

Nachhaltigkeits- bericht

2020-2021



Inhalt

- 4 Einleitung
- 10 Nachhaltige Unternehmensführung
- 26 Nachhaltigkeit in der Immobilienbewirtschaftung
- 32 Nachhaltigkeit in den Mieterbeziehungen
- 42 Nachhaltiges Quartiersmanagement
- 48 Nachhaltiges Personalmanagement
- 58 Kennzahlen im Überblick



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

wir freuen uns, Ihnen den Nachhaltigkeitsbericht von degewo für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 vorlegen zu können. Mit diesem Nachhaltigkeitsbericht setzen wir die im Jahr 2016 erstmals erfolgte und in den Folgejahren aktualisierte Berichterstattung fort.

In den vergangenen beiden Jahren haben wir unsere Bemühungen um eine nachhaltige Entwicklung unseres Unternehmens – in ökonomischer, ökologischer und sozialer Hinsicht – fortgeführt und intensiviert. Wir sehen es weiterhin als essentiell an, dass wir nicht nur in unseren wirtschaftlichen Kerntätigkeiten nachhaltig handeln. Gemäß unserem Nachhaltigkeitsverständnis verfolgen wir auch in unseren sozialen, gesellschaftlichen und ökologischen Zielen eine nachhaltige Entwicklung.

Unseren letzten Nachhaltigkeitsbericht hatten wir für das Geschäftsjahr 2019 veröffentlicht. Die vergangenen beiden Jahre haben nicht nur uns, sondern die gesamte Gesellschaft vor große Herausforderungen gestellt. Die Jahre 2020 und 2021 waren insbesondere durch die Corona-Pandemie und die daraus resultierenden Auswirkungen auf Wirtschaft, Politik und das soziale Leben geprägt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes sind wir alle von der kriegerischen Auseinandersetzung in der Ukraine betroffen.

Diese verursacht großes humanitäres Leid mit einer Vielzahl von Opfern sowie immense volkswirtschaftliche Schäden. Die Situation in der Ukraine hat neben weitreichenden politischen Folgen gesellschaftliche und ökonomische Auswirkungen. Stark steigende Kosten für Energie, Baustoffe und Lebensmittel belasten die Wirtschaft und zunehmend auch die privaten Haushalte. Vor diesem Hintergrund sind wir als städtisches Wohnungsunternehmen besonders gefordert.

Gerade als städtisches Wohnungsunternehmen bemühen wir uns weiterhin, einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität heutiger und künftiger Generationen zu leisten und damit eine gesellschaftliche Verantwortung zu erfüllen. Wir werden daher degewo auch zukünftig nachhaltig ausrichten.

Eine interessante Lektüre wünschen

Ihre degewo-Vorstände

Sandra Wehrmann

Christoph Beck



Einleitung

Über diesen Bericht

Seit 2016 berichten wir regelmäßig über das Engagement von degewo für ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit. In unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht haben wir dargestellt, wie wir die Grundsätze einer nachhaltigen Entwicklung organisatorisch und strategisch verankert haben und in der täglichen Arbeit umsetzen. Unsere Berichterstattung haben wir in den vergangenen Jahren insofern verstetigt, als wir im jährlichen Wechsel entweder einen Nachhaltigkeitsbericht erstellen oder eine Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) abgeben. Dementsprechend veröffentlichen wir zusätzlich zum Nachhaltigkeitsbericht, der auf unserer Homepage publiziert ist, regelmäßig eine DNK-Erklärung in der Datenbank des DNK.

Unsere Berichterstattung orientiert sich dabei stets an den fünf Nachhaltigkeitsdimensionen, die wir im Rahmen unseres ersten Nachhaltigkeitsberichtes als für uns maßgeblich definiert haben. Diese Nachhaltigkeitsdimensionen werden sowohl in ihrer inhaltlichen Ausprägung beschrieben als auch anhand von Kennziffern veranschaulicht. Grundlage unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung sind folgende Nachhaltigkeitsdimensionen:

- Nachhaltige Unternehmensführung
- Nachhaltigkeit in der Immobilienbewirtschaftung
- Nachhaltigkeit in den Mieterbeziehungen
- Nachhaltiges Quartiersmanagement
- Nachhaltiges Personalmanagement



Inhaltlich wird die Struktur der bisherigen Berichterstattung fortgeführt. Insofern werden die maßgeblichen Themen in ihrer weiteren Entwicklung dargestellt, so dass die Themen im Sinne einer Fortschreibung nachvollzogen werden können. Dieser Bericht konzentriert sich auf die wesentlichen Fortschritte des degewo-Konzerns in den Jahren 2020 und 2021 in den genannten fünf Nachhaltigkeitsdimensionen. Außerdem werden die zentralen Nachhaltigkeitskennziffern des Unternehmens wie in den Vorjahren aktualisiert.



Unternehmensprofil

degewo ist eines der großen städtischen Wohnungsunternehmen in Berlin und bewirtschaftet mit rund 1.400 Mitarbeitenden rund 76.000 Wohnungen sowie rund 1.600 Gewerbeobjekte in vielen Stadtteilen Berlins. degewo ist eine Aktiengesellschaft mit dem Land Berlin als Alleinaktionär. Als kommunales Wohnungsunternehmen hat degewo den satzungsmäßigen Auftrag, zu tragbaren Belastungen Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung, darunter Haushalte mit geringem Einkommen, zu errichten und zu bewirtschaften. Die degewo AG fungiert als Konzernmuttergesellschaft. Ihre Tochtergesellschaften unterstützen sie bei der Erfüllung ihrer satzungsmäßigen Zwecke.

Zu den Tochtergesellschaften gehören unter anderem die bestandshaltenden Objektgesellschaften und die Dienstleistungsgesellschaften, namentlich die gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, die degewo Gebäudeservice GmbH, die degewo Technische Dienste GmbH und die degewo netzWerk GmbH. Diese Gesellschaften erbringen Dienstleistungen rund um die Immobilie und leisten damit einen nachhaltigen Beitrag im Rahmen der Bewirtschaftung der Immobilien. Sie haben somit eine besondere Bedeutung für die Wertschöpfungskette im degewo-Konzern.

Die gesellschaftsrechtlichen Strukturen im degewo-Konzern werden im Laufe der Jahre regelmäßig optimiert. Dies kann einerseits zur Folge haben, dass Tochtergesellschaften aufgelöst werden. So wurde im Jahr 2020 die degewo Forderungsmanagement GmbH auf die degewo AG verschmolzen. Aufgabe dieser Gesellschaft war die Einziehung von Mietforderungen sowie die Sozialberatung von Personen mit Mietschulden und deren Unterstützung

bei Anträgen auf Transferleistungen. Dabei ist hervorzuheben, dass die bisherigen Aufgaben der Gesellschaft vollumfänglich in die degewo AG integriert wurden und damit weiterhin erbracht werden. Andererseits wird der Kreis der konzernangehörigen Gesellschaften auch erweitert, wenn dies aus geschäftspolitischer Sicht opportun ist. Eine aktuelle Übersicht über die Geschäftsstruktur des degewo-Konzerns ist auf der Homepage von degewo zu finden.

Mit ihren Tochtergesellschaften und den in der degewo AG als Konzernmutter erbrachten Leistungen wird degewo der Aufgabe eines kommunalen Wohnungsunternehmens gerecht. Der degewo-Konzern übernimmt Verantwortung für die Stadt, indem er bezahlbaren Wohnraum schafft und diesen zu günstigen Konditionen breiten Schichten der Bevölkerung zur Verfügung stellt. Darüber hinaus erbringt degewo Leistungen rund um die Immobilie, die der Aufrechterhaltung eines sicheren und sauberen Wohnumfeldes dienen. Nicht zuletzt engagiert sich degewo in den Quartieren der Stadt auf vielfältige soziale Art und Weise, fördert Kultur- und Bildungseinrichtungen und bringt sich mit sozialen Projekten in die Quartiersgestaltung ein. Damit trägt degewo zu einer langfristig lebenswerten Stadt bei.

Als kommunales Wohnungsunternehmen engagiert sich degewo insbesondere für die Entwicklung stabiler Wohnquartiere und übernimmt damit Verantwortung für die Stadt Berlin und ihre Menschen.



Unternehmerisches Umfeld

Hinsichtlich des unternehmerischen Umfeldes sind – über die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt und die Verknappung von bezahlbarem Wohnraum hinaus – die gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen, die regulierenden Maßnahmen sowie die Anforderungen der Stakeholder von besonderer Bedeutung.

Die externen Einflussfaktoren, die das unternehmerische Umfeld für degewo prägen, haben sich in den letzten Jahren zunehmend verschärft und erschweren die Bedingungen für die Schaffung von Wohnraum. Zum einen ist der Grundstücksmarkt schon seit einiger Zeit angespannt, Baugenehmigungsprozesse sind langwierig und Kapazitäten im Bauhandwerk sind erschöpft. Zum anderen waren die Jahre 2020 und 2021 durch das Coronavirus geprägt, das spürbare Auswirkungen auf Wirtschaft, Politik und das soziale Leben hatte.



Nachhaltigkeitsverständnis

Als kommunales Wohnungsunternehmen sieht sich degewo einer dauerhaft nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. Mit ihren wirtschaftlichen Kerntätigkeiten verfolgt degewo in unterschiedlichen Facetten soziale, gesellschaftliche und ökologische Ziele.

Dabei gilt es beispielsweise, schon beim Bau von neuen Wohngebäuden diese Facetten angemessen zu berücksichtigen. Nicht nur das Bauwerk an sich mit seinem Standort, den verwendeten Materialien oder seinen Emissionen sowie die Eingliederung in das jeweilige Quartier charakterisieren das Nachhaltigkeitsverständnis von degewo. Auch die erforderlichen Finanzierungsaktivitäten im Unternehmen und die Auswirkungen von Investitionen auf die unternehmensspezifischen Kennzahlen sind hier zu betrachten. Darüber hinaus prägt die Einbeziehung der Mieterschaft in die unternehmerische Tätigkeit, etwa im Rahmen des Partizipationsprozesses, das unternehmerische Handeln. Und schließlich ist es der nachhaltige Umgang mit den Mitarbeitenden in allen Gesellschaften des degewo-Konzerns, der das Nachhaltigkeitsverständnis von degewo kennzeichnet.

Aus diesem Nachhaltigkeitsverständnis heraus sind die fünf Nachhaltigkeitsdimensionen entstanden, auf deren Grundlage im weiteren Verlauf dieses Berichtes die Aktivitäten und Maßnahmen von degewo in den vergangenen beiden Jahren dargestellt werden.



Nachhaltige Unternehmensführung

Als kommunales Unternehmen hat degewo den satzungsmäßigen Auftrag, den Berliner Wohnungsmarkt positiv zu beeinflussen. Mit rund 76.000 Wohnungen zum Jahresende 2021 nimmt degewo diesbezüglich eine führende Rolle in Berlin ein. Um dieser Rolle gerecht werden zu können, sind klare Ziele für das unternehmerische Handeln wichtig. Diese müssen zum einen eine beständige Basis bilden, an der sich das gesamtheitliche Handeln des Unternehmens, aber auch das Handeln der einzelnen Akteure im Unternehmen orientiert. Zum anderen müssen sich die Grundsätze des unternehmerischen Handelns aber auch an die sich ständig ändernden Rahmenbedingungen anpassen, um die Herausforderungen bewältigen zu können. Dabei geht es nicht nur um betriebswirtschaftliche Aspekte, regulatorische Herausforderungen oder die Anforderungen der verschiedenen Stakeholder an degewo als städtisches Wohnungsunternehmen. Eine nachhaltige Unternehmensführung macht es unabdingbar, dass die externen Herausforderungen in geeigneter Weise in die internen Prozesse implementiert werden. Dies kann nur gelingen, wenn die Beschäftigten ein wertschätzendes Umfeld vorfinden, in dem sie ihren Beitrag leisten können. Nicht zuletzt die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass es für eine nachhaltige Unternehmensführung essentiell ist, die Bedürfnisse der Mitarbeiterschaft zu erkennen und angemessen zu berücksichtigen.



Das Unternehmen soll mit seinen Aktivitäten bezahlbares Wohnen ermöglichen und dem angespannten Wohnungsmarkt entgegenwirken. Es ist im nachhaltigen Sinne zu führen, mit der Gewährleistung eines finanziellen Gleichgewichts bei der Schaffung ökonomischer Werte, und die internen Geschäftsprozesse sind auf die Nachhaltigkeit auszurichten und auszubauen.

Eine nachhaltige Unternehmensführung bringt es auch mit sich, dass eine gewisse Beständigkeit im unternehmerischen Handeln besteht. Insofern sind die nachfolgend dargestellten Aspekte der nachhaltigen Unternehmensführung nicht als abschließende Aufzählung zu verstehen. Sie sollen lediglich die wesentlichen Maßnahmen im Berichtszeitraum abbilden. Darüber hinaus bleibt es im Kern bei den 2016 im ersten Nachhaltigkeitsbericht dargelegten Elementen einer nachhaltigen Unternehmensführung.



Rund 76.000
degewo-Wohnungen
in 2021



Unternehmensstrategie

Auch eine nachhaltige Unternehmensführung muss sich an veränderte Rahmenbedingungen anpassen. Das Umfeld von degewo hat sich in den letzten Jahren in manchen Aspekten merklich verändert und das Bewusstsein für Klimaschutz und Nachhaltigkeit hat deutlich zugenommen. Der Vorstand hat daher in 2020 entschieden, die strategische Ausrichtung von degewo für die nächsten Jahre zu überarbeiten und weiterzuentwickeln. Die Detailarbeiten zur zukünftigen strategischen Ausrichtung wurden degewo-intern in 2020/2021 begonnen und in 2022 fortgeführt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes sind die Arbeiten noch nicht abgeschlossen, so dass die detaillierte Darstellung des Ergebnisses Gegenstand des nächsten Nachhaltigkeitsberichtes sein wird.

Als ein wichtiger Bestandteil der künftigen strategischen Ausrichtung wurde das Thema Klimaschutz identifiziert. Im Rahmen einer umfangreichen Klimaschutzstrategie sollen die notwendigen Aktivitäten zur Erreichung der Klimaneutralität der Immobilienbestände bis 2045 in Maßnahmenplänen und mit konkretem Zeithorizont in einer Klimaschutzroadmap definiert werden. So wird degewo schrittweise alle nicht mit Fernwärme versorgten Heizungsanlagen auf erneuerbare Energien umstellen und die energetische Gebäudesanierung entlang des höchsten Beitrags zur CO₂-Vermeidung fortsetzen. Ergänzende Konzepte zur Einbindung von Mitarbeitenden, Mietenden sowie Geschäftspartnern in die Klimaschutzaktivitäten werden erarbeitet. Die Klimaschutzstrategie wird mit den Aktivitäten zur Nachhaltigkeit verzahnt und in künftigen Nachhaltigkeitsberichten Berücksichtigung finden.

Auf weitere Maßnahmen rund um den Klimaschutz bei degewo wird im weiteren Verlauf des Berichtes eingegangen.

Stabsstelle Nachhaltigkeits-/Klimaschutzmanagement

Aus bereits laufenden Maßnahmen und im Zuge der Arbeiten an der strategischen Ausrichtung hat sich gezeigt, dass nachhaltige Projekte sehr komplex und bereichsübergreifend sind. Sich ständig weiterentwickelnde externe Rahmenbedingungen sind zu überwachen, zu bewerten und zu berücksichtigen. Die Maßnahmen, die im Rahmen der strategischen Ausrichtung zum Thema Klimaschutz erarbeitet werden, sind im Unternehmen umzusetzen. Damit degewo auch künftig der hohen Bedeutung des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit gerecht werden kann, hat der Vorstand entschieden, eine Stabsstelle Nachhaltigkeits- und Klimaschutzmanagement zu schaffen. Die finale Entscheidung über die organisatorische Einbindung und die Aufgaben dieser Position sollte in 2022 erfolgen.



Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung

Im Rahmen ihres sozialen Auftrags zur Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ist degewo regelmäßig gefordert, diesen Auftrag durch bindende Erklärungen und Vereinbarungen zu manifestieren. So hat degewo, zusammen mit den anderen städtischen Wohnungsunternehmen, im Jahr 2016 die Roadmap „400.000 bezahlbare Wohnungen im Landeseigentum“ beschlossen. Darin haben sich die städtischen Wohnungsunternehmen verpflichtet, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um bis 2026 eine Bestandserweiterung um ca. 80.000 auf ca. 400.000 Wohnungen im Eigentum der landeseigenen Unternehmen zu erreichen. Grund für den Abschluss dieser Vereinbarung waren die stetig wachsende Bevölkerung der Stadt Berlin und die damit verbundene gestiegene Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach kostengünstigem Wohnraum.

Im April 2016 haben sich die städtischen Wohnungsunternehmen schließlich auf die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ verständigt. Mit der Kooperationsvereinbarung werden bezahlbare Mieten im städtischen Wohnungsbestand gesichert und auch einkommensschwächere Haushalte mit Wohnraum versorgt. Die Kooperationsvereinbarung ist eine notwendige Ergänzung der vorhandenen miet- und wohnungspolitischen Maßgaben Berlins und reagiert auf die Herausforderungen am Berliner Mietenmarkt.

Gemäß der ursprünglichen Fassung der Kooperationsvereinbarung sind unter anderem 60% der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten.

Im Frühjahr 2021 fanden Verhandlungen zur Fortentwicklung der Kooperationsvereinbarung statt. Im April 2021 verständigten sich die städtischen Wohnungsunternehmen in der ersten Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung auf eine Fortgeltung der grundlegenden Regelungen bis zum 30. Juni 2022, wobei einige Regelungen modifiziert wurden. So wurde beispielsweise die Quote der an WBS-berechtigte Haushalte zu vermietenden Wohnungen auf 63% erhöht. Mit der Ergänzung und Fortführung der Kooperationsvereinbarung soll dem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt entgegengewirkt werden. Die städtischen Wohnungsunternehmen bekräftigen damit ihren sozialen Auftrag und zeigen, dass sie auch weiterhin besondere Anstrengungen unternehmen, um auf dem schwierigen Berliner Wohnungsmarkt ihren Auftrag zu erfüllen.



Erhöhung der Quote der an WBS-berechtigte Haushalte zu vermietenden Wohnungen auf

63 %



Entwicklung definierter Kennzahlen

Um die Nachhaltigkeitsziele umsetzen und erreichen zu können, bedarf es eines soliden Finanzmanagements. Schon in den vergangenen Jahren hat degewo das nachhaltige Ertrags- und Finanzmanagement anhand von spezifischen Kennzahlen bemessen und damit ihre solide Finanzstruktur nachvollziehbar belegt. In 2021 hat sich degewo darüber hinaus erstmals von der Ratingagentur Standard & Poor's Global Rating bewerten lassen. Dabei erreichte degewo ein Langzeit-Emittenten-Kreditrating von A+ mit einem stabilen Ausblick. Dieses Ergebnis basiert auf der sehr guten wirtschaftlichen Performance und bestätigt das solide Finanzprofil von degewo. Diverse finanzwirtschaftliche Kenngrößen wurden seitens Standard & Poor's Global Rating herangezogen und sind nunmehr in die Unternehmenssteuerung und -planung integriert.

Ergänzend dazu lässt sich die ökonomische Nachhaltigkeit weiterhin an den bereits in der Vergangenheit hierfür genutzten Kennzahlen darstellen:

Der **LTV (Loan to Value)** misst das Verhältnis von Kreditverbindlichkeiten zum Verkehrswert des Bestandes. Als Zielgröße für den LTV wird ein Wert von 50% herangezogen. In den Berichtsjahren 2020 und 2021 wird ein Wert von 51% bzw. 52% erreicht.

Der **Schuldendienstdeckungsgrad** beschreibt das Verhältnis des operativen Ergebnisses/ EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) zur bestehenden Kapitaldienstverpflichtung. Als Zielgröße ist ein Wert größer 1,2 definiert. Für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 konnte degewo einen Wert von 2,5 bzw. 2,4 erreichen.

Der **Net Asset Value (NAV)** beschreibt den nachhaltigen Vermögenswert, er ergibt sich aus der Summe des Marktwerts des Bestandes abzüglich des langfristigen Fremdkapitals. Zum Stichtag 31. Dezember 2021 lag der Wert bei 543 Euro/m² (31. Dezember 2020: 561 Euro/m²).

Die **Verschuldungsintensität** legt offen, wie stark der Wohnungsbestand mit Kreditverpflichtungen gegenüber Fremdkapitalgebern belastet ist. Im Jahr 2021 waren dies 598 Euro/m² Wohn-/Gewerbefläche (2020: 573 Euro/m²).

Die **Kapitaldienstdeckung** zeigt, in welchem Umfang aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst (Zinsen, Tilgung) Zahlungen zu erbringen sind. In 2020 und 2021 lag diese Quote jeweils bei 28%.

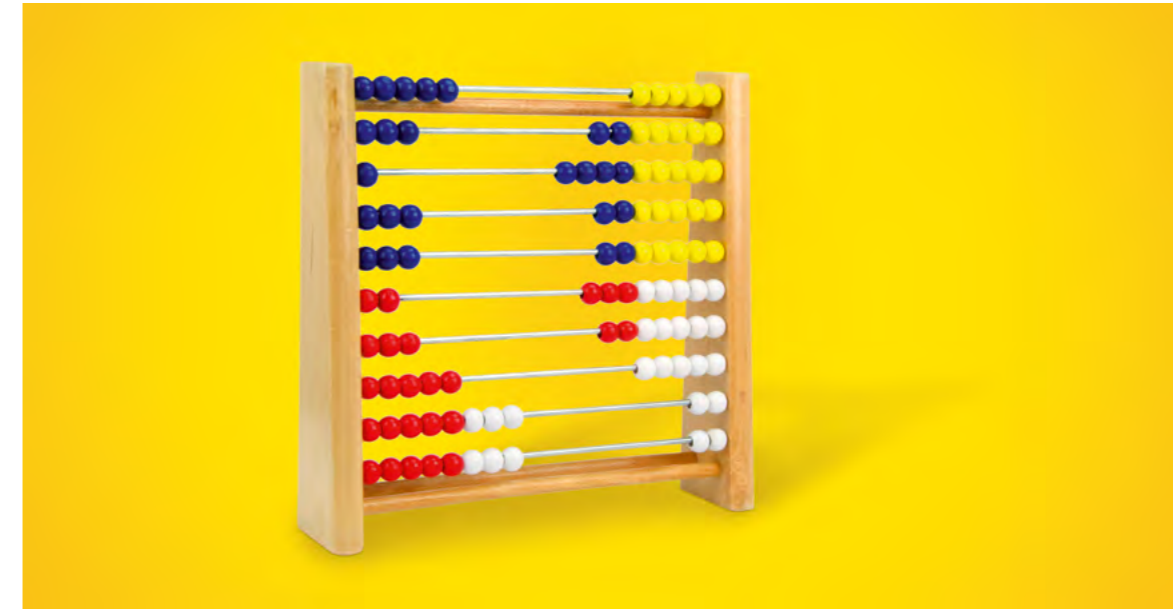
Die **Erlösschmälerungsquote** setzt entgangene Mieteinnahmen ins Verhältnis zu den Gesamtmieteinnahmen. Im Jahr 2020 und 2021 betrug sie 2,6% bzw. 2,8%.

Die **EBITDA-Marge** stellt das Verhältnis des operativen Ergebnisses zum Gesamtumsatz dar. Daraus kann abgeleitet werden, wie rentabel ein Unternehmen wirtschaftet. Seitens Standard & Poor's Global Rating wird ein Ausweis zwischen 40% und 50% als gut bewertet. Im Geschäftsjahr 2021 konnte degewo ein Verhältnis von 45% erzielen.

Die dargestellte Entwicklung der Kennzahlen ist den schwierigen Rahmenbedingungen geschuldet. In den Berichtsjahren sind Mieterhöhungspotenziale aufgrund unterschiedlicher Ursachen ausgeblieben. Das später für verfassungswidrig erklärte Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (sog. Mietendeckel) hat degewo – ebenso wie die anderen städtischen Wohnungsunternehmen – mit dem sog. Mietendimmer fortgesetzt. Das bedeutet, dass die Regelungen zum Mietendeckelgesetz im Grundsatz fortgeführt werden. Den daraus resultierenden Rückgängen auf der Einnahmenseite stehen gleichzeitig höhere Kosten auf der Ausgabenseite gegenüber. Die gesamtwirtschaftliche Situation hat zu deutlichen Baukostensteigerungen in den Berichtsjahren geführt. Diese haben sich infolge der kriegerischen Auseinandersetzung in der Ukraine im Jahr 2022 noch weiter verschärft. Dies und die weitere Entwicklung werden im nächsten Nachhaltigkeitsbericht darzustellen sein.

52 %	Loan to Value (LTV)
2,4	Schuldendienstdeckungsgrad (Zielgröße > 1,2)
543 Euro/m ² *	Net Asset Value (NAV)
598 Euro/m ²	Verschuldungsintensität
28 %	Kapitaldienstdeckung
2,8 %	Erlösschmälerungsquote
Keine	Compliance-Verstöße

* Wohnfläche.



Finanzierung

Im Rahmen der strategischen Unternehmensausrichtung von degewo ist auch auf Nachhaltigkeit im Bereich der Finanzierung zu achten. So existieren diverse Finanzierungen im Kreditportfolio von degewo, die Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG) berücksichtigen. Diese Finanzierungen umfassen 40,1 % des Gesamtkreditportfolios. Detailliert betrifft dies grüne (energieeffizientes Sanieren, Neubau, Finanzierungen durch die EIB), soziale/grüne (EIB, Neubau) und soziale (altersgerecht, Förderdarlehen der IBB, Wohnungsbauförderungen, I. Förderweg und sozialer Wohnungsbau) Finanzierungen des degewo-Konzerns.

Unter Berücksichtigung der Anfang 2022 begebenen Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen konnte der Anteil von Finanzierungen unter ESG-Aspekten auf insgesamt 48,8 % erhöht werden. Um der wachsenden Bedeutung grüner Finanzierungen (Green Finance) als nachhaltige Kapitalanlage gerecht zu werden, wurden mittels eines ESG-linked Schuldscheins 500 Mio. Euro bei Investoren Erlöst. Dies war zugleich der bislang größte Schuldschein dieser Art eines Immobilienunternehmens am deutschen Kapitalmarkt und erfolgte auf Grundlage des oben erwähnten Ratings von Standard & Poor's Global Rating. Das sehr gute Ratingergebnis von A+ unterstützt uns bei sämtlichen Finanzierungen und fördert die Umsetzung unseres Wachstumspfad.



Compliance

Als landeseigenes Wohnungsunternehmen stehen wir im besonderen Fokus der Öffentlichkeit. Für eine gute und verantwortungsvolle Unternehmensführung sorgen aus diesem Grund klare Regeln und eindeutige Grundsätze im Bereich Compliance. Diese stellen das regelkonforme Verhalten aller Beschäftigten sicher und helfen, eventuelle Verstöße aufzudecken. Satzungsgemäß wenden wir die Grundsätze des Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK) an.

Durch unser Compliance-Management-System, das wir an die sich regelmäßig verändernden gesetzlichen Regelungen und Rahmenbedingungen anpassen, gewährleisten wir die Einhaltung aller geltenden Gesetze und ethischen Standards. Das Compliance-Management-System des Unternehmens umfasst alle Bereiche der degewo AG sowie ihrer Tochtergesellschaften und ist mit dem Risikomanagement von degewo abgestimmt. Überwacht und evaluiert werden die Compliance-Organisation und deren Umsetzung durch die interne sowie die externe Revision.

Seit 2016 tagt regelmäßig ein Leitungskreis Compliance und fungiert als Qualitätssicherungskomitee. Er sorgt für die kontinuierliche und risikoorientierte Kontrolle aller relevanten Compliance-Vorgänge und befasst sich neben der generellen Implementierung einer Compliance- und Fehlerkultur mit Zielen und Maßnahmen, die für ein angemessenes Compliance-Management-System erforderlich sind.

Mit unseren internen Verhaltensrichtlinien zur allgemeinen Compliance und zur Korruptionsprävention wollen wir unsere Mitarbeitenden für ein rechtlich korrektes und ebenso

moralisch verantwortungsbewusstes Handeln im Arbeitsalltag sensibilisieren. Im Jahr 2021 haben wir die internen Verhaltensrichtlinien überarbeitet, unsere Compliance-Ziele und die unternehmensspezifischen Compliance-Risiken weiter konkretisiert und die Verhaltensregeln verständlicher und somit mitarbeiterfreundlicher gestaltet. Anfang 2020 wurde die Organisationsanweisung Compliance-Handbuch in Kraft gesetzt. Diese regelt die Organisation von Compliance bei degewo sowie die Aufgaben und Pflichten der einzelnen Beteiligten, die Verantwortlichkeiten und Ansprechpersonen.

Die interne Compliance-Beauftragte berät und unterstützt die Mitarbeitenden bei allen Fragen zu Compliance-relevanten Angelegenheiten und zum Umgang mit Interessenkonflikten. Beschäftigte können sich direkt an die Compliance-Beauftragte wenden, wenn sie Verstöße gegen Regelungen beobachten oder einen entsprechenden Verdacht haben und eine besonders vertrauliche Behandlung notwendig erscheint.

Die Funktion des zusätzlichen externen Vertrauensanwaltes wird seit dem 1. April 2021 von Herrn Dr. Rainer Frank (FS-PP Berlin) wahrgenommen. Er ist Ansprechpartner für interne und externe Hinweisgebende, die auf vertraulichem Weg Hinweise auf Rechts- oder Regelverstöße oder auf Missstände geben können.

Die Mitarbeitenden werden regelmäßig mittels einer Online-Schulung zum Thema Compliance sensibilisiert. Um die Regeln guter Unternehmensführung konzernweit klar zu kommunizieren, erfolgt darüber hinaus jährlich eine Compliance-Schulung für Führungskräfte als Multiplikatoren-schulung.

Datenschutz

degewo schützt die Persönlichkeitsrechte ihrer Mietenden, Beschäftigten und Geschäftspartner gemäß den gesetzlichen Vorschriften. Maßgebliche datenschutzrechtliche Vorgaben finden sich in der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und in der Neufassung des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG). Die regelmäßige Überprüfung auf Datenschutzkonformität, die Prüfung der Relevanz neuer Rechtsprechung in Bezug auf den Datenschutz sowie die Beurteilung des daraus entstehenden Handlungsbedarfs sind laufende Aufgaben im Unternehmen. Die DSGVO erfährt durch ihre Anwendung fortlaufend weitere Formen der Auslegung. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass das Datenschutzrecht durch die DSGVO einen deutlich höheren Stellenwert als in der Vergangenheit eingenommen hat. Datenverarbeitende, Aufsichtsbehörden und Gerichte beschäftigen sich intensiv mit der DSGVO und ihrer Auslegung.

Gerade während der Corona-Pandemie ist dem Datenschutz eine besondere Bedeutung zugekommen. Zum einen galt es, Datenerhebungen in Bezug auf Beschäftigendaten oder Besuchs- bzw. Teilnahmelisten zu prüfen und datenschutzkonform zu gestalten. Die regulatorischen Vorgaben zu Corona erforderten hier eine stetige Aktualisierung und Anpassung der erforderlichen Maßnahmen. Zum anderen ging es darum, die technische Entwicklung in Bezug auf mobiles Arbeiten und Videokonferenzportale, die durch die Corona-Pandemie beschleunigt wurde, datenschutzmäßig abzusichern.



Auch zum Thema Datenschutz werden bei degewo regelmäßig Online-Schulungen durchgeführt, um Mitarbeitende kontinuierlich in diesem wichtigen Thema weiterzubilden und Risiken zu minimieren. Um einen anhaltenden datenschutzkonformen Umgang mit personenbezogenen Daten zu gewährleisten und Risiken eines Verstoßes zu minimieren bzw. vermeiden zu können, muss fortlaufend am Datenschutz weitergearbeitet und entsprechende Maßnahmen etabliert und aktualisiert werden.



Umgang mit der Covid-19-Pandemie

Die Jahre 2020 und 2021 waren für die gesamte Gesellschaft von der Corona-Pandemie geprägt. degewo hat von Anfang an die unterschiedlichen Risiken, die sich aus der Pandemie für das Unternehmen ergeben, bewertet. Eine degewo-interne Task-Force Corona hat das aktuelle Geschehen und die regulatorischen Vorgaben überwacht und laufend geprüft, welche Maßnahmen und Regeln unternehmensintern erforderlich oder aufgrund neuer Entwicklungen anzupassen sind.

Maßnahmen wie die Erweiterung des mobilen Arbeitens zeitweise auf bis zu fünf Tage pro Woche, Abstandsregelungen, Einzelarbeitsplätze, Verzicht auf Präsenzsitzungen bzw. Begrenzung der Personenzahl, Plexiglas-Schutzwände, Beschaffung von Luftreinigungsgeräten, Hygieneprodukten, kostenlosen Selbsttests sowie FFP2-Masken und vieles mehr sollten Mitarbeitende schützen und den Betrieb des Unternehmens aufrechterhalten. Vor allem Eltern, die sich mit geschlossenen Kitas und Schulen konfrontiert sahen, wurden unterstützt, beispielsweise mit einer virtuellen Kinderbetreuung und durch zeitweises Aussetzen der Arbeitszeiterfassung.

Auch für die Mietenden wurden Schutzmaßnahmen getroffen, indem so weit wie möglich auf kontaktlose Dienstleistungen umgestellt oder sonstige Schutzmaßnahmen getroffen wurden. Insgesamt wurde der Geschäftsbetrieb von degewo kurzfristig an die veränderten Bedingungen angepasst, so dass es im Wesentlichen keine Einschränkungen in den Prozessen gab.

Unternehmensaktionen für die Nachhaltigkeit

degewo ist eines von 20 Berliner Unternehmen, die an der Aktion der Mehrwert-Initiative WRAM (Wer radelt am meisten?) teilnehmen. Unsere Mitarbeitenden sammeln in einem spielerischen Wettbewerb Fahrrad-Kilometer und leisten somit aktiv einen Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz. Allein in den Sommermonaten 2021 konnte degewo 10.165 Kilometer erradeln – mehr als die Distanz von Berlin nach Rio de Janeiro. Auf der Strecke wurden 1.931 kg CO₂-Emissionen eingespart.

Die Mitarbeitenden tun aber nicht nur ihrer Gesundheit und der Umwelt etwas Gutes, sondern radeln ebenso für einen guten Zweck: Für jeden Kilometer, den die Mitarbeitenden zur Arbeit und wieder nach Hause geradelt sind, spendet degewo 10 Cent. In 2021 ging die Spende an die Initiative „Grüne Lernorte Berlin“ der Stiftung Naturschutz Berlin.



Nachhaltigkeit in der Immobilien- bewirtschaftung

Als kommunales Unternehmen ist degewo der Bereitstellung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum mit stabilen Nebenkosten für alle Bevölkerungsgruppen und Einkommensschichten verpflichtet. Wir stellen uns im Sinne der nachhaltigen Immobilienbewirtschaftung immer die Frage, wie wir unsere Wohnungsbestände zukunftsfähig gestalten können, ökonomisch, ökologisch und auch hinsichtlich einer sozialen Verträglichkeit für alle Bevölkerungsgruppen.

Mietenniveau

Durch die Kooperationsvereinbarung in ihrer fortgeschriebenen Fassung und die Umsetzung des sogenannten Mietendimmers hält degewo die Mieten auf einem stabilen Niveau und bietet langfristig bezahlbare Mieten. 2020 und 2021 lag die durchschnittliche Sollmiete im Gesamtbestand von degewo bei 6,33 Euro/m². Bei der Erstvermietung im Neubau lag die durchschnittliche Miete bei 8,24 Euro/m² in 2020 und bei 8,45 Euro/m² in 2021.

Nachhaltigkeit und Klimaschutz im Wohnungsbau

Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind die beherrschenden Themen dieses Jahrzehnts. Ziel von degewo ist es, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu werden. Um dies zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen erforderlich. Grundlage für einen klimaneutralen Gebäudebestand ist zum einen das Grünerwerden der Energieträger. Zum anderen sind eine innovative Anlagentechnik und energetische Sanierungen erforderlich, um die Klimaschutzziele zu erreichen. Durch welche Maßnahmen und mit welchen Meilensteinen degewo konkret die Klimaschutzziele erreichen möchte und wie diese Maßnahmen in die Investitionsstrategie von degewo integriert werden, ist Gegenstand der im Berichtszeitraum noch nicht final erarbeiteten Klimaschutzstrategie und Klimaschutzroadmap. Dies wird im Einzelnen im nächsten Nachhaltigkeitsbericht näher darzustellen sein.

Unabhängig davon hat degewo aber auch in den letzten Jahren viele Anstrengungen unternommen, um auch mit ihren Immobilien den Anforderungen des Klimaschutzes gerecht zu werden, beispielsweise durch umweltfreundliches und ressourcenschonendes Planen und Bauen im Einzelprojekt, aber auch quartiersbezogen, indem zum Beispiel Quartiere mit einem eigenen Blockheizkraftwerk ausgestattet werden.



3.138
Wohnungen

Anzahl barrierearmer/-freier Wohnungen im Bestand

90 %

Anteil energetisch voll- oder teilmodernisierter Wohnungen

12 Euro/m²

Modernisierungintensität

19 kg

CO₂-Äquivalente je m² Wohnfläche/Jahr

CO₂-Intensität des Gebäudebestandes (Wärme)



Versorgung der Wohngebäude des Unternehmens erfolgt zu

71 %

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



6,33 Euro/m²

Durchschnittliche Wohnungsnettokaltmiete im Bestand

8,45 Euro/m²

Durchschnittliche Miete bei Erstvermietung im Neubau

Holzbau

Eine Maßnahme für umweltfreundliches Bauen ist die Verwendung von Holz als Baustoff, denn nicht nur die Erzeugung und der Verbrauch von fossilen Brennstoffen für Wärme und Strom setzt erhebliche Mengen CO₂ frei, sondern auch die Herstellung vieler traditioneller Baustoffe (beispielsweise sogenannte graue Energie bei der Erzeugung von Beton). Als nachwachsender Rohstoff weist Holz eine hervorragende CO₂-Bilanz auf. Zudem können Holzbauteile weitgehend vorgefertigt werden, was zur Verkürzung der Bauzeit und zur Verringerung der Belastung der Anwohnerschaft beiträgt. Holz begünstigt außerdem ein gesundes Raumklima.

Wir haben im Jahr 2021 unsere Holzbauoffensive mit acht Neubauten in Holzhybridbauweise gestartet. Damit wollen wir das Potenzial dieses ökologisch vorteilhaften Baustoffs nutzen, einen Beitrag zu mehr Klimafreundlichkeit leisten und Erfahrungen mit Blick auf die Zukunft sammeln.

„degewo-Klimahaus“

Ein weiteres Beispiel für Nachhaltigkeit im Neubau ist das Pilotprojekt „degewo-Klimahaus“ in der Pablo-Neruda-Straße, das sich verschiedenen Themen im Sinne des Klimaschutzes widmet. Hierfür wurden zunächst sechs Themenfelder definiert, die bei diesem Projekt beispielhaft untersucht und bearbeitet werden sollen. Die Erkenntnisse daraus sollen dann auch bei weiteren zukünftigen Neubauprojekten berücksichtigt und weiterentwickelt werden.

Als Bauweise des „degewo-Klimahauses“ ist ein Holzbetonverbundsystem angedacht, das aufgrund eines hohen Anteils an Vorfertigung unter anderem den Vorteil einer schnellen Bauausführung mit sich bringen soll. Mit der Entscheidung für die Holzhybridbauweise leistet degewo einen wichtigen Beitrag zum ökologischen Bauen. Weitere Themenfelder, die im Sinne von Standards für eine klimaschonende Bautätigkeit geprüft werden, sind die Definition der Energieeffizienzklasse, Fragen der Beheizung des Gebäudes, die Nutzung der Dachflächen (Solarnutzung, intensive Dachbegrünung), die Speicherung von Regenwasser und die Ausrüstung von Stellplätzen mit Leerrohren für eine spätere Installation von Ladestationen. Die Planungen für das „degewo-Klimahaus“ werden in 2022 im Zuge der weiteren Bearbeitung fortgeführt und konkretisiert.



Grünflächen

degewo leistet auch ihren Beitrag dazu, die Stadt grüner zu gestalten. Inzwischen ist eine ausgedehnte Dachbegrünung Standard bei unseren Neubauten, da diese neben einer guten Optik durch die Verdunstungskühle auch für ein besseres Stadtklima sorgt. Hinzu kommen die mittlerweile 16 Gemeinschaftsgärten mit insgesamt 5.000 Quadratmetern Fläche in den Freianlagen, Hinterhöfen und auf den Dächern. In unseren Quartieren sind außerdem Blühwiesen zum Schutz von Bienen und Insekten geplant. Darüber hinaus unterstützen wir das Projekt Berliner Weltacker der Stiftung Naturschutz Berlin sowie den Grünen Lernort im Botanischen Volkspark Blankenfelde-Pankow.

Mit unserem neuen Wohnhochhaus am Friedrich-Kayßler-Weg 1 leisten wir ebenfalls einen Beitrag für mehr Grünfläche und weniger Flächenversiegelung. Statt drei potenzielle Neubaufächen im Quartier zu bebauen, haben wir das Bauprogramm mit 151 Wohnungen auf einer Grundfläche von 721 Quadratmetern an einem Standort optimiert. Für die Wärmeversorgung nutzen wir Fernwärme aus dem Holzheizkraftwerk Neukölln. Baustart für das zweiflügelige Wohnhochhaus mit 19 und 21 Etagen war im März 2021. Im Dezember 2022 wird es bezugsfertig sein.

Variowohnungen

In unserem Mehrgenerationen-Quartier Ludwig-Renn-Straße in Berlin-Marzahn wurden die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle Aspekte – in Einklang gebracht. Mit unseren Variowohnungen bieten wir intelligente Lösungen für den demografischen Wandel. Sie sind flexibel nutzbar – heute für Studierende oder Azubis, in Zukunft möglicherweise für ältere Menschen. Für dieses Objekt hat degewo vom Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau das Qualitätssiegel „Nachhaltiger Wohnungsbau – Version Variowohnungen“ erhalten.



CO₂-Intensität des Gebäudebestandes

degewo konnte die CO₂-Emissionen im Bereich der Wärmeversorgung seit 1990 mehr als halbieren. Insgesamt 71 % der aktuellen Versorgung erfolgt mittlerweile aus Anlagen, die Wärme ganz oder anteilig aus Kraft-Wärme-Koppelung oder regenerativen Energien erzeugen.

Mit der Reduzierung der CO₂-Emissionen in den letzten zehn Jahren hat degewo auch die Ziele der mit dem Land Berlin im Juli 2012 unterzeichneten „Klimaschutzvereinbarung von 2011 bis 2020“ erreicht. Darin hat sich degewo verpflichtet, im Jahr 2020 und, bezogen auf den Anfangsbestand der Klimaschutzvereinbarung im Basisjahr 2010, nicht mehr als durchschnittlich 1,33 Tonnen CO₂ je Wohneinheit zu emittieren. Im Jahr 2020 wurden 1,26 Tonnen CO₂ je Wohneinheit emittiert. Im Basisjahr 2010 waren es 1,83 Tonnen CO₂, bezogen auf den damaligen Gesamtbestand.



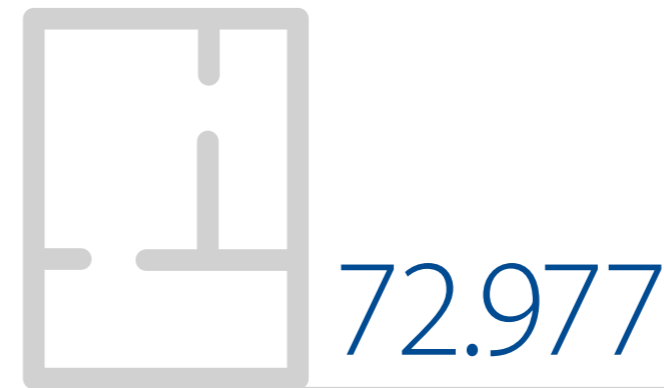
Außerdem hat sich degewo in der genannten Klimaschutzvereinbarung verpflichtet, die jährlichen CO₂-Emissionen des Gesamtbestandes bis zum Jahr 2020 um 30.000 Tonnen gegenüber dem Basisjahr 2010 zu senken. Auch dieses Ziel hat degewo so gut wie erreicht. Mit einer Reduktion von ca. 29.995 Tonnen wurde das Ziel nur um fünf Tonnen verfehlt. Die gesamten CO₂-Emissionen betragen im Jahr 2020 rund 80.757 Tonnen.

Bezogen auf die CO₂-Emission je m² Wohnfläche ergibt sich für das Jahr 2021 ein Wert von 19 kg jährlich je m² Wohnfläche (2020: 20 kg).

Nachhaltigkeit in den Mieterbeziehungen



Die Beziehung zu unserer Mieterschaft pflegen und vertiefen wir durch vielfältige Maßnahmen. Dazu zählen neben dauerhaft bezahlbaren Wohnangeboten für alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen eine hohe Erreichbarkeit und die lösungsorientierte Bearbeitung von Mieteranliegen, zahlreiche Beratungsleistungen, aber auch Mitspracherechte und Mieteraktivitäten.



Vermietete eigene Wohnungen



Mieterfluktuation

5 %

30 %

Betriebskostenquote

97,7 %

Vermietungsquote

63,1 %

Anteil Vermietungen an WBS-Berechtigte

13,3
Jahre



Durchschnittliche Mietvertragsdauer

5

Durchgeführte Sitzungen des Mieterrates

136

Durchgeführte Sitzungen der Mieterbeiräte

Zahlen aus dem Jahr 2021.



Mieterorientierter Service

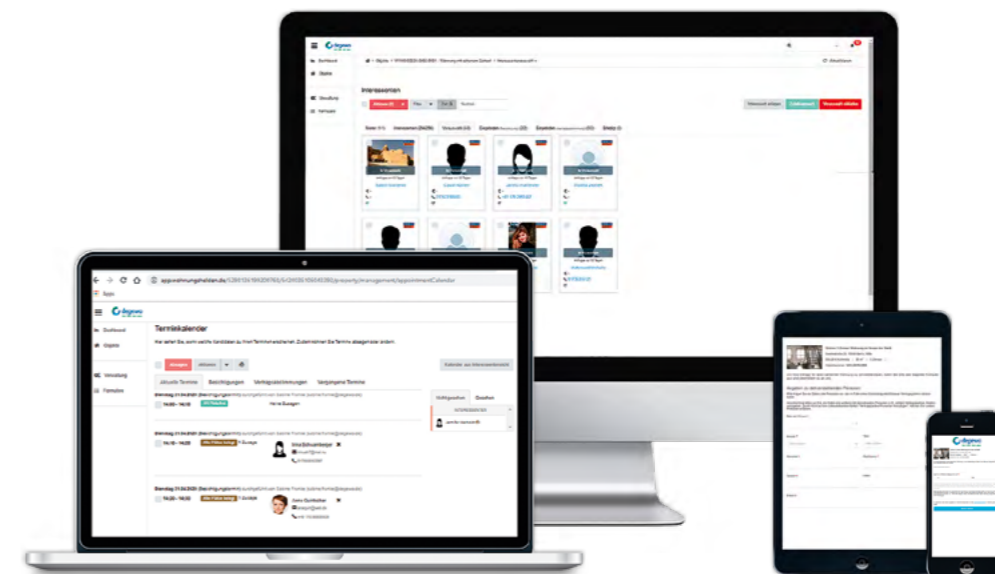
Zum Jahresbeginn 2020 hat degewo den mieterorientierten Service neu aufgestellt. Ziel dieser Neuorganisation war es, das alltägliche Geschäft effizienter zu gestalten und die Kundenzufriedenheit durch optimierte Prozesse zu steigern. Aus der Reorganisation resultierte eine neue Struktur mit vier Kundencentern, der Zentralen Vermietung und der Zentralen Kundenberatung, die den zentralen Eingangskanal für alle Anliegen aus der Mieterschaft darstellt. Die Zentrale Kundenberatung soll für eine schnelle und effiziente Bearbeitung der Kundenanliegen sorgen. Seit der Einführung unserer Zentralen Kundenberatung konnten wir die Bearbeitung von Standardanliegen aus der Mieterschaft deutlich beschleunigen. Damit sind mehr Freiräume für die Mitarbeitenden entstanden, um sich individuellen und komplexen Anliegen intensiver zu widmen. Die Zufriedenheit der Mieterschaft mit der Bearbeitungszeit hat sich deutlich verbessert. Und wir arbeiten kontinuierlich daran, die Anliegen noch schneller zu lösen. Durch die Digitalisierung werden die Kommunikationswege weiter optimiert, um den Bedürfnissen der Kunden möglichst gerecht zu werden.

Der Vermietungsprozess wird bei degewo seit Mai 2020 auf digitalem Wege durchgeführt. Es gibt einen einheitlichen Vermietungsprozess, der den Regelungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) und den datenschutzrechtlichen Anforderungen entspricht und eine rechtskonforme und diskriminierungsfreie Wohnungsvergabe gewährleistet. Ausführliche Informationen zum Vermietungsablauf stehen für Wohnungsinteressierte auf der Homepage unter www.degewo.de/wohnen-service/ratgeber/vermietungsablauf/ zur Verfügung.

Im nächsten Schritt soll das Serviceangebot durch eine digitale Lösung erweitert werden. Mit einem Serviceportal und der App „Meine degewo“ sollen zukünftig Mieteranliegen auch online eingereicht werden können. Jederzeit soll im Serviceportal Zugriff auf alle Abrechnungen und den aktuellen Mietkontostand bestehen. Außerdem können Mietende dort Schäden und Störungen melden und schnell Kontakt zu den Mitarbeitenden von degewo aufnehmen. Damit können die Bearbeitungszeiten für Mieteranliegen durch digitale Prozesse weiter reduziert werden.

Um der degewo-Mieterschaft einen gleichbleibend guten Service zu bieten, haben wir Anfang September 2021 das Pilotprojekt „Kleinreparaturmanagement (KRM)“ gestartet. Im Rahmen dieses Projektes kann die Mieterschaft eines definierten Gebietes die neu eingerichtete Schadenshotline eines vertraglich gebundenen Dienstleisters für Kleinreparaturen nutzen. Das mildert nicht nur Kapazitätsengpässe im Bauhandwerk, sondern ergänzt auch Leistungen unserer Tochtergesellschaften. Denn die frei werdenden Kapazitäten unserer Tochtergesellschaften setzen wir ein, um andernorts die Bearbeitung der Reparaturaufträge zu beschleunigen.

Ein weiteres digitales Tool soll im Rahmen des Mieterwechselprozesses zum Einsatz kommen. Ziel ist es, die Herrichtung von frei werdenden Wohnungen bei Mieterwechseln zu beschleunigen, so dass sie nach dem Auszug schneller für eine Vermietung zur Verfügung stehen. Auf einer neuen digitalen Plattform sollen sämtliche Wohnungsdaten unseres Bestandes hinterlegt werden, so dass unsere Mitarbeitenden in der Wohnung vor Ort per iPad zum einen direkt auf die jeweiligen Wohnungsdaten zugreifen können. Zum anderen können die Mitarbeitenden über die neue Anwendung auch Aufträge an vertraglich gebundene Handwerksunternehmen auslösen und damit vorzeitig die Maßnahmen veranlassen, die für eine fristgerechte Herstellung der Vermietbarkeit der Wohnungen erforderlich sind. Die Umsetzung des Digitalisierungsprojekts erfolgt ab 2022.



91,8 %

der Mieterschaft würden
degewo weiterempfehlen



Mieterzufriedenheit

degewo führt in regelmäßigem Turnus eine Mieterbefragung durch. Diese trägt wesentlich dazu bei, den Service für unsere Mieterschaft kontinuierlich zu verbessern. Durch die gewonnenen Erkenntnisse können wir konkrete Maßnahmen identifizieren und gezielt in die Zufriedenheit der Menschen investieren, die bei degewo wohnen. In 2021 wurden 60.000 Haushalte gebeten, an der anonymisierten Befragung teilzunehmen. Aus den Ergebnissen leiten wir Handlungsmaßnahmen ab, die im Laufe des Jahres 2022 umgesetzt werden. Die Ergebnisse der letzten Befragung aus 2021 belegen erneut, dass degewo gute Beziehungen zu ihrer Mieterschaft hat.

In der Gesamtbewertung hat degewo bei der letzten Mieterbefragung die Note 2,1 erhalten. 86,5% der Befragten haben angegeben, degewo als mieterfreundlich und mieterorientiert wahrzunehmen. Eine Gesamtzufriedenheit von 88,7% belegt ebenso die gute Beziehung zwischen degewo und ihrer Mieterschaft. 91,8% der Befragten würden degewo weiterempfehlen.

Die Nachhaltigkeit in der Beziehung zu unserer Mieterschaft lässt sich insbesondere an der durchschnittlichen Mietvertragsdauer erkennen. Diese lag in 2020 bei 13,1 und in 2021 bei 13,3 Jahren. Die Mieterfluktuation beträgt lediglich 5% (2020 und 2021). Die Vermietungsquote lag zum Stichtag 31. Dezember 2021 bei 97,7%.

Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“

Gemäß der ersten Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung sollen 63% (vorher 60%) der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand an WBS-berechtigte Haushalte vermietet werden, ein Viertel davon an besondere Bedarfsgruppen wie Obdachlose und Geflüchtete. Die erforderliche Quote hat degewo in 2020 und 2021, ebenso wie schon in den Vorjahren, erreicht.





Mierrat

Mit dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz wurde in 2016 die Partizipation der Mieterschaft in Form des Mierrates als Gremium bei den städtischen Wohnungsunternehmen eingeführt. Der Mierrat bestand bei degewo seit 2016 aus elf gewählten Mitgliedern. Er bündelt die Anregungen der Mieterschaft und vertritt deren Interessen gegenüber dem Unternehmen. Der Mierrat ist mit einem Sitz im Aufsichtsrat von degewo vertreten. Turnusmäßig finden im Jahr 2022 zum zweiten Mal Mierratswahlen statt. Die umfangreichen Vorbereitungen für diese Wahl wurden in 2021 begonnen.

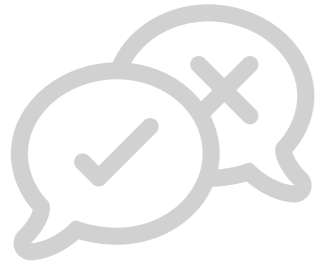


Mieterbeiräte

Auch die Mieterbeiräte vertreten die Interessen der Mieterschaft bei degewo. Aktuell gibt es bei degewo 34 Mieterbeiräte, die ebenfalls von der Mieterschaft gewählt wurden. Die Informations-, Mitwirkungs- und Mitgestaltungsrechte von Mieterbeiräten sind grundsätzlich in den Leitlinien für Mieterbeiräte sowie der daraus abgeleiteten degewo-Kooperationsvereinbarung für die Zusammenarbeit mit Mieterbeiräten verankert.

Die Mieterbeiräte haben ein Anhörungs- und Vorschlagsrecht in allen die Mieterschaft des Quartiers unmittelbar betreffenden Angelegenheiten. Bei Wunsch nimmt degewo an den Sitzungen der Mieterbeiräte teil und führt Begehungen in den Quartieren durch. Anregungen zur Wohnumfeldgestaltung werden im Unternehmen aufgenommen und je nach Möglichkeit umgesetzt. Auch im Rahmen der Partizipation bei Neubau- und Sanierungsvorhaben üben Mieterbeiräte Mitwirkungs- und Mitgestaltungsrechte aus.

degewo bietet den Mieterbeiräten für die Ausübung der Informations-, Mitwirkungs- und Mitgestaltungsrechte in vielfacher Form Unterstützung, unter anderem durch feste Ansprechpersonen in den Kundencentern und für Mietergremien zur Organisation übergeordneter Themen durch Einladung der Mieterbeiräte zu einer gemeinsamen Sitzung, jährliches Budget für Öffentlichkeitsarbeit und Büro-/Arbeitsmaterialien, personelle, logistische und finanzielle Unterstützung bei der Organisation und Durchführung von Mieterfesten/Veranstaltungen im Quartier sowie Bereitstellung eines Raumes oder Unterstützung bei der Suche nach einem geeigneten Raum.



Partizipation von Mieterschaft und Anwohnerschaft

Im Rahmen unserer Baumaßnahmen sind uns nicht nur die Aspekte Wirtschaftlichkeit und Planbarkeit wichtig. Uns geht es ebenso darum, die Belange der künftigen Nachbarschaft zu berücksichtigen. Dies wollen wir durch die Partizipation der Betroffenen erreichen.

Unter Partizipation verstehen wir einen ganzheitlichen Prozess, der von Information, Mitarbeit, Toleranz und Kooperation geprägt ist. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wollen wir Wissenslücken füllen, indem wir die Beteiligten von Anfang an einbeziehen und informieren. Ebenso interessiert uns die Sichtweise der zukünftigen Bewohnerschaft, der Politik, Verwaltung, der organisierten Zivilgesellschaft und lokaler Akteure, die im Rahmen der Partizipation eingebracht werden kann. Denn das Gemeinwohl hat bei uns hohe Priorität. Damit dieser Anspruch garantiert wird, haben wir ihn gemeinsam mit den anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen Berlins in den „Leitlinien für Partizipation“ niedergeschrieben.

Kietzer Feld

Ein Beispiel für ein derartiges Partizipationskonzept ist das Neubauvorhaben am Kietzer Feld. Dort wird ein nachhaltiges Wohnprojekt mit insgesamt 302 modernen Wohnungen sowie einer Kita für Familien, ältere Menschen und Singles realisiert. Der Neubau wird in zwei Bauabschnitten umgesetzt. Durch die Ergänzung der Bestandssiedlung kommt es zu einem umfangreichen Veränderungsprozess, der gemeinsam mit der Bewohnerschaft gestaltet werden soll. In diesem Zusammenhang wird die Bewohnerschaft über die geplanten Baumaßnahmen informiert und dazu eingeladen, sich an der Planung für das Wohnumfeld zu beteiligen und Orte der Gemeinschaft im Quartier mitzugestalten.

So fand unter anderem im September 2021 ein Workshop zur Gestaltung des Wohnumfeldes am Kietzer Feld statt. Gemeinsam mit Interessierten wurden Außenflächen wie der Gemeinschaftsgarten sowie Sport- und Spielflächen verortet und über deren Ausstattung diskutiert und entschieden.



Sanierung Schlangebader Straße

Bei dem Objekt Schlangebader Straße handelt es sich um einen spannenden Wohnkomplex, der durch eine Autobahnüberbauung gekennzeichnet ist. Nach dem Erstbezug 1980 ist dieses Gebäudeensemble zwischenzeitlich in die Jahre gekommen. Eine Sanierung des riesigen Gebäudekomplexes, der darüber hinaus unter Denkmalschutz steht, ist eine große Herausforderung und bedarf einer umfangreichen und sorgfältigen Prüfung und Planung. Diesen Planungsprozess haben wir gestartet, um den Umfang des Sanierungsbedarfs festzustellen.

Transparenz und Partizipation sind uns auch hier sehr wichtig. Über die kontinuierliche Weitergabe von Informationen an die Beteiligten hinaus haben wir zur Gründung eines Beteiligungsgremiums, des sogenannten Sanierungsrats aufgerufen. Der Sanierungsrat soll in 2022 gegründet werden und sich aus der Mieterschaft in der Schlangebader Straße, Mitgliedern der Mieterinitiative „Nachbarn für Nachbarn“, Mieterbeiräten, dem „Netzwerk Schlangebader Straße“ sowie sozialen Trägern zusammensetzen.

Veranstaltungen für die Mieterschaft

In den vergangenen Jahren hat degewo jährlich ein großes Mieterfest gefeiert, um damit die Verbundenheit zur Mieterschaft zu bekräftigen. Aufgrund der Corona-Pandemie konnte das Mieterfest sowohl 2020 als auch 2021 nicht stattfinden. Wir haben daher versucht, die Mieterschaft mit anderen Formaten zu erreichen. Beispielhaft sind hier das Kiezkoncert auf dem Helene-Weigel-Platz und verschiedene Hofkonzerte zu nennen.

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 der Mieterschaft an der Freiflächenplanung, insbesondere bei Neubau, der Aufbau von funktionierenden und stabilen Netzwerken in Quartieren, das Errichten und Betreiben von Nachbarschaftstreffs und die Unterhaltung von Gemeinschaftsgärten. degewo hat Bildungsverbände aufgebaut, finanziert langfristig Sport-, Bewegungs- und Kulturangebote und ist Mitinitiatorin von langfristigen Planungsprojekten zur Barrierearmut in großen Quartieren. Die Bedürfnisse der Anwohnerschaft nimmt degewo ganzheitlich und systematisch in den Blick. Damit gelingt es an vielen Stellen in Berlin, unsere Quartiere weiterzuentwickeln, zu stabilisieren und die Lebensqualität der Bewohnerschaft zu steigern.



44.667 Euro

Aufwendungen
Bildungsförderung

165.133 Euro

Aufwendungen
Familienförderung

71.198 Euro

Aufwendungen
Kulturförderung

264.240 Euro

Aufwendungen Sport-
und Vereinsförderung



763.862 Euro

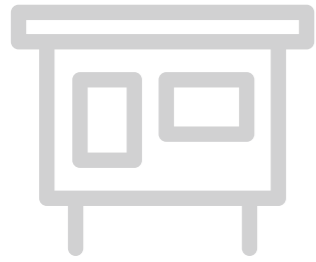
Aufwendungen für Maßnahmen zur
Verbesserung des Wohnumfeldes

75

Anzahl sozialer
Kooperationen

138

Anzahl bereitgestellter
Wohnungen für Geflüchtete



Quartiersmanagement vor Ort

Mit dem Quartiersmanagement engagiert sich degewo für die Schaffung lebenswerter Stadtquartiere. Die Beschäftigten des Quartiersmanagements knüpfen vor Ort Netzwerke, unterstützen von degewo initiierte Bildungsverbände und Nachbarschaftsprojekte, helfen beim Aufbau von Mietergärten, bei der Organisation von Sport- und Kulturveranstaltungen oder initiieren eigene Projekte zur Entwicklung der Quartiere. Durch ihre Vor-Ort-Kenntnisse können sie etwaige Fehlentwicklungen schnell identifizieren. Dadurch kann degewo frühzeitig mit entsprechenden Maßnahmen gegensteuern. Zielführend soll so die Qualität von Quartieren langfristig gesichert bzw. verbessert werden. Insgesamt wurde ein Budget von 572.063 Euro im Jahr 2020 und 763.862 Euro im Jahr 2021 für die Verbesserungen des Wohnumfeldes in den Quartieren aufgewendet.

Ein frühzeitiger Dialog trägt dafür Sorge, dass die Interessen der Mieterschaft aktiv vertreten und in die Arbeit einbezogen werden. Grundlage dafür ist das Partizipationskonzept, denn Transparenz und Mitbestimmung fördern die Akzeptanz unseres Handelns. Die Interessen und Belange der Bewohnerschaft werden gehört und so weit wie möglich in die Planung integriert.



Unsere Mieter- und Gemeinschaftsgärten fördern nicht nur den sozialen Zusammenhalt in der Nachbarschaft, sie liefern auch einen Beitrag zum Natur-, Klima- und Artenschutz. Mittlerweile existieren 16 Anlagen zum gemeinschaftlichen Gärtnern in unseren Höfen und auf Dächern unserer Wohnanlagen. Wo immer geeignete Flächen vorhanden sind, unterstützen wir die Mieterschaft, die gemeinsam aktiv werden möchte. Damit übernehmen wir eine Vorreiterrolle in der nachhaltigen Stadtentwicklung und zeigen, welches Potenzial in der Umgestaltung von Außenanlagen liegt.

Engagement für die Integration Geflüchteter

Mit dem Modellprojekt „ToM – Tolerantes Miteinander“ in Altglienicke ist degewo einen neuartigen Weg in der Integration Geflüchteter gegangen. Dieses Neubauprojekt in Berlin-Köpenick wurde im Frühjahr 2021 mit 164 Wohnungen fertiggestellt. In der Hälfte der Wohnungen leben geflüchtete Menschen mit Bleiberecht, die andere Hälfte wurde von Berliner Wohnungssuchenden bezogen. Eine interkulturelle Kita und ein Nachbarschaftscafé sorgen für Austausch. Unser Modellprojekt hat Aufmerksamkeit erzeugt und mit der Nominierung für den Immobilienmanager-Award 2022 Anerkennung erfahren.

Bei der Bereitstellung von Wohnraum für nach Berlin geflüchtete Menschen arbeitet degewo auf der Basis des Kooperationsvertrages „Wohnen für Flüchtlinge“ (Wff) eng mit dem Landesamt für Gesundheit und Soziales (LAGeSo) und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) zusammen. Im Jahr 2020 konnte degewo 173 Wohnungen für Geflüchtete bereitstellen, im Jahr 2021 waren es 138 Wohnungen.

Engagement für die Mieterschaft

In Zeiten von Corona zeigte sich die Stärke der Nachbarschaftshilfe. Viele Ehrenamtliche organisierten sich, um hilfsbedürftigen, insbesondere älteren Menschen zu helfen: Sie kauften ein, führten Hunde aus, entsorgten Müll und vieles mehr. Jeder Einzelne konnte Hilfe anbieten oder in den vielfältigen Angeboten der Quartiere Hilfe finden. Beispielsweise wurden in der Schlangebader Straße Fenster- und Balkongespräche organisiert und es wurde eine Bücherstube errichtet.

degewo unterstützt alleinerziehende Mütter und Väter im Alter von 18 bis 27 Jahren im Rahmen des Modellprojektes Jule. Das Modellprojekt hilft bei der Organisation des Alltags, bei Behördengängen, bei der Kinderbetreuung, bei der Erziehung und Gesundheitsförderung und unterstützt bei der Ausbildungssuche sowie bei Schul- und Berufsabschlüssen. Zwölf Wohnungen werden von degewo Alleinerziehenden in gemeinschaftlicher Umgebung für ein modernes und kindgerechtes Wohnen für den Zeitraum der Teilnahme am Projekt zur Verfügung gestellt. Eine Wohnung wird dem Träger Kinderring e. V. mietfrei als Treff- und Begegnungspunkt mit Tobe- und Spielzone für einen aktiven Austausch überlassen.

Engagement in der Bildung und Förderung von Kunst und Kultur

Bei der Quartiersarbeit legt degewo 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 die Mieterschaft und die Kinder in Kindertagesstätten und Schulen.

Außerdem organisiert degewo Bildungsangebote und fördert Kunst und Kultur. Hier ist vor allem die seit 2011 bestehende Kooperation mit dem Konzerthaus Berlin zu nennen – „degewo meets Konzerthaus“. degewo unterstützt Kinder und Jugendliche bei ihrer musikalischen Frühbildung sowie beim Musikunterricht in degewo-Quartieren und führt gemeinsam mit dem Konzerthaus jährlich das Kiezkonzert durch. Die Veranstaltung bietet einen Kunstgenuss der besonderen Art und fördert den sozialen Zusammenhalt am Helene-Weigel-Platz und im Quartier Springpfuhl.

In die Bildungsförderung 2020 und 2021 hat degewo 64.073 Euro bzw. 44.667 Euro investiert.



Sportförderung

Fairness, soziales Miteinander und Verantwortung füreinander sind nur drei der wesentlichen Werte des Sports. degewo steht für diese Werte ein und engagiert sich deshalb in diesem Bereich. Vor allem die Kinder- und Jugendförderung steht dabei im Fokus. So lernen die Kleinsten bereits in frühen Jahren, was Fairness und Teamwork bedeuten. Wir sind von dem gesellschaftlichen Mehrwert solcher Sportprojekte überzeugt. degewo kooperiert seit einigen Jahren beispielsweise mit den Füchsen Berlin, dem 1. FC Union Berlin, ALBA BERLIN, dem Landessportbund Berlin, dem Berliner Fußball-Verband sowie dem Berliner Leichtathletik-Verband.

Ebenfalls hat degewo in der Vergangenheit jährlich den degewo-Schülertriathlon in der Gropiusstadt organisiert. Pandemiebedingt musste dieser in 2020 und 2021 leider abgesagt werden, weshalb die degewo-Bewegungschallenge als alternatives Veranstaltungsformat ins Leben gerufen wurde. Rund 1.000 Kinder und Jugendliche von 20 Neuköllner Schulen mussten somit nicht auf Gemeinschaft, Bewegung und Teamgeist verzichten. Sie zählten zehn Tage lang ihre Schritte – am Ende kamen rund 9,85 Millionen Schritte zusammen.

Nachhaltiges Personalmanagement

degewo vertritt seit vielen Jahren eine mitarbeiterorientierte und nachhaltige Personalpolitik. Gerade in Zeiten der Corona-Pandemie und des Fachkräftemangels und im Hinblick auf die demografische Entwicklung ist dies besonders wichtig. Die Herausforderungen liegen unter anderem in einer adäquaten Nachbesetzung bei/nach Renteneintritten und der zunehmenden Gewinnung spezialisierter Fachkräfte.

Hierfür ist eine nachhaltige und vorausschauende Personalentwicklung erforderlich. Das umfasst insbesondere Weiterbildungen und Qualifizierungen, vor allem auch im Hinblick auf die Digitalisierung, sowie die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Außerdem verlangt der demografische Wandel Maßnahmen für eine strategische Personal- und Führungskräfteentwicklung. In diesem Zusammenhang sind ein Employer-Branding und ein professioneller Rekrutierungsprozess von besonderer Bedeutung.

Die Mitarbeitenden von degewo haben vielfältige Möglichkeiten, in den Nachhaltigkeitsprozess integriert zu werden und diesen auszubauen. Beispielsweise werden Mitarbeitendenbefragungen durchgeführt, deren Ergebnisse analysiert und von einer degewo-internen Arbeitsgruppe lösungsorientiert aufgearbeitet. Außerdem werden Maßnahmen entwickelt, um das nachhaltige Handeln der Mitarbeitenden zu optimieren.

Die Mitarbeitenden werden monatlich mittels eines Newsletters über personelle Neuigkeiten, den Einstieg von neuen Mitarbeitenden, unternehmens- oder bereichsbezogene Wechsel innerhalb von degewo, Auszeiten wie Mutterschutz oder Elternzeit, Namensänderungen oder Verabschiedungen von Mitarbeitenden informiert.

Belegschaftsstruktur

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 beschäftigte degewo 1.416 Mitarbeitende, deren Durchschnittsalter bei 46 Jahren lag. Die Fluktuation von Mitarbeitenden im degewo Konzern lag im Jahr 2021 bei 9% (2020: 8%). Der Anteil der Teilzeitbeschäftigten betrug in 2020 und 2021 gleichbleibend 9%.



38 %

Anteil weibliche/männliche Beschäftigte im degewo-Konzern



62 %

62 %

Anteil weibliche/männliche Beschäftigte im kaufmännischen Bereich

38 %

48,2 %

Frauenanteil in Führungspositionen

46 Jahre

Durchschnittsalter der Beschäftigten

1.362,21

Anzahl Mitarbeitende Vollzeitäquivalent

9 %

Teilzeitquote



Ausbildungsquote

4,2 %

0,36 %

Weiterbildungsintensität

6,7 h

pro Mitarbeiter

Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Fortbildungen

9 %

Mitarbeiterfluktuation



Inanspruchnahme Elternzeit

64,3 %



Rückkehr an den Arbeitsplatz nach der Elternzeit

95,7 %



100 %



81,8 %





Familienbewusste Personalpolitik

degewo unterstützt die Mitarbeitenden bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Zum fünften Mal in Folge wurde degewo im Jahr 2021 mit dem Qualitätssiegel „audit berufundfamilie“ ausgezeichnet. Die Gemeinnützige Hertie-Stiftung verleiht das Siegel als Initiative für eine familienbewusste Personalpolitik.

Neben den familienfreundlichen Arbeitszeiten sind die Inanspruchnahme von Elternzeit und die Rückkehr in die Berufstätigkeit nach der Elternzeit weitere wichtige Pfeiler. Von den neu zu Eltern gewordenen Mitarbeitenden bei degewo haben in 2021 insgesamt 100% der Frauen und 64,3% der Männer (2020: 68,2%) Elternzeit in Anspruch genommen. Die Rückkehrrate lag bei den Müttern in 2021 bei 81,8% (2020: 91,7%) und bei den Vätern bei 95,7% (2020: 100%).

Vereinbarkeit von Beruf und Familie bezieht sich jedoch nicht nur auf die Betreuung von Kindern, sondern auch auf die von pflegebedürftigen Angehörigen. degewo arbeitet hier mit einem Dienstleister zusammen, der die Beschäftigten von degewo bei der besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf, insbesondere durch Kinderbetreuung und Betreuung für pflegebedürftige Angehörige, unterstützt.

Einen besonderen Stellenwert hat die Unterstützung von Mitarbeitenden und ihren Familien in der Corona-Pandemie erhalten. Da während der Corona-Pandemie Kindertagesstätten keine reguläre Betreuung anbieten konnten, in Schulen Unterricht in großem Umfang ausgefallen ist und sowohl Kindertagesstätten als auch Schulen zeitweise ganz geschlossen wurden, waren Familien mit Kindern vor besonders große Herausforderungen gestellt.

Hier haben sich zum einen die familienfreundlichen Arbeitszeiten bewährt. Zum anderen hat degewo die schon vor der Pandemie bestehende Möglichkeit zum mobilen Arbeiten erweitert, damit die Mitarbeitenden flexibel auf sich ändernde Situationen reagieren konnten. Außerdem wurde aufgrund der Corona-Pandemie die Zeiterfassung teilweise ganz ausgesetzt.

Betrieblicher Gesundheitsschutz

Der Schwerpunkt der betrieblichen Gesundheitsförderung lag in den Corona-Jahren 2020 und 2021 nicht so sehr darin, die gesundheitliche Leistungsfähigkeit der Mitarbeitenden durch gemeinsame Sportaktivitäten aufrechtzuerhalten. Vielmehr ging es darum, geeignete organisatorische Maßnahmen zu ergreifen, um die Mitarbeitenden im betrieblichen Alltag so weit wie möglich vor den Corona-Risiken zu schützen. Wichtig war es aber auch, unter den schwierigen Rahmenbedingungen nicht nur die Gesundheit der Mitarbeitenden zu schützen, sondern auch deren Motivation zu erhalten.

Regelmäßige Informationen zur Pandemielage durch die bei degewo eingerichtete Corona-Task-Force und eine eigene im Intranet geschaffene Rubrik zum Thema „Corona“ halfen den Mitarbeitenden, den Überblick über die aktuellen Bestimmungen bei degewo und die darüber hinaus allgemein geltenden Regelungen zu Corona, beispielsweise Einreisebestimmungen, Quarantänepflicht und sonstige Corona-Schutzmaßnahmen, zu behalten. Schon frühzeitig – und über die rechtlichen Anforderungen hinaus – haben wir kostenlose SARS-CoV-2-Tests zur Verfügung gestellt. Diese können die Mitarbeitenden auch weiterhin in Anspruch nehmen. Außerdem haben wir über den betriebsärztlichen Dienst im Rahmen einer betrieblichen Impfkampagne Covid-19-Impfungen angeboten.

Um die gesundheitliche Leistungsfähigkeit unserer Mitarbeitenden zu fördern, bietet degewo normalerweise Gymnastik- und Yoga-Kurse in einem eigenen internen Sportraum an. Während der Corona-Pandemie wurden diese nicht eingestellt, sondern über ein digitales Format fortgeführt. Mithilfe dieser Sportkurse konnten Mitarbeitende während des normalen Arbeitsalltags aktiv etwas für ihr körperliches und psychisches Wohlbefinden tun. Darüber hinaus können die Mitarbeitenden mit der digitalen Anwendung „froach“ über den Tag verteilt Minipausen mit regelmäßigen Sportübungen einlegen und so ihr Wohlbefinden am Arbeitsplatz steigern.

Für Mitarbeitende, die häufig oder für einen längeren Zeitraum krankheitsbedingt ausfallen, bemüht sich degewo, gemeinsam Lösungen zu finden, um die Tätigkeit im Unternehmen weiterhin zu ermöglichen. Dies soll mit dem betrieblichen Eingliederungsmanagement (BEM) realisiert werden. Dieses eigenständige Verfahren umfasst alle Aktivitäten, Maßnahmen und Leistungen, die im Einzelfall zur Wiedereingliederung nach längerer Arbeitsunfähigkeit erforderlich sind. Dabei geht es darum, die bestehende Arbeitsunfähigkeit zu überwinden, einer erneuten Arbeitsunfähigkeit vorzubeugen und damit eine Behinderung oder chronische Erkrankungen zu vermeiden, so dass der Arbeitsplatz langfristig gesichert ist.





Fort- und Weiterbildungsangebote

Das Durchschnittsalter der degewo-Beschäftigten liegt bei 46 Jahren und fast die Hälfte der Belegschaft wird in den kommenden 15 Jahren das Unternehmen altersbedingt verlassen. Um das fachliche Expertenwissen unserer Mitarbeitenden auf dem aktuellen Niveau zu halten, auszubauen und an neue Entwicklungen anzupassen, werden von degewo vielfältige Seminare und Schulungen angeboten. Dazu gehören sowohl fachliche Schulungen wie beispielsweise EDV-Seminare als auch die Möglichkeit, persönliche Fähigkeiten mithilfe von Soft-Skill-Trainings und Einzelcoachings auszubauen. Ebenfalls wird, um die wertvolle fachliche Expertise unserer erfahrenen Mitarbeitenden im Unternehmen zu halten, auf eine frühzeitige Nachbesetzung und Einarbeitung viel Wert gelegt.

Viele Seminare und Schulungen wurden im Rahmen der fortschreitenden Digitalisierung auf Online-Formate umgestellt und angepasst. Damit können regelmäßig unternehmensweit Schulungen zu den Themen Datenschutz, Informationssicherheit, Compliance und Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz sowie Arbeitsschutz stattfinden. Gerade in Zeiten von Corona hat sich die Durchführung von Seminaren, auch externen, per Videokonferenz etabliert.



Ausbildung und duales Studium

Als starkes städtisches Unternehmen bildet degewo Mitarbeitende in attraktiven und zukunftsfähigen Berufen aus und nimmt so soziale und gesellschaftliche Verantwortung für die Ausbildung wahr.

Wir bieten qualitativ hochwertige und facettenreiche Ausbildungs- und duale Studiengänge an. Dabei soll die Ausbildung bei degewo auch zukünftig den leistungsstarken Personalkörper absichern – sie ist für degewo von hoher strategischer Bedeutung. Im Hauptfokus der Ausbildung liegen ihre Modernisierung, die aktive Förderung der Diversität, die Professionalisierung der Arbeitgeberattraktivität sowie Transparenz und Effizienz in den Prozessen.

Die Ausbildung bei degewo vermittelt in einem geordneten Ausbildungsgang grundsätzlich die erforderlichen beruflichen Fertigkeiten, Kenntnisse und Fähigkeiten in einer sich wandelnden Arbeitswelt. Dabei sollen Auszubildende bei degewo an die Arbeitswelt herangeführt werden und eine berufliche Bindung zu degewo aufbauen.

Im Jahr 2021 hat degewo in insgesamt fünf kaufmännischen und fünf technischen Berufen ausgebildet. Bei den kaufmännischen Berufen handelt es sich um Immobilienkaufleute, Kaufleute für Büromanagement, Informatikkaufleute und Kaufleute für Digitalisierungsmanagement, Veranstaltungskaufleute sowie Kaufleute für IT-Systemmanagement. Im technischen Bereich bilden wir Männer und Frauen in folgenden Berufen aus: Elektroniker, Gebäudereiniger, Maler, Bodenleger und Anlagenmechaniker.

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 beschäftigte degewo 60 Auszubildende (inklusive dual Studierender). Die Ausbildungsquote liegt damit bei 4,2% (2020: 4,3%).

Zum Stichtag 31. Dezember 2021 waren vier dual Studierende bei degewo beschäftigt. Diese eignen sich ihr theoretisches Wissen an der Hochschule für Wirtschaft und Recht und einer privaten Hochschule an. In 2021 hat degewo die Studiengänge Betriebswirtschaftslehre (BWL) mit Schwerpunkt Immobilienbewirtschaftung und den dualen Studiengang Personalmanagement angeboten. Unseren Absolventen wird nicht nur ein solides Fundament für ihren Start ins Berufsleben geboten, sondern degewo übernimmt diese in den meisten Fällen zunächst befristet für ein Jahr oder direkt unbefristet.

Chancengleichheit

Die Förderung der Vielfalt (Diversity) ist in den Personalprozessen von degewo von der Rekrutierung bis hin zur Führungskräfteentwicklung verankert und bildet einen zentralen Pfeiler der Personalarbeit. Führungskräfte sind aufgefordert sicherzustellen, dass sie bei der Mitarbeiterentwicklung vielfältige Talente berücksichtigen und einen Führungsstil des Miteinanders pflegen. Die Aktivitäten zur Förderung und Weiterentwicklung der Beschäftigten sind darauf ausgerichtet, ihre kontinuierliche berufliche und persönliche Weiterentwicklung zu fördern.

Die Gleichbehandlung aller Mitarbeitenden hat einen hohen Stellenwert bei degewo. Das Unternehmen duldet keine Diskriminierung der Mitarbeitenden aufgrund von Geschlecht, Nationalität, Alter, ethnischer Herkunft, Religion, Behinderung, sexueller Orientierung oder Identität und hat bereits 2008 die „Charta der Vielfalt“, eine Unternehmensinitiative zur Förderung von Vielfalt in Unternehmen und Institutionen, unterzeichnet. Ziel von degewo ist es, die gleichberechtigte Teilhabe von Menschen mit Migrationsgeschichte zu fördern und durchzusetzen – in allen Bereichen des sozialen, kulturellen, ökonomischen, politischen und gesellschaftlichen Lebens in der durch Vielfalt und Migration geprägten Berliner Stadtgesellschaft.

degewo strebt an, dass sich die kulturelle Vielfalt der Mieterschaft auch in der eigenen Belegschaft widerspiegelt, und unterstützt „Berlin braucht dich!“, eine Kampagne des Berliner Integrationsbeauftragten für Jugendliche mit Migrationsgeschichte. degewo kooperiert darüber hinaus mit dem Berufsqualifizierungsnetzwerk Berlin (BQN), dessen Fachleute degewo bei der Erreichung des Kampagnenziels zur Seite stehen.



Frauenquote

Die Pflicht zur Gleichstellung von Frauen und Männern im Berliner Wirtschaftsleben ist durch das Landesgleichstellungsgesetz (LGG) rechtlich verankert. Dieses enthält unter anderem das Instrument des Frauenförderplans, das seit dem Jahr 2012 auch bei degewo angewendet wird. Mit dem Frauenförderplan sollen mögliche Unterrepräsentanzen von Frauen in Führungspositionen aufgezeigt, die Ursachen analysiert und entsprechende Maßnahmen benannt werden, mit deren Hilfe dieser Benachteiligung entgegengesteuert werden soll.

Zum Stichtag 31. Dezember 2020 hat die degewo AG die Fortschreibung des Frauenförderplans vorgenommen. Als Fazit lässt sich festhalten, dass die Quote von Frauen in Führungspositionen zum Stichtag bei 48,2% lag, während der Anteil von Frauen in Führungspositionen deutschlandweit nur 30,8% betrug. Auf Ebene der Bereichsleitungen lag zu diesem Zeitpunkt der Frauenanteil bei 50%, auf Ebene der Abteilungsleitungen bei 48%.

Insgesamt sieht sich degewo durch diese Daten in einer Personalpolitik, welche die Förderung von Frauen ernst nimmt, bestätigt. Die Unterstützung von Frauen in Führungspositionen geht dabei Hand in Hand mit der von Männern. Denn nur wenn auch männliche Mitarbeitende Elternzeit, Teilzeitbeschäftigung oder Sonderurlaub für die Pflege von Familienangehörigen unproblematisch in Anspruch nehmen können, entsteht ein Arbeitsumfeld, das den Anforderungen an gleichberechtigte Arbeitsverhältnisse genügt und die Gleichstellung von Frauen und Männern im Berufsleben realisiert.

Kennzahlen im Überblick

Nachhaltige Unternehmensführung

Kennzahl	Stand 2020	Stand 2021
Loan to Value (LTV)	51 %	52 %
Schuldendienstdeckungsgrad (Zielgröße > 1,2)	2,5	2,4
Net Asset Value (NAV)	561 Euro/m ²	543 Euro/m ²
Verschuldungsintensität	573 Euro/m ²	598 Euro/m ²
Kapitaldienstdeckung	28 %	28 %
Erlösschmälerungsquote	2,6 %	2,8 %
Compliance-Verstöße	0,0	0,0

Nachhaltiges Quartiersmanagement

Kennzahl	Stand 2020	Stand 2021
Aufwendungen für Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes	572.063 Euro	763.862 Euro
Aufwendungen für Bildungsförderungen	64.073 Euro	44.667 Euro
Aufwendungen für Kulturförderungen	70.139 Euro	71.198 Euro
Aufwendungen für Sport- und Vereinsförderungen	242.195 Euro	264.240 Euro
Aufwendungen für Familienförderungen	60.539 Euro	165.133 Euro
Anzahl sozialer Kooperationen	74	75
Anzahl bereitgestellter Wohnungen für Geflüchtete	173	138

Nachhaltigkeit in der Immobilienbewirtschaftung

Kennzahl	Stand 2020	Stand 2021
Durchschnittliche Wohnungsnettokaltniete im Bestand	6,33 Euro/m ²	6,33 Euro/m ²
Durchschnittliche Miete bei Erstvermietung im Neubau	8,24 Euro/m ²	8,45 Euro/m ²
Anzahl barrierearmer/-freier Wohnungen im Bestand	3.068	3.138
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen/ Fertiggestellte Neubauten	1.217	653
Modernisierungsintensität	13 Euro/m ²	12 Euro/m ²
Anteil energetisch voll- oder teilmodernisierter Wohnungen	91 %	90 %
Anteil der Versorgung der Wohngebäude aus Anlagen, die Wärme ganz oder anteilig aus Kraft-Wärme-Kopplung oder regenerativen Energien erzeugen	71 %	71 %
CO ₂ -Intensität des Gebäudebestandes (Wärme) – CO ₂ -Äquivalente je m ² Wohnfläche/Jahr	20 kg	19 kg

Kennzahlen im Überblick

Nachhaltigkeit in den Mieterbeziehungen

Kennzahl	Stand 2020	Stand 2021
Vermietungsquote	97,6%	97,7%
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	13,1	13,3
Mieterfluktuation	5%	5%
Betriebskostenquote	29%	30%
Vermietete eigene Wohnungen	70.920	72.977
Anteil Neuvermietungen an Wohnberechtigungsschein-Berechtigte	63,2%	63,1%
Anzahl durchgeführter Sitzungen des Mieterrates	7	5
Anzahl durchgeführter Mieterbeiratssitzungen	169	136
Durchschnittliche Mieterzufriedenheit	keine Befragung erfolgt	Note 2,1

Nachhaltiges Personalmanagement

Kennzahl degewo-Konzern	Stand 2020	Stand 2021
Durchschnittliches Alter der Beschäftigten	46 Jahre	46 Jahre
Anteil Frauen	38%	38%
Anteil Männer	62%	62%
Mitarbeiterfluktuation	8%	9%
Anteil weiblicher Beschäftigter im kaufmännischen Bereich (degewo AG, degewo netzWerk, gewobe)	62%	62%
Anteil männlicher Beschäftigter im kaufmännischen Bereich (degewo AG, degewo netzWerk, gewobe)	38%	38%
Weiterbildungsintensität	0,34%	0,36%
Anzahl Stunden für Fortbildungen	5,4 h/MA	6,7 h/MA
Anzahl Auszubildende inkl. dual Studierender	59	60
Anteil Azubis an der Anzahl aller Beschäftigten – Ausbildungsquote	4,3%	4,2%
Anteil der Beschäftigten in Teilzeit	9%	9%
Anteil Inanspruchnahme Elternzeit	weiblich: 100% männlich: 68,2%	weiblich: 100% männlich: 64,3%
Anteil Mitarbeitende, die nach der Elternzeit zurückgekehrt sind	weiblich: 91,7% männlich: 100%	weiblich: 81,8% männlich: 95,7%
Anzahl Mitarbeitende Vollzeitäquivalent	1.322,40 MAK	1.362,21 MAK

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