbarung im Jahr 2026 in Kraft treten wird. Sie berücksichtigt neben den Wachstumszielen gleichrangig Klimaschutz sowie Bestandspflege und -erneuerung. Für alle landeseigenen Wohnungsunternehmen setzt sie unter anderem das Ziel, bis 2036 den Bestand auf 500.000 Wohnungen zu erweitern. Die Verantwortung für die Umsetzung der Roadmap liegt beim Gewobag-Vorstand, der die inhaltliche Ausgestaltung an die Bereichsleitung Strategische Unternehmensentwicklung (SUE) delegiert.

Unsere Neubauziele

Die Gewobag hat sich ambitionierte Ziele für den Neubau gesetzt, um ihr Portfolio zu erweitern und Angebote für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen. Das mit dem Berliner Senat vereinbarte Wachstumsziel entspricht zugleich dem Konzernziel und sieht vor, neben der Bestandserweiterung bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anzubieten. Für das Jahr 2026 plant die Gewobag, rund 2.000 neue Wohneinheiten fertigzustellen und damit ihren Bestand auf etwa 78.000 Wohnungen zu erweitern. Langfristig ist vorgesehen, bis 2036 etwa 6.700 Wohneinheiten fertigzustellen und den Gesamtbestand auf rund 82.700 Wohnungen zu vergrößern.

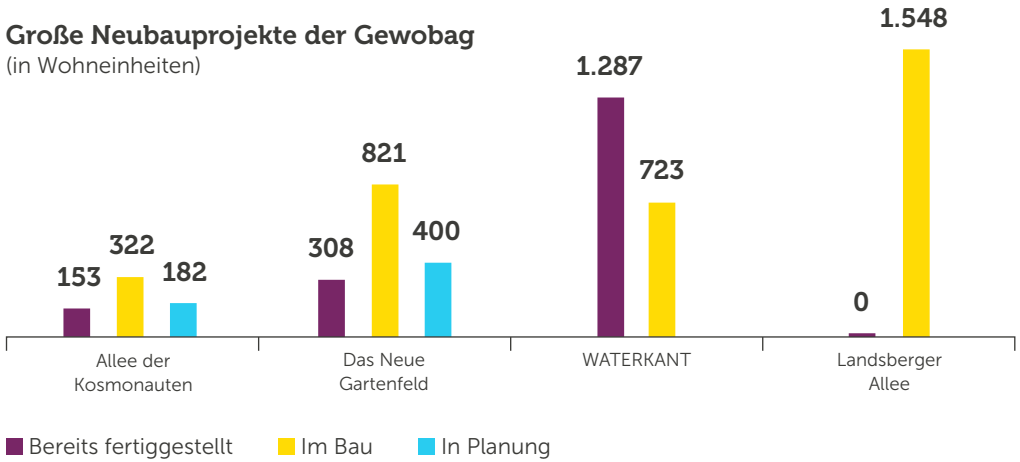
Initiativen im Berichtsjahr

Im Jahr 2025 hat die Gewobag über 1.000 Wohnungen in fünf Projekten fertiggestellt. Ende 2025 befanden sich zusätzlich über 3.500 Wohnungen im Bau. Hier folgen drei konkrete Beispiele:

Diesterwegstraße: Wohnen mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Integration

In der Diesterwegstraße in Prenzlauer Berg werden vier Wohngebäude und ein Gewerbeobjekt errichtet. Im Jahr 2025 stellte die Gewobag alle Wohngebäude mit insgesamt mehr als 90 Wohneinheiten fertig, darunter 70 Wohnungen für Geflüchtete mit rund 350 Wohnplätzen. Alle fünf Gebäude erfüllen den KfW-40-Standard und erhalten eine QNG-PLUS-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen).

Große Neubauprojekte der Gewobag
(in Wohneinheiten)



WATERKANT Berlin: Zukunftsquartier mit 2.500 Wohnungen und nachhaltiger Mobilität

Im Spandauer Stadtteil Haselhorst entsteht am östlichen Ufer der Oberhavel ein Wohnquartier mit rund 2.500 Wohnungen, Gewerbe- und Einzelhandelsflächen sowie einer Kita. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit der Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) realisiert. Die Gewobag errichtet zirka 2.000 Wohneinheiten, wovon über 1.280 bereits fertiggestellt wurden (2025: rund 190). Ein großer Teil der Wohnungen ist WBS-gebunden und bietet – je nach Fördermodell – bezahlbaren Wohnraum für Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen. Darüber hinaus errichtet die Gewobag eine moderne Quartiersgarage mit nachhaltigen Mobilitätslösungen.

Neues Gartenfeld: ein modernes Stadtquartier entsteht

Auf der ehemaligen Siemens-Industriebrache auf der Insel Gartenfeld in Berlin-Spandau entsteht ein „Stadtquartier der Zukunft" mit rund 3.700 Wohnungen, Gewerbeflächen, Schule, Kita und Nahversorgung. Die Gewobag realisiert auf 16 Baufeldern etwa 1.500 Mietwohnungen, über 50 Gewerbeflächen, ein Hotel und einen Mobility Hub. Die Wohnungen richten sich an unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen, wobei ein wesentlicher Anteil der Wohnungen WBS-gebunden sein wird. Alle Neubauten erfüllen den KfW-EH-55-Standard. 2025 wurden die ersten 300 Wohnungen fertiggestellt – ein Meilenstein nach langjähriger Entwicklung.

Das autoarme Quartier setzt auf ÖPNV, Fuß- und Radverkehr sowie Sharing-Angebote. Das Quartierswerk Gartenfeld sorgt für eine energieeffiziente Versorgung durch Abwärmenutzung, Wärmepumpen und Photovoltaik.

Zukünftige Initiativen

In 2026 wird die Gewobag weitere vier Bauvorhaben mit insgesamt rund 2.000 Wohnungen fertigstellen, unter anderem in den Großprojekten **Landsberger Allee ↗**, **WATERKANT ↗** und **Das Neue Gartenfeld ↗**. Ein großer Teil der Wohnungen ist weiterhin WBS-gebunden.

Landsberger Allee: Modulbauprojekt auf der Zielgeraden

Nach langjähriger Entwicklung soll 2026 ein Großteil der Wohnungen auf der ersten Modulbaustelle der Gewobag fertig gestellt werden. In Lichtenberg an der Landsberger Allee entstehen über 1.500 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und zahlreiche Gewerbeflächen für Einzelhandel und Dienstleistungen. Das Projekt wird in Zusammenarbeit mit der Daiwa House Modular Europe GmbH realisiert und setzt auf eine innovative modulare Bauweise. Über 3.000 Module werden regional in Fürstenwalde gefertigt, was Ressourcen schont und Bauabfälle reduziert. Begrünte Dächer, eine öffentliche Parkanlage und die Verwendung von Recyclingstahl sind weitere Aspekte, die zum nachhaltigen Konzept beitragen. Das Quartier stellt Wohnraum für diverse Zielgruppen bereit, ein Schwerpunkt liegt auf Studierenden. Außerdem zeichnet es sich durch sozialverträgliche Mieten, ein breites Spektrum an nachbarschaftlichen Angeboten sowie eine gute ÖPNV-Anbindung aus.

Ganzheitliche Quartiersentwicklung

Die Gewobag verwaltet einen bedeutenden Anteil der städtischen Flächen und Räume in Berlin. Rund 67 Prozent ihres Bestandes befinden sich in Quartieren, also zusammenhängenden Wohn- und Lebensräumen mit eigener Infrastruktur und sozialen Strukturen.

Die Betrachtung auf Quartiersebene – im Gegensatz zur Betrachtung einzelner Wohngebäude – ermöglicht eine ganzheitliche und effiziente Planung und Umsetzung, weil unterschiedliche Bedarfe im Quartier besser aufeinander abgestimmt werden können. Als Verwalterin eines großen und vielfältigen Bestandes erkennt die Gewobag ihre besondere Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung der Quartiere an und setzt gezielte Maßnahmen um, um dieser gerecht zu werden.

Der Bestand wird in 26 Quartiere gegliedert, von denen 11 prioritär behandelt werden. Eine sorgfältige Priorisierung ist erforderlich, da begrenzte Ressourcen und verfügbare Mittel gezielt dort eingesetzt werden sollen, wo der Bedarf am größten ist. 2025 hat die Gewobag rund 200 Mio. € in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestands investiert, was mehr als 38 €/m² entspricht. Von diesen Investitionen entfallen 40 Prozent auf Modernisierungs- und Klimaschutzmaßnahmen und 60 Prozent auf Instandhaltungsmaßnahmen.

Anteil von Wohneinheiten in Quartieren

2/3

Zentrale Herausforderungen der Quartiersentwicklung sind demografische Veränderungen und eine punktuell unausgewogene soziale Durchmischung. Insbesondere die zunehmende Verdichtung des Wohnraums lässt Außenanlagen als wichtige Ausgleichsflächen an Bedeutung gewinnen. Die Gewobag begegnet diesen Herausforderungen mit einem strategischen Ansatz, der auf langfristige Planung und nachhaltige Entwicklung abzielt. Damit übernimmt sie eine aktive Rolle, insbesondere dort, wo städtische Akteure nicht agieren können, und trägt zur integrativen Gestaltung der urbanen Infrastruktur bei.

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag setzt auf eine strategische Ausrichtung, die sich sowohl am Bauplan der kommenden 10 Jahre als auch an den spezifischen Bedürfnissen der einzelnen Quartiere orientiert. Anstatt Gebäude isoliert zu betrachten, werden die verschiedenen Dimensionen des städtischen Lebensraums übereinandergelegt, um die Lebensqualität in den Quartieren zu steigern. Dieser Ansatz umfasst unter anderem die energetische Sanierung, die Gestaltung von Freiflächen sowie die Verbesserung der Infrastruktur und Mobilität. Weitere Schwerpunkte liegen auf sozialer Teilhabe und der Förderung sozialer Durchmischung in den Quartieren.

Dabei werden die Themen Bestandsinvestitionen, Neubau und soziales Engagement sinnvoll aufeinander abgestimmt, um Synergien zu schaffen. Im Fokus stehen die 11 priorisierten Quartiere, für die im Jahr 2025 in internen Quartierskonferenzen Maßnahmen erarbeitet wurden. Nahezu alle priorisierten Quartiere sind im Bauplan berücksichtigt und eingebunden in umfangreiche Modernisierungsprojekte. Die jährliche KundInnenzufriedenheitsanalyse (KZA) liefert zusätzliche Erkenntnisse zu den Bedarfen in den Quartieren, die in die bestehende Planung einfließen **(siehe Abschnitt KundInnenzufriedenheit ↗)**.

Eine besondere Rolle bei der Quartiersentwicklung nehmen die QuartierskoordinatorInnen ein. Sie sind einerseits AnsprechpartnerInnen vor Ort und vertreten andererseits als ExpertInnen die Quartiersperspektive im Unternehmen. Die QuartierskoordinatorInnen arbeiten eng mit lokalen Stakeholdern und Mieterbeiräten zusammen, fördern die soziale Teilhabe und setzen sich für die Aktivierung der Nachbarschaften ein **(siehe Abschnitt Soziales Engagement ↗)**.

Verantwortlich für die ganzheitliche Quartiersentwicklung ist der Gewobag-Vorstand, der die inhaltliche Ausgestaltung an die Bereichsleitungen des Operativen Bestandsmanagements und der Strategischen Unternehmensentwicklung delegiert.

Unsere Ziele

Die Gewobag will ihre Quartiere nicht nur erhalten, sondern aktiv weiterentwickeln und zukunftsfähig gestalten. Ein langfristiges Ziel ist es, lebenswerte Nachbarschaften zu fördern, um die Lebensqualität der MieterInnen zu steigern und die städtische Infrastruktur an bestehende und kommende Herausforderungen, etwa an den demografischen Wandel, anzupassen. Durch Bestandspflege und Modernisierung von Gebäuden und Quartieren sollen sichtbare Verbesserungen geschaffen werden, die die Zufriedenheit unserer MieterInnen steigern. Um schnell spürbare Verbesserungen zu erzielen, werden kurzfristige Maßnahmen aus der KZA abgeleitet und nach Möglichkeit zeitnah umgesetzt. In den nächsten 10 Jahren plant die Gewobag rund 3 Mrd. € in die Klimastrategie, Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung zu investieren.

Initiativen im Berichtsjahr

Austauschformat Quartierskonferenzen

2025 hat die Gewobag 11 Quartierskonferenzen mit allen internen Quartiersbeteiligten durchgeführt. Hier wurden Informationen zu den einzelnen Quartieren gesammelt und daraus Maßnahmen abgeleitet sowie die zukünftige Ausrichtung der Quartiere erarbeitet. Es wurden sechs übergeordnete Themen festgelegt, woraus derzeit Quartierskonzepte entwickelt werden. Dazu zählen insbesondere die Qualifizierung der Außenanlagen, da diese einen notwendigen Ausgleich zum verdichteten Wohnen schaffen, sowie die Erstellung dezidierter Gewerbekonzepte.

Wassertorplatz: ganzheitliche Quartiersentwicklung in der Praxis

Das Kreuzberger Quartier Wassertorplatz ist eines der priorisierten Quartiere. Es umfasst rund 1.800 Wohnungen und 35 Gewerbeeinheiten, die überwiegend aus den 1970er-Jahren stammen. Im Rahmen der ganzheitlichen Quartiersentwicklung berücksichtigt die Gewobag neben klimaschutzrelevanten und technischen Faktoren auch funktionale, soziale und infrastrukturelle Aspekte. Dazu zählen insbesondere die Untersuchung von Nachverdichtungspotenzialen und spezifische Wohnangebote wie Wohn!Aktiv oder Studierendenwohnen. Auch Mobilitätskonzepte und die Gestaltung der Außenanlagen sind Teil der Quartiersentwicklung. Im Berichtsjahr wurden bei Objektbegehungen die allgemeinen Zustände und die tatsächlichen technischen und klimarelevanten Bedarfe erfasst und gebündelt. Daraufhin wurde die Klimastrategie für das Quartier spezifiziert und es wurden Modernisierungsmaßnahmen vordefiniert. Für 2026 ist der Baustart für die ersten Abschnitte vorgesehen.

Zukünftige Initiativen

Für die priorisierten Quartiere erstellt die Gewobag **Quartierskonzepte,** in denen ganzheitliche Entwicklungsmaßnahmen gebündelt und transparent intern kommuniziert werden. Bereits laufende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden mit den Ergebnissen der KZA abgeglichen, um bei Bedarf nachzusteuern.

Bezahlbare und sozialverträgliche Mieten

Zentrales Anliegen der Gewobag bleibt es, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für MieterInnen aus allen Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,01 €/m² pro Monat im Jahr 2025 lagen die Mieten unter dem Durchschnitt des Berliner Wohnungsmarktes. Somit leistet die Gewobag einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung des angespannten Berliner Wohnungsmarktes.

Durchschnittliche Nettokaltmiete 2025
(pro Monat)

7,01 €/m²

Jährlich finden rund 7.000 Menschen in den über 75.900 Wohnungen der Gewobag ein neues Zuhause. Im Jahr 2025 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei Neuvermietungen im Bestand bei 9,37 €/m² pro Monat und damit rund 37 Prozent unter dem Berliner Durchschnitt. In den kommenden fünf Jahren wird das Angebot durch etwa 6.000 zusätzliche Neubauwohnungen erweitert, von denen ein großer Teil öffentlich gefördert ist und sich an Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen richtet. Die sozialverträglichen Mieten der Gewobag wirken aufgrund der Größe ihres Wohnungsbestands mietspiegeldämpfend und kommen somit der gesamten Stadtbevölkerung zugute.

Der Berliner Wohnungsmarkt bleibt jedoch angespannt: Wohnraummangel und die hohe Nachfrage nach günstigem Wohnraum stellen, besonders in begehrten Innenstadtlagen, große Herausforderungen dar. Gleichzeitig steigen die Kosten für Neubau, energetische Modernisierung und Instandhaltung. Moderate Mieterhöhungen sind angesichts der steigenden Kosten unvermeidlich, um die Balance zwischen sozialer Verantwortung und wirtschaftlicher Stabilität zu wahren. Die Gewobag sorgt mit adäquater Mietenentwicklung dafür, dass Wohnen langfristig bezahlbar bleibt. Ergänzend dazu werden in besonderen Härtefällen soziale Einzelentscheidungen getroffen, die beispielsweise Mietnachlässe ermöglichen. Zusätzlich bietet das Leistbarkeitsversprechen MieterInnen weitere Unterstützung. Mit diesen etablierten Maßnahmen stärkt die Gewobag ihre Rolle als verlässliche Partnerin für eine sozial gerechte und bezahlbare Wohnraumversorgung.

Unser strategischer Ansatz

Die strategische Ausrichtung der Gewobag in Bezug auf sozialverträgliche Mieten ist stark von regulatorischen Vorgaben geprägt. Dazu zählen unter anderem das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln), das Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (WoG Bln), die Mietpreisbremse und die Kooperationsvereinbarung. Für unsere MieterInnen gilt das Günstigkeitsprinzip, das sicherstellt, dass stets die für sie vorteilhafteste Regelung Anwendung findet. Aus der Kooperationsvereinbarung leitet die Gewobag klare Zielvorgaben ab, um sozialverträgliche Mieten sicherzustellen. Darüber hinaus soll die Organisationsanweisung „Transparente Wohnungsvergabe" eine chancengleiche, korruptionsfreie und transparente Vermietung gewährleisten **(siehe Kapitel Governance, Abschnitt Transparente Wohnungsvergabe ↗).** Die Gesamtverantwortung liegt beim Gewobag-Vorstand, der die Ausgestaltung an die Bereichsleitungen des operativen und kaufmännischen Bestandsmanagements delegiert.

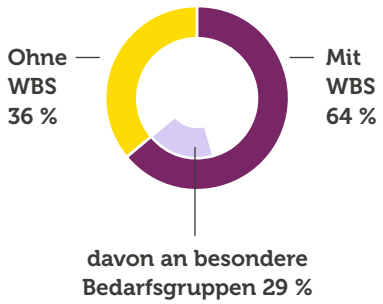
Die Kooperationsvereinbarung

Die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung" ist ein zentrales Instrument, mit dem das Land Berlin seit 2017 gemeinsam mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften bezahlbaren Wohnraum sichert. Die aktuelle Kooperationsvereinbarung wurde im Jahr 2024 geschlossen und gilt bis Ende 2027. Sie legt fest, dass 63 Prozent der Bestandswohnungen bei Wiedervermietung an Menschen mit WBS-Berechtigung zu vergeben sind. Zudem müssen mehr als 25 Prozent dieser Wohnungen an besondere Bedarfsgruppen wie Geflüchtete oder Obdachlose vermietet werden. Auch im Jahr 2025 hat die Gewobag diese Anforderungen übertroffen: Der Anteil bei Wiedervermietung lag bei 64 Prozent, davon gingen rund 29 Prozent der Wohnungen an besondere Bedarfsgruppen.

Ein weiterer zentraler Punkt der Kooperationsvereinbarung ist die Begrenzung der jährlichen Mieterhöhungen auf maximal 2,9 Prozent über den Gesamtbestand. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen sind dabei verpflichtet, ihre MieterInnen ausdrücklich auf das Leistbarkeitsversprechen hinzuweisen. Dieses stellt sicher, dass bei einer Änderung der persönlichen Umstände und im Falle von Mieterhöhungen die Nettokaltmiete auf 27 Prozent des Haushaltseinkommens abgesenkt werden kann, damit die Miete keine unzumutbare finanzielle Belastung darstellt.

Im Jahr 2025 wurde ein Wohnungswechsel-Angebot in die Kooperationsvereinbarung aufgenommen, das MieterInnen bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung unterstützt. Dieses Instrument trägt dazu bei, dem demografischen Wandel zu begegnen und den Wohnraum effizienter zu nutzen. **Weitere Informationen zur Kooperationsvereinbarung finden sich hier ↗.**

Erfüllung Kooperationsvereinbarung
(Neuvermietung im Bestand)



Unsere Ziele

Oberstes Ziel der Gewobag ist es, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Berlin zur Verfügung zu stellen. Dazu gehört auch, Haushalten mit geringem Einkommen sowie besonderen Bedarfsgruppen den Zugang zu preisgünstigen und angemessenen Wohnangeboten zu ermöglichen. Dieses Ziel ist in der Kooperationsvereinbarung fest verankert. Die Zielgrößen, etwa der Anteil der Bestandswohnungen, die bei Wiedervermietung an Menschen mit einer WBS-Berechtigung vergeben werden (63 Prozent), und die maximalen durchschnittlichen Mieterhöhungen (2,9 Prozent) werden durch ein 14-tägiges Controlling nachgehalten und gesteuert.

Zudem sollen MieterInnen transparent und barrierefrei informiert werden, um den Wohnraum effizient und bedarfsgerecht bereitzustellen. Ergänzend dazu will die Gewobag eine zügige Vermietung von Neubauwohnungen und eine schnelle Wiedervermietung sicherstellen, um Leerstand zu vermeiden. Eine zielgerichtete Vermarktung soll diesen Prozess unterstützen und MietinteressentInnen schneller zur passenden Wohnung führen.

Initiativen im Berichtsjahr

Überarbeitung der Gewobag-Website

Für eine transparentere Kommunikation gegenüber MieterInnen und InteressentInnen wurde die Website der Gewobag überarbeitet und um zwei wesentliche Funktionen ergänzt.

Zum einen steht dort ein **eigener WBS-Check** zur Verfügung, mit dem MietinteressentInnen und MieterInnen prüfen können, ob sie WBS-berechtigt sind. Für MieterInnen ist dies insbesondere im Rahmen des Leistbarkeitsversprechens relevant. MietinteressentInnen können zur schnelleren Orientierung bereits in der Bewerbungsphase frühzeitig feststellen, ob sie die Voraussetzungen für einen Wohnberechtigungsschein erfüllen.

Zum anderen wird das **Wohnungswechsel-Angebot** über die Gewobag-Website kommuniziert. MieterInnen, die in eine kleinere Wohnung umziehen möchten, können sich dort umfassend informieren. Ein Wohnungswechsel kann für MieterInnen eine finanzielle Entlastung bedeuten, da sich die Miete durch eine kleinere Wohnfläche verringern kann.

Erweiterung der Vermietungssoftware
Im Jahr 2025 hat die Gewobag in Zusammenarbeit mit den „Wohnungshelden" die im Vermietungsprozess genutzte Softwarelösung umfangreich überarbeitet und erweitert. Unter anderem wurde die gezielte Vermarktung von belegungsgebundenen Wohnungen in den unterschiedlichen WBS-Kategorien – von 140 bis 220 – maßgeblich verbessert.

Zukünftige Initiativen

Um Massenbesichtigungen vor Ort zu vermeiden, wird die Gewobag zukünftig **Online-Besichtigungen** anbieten. So können InteressentInnen schon im Vorfeld entscheiden, ob eine Wohnung für sie infrage kommt.

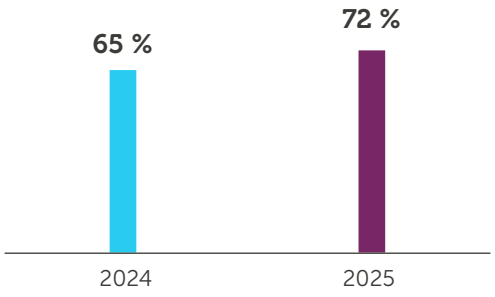
Mit der **Einrichtung eines Mietvertragsbüros im Spreebogen** kann die Gewobag zukünftig mehr Termine zur Mietvertragsunterzeichnung anbieten und bis zu 30 Mietverträge pro Tag abschließen.

KundInnenzufriedenheit

Die Zufriedenheit der Gewobag-MieterInnen hat für uns oberste Priorität. Sie bildet das Fundament für jegliches Handeln und wirkt sich auf alle Bereiche des Unternehmens aus. Neben der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum bietet die Gewobag ein umfassendes Dienstleistungsangebot rund um die Wohnung an und stärkt mit sozialem Engagement den nachbarschaftlichen Zusammenhalt. Dabei setzt die Gewobag auf schnelle Erreichbarkeit, aktive Präsenz in den Wohnquartieren und eine klare, verbindliche Kommunikation. So soll das direkte Wohnumfeld positiv beeinflusst und die Lebensqualität der BewohnerInnen nachhaltig verbessert werden.

Die Steigerung der KundInnenzufriedenheit war ein Vorstandsziel für 2025 und wird es auch 2026 bleiben. Im Jahr 2025 ergab die KundInnenzufriedenheitsanalyse (KZA), dass sich die Gesamtzufriedenheit der Gewobag-MieterInnen auf 72 Prozent gesteigert hat. Die Analyse zeigt, dass der Zustand der Gebäude und Außenanlagen sowie die Servicequalität die Zufriedenheit der MieterInnen maßgeblich beeinflussen. Aspekte wie die Sauberkeit in den Treppenhäusern, die ordnungsgemäße Müllentsorgung und eine regelmäßige Instandhaltung stellen hierbei zentrale Herausforderungen dar. Zudem erschwert der Fachkräftemangel die Verfügbarkeit qualifizierter HandwerkerInnen, was notwendige Reparaturen verzögern kann. Die steigende Anzahl an Anfragen im Kundenservice führt zudem zu längeren Bearbeitungszeiten.

KundInnen-Gesamtzufriedenheit



Diesen Herausforderungen begegnet die Gewobag durch klare Investitionsschwerpunkte, die eine ganzheitliche Quartiersentwicklung unterstützen, sowie durch optimierte Prozesse und die Einbindung verlässlicher Dienstleister. Ergänzend werden klare Meldeketten und Notfallprozesse etabliert, um die Zeiten bis zur technischen Ertüchtigung zu überbrücken. Diese Maßnahmen und deren konsequente Weiterentwicklung tragen dazu bei, die Zufriedenheit der MieterInnen weiter zu steigern.

Unser strategischer Ansatz

Die KundInnenzufriedenheit ist ein Schwerpunkt unserer Unternehmensstrategie. Für die Gewobag gilt der Leitsatz: „KundInnenzufriedenheit entsteht durch KundInnenorientierung". Relevante Unternehmerische Entscheidungen werden stets durch die Perspektive der MieterInnen reflektiert.

Das Programm Kompass bündelt alle Aktivitäten zur Erhöhung der KundInnenzufriedenheit und stellt die Bedürfnisse der MieterInnen in den Mittelpunkt. Es beinhaltet die kontinuierliche Weiterentwicklung von Quartieren, Wohnungen sowie von Services und Produkten, um den Erwartungen der MieterInnen gerecht zu werden. 14 klar definierte Projekte sind in Kompass gebündelt und in folgende vier Projekt-Cluster gegliedert: Bewirtschaftung, Eingangskanäle, Aufgaben/Prozesse und Kommunikation. Steckbriefe definieren, wann ein Projekt erfolgreich abgeschlossen ist, und sorgen für eine strukturierte Umsetzung. Ein zentraler Bestandteil von Kompass ist ein Monitoring- und Steuerungssystem, zu dem auch die KZA gehört. Es überprüft, ob die Maßnahmen die gewünschte Wirksamkeit erzielen.

Das Programm Kompass zielt nicht nur auf eine stärkere KundInnenorientierung ab, sondern auch darauf, die Effizienz von Prozessen und Schnittstellen im KundInnenkontakt zu erhöhen. Ein wichtiger Erfolgsfaktor für eine konsequente KundInnenorientierung ist die aktive Steuerung der Veränderungsprozesse. Dies umfasst Schulungen zur Befähigung der MitarbeiterInnen ebenso wie die kontinuierliche Weiterentwicklung der Unternehmenskultur **(siehe Kapitel MitarbeiterInnen, Abschnitt Aus- und Weiterbildung ↗).** Das Programm ist nur intern zugänglich. Verantwortlich ist der Gewobag-Vorstand, der die inhaltliche Umsetzung an die Bereichsleitung des Operativen Bestandsmanagements delegiert.

Unsere Ziele

Das zentrale mittelfristige Ziel der Gewobag ist, ein stabiles Gesamtzufriedenheitsniveau von über 80 Prozent zu sichern. Die Ermittlung erfolgt im Rahmen der KZA, die mindestens bis 2030 jährlich durchgeführt wird. Für 2026 wird eine Gesamtzufriedenheit von 74 Prozent angestrebt. Die Gewobag möchte für die über 150.000 MieterInnen ein kompetenter Partner auf Augenhöhe sein, der ihre Anliegen engagiert, effizient und lösungsorientiert bearbeitet.

Mit eigenen HauswartInnen will die Gewobag die Servicequalität steigern, eine direkte Ansprechbarkeit sicherstellen und die Nähe zu den MieterInnen stärken. Weitere Ziele sind eine zeitnahe Behebung von Mängeln sowie die Bereitstellung von Sonderbudgets für das Bestandsmanagement, um kleinere Maßnahmen zügig und unbürokratisch umzusetzen und auf spezifische lokale Bedürfnisse einzugehen.

Initiativen im Berichtsjahr

Erreichbarkeit und Sichtbarkeit erhöht

Die Gewobag hat die Öffnungs- und Servicezeiten ihrer Quartierbüros angepasst, um den KundInnenservice flexibler und zugänglicher zu gestalten. Zudem wurde die Rückmeldezeit auf Anfragen optimiert: Innerhalb von 48 Stunden wird entweder eine Lösung angeboten oder ein Status-Update bereitgestellt. Für die Kommunikation mit den MieterInnen setzt die Gewobag verstärkt auf persönliche Anrufe. So erhalten NeukundInnen acht Wochen nach dem Einzug einen Anruf, um sicherzustellen, dass das Mietverhältnis reibungslos verläuft und eventuelle Unklarheiten geklärt werden können.

Optimierte Betreuung bei Hauswartdiensten und Kleinreparaturen

Die Gewobag stellt eine verlässliche Präsenz vor Ort sowie eine effiziente Bearbeitung von Reparaturmeldung in den Mittelpunkt und leitet daraus gezielte Maßnahmen ab, um die Zufriedenheit nachhaltig zu steigern.

Mit der **Gründung der HausWart Plus Servicegesellschaft mbH** integriert die Gewobag eigene HauswartInnen in das Unternehmen. Die operative Tätigkeit wurde am 1. Juli 2025 aufgenommen. In einer Pilotphase werden rund 15.000 Wohnungen in Reinickendorf, Spandau und Pankow betreut, bevor ab dem 1. Juli 2026 der gesamte Wohnungsbestand der Gewobag folgt. Zum Start bestand das Team aus 41 MitarbeiterInnen, perspektivisch soll es auf etwa 180 anwachsen. Die Aufgaben umfassen die Sicherstellung von Sauberkeit, Ordnung und Verkehrssicherheit in den Beständen sowie die Meldung von Mängeln.

Auch im Bereich des **Kleinreparaturmanagements (KRM)** wurden Maßnahmen zur Effizienzsteigerung umgesetzt. Am 1. Juli 2025 hat ein neuer Dienstleister die Betreuung von etwa 15.000 Wohneinheiten übernommen. Ab Juli 2026 wird die Betreuung im Rahmen einer Mehrdienstleisterstrategie auf mehrere Partner verteilt. Diese Strategie ermöglicht eine flexible Organisation der Reparaturprozesse. Zusätzlich wird ein gemeinsames Prozessverständnis zwischen der Gewobag und den Dienstleistern entwickelt, um die Zusammenarbeit weiter zu optimieren.

Zukünftige Initiativen

HausWart Plus und KRM: Ausweitung auf den gesamten Bestand

Ab dem 1. Juli 2026 werden die HausWart Plus und die Dienstleister für das KRM ihre Leistungen auf den gesamten Gewobag-Bestand von über 75.900 Wohnungen ausweiten. Zur Vorbereitung werden mit der HausWart Plus bestehende Prozesse und Systeme getestet, um notwendige Optimierungen vorzunehmen. Für das KRM wird die Gewobag IT-Schnittstellen weiterentwickeln, um die Mängelbehebung zu beschleunigen und die Bearbeitung technischer Kleinstanliegen zu optimieren.

Digitalisierung und Automatisierung im Fokus

2026 wird die Gewobag Prozesse und Bearbeitungszeiten des Service-Centers neu definieren. So sollen unter anderem Bots in der KundInnenkommunikation dazu beitragen, die Bearbeitungszeiten zu verkürzen. Zudem erfolgt der Roll-out der überarbeiteten Gewobag-App mit verbessertem Design, optimierter Stabilität und höherer Bedienungsfreundlichkeit. Die App bietet MieterInnen alle wichtigen Informationen rund um ihren Mietvertrag und das Thema Wohnen kompakt auf einen Blick und wird schrittweise um zusätzliche Funktionen erweitert.

Soziales Engagement

Wohnraum und Wohnumfeld sind zentrale Aspekte des Lebens und prägen die Biografien der Menschen. Die Gewobag erkennt die Verantwortung, die mit der Bereitstellung von Wohnraum einhergeht, und setzt sich aktiv dafür ein, das Wohnumfeld zu bereichern und die Lebensqualität in den Quartieren nachhaltig zu fördern. Dazu schafft sie Begegnungsorte, baut Netzwerke in den Quartieren aus und fördert das nachbarschaftliche Miteinander durch die Initiierung und Unterstützung von Projekten und Veranstaltungen. 2025 hat die Gewobag 83 Projekte zusammen mit 51 Partnern umgesetzt.

Trotz eines breiten Angebots können jedoch nicht alle MieterInnen gleichermaßen erreicht werden. Die Ausgangslage ist herausfordernd. In den Quartieren ist die Gewobag nur einer von mehreren Akteuren, wodurch ihre Einflussmöglichkeiten begrenzt sind. In Stadtrandlagen erschwert zusätzlich eine oft unzureichende Infrastruktur die Umsetzung sozialer Maßnahmen.

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, baut die Gewobag gezielt Kooperationen mit Partnern auf. Dabei werden diese unter anderem durch Spenden, Sponsoring, Mietverzichte oder den Einsatz eigener Ressourcen, wie Räume, finanzielle Mittel und Know-how unterstützt. Mit der Bereitstellung von Räumen und Flächen für soziale Nutzungen sowie der Förderung wohnortnaher, informeller Angebote unterstützt sie den Zugang und die soziale Teilhabe der BewohnerInnen und trägt langfristig zur Entwicklung eines vielfältigen und lebenswerten Wohnumfelds bei.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Gestaltung von Außenanlagen, die in verdichteten städtischen Gebieten als Ausgleichsflächen immer wichtiger werden. Die Gewobag qualifiziert diese Flächen, um sie für die MieterInnen attraktiv zu gestalten. Darüber hinaus werden Gemeinschafts- und Sicherheitsräume geschaffen, die insbesondere für Menschen in belastenden Lebenssituationen von großer Bedeutung sind.

83
soziale Projekte

umgesetzt zusammen mit

51
Partnern

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag verankert ihr soziales Engagement strategisch in der ganzheitlichen Quartiersentwicklung und richtet es gezielt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen aus. Der Fokus liegt dabei auf der Quartiersebene, da hier die größten Hebel für nachhaltige Veränderungen bestehen.

Austauschformate wie Quartierskonferenzen dienen dazu, quartiersübergreifende und spezifische Maßnahmen im Dialog zu erarbeiten. Zur Stärkung der lokalen Netzwerke leisten die QuartierskoordinatorInnen einen wichtigen Beitrag. Sie nehmen an Netzwerkrunden und Gremien teil, um Synergien mit lokalen Akteuren zu nutzen und gemeinsam Angebote für bestehende Bedarfe zu entwickeln **(siehe Abschnitt Ganzheitliche Quartiersentwicklung ↗)**. Die Verantwortung trägt der Gewobag-Vorstand, der die inhaltliche Ausgestaltung an die Bereichsleitungen der Strategischen Unternehmensentwicklung und des Operativen Bestandsmanagements delegiert. Eine Quartiersstrategie ist nicht veröffentlicht.

Ein wichtiger Bestandteil des sozialen Engagements ist die 2013 von der Gewobag gegründete Stiftung Berliner Leben. Sie fördert Kunst und Kultur, Sport sowie Projekte der Kinder-, Jugend- und Altenhilfe und ergänzt mit ihren Angeboten die quartiersbezogenen Aktivitäten der Gewobag. Weitere Informationen dazu finden sich auf der **Stiftungs-Website ↗**.

Unsere Richtlinie für Sponsoring und Spenden

Die Gewobag steuert ihr soziales Engagement durch eine konzernweite Richtlinie für Sponsoring und Spenden. Mit dieser Richtlinie verfolgt sie das Ziel, einen einheitlichen und objektiven Umgang mit Sponsoring- und Spendenanfragen zu gewährleisten. Anhand nachprüfbarer Verfahrens- und Beurteilungskriterien wird eine transparente und objektive Vergabe sichergestellt. Die Richtlinie regelt Zuständigkeiten, den Prozess bei Anfragen sowie die Dokumentation und Evaluation im Nachgang.

Die Verantwortung für den Einsatz von Spenden und Sponsoring trägt der Gewobag-Vorstand. Lokale Projekte werden an die Leitung der Stabsstelle Soziale Quartiersentwicklung und Projekte mit berlinweiter Wirkung an die Bereichsleitung Kommunikation und Gremien delegiert. Die Richtlinie wird derzeit überarbeitet.

Unsere Ziele

Mit ihrem sozialen Engagement will die Gewobag lebenswerte Quartiere schaffen, erhalten und weiterentwickeln. Ziel ist es, die Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Quartier zu stärken, nachhaltige und belastbare Netzwerke zu etablieren sowie soziale Teilhabe zu ermöglichen.

Dazu will sie die soziale Infrastruktur in den Quartieren ausbauen und Partnerschaften verstetigen. Die Außenanlagen der Gewobag sollen qualifiziert und belebt werden. Zudem soll das nachbarschaftliche Engagement der MieterInnen gestärkt sowie die Kommunikation und der Zusammenhalt im Quartier gefördert werden.

Initiativen im Berichtsjahr

Urban Gardening: gemeinschaftliches Gärtnern gefördert

Einen wichtigen Beitrag zur Verwirklichung unserer Ziele leisten Urban-Gardening-Projekte, die durch die Unterstützung von nachbarschaftlichen Gartengruppen, die Bereitstellung geeigneter Flächen und die Installation von Regentonnen nachhaltig zur Aufwertung des Wohnumfelds beitragen. Insgesamt unterstützt die Gewobag derzeit 16 Urban-Gardening-Initiativen an sieben Standorten. Die Schonung von Ressourcen und die Förderung von Biodiversität sind dabei wichtige Grundsätze. Im Jahr 2025 wurden an verschiedenen Standorten fünf Regenwassertonnen installiert und im Rahmen von vier Urban-Gardening-Kooperationen verschiedene neue Beetflächen zur Verfügung gestellt.

Im Gemeinschaftsprojekt „Grüne Blase" im Quartier Heerstraße engagiert sich die Gewobag bereits seit 2015. Hier werden jedes Jahr Beete an Interessierte vergeben. Die Gewobag fördert das Projekt als Sponsorin und richtete 2025 die Feier zum 10-jährigen Jubiläum aus.

Sportangebote und Aufwertung von Spiel- und Sportplätzen

Im Jahr 2025 hat die Gewobag in vier Quartieren Spielplätze aufgewertet und erweitert, in zwei Quartieren Bewegungsparcours installiert und in einem Quartier Sportflächen erneuert. Ein Ort, an dem alle drei Bereiche berücksichtigt wurden, ist die Rollbergesiedlung in Reinickendorf.

Hier hat die Gewobag neue Spielgeräte und eine Sitzgruppe installiert sowie die Grünfläche um den Spielplatz neu bepflanzt. Zusätzlich erhielt die Siedlung einen Bewegungsparcours mit verschiedenen Sportgeräten. Diese frei zugängliche Sportfläche richtet sich an Jugendliche, Erwachsene und SeniorInnen. Darüber hinaus wurde ein Teil des Bolzplatzes saniert und es entstanden ein neuer Fußball- sowie ein Basketballplatz. Alle drei Initiativen wurden feierlich eingeweiht. Für alle genannten Maßnahmen kamen Fördermittel zum Einsatz.

Die Gewobag stärkt den Zusammenhalt in den Quartieren auch durch die Finanzierung von Sportinitiativen, die sich an alle Generationen richten und die Gesundheit und das Gemeinschaftsgefühl gleichermaßen fördern. In der Rollbergesiedlung wird die Mädchen- und Jungenfußballmannschaft in Zusammenarbeit mit der Grundschule und der Kinder- und Jugendsozialarbeit gefördert.

Mitmachen für die Umwelt: Kampagnen zu Müll und Recycling

Die Gewobag hat insgesamt 15 Veranstaltungen zum Thema Müll unterstützt oder organisiert, viele Projekte umgesetzt und Kampagnen ins Leben gerufen: von Kleinstmaßnahmen zur Müllvermeidung oder zum Recycling bis hin zu einer mobilen Fahrradwerkstatt, Clean-up-Days, Flohmärkten und der Teilnahme am Zero Waste Award. Den 3. Platz gewann hier der Verein „Yesil Cember" für sein Umwelt- und Gesundheitsfest, das in Zusammenarbeit mit den Quartiersmanagements Wassertorplatz und Zentrum Kreuzberg sowie dem Wohnungsbauunternehmen HOWOGE organisiert wurde.

Zukünftige Initiativen

Auch 2026 wird sich die Gewobag vielfältig sozial engagieren. Unsere KundInnenzufriedenheitsanalyse zeigt, dass Müll ein Problem in unseren Quartieren darstellt. Deshalb wird die Gewobag neue Kooperationen eingehen, um **Projekte für Jugendliche und Kinder zu den Themen Müll und Recycling** durchzuführen. Auch bestehende Kooperationen und Projekte werden fortgeführt.

Zudem werden die Teams der Quartiersentwicklung und **Gewerbevermietung** Arbeitsabläufe erarbeiten, um freie Gewerbeflächen so zu belegen, dass sie einen Mehrwert für die AnwohnerInnen schaffen.

Mietergremien und Partizipation

Mit ihren mehr als 150.000 MieterInnen setzt die Gewobag auf einen aktiven Austausch, um deren Bedürfnisse und Wünsche zu kennen. Partizipation und Mietergremien sind dabei essenziell für die Kommunikation in beide Richtungen und ermöglichen einen offenen Dialog zwischen der Gewobag und ihrer Mieterschaft sowie den Nachbarschaften. Der direkte Austausch ist entscheidend, um gegenseitiges Verständnis zu schaffen, Vertrauen zu stärken und damit die Zufriedenheit zu erhöhen.

Mietergremien

Die Mietergremien – Mieterrat und Mieterbeiräte – sind unabhängige Interessenvertretungen, die von der Gewobag in ihrer Arbeit unterstützt werden. Sie bieten wertvolle Einblicke in die Bedarfe der Mieterschaft, bündeln deren Anliegen und Wünsche und vermitteln zwischen den MieterInnen und der Gewobag.

Unsere 17 Mieterbeiräte mit insgesamt 67 Mitgliedern agieren auf Quartiersebene und arbeiten auch mit unseren QuartierskoordinatorInnen zusammen. Dabei werden rund 60 Prozent des Gewobag-Bestands von Mieterbeiräten abgedeckt. Der Mieterrat ist die unternehmensweite Interessenvertretung der MieterInnen mit zehn Mitgliedern aus fünf Wahlbezirken. Er entsendet ein Mitglied in den Aufsichtsrat der Gewobag, das dort über ein Stimmrecht verfügt, wodurch die MieterInnen an der strategischen Planung des Unternehmens beteiligt sind. Innerhalb des Gewobag-Konzerns fungiert das Mietergremienmanagement als zentrale Anlaufstelle für die Interessenvertretungen der Mieterinnen und Mieter. Es gewährleistet die Arbeitsfähigkeit dieser Gremien, begleitet ihre Tätigkeit durch umfassende Informationen und passende Veranstaltungsformate und sorgt zudem für die ordnungsgemäße Durchführung aller Wahlen.

Laut Ergebnis der KundInnenzufriedenheitsanalyse (KZA) sind die Mietergremien bei den MieterInnen noch weitgehend unbekannt, was zu einer geringen Wahlbeteiligung von unter 10 Prozent führt. Die Gewobag setzt daher auf Informationskampagnen, die 2025 bereits zu mehr Kandidaturen und Wahlen geführt haben.

Unser strategischer Ansatz

Um die Zusammenarbeit mit den Mietergremien klar zu regeln, wurden Satzungen für beide Gremien von der Anstalt öffentlichen Rechts „SIWO"[1] und den landeseigenen Wohnungsunternehmen gemeinsam mit den Mietergremien entwickelt. Grundlage ist das WUAusrStärkG BE[2]. Die Satzungen definieren den jeweiligen Zweck und die Aufgaben der Mietergremien sowie die Rahmenbedingungen für die Zusammenarbeit zwischen der Gewobag und den Mietergremien sowie den Mietergremien miteinander. Die Verantwortung für das Gremienmanagement liegt bei der Bereichsleitung Kommunikation und Gremien, delegiert durch den Vorstand. Zudem unterstützt die Anstalt öffentlichen Rechts SIWO die Mietergremien bei der Vernetzung und in ihrer Arbeit.

Unsere Ziele

Die Gewobag will gemeinsam mit den Mietergremien Strukturen und Formate schaffen, die den MieterInnen die Mitwirkung erleichtern, sie zur aktiven Beteiligung ermutigen und ihre Selbstwirksamkeit im Quartier fördern. Sie möchte den Zusammenhalt und die Gemeinschaft der MieterInnen in den Quartieren sowie die Vernetzung innerhalb und zwischen den Mietergremien stärken. Darüber hinaus soll die Bekanntheit der Mietergremien gesteigert, mehr KandidatInnen gewonnen und die Zusammenarbeit sowie das gegenseitige Verständnis kontinuierlich verbessert werden.

Initiativen im Berichtsjahr

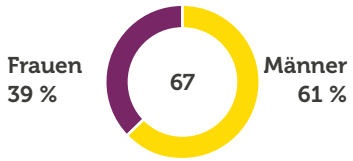
Die Gewobag konnte mit ihrem **KandidatInnen-Aufruf über Social Media** und der **Neugestaltung der Wahlunterlagen** einen deutlichen Erfolg verzeichnen: Während sich 2024 noch 37 KandidatInnen in neun Wahlbezirken zur Wahl stellten, waren es 2025 bereits 67 in 10 Wahlbezirken. In neun von 10 Quartieren, in denen zu Mieterbeiratswahlen aufgerufen wurde, konnten erfolgreich Wahlen durchgeführt werden.

Zukünftige Initiativen

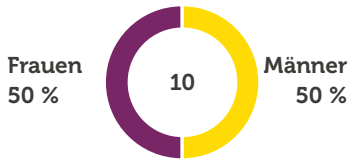
Im Jahr 2027 wird die Gewobag die **Mieterratswahl** erstmals mit allen landeseigenen Wohnungsunternehmen zusammen durchführen. Durch gemeinsame Aufrufe und Aktionen soll mehr Aufmerksamkeit generiert werden. 2026 wird die Gewobag die Wahl ankündigen und einen Aufruf an die MieterInnen starten, sich als KandidatInnen für den Mieterrat oder für die Wahlkommission zu bewerben. In acht Wahlbezirken finden darüber hinaus **Mieterbeiratswahlen** statt.

Mitglieder in den Mietergremien

Mieterbeiräte



Mieterrat



[1] SIWO: Sicheres Wohnen – Beteiligung, Beratung, Prüfung.

[2] Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung.

Partizipation

Mit partizipativen Verfahren, in denen die MieterInnen ihre Perspektiven aktiv einbringen können, engagiert sich die Gewobag für mehr Teilhabe. Durch die frühzeitige Einbindung der MieterInnen in die Planung von Bau- und Umgestaltungsmaßnahmen entstehen Akzeptanz, Planungssicherheit und eine stärkere Identifikation mit dem Wohnumfeld. Partizipation trägt zudem zur langfristigen Qualitätssicherung bei und hilft, Nutzungskonflikte zu lösen. Auch Anforderungen von Förderprogrammen, die zunehmend partizipative Elemente voraussetzen, werden so erfüllt.

Die Gewobag setzt auf „Aktion statt Reaktion" und nutzt geplante Maßnahmen gezielt für eine identifikationsfördernde Beteiligung. Sie gestaltet Partizipationsprozesse mittels transparenter Kommunikation und methodischem Know-how. MieterInnen werden über gezielte Information und Mitgestaltung eingebunden, etwa bei der Planung von Außenanlagen. Erfahrungen zeigen, dass diese Anlagen so weniger von Vandalismus betroffen sind. Die soziale Quartiersentwicklung und externe Stakeholder wie Bezirksämter oder Bürgerinitiativen werden ebenfalls in die Prozesse einbezogen.

Personen, die an Partizipationsprozessen teilgenommen haben

885

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag setzt die Berliner „Leitlinie für Partizipation im Wohnungsbau" um, die verschiedene Stufen der Beteiligung – von Information über Konsultation bis hin zu Mitgestaltung und Mitentscheidung – definiert. Die Leitlinie legt Qualitätskriterien fest, bietet einen verlässlichen Rahmen für die Beteiligung und schafft Vertrauen und Erwartungsklarheit. Darüber hinaus legt die Gewobag einen besonderen Schwerpunkt darauf, AnwohnerInnen in bereits bestehenden Quartieren aktiv in die Gestaltung und Weiterentwicklung ihres Wohnumfelds einzubeziehen, um die Identifikation zu stärken und Wertschätzung auszudrücken.

Unsere Ziele

Die Gewobag verfolgt das Ziel, durch partizipative Prozesse ihre Reputation und die Akzeptanz für ihre Vorhaben zu stärken. Frühzeitige Information und Einbindung der MieterInnen, AnwohnerInnen und Stakeholder fördern das Verständnis für Baumaßnahmen, steigern die KundInnenzufriedenheit und ermöglichen es, Sorgen und Vorschläge frühzeitig zu adressieren. Um sicherzustellen, dass die Quartiere auch aus Sicht der BewohnerInnen als lebenswert wahrgenommen werden, richtet die Gewobag Umgestaltungen und Bauvorhaben an deren tatsächlichen Bedürfnissen aus. Durch die Beteiligungsformate will die Gewobag vielfältige Perspektiven einbinden und so das Potenzial für innovative Lösungen fördern.

Initiativen im Berichtsjahr

ONE WALL am Magistratsweg: Lieblingsorte des Quartiers künstlerisch verewigt

Im Quartier Heerstraße/Maulbeerallee in Spandau konnten die BewohnerInnen bei vier Veranstaltungen auf einer begehbaren Quartierskarte und online ihre Lieblingsorte und Aktivitäten am Heimatort markieren. Die Gewobag erreichte mit diesen Veranstaltungen viele Menschen unterschiedlichen Alters, darunter viele Kinder. Aus den 450 Stimmen kristallisierten sich 10 Lieblingsorte heraus. Gemeinsam mit der Künstlerin Jumu Monster wurden diese Orte auf einer Fahrradtour durch das Quartier erkundet. Anschließend schuf die Künstlerin ein 50 Meter hohes Wandbild (ONE WALL) am Magistratsweg 10, das diesen Lieblingsorten gewidmet ist und als gemeinsames Projekt der Gewobag und der Stiftung Berliner Leben realisiert wurde. Zusätzlich bemalte eine Schulklasse eine kleine Mauer im Quartier. Ihren Abschluss fand die Aktion mit einem Quartiersfest.

Partizipation in Aktion: Projekte im Quartier WATERKANT

Am Ende des 2025 durchgeführten umfassenden Beteiligungsprozesses im Hinblick auf die Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude der „Neuen Pulverfabrik" im Neubauprojekt WATERKANT in Spandau standen zwei zentrale Ergebnisse. Zum einen entstand ein Konzept für ein Stadtteilzentrum, das vom Gemeinwesenverein Haselhorst e.V. betrieben werden soll, der ein vielfältiges Programm sowie soziale Beratung anbieten wird. Bei der Umsetzung des Stadtteilzentrums wirken das Bezirksamt Spandau, die Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung sowie die Gewobag als Kooperationspartner zusammen. Zum anderen wird der Verein „Sultans e.V." einen Jugendbegegnungsort mit Schwerpunkt Boxsport schaffen, der Sportangebote und Hausaufgabenhilfe für Jugendliche umfasst.

In einem weiteren Partizipationsverfahren konnten Kinder und Jugendliche aktiv an der Gestaltung eines naturnahen Spielgeländes mitwirken. Das Ergebnis ist ein Quartierspielplatz für 6- bis 18-Jährige, der ihre Bedürfnisse berücksichtigt.

Zukünftige Initiativen

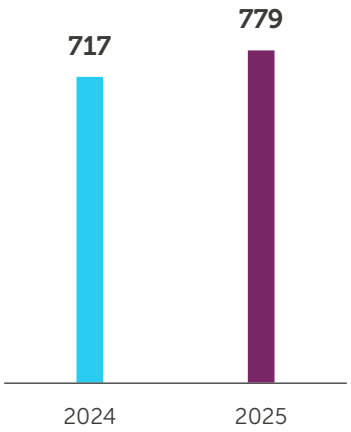
Aufgrund des großen Erfolgs der **ONE WALL** im Magistratsweg wird die Gewobag gemeinsam mit der Stiftung Berliner Leben eine ähnliche Aktion am Falkenhagener Feld durchführen. Auch diese ONE WALL wird mit einem **Quartiersfest** eingeweiht.

Um die **Quartiersmitte in der Heerstraße** nach den Bedürfnissen der BewohnerInnen zu gestalten, wird die Gewobag im Frühjahr 2026 in Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement einen **Ideenmarkt** für die AnwohnerInnen veranstalten. Die Quartiersmitte wird voraussichtlich im Sommer 2027 fertiggestellt und mit einem Fest eingeweiht.

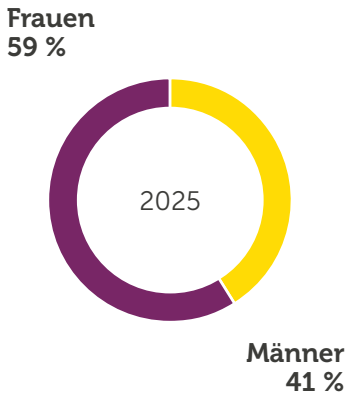
MitarbeiterInnen

Unsere Arbeits- und Lebenswelt ist geprägt von Volatilität, Unsicherheit, Komplexität und Ambiguität (VUKA-Welt). In diesem Umfeld stoßen klassische Planungs- und Steuerungslogiken zunehmend an ihre Grenzen, da Veränderung längst zum Dauerzustand geworden ist. Auch die Gewobag sieht sich mit diesen Herausforderungen konfrontiert: Sie muss agiler und anpassungsfähiger werden, während sie gleichzeitig das wachsende Bedürfnis der MitarbeiterInnen nach Stabilität und Verlässlichkeit erfüllen muss. Um diesen Spagat zwischen Flexibilität und Stabilität zu meistern, setzt die Gewobag auf gezielte Maßnahmen, die sowohl die individuelle Entwicklung der MitarbeiterInnen als auch ein wertschätzendes und vielfältiges Arbeitsumfeld in den Fokus rücken.

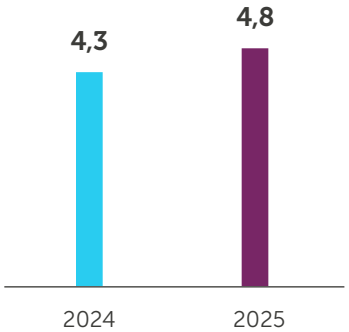
MitarbeiterInnen gesamt



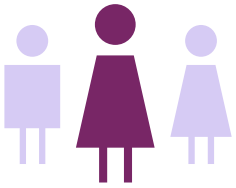
Geschlechterverteilung



Verhältnis Jahresgesamtvergütung Vorstand gegenüber Angestellten

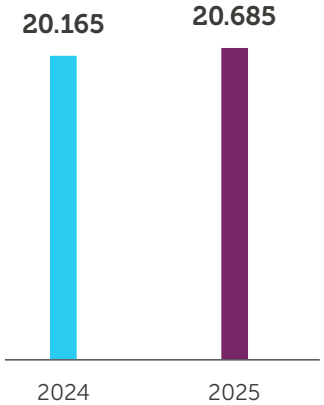


Anteil Frauen in Führungspositionen

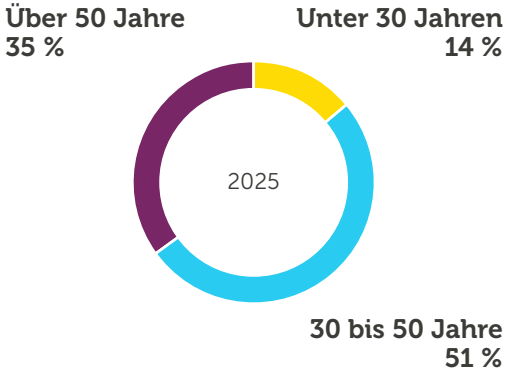


32 %

Schulungsstunden gesamt



Altersstruktur



Attraktive Arbeitgeberin

Der gesellschaftliche Auftrag der Gewobag besteht darin, langfristig bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Gesellschaft bereitzustellen. Eine entscheidende Ressource zur Erfüllung dieses Auftrags sind kompetente und motivierte MitarbeiterInnen. Allerdings stellen der demografische Wandel und der Fachkräftemangel eine Herausforderung für diese Ressource dar. Auch bei der Gewobag wird in den nächsten 10 bis 15 Jahren ein relevanter Teil der MitarbeiterInnen in den Ruhestand gehen. Aus diesem Grund ist es essenziell, die Gewobag als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren, um neue Talente zu gewinnen und aktuell im Unternehmen beschäftigte MitarbeiterInnen langfristig zu binden und weiterzuentwickeln. Die durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit von 10 Jahren zeigt, dass viele Beschäftigte der Gewobag über lange Zeit treu bleiben.

Durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit

10 Jahre

Ein wesentlicher Faktor dabei ist die Förderung einer ausgewogenen Balance zwischen Beruf, Familie und Privatleben. Die Gewobag bietet ihren MitarbeiterInnen zahlreiche Modelle wie Teilzeit, Gleitzeit und mobiles Arbeiten, um die individuelle Familien- und Lebenssituation optimal mit den beruflichen Anforderungen zu vereinbaren. Aktuell nutzen rund 11 Prozent der Belegschaft die Möglichkeit, in Teilzeit zu arbeiten. Darüber hinaus profitieren 69 Prozent der Beschäftigten von einer tarifvertraglichen Vergütung. Unabhängig davon erhalten MitarbeiterInnen in der Regel eine betriebliche Altersvorsorge sowie 30 Tage Urlaub im Jahr. Ergänzend bietet die Gewobag Unterstützung durch externe Beratungsdienste bei finanziellen Herausforderungen, ein Programm zum Stressmanagement sowie Hilfestellung bei Fragen rund um Kinderbetreuung oder die Pflege von Angehörigen. Fairness und Verlässlichkeit gehören zu den Leitprinzipien der Gewobag und tragen zu einer positiven Arbeitsatmosphäre bei.

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, bei dem Personalmanagement, Personalentwicklung sowie Organisations- und Kulturentwicklung eng miteinander verzahnt sind. Diese Themen werden nicht isoliert betrachtet, sondern gemeinsam gedacht und sind strategisch im Bereich Organisation, Personal und Kultur (OPEK) verankert. Dessen Leitung obliegt die Verantwortung für die Entwicklung und Umsetzung der Strategie. Dadurch wird sichergestellt, dass alle Maßnahmen aufeinander abgestimmt sind und die Arbeitgeberattraktivität nachhaltig stärken.

Ein zentraler Bestandteil dieser Strategie ist die Betrachtung der Weiterentwicklung der MitarbeiterInnen in enger Wechselwirkung mit ihrem gesamten Lebenszyklus im Unternehmen. Dieser beginnt beim Recruiting, setzt sich über Weiterbildungsangebote und die Begleitung in besonderen Lebensphasen wie der Elternzeit fort und endet schließlich mit dem Austritt. Die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben spielt dabei eine zentrale Rolle, um den MitarbeiterInnen in jeder Phase ihres Berufslebens passende Rahmenbedingungen zu bieten und sie bestmöglich zu unterstützen.

Gleichzeitig schafft das Unternehmen Möglichkeiten zur Übernahme von Verantwortung. Klare Führung und offene Lernräume stärken das Vertrauen innerhalb der Belegschaft, das die Grundlage für verantwortungsbewusstes Handeln und eine gute Zusammenarbeit bildet.

Darüber hinaus sorgen transparente Prozesse und verbindliche Standards für Verlässlichkeit und Sicherheit. Diese strukturellen Rahmenbedingungen geben den MitarbeiterInnen Orientierung und schaffen ein stabiles Arbeitsumfeld, das gleichzeitig Raum für persönliche und berufliche Weiterentwicklung bietet. Die Gewobag möchte eine Unternehmenskultur etablieren, die Stabilität und Agilität verbindet und so ihre Attraktivität als Arbeitgeberin fördert **(siehe Kapitel Governance, Abschnitt Verantwortungsvolle Unternehmenskultur ↗).**

Unsere Ziele

Die Gewobag verfolgt das Ziel, eine anpassungsfähige Organisation zu schaffen, die den Herausforderungen sich stetig wandelnder gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen gewachsen ist. Im Fokus steht die Gestaltung einer Arbeitsumgebung, die das Wohlbefinden, die Gesundheit und die langfristige Leistungsfähigkeit der MitarbeiterInnen fördert. Dabei wird auch die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben berücksichtigt.

Zudem soll die Organisation so gestaltet werden, dass sie sich im Einklang mit den Unternehmenszielen kontinuierlich weiterentwickeln kann. Ein modernes Führungsverständnis bereitet Führungskräfte auf neue Aufgaben vor und sorgt durch mehr Transparenz für eine effektive Nachfolgeplanung.

Initiativen im Berichtsjahr

Flexibles Arbeiten: erfolgreiche Umsetzung von Desksharing und Homeoffice

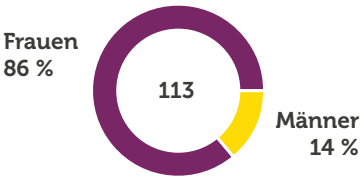
Am Gewobag-Firmensitz im Spreebogen wurde in den letzten Jahren schrittweise ein flexibles Arbeitsplatzkonzept nach dem Prinzip des „Desksharing" eingeführt. Dieser Prozess wurde nun 2025 erfolgreich abgeschlossen. Das Konzept bietet nicht nur moderne Arbeitsplätze, sondern fördert auch den bereichsübergreifenden Austausch zwischen KollegInnen und erleichtert die Zusammenarbeit. Für das Homeoffice stellt die Gewobag ihren MitarbeiterInnen eine hochwertige Ausstattung zur Verfügung, die ein produktives und effizientes Arbeitsumfeld ermöglicht. Die Umsetzung dieser Maßnahme hat die Arbeitskultur nachhaltig verändert und dazu beigetragen, neue MitarbeiterInnen für die Gewobag zu gewinnen.

Veränderungsprozesse gestalten: Professionalisierung der Change-Begleitung

Mit der systematischen Planung, Steuerung und Begleitung von Veränderungsprozessen möchte die Gewobag sicherstellen, dass Neuerungen – zum Beispiel bei Strukturen, Prozessen oder Technologien – oder kulturelle Anpassungen erfolgreich umgesetzt werden. Gleichzeitig sollen die MitarbeiterInnen befähigt werden, diese Entwicklungen anzunehmen und aktiv mitzugestalten. Im Jahr 2025 wurden hierfür ein gemeinsamer Change-Ansatz und ein einheitliches Vorgehen entwickelt. Zudem wurden Schulungsangebote für MitarbeiterInnen und Führungskräfte bereitgestellt sowie Kommunikations- und Beteiligungsformate umgesetzt.

Auch im Jahr 2026 wird die Gewobag ihr Change-Management weiter optimieren.

MitarbeiterInnen in Teilzeit
(gesamt)



Zukünftige Initiativen

Die Gewobag plant, im Jahr 2026 den **Jahresdialog** als neues Format für regelmäßige Jahresgespräche zwischen MitarbeiterInnen und Führungskräften zu entwickeln. Dieses Format soll nicht nur der Leistungsbewertung dienen, sondern auch gezielt Entwicklungspotenziale und Weiterbildungsbedarfe aufzeigen. Mit dem Jahresdialog setzt die Gewobag einen neuen Standard für ihr Führungsverständnis und betont die wichtige Rolle der Führungskraft in der Personalentwicklung.

Die Gewobag setzt sich dafür ein, Transparenz und Lohngleichheit entlang der Vorgaben des **Entgelttransparenzgesetzes** zu fördern. Im Jahr 2026 sollen klare Kriterien für die Entlohnung von außertariflichen MitarbeiterInnen entwickelt werden. Gleichzeitig werden Prozesse für die Berichtspflicht eingeführt, um die Gehaltsstrukturen nachvollziehbar zu machen und eine gerechte Gestaltung zu unterstützen. Ab 2027 plant die Gewobag, einen Bericht zur Gleichstellung und Entgeltgleichheit zu erstellen und diesen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zugänglich zu machen.

Das **MitarbeiterInnen-Portal** ermöglicht den MitarbeiterInnen, ihre Arbeitszeit zu erfassen, Urlaubsanträge zu stellen oder persönliche Angaben zu ändern. Zudem werden die Gehaltsabrechnungen über das Portal bereitgestellt. Neben der Web-Anwendung gibt es bereits eine nutzerfreundliche App. 2026 und 2027 werden die Funktionen des Portals sukzessive erweitert.

Anteil der durch Tarifverträge abgedeckten Belegschaft

69 %

Aus- und Weiterbildung

Unsere Arbeitswelt befindet sich in einem stetigen Wandel, der neue Anforderungen an Fach- und Sozialkompetenzen mit sich bringt. Um die MitarbeiterInnen bestmöglich auf diese Veränderungen vorzubereiten, fördert die Gewobag mit ihren Aus- und Weiterbildungsprogrammen gezielt die persönliche und berufliche Entwicklung. Im Jahr 2025 haben 90 Prozent der MitarbeiterInnen an Weiterbildungen teilgenommen und durchschnittlich 27 Stunden absolviert. Im Mittelpunkt stehen sowohl der Erwerb klassischer Fach- und Soft Skills als auch die Stärkung digitaler Kompetenzen, um den Herausforderungen moderner Arbeitsprozesse gerecht zu werden.

Jungen Menschen bietet die Gewobag zudem ein wirkungsvolles Ausbildungsprogramm und eine attraktive Vergütung nach dem aktuellen Tarif der Wohnungswirtschaft. Derzeit profitieren 28 Auszubildende und dual Studierende von den vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten, wodurch langfristige Perspektiven innerhalb des Unternehmens geschaffen werden.

90 %

der MitarbeiterInnen haben an Weiterbildungen teilgenommen

Unser strategischer Ansatz

Weiterbildung ist für die Gewobag nicht nur ein Instrument zur Qualifizierung, sondern ein zentraler Bestandteil der Strategie, eine attraktive Arbeitgeberin zu sein. Der ganzheitliche Ansatz betrachtet die Weiterentwicklung der MitarbeiterInnen in enger Verbindung mit ihrem gesamten Lebenszyklus im Unternehmen. Besonderer Wert wird auf die Förderung von Innovationsfähigkeit, Eigenverantwortung und Befähigung gelegt, um sowohl die individuelle Entwicklung als auch die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu stärken.

Unsere Ziele

Die Gewobag möchte die Fähigkeiten und Kompetenzen ihrer MitarbeiterInnen kontinuierlich stärken, um sie bestmöglich auf zukünftige Herausforderungen vorzubereiten. Ein Schwerpunkt liegt darauf, Entwicklungsbedarfe frühzeitig zu erkennen und individuelle Potenziale gezielt zu fördern.

Mit der Gewobag-Akademie soll dauerhaft ein vielseitiges und bedarfsorientiertes Weiterbildungsangebot bereitgestellt werden. Langfristig wird angestrebt, eine nachhaltige Lernkultur zu etablieren, die kontinuierliche Entwicklung ermöglicht und die Zukunftsfähigkeit der Organisation sichert.

Initiativen im Berichtsjahr

Die **Verstetigung und Erweiterung der Gewobag-Akademie** war ein Schwerpunkt im Jahr 2025. Die Akademie ist der Ort, an dem die Weiterbildungs- und Entwicklungsthemen der Gewobag zusammenkommen. Sie bietet Fachweiterbildungen zu Themen wie Compliance, Mietrecht oder Quartiersentwicklung sowie Schulungen in den Bereichen Zusammenarbeit, Arbeitsweisen und Gesundheit an. Neben regelmäßigen Formaten, die von externen TrainerInnen, FachkollegInnen oder per Video von KollegInnen bereitgestellt werden, werden auch anlassbezogene Schulungen angeboten.

Auch die **Weiterbildungen zu digitalen Kompetenzen** finden unter dem Dach der Akademie statt. Der Schwerpunkt 2025 lag hier auf KI-Schulungen. Sie wurden entweder teamübergreifend oder – bei fachspezifischen Themen – für geschlossene Teams angeboten und arbeiteten mit konkreten Anwendungsfällen. Die Gewobag kommt dabei ihrer Pflicht nach, die Inhalte der EU-KI-Verordnung zu schulen und auf die Chancen und Risiken beim Einsatz von KI aufmerksam zu machen.

Das 2023 ins Leben gerufene **Talentprogramm** zielt darauf ab, Potenzialträger frühzeitig zu erkennen, gezielt zu fördern und langfristig ans Unternehmen zu binden. Über 30 Talente durchliefen bis 2025 fünf Trainingsmodule zu Führung und Kommunikation und wurden von MentorInnen begleitet. 70 Prozent der TeilnehmerInnen konnten sich bereits beruflich weiterentwickeln, was den Erfolg des Programms bestätigt.

Mit der **Onboarding-Qualifizierung für HauswartInnen der HausWart Plus** wurde 2025 ein weiterer wichtiger Schritt unternommen, um die Fähigkeiten der MitarbeiterInnen dieser Gesellschaft zu stärken. Im Rahmen einer Qualifizierungsreise wurden sowohl Fach- als auch Soft Skills vermittelt, um die MitarbeiterInnen optimal auf ihre Aufgaben vorzubereiten.

Die **Ausbildung zum/zur FachinformatikerIn für digitale Vernetzung** wurde erstmals 2025 in Kooperation mit der Tochtergesellschaft Gewobag ED erfolgreich abgeschlossen. Dieser zukunftsorientierte Ausbildungsberuf, der erst seit 2020 existiert, stärkt die technische Kompetenz der Gewobag. Für 2026 ist geplant, die Ausbildung erneut anzubieten, um weiterhin den Anforderungen der digitalen Transformation begegnen zu können.

Zukünftige Initiativen

Das **Entwicklungsprogramm für Führungskräfte** soll im Jahr 2026 an aktuelle Herausforderungen angepasst und stärker auf spezifische Zielgruppen ausgerichtet werden. Dabei wird die Rolle der Führungskräfte als erste PersonalentwicklerInnen weiter gestärkt.

Im Jahr 2026 wird die Gewobag gezielt **Schulungen zur deeskalierenden KundInnenkommunikation** durchführen, um MitarbeiterInnen im Umgang mit herausfordernden Situationen im KundInnenkontakt zu unterstützen.

Vielfalt und Chancengleichheit

Als verantwortungsbewusste Arbeitgeberin legt die Gewobag großen Wert auf Diversität und Gleichberechtigung, um ein inklusives und unterstützendes Arbeitsumfeld zu fördern. Mit einem Frauenanteil von 59 Prozent in der Belegschaft setzt die Gewobag ein klares Zeichen für Gleichberechtigung. Zudem sensibilisiert das Unternehmen seine MitarbeiterInnen aktiv für Diversität und Antidiskriminierung – so haben bereits 91 Prozent der Belegschaft an Schulungen zum Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) teilgenommen. Gemeinsam mit ihren MitarbeiterInnen steht die Gewobag für die ganze Vielfalt Berlins. In einem gesellschaftlichen und politischen Umfeld, in dem Diversität zunehmend unter Druck gerät, zeigt die Gewobag eine klare Haltung und behält Vielfalt im Fokus. Auch für den Gesellschafter der Gewobag hat das Thema eine hohe Relevanz, wie das Landesgleichstellungsgesetz belegt.

Anteil Frauen Gesamtbelegschaft

59 %

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag setzt auf klare Leitlinien, um Diversität und Chancengleichheit aktiv zu fördern und in der Unternehmenskultur zu verankern. Mit ihrer Richtlinie MitarbeiterInnen und Diversität verfolgt sie das Ziel, die vielfältige Bevölkerung Berlins in der MitarbeiterInnen-Struktur abzubilden. Die Richtlinie fordert von Führungskräften und MitarbeiterInnen, gemeinsam an einem Klima der Akzeptanz und des gegenseitigen Vertrauens zu arbeiten und jeglicher Form der Diskriminierung entschieden entgegenzutreten. Damit strahlt sie Sicherheit für alle Beschäftigten aus und fördert eine Organisationskultur der Vielfalt.

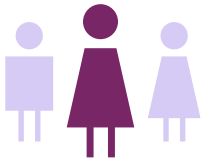
Die vielfältigen Perspektiven der Belegschaft helfen der Gewobag, die Bedürfnisse ihrer Mieterschaft besser zu verstehen und dieses Wissen in die Unternehmensprozesse sowie die Kommunikation mit den KundInnen einfließen zu lassen. Die Verantwortung für die Umsetzung der Richtlinie liegt bei der Bereichsleitung OPEK. Sie ist auf der **Gewobag-Website** ↗ öffentlich verfügbar.

Unsere Ziele

Die Gewobag setzt sich dafür ein, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das von Offenheit, Akzeptanz und Vertrauen geprägt ist. Dazu zählt, das Bewusstsein für Diversität bei MitarbeiterInnen und Führungskräften zu schärfen, Vorurteile abzubauen und einen respektvollen, vielfaltssensiblen Umgang zu fördern. Ein modernes Führungsverständnis, das diese Werte unterstützt, spielt dabei eine zentrale Rolle.

Zudem strebt die Gewobag an, den Frauenanteil in Führungspositionen auf 40 Prozent zu erhöhen und langfristig auf diesem Niveau zu halten.

Anteil Frauen in Führungspositionen



32 %

Initiativen für Vielfalt und Chancengleichheit

Die Gewobag hat 2025 eine **Anti-Diskriminierungsschulung** verpflichtend für alle MitarbeiterInnen eingeführt, die im zweijährigen Turnus stattfinden soll. Die Schulung trägt dazu bei, das Bewusstsein für diskriminierungsfreies Verhalten im Arbeitsalltag zu stärken und Vorurteile abzubauen. Zudem nahm das neue **Awareness-Team** seine Arbeit auf, organisierte erste Sensibilisierungsveranstaltungen und begleitete das Sommerfest. Durch diese Aktivitäten wurde ein offener Austausch gefördert und die Wahrnehmung für Vielfalt innerhalb der Belegschaft geschärft.

Darüber hinaus setzt die Gewobag mit ihrem **Frauenförderplan** auf die Stärkung der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben sowie auf eine gleichberechtigte Geschlechterverteilung in Führungs- und ExpertInnen-Rollen. Maßnahmen wie Gleitzeitmodelle, flexible Arbeitsorte, Mentoring und Homeoffice unterstützen insbesondere Eltern und MitarbeiterInnen in Pflegesituationen dabei, berufliche und private Anforderungen besser zu vereinbaren. Im Jahr 2026 soll der Frauenförderplan aktualisiert werden.

Die Förderung von Vielfalt beginnt bei der Gewobag bereits beim **Recruiting.** Die Karriere-Website, die Bildsprache und Stellenausschreibungen wurden zielgruppengerecht und gendersensibel weiterentwickelt. Das Bewerbungsmanagement richtet sich speziell an die Zielgruppe der BerufsanfängerInnen und verfolgt das Ziel, vielfältige Bevölkerungsgruppen anzusprechen und bei diesen für eine Ausbildung bei der Gewobag zu werben.

Langfristig unterstützen diese Initiativen nicht nur die Gewinnung einer vielfältigeren Belegschaft, sondern stärken auch eine Unternehmenskultur, die Vielfalt und Chancengleichheit aktiv lebt.

Governance

Die Gesellschaft und das Marktumfeld der Gewobag befinden sich in einem stetigen Wandel. Deshalb ist eine starke Governance für das Unternehmen von zentraler Bedeutung. Als eine der größten städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins legt die Gewobag besonderen Wert auf transparente Vermietungsprozesse und ein effektives Compliance-Management. Diese Aspekte sind entscheidend, um regelbasierte Abläufe zu gewährleisten und das Vertrauen der Stakeholder zu stärken. Durch die aktive Gestaltung der Unternehmenskultur schafft die Gewobag einen Mehrwert für MitarbeiterInnen, MieterInnen und die Gesellschaft. Um den Herausforderungen gerecht zu werden, die der gesellschaftliche Wertewandel und der Branchendruck mit sich bringen, setzt die Gewobag auf widerstandsfähige Strukturen und innovative Formen der Zusammenarbeit. Diese Ansätze ermöglichen es dem Unternehmen, flexibel und zukunftsorientiert zu agieren.

Zertifizierung des Compliance-Management-Systems

GOVERNANCE IN REAL ESTATE
COMPLIANCE MANAGEMENT
ICG
ZERTIFIZIERT

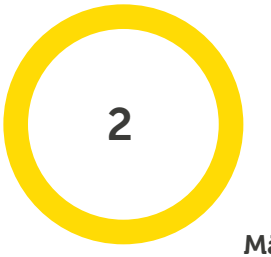
Anzahl der Verurteilungen wegen Verstößen gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften

§

0

Diversität im Vorstand

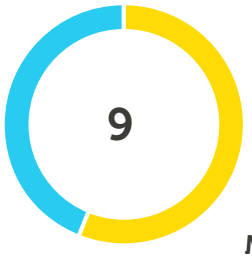
Frauen
0 %



Männer
100 %

Diversität im Aufsichtsrat

Frauen
44 %



Männer
56 %

Anteil der Geschäftspartner, die sich zur Einhaltung der umwelt- und menschenrechtsbezogenen Bestimmungen bekennen

100 %

Anzahl schwerwiegender Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten in der eigenen Belegschaft

0

Verantwortungsvolle Unternehmenskultur

Als eine der größten städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins kommt der Gewobag die Aufgabe zu, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen. Diese Verantwortung spiegelt sich in der Unternehmenskultur wider, die auf gemeinsamen Werten und Vertrauen basiert. Eine offene Kommunikation, die Verantwortung für das Wohlbefinden der MitarbeiterInnen und ein Verhalten, das von ethischen Grundsätzen geleitet wird, sind zentrale Elemente dieser Kultur. Getrieben von gesellschaftlichen Werteveränderungen, Marktentwicklungen und Branchendruck befindet sich die Unternehmenskultur der Gewobag in einem stetigen Wandel. Um diesen erfolgreich zu meistern, sind widerstandsfähige Strukturen und innovative Formen der Zusammenarbeit unerlässlich. Die Gewobag legt großen Wert darauf, ihre MitarbeiterInnen aktiv in die Gestaltung des Wandels einzubinden. Eine wertebasierte Unternehmenskultur ist wesentliche Grundlage für ein verantwortungsvolles und integres Handeln im Unternehmen. Sie fördert Professionalität im Umgang mit Geschäftspartnern und MieterInnen und wirkt sich maßgeblich auf die Zufriedenheit unserer KundInnen aus.

Unser strategischer Ansatz

Unternehmenskultur und Transformation sind wichtige Faktoren für eine erfolgreiche Organisation. Um diese Aspekte effektiv zu adressieren, hat die Gewobag die Gruppe Kultur- und Personalentwicklung gegründet, in der interne Kommunikation, Mitarbeiterentwicklung und Unternehmenskultur zusammen gedacht werden. Diese neu geschaffene Einheit ist im Bereich Organisation, Personal und Kultur verankert und mit entsprechenden personellen Ressourcen ausgestattet.

Unternehmensleitbild und Code of Conduct

Das Unternehmensleitbild ist Ausdruck der Gewobag-Unternehmenskultur und bietet Orientierung für die tägliche Arbeit und die angestrebten Ziele. Es definiert verbindliche Werte und Normen, unter anderem in den Bereichen KundInnen, MitarbeiterInnen, Kommunikation und Nachhaltigkeit.

Der Code of Conduct (CoC) legt Verhaltensgrundsätze fest, darunter Integrität, Vertraulichkeit, Professionalität und Respekt. Er ist die Basis für das tägliche Handeln sowie für alle internen Compliance-Regeln und beschreibt den Umgang mit Verstößen. Der CoC ist Bestandteil der jährlichen Pflichtschulung sowie aller weiteren Compliance-Schulungen. So stellt die Gewobag sicher, dass ihre MitarbeiterInnen über die Richtlinie informiert sind.

Zusammen bilden der Code of Conduct und das Unternehmensleitbild ein übergeordnetes Regelwerk für das Arbeiten bei der Gewobag. Die Verantwortung für die Umsetzung der Unternehmens- und der Compliance-Kultur trägt der Gewobag-Vorstand. Das Leitbild und der Code of Conduct finden sich hier ↗.

Unsere Ziele

Ziel der Gewobag ist es, eine lernfähige und transformative Organisation zu entwickeln und ihre MitarbeiterInnen gezielt zu unterstützen, um so den Wandel der Unternehmenskultur erfolgreich gestalten zu können. Zudem soll die gesunde Leistungsfähigkeit der MitarbeiterInnen und Führungskräfte gefördert sowie ein gemeinsames Werteverständnis und eine gelebte Vertrauens- und Lernkultur entwickelt werden.

Initiativen im Berichtsjahr

Transparenz fördern: Gewobag setzt auf Dialog

In 2025 legte die Gewobag einen Fokus darauf, ihre Dialog- und Vernetzungsformate weiterzuentwickeln. Mit diesen Angeboten unterstützt das Unternehmen aktiv die Transparenz und Weiterentwicklung seiner Organisation. Im Vorstandsdialog informiert der Gewobag-Vorstand regelmäßig über aktuelle Themen, während die Führungskräfte Updates aus ihren Bereichen geben. Im Gewobag-Dialog stellen MitarbeiterInnen relevante Themen und Projekte aus den Fachbereichen vor. Beide Formate laden zum Netzwerken und zu Gesprächen ein. 2025 fanden zwei Vorstandsdialoge und ein Gewobag-Dialog statt. 2026 werden beide Reihen jeweils zweimal im Wechsel stattfinden. Zusätzlich organisiert die Gewobag After-Work-Veranstaltungen, ein Sommerfest und Sportevents für Austausche in lockerer Atmosphäre.

Kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Governance-Strukturen

Um den sich wandelnden Anforderungen sowohl innerhalb der Organisation als auch im externen Umfeld gerecht zu werden, sind flexible und anpassungsfähige Governance-Strukturen unerlässlich. Die Gewobag führt regelmäßige Überprüfungen ihrer Governance-Prozesse und -Strukturen durch, um Verbesserungsmöglichkeiten zu identifizieren und sich auf neue Herausforderungen einzustellen. Als Beispiele können etwa die Überarbeitung der Organisationsanweisung zur transparenten Wohnungsvergabe und die Entwicklung risikoorientierter Compliance-Schulungen genannt werden.

Zukünftige Initiativen

Die Gewobag will ihre Unternehmenskultur in Beteiligungsprozessen weiterentwickeln. Führung und Zusammenarbeit sind hierfür wichtige Stellschrauben. 2026 legt die Gewobag ihren Schwerpunkt auf die Entwicklung eines **werte- und vertrauensbasierten Führungsverständnisses**, da dies ein wichtiger Hebel ist, um ihre Unternehmenskultur weiterzuentwickeln. Der „Tone from the Top" ist entscheidend, da er die gelebte Unternehmenskultur maßgeblich prägt. Im **Kapitel MitarbeiterInnen ↗** werden weitere Maßnahmen vorgestellt, die den Kulturwandel unterstützen.

Compliance und Korruptionsprävention

Als Unternehmen des Landes Berlin sind die Erwartungen unseres Gesellschafters und anderer Stakeholder an die Gewobag hoch. Deshalb ist es für das Unternehmen besonders wichtig, Verantwortung für sein Handeln zu übernehmen. Ein wichtiges Instrument hierfür ist ein effektives Compliance-Management. Transparente und regelbasierte Vermietungsprozesse sowie die Förderung einer integren Unternehmenskultur stärken zusätzlich das Vertrauen der Stakeholder in die Gewobag. Geltende Gesetze, vertragliche Verpflichtungen und interne Richtlinien hält das Unternehmen selbstverständlich ein.

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist angespannt. Um bei der Wohnungsvergabe Interessenkonflikte zu vermeiden und Korruption vorzubeugen, ist es den MitarbeiterInnen der Gewobag grundsätzlich untersagt, Zuwendungen im Rahmen von Geschäftsbeziehungen anzunehmen oder zu gewähren. Die **Korruptionsprävention** ist ein wesentlicher Bestandteil des Compliance-Managements der Gewobag.

Ein weiterer wichtiger Aspekt verantwortungsvoller Unternehmensführung ist das frühzeitige Erkennen und Bewerten von Risiken durch unser **Risiko-Management-System** (RMS). Dies ermöglicht es der Gewobag, mit geeigneten Maßnahmen Risiken gegenzusteuern.

Ein frühzeitiges Erkennen ist auch bei Fehlverhalten und Verstößen gegen die Gewobag-Richtlinien oder Compliance-Regeln unerlässlich. Zu diesem Zweck hat die Gewobag ein Hinweisgebersystem eingerichtet. Es bietet MitarbeiterInnen und Externen, die einen Verstoß melden möchten, verschiedene Anlaufstellen: das Compliance-Team, den Compliance-Officer, eine externe Ombudsperson und das digitale **Hinweisgebersystem**. Alle Meldungen werden vertraulich behandelt und die HinweisgeberInnen erhalten besonderen Schutz. Das Hinweisgebersystem der Gewobag erfüllt alle Anforderungen des Hinweisgeberschutzgesetzes.

Unser strategischer Ansatz

Die Grundlage für vertrauensvolle, integre und langfristige Geschäftsbeziehungen ist das konzernweite Compliance-Management-System (CMS) der Gewobag. Dieses zielt auch darauf ab, die Einhaltung der Gesellschaftervorgaben und eine nachhaltige Unternehmensführung sicherzustellen.

Das CMS wird kontinuierlich weiterentwickelt und regelmäßig durch das Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft (ICG) zertifiziert. Die internen Compliance-Prozesse und -Regularien, etwa zum Datenschutz, zur Geldwäscheprävention oder zur internen Revision, werden fortlaufend auf ihre Angemessenheit und Wirksamkeit überprüft und bei Bedarf weiterentwickelt. Das CMS der Gewobag setzt sich aus sieben Bausteinen zusammen. Dazu gehören die Compliance-Kultur und das Compliance-Risikomanagement sowie das umfassende Compliance-Programm, das alle Richtlinien und Prozesse, einschließlich der Organisationsanweisung Compliance, integriert und damit eine wichtige Säule der Gewobag-Governance bildet.

Teil der Regelungen des CMS ist die konzernweit geltende Richtlinie für Sponsoring und Spenden. In ihr ist unter anderem verbindlich verankert, dass die Gewobag keine finanzielle Unterstützung für politische Parteien oder Lobbying-Aktivitäten leistet.

Der Vorstand der Gewobag trägt die Verantwortung für die Einrichtung eines angemessenen CMS und hat den Chief Risk & Compliance Officer (CRCO) mit dieser Aufgabe betraut. Dieser verantwortet und überwacht die operative Durchführung der Compliance-Prozesse und der Berichterstattung sowie die Ausgestaltung und kontinuierliche Weiterentwicklung des CMS.

Weitere Informationen zu unserem Risiko- und zu unserem Compliance-Management-System sowie zur Korruptionsprävention und zum Hinweisgebersystem finden sich hier ↗.

Unsere Ziele

Zu den Zielen der Gewobag gehört es, transparente und regelbasierte Abläufe sicherzustellen sowie das Vertrauen ihrer Stakeholder in das Unternehmen zu stärken, indem eine Kultur der Integrität und Verantwortung gefördert wird.

Das CMS trägt dazu bei, klare und nachvollziehbare Prozesse zu etablieren, die nicht nur gesetzliche und ethische Standards gewährleisten, sondern auch aktiv Korruption und unethisches Verhalten verhindern. Durch die konsequente Anwendung des CMS nimmt die Gewobag ihre unternehmerische Verantwortung wahr und leistet einen nachhaltigen Beitrag zum Schutz von Umwelt, Gesellschaft und einer fairen Geschäftspraxis.

Initiativen im Berichtsjahr

Verzahnung der Compliance-Risikoanalyse mit dem Risikomanagementsystem

Um die Compliance-Risiken der Gewobag systematisch zu erfassen, führt das Compliance-Team jährlich Interviews mit den Fachabteilungen durch. 2025 wurde die Bewertungsmethodik weiterentwickelt und mit der des Risikomanagementsystems harmonisiert. Die Ergebnisse der Compliance-Interviews fließen zurück in das RMS und werden dort im Rahmen der vierteljährlichen Aktualisierung überprüft und bei Bedarf angepasst.

Erfolgreiche Re-Zertifizierung des Compliance-Management-Systems

2025 erfolgte die Re-Zertifizierung des CMS der Gewobag durch das Institut für Corporate Governance in der Immobilienwirtschaft. Die Re-Zertifizierung bestätigt die Angemessenheit und Wirksamkeit des CMS und ist bis November 2028 gültig.

Praxisorientierte Compliance-Schulungen

Die Gewobag hat zielgruppenspezifische Schulungen zu Themen wie Unternehmenswerte, Antidiskriminierung, Interessenkonflikte, Zuwendungen, Korruption und Wohnungsvergabe entwickelt. Diese Schulungen richten sich unter anderem an HauswartInnen, das Bestandsmanagement und den Vermietungsservice. Sie enthalten praxisrelevante Beispiele aus dem Tagesgeschäft der jeweiligen Zielgruppe. Für HauswartInnen sind sie Teil des Onboarding-Prozesses.

2025 wurden alle HauswartInnen und Hauswart-KoordinatorInnen im Rahmen des Onboardings zu Compliance-Themen geschult.

Zukünftige Initiativen

Compliance-Schulungen im Onboarding der HausWart Plus

Die Gewobag wird ihre Compliance-Schulungen für HauswartInnen als Teil des Onboardings auch 2026 durchführen. Diese Schulungen finden in Präsenz statt, was eine direkte Interaktion und einen intensiven Austausch ermöglicht, um das Verständnis und die Anwendung der Inhalte zu unterstützen. Im Laufe des Jahres werden alle rund 100 neuen HauswartInnen zum Thema Compliance geschult.

Passgenaue Qualifizierung: Weiterentwicklung der Compliance-Schulungen

Im Jahr 2026 wird die Gewobag ihre zielgruppenspezifischen Compliance-Schulungen weiter ausbauen. Unser mittelfristiges Ziel ist es, ein umfassendes Schulungsportfolio für alle risikorelevanten Bereiche zu etablieren, sodass MitarbeiterInnen in diesen Bereichen passgenau qualifiziert werden. Die neuen Formate ergänzen die bestehenden Pflichtschulungen und werden überwiegend als Teamtrainings durchgeführt.

Wahrung der Menschenrechte

Die Wahrung der Menschenrechte ist für die Gewobag von zentraler Bedeutung. Sie prägt sowohl den Umgang mit MieterInnen und MitarbeiterInnen als auch die Verantwortung im Hinblick auf die Lieferkette. Die Geschäftstätigkeit der Gewobag ist auf Deutschland fokussiert, wo hohe menschenrechtliche Standards gelten und schwerwiegende Menschenrechtsverletzungen selten sind. Alle einschlägigen gesetzlichen Anforderungen zum Schutz der Menschenrechte erfüllt die Gewobag konsequent. Mit ihrem Geschäftsmodell, das darauf ausgerichtet ist, einer breiten Bevölkerungsschicht bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, leistet die Gewobag einen direkten Beitrag zur Wahrung des Menschenrechts auf Wohnen.

Unser strategischer Ansatz

Die Gewobag setzt sich insbesondere für den Schutz von Menschen durch sichere und gleichberechtigte Lebens- und Arbeitsbedingungen ein. Die „Richtlinie zur sozialen Verantwortung und Wahrung der Menschenrechte“ beschreibt detailliert, wie diese Grundsätze in der täglichen Arbeit eingehalten und gefördert werden. Dabei orientiert sie sich an der UN-Menschenrechtserklärung sowie an weiteren Standards wie den Arbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO). Die Gesamtverantwortung für die Wahrung der Menschenrechte trägt der Gewobag-Vorstand. Er delegiert Aufgaben an die zuständigen Geschäftsbereiche, Führungskräfte und Beauftragten. Bei der täglichen Umsetzung leisten alle Konzern-MitarbeiterInnen ihren Beitrag.

Ziel der konzernweiten Richtlinie ist es, die Einhaltung der Menschenrechte durch den Gewobag-Konzern und alle MitarbeiterInnen sicherzustellen. Die Richtlinie behandelt dazu verschiedene Themen, etwa die Menschenwürde, das Recht auf Nicht-Diskriminierung und Inklusion/Gleichheit, unsere Umweltverantwortung, Arbeitsbedingungen sowie angemessenen Wohnraum.

Die vollständige Richtlinie zur sozialen Verantwortung und Wahrung der Menschenrechte findet sich hier ↗.

Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit sind der Gewobag keine Vorfälle in Bezug auf Menschenrechtsverstöße, wie etwa Zwangsarbeit, Menschenhandel oder Kinderarbeit, bekannt. Die Unfallverhütung ist durch die in Deutschland geltenden Gesetze und Vorschriften wie dem Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) und der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) umfassend geregelt und wird bei der Gewobag entsprechend umgesetzt.

Der Gewobag ist ein Vorfall bekannt, der eine Person betraf, die in einem Gebäude der Gewobag zur Miete wohnt. Diese wurde von einem unbekannten Dritten im Wohnumfeld diskriminiert; die Diskriminierung wurde inzwischen beendet. Die Gewobag reagierte darauf unter anderem mit der Veröffentlichung einer Stellungnahme im Gebäude, in der das Unternehmen seine Werte und sein Engagement gegen Diskriminierung bekräftigte.

Transparente Wohnungsvergabe

Die Gewobag ist eine wichtige Akteurin auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt, der durch Wohnraumknappheit und steigende Mieten gekennzeichnet ist. Als Anbieter von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung gewährleistet die Gewobag eine Wohnungsvergabe, die auf klaren Vorgaben basiert. Jährlich werden rund 3.500 neue Mietverträge abgeschlossen. Mit den Neubauten, die 2026 und 2027 fertiggestellt werden, werden zusätzlich rund 7.000 Menschen ein neues Zuhause bei uns finden.

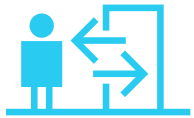
Den rechtlichen und verbindlichen Rahmen für die Wohnungsvergabe bilden das WU-AusrStärkG BE, die Gewobag-Satzung, das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), Datenschutzgesetze (DSGVO, BDSG, BlnDSG) sowie die interne Organisationsanweisung Transparente Wohnungsvergabe und die Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin **(siehe Kapitel MieterInnen, Abschnitt Sozialverträgliche Mieten ↗).**

Unser strategischer Ansatz

Mit einer detaillierten Verfahrensbeschreibung steuert die Gewobag die transparente Vergabe von Wohnungen an MietinteressentInnen. Verbindlich festgelegte Kriterien bilden die Grundlage für die Auswahl, wodurch Willkür ausgeschlossen wird.

Eine Kombination aus bewährten Verfahren und innovativen Ansätzen wie Online-Begehungen und ein zentrales Mietvertragsbüro dient nicht nur der Effizienz, sondern auch der Vorbeugung gegen irreguläre Vermietungen, etwa durch Schwarzmakler. Die Verantwortung für die Umsetzung und Weiterentwicklung der Regelungen zur Wohnungsvergabe liegt bei den Bereichsleitungen des kaufmännischen und operativen Bestandsmanagements.

Neuvermietung von Wohnungen
(im Bestand)



3.679

Unser Ziel

Ziel der Gewobag ist eine transparente, chancengleiche und korruptionsfreie Vermietung, um sicherzustellen, dass bezahlbarer Wohnraum für alle zugänglich bleibt.

Initiativen im Berichtsjahr

Strukturen optimieren: Einführung einer konzernweiten Organisationsanweisung

Die Gewobag hat die Organisationsanweisung „Transparente Wohnungsvergabe" entwickelt, um ihren neuen Strukturen angemessen zu begegnen. Während die vorherige Geschäftsanweisung lediglich für bestimmte Unternehmensbereiche galt, ist die neue nun für den gesamten Konzern maßgeblich. Dadurch stärkt sie die Transparenz, da sie sicherstellt, dass alle Gewobag-MitarbeiterInnen konzernweit einheitliche Richtlinien befolgen.

Betrugsprävention im Fokus: Schulungen für den Vermietungs-Service

Neben zielgruppenspezifischen Compliance-Schulungen erhielt der Gewobag-Vermietungs-Service Schulungen zur Überprüfung der Plausibilität von InteressentInnen-Unterlagen. Diese Schulungen stärken die Fähigkeit der MitarbeiterInnen, betrügerische Bewerbungen effektiv zu erkennen und angemessen darauf zu reagieren.

Schritt für Schritt zur neuen Wohnung: Flyer und Website bieten Orientierung

Der Flyer und die Webseite „Mein Weg zur neuen Wohnung" informieren InteressentInnen übersichtlich und verständlich darüber, wie sie in vier Schritten zu ihrer neuen Wohnung kommen. Hier wird auch explizit darauf eingegangen, dass die Gewobag nicht mit externen VermittlerInnen zusammenarbeitet und keine Provision für die Vergabe der Wohnungen erhält. Der Flyer wird in den Quartierbüros und am Empfang unserer Geschäftsstelle von den MitarbeiterInnen nach Bedarf ausgehändigt, online sind alle Informationen auf unserer **Website ↗** verfügbar.

Zukünftige Initiativen

Für 2026 sind derzeit keine spezifischen Maßnahmen geplant. Diese entstehen in der Regel im Laufe des Jahres durch die Evaluierung der zuvor beschriebenen Prozesse und Strukturen. So führen beispielsweise mehrere Abteilungen stichprobenartig Kontrollen unserer Vermietungen durch. Diese Überprüfungen sind Teil unseres internen Kontrollsystems. Bei Bedarf leitet die Gewobag Folgemaßnahmen ein, etwa Anpassungen bei den Abläufen der Wohnungsvergabe oder Schulungen für bestimmte Zielgruppen.

Nachhaltigkeit in der Beschaffung

Die Gewobag steht für eine verantwortungsvolle und nachhaltige Unternehmensführung. Die Einhaltung gesetzlicher und vertraglicher Verpflichtungen bildet die Grundlage dafür und ist eine Voraussetzung für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Fairness, Integrität und Transparenz sind zentrale Werte, um den geschäftlichen Verkehr glaubwürdig zu gestalten. Von ihren Geschäftspartnern erwartet die Gewobag, dass sie diese Prinzipien ebenfalls umsetzen.

Insbesondere in den vorgelagerten Stufen der Lieferkette gestaltet es sich jedoch häufig schwierig, Transparenz hinsichtlich der Einhaltung von Umweltstandards und Menschenrechten zu schaffen. Menschenrechtliche Risiken und Umweltbelastungen treten vor allem beim Rohstoffabbau sowie bei der Herstellung von Baustoffen auf. Darüber hinaus bestehen auf Baustellen Risiken im Hinblick auf die Einhaltung von Arbeits- und Sozialstandards.

Als kommunales Wohnungsunternehmen bewegt sich die Gewobag innerhalb eines stark regulierten Umfelds. Der Einkauf und die Vergabe unterliegen europäischen, deutschen und Landesgesetzen, etwa der EU-Vergabeverordnung, der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und dem Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerlAVG).

Um die Einhaltung externer und interner Vorgaben sicherzustellen und die Beziehungen zu den Geschäftspartnern zu steuern, hat die Gewobag die Abteilung Zentraler Einkauf geschaffen. Diese Abteilung koordiniert die Beauftragungen, die in erster Linie im Rahmen von öffentlichen Vergabeverfahren erfolgen. Von den rund 1.000 unmittelbaren Geschäftspartnern haben nahezu 100 Prozent ihren Sitz in Deutschland. Zu diesen Geschäftspartnern gehören unter anderem die Erbringer von Bauleistungen sowie Rahmenvertragspartner für verschiedene Gebäudedienstleistungen wie Grünpflege, Gebäudereinigung oder Kleinstreparaturen.

Unser strategischer Ansatz

Von ihren Geschäftspartnern erwartet die Gewobag, dass sie die deutschen und europäischen Gesetze, Verordnungen und sonstige Regelungen einhalten. Diese decken bereits einige nachhaltigkeitsrelevante Aspekte wie faire Wettbewerbspraktiken oder die Einhaltung von Umwelt- und Sozialstandards ab. Darüber hinaus werden aktuell keine spezifischen Umweltschutzanforderungen in Ausschreibungstexten benannt.

Code of Conduct für Geschäftspartner

Im Code of Conduct für Geschäftspartner (COC-GP) definiert die Gewobag ihre Grundsätze und Anforderungen im Hinblick auf ein verantwortungsvolles und nachhaltiges Handeln. Im Zuge der Beauftragung bestätigen die Geschäftspartner, die Anforderungen des CoC-GP einzuhalten und bei ihren eigenen Lieferanten entsprechende Standards vorauszusetzen.

Zu den Anforderungen gehören die Einhaltung der allgemein anerkannten internationalen Menschenrechtsabkommen, insbesondere der Prinzipien des UN Global Compact, der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte und der Kernarbeitsnormen der ILO. Zudem erwartet die Gewobag von ihren Geschäftspartnern, alle Formen von unethischen und illegalen Arbeitsbedingungen wie körperliche Gewalt oder Schwarzarbeit abzulehnen und innerhalb der Lieferkette zu unterbinden.

Der Code of Conduct für Geschäftspartner findet sich hier ↗.

Initiativen für eine nachhaltige Beschaffung

Partnerschaft stärken: Gewobag setzt auf digitales Lieferantenportal

Um eine vertrauensvolle, langfristige Beziehung mit Lieferanten zu etablieren, hat die Gewobag zusammen mit anderen kommunalen Wohnungsunternehmen ein gemeinsames Lieferantenportal entwickelt. Auf diesem Portal können die Unternehmen Lieferanten qualifizieren und Aufträge vergeben. Nach der kostenlosen Registrierung können die Lieferanten kontaktiert und zur Angebotsabgabe aufgefordert werden, was den Aufwand für beide Seiten erheblich reduziert. Die Gewobag und die anderen Wohnungsunternehmen bekommen einen Überblick über potenzielle Geschäftspartner und sparen Zeit für eine intensive Recherche. Seit das Lieferantenportal 2024 gelauncht wurde, haben sich rund 1.200 Unternehmen auf dem Portal registriert, darunter vor allem Unternehmen aus den Branchen des Baugewerbes. Ziel ist es, bis 2030 rund 5.000 Unternehmen über das Portal zu qualifizieren. Um dies zu erreichen, weist die Gewobag potenzielle Geschäftspartner in Ausschreibungsunterlagen auf das Portal hin.

Sorgfaltspflicht: Stichproben sichern Standards bei Lieferanten

Die Gewobag lässt durch ein externes Unternehmen stichprobenartig überprüfen, ob die zuvor beschriebenen Anforderungen von den Lieferanten eingehalten werden. Jährlich werden bis zu fünf Stichproben durchgeführt, bei denen die Lieferanten verschiedene prüfbare Dokumente, beispielsweise Lohnabrechnungen, vorlegen müssen. Das Ergebnis für 2025: Ein Lieferant konnte keinen Nachweis für die Zahlung des Mindestlohns erbringen und wurde in der Folge von weiteren Vergaben ausgeschlossen.

Geldwäscheprävention und Sanktionslistenprüfung

Um Verstöße gegen Geldwäsche und Sanktionslisten zu vermeiden, überprüft die Gewobag regelmäßig alle systemisch erfassten Geschäftspartner (Kreditoren). So wird verhindert, dass das Unternehmen Personen oder Organisationen Gelder oder sonstige wirtschaftliche Ressourcen zur Verfügung stellt, die durch deutsche oder europäische Sanktions- und Embargo-Verordnungen erfasst sind.

Anteil der Geschäftspartner, die sich zur Einhaltung der umwelt- und menschenrechtsbezogenen Bestimmungen bekennen

100 %

VSME-Index

VSME-Nr.	Angaben	Verweis	Auslassung / Zusätzliche Informationen
B1	Grundlagen der Erstellung	**S. 5–8 ↗** **S. 47 ↗, S. 53 ↗**	**Rechtsform** Die Gewobag ist eine Aktiengesellschaft.
			Tochterunternehmen des Gewobag-Konzerns **Bestandshaltende Gesellschaften:** Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin; Gewobag WB Wohnen in Berlin GmbH; Gewobag PB Wohnen in Prenzlauer Berg GmbH; Gewobag EB Entwicklungs- und Baubetreuungsgesellschaft mbH; Gewobag KA GmbH & Co. KG **Dienstleistungsgesellschaften:** Gewobag ED Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH; Gewobag MB Mieterberatungsgesellschaft mbH; Gewobag VB Vermögensverwaltungs- und Betriebsgesellschaft mbH; TREUCONSULT Immobilien GmbH; Gewobag ID – Gesellschaft für Innovation, Digitalisierung und Geschäftsfeldentwicklung mbH; HausWart Plus Servicegesellschaft mbH Eine vollständige Auflistung der konsolidierten Fondsbeteiligungen und Projektentwicklungsgesellschaften ist im Jahresbericht in der Beteiligungsübersicht der Gewobag zu finden ↗.
			NACE-Codes L 68 Grundstücks- und Wohnungswesen D 35 Energieversorgung
			Geoposition Gewobag-Firmensitz 52.52394462082347, 13.347936256864791
B2	Praktiken, Strategien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	**Nachhaltigkeitsprogramm, S. 11–14 ↗**	
		Umwelt, S. 15–22 ↗	
		MieterInnen und Quartiere, S. 23–33 ↗	
		MitarbeiterInnen, S. 34–38 ↗	
		Governance, S. 39–44 ↗	
B3	Energie und Treibhausgasemissionen	**S. 48–49 ↗**	**Übersicht über die 15 Scope-3-Kategorien gemäß dem Treibhausgasprotokoll (GHG Protocol)** **Berichtet**: 3.3 Brennstoff- und energiebezogene Aktivitäten **Nicht signifikant:** 3.6 Geschäftsreisen; 3.7 Mitarbeiterpendelverkehr **Nicht bewertet:** 3.1 Eingekaufte Waren und Dienstleistungen; 3.2 Kapitalgüter; 3.4 Upstream-Transport und -Vertrieb; 3.5 Abfall aus Betriebsaktivitäten; 3.8 Upstream-Leasingaktivitäten; 3.9 Transport und Vertrieb (Downstream); 3.10 Verarbeitung verkaufter Produkte; 3.11 Verwendung verkaufter Produkte; 3.12 End-of-Life-Behandlung verkaufter Produkte; 3.13 Downstream-Leasingaktivitäten; 3.14 Franchises; 3.15 Investitionen
B4	Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung	**S. 21 ↗**	Die VSME-B4-Kennzahlen werden nicht berichtet, da die Gewobag keinen etwaigen Berichtspflichten unterliegt.
B5	Biodiversität	**S. 51 ↗**	Anstelle der naturnahen Flächen vor Ort werden die Grünflächen der Gewobag berichtet. Eine Auswertung der Standorte in oder in der Nähe von einem Gebiet mit schutzbedürftiger Biodiversität ist bisher nicht erfolgt.
B6	Wasser	**S. 51 ↗**	Berlin ist gemäß Aqueduct-Wasserrisikoatlas ein Wasserstressgebiet. Die gesamte Wasserentnahme der Gewobag erfolgt über das Leitungsnetz.

VSME-Nr.	Angaben	Verweis	Auslassung / Zusätzliche Informationen
B7	Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallbewirtschaftung	**S. 21 ↗**	In diesem Berichtsjahr kann die Gewobag keine Angaben zu Baustellenabfällen und Massenströmen machen, da uns hierzu keine zusammenfassenden Daten vorliegen. Bis 2027 werden wir Prozesse implementieren, die die Zusammenfassung dieser Daten zukünftig ermöglichen. Die Abfallmenge der Betriebsstätte wird nicht mehr berichtet, da nur pauschale Kostenhochrechnungen und keine belastbaren Mengendaten verfügbar sind. Als eine Mietpartei von vielen in dem Gebäudekomplex haben wir zudem keinen direkten Einfluss auf die Organisation und Art der Abfalltrennung, sodass eine verlässliche Mengenerfassung nicht möglich ist.
B8	Arbeitskräfte – Allgemeine Merkmale	**S. 53 ↗**	Alle MitarbeiterInnen sind in Deutschland angestellt.
B9	Arbeitskräfte – Gesundheitsschutz und Sicherheit	**S. 54 ↗**	
B10	Arbeitskräfte – Vergütung, Tarifverhandlungen und Schulung	**S. 54 ↗**	Das prozentuale Entgeltgefälle zwischen weiblichen und männlichen Beschäftigten wurde bisher nicht ermittelt.
B11	Verurteilung und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung	**S. 55 ↗**	
C1	Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit	**S. 6–7 ↗**	
C2	Beschreibung von Verfahrensweisen, Richtlinien und künftigen Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	**Nachhaltigkeitsprogramm, S. 11–14 ↗**	
		Umwelt, S. 15–22 ↗	
		MieterInnen und Quartiere, S. 23–33 ↗	
		MitarbeiterInnen, S. 34–38 ↗	
		Governance, S. 39–44 ↗	
C3	Ziele zur Reduzierung von Treibhausgasen und Klimawandel	**S. 17–19 ↗** **S. 49 ↗**	**THG-Reduktionsziele:** Die Reduktionsziele der Gewobag beziehen sich auf die Emissionen des Gebäudebestands in den Scopes 1, 2 und 3.3. Eine getrennte Zuordnung der Emissionsanteile je Scope zu diesen Zielen ist derzeit nicht möglich. **Zieljahr und Zielwert:** Die Gewobag berichtet derzeit keine absoluten Zielwerte für das Jahr 2045, sondern nur relative Reduktionsziele in der Einheit kg CO_2e/m^2*a. **Basisjahr und Bezugswert:** Als Basisjahr wurde 1990 mit einem absoluten Bezugswert von 207.982 t CO_2e festgelegt. **Emissionen market-based oder location-based:** Die Zielsetzung erfolgt market-based. Die jährlichen THG-Emissionen werden sowohl market-based als auch location-based berichtet.
C4	Klimarisiken	**S. 20 ↗**	
C5	Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte	**S. 53 ↗**	**Angaben zu Selbstständigen und Zeitarbeitskräften** Diese Angaben wurden einmalig erhoben und als nicht wesentlich eingestuft, da es sich nur um eine sehr geringe Personenzahl (< 3 MitarbeiterInnen pro Jahr) handelt.
C6	Zusätzliche Informationen für die eigene Belegschaft	**S. 42 ↗**	Die „Richtlinie zur sozialen Verantwortung und Wahrung der Menschenrechte" behandelt folgende Themen: Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Menschenhandel, Diskriminierung, Unfallverhütung, sonstige Themen (Menschenwürde, Umweltverantwortung, Arbeitsbedingungen, soziale Sicherheit, angemessener Wohnraum).
C7	Schwerwiegende Menschenrechtsverletzungen	**S. 42 ↗** **S. 56 ↗**	Im Hinblick auf die MitarbeiterInnen der Gewobag gab es im Berichtsjahr keine bestätigten Vorfälle im Zusammenhang mit Folgendem: Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Menschenhandel, Diskriminierung, sonstige Menschenrechte.
C8	Einnahmen aus bestimmten Sektoren und Ausschluss aus EU-Referenzbenchmarks		Die Gewobag ist nicht in den folgenden Sektoren tätig: a) umstrittene Waffen; b) Anbau und Produktion von Tabak; c) fossile Brennstoffe; (d) Herstellung von Chemikalien.
			Die Gewobag gehört nicht zu den Unternehmen, die von den am Pariser Übereinkommen orientierten EU-Referenzwerten ausgenommen sind.
C9	Geschlechtervielfalt im Leitungsorgan	**S. 55 ↗**	

Kennzahlenübersicht

Finanzkennzahlen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B1-24-e	Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	Mio. €	12.766,9	13.243,1
	Umsatzerlöse (HGB)	Mio. €	654,9	687,5
	Bilanzsumme (HGB)	Mio. €	6.248,3	6.636,8
	Neubauleistung (inkl. Bauvorbereitung)	Mio. €	293,1	380,0
	Bestandsinvestitionen	Mio. €	184,2	197,0
	Klimaschutzbezogene Investitionen[1]	Mio. €	–	41,5
GdW BM2 GdW BM4	Modernisierungs- und Instandhaltungsintensität	€/m²	36,55	38,57

[1] Die klimaschutzbezogenen Investitionen umfassen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie Investitionen der Gewobag ED in Heizungs- und PV-Anlagen.

Bestand

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
GdW MB1	Wohneinheiten gesamt[2]	Anzahl	74.936	75.939
	Zugang durch Neubau	Anzahl	108	1.005
	Gewerbeeinheiten gesamt	Anzahl	2.794	2.796

[2] Im Jahr 2025 sind zwei Wohneinheiten aus dem Bestand abgegangen.

Übergreifende ESG-Kennzahlen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
ESRS-2-GOV-3-29d	Anteil der variablen Vorstandsvergütung, der von nachhaltigkeitsbezogenen Zielen abhängt	%	40	40
VSME B1-25	ESG-Risk-Rating	Wert	6,8	9,0

Allgemeine Erläuterungen zur Berechnung der Treibhausgasemissionen und Energieverbräuche 2024 und 2025:

Die in die Berechnung der Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) einbezogenen Gase sind Kohlendioxid (CO_2), Methan (CH_4) und Lachgas (N_2O). Die Treibhausgaswirkung aller einbezogenen Gase wird einheitlich in CO_2-Äquivalenten (CO_2e) ausgewiesen.

Als methodischer Rahmen für die Berechnung der THG-Emissionen werden die GdW-Arbeitshilfe 85 (AH85) sowie das Greenhouse Gas (GHG) Protocol herangezogen. Zur Umsetzung der Berechnung wird ein eigenes Berechnungstool verwendet, das in Zusammenarbeit mit der iwb Immobilienwirtschaftliche Beratung GmbH entwickelt wurde. In die Bilanz einbezogen werden die Emissionen der Scopes 1, 2 und 3.3.

Die zur Berechnung verwendeten Emissionsfaktoren werden einer Publikation des Umweltbundesamts (UBA) entnommen. Für die marktbasierte Betrachtung (market-based) werden die Emissionsfaktoren von den jeweiligen Anbietern für Wärme und Strom verwendet. Für die standortbasierte Betrachtung (location-based) stammen alle Emissionsfaktoren aus der UBA-Publikation, die auf deutschlandweiten Durchschnittswerten basiert. Die Berechnung der THG-Emissionen erfolgt nach Carnot-Methode. Die Emissionsfaktoren werden jährlich aktualisiert.

Der Umfang der THG-Bilanz entspricht dem Konsolidierungskreis des Geschäftsberichts und umfasst den gesamten Immobilienbestand, einschließlich der Tochtergesellschaften. Zusätzlich werden Neubauprojekte (Projektentwicklungen und Fonds mit einer Beteiligungsquote von über 50 Prozent) sowie die Betriebsstätte berücksichtigt. Seit 2024 werden bei der Berechnung der THG-Bilanz und der Energieverbräuche auch die Wärmelieferungen an Dritte berücksichtigt. Eine Abweichung zwischen der Klimastrategie und der vorliegenden Bilanz besteht nicht.

Die relevanten Emissionsfaktoren stehen nicht für beide Berichtsjahre zur Verfügung. Daher wurde teilweise auf Vorjahreswerte oder Annahmen zurückgegriffen.

Die Verbrauchsdaten stammen vorwiegend aus den Energieabrechnungen des Jahres 2024 und in einigen Fällen aus den Energieausweisen. Für das Jahr 2025 werden teilweise Hochrechnungen verwendet, da für dieses Berichtsjahr noch nicht alle finalen Verbrauchsdaten vorliegen. Die Bilanz erfolgt ausschließlich über Objekte mit operativer Kontrolle, daher werden einige Energieverbräuche und THG-Emissionen von Gewerbeobjekten in der Betrachtung nicht berücksichtigt. Eine Klimabereinigung (Witterungsbereinigung) der Werte erfolgt nicht.

Rundungsbedingt können sich geringfügige Abweichungen zwischen den Gesamtwerten und den dargestellten Einzelwerten ergeben.

Im Vergleich zur Berechnungsmethodik im Vorjahr bestehen folgende Unterschiede: Für die Bilanz 2023 wurden die Werte witterungsbereinigt. Es wurden ausschließlich marktbasierte Faktoren unter Verwendung der Stromgutschriftmethode berichtet. Zudem wurden nur Vorvorjahreswerte verwendet und keine Hochrechnungen vorgenommen. Der Konsolidierungskreis wurde im Jahr 2023 teilweise abweichend gehandhabt, sodass die Scope-Zuordnungen entsprechend unterschiedlich waren.

Umwelt

THG-Emissionen gesamt[1]

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-30	THG-Emissionen market-based gesamt (Scope 1, 2, 3.3)	t CO_2e	129.794	142.521
	THG-Emissionen market-based gesamt (Scope 1, 2)	t CO_2e	108.951	119.613
	THG-Emissionen location-based gesamt (Scope 1, 2, 3.3)	t CO_2e	204.934	224.247
	THG-Emissionen location-based gesamt (Scope 1, 2)	t CO_2e	162.244	177.493

[1] Der Anstieg der THG-Emissionen von 2024 zu 2025 ist auf die Witterung und den Bestandszuwachs zurückzuführen.

THG-Intensität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-31	THG-Intensität market-based pro m^2 (Scope 1, 2 , 3.3)	kg CO_2e/m^2*a	25,1	27,3
	THG-Intensität market-based pro m^2 (Scope 1, 2)	kg CO_2e/m^2*a	21,1	22,9
	THG-Intensität location-based pro m^2 (Scope 1, 2, 3.3)	kg CO_2e/m^2*a	38,2	41,5
	THG-Intensität location-based pro m^2 (Scope 1, 2)	kg CO_2e/m^2*a	30,0	32,7
	THG-Intensität market-based pro Umsatzerlös (Scope 1, 2)	t CO_2e/€	0,00017	0,00017
	THG-Intensität location-based pro Umsatzerlös (Scope 1, 2)	t CO_2e/€	0,00025	0,00026

Reduktionsziele

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2030	2045
VSME 54–56	THG-Intensität market-based pro m^2 (Scope 1, 2, 3.3)	kg CO_2e/m^2*a	22	3

THG-Emissionen der Kategorien Scope 1, 2 und 3

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-30-a	**Scope-1-THG-Emissionen gesamt**	**t CO_2e**	**53.684**	**60.183**
	Heizöl	t CO_2e	1.230	1.389
	Erdgas + Biomethan	t CO_2e	47.878	53.894
	Kohle	t CO_2e	2.283	2.603
	Kraftstoff	t CO_2e	13	18
	Wärmelieferung an Dritte	t CO_2e	2.279	2.279
VSME B3-30-b	**Scope-2-THG-Emissionen market-based gesamt**	**t CO_2e**	**55.267**	**59.431**
	Fern- und Nahwärme	t CO_2e	42.633	46.335
	Strom zur Wärmeerzeugung	t CO_2e	12.339	12.797
	Allgemeinstrom	t CO_2e	295	298
	Scope-2-THG-Emissionen location-based gesamt	**t CO_2e**	**108.560**	**117.311**
	Fern- und Nahwärme	t CO_2e	82.226	89.893
	Strom zur Wärmeerzeugung	t CO_2e	17.595	18.706
	Allgemeinstrom	t CO_2e	8.739	8.712
VSME B3-30	**Scope-3-THG-Emissionen market-based gesamt**	**t CO_2e**	**20.843**	**22.908**
	3.3 Aus der Vorkette eingekaufter Energie	t CO_2e	20.843	22.908
	Scope-3-THG-Emissionen location-based gesamt	**t CO_2e**	**42.690**	**46.754**
	3.3 Aus der Vorkette eingekaufter Energie	t CO_2e	42.690	46.754

Energieverbrauch[1]

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-29	**Energieverbrauch gesamt**	**MWh**	**638.219**	**701.065**
	Erneuerbare Energien	MWh	22.726	22.645
	Nicht erneuerbare Energien	MWh	615.494	678.420
	Anteil erneuerbare Energien	%	3,6	3,2
	Kraftstoffverbrauch	**MWh**	**51**	**66**
	Wärmeenergieverbrauch gesamt	**MWh**	**614.649**	**677.553**
	Nah- und Fernwärme	MWh	309.138	337.966
	Heizöl	MWh	4.608	5.202
	Erdgas + Biomethan	MWh	236.359	266.015
	Heizkohle	MWh	5.975	6.813
	Strom	MWh	47.352	50.340
	Wärmelieferung an Dritte	MWh	11.217	11.217
	Stromverbrauch gesamt	**MWh**	**23.519**	**23.445**
	Erneuerbare Energien	MWh	22.726	22.645
	Nicht erneuerbare Energien	MWh	793	801

[1] Der Anstieg des Energieverbrauchs von 2024 zu 2025 ist maßgeblich auf die Witterung sowie den Bestandszuwachs zurückzuführen.

Energie-Intensität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B3-29	Energie-Intensität pro m²	kWh/m²	99,7	108,7

Energieerzeugung

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
ESRS E1-5	**Erzeugung erneuerbare Energien gesamt**	**kWh**	**1.667.798**	**1.889.243**
	Stromerzeugung in PV-Anlagen auf Dachflächen der Gewobag	kWh	1.147.998	1.369.443
	Stromerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (großteils Biogas-BHKWs)	kWh	167.200	167.200
	Wärmeerzeugung in eigenen Erneuerbare-Energien-Anlagen (großteils Biogas-BHKWs)	kWh	352.600	352.600

Energieeffizienzklassen des Wohnungsbestands

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Energieklasse A+	%	0,0	0,0
	Energieklasse A	%	0,7	0,9
	Energieklasse B	%	8,8	9,7
	Energieklasse C	%	14,2	15,4
	Energieklasse D	%	37,0	36,7
	Energieklasse E	%	25,1	23,7
	Energieklasse F	%	11,2	10,6
	Energieklasse G	%	2,1	2,1
	Energieklasse H	%	0,5	0,5
	Ohne Energieausweis	%	0,4	0,5

Photovoltaik

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	PV-Anlagen gesamt	Anzahl	47	74
	PV-Leistung gesamt	MWp	1,65	2,83
	Investitionen in PV-Ausbau pro Jahr	Mio. €	–	0,80

Mobilität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Ladepunkte für Elektrofahrzeuge im Bestand neu pro Jahr	**Anzahl**	**301**	**300**
	Ausgerüstet	Anzahl	173	98
	Vorgerüstet	Anzahl	128	202

Schadstoffe

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Wohneinheiten asbestbefreit beprobt	Anzahl	2.322	2.119

Biodiversität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B5-34a	Gesamtfläche der Grundstücke	ha	–	471,1
VSME B5-34b	Versiegelte Fläche	ha	–	247,2
VSME B5-34c	Grünflächen, inkl. Gründächer	ha	–	227,5

Wasserentnahme und Wasserverbrauch

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B6-35	Wasserentnahme[1]	m^3	10.564	9.072
VSME B6-36	Wasserverbrauch (Bewässerung Außenanlagen)	m^3	7.101	5.782

[1] Die Kennzahlen der Wasserentnahme der Betriebsstätte Spreebogen für das Jahr 2025 basieren auf Hochrechnungen. Der Wasserverbrauch der MieterInnen liegt nicht innerhalb des organisatorischen Einflussbereichs der Gewobag und wird daher nicht berichtet.

MieterInnen

Quartiere

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Quartiere gesamt	Anzahl	25	26
	Anteil Wohneinheiten in den Quartieren	%	67,5	66,9

Barrierefreiheit im Bestand und Neubau

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
GdW BM10	Anteil barrierearme und -freie Wohnungen im Bestand	%	7,8	9,3
GdW BM11	Anteil barrierearme und -freie Wohnungen im Neubau (nach DIN 18040)	%	72,0	76,0

Mieten

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
GdW MB4	Durchschnittliche Nettokaltmiete Wohnen im Bestand	€/m²	6,71	7,01
	Durchschnittliche Nettokaltmiete Wohnen bei Neuvermietungen	€/m²	8,50	9,37
	Anteil der Bestandswohnungen, die bei Wiedervermietung an WBS-Berechtigte vergeben wurden	%	70,7	64,0
	An besondere Bedarfsgruppen	%	29,9	28,9

Zufriedenheit der MieterInnen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	KundInnenzufriedenheit	%	65	72
GdW MB8	Durchschnittliche Mietvertragsdauer	Jahre	14	15
GdW MB9	MieterInnenfluktuation	%	4,4	4,4

Mietergremien

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Anteil der Wohneinheiten, die von Mieterbeiräten abgedeckt sind	%	52,7	59,7
	Mieterbeiräte gesamt	Anzahl	13	17
	Mitglieder in Mieterbeiräten	**Anzahl**	**50**	**67**
	Weiblich	Anzahl	19	26
	Männlich	Anzahl	31	41
	Mitglieder im Mieterrat	**Anzahl**	**10**	**10**
	Weiblich	Anzahl	4	5
	Männlich	Anzahl	6	5

MitarbeiterInnen

MitarbeiterInnen und Diversität

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B1-24-e VSME B8-39-b	**MitarbeiterInnen gesamt**	**Anzahl**	**717**	**779**
	Weiblich	Anzahl	451	456
	Männlich	Anzahl	266	323
	Frauenanteil	%	63	59
GRI SRS 405-1	**Altersstruktur der MitarbeiterInnen**	**Anzahl**	**717**	**779**
	Unter 30 Jahren	Anzahl	98	106
	30–50 Jahre	Anzahl	355	399
	Über 50 Jahre	Anzahl	264	274
VSME C5-59	**MitarbeiterInnen in leitenden Positionen[1]**	**Anzahl**	**43**	**44**
	Weiblich	Anzahl	15	14
	Männlich	Anzahl	28	30
	Frauenanteil	%	35	32

[1] Umfasst den Vorstand sowie die Führungsebenen 1 und 2 unterhalb des Vorstands.

MitarbeiterInnen nach Art des Vertrags

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B8-39-a	**MitarbeiterInnen mit unbefristeten Verträgen gesamt**	**Anzahl**	**659**	**703**
	Weiblich	Anzahl	413	407
	Männlich	Anzahl	246	296
	Frauenanteil	%	63	58
VSME B8-39-a	**MitarbeiterInnen mit befristeten Verträgen gesamt**	**Anzahl**	**58**	**76**
	Weiblich	Anzahl	38	49
	Männlich	Anzahl	20	27
	Frauenanteil	%	66	64
ESRS S1-6	**MitarbeiterInnen in Teilzeit gesamt**	**Anzahl**	–	**113**
	Weiblich	Anzahl	–	97
	Männlich	Anzahl	–	16
GDW PE7	Teilzeitquote	%	15,9	14,5

Fluktuation der MitarbeiterInnen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
ESRS S1-6	MitarbeiterInnen, die den Konzern verlassen haben	Anzahl	70	67
VSME B8-40	Fluktuationsrate[2]	%	9,8	9,0
GdW PE6	Durchschnittliche Unternehmenszugehörigkeit	Jahre	11,5	10,0

[2] Die Fluktuationsquote für 2024 und 2025 wird gemäß ESRS/VSME statt nach der bisherigen Schlüter-Formel berechnet; die Werte sind daher nicht direkt mit dem vorherigen Bericht vergleichbar.

Vergütungspolitik

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B10-42-c	Anteil der Beschäftigten, die von Tarifverträgen abgedeckt sind	%	–	69
VSME B10-42-a	Erhalten Beschäftigte mindestens Mindestlohn?	Ja/Nein	–	Ja
ESRS S1-16-97b	**Verhältnis der Jahresgesamtvergütung[1]**	**Faktor**	**4,3**	**4,8**
	Median der Jahresgesamtvergütung gesamt (ohne Vorstand)	€	78.467	78.706
	Weiblich	€	77.987	78.226
	Männlich	€	87.165	80.317

[1] Die Jahresgesamtvergütung der Vorstandsmitglieder der Gewobag ist 4,8-mal höher als das mittlere Niveau (Median) der Jahresgesamtvergütung aller MitarbeiterInnen (ohne Vorstand).

Gesundheitsschutz und Sicherheit

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME B9-41-a	**Meldepflichtige Arbeitsunfälle gesamt**	**Anzahl**	**4**	**4**
	Meldepflichtige Arbeitsunfälle	Anzahl	2	0
	Meldepflichtige Wegeunfälle	Anzahl	2	4
	Quote der meldepflichtigen Arbeitsunfälle	%	–	0,52
VSME B9-41-b	**Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzungen und arbeitsbedingter Erkrankungen**	**Anzahl**	**0**	**0**
GRI 403-9	**Unfallbedingte Fehltage**	**Tage**	**123**	**50**

Aus- und Weiterbildung

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Auszubildende gesamt	**Anzahl**	**30**	**28**
	Weiblich	Anzahl	22	20
	Männlich	Anzahl	8	8
	Frauenanteil	%	73	71
	MitarbeiterInnen, die mindestens eine Schulung besucht haben	**Anzahl**	–	**704**
	Anteil der MitarbeiterInnen, die mindestens eine Schulung besucht haben	%	–	90%
VSME B10-42-d	**Schulungsstunden gesamt[2]**	**Stunden**	**20.165**	**20.685**
	Weiblich	Stunden	–	12.095
	Männlich	Stunden	–	8.590
	Durchschnittliche Anzahl der Schulungsstunden[2]	**Stunden/ Person**	**28**	**27**
	Weiblich	Stunden/ Person	–	27
	Männlich	Stunden/ Person	–	27
GdW PE10	Durchschnittliche Anzahl der Weitebildungstage pro MitarbeiterIn[2]	Tage/ Person	3,8	3,6

[2] Der Konsolidierungskreis des Berichts wurde gemäß dem Geschäftsbericht angepasst. Entsprechend werden die Schulungsstunden der MitarbeiterInnen der Stiftung Berliner Leben seit 2025 nicht mehr berücksichtigt.

Governance

Diversität in Aufsichts- und Leitungsgremien

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
ESRS GOV-1-20a VSME C9-65	**Vorstandsmitglieder**	**Anzahl**	**2**	**2**
	Weiblich	Anzahl	0	0
	Männlich	Anzahl	2	2
	Frauenanteil	%	0	0
	Aufsichtsratsmitglieder	**Anzahl**	**9**	**9**
	Weiblich	Anzahl	4	4
	Männlich	Anzahl	5	5
	Frauenanteil	%	44	44

Compliance-Vorgänge

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Meldefälle gesamt	Anzahl	66	67
	Bestätigte Meldefälle	Anzahl	23	14
	Bestätigte Meldefälle (intern)	Anzahl	3	3
	Bestätigte Meldefälle (extern)	Anzahl	20	11
ESRS G1-4-25a	Bestätigte Korruptions- und Bestechungsfälle	Anzahl	0	1
ESRS G1-4-24a VSME B11-43	Verurteilungen wegen Verstößen gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften	Anzahl	0	0
	Höhe der Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften	€	0	0

Compliance-Schulungen

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Anteil der MitarbeiterInnen, die an Compliance-Schulungen teilgenommen haben	%	–	88

Lobbying- und politische Aktivitäten

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
G1-5-29b	Finanzierung von Lobbying oder politischen Aktivitäten	Ja/Nein	Nein	Nein
	Gesamtwert der Ausgaben für Lobbying- und politischen Aktivitäten	€	0	0
	Parteispenden	€	0	0

Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
VSME C7-62-a	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf Kinderarbeit	Ja/Nein	–	Nein
	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf Zwangsarbeit	Ja/Nein	–	Nein
	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf Menschenhandel	Ja/Nein	–	Nein
	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf Diskriminierung	Ja/Nein	–	Nein
	Bestätigte Vorfälle in der eigenen Belegschaft in Bezug auf sonstige Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten	Ja/Nein	–	Nein
VSME C7-62-c	Bestätigte Vorfälle, in die ArbeiterInnen in der Wertschöpfungskette, betroffene Gemeinden, VerbraucherInnen oder EndverbraucherInnen verwickelt sind	Ja/Nein	–	Ja[1]

[1] Eine Person, die in einem Gebäude der Gewobag zur Miete wohnt, wurde von einem unbekannten Dritten im Wohnumfeld diskriminiert. Der Vorgang wurde abschließend bearbeitet und die Diskriminierung ist beendet.

Geschäftspartner

Berichtsstandard	Titel	Einheit	2024	2025
	Unmittelbare Geschäftspartner	Anzahl	–	1.044
	Anteil der Geschäftspartner mit Sitz in Deutschland	%	–	99,4
	Anteil der Geschäftspartner, die sich zur Einhaltung der umwelt- und menschenrechtsbezogenen Bestimmungen bekennen	%	–	100

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 Aufsichtsrats:
Wilfried Wendel

Veröffentlichungstag:
27.05.2026

Verantwortlich i. S. d. § 18 Abs. 2 MStV:
Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin
Sebastian Schmidt, Pressesprecher
Alt-Moabit 101 A
10559 Berlin

Gesamtprojektleitung und Redaktion Geschäftsbericht:
Volker Hartig, Tobias Petermichl (Kommunikation)

Projektleitung und Redaktion Nachhaltigkeitsbericht:
Juliane Hensel, Romina Siegert (Nachhaltigkeitsmanagement)

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:
Video- und Fotomaterial aus dem Gewobag-Archiv

Hinweis zur Texterstellung:
Die Erstellung der Texte des Nachhaltigkeitsberichts erfolgte mithilfe KI-basierter Sprachmodelle. Alle Angaben und Aussagen wurden durch die Redaktion bzw. qualifizierte Mitarbeitende geprüft, fachlich validiert und freigegeben. Die Verantwortung für Inhalt, Richtigkeit und Vollständigkeit des Berichts trägt die Gewobag.