



# Wärmewende in der Großstadt

## Der öffentliche Wohnungsbau geht voran

Karsten Mitzinger, Gewobag ED



**Gewobag**  
Die ganze Vielfalt Berlins.

**Die Gewobag zählt zu den  
größten Immobilien-  
unternehmen bundesweit.**



**625**

Mitarbeiterinnen  
und Mitarbeiter

**A+/stabil**

**A1/stabil**

Rating

**61.717**

WE/GE  
Eigenbestand



**49,9 %**

EK-Quote\*

**6,1 Mrd.€**

Bilanzsumme\*

**540 Mio.€**

Jahresergebnis\*

\* Gemäß Jahresabschluss 2017 IFRS

70er Jahre  
Gebiet Quäkerstraße  
Berlin-Reinickendorf



Von 1877  
Wasserturm  
Berlin-Prenzlauer Berg



**Die Gewobag verfügt über  
einen sehr vielfältigen  
Bestand in Berlin.**

Reinickendorf  
5.600 Whg.

Pankow  
13.000 Whg.

Spandau  
13.200 Whg.

Mitte  
1.700 Whg.

Lichtenberg  
1.200 Whg.  
Marzahn-  
Hellersdorf

Charlottenburg-  
Wilmerdorf  
8.500 Whg.

Friedrichshain-  
Kreuzberg  
5.400 Whg.

30er Jahre  
Wohnsiedlung Haselhorst  
Berlin-Spandau



Steglitz-  
Zehlendorf  
800 Whg.

Tempelhof-  
Schöneberg  
5.800 Whg.

Neukölln  
3.600 Whg.

Treptow-  
Köpenick  
400 Whg.



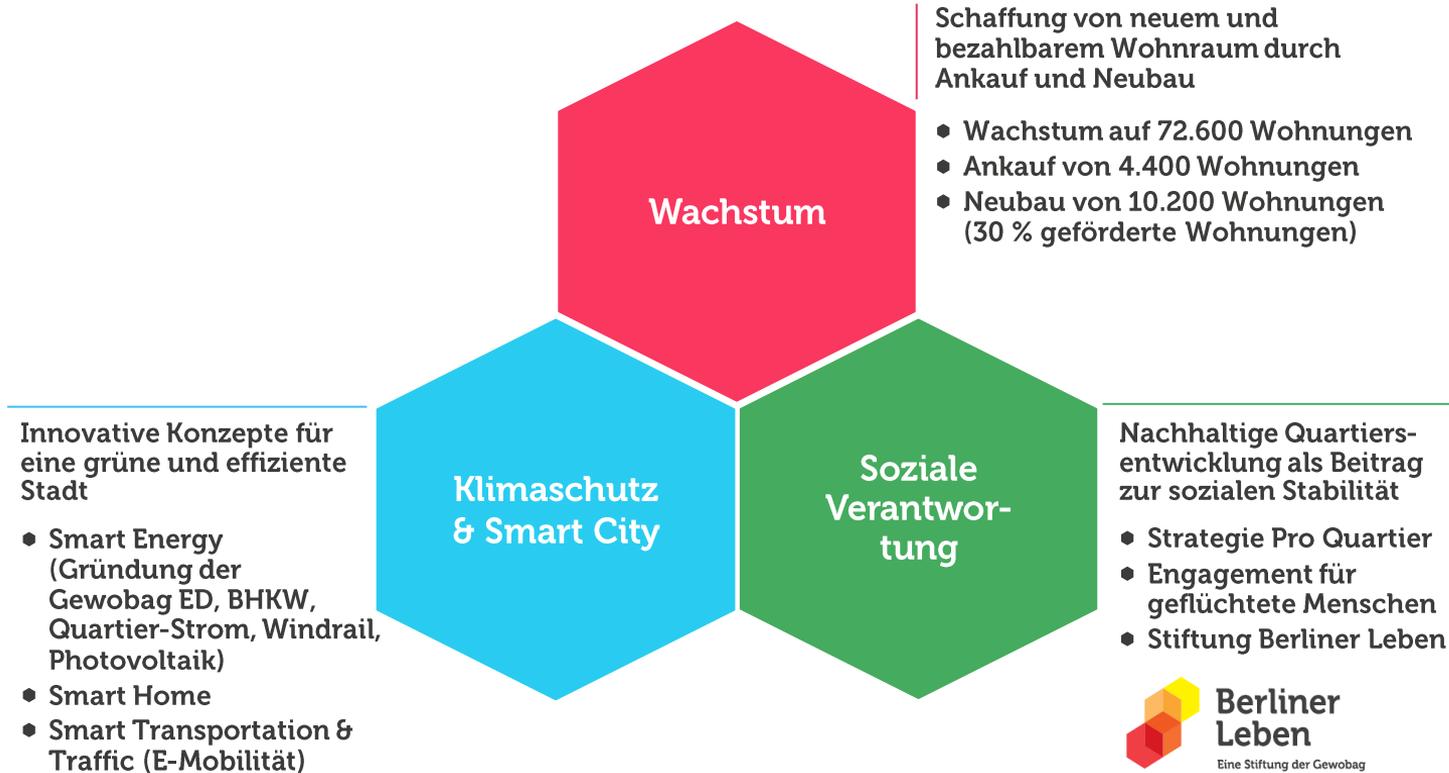
Neubau  
Kieffholzstraße  
Berlin-Treptow

Gründerzeit  
Chamissokiez  
Berlin-Kreuzberg

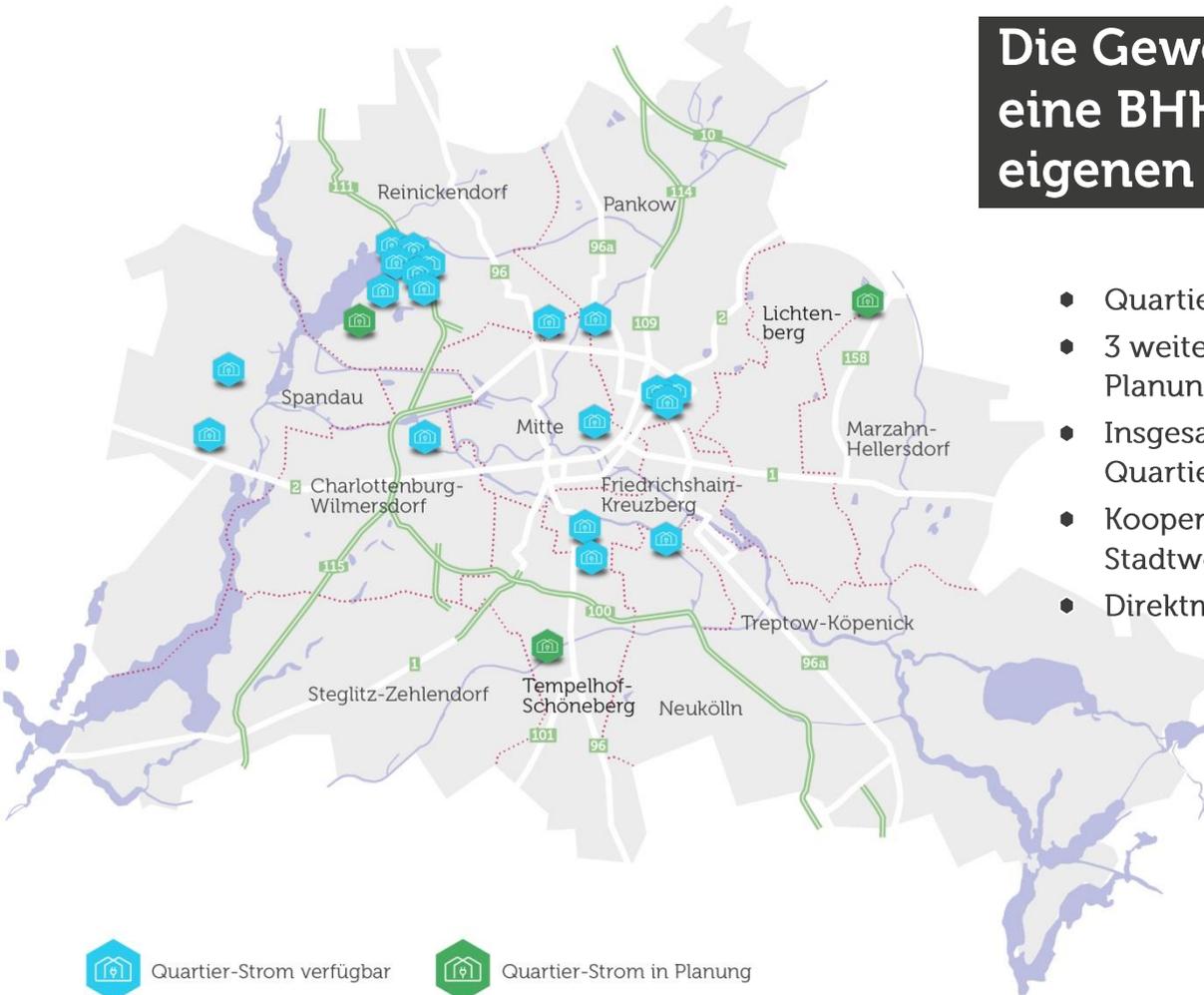


Regionale Schwerpunkte  
bilden Pankow, Spandau und  
Charlottenburg/Wilmerdorf

# Schwerpunkte der Konzernstrategie



## Die Gewobag startete bereits 2014 eine BHKW-Offensive mit der eigenen Marke Quartier-Strom.



- Quartier-Strom ist aktuell an 19 Standorten verfügbar
- 3 weitere Standorte befinden sich in der Planung/Umsetzung
- Insgesamt können derzeit rd. 5.100 Wohnungen mit Quartier-Strom versorgt werden
- Kooperation im Vertrieb mit URBANA, Berliner Stadtwerken, GASAG, Vattenfall Wärme, Naturstrom
- Direktmarketing über die Gewobag MB



WATERKANT  
Berlin

# Zukunftsweisende Neubauprojekte



Ein Projekt von



**WBM.**  
Wohnungsbaugesellschaft  
Berlin-Mitte mbH

# Waterkant– Entwicklungsziele

- Wohnen und Leben in einem Quartier
- Vielfältige und flexible Wohnangebote für jede Lebensphase und unterschiedliche Lebensentwürfe
- Attraktiver Wohnort aller Generationen
- Inspirierende und anpassbare Räume für Kulturschaffende

- Starke Verzahnung zwischen Wasser, Natur und Stadt im Quartier
- Attraktive halb- und öffentliche Flächen mit hoher Aufenthalt- u. Nutzerqualität
- Quartiere mit individuellem Charakter bilden einen neuen belebten Stadtteil

- Ansprechende, abwechslungsreiche und qualitativ hochwertige Architektur
- Ruhige, attraktive Wohnungen mit interessanten Grundrissen

- Marktfähige Mieten
- Kosteneffizienz; „Preis“-wertes Bauen und Managen



- Raum für lebendige Nachbarschaft
- Arrondierung durch eine ergänzende soziale Infrastruktur (Bildung, Kultur, Nahversorgung)
- Hohe Identifikation der Mieter mit ihrem Quartier
- Förderung der Beteiligungsprozesse

- Fortwährendes, innovatives und durchdachtes Wohnen
- Umsetzung von Klimaschutz und Energieeffizienz
- Gemeinschaftliche Nutzungen für alle Mieter

- Technologien für eine grüne, effiziente, vernetzte und sozial inklusive Stadt (Smart City)
- Richtungsweisende und prägnante Leuchtturmprojekte

- Ganzheitliches Mobilitätskonzept mit zukunftsfähigen Technologien
- Sichere und komfortable Verbindung zur Stadt und Landschaft schaffen

Qualitätsmerkmale

Entwicklungsziele

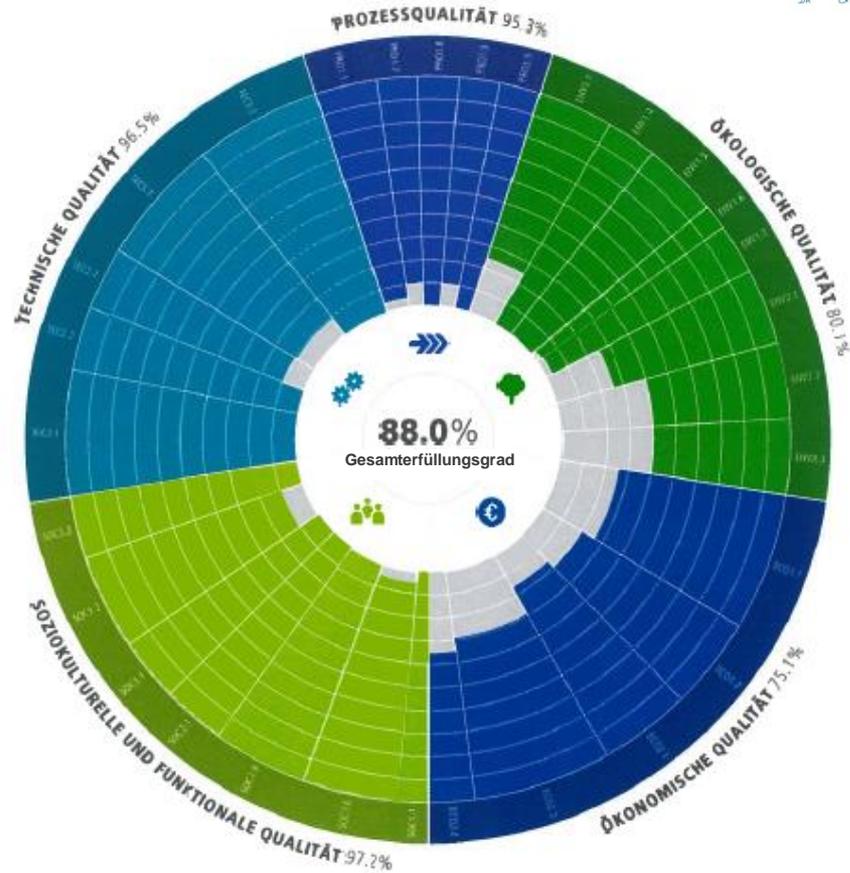
# DGNB Vorzertifikat in Platin Für nachhaltige Stadtquartiere

DGNB Vorzertifikat in Platin  
für nachhaltige Stadtquartiere

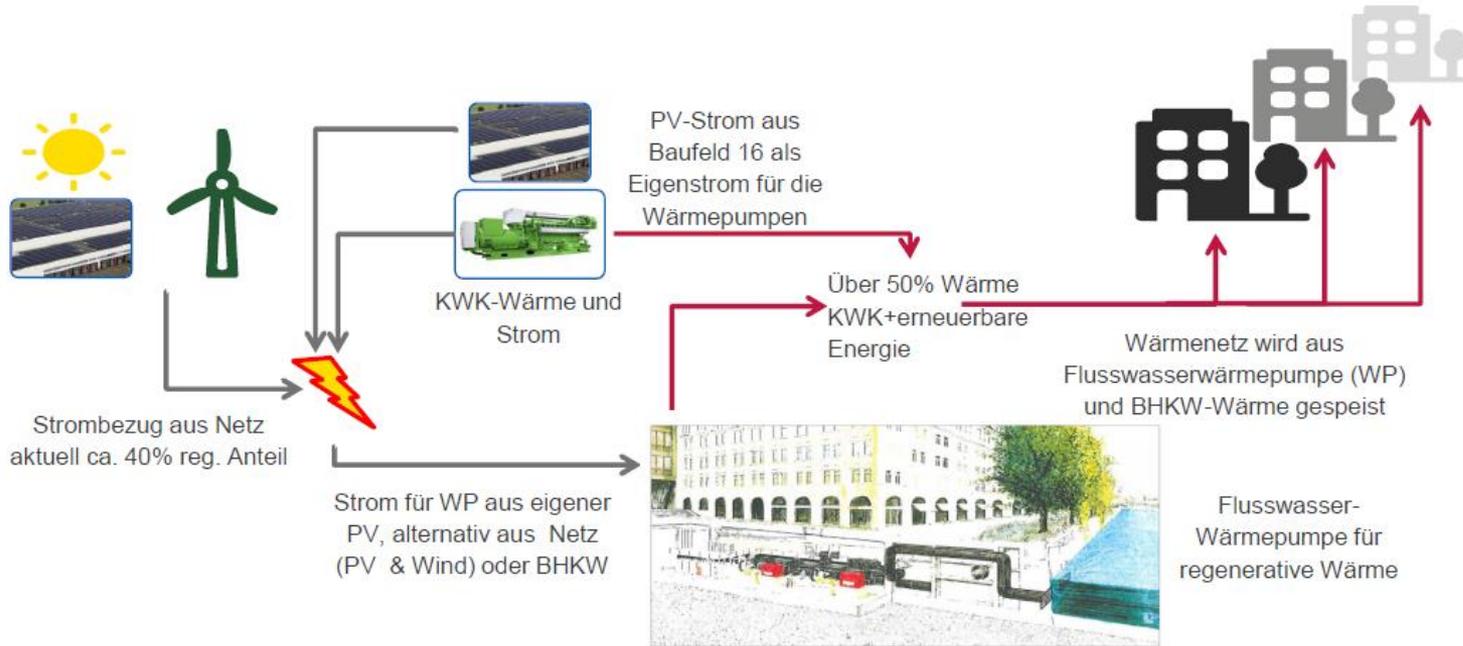


## Waterkant Berlin

<b>Antragsteller</b> Gewobag Wohnungsbau - Aktiengesellschaft Berlin	<b>Projektstandort</b> 13599 Berlin	<b>Projektbewertung</b> Gesamterfüllungsgrad: 88,0 % Auszeichnung: Platin
<b>DGNB Auditor</b> Matthias Schmill COMVIS Baumanagement & Projektsteuerung GmbH	<b>Stadtplaner</b> Planung 4 Berlin mit Machleidt GmbH	<b>Landschaftsplaner</b> Planung 4 Berlin mit Topotek 1
<b>Aussteller</b> DGNB GmbH Tübinger Straße 43 70178 Stuttgart	 Johannes Kreibitz DGNB Geschäftsführer	<b>Ausgestellt am</b> 05.09.2018
		<b>Gültig bis</b> 04.09.2021



# Erzeugungskonzept



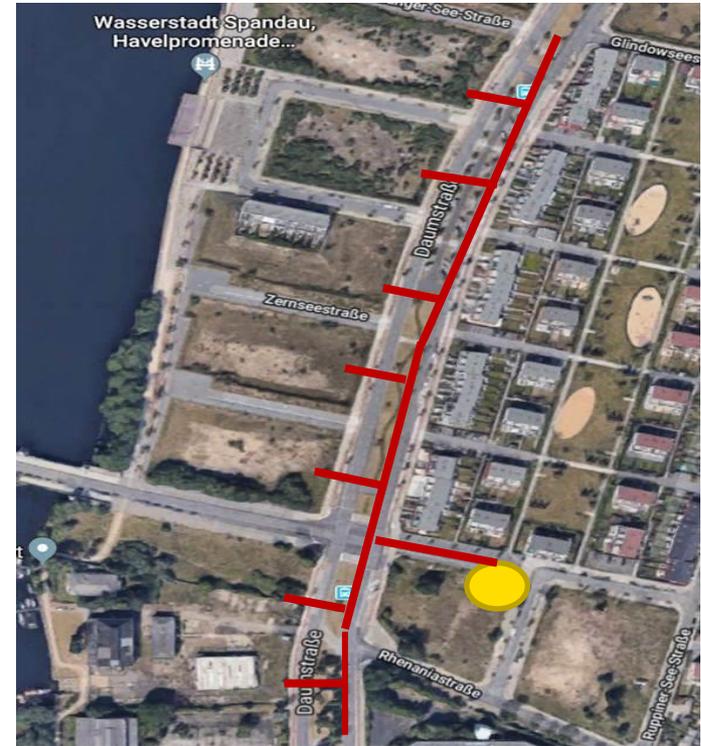
## Sektorkopplung

hoher Anteil reg. Strom im Netz  
kaum bis kein reg. Anteil im Netz:

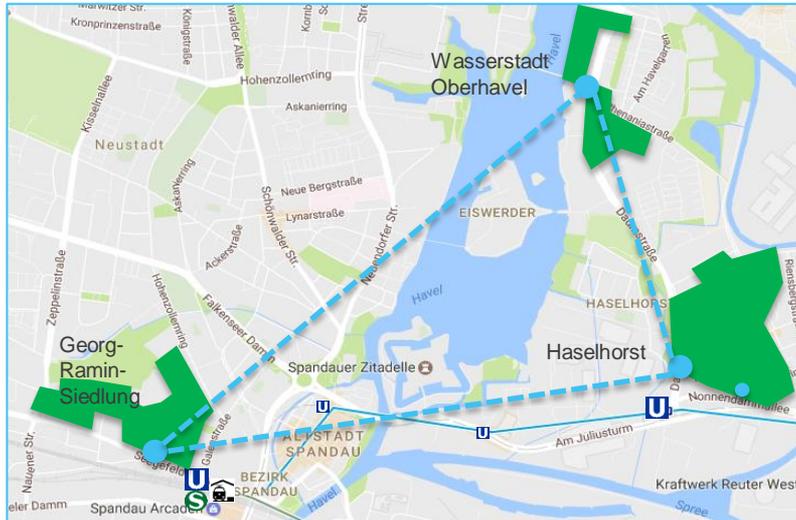
## Wärme im Netz

Flusswasserwärmepumpe mit reg. Netzstrom  
BHKW-Wärme (+ WP mit PV-/BHKW-Strom)

- Abschluss LPh 2 für Wärmeerzeugung komplett Juli 2018
- Anlagenportfolio der Energiezentrale final:
  - 2 Stk. BHKW je 1.011 kW
  - 1 Stk. BHKW 474 kW
  - 1 Stk. Flusswasserwärmepumpe 500 kW
  - 2 Stk. Kessel je 6.000 kW (einer redundant)
- Planung Netz LPh 3+4 bis November 2018
  - Beginn der Bauausführung: Ziel 05/2019
- Planung Energiezentrale LPh 3+4 bis März 2019
  - Beginn der Bauausführung: Ziel 03/2020



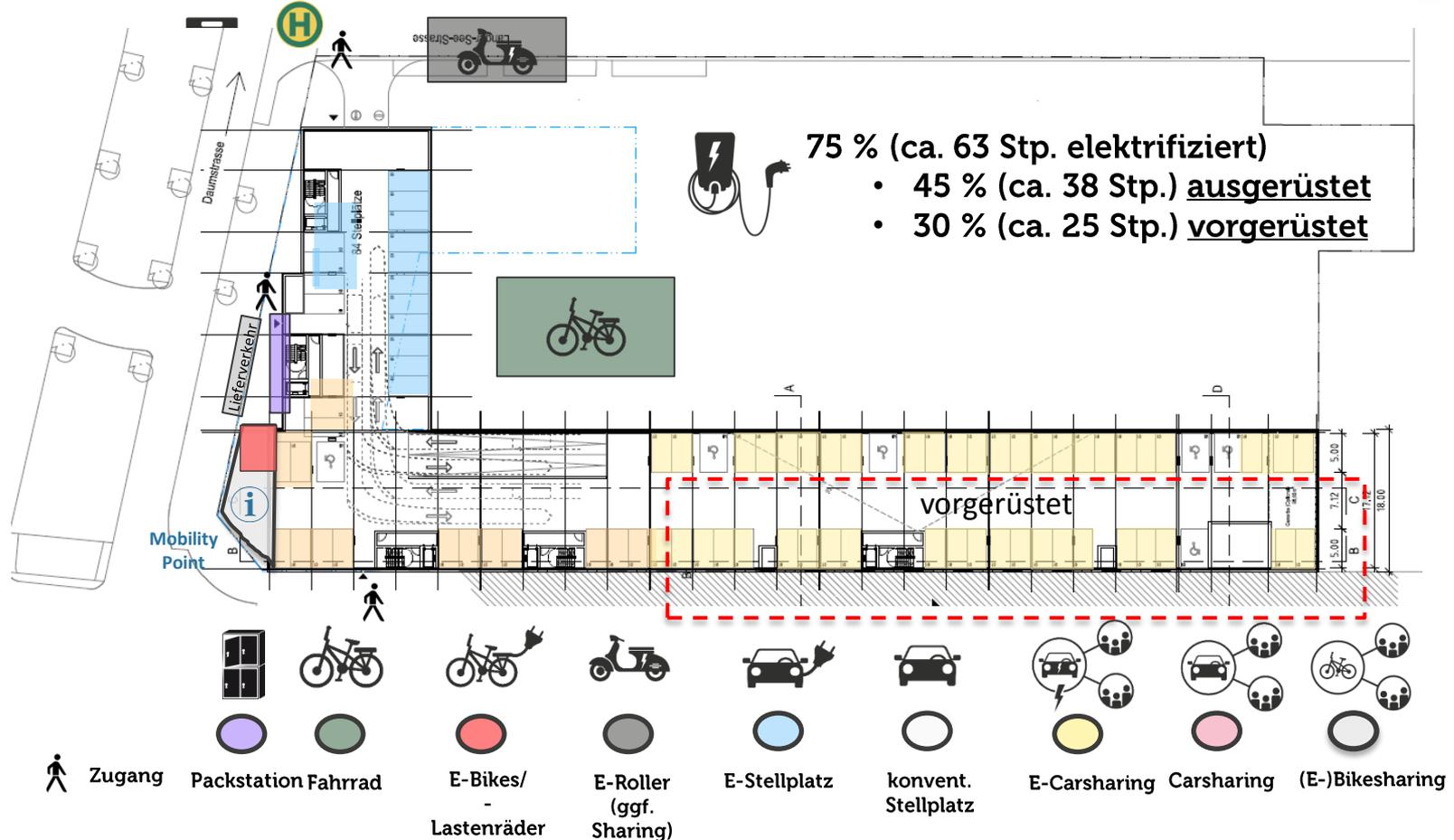
Die Energiezentrale wird auf Baufeld 16 errichtet (gelber Kreis).  
Das Nahwärmenetz verläuft entlang der Daumstraße (rote Linie)



## Merkmale:

- Ganzheitliches Mobilitätskonzept für das gesamte Quartier mit Anknüpfung an Bestandsquartiere
- Verringerung von privaten Stellplätzen zur Senkung des MIV (Stellplatzschlüssel = 0,5)
- Substitution von 30 % der Stellplätze durch standortspezifisches Mobilitätsangebot
- Überdurchschnittliche Anzahl an Fahrradstellplätzen
- Vorrang für Fuß- und Radverkehr innerhalb des Quartiers (verkehrsberuhigte Quartiersstraßen)
- Etablierung von Sharing-Angeboten (Carsharing, Bikesharing etc.)
- Quartiersgaragen zur gleichmäßigen Verteilung des Pkw-Verkehrs im Quartier
- Vernetzte Mobility Points und Hubs an mehreren Knotenpunkten im Quartier, um Zugang zum neuen Mobilitätsangebot zu gewährleisten
- Verknüpfung des neuen Mobilitätsangebots mit dem ÖPNV

# Integration von Mobility Hubs Räumliche Realisierung zum Beispiel in Quartiersgaragen





Wohnpark Mariendorf

**Modernisierung**

**im Bestand**

## Maßnahmen

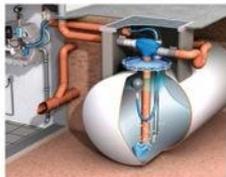


**BHKW**



**Überschuss-Netzstrom/Regelenergie**

**Regelenergie**



**BHKW**



Wohnpark Mariendorf

**Innovative  
Konzepte**

## BHKW

- 2 Blockheizkraftwerke
- Je 535 kWth & 499 kWel
- 190% Deckungsanteil Strom
- 86% Deckungsanteil KWK an Gesamtwärmebedarf

## Regelenergie

- Einsatz einer Power-to-Heat Anlage mit 500 kWel
- Abnahme günstiger Stromkapazitäten zu Energiespeicherung und späterer Wärmenutzung

## Maßnahmen



BHKW



Überschuss-Netzstrom/Regelenergie



Photovoltaik



Windrail



Quartierstrom



E-Mobility



Smart-Home



## Wohnpark Mariendorf

# Innovatives Energiekonzept

Am Standort wird ein intelligentes Energiekonzept geplant, bei dem einzelne Bausteine ineinandergreifen. Neben einer Optimierung des Wärmeverbrauchs wird der Großteil des vor Ort benötigten Stroms regenerativ und dezentral erzeugt. Dieser besonders effizient erzeugte Strom wird den Mietern als Quartier-Strom zur Verfügung gestellt.



### Quartier-Strom

- Günstiger Strom für alle Mieter der Wohnanlage
- Nutzung für die Versorgung aller Verbrauchsstellen (Beleuchtung, Aufzüge, Haustechnik, E-Mobility)
- Überschüsse werden ins öffentliche Netz gespeist



### BHKW

- Blockheizkraftwerk, ca. 40 % Biogas
- 300 kWel und 429 kWth
- 79 % Deckungsanteil Strom
- 56 % Deckungsanteil KWK an Gesamtwärmebedarf



### Photovoltaik

- 100 m<sup>2</sup> Fassadenfläche
- 95 Module (14,73 kWp)



### Windrail

- Inkl. Photovoltaik
- Nutzung von Fassadenaufrind



### Regelenergie

- Einsatz einer Power-to-Heat Anlage
- Abnahme günstiger Stromkapazitäten zur Energiespeicherung und späterer Wärmenutzung

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Karsten Mitzinger**

Geschäftsführer

Gewobag ED

Energie- und Dienstleistungsgesellschaft mbH

Telefon +49 4708-2511

Telefax +49 4708-2510

[k.mitzinger@gewobag.de](mailto:k.mitzinger@gewobag.de)

