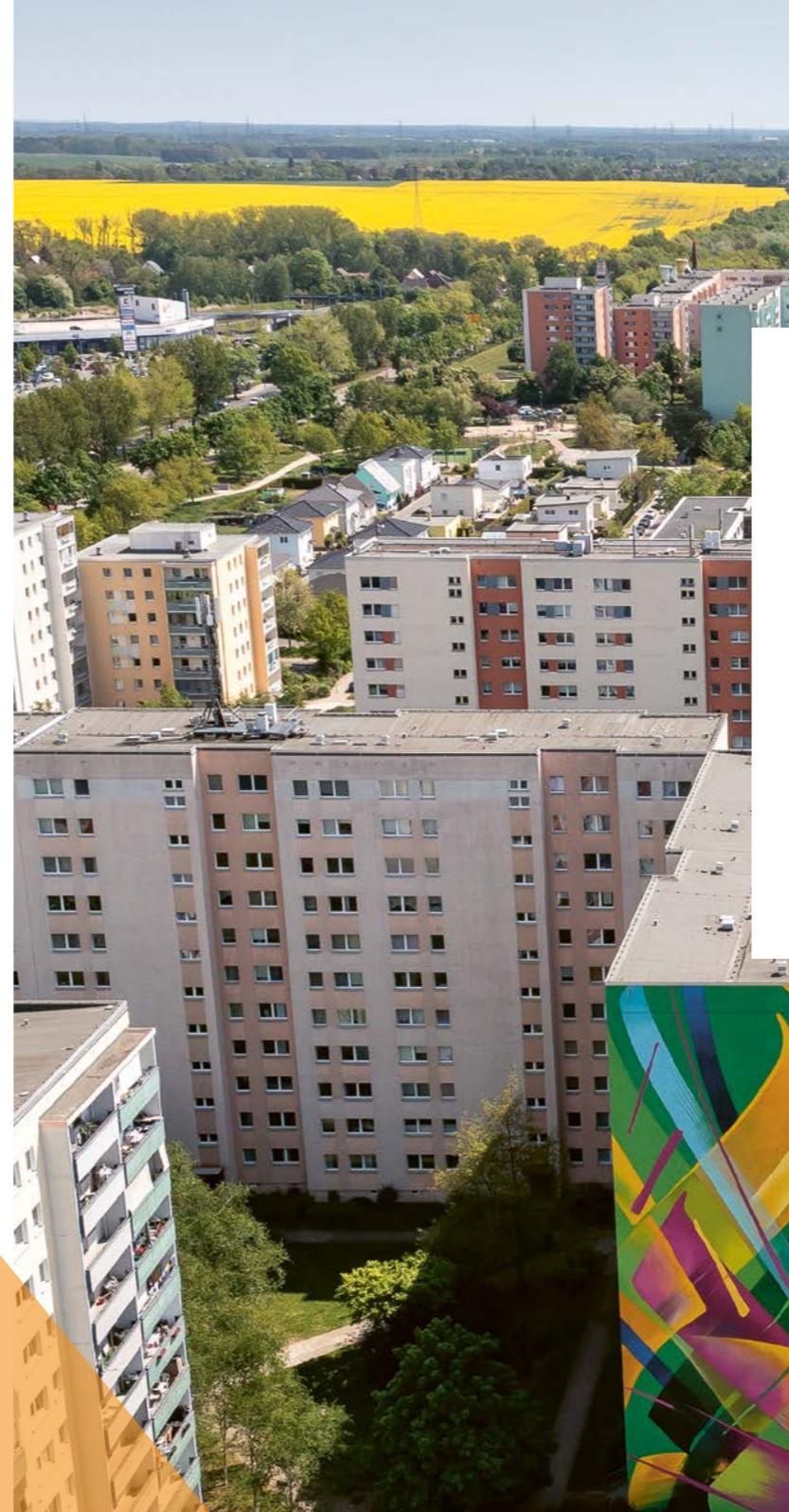


PAR 100: ZUKUNFT

Unsere Nachhaltigkeit 2021/22

Inhalt

- 04 **Verantwortung übernehmen für Berlin:
berlinovo - bezahlbarer Wohnraum
für besondere Bedarfe**
- 08 **Von innen und außen gewichtet:
Unsere Wesentlichkeitsmatrix**
- 11 **In fünf Handlungsfeldern unterwegs:
Unser Nachhaltigkeits-Cockpit**
- 17 **Nahezu klimaneutral bis 2045:
Unsere Klimastrategie**
- 19 **In einem breiten Dialog:
Unsere Anspruchsgruppen**
- 23 **Weitsichtig bauen:
Klimarelevante Emissionen**
- 26 **Nachhaltig bauen, fair vermieten:
Unsere Vermietungscharta**
- 29 **Verbindlich und konkret:
Soziales Handeln**
- 37 **Kontakt und Impressum**



Liebe Leserinnen und Leser,

denken Sie auch manchmal, die Aufgabe der Klimawende ist zu groß, als dass wir sie noch erreichen können? Angesichts der extremen Naturphänomene, die wir weltweit erleben, können wir es Ihnen nicht verhehlen. Aber vielleicht schauen Sie auch auf das, was Anlass zur Zuversicht gibt: **Die Dynamik, die das Thema Nachhaltigkeit gerade rund um den Globus entfaltet, sucht ihresgleichen.**

Dabei liegt der Impuls für diese Beschleunigung gerade einmal vier Jahre zurück. Statt zur Schule zu gehen, machte sich im Sommer 2018 eine ganze Schülergeneration auf, um auf den Plätzen und vor den Rathäusern dieser Welt für einen bewussteren Umgang mit der Natur einzutreten. Ihre Anklage fand Gehör und wurde zu einer weltweiten Bewegung. Das zählbare Ergebnis kennen wir alle: Heute gibt uns das Klimaschutzgesetz auf europäischer und deutscher Ebene klare Leitplanken vor.

An diesen Leitplanken orientiert sich auch berlinovo. Nicht dass wir dem Thema Nachhaltigkeit nicht schon länger eine hohe Aufmerksamkeit widmen. Aber 2019 haben wir damit begonnen, es in unserer Organisationsstruktur zu verankern. Wir haben Strukturen geschaffen und unsere Stakeholder befragt. Wir haben Handlungsfelder identifiziert und Maßnahmen auf den Weg gebracht. Wir reden nicht nur, wir bringen die Themen auch in die Umsetzung. So entwickeln wir zurzeit zusammen mit der Berliner Energie-Agentur eine Klimastrategie. **Das Ziel: Bis 2045 soll unser Immobilienbestand nahezu klimaneutral werden.**



Der Gebäudesektor hat für die Realisierung der Klimaziele großes Gewicht. Laut aktuellen Erhebungen verursacht er in Deutschland 16% der Treibhausgasemissionen. Bezieht man weitere Emissionen ein, die bei der Herstellung von Strom und Fernwärme oder Baustoffen entstehen, steigt der Anteil sogar auf etwa 30 %. Diese Werte zeigen: **Wir können in der Klimafrage einen relevanten Beitrag leisten!**

Nachhaltigkeit ist für uns ein Querschnittsthema, das sich auf alle Bereiche des Unternehmens erstreckt. Dementsprechend ganzheitlich begegnen wir dem Thema. Die Umwelt ist wichtig und steht zu Recht so stark im Blickpunkt. Genauso wichtig sind aber auch das Soziale und die Art, wie wir unser Unternehmen führen. Und nicht zu vergessen ist das Wirtschaftliche: Wir müssen gut wirtschaften, damit wir unserer Verantwortung gegenüber unseren Mieterinnen und Mietern gerecht werden und das Vertrauen des Senats rechtfertigen können.



„UNSER STAKEHOLDER ERWARTET VON UNS ALLEN JETZT VOLLEN EINSATZ.“

Wir freuen uns und wir sind stolz darauf, dass uns dies mit unserem Geschäftsansatz gelingt: Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment für Zielgruppen, die in der allgemeinen Wohnungswirtschaft nicht so im Fokus stehen. Wir bauen wirtschaftlich, innovativ und nachhaltig. Wir kümmern uns um die Bewohner:innen in unseren Quartieren. Und wir schaffen eine Organisation, die wächst und den Mitarbeitenden die Gelegenheit gibt, das Bild und die Lebensqualität unserer Stadt Berlin aktiv mitzugestalten.

Auf den nachfolgenden Seiten dieses Booklets erhalten Sie einen kleinen Einblick in die Tätigkeiten, die wir im Bereich der Nachhaltigkeit unternommen haben bzw. unternehmen. Ausführlicheres finden Sie in unserer DNK-Erklärung, die wir auch auf unserer Website eingestellt haben. Treten Sie aber auch gerne direkt mit uns in den Dialog. Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen.

Alf Aleithe Silke Andresen-Kienz

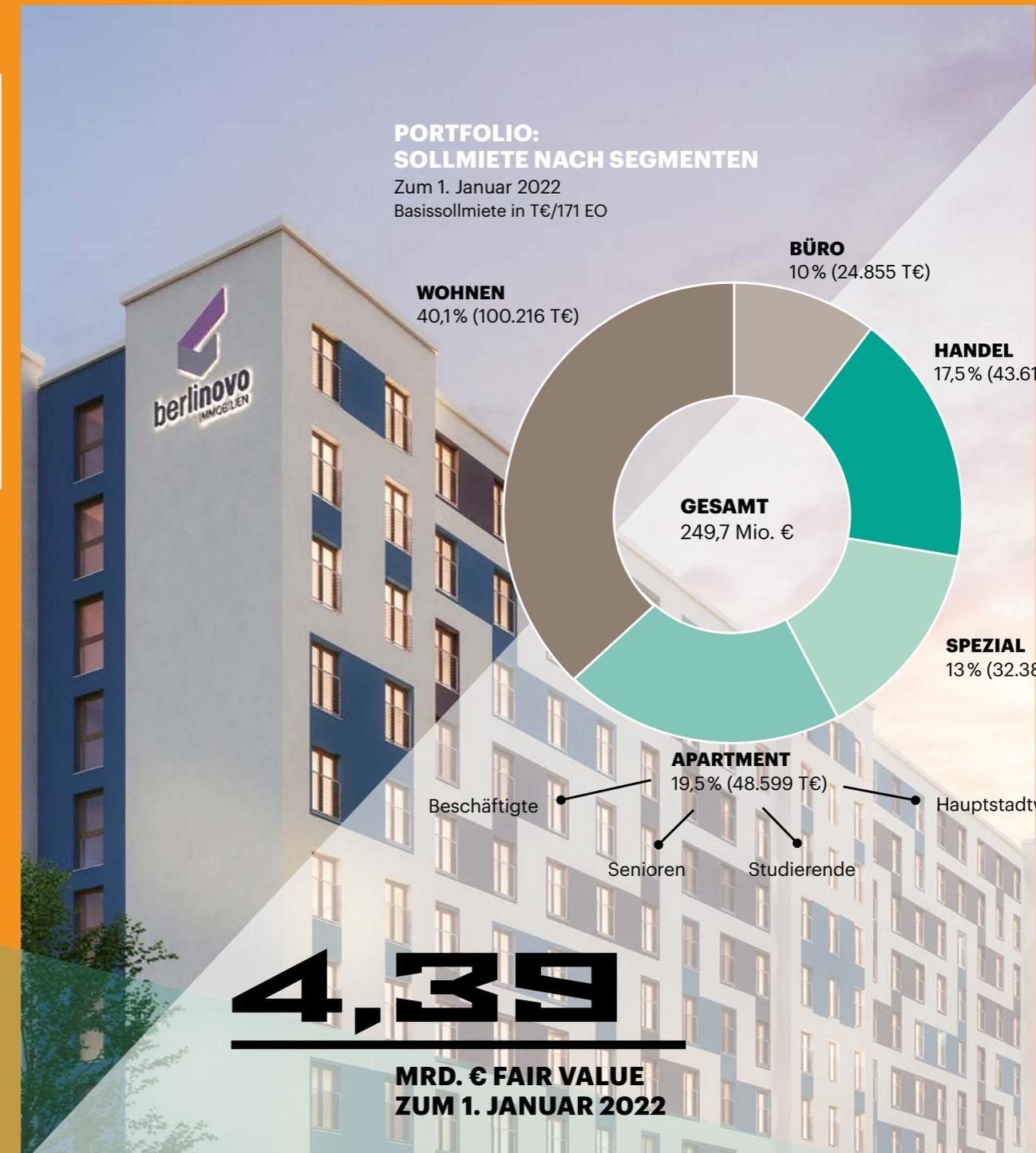
Verantwortung übernehmen für Berlin:

berlinovo – bezahlbarer Wohnraum für besondere Bedarfe

Als strategischer Partner für das Land Berlin übernimmt unser Unternehmen eine verantwortliche Rolle am Berliner Wohnungsmarkt und in der Wohnungspolitik des Landes Berlin. Wir erwirtschaften mit dem Bau und der Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien stabile Erträge. **Unser Fokus sind besondere Bedarfe der Wohnraumversorgung: Familien mit mittlerem oder niedrigem Einkommen erhalten bei uns bezahlbaren Wohnraum – genauso wie Studierende, Senioren, Mitarbeiter von landesnahen Unternehmen und Zielgruppen, die temporär eine Hauptstadtfunktion wahrnehmen.** In den kommenden Jahren bauen wir unseren Bestand weiter aus. Dazu investieren wir in Berliner Immobilienprojekte und beteiligen uns maßgeblich am Ausbau von innovativen Wohnungsangeboten.

Im Zuge unserer sozialen Verantwortung haben wir zuletzt eine neue Apartmentstrategie erarbeitet. Mit ihr reagieren wir auf die derzeitigen Entwicklungen und Erfordernisse am Wohnungsmarkt und schaffen konkrete Lösungen für die aktuellen wohnungs- und mietenpolitischen Herausforderungen. **Bis 2026 wollen wir unseren Apartmentbestand von aktuell 6.500 Apartments auf rund 15.000 Apartments ausbauen.**

Mit dem Erwerb von 4.000 Wohnungen aus dem Bestand der Deutschen Wohnen und Vonovia haben wir im vergangenen Jahr auch unseren Beitrag als sozialverträglicher Vermieter von klassischem Wohnraum ausgebaut. Durch den Ankauf stieg der von der berlinovo bewirtschaftete Wohnbestand um ca. 22%.



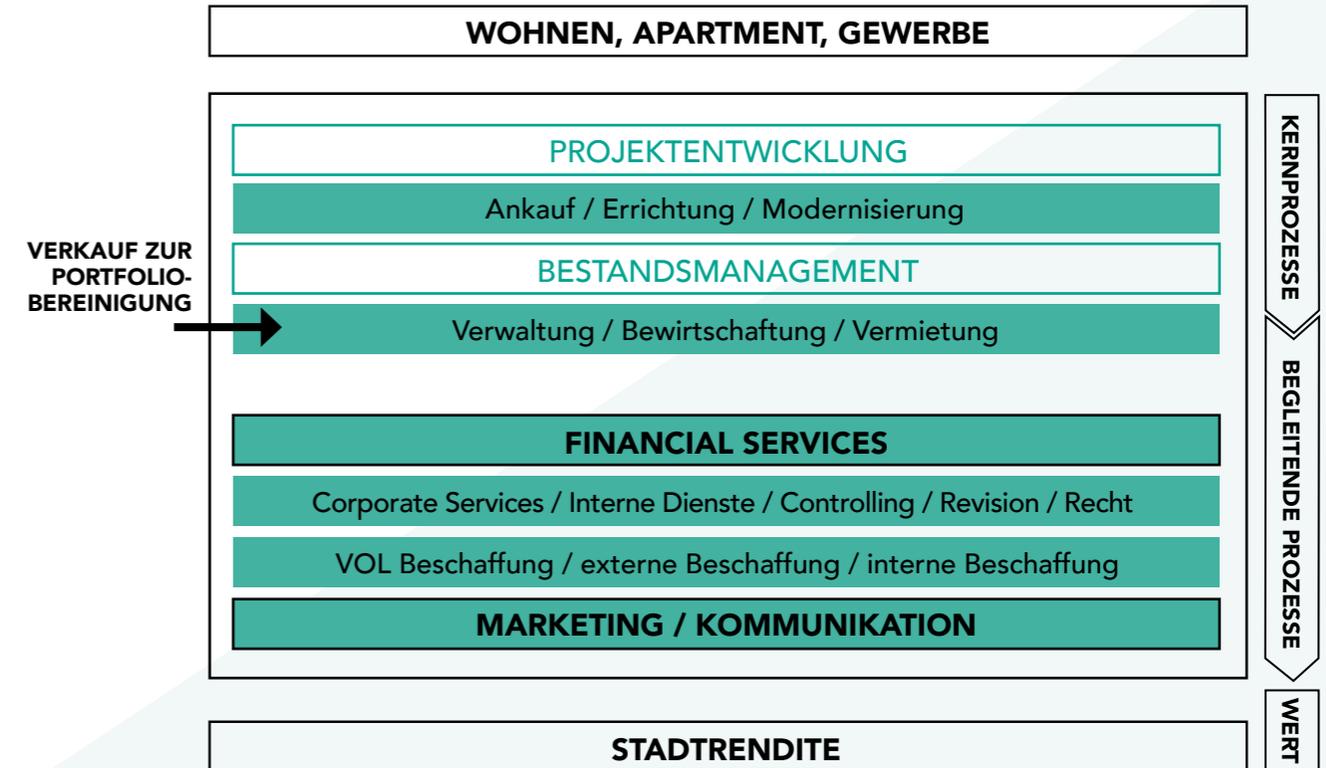
Wertschöpfung: unter Beachtung und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung

Unser Kerngeschäft umfasst die Entwicklung und Bewirtschaftung von Wohn-, Apartment- und Gewerbeimmobilien in Berlin. Daneben veräußern wir weiterhin Bestände, die nicht zu unserem strategischen Kerngeschäft gehören. Unser Aufmerksamkeitschwerpunkt liegt auf dem Thema bezahlbares Wohnen: Wir wollen in Zukunft noch stärker zur sinnvollen Wohnraumversorgung in Berlin beitragen.

Unsere Kerntätigkeiten spiegeln sich in der strukturellen Aufstellung wider: Der Geschäftsbereich Bestandsmanagement umfasst die Felder Verwaltung, Bewirtschaftung und Vermietung von Wohn- und Gewerberaum sowie die Bewirtschaftung von Apartments. Der Geschäftsbereich Projektentwicklung umfasst die Felder, Ankauf, Errichtung und Modernisierung von Wohnraum. Begleitende Prozesse (siehe Abbildung rechts) unterstützen den reibungslosen Geschäftsverlauf. Die Tiefe der Wertschöpfung unterscheidet sich je nach Geschäftsbereich.

KENNZAHLEN PORTFOLIO GESAMT

		01.01. 2022	2021	2020
Einzelobjekte	Anzahl	171	161	173
Mieteinheiten	Anzahl	28.880	24.476	24.687
Mietfläche	Mio. m ²	2,44	2,17	2,24
Sollmiete gesamt p.a.	Mio. €	249,7	228,1	237,9
Bewirtschaftungsergebnis vor Zinsen (NOI) gesamt p.a.	Mio. €	-	33,9	41,0
Loan to Value	%	35	38	33
Fair Value	Mrd. €	4,39	3,91	3,32



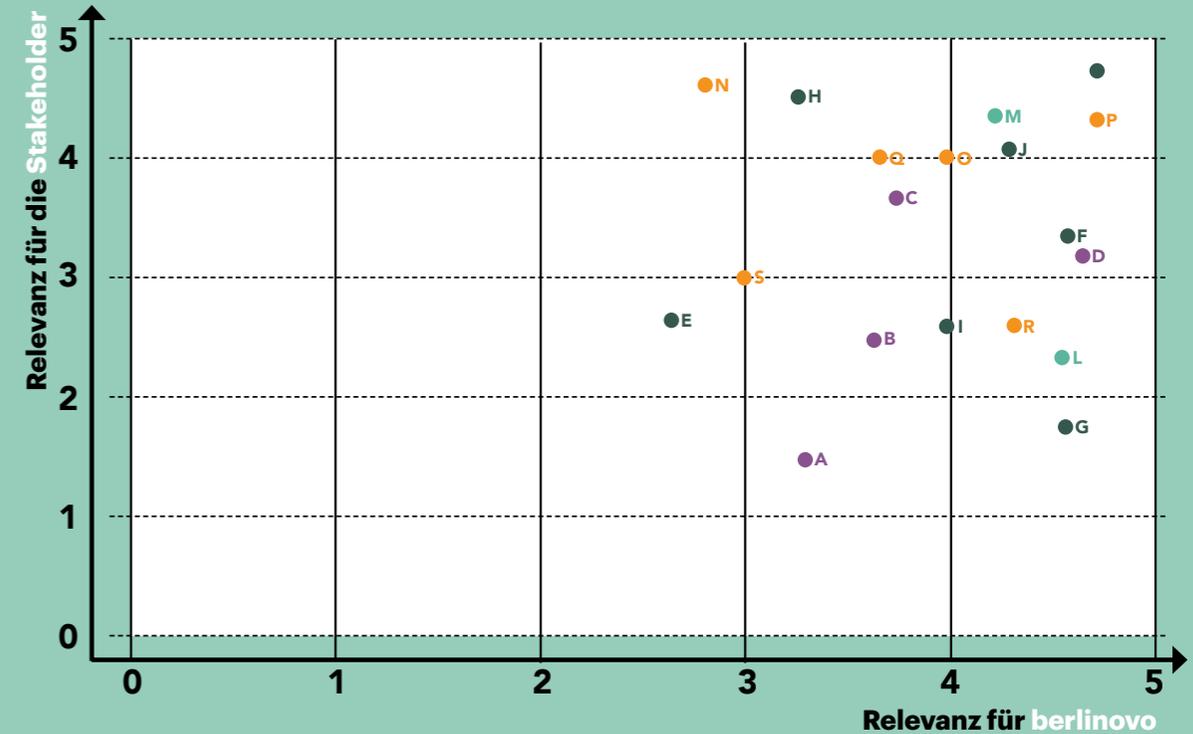
Im Rahmen unserer Wertschöpfungsprozesse arbeiten wir mit externen Partnern und Dienstleistern zusammen. Dies gilt insbesondere für unsere Bautätigkeiten (inkl. Materialbeschaffung und Entsorgung) im Zuge von Neubauprojekten sowie bei Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Als landeseigenes Unternehmen unterliegen wir einer besonderen Sorgfaltspflicht. Dieser kommen wir unter anderem über geregelte Auswahlprozesse und Lieferantenvereinbarungen nach. Gesetze und Verordnungen verpflichten unsere Partner dazu, zahlreiche Nachhaltigkeitsaspekte einzuhalten. Dazu zählt die Einhaltung des Mindestlohns und die Konformität zur Datenschutz-Grundverordnung.

Von innen und außen gewichtet: Unsere Wesentlichkeitsmatrix

In den vergangenen Monaten haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie geschärft und die Wesentlichkeitsanalyse überarbeitet. Das Ergebnis ist die neue Wesentlichkeitsmatrix der berlinovo. Sie positioniert 19 wesentliche Themen (A bis S) und dient als Leitfaden für eine transparente Berichterstattung und ist ein wichtiges Element für die strategische Entscheidungsfindung.

Darüber hinaus haben wir identifiziert, welche Chancen und Risiken auf die berlinovo wirken (Outside-in-Perspektive) und welchen Einfluss unser Geschäftsmodell des Unternehmens auf Umwelt und Gesellschaft hat (Inside-out-Perspektive).

Wesentlichkeitsmatrix der berlinovo



Relevanz für berlinovo

● GRC	● Ökonomie	● Ökologie	● Gesellschaft
A) Compliance/Anti-korruption, Transparenz und Offenlegung	E) Qualitätsmanagement/ Beschwerdemanagement und Kundenorientierung	L) Klimamanagement und Klimaschutz	N) Stakeholdermanagement
B) Risikomanagement	F) Produktsicherheit	M) betriebliches Umweltmanagement	O) Stadtentwicklung/ Quartiersentwicklung und soziales Wohnungsmanagement
C) Datenschutz und -sicherheit von Kundendaten	G) Produkt- und Prozessinnovation		P) Vielfalt/Chancengleichheit und Demografie
D) Digitalisierung	H) Bestandserhaltung und -pflege		Q) Mitarbeitende/Arbeitnehmerrechte
	I) Neubau		R) Mitarbeitenden-zufriedenheit
	J) Wirtschaftlichkeit		S) Gemeinwohl und lokales Engagement
	K) Lieferanten		

Chancen-Risiko-Aspekte der berlinovo

Bereich	Chancen	Risiken
Ökonomie	<ul style="list-style-type: none"> _ Optimierung im Bereich Förder- und Fremdmittel sowie Energieverbrauch _ Verkürzung von Bauzeiten durch Partizipation _ Steigerung der Attraktivität durch nachhaltige Bauweise 	<ul style="list-style-type: none"> _ komplexe Projektabläufe mit erhöhtem Ressourcenbedarf (Personal, Zeit, Kosten) _ steigende Investitionskosten wegen verschärfter Umwelt-/Klimastandards

Bereich	Chancen	Risiken
Gesellschaft	<ul style="list-style-type: none"> _ Optimierung im Bereich Förder- und Fremdmittel sowie Energieverbrauch _ Verkürzung von Bauzeiten durch Partizipation _ Steigerung der Attraktivität durch nachhaltige Bauweise 	<ul style="list-style-type: none"> _ komplexe Projektabläufe mit erhöhtem Ressourcenbedarf (Personal, Zeit, Kosten) _ steigende Investitionskosten wegen verschärfter Umwelt-/Klimastandards

Ökologie	<ul style="list-style-type: none"> _ Einsatz erneuerbarer Energien zum Klimaschutz und Kosteneffizienz _ Digitalisierung der Prozesse 	<ul style="list-style-type: none"> _ steigende Betriebskosten für Mieter
-----------------	---	---

GRC	<ul style="list-style-type: none"> _ Verringerung von Reputationsrisiken _ Optimierung von Prozessen _ positive Außen- und Innendarstellung _ frühzeitige Anpassung an regulatorische Anforderungen 	<ul style="list-style-type: none"> _ komplexe Geschäftsorganisation _ steigender Bedarf an Chancenmanagement
------------	---	--

In fünf Handlungsfeldern unterwegs: Unser Nachhaltigkeits-Cockpit

2019 sind wir mit dem Aufbau eines systematischen Nachhaltigkeitsmanagements gestartet. In diesem Zuge haben wir fünf Handlungsfelder definiert und in einem Nachhaltigkeits-Cockpit zusammengefasst. In den einzelnen Handlungsfeldern haben wir strategische Maßnahmen entwickelt, die einen Handlungs- und Zielkorridor vorgeben. Wir haben eine Indikatorenliste erarbeitet, der GRI-Indikatoren und GdW-Indikatoren zugrunde gelegt sind. Unser Ziel ist die Einführung eines Managementsystems, das die Steuerung eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses (KVP) im Bereich der Nachhaltigkeit ermöglicht.



berlinovo Nachhaltigkeits-Cockpit

<p>Weitsichtig bauen</p>  <ul style="list-style-type: none"> _ Bestandserhaltung & -pflege _ Neubau _ Nachhaltiges Bauen (insbesondere CO₂-Einsparung) _ Produktsicherheit _ Produkt- & Prozessinnovationen _ Kundenorientierung 	<p>Umsichtig betreiben</p>  <ul style="list-style-type: none"> _ Klimamanagement und Klimaschutz _ Qualitätsmanagement/ Beschwerdemanagement und Kundenorientierung 	<p>Soziales stärken</p>  <ul style="list-style-type: none"> _ Stadt- und Quartiersentwicklung _ Soziales Wohnraummanagement _ faire Miete _ Partizipation und Dialoge _ Gemeinwohl und soziales Engagement
<p>Gemeinschaftlich arbeiten</p>  <ul style="list-style-type: none"> _ Mitarbeitende/Arbeitnehmerrechte (Work-Life-Balance & Flexibilisierung Mitbestimmung & Aus- und Weiterbildung) _ Mitarbeiterzufriedenheit _ Vielfalt/Chancengleichheit und Demografie 		
<p>Verantwortlich handeln</p>  <ul style="list-style-type: none"> _ Betriebliches Umweltmanagement _ Wirtschaftlichkeit _ Lieferanten _ Stakeholdermanagement _ Digitalisierung _ Datenschutz und -sicherheit von Kundendaten _ Compliance & Antikorruption _ Risikomanagement _ Transparenz & Offenlegung 		

Handlungsfeld 1: Weitsichtig bauen

Hier verorten wir die Kerngeschäftsthemen Bestandserhaltung und -pflege sowie Neubau, Kundenorientierung und Nachhaltiges Bauen. Bereits in der Planungs- und Umsetzungsphase berücksichtigen wir umfänglich nachhaltige Handlungsweisen und Baustoffe, um CO₂-Emissionen zu vermeiden. **Als spezialisierte Kooperationspartnerin für das Land Berlin investieren wir gezielt in Berliner Immobilienprojekte.** Wir sind maßgeblich am Ausbau innovativer Wohnungsangebote beteiligt und verfolgen engagiert das Ziel, Wohnraum zu fairen Mieten für große Bevölkerungsgruppen zur Verfügung zu stellen, darunter Familien, Studierende, Mitarbeitende von Landesunternehmen und Senioren.

Handlungsfeld 2: Umsichtig betreiben

Hier bündeln wir die Themen Klima- und Umweltschutz. Die Transformation in Richtung Klimaneutralität ist eine gesamtgesellschaftliche Querschnittsaufgabe, zu der alle beitragen müssen: Wirtschaft, Politik und Gesellschaft. **Trotz dieser vielschichtigen Verantwortung, die die Immobilienbranche bereits übernimmt, steht sie in besonderem Maße im Fokus, da der Energieverbrauch von Gebäuden mehr als 40 % der Berliner CO₂-Emissionen verursacht. Mit der berlinovo-Klimaschutzstrategie stellen wir uns dieser Aufgabe.** Darüber hinaus ist für uns die Orientierung an den Anforderungen unserer Kundinnen und Kunden ein wichtiges Anliegen. Diese erreichen wir durch ein wirksames Qualitäts- und Beschwerdemanagement.

Handlungsfeld 3: Soziales stärken

Wir setzen uns für die Gemeinschaft in Berlin ein. Wir wollen die Quartiere generationenübergreifend lebenswert gestalten und die Zufriedenheit, die Sicherheit und den sozialen Zusammenhalt langfristig fördern. **Dazu realisieren wir soziale Projekte und binden die Mieter:innen mit ihren Ideen und Interessen in unsere Prozesse ein. Gegenwärtig erarbeiten wir ein umfassendes Quartiersentwicklungskonzept, das auf die berlinovo-Quartiere als Leitlinie anwendbar ist.** Neben baulichen Maßnahmen in Gebäuden unter Berücksichtigung energetischer Belange, CO₂-Reduktion sowie Mobilität führen wir Projekte zur Förderung bedarfsorientierter Wohnformen (Singles, Familien, Ältere, Beschäftigte etc.), zur Stärkung der sozialen Vielfalt und Lebensqualität im Quartier sowie zur Hebung von Standortpotenzialen durch.



Handlungsfeld 4: Umsichtig betreiben

Mit der strategischen Neuausrichtung und den jüngsten Ankäufen entsteht für unser Unternehmen ein deutlich erhöhter Personalbedarf. Qualifizierte und motivierte Mitarbeitende sind entscheidend für den Unternehmenserfolg. Wir arbeiten kontinuierlich daran, von unseren aktuellen und potenziellen Beschäftigten als ein moderner und attraktiver Arbeitgeber wahrgenommen zu werden. **Wichtige Erfolgsfaktoren sind die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben, das Schaffen eines familienfreundlichen Arbeitsumfelds, die Förderung von Frauen und die Umsetzung einer vielfältigen Belegschaft mit gleichen Entwicklungschancen.**



Handlungsfeld 5: Verantwortlich handeln

In bereichsübergreifenden Workshops widmen wir uns gerade intensiv dem Thema Lieferkettensorgfalt, um die Risiken menschenrechtlicher Sorgfaltspflichten entlang der Wertschöpfungskette zu beleuchten. **Unser Ziel ist es, eine Leitlinie für den verantwortungsvollen Umgang mit der menschenrechtlichen Sorgfaltspflicht im berlinovo-weiten Einkauf zu etablieren. Weiterhin beschäftigen wir uns innerhalb dieses Handlungsfelds mit dem Thema Geldwäscheprävention.**

Nachhaltige Finanzierung

Auch im Bereich der Finanzierung folgen wir einem nachhaltigen Weg:

Ergänzend zu den klassischen Hypothekendarlehen nutzen wir bereits seit Jahren Finanzierungsinstrumente, die soziale und Umweltaspekte der Unternehmenstätigkeit berücksichtigen. Ein wichtiger Baustein in unseren Finanzierungen sind Darlehen über die Bundesförderung für effiziente Gebäude. Zurzeit unterziehen wir uns einem Rating. Es ermöglicht uns, dass wir künftig auch grüne bzw. soziale Anleihen begeben können.





Sustainable Development Goals: Einbettung in **unsere Strategie**

Die 17 Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen (UN) geben der Menschheit auf ihrem Weg zur Nachhaltigkeit einen umfassenden Entwicklungsrahmen vor. Im vergangenen Jahr haben wir die SDGs – sie sind auch in den Berliner Nachhaltigkeitszielen verankert – den Handlungsfeldern unseres Nachhaltigkeits-Cockpits zugeordnet. **Im laufenden Jahr wollen wir sie näher betrachten und konkreter in unsere Nachhaltigkeitsstrategie einbetten.**

Nahezu klimaneutral bis 2045: Unsere **Klimastrategie**

In Zusammenarbeit mit der Berliner Energieagentur (BEA) erarbeiten wir gegenwärtig eine Klimaschutzstrategie. Sie orientiert sich an den Klimaschutzzielen Deutschlands sowie des Landes Berlin hin zur CO₂-Neutralität. Unser zentrales Ziel: **Wir wollen die CO₂-Emissionen gegenüber 1990 bis 2030 um 70 % und bis 2045 um 95 % senken.** Damit folgen wir zugleich dem Minderungspfad für das Land Berlin nach dem Klimaschutz- und Energiewendegesetz Berlin (EWG Bln).

WIR VERFOLGEN DAS KLIMASCHUTZZIEL INNERHALB UNSERER BESTEHENDEN TECHNISCHEN UND WIRTSCHAFTLICHEN MÖGLICHKEITEN. ZENTRALE ANSATZPUNKTE SIND:

- _ **BESTAND:** energetische Sanierung nach hohen Standards (z.B. Gebäudehülle)
- _ **NEUBAU:** Errichtung unter Anwendung hoher energetischer Standards
- _ **GEBÄUDETECHNIK:** Heben von Effizienzpotenzialen durch intelligente Gebäudetechnik
- _ **ENERGIEVERSORGUNG:** Energieeinkauf und -bereitstellung aus erneuerbaren Energien
- _ **WOHNUMFELD:** Übernehmen von Verantwortung für das Wohnumfeld und somit die Quartiere, in denen sich die Gebäude der berlinovo befinden

Besondere Herausforderungen bei der Umsetzung des Klimaziels sind der heterogene Bestand, der Zukauf unsanierter Objekte und die Sozialverträglichkeit. **Über unsere berlinovo-Klimaschutzstrategie fokussieren wir vorrangig bauliche Themen wie Neubau und als Top-Priorität Instandsetzung, insbesondere hier den Umbau und die Sanierung.**

Steuerungsrelevante quantitative Indikatoren für eine Bewertung des Gesamtportfolios sind spezifische Werte wie etwa der Energieverbrauch in kWh/m² oder die entstandenen CO₂-Emissionen in kg/m². Auf der Ebene des Quartiersmanagements betrachten wir weitere Handlungsfelder wie beispielsweise das Thema Mobilität.

Die berlinovo ist dem bundesweiten Zusammenschluss der Wohnungswirtschaft „Initiative Wohnen.2050“ (IW.2050) beigetreten. Die IW2050 ist ein klimapolitisches Bündnis, das neben der strategischen Kooperation und einem fachlich-inhaltlichen Austausch vor allem wirtschaftliche und finanzielle Belange zur Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 im Blickfeld hat.



In einem breiten Dialog: Unsere Anspruchsgruppen

Die Beteiligung unserer Stakeholder ist uns wichtig. **Wir binden die unterschiedlichen Interessen und Sichtweisen unserer Anspruchsgruppen aktiv ein – wenn wir Projekte planen, aber auch bei der alltäglichen Bewirtschaftung unserer Wohnungsbestände.** Damit erhöhen wir die Akzeptanz der Beteiligten und sichern die Qualität der Ergebnisse.

Privater Sektor

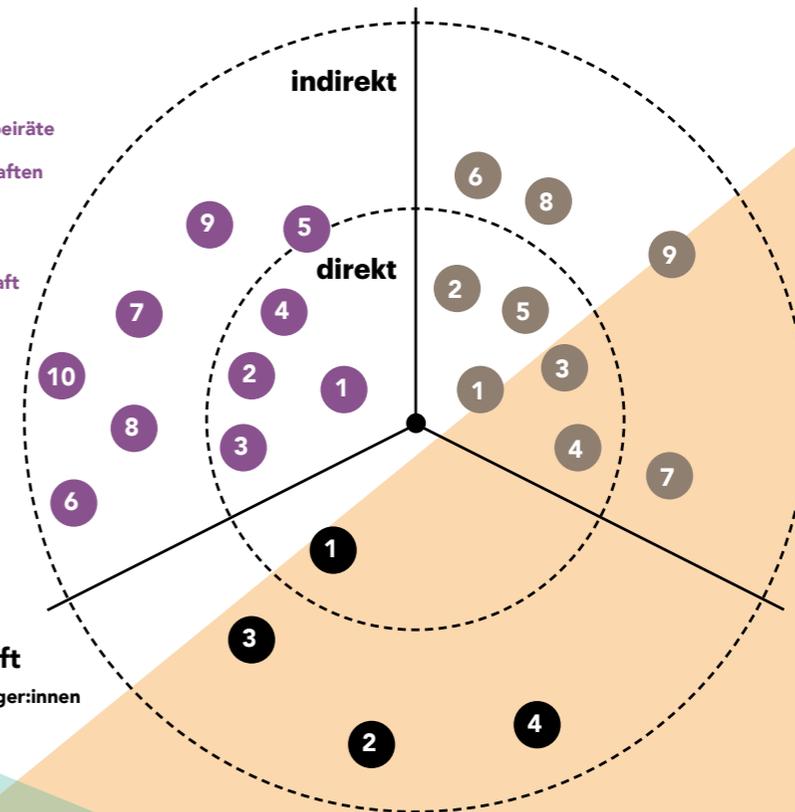
- 1 Mitarbeitende
- 2 Mieter:innen
- 3 Mieter- & Verwaltungsbeiräte
- 4 Lieferanten
- 5 Wohnungsbaugesellschaften
- 6 Mieterverbände
- 7 Kreditgeber
- 8 Anrainer
- 9 Presse/Medien
- 10 Bürger:innen/Gesellschaft

Öffentlicher Sektor

- 1 Gesellschafter
- 2 Aufsichtsrat
- 3 Lokalpolitik
- 4 Bezirksverwaltungen
- 5 Senatsverwaltung
- 6 Bildungseinrichtungen
- 7 Soziale Einrichtungen
- 8 Landesunternehmen
- 9 Bundespolitik

Zivilgesellschaft

- 1 Organisierte Bürger:innen
- 2 Initiativen
- 3 Vereine
- 4 Verbände



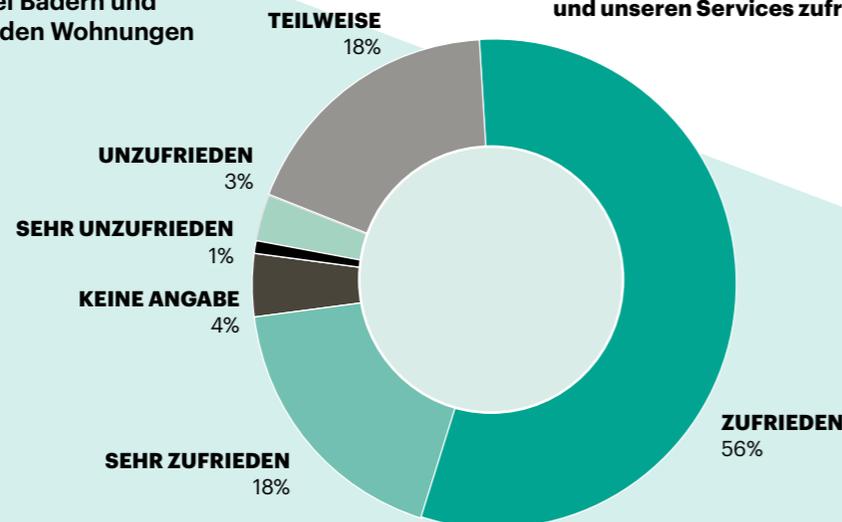
Zufriedene Mieter:innen

2021 haben wir unsere Mieter:innen schriftlich befragt, wie zufrieden sie mit unseren Angeboten und Leistungen sind. 5.050 der angeschriebenen 13.769 Haushalte haben sich an der Umfrage beteiligt. Das entspricht einer guten Quote von 36,7 %. Die Ergebnisse lieferten uns zahlreiche Erkenntnisse und Anknüpfungspunkte für die weitere Entwicklung unserer Leistungen.

- DIE MIETERINNEN UND MIETER DER BERLINOVO SIND BESONDERS ZUFRIEDEN MIT:**
- **LERNEN UND VERBESSERN DÜRFEN WIR UNS BEI:**
 - Lage der Wohnung
 - Pflege der Grünanlagen
 - ÖPNV-Anbindungen
 - Nachbarschaftslärm
 - Nähe von Ärzten im Wohnumfeld
 - Müllstandsflächen, Sauberkeit und Ordnung in den Wohngebäuden
 - Spielplätzen in der Nähe
 - Teilweise bei Bädern und Fenstern in den Wohnungen
 - Größe der Wohnung und Grundriss

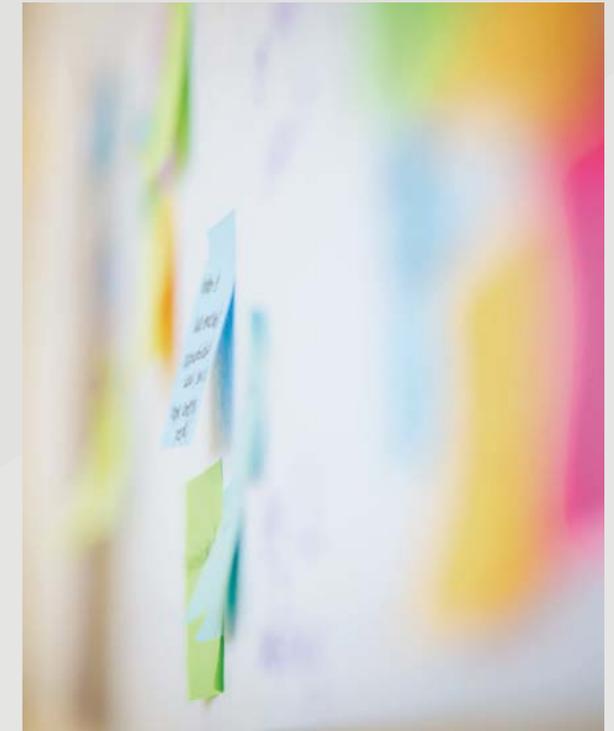
DIE ZUFRIEDENHEIT UNSERER MIETERINNEN UND MIETER

Die berlinovo freut sich sehr, denn die meisten unserer Mieterinnen und Mieter sind mit der Wohnsituation und unseren Services zufrieden.



IW 2050: Fachaustausch auf Unternehmensebene

Seit 2021 sind wir Partner der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050). Die IW.2050 ist ein Zusammenschluss engagierter Wohnungsbaunternehmen für Wissenstransfer, gegenseitige Unterstützung und die gemeinsame Arbeit an Lösungen und Finanzierungsstrategien für die Erreichung eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2045. Dort tauschen wir uns regelmäßig zu den Aspekten einer Klimastrategie in der Wohnungswirtschaft aus. Wir profitierten sehr von den dort vermittelten Ansätzen und dem Know-how der anderen Marktteilnehmer.



Stakeholder-Workshops: stetig besser werden

Zur Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements führen wir zu jedem unserer Handlungsfelder Stakeholder-Workshops durch. Dabei achten wir darauf, dass die Teilnehmenden aus den Bereichen „Öffentlicher Sektor“, „Privater Sektor“ und „Zivilgesellschaft“ kommen und die Bereiche ausgewogen abgebildet werden. Ziele sind die Reflexion und Bestätigung der wesentlichen Themen im Nachhaltigkeitsmanagement sowie die Weiterentwicklung der bestehenden Themen der einzelnen Handlungsfelder im Sinne einer Outside-in- und Inside-out-Perspektive. Die Themen aus den Stakeholder-Workshops werden gezielt in die jeweiligen internen und externen Prozesse eingesteuert.

IM ERSTEN STAKEHOLDER-WORKSHOP
"SOZIALES STÄRKEN" BENANNT FOKUSTHEMEN:

- _ **SCHAFFUNG** vielfältiger Quartiere im sozialen Wohnraum- und Quartiersmanagement
- _ **AUSBAU** von Partizipation im Quartiersmanagement
- _ **BERÜCKSICHTIGUNG** kultureller Themen im Gemeinwohl-Management
- _ **AUSBAU** städtischer und privater Partnerschaften im Nachhaltigkeitsmanagement
- _ **KONZEPTE**, um dem Fachkräftemangel wirksam zu begegnen
- _ **DIGITALISIERUNG** zur Unterstützung der nachhaltigen Entwicklung

Im Gespräch mit der Politik

Auch auf Landes- und Bezirksebene stehen wir im Austausch – über die Durchführung von Veranstaltungen, u. a. regelmäßige Politikfrühstücke. **Bei den Gelegenheiten sprechen wir mit Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Wirtschaft über aktuelle Herausforderungen der wachsenden Stadt im Bereich Wohnen.** In den vergangenen beiden Jahren 2020 und 2021 fanden pandemiebedingt keine Politikfrühstücke statt. 2022 haben wir den Dialog wieder verstärkt aufgenommen.

Weitsichtig bauen: Klimarelevante Emissionen

CO₂-Intensität: zentrale Messgröße

Wir haben im vergangenen Jahr unsere CO₂-Bilanzierung wesentlich überarbeitet und verfeinert. Dabei wendeten wir erstmals das CO₂-Bilanzierungswerkzeug des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) an und ermittelten für die drei Assetklassen Apartment, Wohnen und Gewerbe die CO₂-Intensität pro Quadratmeter. Die CO₂-Intensität ist auf unserem zukünftigen Reduktionspfad die wesentliche Messgröße:



CO ₂ -Emissionen in kg/m ²	2021	2020
Apartment ¹	32,72 kg	30,69 kg
Wohnen	18,62 kg	19,17 kg
Gewerbe ²	29,13 kg	28,41 kg
	29,13 kg	28,41 kg

¹ Durchschnittswerte; das Apartmentportfolio wird im Bruttowarmmietmodell bewirtschaftet
² Durchschnittswerte; objektkonkrete Werte können stark vom Durchschnittswert abweichen

In diesem Zuge erstellen wir erstmals auch eine Treibhausgasbilanz. Sie erfasst die Emissionen nach Energieträger bzw. Scope (direkte/indirekte Emissionen). Scope-1-Emissionen sind Emissionen aus Quellen, die direkt von berlinovo verantwortet oder kontrolliert werden. Dazu gehören beispielsweise Emissionen aus Erdgas, Brennstoffen und Fuhrparks. Scope-2-Emissionen sind indirekte Treibhausgasemissionen aus eingekaufter Energie, die von berlinovo verbraucht werden. Die Emissionen werden nach dem Bottom-up-Ansatz ermittelt und in t CO₂-Äquivalent (klimabereinigt) pro m² und Jahr erhoben:

CO ₂ -Emissionen t/a	2021	2020
Gesamt Scope 1 direkte Emissionen¹	26,55 Tsd.	26,85 Tsd.
Gas	23,29 Tsd.	23,52 Tsd.
Heizöl	0,85 Tsd.	0,87 Tsd.
Heizwerk Fossil	1,13 Tsd.	1,13 Tsd.
KWK Fossil	1,28 kg	1,33 Tsd.
Gesamt Scope 2 direkte Emissionen	25,54 Tsd.	25,88 Tsd.
Strom Zentrale ¹	0,00 Tsd.	0,00 Tsd.
Strom allgemein ¹ (inkl. Apartmentportfolio Mietflächen)	0,00 Tsd.	0,00 Tsd.
Fernwärme	17,78 Tsd.	19,31 Tsd.
Nahwärme	7,76 Tsd.	6,57 Tsd.
Gesamtemissionen/Scope 1 und 2	52,09 Tsd.	52,72 Tsd.

¹ Die Stromversorgung erfolgt zu 100% aus einem Grünstrom-Liefervertrag

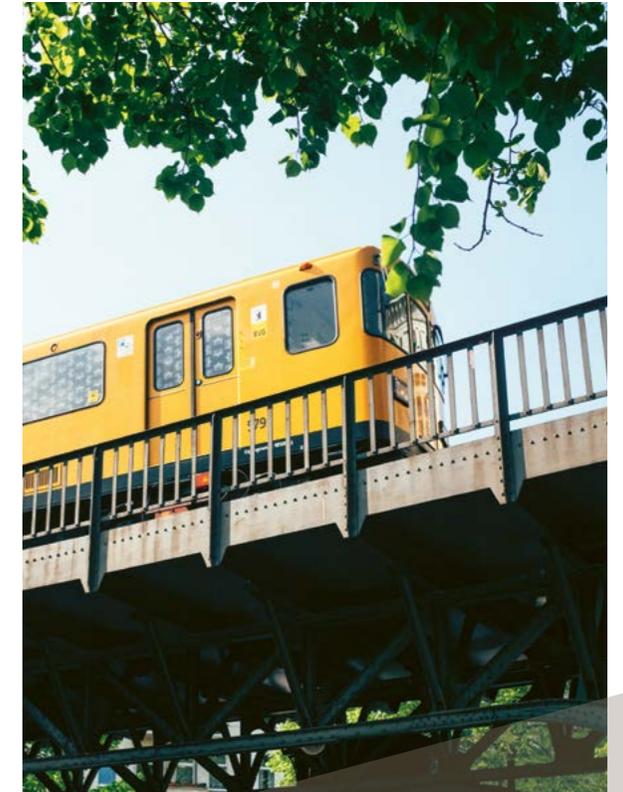
² Ohne Unternehmenszentrale, da es sich um eine geteilte Mietfläche handelt und die berlinovo keine Kontrolle über den Verbrenner ausübt

Umweltschonend unterwegs

Zur weiteren betrieblichen Emissionsreduktion bieten wir unseren Mitarbeiter:innen ein bezuschusstes ÖPNV-Ticket an. 2021 nahmen dieses Angebot 139 Mitarbeitende in Anspruch (2020: 124 Mitarbeitende). Ein Konzept für ein weitergehendes Mobilitätspaket, das auch weitere Verkehrsformen unterstützt, arbeiten wir gerade aus.

Wir stellen unseren Fuhrpark seit 2020 sukzessive auf weniger CO₂-intensive Fahrzeuge um. Wo möglich, kommen rein elektrische Fahrzeuge zum Einsatz. Sollte dies nicht möglich sein, setzen wir Hybridfahrzeuge ein.

Antriebsarten/Fahrzeuge	2021	2020
rein elektrisch	2	1
hybrid	10	7



Nachhaltig bauen, fair vermieten: Unsere Vermietungscharta

FAIR.mieten. FAIR.anworten. FAIR.handeln.

Mit unserer Neuausrichtung hin zu einem aktiven, bestandhaltenden und projektentwickelnden Unternehmen erschließen wir uns neue Segmente und entwickeln innovative Immobilienprodukte, mit denen wir den Bedarf nach bezahlbaren Wohnlösungen befriedigen können. **Um unsere Mitverantwortung für gutes und bezahlbares Wohnen in Berlin zu unterstreichen, haben wir 2016 eine Vermietungscharta formuliert und diese seitdem regelmäßig fortgeschrieben.**

Wir beziehen die Vermietungscharta in unsere Geschäftsstrategie ein und stellen über sie verbindliche Bezüge zu ökologischen und sozialen Nachhaltigkeitsaspekten im Berliner Wohnungsbau her. Zuletzt haben wir unsere Vermietungscharta 2021/22 aktualisiert. **Gemäß den Kernpunkten wollen wir**

1. UNSEREN WOHNUNGSBESTAND unter bedarfsorientierten Gesichtspunkten erhöhen,
2. EINE SOZIALE und nachhaltige Boden- und Liegenschaftspolitik fördern,
3. DIE KUNDENORIENTIERTE Bestandsbewirtschaftung verstärken (mit fairen Mieten),
4. PARTIZIPATION stärken.

UNSERE GRUNDSÄTZE FÜR GUTES UND BEZAHLBARES WOHNEN

QUARTIERSVERTRÄGLICHE MIETEN

Die berlinovo wirkt durch kundenorientierte Mieten mietspreisdämpfend.

STABILISIERENDE INTEGRATION

Die berlinovo agiert sozial und wirkt damit demografisch und kulturell integrierend.

SICHERUNG DER WOHNRAUMVERSORGUNG

Die berlinovo investiert zielgerichtet in den wachsenden Bestand. Sie sichert Qualität und Kundenzufriedenheit durch miernahen Service.

SOZIALE VERANTWORTUNG

Die berlinovo stellt weiterhin Wohnraum für sozial Benachteiligte zur Verfügung.

Das Wohnangebot der Stadt sinnvoll ergänzen: Unsere Apartmentstrategie

Beim Wohnungsneubau richten wir uns selbstredend nach den Zielen des Landes Berlin hinsichtlich Klimaneutralität und Ressourceneffizienz. Gleichzeitig legen wir einen Schwerpunkt auf in der Stadt erforderliche besondere Wohnformen und entwickeln Immobilienprojekte mit dem Ziel, Auszubildenden, Studierenden, jungen Fach- und Führungskräften – insbesondere den Mitarbeitenden von Berliner Landesunternehmen, Senioren und besonderen Bedarfsgruppen – in Berlin Wohnraum zu fairen Mieten zur Verfügung zu stellen. Damit unterstützen wir eine ausgewogene Wohnraum- und Quartiersentwicklung. **Die sogenannte „Berliner Mischung“ – das Schaffen lebendiger Quartiere – im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung mit langfristiger Perspektive nimmt folgende Faktoren in den Blick:**

- _ nutzerorientierte bauliche Entwicklung des Bestands,
- _ Neubau einschließlich ergänzender Komplementärnutzungen,
- _ intelligente Lösungen zur Betriebskostenminimierung,
- _ Erhalt einer nachhaltigen und ausgewogenen Sozialstruktur

Zwei zentrale Prinzipien: Kooperation und Partizipation

Wir verwirklichen unsere Neubauvorhaben in enger Abstimmung mit dem Land Berlin und in Zusammenarbeit mit den anderen Beteiligungsgesellschaften des Landes Berlin. Aber auch für die Mieter:innen und die Bevölkerung im Wohnumfeld sind wir wichtige Ansprechpartner. **So erzielen wir zuletzt in unseren Projekten Marchwitzer Straße, Holzmarktstraße, Ringslebenstraße, Ratiborstraße und Cecilienstraße mit der Beteiligung diverser externer Stakeholder gute Ergebnisse.**

Für das Neubauvorhaben Ringslebenstraße 2 in Neukölln führten wir zum Beispiel im Herbst 2021 eine digitale öffentliche Informationsveranstaltung durch. Auf ihr stellten wir Details zum Projekt vor. Gleichzeitig hatten die Teilnehmer umfassend Gelegenheit für Fragen und Anregungen. Anschließend fand auf mein.berlin.de eine Online-Beteiligung statt. Zum Projekt Cecilienstraße in Marzahn erhielten die Anwohnenden Informationen. Hier nutzten sie per Telefonsprechstunde/E-Mail die Möglichkeit zu einem Austausch.

Nach den guten Erfahrungen erarbeiten wir gerade eine Partizipationsrichtlinie, die für alle Beteiligten verlässliche Strukturen und Grundlagen schafft. Dabei orientieren wir uns an der Partizipationsrichtlinie der landeseigenen Wohnungsunternehmen.

Zur weiteren Stärkung der Mitwirkungsmöglichkeiten in den Wohnanlagen beabsichtigen wir die Etablierung von **Mieterbeiräten**. Aufgrund der Pandemie-Situation konnten wir dies in den Jahren 2020/2021 nicht so vorantreiben, wie wir es uns wünschten. Im laufenden Jahr 2022 gehen wir davon aus, dass wir das Vorhaben vorantreiben und entsprechende Gremien bilden können.

Verbindlich und konkret: Soziales Handeln

Fairer Vermieter – Commitment und Einsatz

Ein gutes Zuhause lebt von aktiven Nachbarschaften und einem lebendigen Miteinander. **Wir wollen das positive Quartiersklima im Rahmen unserer Möglichkeiten fördern – mit dem Zur-Verfügung-Stellen von Räumlichkeiten, über die gemeinschaftliche Umsetzung konkreter Projekte und über die Unterstützung mit wirtschaftlichen Mitteln.**

Unser Bekenntnis zu unserem sozialen Auftrag haben wir im vergangenen Jahr in unserem Gesellschaftsvertrag verankert. Der Vertrag wurde angepasst und durch den Aufsichtsrat verabschiedet. Jetzt ist die Durchführung von Projekten und der Betrieb von Einrichtungen zur Förderung von benachteiligten Personen, insbesondere im Bereich der Schul- oder Berufsausbildung und der Integration, ein fester Teil unseres Auftrags.

2021 haben wir eine Spenden- und Sponsoring-Richtlinie verabschiedet und darauf aufbauend ein Spenden- und Sponsoring-Konzept entwickelt. Unsere sozialen Projekte stellen Kooperationen dar und fallen nicht unter die Spenden- und Sponsoring-Richtlinie. Die Initiierung neuer sozialer Projekte bedarf der Zustimmung durch den Aufsichtsrat. Mit einem Spenden- und Sponsoring-Konzept wird die berlinovo diesem Anspruch gerecht.

SPENDEN UND SPONSORING 2021

- _ INITIATIVE Hilfe für die Berliner Musikszene
- _ BJÖRN SCHULZ STIFTUNG
- _ BERLINER RUDERGESELLSCHAFT ELEKTRA E.V.
- _ SCC EVENTS/ALBA macht Schule
- _ SCHUL-CUP (Crosslauf der Berliner Schulen & Partner Schul AG)



Heimaten bei berlinovo

Eine gemeinschaftliche Identität bildet sich, wenn Menschen erleben, dass sie etwas verbindet. Das wollen wir fördern. Unsere Initiative „heimaten bei berlinovo“ holt die Bürger:innen bzw. Mieter:innen ab und schafft in den verschiedenen Kiezen Orte, an denen sie einander begegnen können: Unter der Dachmarke „heimaten bei berlinovo“ bündeln wir unsere sozialen Projekte und geben ihnen mit einem eigenen Logo ein Gesicht.

Kieztreff Spandau

Gemeinsam mit dem Kooperationspartner, der Gesellschaft für interkulturelles Zusammenleben gGmbH (GIZ), haben wir 2021 in unserer Wohnanlage in Spandau eine Begegnungsstätte ins Leben gerufen, in der Menschen mit und ohne Migrationshintergrund oder Behinderung zusammenkommen und Vielfalt erleben können. **Das Angebot erstreckt sich von Mittagsmahlzeiten und Kaffee und Kuchen über Hausaufgabenhilfe, Lesecafés und Kulturabende bis hin zu Kiezspaziergängen.** In monatlichen Sitzungen des Nachbarschaftsbeirats wird das Angebot auf die Bedarfe angepasst.

Kaffeestube Kaulsdorf

Das Projekt „Kaffeestube Spreeviertel“ wendet sich gezielt an ältere Mieter:innen. **Neben einem Ort der Begegnung finden die Senior:innen hier bei Bedarf vielfältige Unterstützung, zum Beispiel beim Ausfüllen von Formularen oder wenn ein Wohnungs-umzug ansteht.** Auch für praktische Tätigkeiten gibt es Raum – etwa für gemeinsames Gärtnern auf einer Grünfläche vor dem Gewerberaum. Zur Ergänzung des Angebots stehen wir in einem regelmäßigen Austausch mit verschiedenen sozialen Trägern. Der Kieztreff ist auch von eingeschränkt bewegungsfähigen Menschen gut erreichbar und barrierefrei nutzbar. Seh- oder gehbehinderte Mieter werden von Ehrenamtlichen oder Nachbarn an ihren Wohnungen abgeholt und zur Kaffeestube begleitet.



Weitere „heimaten bei berlinovo“-Orte

Auf der Fischerinsel gibt es gleich mehrere „heimaten bei berlinovo“-Orte. Mit FiPP e.V. werden u.a. Proberäume im Rahmen der Beschäftigungsmaßnahme Theatermacher angeboten. Ein Mitmachladen lädt Familien mit Kindern sowie Seniorinnen und Senioren dazu ein, gemeinschaftliche Projekte (wie z.B. Bücherbörse) für die Nachbarschaft zu entwickeln und umzusetzen und bietet Raum für Austausch und Beratung an. Die Holzwerkstatt ist ein praktischer Kreativort, der sich großer Beliebtheit auf der Insel erfreut und so einigen Mieterinnen und Mietern bereits mit spontanen Reparaturarbeiten geholfen hat. Der SeniorenComputerClub (SCC) bietet älteren Menschen praktische und bedürfnisorientierte Unterstützung in digitalen Fragen an.

Den Weg ins Leben ebnen: das Diesterweg-Stipendium

Das Diesterweg-Stipendium begleitet Kinder auf dem Weg von der Grundschule in die weiterführende Schule und nimmt ihre Eltern und Geschwister dabei mit. **Ziel ist es, die Bildungschancen von Kindern mit gutem Leistungspotenzial, aber förderbedürftigen Deutschkenntnissen zu erhöhen und die Eltern als Bildungsbegleiter ihrer Kinder zu stärken.** In Berlin wird das Stipendium durch die berlinovo finanziert und vom AWO Kreisverband Spandau e.V. umgesetzt – seit 2016 am Standort Berlin Spandau und seit 2020 auch am Standort Berlin Marzahn für bis zu zwölf Stipendiat:innen und ihre Familien. Aktuell läuft die dritte Generation in Spandau mit zwölf Stipendiat:innen und die erste Generation in Marzahn mit acht Stipendiat:innen.



Das Bildungsprogramm ist vielfältig und umfasst mehrtägige Ferienkurse, Stipendiaten-Treffen und Akademietage, an denen die Familien Bildungseinrichtungen wie das Naturkundemuseum oder das Planetarium besuchen. Während der Schulschließungen zu Beginn 2021 wurde der Austausch auf dem Online-Weg aufrechterhalten. Im Sommer gab es Exkursionen zum Klettergarten, zum Freilichtmuseum Domäne Dahlem und zum Spandauer Demokratiefestival. Die Stipendiat:innen werden mit Lernmaterialien und Bildungsmaßnahmen wie Kursen oder Nachhilfe unterstützt. **Aktuell besteht in Spandau eine Zusammenarbeit mit sechs und in Marzahn mit drei Grundschulen.**



PRIO: ZUKUNFT

Die Erklärung zum **Deutschen Nachhaltigkeitskodex** der Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH finden Sie unter: <https://datenbank2.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de/Profile/CompanyProfile/13948/de/2021/dnk>

PRIO: ZUKUNFT

auch
für Dich?

Sprich uns an
und gestalte mit

www.berlinovo.de/de/karriere

berlinovo
CALLING

Traumjob
einen Anruf entfernt

www.berlinovo.de/karriere

Kontakt

Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH
Hallesches Ufer 74-76
10963 Berlin

Unternehmenskommunikation

T +49 30 25441-1200
F +49 30 25441-1222
presse@berlinovo.de
www.berlinovo.de

Konzept, Design und Realisierung
berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg

Fotografie

Patrick Desbrosses, Berlin

Stand: Oktober 2022

© Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH

**Besuchen Sie auch unseren
Onlinebericht:**
www.2021.berlinovo-geschäftsbericht.de/