

# Nachhaltigkeits- bericht

2019





Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,  
liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir freuen uns, Ihnen den Nachhaltigkeitsbericht von degewo für das Geschäftsjahr 2019 vorlegen zu können. Er legt offen, was wir im Jahr 2019 in Sachen Nachhaltigkeit erreichen konnten und dient als Fortführung der im Jahr 2016 erstmals erfolgten Berichterstattung.

Auf den folgenden Seiten haben wir die wesentlichen Ergebnisse unseres Handelns im Jahr 2019 für Sie nachvollziehbar dargestellt. Wir orientieren uns bei unserer Darstellung wieder an den fünf Dimensionen nachhaltigen Wirtschaftens, die auch in unserem ersten Bericht die Basis bildeten. Wir haben uns vorgenommen, die Berichterstattung zu den Nachhaltigkeitskennziffern regelmäßig fortzuführen und schließen mit diesem Bericht an das letzte Update aus dem Jahr 2017 an.

Auch in 2019 haben wir unsere Tätigkeiten an Nachhaltigkeitsaspekten gemessen. Wir sind nach wie vor davon überzeugt, dass Unternehmen, die nachhaltig handeln, einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität heutiger und künftiger Generationen leisten und damit auch eine gesellschaftliche Verantwortung erfüllen. Gerade als städtisches Wohnungsunternehmen fühlen wir uns hier besonders verpflichtet. Wir werden daher den eingeschlagenen Weg, degewo nachhaltig auszurichten, und unsere Nachhaltigkeitsbemühungen auch künftig fortsetzen.

Eine interessante Lektüre wünschen

Ihre degewo-Vorstände

Sandra Wehrmann

Christoph Beck



# Einleitung

---

## Über diesen Bericht

degewo hat für das Geschäftsjahr 2016 erstmals über ihr Engagement für mehr ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit berichtet. In diesem ersten Nachhaltigkeitsbericht haben wir umfassend dokumentiert, wie wir die Grundsätze einer nachhaltigen Entwicklung organisatorisch und strategisch verankert haben und sie täglich mit Leben füllen. Für das Geschäftsjahr 2017 wurde ein Update zum ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. In diesem wurden insbesondere die wichtigsten Nachhaltigkeitskennziffern in Bezug auf das Berichtsjahr aktualisiert. Die Berichterstattung wird in diesem Sinne fortgeführt und ist auch in den Folgejahren geplant.

Dieses Streben nach mehr Nachhaltigkeit ist eine Daueraufgabe. Sie endet nie – und dient einem globalen Ziel. Mit dem vorliegenden Update legt degewo daher offen, welche weiteren Schritte der degewo-Konzern 2019 in Richtung Nachhaltigkeit unternommen hat.

Inhaltlich führt dieses Update die Struktur der bisherigen Berichterstattung fort. Das aktuelle Update konzentriert sich auf die wesentlichen Fortschritte des Jahres 2019 in fünf Nachhaltigkeitsdimensionen. Darüber hinaus werden die zentralen Nachhaltigkeitskennziffern des Unternehmens aktualisiert. Die grundlegenden Informationen zum Nachhaltigkeitsverständnis von degewo, zur Strategie des Konzerns und zu seinen Managementansätzen finden sich im Bericht 2016. Die dort dargestellten Grundzüge sind weiterhin Basis für das Nachhaltigkeitsmanagement von degewo.



## Unternehmerisches Umfeld 2019

Die wesentlichen Rahmenbedingungen, unter denen degewo wirtschaftet und die das Geschäft beeinflussen, haben sich in 2019 nicht maßgeblich geändert. Der anhaltend hohe Druck auf den Wohnungsmarkt besteht in Berlin weiterhin. Darüber hinaus wurde in 2019 intensiv über das bevorstehende Gesetz zum Mietendeckel diskutiert. Dieses Gesetz ist schließlich Anfang 2020 in Kraft getreten.

Gemeinsam mit den anderen fünf städtischen Wohnungsunternehmen hat degewo im April 2017 die Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Berliner Senat geschlossen, die auch im Jahr 2019 weiterhin Bestand hatte und das Wirtschaften von degewo stark beeinflusste. Sie sieht eine sozial ausdifferenzierte Mietenpolitik im Bestand vor und schafft die Grundlagen für mehr Investitionen in zusätzlichen Wohnraum durch die städtischen Wohnungsunternehmen.

Mit der Kooperationsvereinbarung haben sich die Gesellschaften unter anderem zur Errichtung von mindestens 30.000 Wohnungen bis zum Jahr 2021 verpflichtet. Mindestens 10.000 weitere Wohnungen sollen sie durch Zukäufe erwerben. Auf diese Weise soll der öffentliche Wohnungsbestand in Berlin bis 2021 von seinerzeit rund 320.000 auf rund 360.000 Wohnungen steigen.





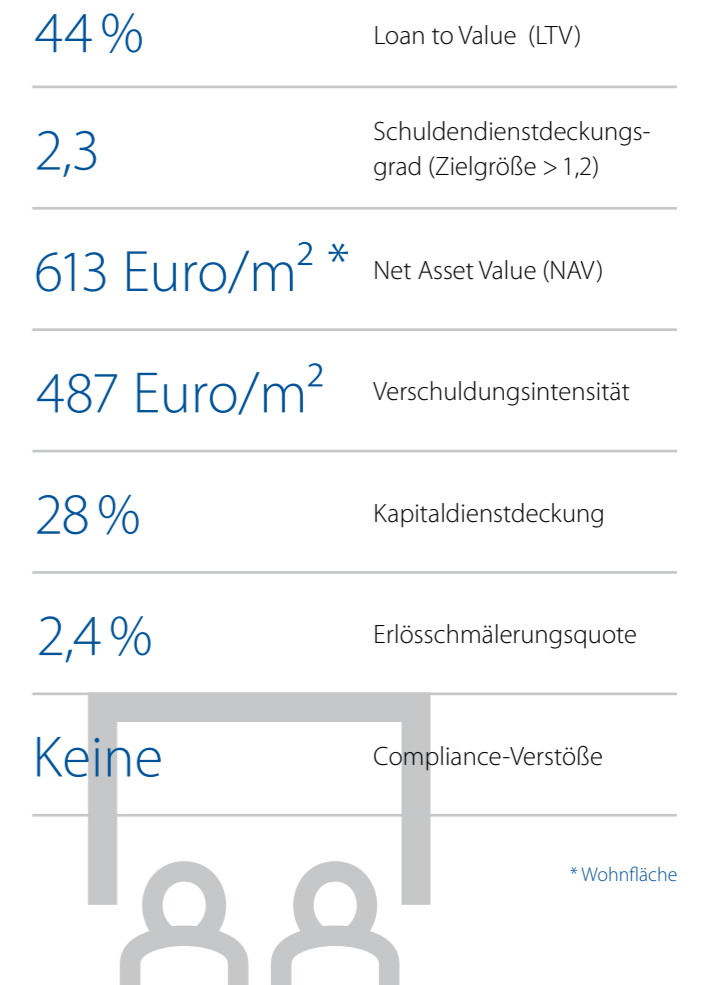
# Nachhaltige Unternehmensführung

degewo engagiert sich seit inzwischen 95 Jahren für die Menschen in der Stadt Berlin. Mit über 71.000 Wohnungen und knapp 1.700 Gewerbeflächen in 2019 zählt das Unternehmen zu den bundesweit größten und leistungsfähigsten Konzernen der Branche.

Als kommunales Unternehmen hat degewo den Auftrag, den Berliner Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen und dafür zu sorgen, dass in allen Bezirken für breite Schichten der Bevölkerung preisgünstiger Mietwohnraum gesichert und erweitert wird. Damit nimmt degewo, zusammen mit den anderen städtischen Wohnungsunternehmen, eine Schlüsselposition für bezahlbares Wohnen in Berlin ein. Angesichts der weiterhin angespannten Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt richtet degewo ihre Aktivitäten fortwährend auf Neubau und Zukauf von Wohnraum. Gleichzeitig hat die Pflege der Bestände weiterhin einen hohen Stellenwert.

degewo sieht sich außerdem der Förderung der sozialen Entwicklung und Integration in den Quartieren verpflichtet. Die Entwicklung und Stabilisierung von Quartieren und die Pflege von Nachbarschaften bedeuten einen Beitrag zum sozialen Gefüge der gesamten Stadt. Der Ansatz der integrierten Quartiersentwicklung wird stetig weiterentwickelt. Partizipation bildet einen integrativen Bestandteil der Bauplanung und wird projektindividuell angepasst. Darüber hinaus unterstützt degewo die Stadt aktiv beim Klimaschutz und bei der Energiewende, unter anderem durch energetische Sanierung ihres Wohnungsbestandes. degewo setzt auf hohe Energiestandards beim Neubau sowie eigene Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien. Im Jahr 2019 lag der Anteil der Versorgung der Wohngebäude aus Anlagen, die Wärme ganz oder anteilig aus Kraft-Wärme-Kopplung oder regenerativer Energien erzeugen, bereits bei 71 Prozent.

Voraussetzung für das Erreichen dieser Unternehmensziele sind langfristig solide Finanzen. Zur Darstellung des Grads seiner ökonomischen Nachhaltigkeit erhebt das Unternehmen nachfolgende Indikatoren. Weitere Kennzahlen zur Ertrags- und Finanzsituation veröffentlicht degewo im jährlichen Lagebericht.



# Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Mit dem Land Berlin als alleinigem Anteilseigner ist degewo gehalten, die wohnungspolitischen Zielsetzungen zu erfüllen und der Forderung nach neuem, bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen und Einkommensschichten nachzukommen.

degewo bietet langfristig bezahlbare Mieten: 2019 lag die durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete im Bestand bei 6,26 Euro/m<sup>2</sup>. Bei Erstvermietung im Neubau fielen durchschnittlich 8,21 Euro je m<sup>2</sup> an.

degewo wird den Wohnungsbestand in den nächsten Jahren weiter ausbauen. Grundlage dieser Wachstumsstrategie ist die im April 2017 zwischen den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen und dem Land geschlossene Kooperationsvereinbarung. Diese sieht für die Zeit bis 2021 ein Wachstum auf 360.000 Wohnungen im Eigentum der städtischen Gesellschaften vor. degewo soll gemäß der Kooperationsvereinbarung zum Jahresende 2021 einen Wohnungsbestand von 73.500 Wohnungen haben.

Von 2014 bis 2019 hat degewo insgesamt 570,4 Millionen Euro in Neubauten investiert. Zur Pflege des Bestandes wendete der Konzern im selben Zeitraum 573,2 Millionen Euro auf.



2019

Errichtete Neubauten

932  
Wohnungen

2014  
bis 2019

Investitionen Neubau im Zeitverlauf



570,4  
Mio. Euro

90 %

Anteil energetisch voll- oder teilmodernisierter Wohnungen

10 Euro/m<sup>2</sup>

Modernisierungsintensität

21 kg

CO<sub>2</sub>-Äquivalente je m<sup>2</sup> Wohnfläche/Jahr

CO<sub>2</sub>-Intensität des Gebäudebestandes (Wärme)

2014  
bis 2019

573,2  
Mio. Euro

Ausgaben für Bestandspflege im Zeitverlauf



6,26 Euro/m<sup>2</sup>

Durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete im Bestand

8,21 Euro/m<sup>2</sup>

Durchschnittliche Miete bei Erstvermietung im Neubau



2.981  
Wohnungen

Anzahl barrierearmer/-freier Wohnungen im Bestand



Versorgung der Wohngebäude des Unternehmens erfolgt zu

71 %

aus Anlagen, die Wärme ganz oder anteilig aus Kraft-Wärme-Kopplung oder regenerativen Energien erzeugen.



# Nachhaltigkeit in den Mieterbeziehungen

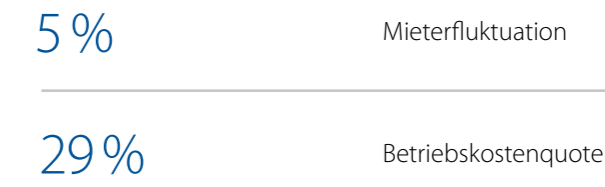


degewo hat gute Beziehungen zu ihren Mieterinnen und Mietern. Neben dauerhaft bezahlbarem Wohnraum profitiert die degewo-Mieterschaft von zahlreichen Services und Dienstleistungen.

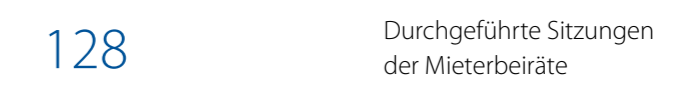
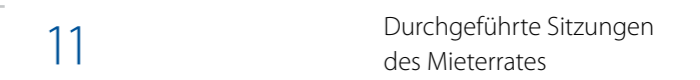
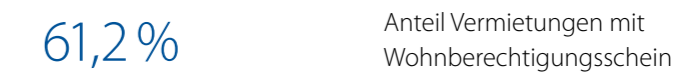
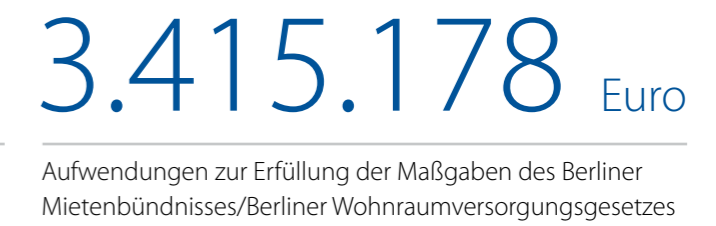
degewo-Mieterinnen und -Mietern können auf eine hohe Erreichbarkeit ihrer Ansprechpartner im Unternehmen zählen und ihre Anliegen in fünf über das gesamte Stadtgebiet verteilten Kundenzentren klären. Sie genießen zudem breite Mitspracherechte, können kostenlos auf zahlreiche Info- und Beratungsleistungen zurückgreifen und etwaige Schäden in ihrer Wohnung rund um die Uhr einer unternehmenseigenen Hotline melden.

Auch aufgrund dieser Angebote und Services erreicht degewo eine hohe durchschnittliche Mietvertragsdauer: Sie lag 2019 bei 13,2 Jahren. Die Mieterfluktuation – also die Häufigkeit, mit der Mieterhaushalte ihre Wohnung wechseln – betrug im Geschäftsjahr 2019 lediglich fünf Prozent. Die Vermietungsquote lag zum Stichtag 31.12.2019 bei 98,1 Prozent.

Im Jahr 2019 wurde die Bestandsbewirtschaftung neu organisiert und optimiert. Die degewo-internen Bereiche für die Bestandsbewirtschaftung sowie die dazu gehörigen Kundencenter wurden strukturell so aufgesetzt und kapazitativ ausgestattet, dass eine effiziente Bewirtschaftung des wachsenden Bestandes möglich ist. Für eine hohe Kundenzufriedenheit soll dabei vor allem die neue Zentrale Kundenberatung sorgen, die als zentraler Eingangskanal für Kundenanliegen eine erhöhte Erstlösungsquote ermöglicht und die Voraussetzung für eine effektive Bearbeitung von Kundenanliegen schafft.



inklusive Verwaltungskosten  
in Höhe von 140.000 Euro



Darüber hinaus wurde als Reaktion auf die wachsende Anzahl von Neubauvermietungen und Mietinteressenten, aber auch im Hinblick auf die fortschreitende Digitalisierung, neue Kommunikationswege und neue Kundenbedürfnisse, eine Zentrale Vermietung geschaffen. Die beschriebenen Maßnahmen zur Optimierung und Harmonisierung der Bestandsbewirtschaftung wurden zum 1. Januar 2020 umgesetzt.

60 Prozent der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand vermietet degewo an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein, ein Viertel davon an besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose oder Geflüchtete.



# Nachhaltiges Quartiersmanagement

degewo folgt bei der Entwicklung, Pflege und Stabilisierung der Quartiere einem nachhaltigen und integrierten Ansatz.

Diese Vorgehensweise schließt verschiedene Bereiche mit ein: die Beteiligung von Mieterinnen und Mietern an der Freiflächenplanung, insbesondere bei Neubau, Aufbau von funktionierenden und stabilen Netzwerken in Quartieren, das Errichten und Betreiben von Nachbarschaftstreffs und die Unterhaltung von Gemeinschaftsgärten. degewo baute Bildungsverbünde auf, finanziert langfristig Sport-, Bewegungs- und Kulturangebote und ist Mitinitiator von langfristigen Planungsprojekten zur Barrierearmut in großen Quartieren.



807.000 Euro

Aufwendungen für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes

69

Anzahl sozialer Kooperationen

142

Anzahl bereitgestellter Wohnungen für Geflüchtete



57.000 Euro

Aufwendungen Bildungsförderung

141.000 Euro

Aufwendungen Familienförderung

55.000 Euro

Aufwendungen Kulturförderung

220.000 Euro

Aufwendungen Sport- und Vereinsförderung



Unter dem Blickwinkel sozialer Angebote und Nachhaltigkeit unterbreitet degewo seit fast 20 Jahren Beratungsangebote im Brunnenviertel, zunächst als Antwort auf die wachsende Zahl von Spielcasinos in der Brunnenstraße und mit dem Ziel, die Themen Sucht-, Sozial- und Rentenberatung wohnortnah für Mieterinnen und Mieter anzubieten. Darüber hinaus werden auch weitere Formate wie Hausaufgabenhilfe und selbstorganisierte Gruppentreffen angeboten.

degewo legt bei der Quartiersarbeit einen Fokus auf die Zusammenarbeit mit Kindertagesstätten und Schulen zur Stärkung der Bildungsstandorte und zur Schaffung von Chancengleichheit in benachteiligten Stadtquartieren. Dazu zählen regelmäßige Bewegungs- und Sportangebote für Mieterinnen und Mieter und Schülerinnen und Schüler in Kindertagesstätten und Schulen.

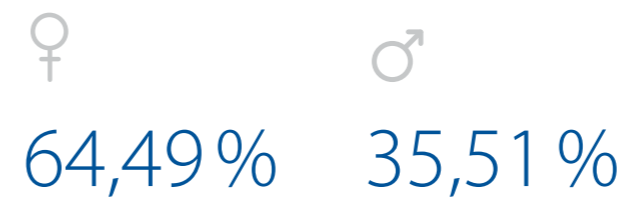
# Nachhaltiges Personalmanagement

degewo gilt weit über Berlin hinaus als attraktiver Arbeitgeber. Dieser Ruf gründet unter anderem auf tarifvertraglich abgesicherten Arbeitsbedingungen und vielfältigen Sozial- und Gesundheitsleistungen. Eine familienbewusste und lebensphasenorientierte Personalpolitik, welche die Belange von Familien und deren Angehörigen berücksichtigt, stellt für degewo dabei einen wichtigen Teil der Unternehmenspolitik dar. In diesem dynamischen Kontext entwickelt degewo immer wieder neue, wirksame und passgenaue Lösungen für eine gelingende Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Bereits heute hat degewo einen hohen Standard erreicht: So erhält degewo seit 2009 das Zertifikat audit berufundfamilie für familienfreundliche Personalpolitik. Ziel ist es, dieses Niveau zu sichern und sich stetig weiterzuentwickeln.

Im Zusammenhang mit dem technologischen Wandel und der damit einhergehenden Digitalisierung der Geschäftsprozesse bei degewo sowie der immer wichtiger werdenden Auseinandersetzung mit ökologischen Grundsatzfragen werden die digitalen Angebote konsequent weiter ausgebaut. So bietet degewo unter anderem flexible Lösungen zum mobilen Arbeiten, Online-Konferenzen, diverse digitale Lernformen sowie digitale Sportangebote an. Ziel ist es, bei all diesen Maßnahmen Verantwortung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu übernehmen und gleichzeitig einen positiven Beitrag zum Klimaschutz und zur Verkehrsentlastung sowie noch besserer Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu leisten.

Eine nachhaltige Personalentwicklung ist für die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens von besonderer Bedeutung. Hierzu gehört insbesondere, dass degewo bereits seit Jahrzehnten sehr erfolgreich Immobilienkaufleute ausbildet, ebenso wie Kaufleute für Büromanagement, IT-Systemkaufleute und Veranstaltungskaufleute. Darüber hinaus bietet degewo jungen Menschen regelmäßig die Möglichkeit, ein duales Studium im Bereich Immobilienwirtschaft oder Facility Management zu absolvieren. In den technischen Tochtergesellschaften wird unter anderem in den Berufen Energie- und Gebäudetechnik, Gebäudereinigung sowie Garten- und Landschaftsbau ausgebildet. In 2019 waren bei degewo insgesamt 57 Auszubildende und dual Studierende beschäftigt. Nach erfolgreichem Abschluss der Ausbildung werden nahezu alle Auszubildenden und dual Studierenden in ein Arbeitsverhältnis bei degewo übernommen. Besonders stolz ist degewo darauf, dass zahlreiche Führungskräfte auf allen Ebenen aus den eigenen Mitarbeiterreihen gewonnen werden können. So ist das Unternehmen in der Lage, seinem Nachwuchs eine langfristige Perspektive bieten zu können.

Chancengleichheit wird bei degewo konsequent gelebt. Der Anteil der weiblichen Führungskräfte, um nur ein Beispiel zu nennen, weist seit vielen Jahren, auch ohne Frauenquote, ein annähernd ausgeglichenes Verhältnis auf und lag in 2019 bei 40 Prozent.



Anteil weibliche/männliche Beschäftigte



Anteil weibliche/männliche Beschäftigte im kaufmännischen Bereich



Ausbildungsquote  
**7,1 %**

0,6% Weiterbildungintensität

7,62 h pro Mitarbeiter Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Fortbildungen

4% Mitarbeiterfluktuation

Inanspruchnahme Elternzeit  
37,5% ♂

100% ♀

Rückkehr an den Arbeitsplatz nach der Elternzeit

100% ♂

100% ♀





# Kennzahlen im Überblick

## Nachhaltige Unternehmensführung

Kennzahl	Stand 2018	Stand 2019
Loan to Value (LTV)	43%	44%
Schuldendienstdeckungsgrad (Zielgröße > 1,2)	2,2	2,3
Net Asset Value (NAV)	612 EUR/m <sup>2</sup>	613 EUR/m <sup>2</sup>
Verschuldungsintensität	473 EUR/m <sup>2</sup>	487 EUR/m <sup>2</sup>
Kapitaldienstdeckung	30%	28%
Erlösschmälerungsquote	2,7%	2,4%
Compliance-Verstöße	keine	keine

## Nachhaltiges Quartiersmanagement

Kennzahl	Stand 2018	Stand 2019
Aufwendungen für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes	726.000 EUR	807.000 EUR
Aufwendungen für Bildungsförderung	75.000 EUR	57.000 EUR
Aufwendungen für Familienförderung	107.000 EUR	55.000 EUR
Aufwendungen für Kulturförderung	201.000 EUR	220.000 EUR
Aufwendungen für Sport- und Vereinsförderung	120.000 EUR	141.000 EUR
Anzahl sozialer Kooperationen	71	69
Anzahl bereitgestellter Wohnungen für Geflüchtete	181	142

## Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Kennzahl	Stand 2018	Stand 2019
Durchschnittliche Wohnungsnettokaltniete im Bestand	6,14 EUR/m <sup>2</sup>	6,26 EUR/m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Miete bei Erstvermietung im Neubau	8,90 EUR/m <sup>2</sup>	8,21 EUR/m <sup>2</sup>
Anzahl barrierearmer/-freier Wohnungen im Bestand	2.386	2.981
Errichtete Neubauten	1.329	932
Investitionen Neubau im Zeitverlauf	398,9 Mio. EUR	570,4 Mio. EUR
Ausgaben für Bestandspflege im Zeitverlauf	472,2 Mio. EUR	573,2 Mio. EUR
Modernisierungsintensität	10 EUR/m <sup>2</sup>	10 EUR/m <sup>2</sup>
Anteil energetisch voll- oder teilmodernisierte Wohnungen	90%	90%
Versorgung der Wohngebäude des Unternehmens aus Anlagen, die Wärme ganz oder anteilig aus Kraft-Wärme-Kopplung oder regenerativen Energien erzeugen	71%	71%
CO <sub>2</sub> -Intensität des Gebäudebestandes (Wärme) – CO <sub>2</sub> -Äquivalente je m <sup>2</sup> Wohnfläche/Jahr	21 kg	21 kg

# Kennzahlen im Überblick

## Nachhaltigkeit in den Mieterbeziehungen

Kennzahl	Stand 2018	Stand 2019
Vermietungsquote	97,9%	98,1%
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	13,66	13,16
Mieterfluktuation	5%	5%
Betriebskostenquote	29%	29%
Aufwendungen zur Erfüllung der Maßnahmen des Berliner Mietverbündnisses/Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (inkl. Verwaltungskosten in Höhe von 140.000 Euro)	5.393.760 EUR	3.415.178 EUR
Vermietete eigene Wohnungen	67.981	69.691
Anteil Neuvermietungen an Berechtigte mit Wohnberechtigungsschein	61,9%	61,2%
Durchgeführte Sitzungen des Mieterrates	11	11
Durchgeführte Sitzungen der Mieterbeiräte	76	128

## Nachhaltiges Personalmanagement

Kennzahl degewo AG	Stand 2018	Stand 2019
Durchschnittsalter der Beschäftigten	46 Jahre	45,8 Jahre
Anteil weibliche Beschäftigte	38,38%	64,49%
Anteil männliche Beschäftigte	61,62%	35,51%
Mitarbeiterfluktuation	11,43%	4%
Anteil weibliche/männliche Beschäftigte im kaufmännischen Bereich	weiblich: 64,32 % männlich: 35,68%	weiblich: 64,49 % männlich: 35,51 %
Frauenanteil im Aufsichtsrat	56%	56%
Weiterbildungsintensität	0,30%	0,6%
Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Fortbildungen	5,6 h/MA	7,62 h/MA
Ausbildungsquote	3,90%	7,1%
Teilzeitquote	9,30%	15,19%
Inanspruchnahme Elternzeit	weiblich: 100 % männlich: 50%	weiblich: 100 % männlich: 37,5%
Rückkehr an den Arbeitsplatz nach der Elternzeit	weiblich: 91,7 % männlich: 100%	weiblich: 100 % männlich: 100%
Anzahl Mitarbeiter Vollzeitäquivalent	2.217,06	513,11

### Impressum

Herausgeber: degewo AG, Marketing/Unternehmenskommunikation, Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin |  
Konzept und Text: degewo AG | Layout und Gestaltung: IM MAI GmbH

**degewo AG**  
Potsdamer Straße 60  
10785 Berlin

[degewo.de](http://degewo.de)