

Nachhaltigkeits- bericht 2024





Inhalt

3	Vorwort des Vorstands
4	Unternehmensprofil
8	Nachhaltigkeitsverständnis
9	Unsere Berichterstattung
	Environmental
10	Neubau und Bestand
	Social
16	Mieterschaft und Quartiere
25	Personalmanagement
	Governance
31	Unternehmensführung

Vorwort des Vorstands

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

ökologisch verträglich, sozial gerecht und wirtschaftlich leistungsfähig – diesem Anspruch fühlen wir uns als degewo verpflichtet. Wie wir dieser Verantwortung nachkommen, dokumentieren wir mit dem vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht für das Jahr 2024.

2024 haben wir den Grundsatz der Nachhaltigkeit noch tiefer im Selbstverständnis von degewo verankert. In einem konzernweiten, hierarchieübergreifenden und partizipativen Prozess haben wir ein Leitbild entwickelt, das 2024 unternehmensweit ausgerollt wurde. Unsere Vision lautet: nachhaltig vorausgehen. Durch unser soziales, ökologisches und ökonomisches Tun tragen wir dazu bei, Berlin zu einem zukunftsfähigen Ort zum Leben zu machen.

Auch unsere strategischen Handlungsfelder haben wir 2024 weiter geschärft und in die tägliche Praxis überführt. Neben Wachstum, Digitalisierung, Personal und nun auch Marke ist es der Klimaschutz, der als zentrales Zukunftsthema identifiziert wurde. Die Handlungsfelder werden durch strategische Querschnittsthemen wie wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, gesellschaftliche Verantwortung und die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter ergänzt. Uns ist

bewusst: Klimaschutz gelingt nur gemeinsam mit unseren rund 150.000 Mieterinnen und Mietern. Deshalb haben wir immer auch den sozialen Aspekt im Blick: Mieten und Betriebskosten sollen für die Menschen, die bei uns wohnen, bezahlbar bleiben und die Menschen sollen sich bei uns zu Hause fühlen.

Bereits für das Jahr 2016 haben wir unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht vorgelegt – freiwillig und aus eigenem Antrieb. Unser Ziel war und ist es, uns Offenheit und Transparenz nicht nur auf die Fahne zu schreiben, sondern auch danach zu handeln. Aktuell bereiten wir uns auf den nächsten Schritt vor: die Vorgaben der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Damit sind wir gut auf die kommenden Vorgaben vorbereitet – und auf die Verantwortung, die wir als Unternehmen tragen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

Ihre degewo-Vorstände



Sandra Wehrmann



Christoph Beck



Unternehmensprofil

**Das sind wir. Wir sind degewo. In Berlin.
Für Berlin. Seit 100 Jahren.**

Mit 100 Jahren Erfahrung bringt degewo als kommunales Wohnungsunternehmen zusammen, was zusammengehört: bezahlbaren Wohnraum und das echte Zuhausegefühl. Für über 150.000 Mieterinnen und Mieter in fast 82.000 Wohnungen schaffen wir ein Zuhause, das weit über vier Wände hinausgeht. Dabei vereint degewo starke Gemeinschaft mit sozialem Engagement und richtet den Fokus auf Klimaneutralität 2045.

Mit dem Land Berlin als alleinigem Anteilseigner haben wir den satzungsmäßigen Auftrag, die wohnungspolitischen Zielsetzungen zu erfüllen und Wohnungen zu sozial verträglichen Mieten für breite Schichten der Bevölkerung zu bauen und zu bewirtschaften.

Neben der degewo AG als Konzernmuttergesellschaft, unterstützen uns vor allem die degewo Tochtergesellschaften bei der Erfüllung unseres Auftrags. Ihr Angebot umfasst vielfältige Dienstleistungen rund um die Immobilien. Zu den Tochtergesellschaften gehören die Dienstleistungsgesellschaft gewobe Wohnungswirtschaftliche Beteiligungsgesellschaft mbH, degewo Gebäudeservice GmbH, degewo Technische Dienste GmbH und degewo netzWerk GmbH.

2024 war für degewo ein besonderes Jahr – wir feierten unser 100-jähriges Jubiläum. Dies haben wir zum Anlass genommen, die Geschichten zu erzählen, die degewo ausmachen. (www.blog.degewo.de)



81.944
Wohnungen
in 2024

Mitarbeitende
1.582



Durchschnitts-
Nettokaltmiete
6,86 €/m²



6,14 Mrd. Euro Bilanzsumme

654 Mio. Euro Umsatzerlöse

Äußere Einflüsse und Rahmenbedingungen

Der kontinuierliche Bevölkerungsanstieg hat zu einer weiteren Anspannung des Berliner Wohnungsmarktes geführt. Dabei ist dieser durch die hohe Nachfrage schon seit Längerem von stark steigenden Angebotsmieten und einer sinkenden Fluktuation geprägt. Durch die Fortschreibung der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Berlin und seinen landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) wird die Bereitstellung von Wohnraum zu bezahlbaren Mieten für breite Schichten der Bevölkerung weiterhin sichergestellt. Diese Vereinbarung zur wohnungspolitischen Kooperation und partnerschaftlichen Zusammenarbeit schließt an alle bisherigen Vereinbarungen und Beschlüsse an und löst diese zusammenfassend ab.

Um Bestandsmieten moderat zu halten, sind Mietsteigerungen nach § 558 BGB – bezogen auf den kooperationsrelevanten Bestand – in Summe auf 2,9 % jährlich beschränkt. Durch die Fortschreibung der KoopV soll nach Beendigung des Mietenstopps zum Jahresende 2023 das Leistbarkeitsversprechen an Berliner Haushalte auch weiterhin gewahrt werden: Sie sollen nicht mehr als 27 % ihres Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete ausgeben müssen. Gegenüber der bisherigen Grenze von 30 % bedeutet das eine spürbare Entlastung für die Mieterinnen und Mieter.

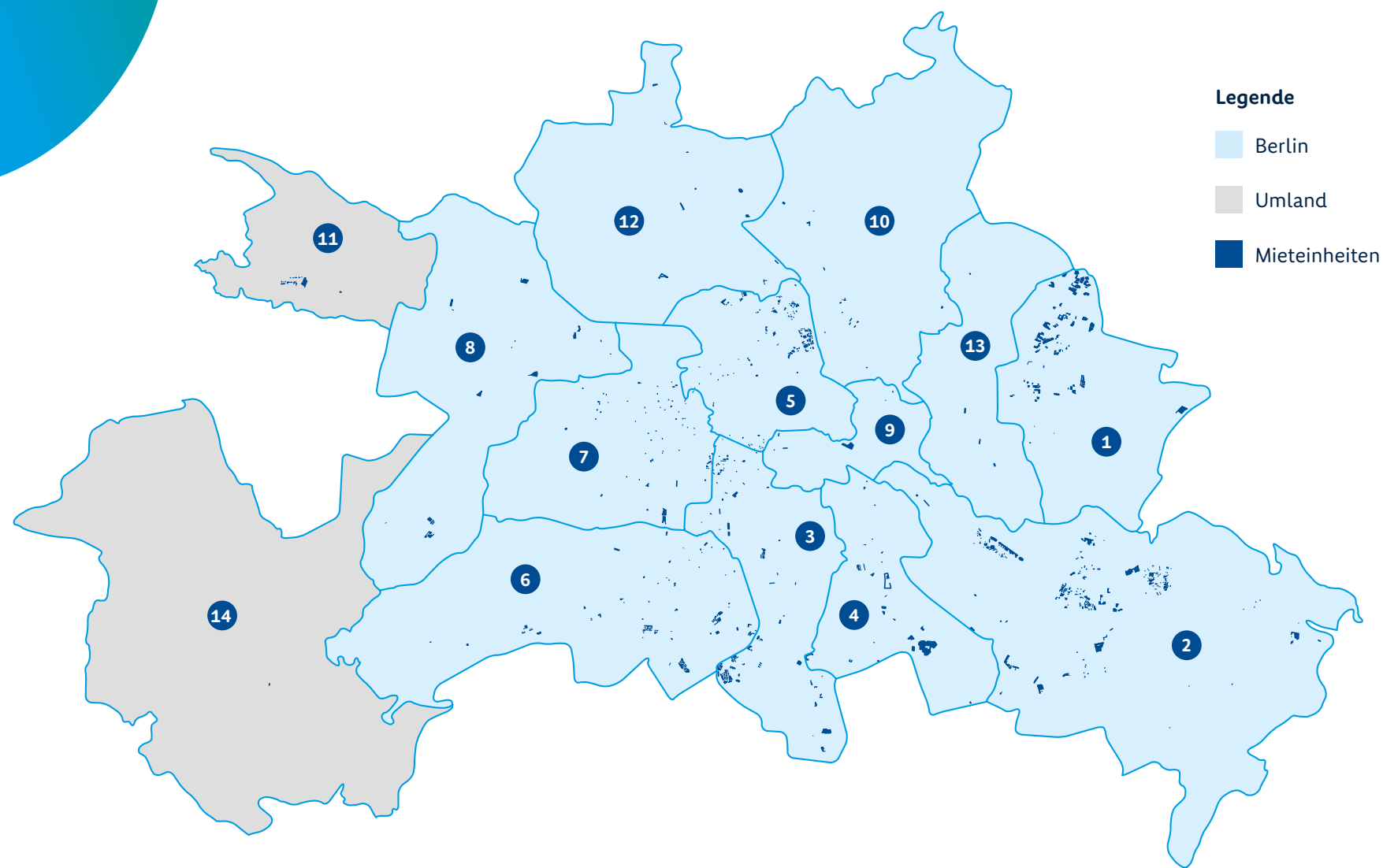
Gleichzeitig sind die Bedingungen für die Schaffung des benötigten weiteren Wohnraums anhaltend schwierig. Der Grundstücksmarkt in Berlin ist angespannt, kostengünstiges Bauland nicht vorhanden. Darüber hinaus ist der Baugenehmigungsprozess langwierig und die ausführenden Firmen sind stark ausgelastet. Die Anzahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Berlin sank von Januar bis November 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 35,1 % auf 9.217.

Am 22. Dezember 2024 ist das Gesetz zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren für Bauvorhaben (kurz: Schneller-Bauen-Gesetz – SBG) in Kraft getreten. Ziel ist es, die gesetzlichen Anforderungen für Bauprojekte zu vereinfachen und zu reduzieren, den Wohnungsbau zu intensivieren und somit letztlich die Rahmenbedingungen für das Bauen in Berlin wesentlich zu verbessern. Wir sehen in der Umsetzung des Schneller-Bauen-Gesetzes die Chance, dass die Zeiten für Planungs- und Genehmigungsverfahren verkürzt und Antragsprozesse vereinfacht werden. Der neu entstehende Wohnraum wird dabei mindestens zu 50 % mietpreis- und belegungsgebunden errichtet, um auch Haushalte angemessen versorgen zu können, für welche der Zugang zu Wohnraum am freien Markt nicht gegeben wäre.

Mit der Zinsentwicklung verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauprojekten deutlich. Darüber hinaus bedeuten steigende Anforderungen an den Klimaschutz bei Neubau- und Sanierungsvorhaben eine hohe finanzielle Belastung für die Wohnungswirtschaft. Es wird zunehmend schwieriger, Wirtschaftlichkeit und bezahlbares Wohnen zu sichern.



Unsere Wohnungsbestände 2024



Legende

- Berlin
- Umland
- Mieteinheiten

Bezirk	Mieteinheiten
1 Marzahn-Hellersdorf	19.563
2 Treptow-Köpenick	16.370
3 Tempelhof-Schöneberg	10.761
4 Neukölln	8.725
5 Mitte	8.055
6 Steglitz-Zehlendorf	4.809
7 Charlottenburg-Wilmersdorf	4.553
8 Spandau	2.215
9 Friedrichshain-Kreuzberg	1.325
10 Pankow	964
11 Falkensee	917
12 Reinickendorf	900
13 Lichtenberg	624
14 Potsdam	39

Wesentlichkeitsanalyse

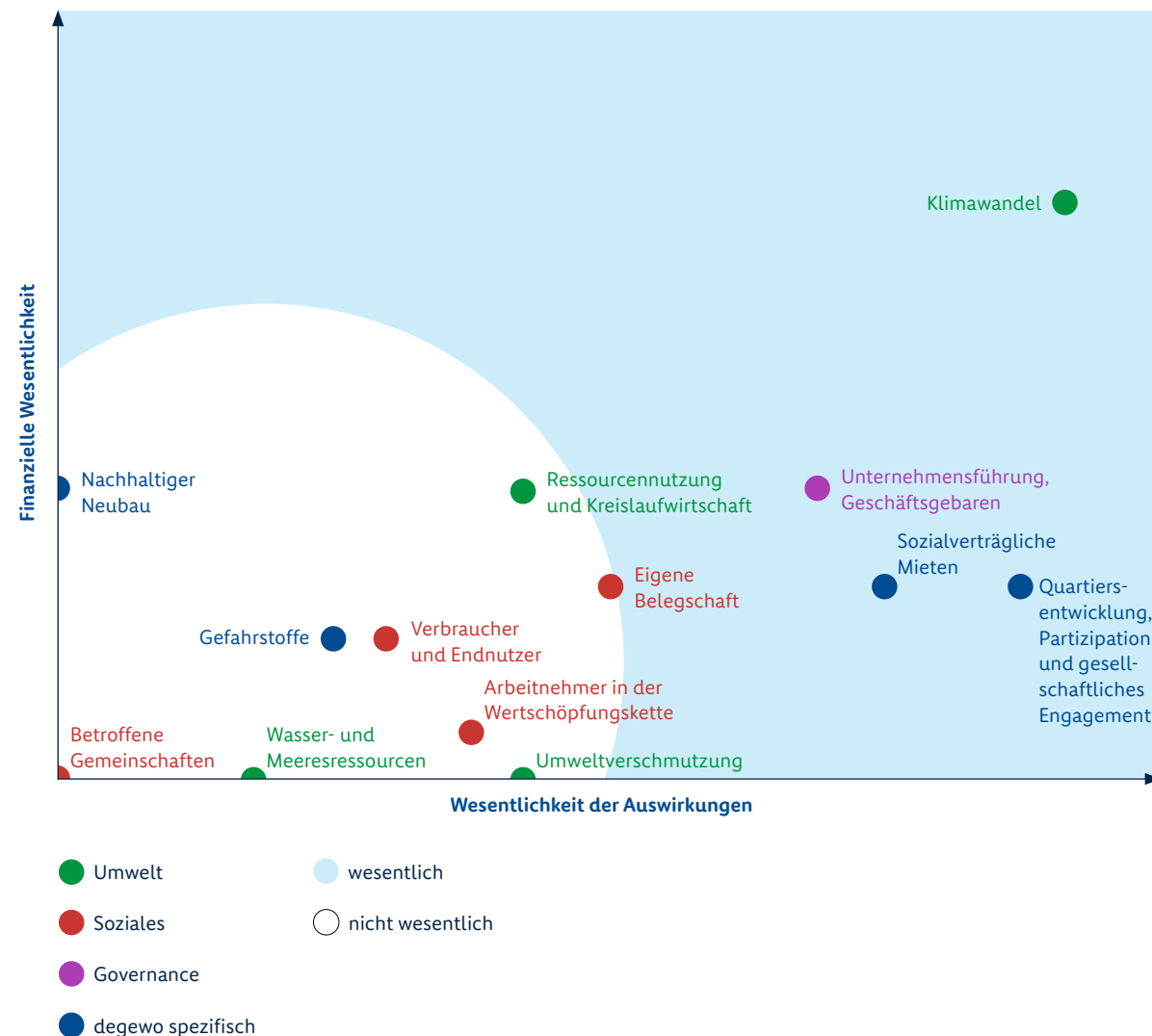
Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse 2024 hat degewo ein mehrstufiges und methodisch fundiertes Verfahren entwickelt, das auf dem Konzept der doppelten Wesentlichkeit beruht. Somit werden sowohl die Auswirkungen unternehmerischen Handelns auf Umwelt und Gesellschaft als auch die finanziellen Auswirkungen externer Faktoren auf das Unternehmen selbst berücksichtigt. Ziel war es, ein transparentes, nachvollziehbares und überprüfbares Vorgehen zu schaffen, das sich regelmäßig aktualisieren lässt und den Anforderungen der European Sustainability Reporting Standards entspricht.

Als erster Schritt wurde ein inhaltlicher Rahmen entwickelt, der vorgibt, wie wir bei der Analyse vorgehen. Daraufhin erfolgte die Erarbeitung einer umfassenden Themenübersicht, bei der externe Quellen und Entwicklungen systematisch ausgewertet wurden. Aus dieser Gesamtliste wurden im weiteren Verlauf die für degewo besonders relevanten Themen abgeleitet, indem interne Fachkenntnisse, unternehmensspezifische Besonderheiten und vorhandene Daten herangezogen wurden.

Im nächsten Schritt wurden Interviews mit wesentlichen Anspruchsgruppen geführt, um potenzielle Auswirkungen, Risiken und Chancen systematisch zu identifizieren. Die daraus gewonnenen Informationen wurden anschließend konsolidiert, inhaltlich bereinigt und den entsprechenden Berichtspflichten zugeordnet.

Abschließend erfolgte eine Bewertung aller Themen hinsichtlich ihrer gesellschaftlichen und finanziellen Bedeutung, die in einer Wesentlichkeitsmatrix visualisiert wurde. Die Analyse liefert nicht nur die Grundlage für die Nachhaltigkeitsberichterstattung, sondern unterstützt auch die strategische Ausrichtung des Unternehmens.

Wesentlichkeitsmatrix



Nachhaltigkeitsverständnis

Wir haben als kommunales Wohnungsunternehmen nicht nur Einfluss auf unsere Bestände, sondern auch auf unsere Mieterinnen und Mieter, deren Umfeld, die Umwelt und alle Menschen, die mit uns zusammenarbeiten. Deshalb sehen wir es als unsere Pflicht an, zu einer dauerhaft nachhaltigen Entwicklung in allen Bereichen – Ökologie, Soziales und Ökonomie – beizutragen.

Nachhaltige Entwicklung wird maßgeblich durch die 17 Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen¹ definiert. Durch unsere Geschäftstätigkeiten tragen wir vor allem zur Erreichung der folgenden sechs SDGs bei:



SDG 7: Bezahlbare und saubere Energie

Ziel²: Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern
→ Neubau und Bestand



SDG 10: Weniger Ungleichheiten

Ziel²: Ungleichheit in und zwischen Ländern verringern
→ Mieterschaft und Quartiere



SDG 13: Maßnahmen zum Klimaschutz

Ziel²: umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen
→ Neubau und Bestand



SDG 8: Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum

Ziel²: dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern
→ Personalmanagement
→ Unternehmensführung



SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

Ziel²: Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten
→ Neubau und Bestand
→ Mieterschaft und Quartiere



SDG 17: Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

Ziel²: Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung wiederbeleben
→ Unternehmensführung

¹ United Nations. (o.D.) 17 Goals to Transform Our World. (un.org/sustainabledevelopment)

² Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (2023). Agenda 2030: Die globalen Ziele für nachhaltige Entwicklung. (Stand 14.07.2023) (bmz.de/de/agenda-2030)

Unsere Berichterstattung

Auch 2024 geben wir mit unserem Nachhaltigkeitsbericht Einblick in die ökologischen, sozialen und ökonomischen Entwicklungen des Geschäftsjahres. Die Struktur des Berichts orientiert sich an unserem Nachhaltigkeitsbericht 2023 – die Kapitel gliedern wir nach den drei Nachhaltigkeitsaspekten Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social and Governance – ESG).



Environmental



Social



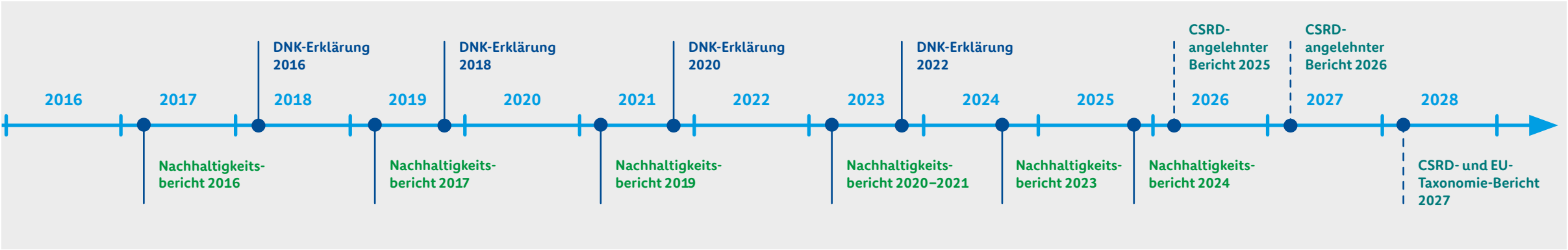
Governance

Von 2016 bis 2023 haben wir abwechselnd einen Nachhaltigkeitsbericht und eine DNK-Erklärung veröffentlicht. Ab 2024 sollte dieser Rhythmus durch die jährliche Berichterstattung nach den neuen europäischen Vorgaben der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) und der EU-Taxonomie abgelöst werden. Die europäischen Richtlinien haben zum Ziel, die nicht finanzielle und die finanzielle Nachhaltigkeitsberichterstattung europäischer Unternehmen zu vereinheitlichen und die europäischen Wirtschaftsaktivitäten in Richtung einer nachhaltigen Entwicklung zu lenken.

Nach einem Beschluss der europäischen Kommission aus dem Frühjahr 2025 gelten die Anforderungen an die Berichterstattung für Unternehmen wie degewo jedoch nicht wie ursprünglich geplant ab dem Geschäftsjahr 2025, sondern erst ab 2027. Bis dahin werden wir weiterhin Nachhaltigkeitsberichte veröffentlichen, um unsere Berichterstattung transparent fortzuführen. Diese Entscheidung steht unter dem Vorbehalt, dass der deutsche Gesetzgeber oder das Land Berlin keine eigenen Anforderungen an die Veröffentlichung solcher Berichte stellen.

Wenngleich wir noch keinen CSRD-Bericht veröffentlichen, bereiten wir uns weiter auf die neuen Vorgaben vor.

Berichterstattung bei degewo



Environmental

Neubau und Bestand

Unter dem Motto „Verantwortung
für die Umwelt übernehmen“

- 11 Klimaschutz verankern
- 13 Klimaschutz voranbringen
- 14 Natürliche Ressourcen schützen
- 15 Ziele setzen



Klimaschutz verankern



Klimaschutzstrategie und -roadmap

Sowohl veränderte gesetzliche Rahmenbedingungen als auch die Auswirkungen von Bestandsankäufen machen es erforderlich, die Entwicklung von degewo fortlaufend zu überwachen und ggf. Maßnahmen zur Erreichung der selbstgesteckten Klimaziele anzupassen. 2024 wurde unsere Klimaschutz-Roadmap deshalb aktualisiert.

Energetische Ertüchtigungen der Objekte mit den Energieeffizienzklassen F, G und H werden vorerst zurückgestellt. Sie werden nur energetisch saniert, wenn sie nicht auf Fernwärme umgestellt werden können oder die energetische Sanierung zusammen mit anderen technisch notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt. Mit dieser Anpassung wollen wir sicherstellen, dass die Investitionen in unsere Bestände dort eingesetzt werden, wo sie die größten positiven Auswirkungen auf die Klimabilanz haben.

Der Einsatz erneuerbarer Energien in der Bestandssanierung sowie gesetzliche Änderungen machten es notwendig, die Fassung der degewo-Wärmestandards von 2021 komplett

zu überarbeiten. Die Standards dienen uns und unseren Anlagenplanern als Basis für die Planung und den Bau von Wärmeerzeugungsanlagen sowie den Vergleich verschiedener Versorgungsoptionen. Für die Auswahl des Primärenergieträgers bei der Erneuerung bzw. erstmaliger Installation von Wärmeerzeugungsanlagen wird nun folgende Reihenfolge empfohlen:

1. Nah-, Fernwärme (erneuerbar, gemäß Vorgaben Wärmeplanungsgesetz)
2. Nah-, Fernwärme (fossil, gemäß Vorgaben WPG)
3. Strom in Verbindung mit Umwelt- und Abwärme
 - Hybride Anlagen: Strom in Verbindung mit Umwelt- und Abwärme/Holz (Pellets)
 - Hybride Anlagen: Strom in Verbindung mit Umwelt- und Abwärme/Erdgas
 - Hybride Anlagen: Holz (Pellets)/Biomethan/Power to heat/Erdgas
4. Holz (Pellets)

Die Nutzung von Holzhackschnitzel oder Solarthermie kann in Einzelfällen und standortbedingt eine Alternative sein. Dies kann projektbezogen ebenfalls geprüft werden. Anlagen, die neben Wärme auch Strom (Kraft-Wärme-Kopplung) erzeugen, sind nicht ausgeschlossen.

Anteil energetisch vollmodernisierter Wohnungen³

53,7 %



„Wir sehen uns in der Verantwortung, nachhaltiges Bauen und Modernisieren voranzutreiben. Unsere Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen zeigen, dass wir diesen Weg konsequent weitergehen.“

Sandra Wehrmann, degewo-Vorstandsmitglied

Anteil⁴ der Energieeffizienzklassen an unserem Gebäudebestand

	2024	Ziel für 2045
A+	0,3 %	1,8 %
A	3,8 %	7,5 %
B	14,5 %	16,6 %
C	31,7 %	27,6 %
D	27,9 %	32,5 %
E	13,6 %	13,1 %
F	5,3 %	0,9 %
G	1,7 %	0,0 %
H	1,3 %	0,0 %

³ Eine Wohnung gilt als energetisch vollmodernisiert, wenn es sich um einen Neubau der letzten 30 Jahre handelt oder in den letzten 30 Jahren eine Vollsanierung durchgeführt wurde.

⁴ Die Werte wurden kaufmännisch gerundet.



Projekt: Stadtoasen

2024 startete das Projekt „Stadtoasen“ in die nächste Phase. Es soll Mieterinitiativen dabei unterstützen, Wohnhöfe und Freiflächen klimafreundlicher zu gestalten. Im Mai haben wir Mieterinnen und Mieter dazu aufgerufen, sich in ihren Nachbarschaften zu vernetzen und gemeinsam entsprechende Konzepte einzureichen. Insgesamt haben sich sechs Gruppen beworben, von denen vier anhand eines Kriterienkatalogs ausgewählt wurden. Sie erhalten ein Budget sowie Unterstützung durch degewo und weiterer Fachleute. Elemente der Neugestaltungen werden beispielsweise Schattenflächen, Pflanzaoasen und Bewässerungslösungen mit Regenwasser sein.



degewo-Klimahaus

Unser degewo-Klimahaus konnte Mitte 2024 Grundsteinlegung feiern. Doch nicht nur auf der Baustelle geht es voran. Wir verbinden Wohnen und Mobilität und planen, den Neubau durch vernetzte Mobilitätsangebote wie eine moderne Ladeinfrastruktur, zusätzliche Fahrradstellplätze und ein Sharing-Lastenrad zu ergänzen.



Relevanz erneuerbarer Energien

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist für uns sowohl im Neubau als auch bei der Sanierung von Bestandsgebäuden ein selbstverständlicher Bestandteil nachhaltigen Bauens. 2024 markiert dabei einen wichtigen Schritt: Unser erstes Erdsonden-Projekt setzt in Kombination mit Wärmepumpentechnologie neue Maßstäbe für klimafreundliche Wärmeversorgung. Behördliche Auflagen erfordern hier derzeit ein Umplanen, da ein Teil der Fläche voraussichtlich im Jahr 2026 als Trinkwasserschutzgebiet ausgewiesen werden soll.

Weiterhin werden in mehreren Neubauvorhaben Wärmepumpen eingesetzt, häufig ergänzt durch effiziente Gas- oder Fernwärmeanbindungen, die bereits heute einen erheblichen Anteil erneuerbarer Energien enthalten. Einen zentralen Beitrag zur Energiewende leistet auch die kontinuierlich wachsende Nutzung von Photovoltaik. So wurden 2024 sowohl im Neubau als auch im Gebäudebestand zahlreiche PV-Anlagen in Betrieb genommen, die umweltfreundlichen Strom direkt auf den Dächern erzeugen – teils ergänzt durch Stromangebote für unsere Mieterinnen und Mieter. Besondere Bedeutung haben dabei leistungsstarke Anlagen, die nicht nur den Eigenverbrauch decken, sondern aktiv zur dezentralen Energieversorgung beitragen.

Modell degewo Klimahaus



17,5 % unserer Wärmeversorgung stammen aus erneuerbaren Energien



Klimaschutz voranbringen

Anpassung an den Klimawandel



Energieeffizientes Bauen und Sanieren

degewo setzt im Neubau einen hohen energetischen Standard um. Die im Jahr 2024 begonnenen Neubauvorhaben im Bohnsdorfer Weg mit 462 Wohnungen und in der Bisamstraße mit 248 Wohnungen erfüllen den Effizienzhaus-40-Standard. Dieser ermöglicht einen geringen Energieverbrauch und damit einen geringen CO₂-Ausstoß in der Nutzungsphase.

Der Neubau im Bohnsdorfer Weg wird zusätzlich durch das Bau-Institut für Ressourceneffizientes und Nachhaltiges Bauen GmbH (BiRN) zertifiziert. Die Kriterien der Zertifizierung umfassen soziokulturelle und funktionale sowie ökonomische und ökologische Prozess-Qualitäten.

Projektbeispiel

2024 wurde mit der Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts die Weiterentwicklung des Kietzer Feldes abgeschlossen. Mit der Erweiterung des Quartiers um 301 Wohnungen hat degewo für viele Menschen ein neues Zuhause geschaffen: Ein großzügig angelegter, begrünter Innenhof, mehrere Spielplätze, eine Calisthenics- und Boule-Anlage sowie ein Gemeinschaftsgarten laden Kinder zum Spielen und Erwachsene zum Verweilen ein. In der Mitte des Quartiers ist ein Nachbarschaftstreff entstanden, in dem sich alteingesessene und neue Bewohnerinnen und Bewohner kennenlernen können. Begrünte Dächer und Fassaden, mehrere Blühwiesen und neu gepflanzte Bäume sorgen für ein angenehmes Mikroklima.

Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse

In Vorbereitung auf die CSRD- und EU-Taxonomie-Berichterstattung haben wir 2024 eine Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse durchgeführt. Dabei haben wir ein wesentliches transitorisches Risiko (Strengere Anforderungen zur Reduktion von CO₂-Emissionen) feststellen können, die wir nun in die unternehmerische Steuerung einbetten.



Natürliche Ressourcen schützen



(Regen-)Wassermanagement

Gemeinschaftsgärten und Stadtoasen fördern Nachbarschaft, Artenvielfalt und Mikroklima. 2024 haben wir deshalb gemeinsam mit unseren Mieterinnen und Mietern im Rahmen unseres Projekts „Stadtoasen“ Regenwasserwandtanks in Wohnhöfen aufgestellt. Zum strategischen Umgang mit „Wasser im Quartier“ – insbesondere mit Blick auf Mietergärten, Gemeinschaftsgärten und Stadtoasen – erarbeiten wir gerade einen Handlungsleitfaden. Er erfasst den Status Quo und beschreibt, wie wir in unseren Quartieren künftig nachhaltig und wassersensibel handeln wollen.

Biodiversität und Tierschutz:

Nightcaps im Brunnenviertel – Kunst gegen Lichtverschmutzung

Im Berliner Brunnenviertel wurden im Herbst 2024 zehn Straßenlaternen mit sogenannten „Nightcaps“ ausgestattet – dekorativen Kappen aus recyceltem 3D Druckkunststoff, gestaltet von einer Künstlerin. Die Lampenhüte lenken das Licht gezielt nach unten und reduzieren so die Lichtemission in die Umgebung.

degewo beteiligte die Nachbarschaft aktiv an der Gestaltung und Auswahl der Modelle. Das Projekt verbindet nachhaltige Wohnumfeldgestaltung, Partizipation, Kunst im Quartier, Biodiversität und nicht zuletzt Wohnqualität. Es trägt zu einer angenehmeren Atmosphäre für Menschen und Tiere sowie zu einem bewussteren Umgang mit Lichtverschmutzung bei.

Kreisläufe von Gebrauchsgegenständen

Für 2025 entwickeln wir eine Strategie zum zirkulären Bauen. Damit wollen wir Baustoffe und Materialien künftig nachhaltiger nutzen. Auch im Alltag setzen wir auf Kreislaufwirtschaft: Seit 2024 gibt es bei degewo einen internen Online-Flohmarkt, auf dem Mitarbeitende Gebrauchsgegenstände weitergeben können. So verlängern wir gemeinsam die Lebensdauer von Produkten und Ressourcen.

Kiezflohmarkt am Mariannenplatz

Im September 2024 fand vor dem Künstlerhaus Bethanien in Kreuzberg der erste Kiezflohmarkt statt – organisiert von der Stadtteilkoordination Plus Nördliche Luisenstadt, Kotti e.V., Kannste auch! e.V. und dem AWO-Begegnungszentrum. Das degewo-Quartiersmanagement unterstützte die Veranstaltung. Der große Zuspruch zeigte sich an der hohen Nachfrage nach weiteren Ständen und Terminen. Für degewo stand neben der Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders auch der Aspekt der Ressourcenschonung im Vordergrund: Durch die Weitergabe von Gebrauchsgegenständen wird deren Lebensdauer verlängert. Damit tragen niedrigschwellige, gemeinschaftsfördernde Formate wie der Kiezflohmarkt gleichermaßen zu ökologischer wie zu sozialer Nachhaltigkeit bei.



Nightcaps – Kunst gegen Lichtverschmutzung



Kiezflohmarkt am Mariannenplatz

Ziele setzen

Quantitative Kennzahlen	2024	Ziel
CO ₂ -Emissionen in t CO ₂ -Äquivalent für das gesamte Unternehmen (Scope 1, 2 und 3.3)	126.360	Für 2045: 4.200
Investitionskosten für einen klimaneutralen Gebäudebestand	26 Mio. Euro	Bis 2045: 1–1,5 Mrd. Euro
Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energiequellen	17,5 %	Bis 2045: 100 %
Erweiterung der bestehenden Flächen mit Photovoltaikanlagen	Auf 6.352 m ²	In Planung
Ausbau der Blühwiesen	Auf 65.606 m ²	In Planung
Schadstoffbeseitigung	7,5 Mio. Euro ⁵	Für 2025: 7 Mio. Euro
Anzahl von Gemeinschaftsgärten	17	Für 2025: 17

⁵ Die Berechnungslogik dieser Kennzahl unterscheidet sich von jener des vergangenen Jahres, weshalb sich einerseits der Wert deutlich erhöht hat und andererseits das in 2024 für 2025 formulierte Ziel von 3 Mio. Euro überschritten wurde. Die neue Berechnungslogik fundiert auf einer verbesserten internen Berichterstattung, die es uns nunmehr ermöglicht, eine bauprojektspezifische Aufschlüsselung der Schadstoffbeseitigungskosten vorzunehmen. Die neue Kennzahl bildet somit die realen Investitionen umfänglicher ab.

Quantitative Kennzahlen	2024	Ziel
Erarbeitung von WPG-Dekarbonisierungsfahrplänen für 40 Wärmenetze (degewo netzWerk)	Projektstart	Bis Ende 2026: Fertigstellung
Dekarbonisierung des Fuhrparks	Laufend	Bis 2030: Fertigstellung
Formulierung von Klimaschutzanforderungen an Geschäftspartnerinnen, Geschäftspartner, Dienstleisterinnen und Dienstleister	In Bearbeitung	Bis 2025: Fertigstellung



Social

Mieterschaft und Quartiere

Unter dem Motto
„Berlin Raum zum Leben geben“

- 17 Austausch fördern
- 20 Quartiere entwickeln
- 23 Engagement zeigen
- 24 Ziele setzen



Austausch fördern

Mieterkommunikation und -Services



Befragung der Mieterschaft

Auch 2024 haben wir unsere Mieterinnen und Mieter zu ihrer Zufriedenheit mit uns und unserem Service befragt. Über 8.000 Rückmeldungen zwischen August und November zeigen: In vielen Bereichen ist die Zufriedenheit hoch und in einigen übertreffen wir sogar den Branchendurchschnitt. Besonders erfreulich: Neun von zehn Mieterinnen und Mietern würden uns weiterempfehlen, und das Gefühl der Wertschätzung hat zugenommen. Gleichzeitig liefern die Ergebnisse wertvolle Hinweise, wo wir uns weiter verbessern können.

Das Feedback unserer Mieterinnen und Mieter ist für uns sehr wichtig, um zu analysieren, welche Dinge gut laufen und was verbesserungswürdig ist. Daraus leiten wir konkrete Veränderungen oder Maßnahmen ab. Mit ihrer Teilnahme an der Mietendenbefragung haben unsere Mieterinnen und Mieter auch den Umweltschutz unterstützt. Jeder ausgefüllte Fragebogen erhöhte unsere Spendensumme für das Umweltbildungsprogramm Kita- und Schulbienen der Stadtbienen gGmbH, das Kindern die Welt der Insekten näher-

bringt. Dank der starken Umfragebeteiligung spendeten wir einmalig 5.000 Euro an das Projekt. Im Frühjahr luden wir zudem Mieterinnen und Mieter zu einer Bienenexkursion ein.

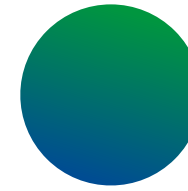
Unser Serviceportal

Im Jahr 2024 lag der Fokus auf der konsequenten Weiterentwicklung des Serviceportals „Meine degewo“ sowie der zugehörigen App. Ziel war es, den Alltag unserer Mieterinnen und Mieter durch digitale Services spürbar zu erleichtern und gleichzeitig Transparenz und Effizienz in der Kommunikation und Verwaltung zu erhöhen. So haben wir neue Self Services eingeführt, die es ermöglichen, Anliegen schnell und unkompliziert – ganz ohne direkte Kontaktaufnahme – digital zu erledigen.

Beispielsweise wurde der Rabattcoupon aus der Kooperation mit Grün Berlin vollständig digitalisiert. Interessierte können diesen nun direkt in „Meine degewo“ mit ihren personalisierten Informationen abrufen – ein praktischer Mehrwert, der Zeit und Papier spart und den Zugang zu digitalen Vorteilen vereinfacht. Darüber hinaus wurden die Informationen zu Veranstaltungen in unseren Quartieren deutlich erweitert. Mieterinnen und Mieter erhalten nun noch gezielter Hinweise zu

kiezbezogenen Angeboten und Aktivitäten – ein Beitrag zur Stärkung der Nachbarschaft und des Gemeinschaftsgefühls.

Ein weiterer Meilenstein war die intensive Vorbereitung auf das umfassende technische Upgrade von „Meine degewo“, das im Jahr 2025 umgesetzt wird. Diese Modernisierung bildet die Grundlage für die Entwicklung zukunftsfähiger, digitaler Services, die noch stärker auf die Bedürfnisse unserer Mieterinnen und Mieter zugeschnitten sind. Die neuen Funktionen und Services zeigen bereits heute Wirkung: Sie ermöglichen eine schnellere, bequemere und individuellere Nutzung des Portals. Die positive Resonanz sowie steigende Nutzungszahlen bestätigen, dass die digitalen Angebote den Alltag erleichtern und einen echten Mehrwert bieten.





Neu bei uns: Feedbackmanagement

Das Feedbackmanagement ist ein wichtiges Instrument, um die Kommunikation und Zusammenarbeit bei degewo auch weiterhin kontinuierlich zu verbessern. Beschwerden von Mieterinnen und Mietern werden über alle gängigen Eingangskanäle – und auch über Vorstand, Berliner Senat oder Ombudsstelle – erfasst und prozessgesteuert bearbeitet. So ist es uns möglich, kritische Vorgänge zu erfassen und priorisiert zu bearbeiten. Das Feedbackmanagement bildet die Schnittstelle zwischen unseren Mieterinnen und Mietern und den verantwortlichen Fachbereichen. Es sorgt dafür, dass Beschwerden nachvollziehbar und zufriedenstellend bearbeitet werden. Gleichzeitig gewinnen wir wertvolle Hinweise, zum Beispiel zu möglichen Prozessschwächen.

Auf diese Weise trägt das Feedbackmanagement dazu bei, den Kundenservice bei degewo zu verbessern und die Zahl der Beschwerden zu verringern. Ein besonderer Fokus liegt dabei auch auf der Erfassung von Lobmeldungen unserer Mieterinnen und Mieter. Positives Feedback zeigt auf, was bereits gut funktioniert – etwa in Abläufen oder im Kundenkontakt – und stärkt die Motivation der Mitarbeitenden. Es fördert eine konstruktive Feedbackkultur und kann als Grundlage für Best Practices dienen. So trägt das Feedbackmanagement insgesamt dazu bei, den Kundenservice zu verbessern und die Zahl der Beschwerden nachhaltig zu reduzieren.

Mietergremien

Zum 1. Januar 2024 ist eine neue Satzung für Mieterbeiräte einschließlich Wahlordnung zur Bildung von Mieterbeiräten in Kraft getreten. Die Satzung stellt die Arbeit der Mieterbeiräte auf eine neue rechtliche Grundlage. Ein Ziel ist es, flächendeckend Mieterbeiräte zu installieren. Die Anzahl der Mieterbeiräte bei degewo wird sich dadurch voraussichtlich von derzeit 35 auf knapp 49 erhöhen.

Mit Mieterbeiräten im Gesamtbestand stärken wir die Mitwirkungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten unserer Mieterinnen und Mieter. Denn die Mieterbeiräte leisten als unsere Partner einen wichtigen Beitrag zur aktiven Mitgestaltung des Wohnumfelds – sei es durch Anregungen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Kiez, die Förderung nachbarschaftlicher Netzwerke oder die Mitwirkung im Rahmen der Planung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen.



Tag der Mietergremien
im Olympiastadion



Partizipation

Auch im Jahr 2024 haben wir wieder zahlreiche Möglichkeiten zur Beteiligung angeboten. Partizipation hat bei degewo eine lange Tradition. Sie beginnt frühzeitig und begleitet Projekte über alle Phasen hinweg. Von der Planung bis zur Umsetzung setzen wir auf transparente Information, aktiven Dialog und auf die Zielgruppen zugeschnittene Beteiligungsformate. Ziel ist es, lokale Perspektiven einzubeziehen, Vertrauen zu schaffen und gemeinsam tragfähige Lösungen für lebenswerte Quartiere zu entwickeln.

Informationsveranstaltung Kladow

In unserer Wohnsiedlung in Kladow werden wir bis 2030 etwa 370 neue Wohnungen schaffen. Mitte 2024 besuchten bis zu 250 Interessierte unsere Informationsveranstaltung. Dort konnten sich unsere Mieterinnen und Mieter sowie die Anwohnenden über die geplante Siedlungserweiterung informieren und mit degewo-Verantwortlichen sowie externen Fachbüros ins Gespräch kommen. Die Teilnehmenden nutzten die Möglichkeit, neben ihren Wünschen, Hinweisen und Anregungen auch ihre Erwartungen und Bedenken zu äußern.

Informationsveranstaltung
Horstwalder Straße



Erstmalig haben wir im Anschluss an die Präsenzveranstaltung auch ein digitales Beteiligungsformat erprobt. Über drei Wochen hinweg konnten sich alle Interessierten auf unserer Website den Stand der Freiraumplanung für die Siedlung inklusive der gesammelten Beiträge aus der Informationsveranstaltung auf einer digitalen Karte anschauen. Wer sich registrierte, konnte auf der digitalen Karte auch kommentieren, zustimmen, ablehnen oder neue Ideen und Hinweise einbringen. Solch eine Beteiligung mit digitaler Karte, auch Crowdmapping genannt, setzen wir ein, um noch mehr Menschen einzubeziehen. Die Karte bietet den Vorteil, dass sich Interessierte zu jeder Tageszeit unabhängig von Präsenzterminen einbringen können.

Sanierungscafé in der Horstwalder Straße

Unsere Wohnanlage an der Horstwalder Straße wird ab Frühjahr 2025 schrittweise saniert. Im Rahmen der 2024 gestarteten planungsbegleitenden Partizipation haben wir den frühen Zeitpunkt der Sanierungsplanung genutzt, um die Mieterinnen und Mieter der knapp 200 Wohneinheiten in das Gemeinschaftshaus am Kirchhainer

Damm einzuladen. An drei Thementischen konnten sich die Interessierten über den Stand der Sanierungsthemen informieren und ihre ersten Fragen an die Projektbeteiligten stellen. An einem Modell der Wohnanlage diskutierten wir gemeinsam mit den Teilnehmenden die Gestaltung der Außenanlagen. Ihre Wünsche, Ideen und Anregungen konnten sie direkt mit kleinen Fähnchen im Modell markieren.

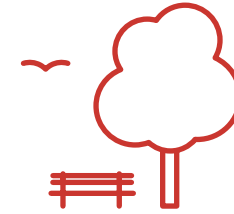


Informationsveranstaltung Kladow

Quartiere entwickeln



Neubau Mudrastraße/
Malteserstraße



1.462.994 Euro

Aufwendungen für Maßnahmen zur
Verbesserung des Wohnumfeldes



Quartiersentwicklung

Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes dienen bei degewo der nachhaltigen Steigerung der Lebensqualität in den Quartieren. Durch die Gestaltung und Pflege von Grünflächen, Spielplätzen und gemeinschaftlich nutzbaren Außenbereichen wird nicht nur das Wohnumfeld aufgewertet, sondern auch das nachbarschaftliche Miteinander gestärkt. Ergänzende Maßnahmen zur Erhöhung von Sicherheit und Sauberkeit – etwa durch bessere Beleuchtung oder optimierte Abfallkonzepte – tragen zusätzlich zur Attraktivität und sozialen Stabilität der Quartiere bei. degewo bindet die Mieterschaft eng ein, etwa über Mieterbeiräte oder Beteiligungsformate, um bedarfsgerechte Lösungen zu entwickeln und die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnumfeld zu verbessern.

Bis Mitte 2024 konnten alle Wohnungen in unserem Neubauprojekt „Mehrgenerationenwohnen Mudrastraße/Emmichstraße/Malteserstraße“ in Lankwitz vermietet werden. Wir setzen Mehrgenerationen-Wohnprojekte um, weil sie Einsamkeit vorbeugen, insbesondere ältere oder ein-

geschränkte Menschen einbeziehen und so inklusiv wirken. Gleichzeitig erleichtern sie auch anderen Gruppen wie jungen Eltern oder Berufstätigen den Alltag. Zudem sind die Bewohnerinnen und Bewohner von Mehrgenerationenprojekten engagiert in der Nachbarschaft und bringen sich in die Gestaltung ihres Umfeldes ein.

Nach dem Rückbau eines stark sanierungsbedürftigen Seniorenhauses zeigte sich schon in der Planungsphase, dass mehr neuer Wohnraum entstehen kann, als zuvor abgerissen wurde. degewo hatte für die Bestände in Lankwitz seit 2014 sukzessive Bedarfsanalysen und Befragungen durchgeführt. In diesem kleinen Quartier wurden die Erkenntnisse dieser Bedarfsanalyse verwirklicht: barrierefreier Wohnraum für Senioren, Familienwohnen und preiswerte Wohnungen für Studenten. Ein Nachbarschaftstreff bietet besonderen Service beim Wohnen wie auch vielfältige Möglichkeiten für generationsübergreifende Aktivitäten.



Kietzer Feld: Neuer Nachbarschaftstreff und Gemeinschaftsgarten

Im Januar 2024 öffnete der neue Nachbarschaftstreff im Kietzer Feld. Dort sind ein Familien- und Lesezimmer, ein großer Gemeinschaftsraum mit Küche sowie ein Büro für nachbarschaftliches Engagement entstanden. Bereits bei der Eröffnungsfeier brachte die Nachbarschaft erste Ideen ein – etwa für Lesezirkel, Tauschmärkte, Kindergruppen und gemeinsame Mahlzeiten. Besonders beliebt war das Spielzimmer, während andere Gäste das neue Lastenfahrrad nutzten oder erste Pläne für den entstehenden Gemeinschaftsgarten entwickelten. Dieser soll nicht nur Raum zum gemeinsamen Gärtnern bieten, sondern auch das Bewusstsein für Umwelt, Saisonalität und Ressourcenschonung stärken.

Projekt Hausnotruf in Seniorenresidenzen

Schon seit über 20 Jahren bieten wir in den Seniorenresidenzen von degewo einen Hausnotruf an. Dieser ermöglicht es den Bewohnerinnen und Bewohnern jederzeit, aus ihrer Wohnung telefonischen Kontakt zum Servicepersonal im Haus aufzunehmen oder über einen Notrufknopf, den sie bei sich tragen, Hilfe zu rufen. Im Laufe der letzten Jahre kam es immer häufiger zu Fehlermeldungen im alten System. Diese ließen sich jedoch aufgrund veralteter Technik nicht mehr beheben.

Gleichzeitig gab es den Wunsch nach mehr Komfort, einem ansprechenderen Design und vor allem Zuverlässigkeit. In einem Pilotprojekt haben wir nun unsere drei Seniorenresidenzen in Zusammenarbeit mit unserer Tochtergesellschaft SOPHIA mit neuen Hausnotruf-Systemen ausgestattet, um die Sicherheit unserer Mieterinnen und Mieter zu gewährleisten.

Ideenwettbewerb E-Ladeinfrastruktur

Im Dezember 2024 hat degewo mit Unterstützung der Berliner Agentur für Elektromobilität unter dem Motto „startup“, das bereits mehreren Startup-Wettbewerben von degewo als Motto diente, einen Ideenwettbewerb für den Aufbau von elektrischer Ladeinfrastruktur gelauncht. Für sechs vermietete Pilot-Stellplatzstandorte in unterschiedlichen Quartieren werden Ladekonzepte für E-Fahrzeuge gesucht, die die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter und von degewo besonders nachhaltig und innovativ berücksichtigen. Das Laden mit Ökostrom ist dabei Pflicht. Der Wettbewerb wird 2025 abgeschlossen. Die Wettbewerbssieger erhalten die Möglichkeit, ihre Konzepte zu pilotieren und gemeinsam mit degewo zu optimieren. Besonders erfolgreiche Piloten können später im Gesamtbestand von degewo ausgerollt werden.

Gemeinschaftsgarten
im Kietzer Feld





Aufbau von Glasfaserinfrastruktur

degewo möchte langfristig allen Mieterinnen und Mietern Glasfaserinfrastruktur bis in die Wohnung bereitstellen. 2024 waren bereits 68.000 Mieteinheiten mit einem Anschluss bis in den Keller versorgt. Mehr als 9.000 Mieteinheiten haben einen Anschluss bis in die Wohnung, vor allem Neubauvorhaben mit Fertigstellung ab 2019. Bis 2029 werden wir gemeinsam mit einem Partner in unserem Bestand mehr als 66.000 weitere Wohnungen mit einem Glasfaseranschluss ausstatten. Der CO₂-Footprint von Glasfasernetzen liegt deutlich unterhalb des Footprints von herkömmlichen Netzen auf Kupferbasis.

Mietenniveau

Unser Aufsichtsrat hat der neuen Kooperationsvereinbarung 2024 „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“ zugestimmt. Diese gilt seit dem 1. Januar 2024 und löst die bisherigen mietenpolitischen Vereinbarungen ab. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen verpflichten sich erneut zu umfassenden wohnungspolitischen Regelungen und Zielen. Damit soll Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung sowie für Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, zur Verfügung gestellt werden. Dabei

berücksichtigen sie die Grundsätze des Berliner Klimaschutz- und Energie- und Energiewendegesetzes (EWG) sowie des Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK) 2030.

2024 betrug unsere durchschnittliche Nettokaltmiete im Gesamtbestand 6,86 €/m². Die ortsübliche Vergleichsmiete des Berliner Mietspiegels belief sich im selben Jahr auf durchschnittlich 7,21 €/m². Bei Erstvermietungen im Neubau im Jahr 2024 erreichte die durchschnittliche Miete bei degewo 9,58 €/m².

„Bezahlbarer Wohnraum ist eine der größten Herausforderungen unserer Gesellschaft. Erst recht in den Großstädten. Umso wichtiger und bemerkenswerter ist es, dass die Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei degewo im Schnitt bei nur 6,86 Euro und damit unter dem Durchschnitt des Mietspiegels von 2024 (7,21€/m²) liegt.“

Christoph Beck, degewo-Vorstandsmitglied



Engagement zeigen



Gesellschaftliches Engagement

Vom 24. bis 28. Juni 2024 haben wir zusammen mit dem Berliner Fußball-Verband (BFV) vier degewo-Quartiere besucht und passend zur EM fünf Spielstationen eingerichtet. Unter dem Namen degewo-Soccerlympics hatten alle Altersgruppen die Gelegenheit, ihr Fußballtalent zu entdecken, ihre Fähigkeiten zu erweitern oder an den anspruchsvollen Spielstationen unter Beweis zu stellen.

Eines der größten Familiensportfeste im Süden Berlins, der degewo-Schülertriathlon, feierte wie



Schülertriathlon

degewo 2024 ein Jubiläumsjahr. Zum 15. degewo-Schülertriathlon gingen über 900 Kinder und Jugendliche an den Start. Wir veranstalten den degewo-Schülertriathlon, der diesmal unter dem Motto „100-Jahre-degewo“ stand, in Kooperation mit dem Landessportbund Berlin. Highlight vor der Siegerehrung war das gemeinsame Gruppenfoto aus der Luft.

Ganz neu in diesem Jahr: Am 16. Mai 2024 fand erstmalig das degewo-Triathlon-Camp zur Vorbereitung auf den degewo-Schülertriathlon statt.



degewo Mieterfest

Hier konnten sich fast 200 Schülerinnen und Schüler unter der Anleitung von lizenzierten Trainerinnen und Trainer in ihrer jeweiligen Disziplin auf das Sportereignis vorbereiten.

Auch im Jahr 2024 luden wir unsere Mieterinnen und Mieter zu einem Kiezkoncert in der Gropiustadt am Rotrau-Richter-Platz ein. Musikalisch ging es auch beim Marzahner Minikarneval auf der „Klang und Kunst Promenade“ zu. Am 2. August traten sieben Gruppen vom Karneval der Kulturen auf und tanzten vom Busbahnhof Marzahn bis zum Victor-Klemperer-Platz.

degewo-Mieterfest

Unter dem Motto „Wir sind degewo“ feierten wir 2024 anlässlich unseres 100-jährigen Jubiläums nach fünf Jahren wieder ein großes Mieterfest. Das Programm im Britzer Garten bot Musik, Kunst, Mitmachaktionen und Unterhaltung für alle Altersgruppen. Kinder und Jugendliche konnten sich an zahlreichen Angeboten beteiligen und spielerisch Themen wie Umwelt- und Klimaschutz entdecken. Den festlichen Abschluss bildete eine Lasershow. Insgesamt nahmen 9.000 Mieterinnen und Mieter an dem Fest teil.



71.400 Euro

Aufwendungen für Kulturförderung

265.970 Euro

Aufwendungen für Bildungsförderung



977.197 Euro

Aufwendungen für Sport- und Vereinsförderung

1.344.411 Euro

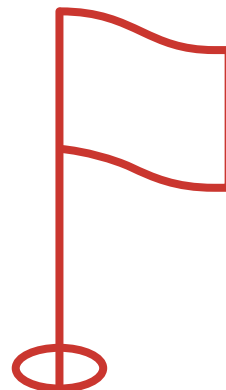
Aufwendungen für Familienförderung



Ziele setzen

Quantitative Kennzahlen	2024	Ziel
Zufriedenheit der Mieterschaft mit ihrer Wohnung	94,1%	Für 2025: hohes Niveau halten
Weiterempfehlungsquote unserer Mieterschaft	89,5% ⁶	Für 2025: ca. 90% oder hohes Niveau halten
Anzahl barrierearmer/-freier Wohnungen im Bestand	5.079	Für 2025: 5.921
Anzahl der Neuvermietungen an Geflüchtete oder Personen mit laufender Asylbewerbung	102	Für 2025: mind. 59
Vermietungen an WBS-Berechtigte anteilig an allen Vermietungen	65,3%	Für 2025: mind. 63%

Kennzahlen, die ohne Zielsetzung ermittelt werden	2023	2024
Vermietungsquote	98,1%	97,9 %
Mieterfluktuation	4 %	4 %
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	13,1 Jahre	13,9 Jahre



⁶ Bedingt durch die neue Kooperationsvereinbarung haben wir im Jahr 2024 erstmals seit mehreren Jahren Mieterhöhungen vorgenommen. Parallel dazu fand unsere jährliche Befragung der Mieterschaft statt. Im Vergleich zum Vorjahr ist ein leichter Rückgang der Zufriedenheit mit dem Preis-Leistungs-Verhältnis erkennbar. Wir gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung auch in der gesunkenen Weiterempfehlungsquote widerspiegelt und somit unser Ziel einer Steigerung nicht erreicht wurde.

Social

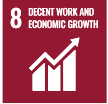
Personal- management

Unter dem Motto
„Gemeinsam Ziele verfolgen“

- 26 Transparent kommunizieren
- 27 Gesundheit sichern
- 28 Chancen bieten
- 30 Ziele setzen



Transparent kommunizieren



Mitarbeitenden-Ehrung

Mit einer Ehrung dankten der Vorstand der degewo AG und die Geschäftsführungen der degewo Gebäudeservices (dgs) sowie der degewo Technischen Dienste (dTD) allen Mitarbeitenden für ihr tägliches Engagement. Diese stehen besonders häufig in direktem Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern und tragen damit wesentlich zur Zufriedenheit bei. Ausgezeichnet wurden 2024 insgesamt elf Mitarbeitende der dgs sowie fünf Handwerker der dTD für ihren außergewöhnlichen Einsatz.



Intranet

Seit 2024 verfügen wir über ein neues degewo-Intranet. Das Social Intranet bietet deutlich mehr Raum für Vernetzung und Wir-Kultur im Sinne unseres Leitbildes. Der Wechsel wurde innerhalb von nur fünf Monaten durchgeführt, was uns dazu ermutigte, unsere Umsetzung als Best-Case auf der INKOMETA Konferenz 2024 vorzustellen. Das Event ist maßgebend für die Branche der internen Kommunikation.



Lohnniveau

Die Gesellschaften im degewo-Konzern unterliegen Tarifverträgen. Diese sichern die Geschlechtergleichstellung sowie die gleiche Entlohnung für vergleichbare Tätigkeiten. Jährliche Informationen zur Vorstandvergütung sind im jeweiligen Jahresabschluss zu finden.



degewo Great 10k



degewo Gesundheitstag 2024

Gesundheit sichern

Arbeits- und Gesundheitsschutz



Wer Radelt Am Meisten – WRAM

Auch im Jahr 2024 haben wir wieder bei der Aktion „WRAM – Wer radelt am meisten?“ mitgemacht. Dieses Jahr sammelten wir gemeinsam mit WRAM und dem degewo Great 10k für die „Waschküche im Brunnenviertel“ und „Brunnenviertel e.V.“ nachhaltige mit dem Rad gefahrene

und gelaufene Kilometer. Der Kerngedanke dabei ist, das Wir-Gefühl im Sinne unseres Jahresmottos durch nachbarschaftliches Engagement und Aktionen zu stärken.

Gesundheitstag 2024

Auch 2024 haben wir wieder einen Gesundheitstag für unsere Mitarbeitenden durchgeführt. Das vielfältige Angebot umfasste die Themen Ernährung, psychische Gesundheit und Bewegung.

degewo Great 10k

Der degewo Great 10k hat sich in den letzten Jahren mit bis zu 6.500 Teilnehmerinnen und Teilnehmern zu einem der größten 10-Kilometer-Läufe Deutschlands entwickelt. Neben internationalen Spitzensportlerinnen und -sportlern absolvieren auch zahlreiche Freizeitläuferinnen und -läufer die berühmte Strecke im Westen der Berliner City. Wir unterstützen den Lauf als Sponsor.

Psychische Gefährdungsbefragung

In diesem Jahr haben wir auch die psychische Gefährdungsbeurteilung zur Wahrnehmung der Arbeitsbedingungen und ihrem Einfluss auf die Gesundheit durchgeführt. Wir kontrollieren regelmäßig, inwiefern die Arbeitsbedingungen eine mögliche Gefahr für die physische und psychische Gesundheit der degewo-Mitarbeitenden darstellen könnten, und verringern diese durch geeignete Maßnahmen. So beseitigen wir beispielsweise Stolperstellen und achten auf die ergonomische Ausgestaltung der Arbeitsplätze. Die Wirksamkeit der Maßnahmen wird regelmäßig überprüft und gegebenenfalls nachjustiert.

Chancen bieten



Belegschaftsstruktur

Der Erfolg unseres Unternehmens basiert maßgeblich auf dem Engagement und der Erfahrung unserer Mitarbeitenden. Damit wir auch künftig bezahlbaren Wohnraum in Berlin schaffen können, setzen wir auf ein mitarbeiterorientiertes Personalmanagement. Eine zentrale Rolle spielt dabei ein wertschätzendes Miteinander geprägt von Vielfalt, Chancengleichheit und Inklusion – im Einklang mit der „Charta der Vielfalt“.

Vereinbarkeit von Beruf und Familie

2024 wurde uns zum sechsten Mal in Folge das Zertifikat zum „audit berufundfamilie“ verliehen. Das von der berufundfamilie Service GmbH angebotene Audit steht unter der Schirmherrschaft von Bundesfamilienministerin Lisa Paus. Am 18. Juni 2024 fand in Berlin die 26. Verleihung zum Audit statt. Um die Bestätigung des Zertifikats zu erhalten, hatten wir in einem mehrstufigen Entwicklungsaudit unsere Maßnahmen zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie nachgewiesen. Zur Sicherung des Zertifikats können wir nach drei Jahren erneut das Audit durchlaufen.

⁷ degewo AG, degewo netzWerk und gewobe
⁸ Erste und zweite Führungsebene (Vorstands- und Bereichsleiter/-innenebene)
⁹ Ohne Tode und rentenbedingte Austritte

Personalgewinnung und -entwicklung

Unsere Recruiting-Kampagne „Aus Berlin wird Zuhause. Dank dir.“ wurde im September 2024 in ganz Berlin veröffentlicht. Es folgte eine nochmalige Platzierung der Kampagne im November. Unter dem Slogan „Mach aus Berlin ein Zuhause.“ wurden zudem hochwertige Videos erstellt, die Mitarbeitende der IT, der degewo Gebäudeservice (dgs) und degewo Technische Dienste (dtD) sowie eine Auszubildende erzählen lassen, was Arbeiten bei degewo für sie bedeutet. Die Videos sind auf dem degewo-Blog eingebunden und werden bei LinkedIn ausgespielt.

Zudem wurden für die Tochtergesellschaften dgs und dtD die Karriere-Webseiten www.erfolgreich.berlin (dgs) und www.chancenreich.berlin (dtD) kreiert, welche nun die allgemeine www.degewo.de/karriere Website für Jobsuchende ergänzen. Besonders innovativ ist hier die Möglichkeit, sich auch über WhatsApp bewerben zu können. Über einen Fragekatalog können Interessierte ihre Bewerbung direkt per Messenger einreichen – eine attraktive Option, gerade für diejenigen, die keinen Zugriff auf einen PC oder Laptop haben.



1.582
Anzahl der Mitarbeitenden

Zudem haben wir entsprechend den Vorgaben des Landesgleichstellungsgesetzes seit dem Jahr 2012 eine Frauenvertretung eingerichtet und einen Frauenförderplan erstellt. Diesen haben wir in 2023 aktualisiert. Die Frauenvertreterin nimmt die Überwachung der Einhaltung des Landesgleichstellungsgesetzes wahr. Sie ist an allen Besetzungsverfahren beteiligt.

Des Weiteren bilden wir unsere zukünftige Belegschaft gezielt aus. Die theoretische und praktische Ausbildung unserer Auszubildenden im Unternehmen wird durch eine Vielzahl von Schulungsprogrammen, wie Kommunikationstrainings und IT-Qualifikationen, die Möglichkeit zu Auslandsaufenthalten und Praktika sowie Projektarbeiten und Teamveranstaltungen, ergänzt.

60 %
Frauenanteil in Führungspositionen (degewo AG)⁸



38 %



62 %

Geschlechterverteilung in der Belegschaft

59 %

41 %

Geschlechterverteilung im kaufmännischen Bereich⁷

10,4 Jahre

Durchschnittliche Betriebszugehörigkeit

46 Jahre

Durchschnittsalter der Belegschaft

1.517,54

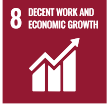
Anzahl der Mitarbeitenden in Vollzeitäquivalenten

10,4 %

Teilzeitquote

9,6 %

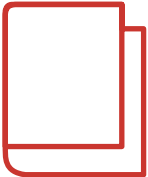
Mitarbeiterfluktuation⁹



Ausbildung

Ausbildung hat einen hohen Stellenwert bei degewo. Unsere Ausbildungsbeauftragten durchlaufen seit 2024 eine neu konzipierte Weiterbildungsreihe, bestehend aus vier eintägigen Modulen. Diese decken die neuen Anforderungen an die Ausbildungsbeauftragten bzgl. Coaching, Mentoring und der Begleitung von Lernprozessen ab. Die Weiterbildungsreihe unterstützt dabei, die Ausbildungsqualität zu erhöhen und die Nachwuchsförderung sicherzustellen.

Auch unsere Auszubildenden sammeln neue Erfahrungen. Organisiert von der Berufsschule und finanziell unterstützt durch ERASMUS Fördergelder und degewo haben acht unserer Auszubildenden 2024 an einem dreiwöchigen Seminar in Dublin teilgenommen. Mit der Prüfung am Ende des Seminars haben sie den Abschluss Kaufmann/ Kauffrau international erworben.



Ausbildungsquote
4,4 %

Ein weiterer Azubi nahm an einer Seminarwoche der BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin, teil. Jeden Sommer dürfen ausgewählte Auszubildende für eine Woche in Klausur gehen: Ihre Aufgabe ist es, selbstständig und in kleinen Gruppen ein immobilienwirtschaftliches Projekt zu entwickeln, wobei sie von Expertinnen und Experten geschult und beraten werden. In diesem Jahr ging es um den Einsatz von KI in der Immobilienwirtschaft und deren Chancen und Risiken.

69	Anzahl der Auszubildenden
10	Anzahl der angebotenen Ausbildungsberufe/ dualen Studiengänge
9,6 h pro Mitarbeiterin und Mitarbeiter	Durchschnittliche jährliche Stundenzahl für Fortbildungen (degewo AG)



Inanspruchnahme Elternzeit

100 %	♀	96,6 %
90,9 %	♂	100 %

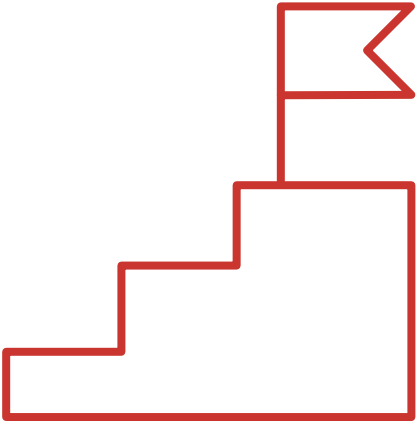
Rückkehr an den Arbeitsplatz nach der Elternzeit

169	Anspruch auf familiär bedingten Urlaub ¹⁰
keine	Fälle von Diskriminierung, Belästigung und Beschwerden diesbezüglich
keine	Todesfälle durch arbeitsbedingte Ursachen
52	Meldepflichtige Arbeitsunfälle

¹⁰degewo AG, degewo netzWerk, dTD und gewobe (ohne dgs)

Ziele setzen

Quantitative Kennzahlen	2024	Ziel
Frauenquote auf der Ebene des Vorstands	50 %	Bis 31.12.2026: Geschlechtsparitätische Besetzung
Frauenquote in der ersten Führungsebene unter dem Vorstand (degewo AG)	62 %	Bis 31.12.2026: mind. 35 %
Frauenquote in der zweiten Führungsebene unter dem Vorstand (degewo AG)	41 %	Bis 31.12.2026: mind. 35 %
Anzahl der Auszubildenen (degewo AG)	45 ¹¹	Für 2025: 49



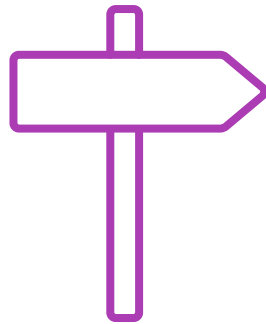
¹¹ Das Ziel für 2024 lag bei 44 Auszubildenen.

Governance

Unternehmensführung

Unter dem Motto
„Sicher in die Zukunft gehen“

- 32 Vorausschauend planen
- 34 Verantwortungsvoll handeln
- 36 Partnerschaften etablieren
- 37 Ziele setzen



Vorausschauend planen



Unser Leitbild

Das in einem konzernweiten, hierarchieübergreifenden und partizipativen Prozess entwickelte degewo Leitbild wurde im Jahr 2024 ausgerollt. Der Vorstand stellte den Mitarbeitenden das Leitbild in sogenannten Teamfrühstücken bzw. in Betriebsversammlungen vor. Im Anschluss an diese Auftaktveranstaltungen nahmen alle fachlichen und disziplinarischen Führungskräfte an einem Leitbildworkshop teil. Mit Hilfe eines konkreten Handlungsleitfadens haben alle Führungskräfte mit ihren jeweiligen Teams bzw. der Abteilung oder dem Bereich Workshops durchgeführt, in denen sie sich gemeinsam mit den Leitbild-Grundsätzen auseinandergesetzt haben.



Unser Antrieb:

Berlin Raum zum Leben geben.

degewo ist mehr als Wohnen – wir geben den Menschen ein Zuhause zum Wohlfühlen und schaffen lebenswerte Kieze.

Unsere Vision:

Nachhaltig vorausgehen.

Durch unser soziales, ökologisches und ökonomisches Tun tragen wir dazu bei, Berlin zu einem zukunftsfähigen Ort zum Leben zu machen.

Unsere Mission:

Gemeinsam einfach machen.

Unsere Grundsätze:

Wir geben uns Raum für ...

... Wir-Kultur ... Vernetzung
... Klarheit ... mutige Perspektiven
... Leidenschaft

Unsere Handlungsfelder

Die strategischen Handlungsfelder von degewo, Wachstum, Klimaschutz, Digitalisierung, Personal und seit 2024 auch Marke, wurden im Jahr 2024 weiter geschärft und in die tägliche Praxis überführt. Damit stellen wir sicher, dass zentrale Zukunftsthemen strukturiert bearbeitet und nachhaltig im Unternehmen verankert werden. Die Handlungsfelder werden durch strategische Querschnittsthemen wie wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, gesellschaftliche Verantwortung und die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter ergänzt.

2024 lag ein besonderer Fokus auf der strategischen Weiterentwicklung der degewo-Marke, um unser Selbstverständnis und unsere Leistungen klar und konsistent nach innen und außen zu kommunizieren. Aufbauend auf einem umfassenden Beteiligungsprozess wurde die Markenidentität geschärft und mit dem Markenversprechen „Wir machen dein Zuhause“ ein neuer, verbindlicher Rahmen geschaffen.

Marke

Im Jahr 2024 erfolgte der Launch der weiterentwickelten degewo-Marke. Es wurden Interviews mit Mitarbeitenden, Aufsichtsratsmitgliedern, Mieteratsmitgliedern sowie Mieterinnen und Mietern geführt, um die Wahrnehmung von degewo durch die Zielgruppen zu analysieren. In Workshops wurden die Markenstrategie und -identität überarbeitet sowie eine gezielte Markenstory entwickelt, die für degewo zukünftig die kommunikative Basis bildet. Wir haben uns wichtige Fragen zur Markenidentität beantwortet, um in Zukunft noch besser aufgestellt zu sein. Unser Kerngedanke: „Wir machen dein Zuhause“ (www.degewo.de/Marke).

Entwicklung definierter Kennzahlen

Im Jahr 2021 hat degewo sich entschieden, in Vorbereitung der Emission des Schuldscheindarlehens zum Ankauf des Portfolios Deutsche Wohnen/Vonovia ein externes Rating vorzunehmen. Als Ratingagentur haben wir Standard and Poor's Global (S&P) beauftragt, die nunmehr jährlich das Ratingverfahren vornehmen. Das Ergebnis A+ (Ausblick positiv) im Jahr 2024 ist insbesondere für Banken ein Indikator, der eine gute wirtschaftliche Leistungsfähigkeit bescheinigt und damit das Unternehmen als verlässlichen Partner für Finanzierungen ausweist. Der Zusatz „Ausblick positiv“ gibt einen Hinweis auf die Tendenz der zu erwartenden Unternehmens-

entwicklung. Demzufolge prognostiziert S&P degewo bis zum nächsten Rating im Juni 2025 eine gute Entwicklung und erwartet die Einhaltung der Ziele aus unserer Wirtschaftsplanung.

Finanzierung

Im Rahmen der strategischen Unternehmensausrichtung von degewo wird auch bei Finanzierungen auf Nachhaltigkeit geachtet. Nachhaltige Finanzierungen im Kreditportfolio von degewo, die direkt Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte (ESG) berücksichtigen, spielen dabei eine wichtige Rolle. Diese Finanzierungen umfassen 58,7 % des Gesamtkreditportfolios.

Detailliert betrifft dies grüne (energetische Gebäudesanierung, Green Loans, energieeffizienter Neubau, Finanzierungen durch die EIB), soziale/grüne (EIB, Neubau, ESG-linked Schuldscheindarlehen und Namensschuldverschreibungen) und soziale (altersgerecht, Förderdarlehen der IBB aus Neubauförderung, I. Förderweg, sonstiger sozialer Wohnungsbau und DKB Social Bond) Finanzierungen des degewo-Konzerns.

Digitalisierungsstrategie

Wir verstehen Digitalisierung als wichtiges Hilfsmittel, um Prozesse effizienter und einfacher zu gestalten und dadurch nachhaltiges Handeln zu fördern. Im Rahmen unserer Digitalisierungsstra-

tegie bündeln wir vielfältige Maßnahmen, die sowohl der technologischen Weiterentwicklung der Organisation als auch der Erreichung von Nachhaltigkeitsziele dienen.

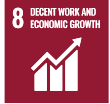
Ein zentrales Element ist das digitale Immobilienmanagement, das eine systematische und nachhaltige Entwicklung des Gebäudebestands ermöglicht. Durch die Einführung eines zentralen digitalen Monitorings können beispielsweise die Erträge der Photovoltaikanlagen optimiert und energetische Potenziale besser ausgeschöpft werden. Im Projekt „Digitalisierung IFM/TFM“ werden Prozesse im infrastrukturellen und technischen Facility Management medienbrucharm digitalisiert. Die Einführung einer digitalen Plattform zur Leistungsrückmeldung reduziert Verwaltungsaufwand sowohl für degewo als auch für externe Dienstleister und trägt zur Effizienzsteigerung und Ressourcenschonung bei.

„Unsere wirtschaftliche Stabilität gibt uns den notwendigen Spielraum, um auch in den kommenden Jahrzehnten nachhaltig zu wachsen und in die Zukunft Berlins zu investieren.“

Christoph Beck, degewo-Vorstandsmitglied

Des Weiteren hat ein organisationsweites Projekt zur Einführung einer Data Governance die Grundlage für einen verantwortungsvollen Umgang mit Daten geschaffen. Dabei wurden Datenbestände analysiert, Handlungsrichtlinien definiert und Mitarbeitende im Umgang mit personenbezogenen Daten geschult. Dies stärkt die Datenkompetenz und unterstützt eine nachhaltige und rechts-sichere Datenverarbeitung. Zur Unterstützung der Mitarbeitenden im Arbeitsalltag wurden moderne Technologien wie Microsoft 365 und KI-basierte Anwendungen, darunter Chatbots wie Microsoft Copilot, eingeführt. Diese Tools fördern nicht nur die Produktivität, sondern reduzieren durch automatisierte Prozesse auch den Ressourcenverbrauch. Wir binden die Mitbestimmungsgremien stets ein, wenn wir Neuerungen einführen und achten strikt auf die Einhaltung aller gesetzlichen und regulatorischen Vorgaben.

Verantwortungsvoll handeln



Compliance

Compliance gehört zu unserer unternehmerischen Verantwortung und zu unseren strategischen Zielen. Unser konzernweites Compliance-Programm unterliegt der ständigen Weiterentwicklung und ist integraler Bestandteil unserer Führungs- und Managementstruktur. Maßgebend sind hierbei der Compliance- und der Antikorruptions-Verhaltenskodex. Die im Jahr 2024 durchgeführte Compliance-Risikoanalyse hat die bisherigen Risiken in der bestehenden Form bestätigt. Insofern hat sich daraus kein außerordentlicher Handlungsbedarf ergeben. Auch im Jahr 2024 gab es keine Compliance-Verstöße.

Cyber-Security

Informationssicherheit ist für uns von höchster Bedeutung. Wir müssen uns stetig neuen Herausforderungen und wachsenden Anforderungen an die Informationssicherheit stellen. Regelmäßige Angriffe auf die IT-Infrastruktur mit Schadsoftware und Bedrohungen durch Hacker-Angriffe nehmen zu. Umfangreiche Maßnahmen zum Schutz des Unternehmens vor derartigen Angriffen sind umgesetzt und werden regelmäßig weiter verbessert. Dabei besteht ein enger Austausch

zwischen IT-Sicherheit und Datenschutz. Wesentlicher Bestandteil des Information Security Management System ist die Beauftragung einer externen Person für IT-Sicherheit.

Um unsere Mitarbeitenden noch mehr bei dem verantwortungsvollen Umgang mit sicherheitsrelevanten Themen zu unterstützen, haben wir veranlasst, dass alle externen Mails auch explizit als solche gekennzeichnet werden. Damit möchten wir erreichen, dass externe Mails noch besser von internen unterschieden werden können.

Datenschutz

Das Datenschutzteam ist erster Ansprechpartner für alle Datenschutzfragen im degewo-Konzern. Zusammen mit einem externen Datenschutzbeauftragten werden alle Datenschutzthemen bearbeitet. Ein nachhaltiger Datenschutz stellt ein elementares Qualitätsmerkmal dar. Ziel ist, dass der Datenschutz bei degewo von allen Mitarbeitenden gelebt wird. Neben regelmäßigen Schulungen informiert das degewo-Datenschutzteam unsere Mitarbeitenden zudem über aktuelle Datenschutzthemen.

Digitalisierung

Digitalisierung unterstützt die Arbeit in allen Bereichen des Unternehmens. Eine Besonderheit aus dem Jahr 2024: Wir haben uns im Zuge des Wachstumschancengesetzes (Artikel 23) und dem § 14 UStG darauf vorbereitet, dass wir zukünftig eine strukturierte elektronische Rechnung ausstellen, übermitteln, empfangen und elektronisch verarbeiten können. degewo ist demnach seit dem 1. Januar 2025 technisch in der Lage, strukturierte elektronische Eingangsrechnungen zu empfangen.



Diskriminierung und sexuelle Belästigung am Arbeitsplatz

Bei degewo gilt null Toleranz gegenüber diskriminierendem Verhalten und sexueller Belästigung. Unmittelbare und mittelbare Diskriminierung sowie sexuelle Belästigung stellt eine bedeutungsschwere Störung des Arbeitsklimas dar. Wesentlicher Teil unserer Unternehmenskultur ist die respektvolle Zusammenarbeit. Unverzichtbar sind dabei Nichtdiskriminierung, Chancengleichheit sowie Fairness und Toleranz.

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) regelt das Verbot von Benachteiligung und Belästigung in Bezug auf den geschützten Bereich des § 1 AGG. Verstößt eine Person gegen die gesetzlichen Vorschriften nach dem AGG, muss mit geeigneten arbeitsrechtlichen Konsequenzen gerechnet werden.

Um für die Rechte und Pflichten nach dem AGG zu sensibilisieren, führen wir bei degewo in regelmäßigem Turnus Online-Schulungen für Mitarbeitende durch. Wir haben zudem degewo-intern einen Leitfaden für die Belegschaft entwickelt, so dass der Beschwerdeweg für Betroffene transparent ist.

Lobbying

degewo unterstützt weder Parteien, Politiker oder mit ihnen verbundene Einrichtungen, noch engagiert sich degewo politisch. Gemäß den Regelungen in der Satzung der degewo AG sind Spenden und Sponsoring zugunsten von politischen Parteien und ihren Mitgliedern ausgeschlossen, sodass auch im Jahr 2024 kein monetärer Wert von Sachzuwendungen entstanden ist.

Menschenrechte

Als kommunales Unternehmen bekennen wir uns zur Achtung der Menschenrechte. Im Rahmen des Lieferkettensorgfaltspflichtengesetzes (LkSG) haben wir ein umfassendes System zur menschenrechtlichen und umweltbezogenen Sorgfaltspflicht etabliert.

Wir analysieren regelmäßig menschenrechtliche Risiken in unserer Lieferkette und bewerten diese systematisch. So haben wir 2024 unsere erste Risikoanalyse nach dem LkSG durchgeführt. Auf dieser Grundlage entwickeln wir geeignete Präventions- und Abhilfemaßnahmen, um Risiken wie Diskriminierung oder unfaire Arbeitsbedingungen frühzeitig zu erkennen und zu minimieren.

Ein zentrales Element unserer Strategie ist die enge Zusammenarbeit mit unseren Lieferanten. Wir erwarten von unseren Geschäftspartnern die Einhaltung unserer menschenrechtlichen Standards und unterstützen sie bei der Umsetzung entsprechender Maßnahmen. Unsere Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte bildet dabei die verbindliche Grundlage für alle geschäftlichen Beziehungen.

Darüber hinaus haben wir ein transparentes Beschwerdeverfahren eingerichtet, das es internen und externen Stakeholdern ermöglicht, menschenrechtliche oder umweltbezogene Missstände vertraulich zu melden. Alle Hinweise werden sorgfältig geprüft und fließen in die kontinuierliche Verbesserung unseres LkSG-Risikomanagements ein. Durch die konsequente Umsetzung der Anforderungen des LkSG leisten wir einen aktiven Beitrag zu einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Lieferkette.



Partnerschaften etablieren



Dekarbonisierung der Wärmenetze

Wir sind im laufenden engen Austausch mit der Stromnetz Berlin GmbH sowie mit den Berliner Fernwärmeversorgern mit dem Ziel der Dekarbonisierung unseres Gebäudebestandes. Ansprechpartner ist vor allem die BEW, Berliner Energie und Wärme GmbH, der größte Fernwärmeversorger der Stadt. Nach Verhandlungen im Jahr 2024 konnte der künftige Anschluss bisher dezentraler Wärmeversorgungsstandorte an das BEW-Netz verabredet werden. Die Partnerschaften werden in den kommenden Jahren weiter vertieft.

Wertschöpfungskettenmanagement

Seit dem 1. Januar 2024 unterliegt degewo dem LkSG. Einhergehend mit den Sorgfaltspflichten aus dem LkSG betrachten wir die Lieferkette vertiefend gegenüber den bisherigen Vergaberichtlinien und bewerten alle unsere Lieferanten.

Initiativen, Mitgliedschaften, Gremien und Verbände

Wir engagieren uns gemeinsam mit anderen Unternehmen im Immobilienbereich für Themen unserer Branche. Insbesondere sind wir Mitglied

der AGW, des BBU, des GdW und des ZIA als Branchenverbände. Sie bündeln die Interessen der Wohnungswirtschaft und vertreten sie konsequent gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit. Unsere Tochtergesellschaft degewo netz-Werk ist in ihrer Rolle als Energieversorger zusätzlich Mitglied des BDEW. Für den gesellschaftlichen Austausch und ein weites Netzwerk engagierte sich degewo als Mitglied in zahlreichen Gremien, Initiativen, Verbänden und Vereinen. Nachfolgend eine Auswahl:

- AGV – Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- AGW – Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen
- BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V.
- BBU – Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- BDEW – Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V.
- BFW – Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.
- BME – Bundesverband Materialwirtschaft, Einkauf und Logistik e.V.

- DESWOS – Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- DEUMESS e.V.
- DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.
- DIIR – Deutsches Institut für Interne Revision e.V.
- DV – Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
- FB – Fördergemeinschaft Bauwesen e.V.
- Forum Contracting e.V.
- GDD – Gesellschaft für Datenschutz und Datensicherheit e.V.
- GdW – Bundesverband Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- HBB – Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.
- IHK – Industrie und Handelskammer zu Berlin
- Initiative Wohnen.2050 e.V.
- TÜV Rheinland Berlin Brandenburg Pfalz e.V.
- ubbw – Unterstützungsverein deutscher Immobilienwirtschaft e.V.
- VBKI – Verein Berliner Kaufleute und Industrieller e.V.
- ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Ziele setzen

Quantitative Kennzahlen	2024	Ziel
Kapitaldienstfähigkeit	6,96 % ¹²	Für 2025: 6,60 %
Schuldendienstdeckungsgrad	2,0	Für 2025: 1,9
EBITDA-Marge	39 % ¹³	Für 2025: 37 %
Verschuldungsintensität	739 €/m ² ¹⁴	Für 2025: 761 €/m ²
Kapitaldienstdeckung	28,6 %	Für 2025: 30,5 %
Erlösschmälerungsquote	3,0 %	Für 2025: 3,1 %
Compliance-Vorfälle	0	Für 2025: 0


Kennzahlen, die ohne Zielsetzung ermittelt werden	2024	Ziel
Weiterentwicklung der Marke degewo	Laufend	Für 2025: Laufend
Lieferkettensorgfaltspflichten-Berichterstattung	Laufend	Für 2025: Veröffentlichung mit Berichtsjahr 2024
Analyse zu den menschenrechtlichen Risiken	Erste Analyse durchgeführt	Für 2025: regelmäßige Analysen und, sofern erforderlich, Durchführung von Maßnahmen



¹² Begründung, warum die Kapitaldienstfähigkeit bei 6,96 % statt den geplanten 6,64 % lag: Es wurden geringere Investitionen getätigt, als im Plan 2024 unterstellt, dadurch waren geringere Fremdmittelaufnahmen notwendig.

¹³ Begründung, warum die EBITA-Marge bei 39 % statt den geplanten 38 % lag: Im Ergebnis konnten höhere Umsatzerlöse und geringere Aufwendungen generiert werden.

¹⁴ Begründung, warum die Verschuldungsintensität bei 739 €/m² statt 743 €/m² lag: Die Verschuldungsintensität errechnet sich aus der Formel (Verbindlichkeiten + Zahlungsmittelbestand)/Wohnfläche. Da die Verbindlichkeiten 2024 unter Plan blieben und der Zahlungsmittelbestand am Ende der Periode 107 Mio. EUR im IST betrug zu 50 Mio. EUR im Plan, resultiert daraus eine geringere Verschuldungsintensität.



degewo AG
Potsdamer Straße 60
10785 Berlin

degewo.de

Impressum

Herausgeber: degewo AG, Stabsstelle Nachhaltigkeit und Klimaschutz, Potsdamer Straße 60, 10785 Berlin | Konzept und Text: degewo AG | Layout und Gestaltung: IM MAI GmbH

Bildnachweise: Titel, S. 16, 17: ALOMS, S. 2: degewo, S. 3, 31: Tina Merkau, S. 5, S. 13 (unten), 14 (oben), 21, 22, 23 (li): Cathrin Bach, S. 8: iStock/bluejayphoto, S. 10, 26 (mitte): degewo AG, S. 12, 13: BATEG, S. 14 (unten): degewo/Beatrix Viergott, S. 18: unsplash/edilibedinsky, S. 19, 23 (re): Marion Schmieding, S. 20: Angelina Stadler, S. 26 (li): Claudia Kondziella, S. 26 (re): iStock/johannes86, S. 27 (re): Jennifer Schulze, S. 27 (li), 32: Tilo Wiedensohler/camera4, S. 36: Katharina Karlisch