

berlinovo



Nachhaltigkeitsmanagement der berlinovo 2023–2024

**Für** eine lebenswerte  
Zukunft in unserer  
Stadt.

# Unser Nachhaltigkeitsmanagement: Wo wir aktuell stehen.

## berlinovo betrachtet Nachhaltigkeit ganzheitlich.

Nachhaltigkeit durchdringt bei berlinovo alle Bereiche unseres Unternehmens. Entsprechend ganzheitlich nähern wir uns diesem Thema. Um unsere Ziele und Maßnahmen systematisch weiterzuentwickeln und umzusetzen, haben wir im Jahr 2024 unsere internen Kapazitäten gezielt erweitert. Dafür wurden eine hauptamtliche Nachhaltigkeitsbeauftragte sowie ein ESG-Koordinator eingestellt.

Mit ihrer Expertise und zusätzlichen Ressourcen stärken sie unser Nachhaltigkeitsmanagement, die nicht-finanzielle Berichterstattung einschließlich der Entwicklung relevanter Kennzahlen sowie die strategische Steuerung und Begleitung unseres Transformationsprozesses.

## Neue Anforderungen an die Berichterstattung.

Im Laufe des Jahres 2024 hat berlinovo umfangreiche Ressourcen in die Vorbereitung auf die neuen Offenlegungspflichten gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) investiert. Mit der Änderung der gesetzlichen Rahmenbedingungen im Frühjahr 2025 wurden jedoch die Schwellenwerte für die Anwendungspflicht angepasst, wodurch die gesetzliche Berichtspflicht nach CSRD für berlinovo bis auf Weiteres entfällt. Als verantwortungsvolles Landesunternehmen mit Vorbildfunktion wird berlinovo ihr Nachhaltigkeitsmanagement dennoch ab dem Jahr 2025 jährlich auf Grundlage des von der EU entwickelten freiwilligen Berichtsstandards für kleine und mittlere Unternehmen (VSME) berichten. Darüber hinaus berichtet das Unternehmen an seinen Gesellschafter auf Basis des für das Nachhaltigkeitsmanagement des Landes Berlin entwickelten Kennzahlenkatalogs.

# Inhalt

<b>Nachhaltigkeitsthemen und Ziele</b>	<b>4</b>
<b>Strategien und Maßnahmen in den drei ESG-Bereichen</b>	<b>10</b>
Umwelt	10
Soziales	22
Governance	26
<b>Wissenstransfer: berlinovo Zukunftswoche</b>	<b>28</b>



# Nachhaltigkeit: Auftrag. Themen. Ziele.



## Nicht Pflicht, sondern Anspruch.

Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsmanagements gehört es zu unseren zentralen Aufgaben, alle zwei Jahre unsere wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen durch eine Wesentlichkeitsanalyse zu überprüfen. Diesen Prozess haben wir im Jahr 2024 erneut durchlaufen und die Ergebnisse zum Jahresende in Abstimmung mit der Geschäftsführung verabschiedet.

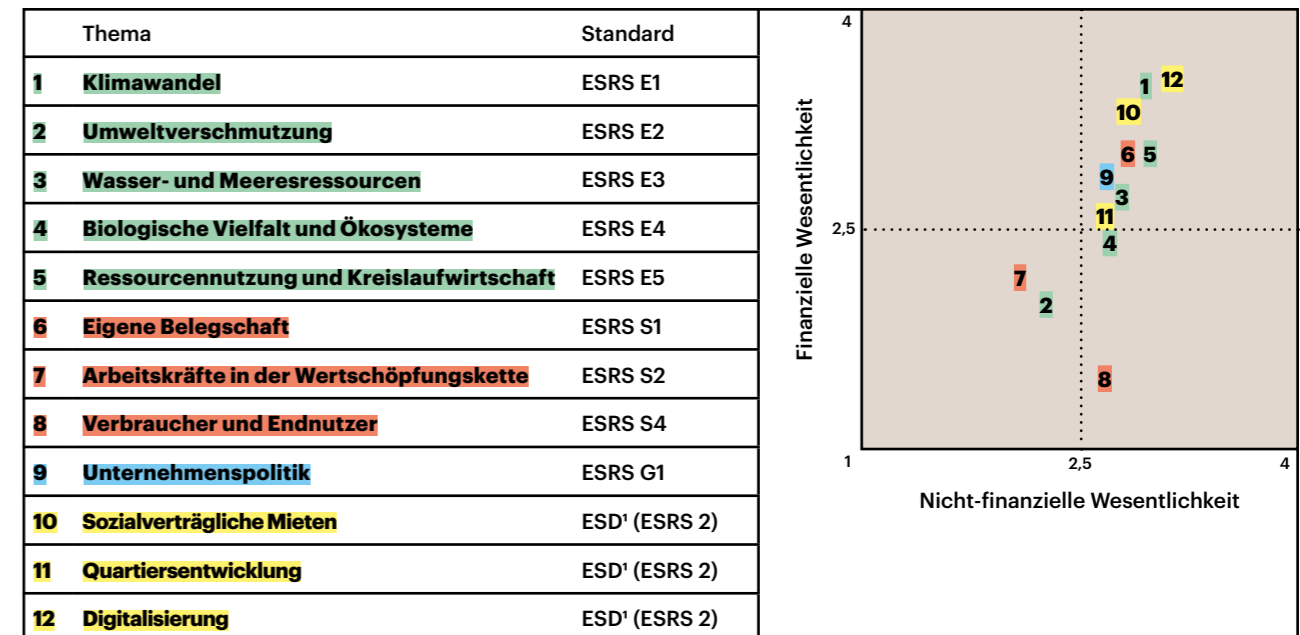
Methodisch haben wir uns an den Vorgaben der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) orientiert. Auch wenn berlinovo

infolge der Änderungen der EU-Richtlinie künftig nicht mehr unter die gesetzliche Berichtspflicht fällt, hat uns die Methodik der European Sustainability Reporting Standards (ESRS) wesentlich dabei unterstützt, unsere Themen strukturiert zu erfassen und mit den Standards anderer wohnungswirtschaftlicher Unternehmen vergleichbar zu machen. Darüber hinaus haben die Anforderungen dazu beigetragen, Handlungsfelder zu identifizieren, die wir ohne diese Herangehensweise möglicherweise nicht berücksichtigt hätten.

## Relevanz erkennen, Standards setzen.

Zur Vereinheitlichung der Nachhaltigkeitsberichterstattung definieren die ESRS festgelegte Themenbereiche zur Überprüfung ihrer Wesentlichkeit: **Klimawandel, Umweltverschmutzung, Wassermanagement, Biodiversität, Kreislaufwirtschaft, eigene Belegschaft, Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette, Verbraucher und Endnutzer** sowie **Governance**. Ergänzend haben wir branchenspezifische Themen wie **Quartiersentwicklung, sozialverträgliche Mieten und Digitalisierung** berücksichtigt.

Die erarbeiteten Ergebnisse bilden – unabhängig von einer gesetzlichen Verpflichtung – den verbindlichen Rahmen unserer wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen bis zur nächsten Überprüfung. Das Ergebnis: Nahezu alle untersuchten Themen erwiesen sich für berlinovo als wesentlich.



# Zukunft im Blick. Nachhaltigkeit im Plan.

## Nachhaltigkeitsziele mit Strategie und Substanz.

Unsere Nachhaltigkeitsziele leiten sich aus den Ergebnissen der Wesentlichkeitsanalyse sowie den Anforderungen des Gesellschafters ab, wie sie in der KoopV berlinovo 2024 festgelegt sind. Ergänzt werden diese durch regulatorische Vorgaben, etwa das Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder die EU-Gebäude-richtlinie (EPBD), die unsere strategische Ausrichtung maßgeblich prägen. Aus diesem Zusammenspiel ergeben sich sowohl Chancen als auch Herausforderungen.

### Umwelt

#### Klimawandel

Ziel ist die Abschwächung des Klimawandels durch eine signifikante Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen mit dem langfristigen Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045. Dazu zählen die Umstellung von fossilen auf erneuerbare Energieträger sowie die Stärkung der baulichen Resilienz des Portfolios gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels.

#### Umweltverschmutzung

Auch wenn Umweltverschmutzung im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse nicht als wesentlich eingestuft wurde, widmen wir uns im Bausektor gezielt einem spezifischen Umweltthema: Alle landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) haben sich zur Zielsetzung einer asbestfreien Hauptstadt bis 2030 verpflichtet und entsprechende Strategien und Maßnahmen zur Erreichung dieses Ziels entwickelt.

### Wasserressourcen

Angesichts der zunehmenden Wasserverknappung in der Metropolregion Berlin ist es unser Ziel, den Wasserverbrauch gezielt zu senken – insbesondere durch die Nutzung von Grauwasserrecycling-Systemen.

### Biodiversität

Wir setzen uns dafür ein, dem Verlust biologischer Vielfalt entgegenzuwirken. Ziel ist es, wirksame und skalierbare Maßnahmen in unseren Quartieren zu identifizieren und umzusetzen.

### Kreislaufwirtschaft

Unser Ziel ist es, der Belastung des Ökosystems durch die Minimierung von Ressourcenzuflüssen und -abflüssen im Sinne einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft entgegenzuwirken.

### Soziales

#### Eigene Belegschaft

Ziel ist die kontinuierliche Verbesserung des Arbeitsumfelds für unsere Mitarbeitenden. Im Fokus stehen dabei insbesondere die Arbeitsbedingungen – etwa sichere Beschäftigung, flexible und faire Arbeitszeiten, angemessene Entlohnung, die Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben sowie Gesundheit und Arbeitssicherheit. Darüber hinaus legen wir besonderen Wert auf Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle. Dazu gehören u. a. Maßnahmen zur Kompetenzentwicklung, Schulungsangebote, funktionierende Beschwerdemechanismen sowie die Gleichstellung von Menschen mit Behinderung.

### Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette

Im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse konnten keine akuten Risiken identifiziert werden, weshalb die Wesentlichkeitsschwelle nicht überschritten wurde. Um jedoch potenziellen Risiken vorzubeugen und unserer Verantwortung als Unternehmen gerecht zu werden, haben wir uns zum Ziel gesetzt, unsere Prozesse im Hinblick auf menschenrechtliche Sorgfaltspflichten zu überprüfen und kontinuierlich zu verbessern.

### Verbraucher & Endnutzer

Ziel ist der verantwortungsvolle Umgang mit unseren Mieter:innen. Dazu zählen insbesondere der Schutz personenbezogener Daten, der Schutz vor Diskriminierung sowie die Förderung von Meinungsfreiheit und Teilhabe.

### Quartiersentwicklung

Ziel ist es, durch eine integrative Quartiersentwicklung das Wohnumfeld unserer Mieter:innen nachhaltig zu verbessern. Dabei verstehen wir uns als Bindeglied zwischen Bewohnerschaft und lokalen Akteuren. Besonderen Wert legen wir auf Partizipation – sowohl bei Bauvorhaben als auch in der laufenden Quartiersgestaltung.

### Sozialverträgliche Mieten

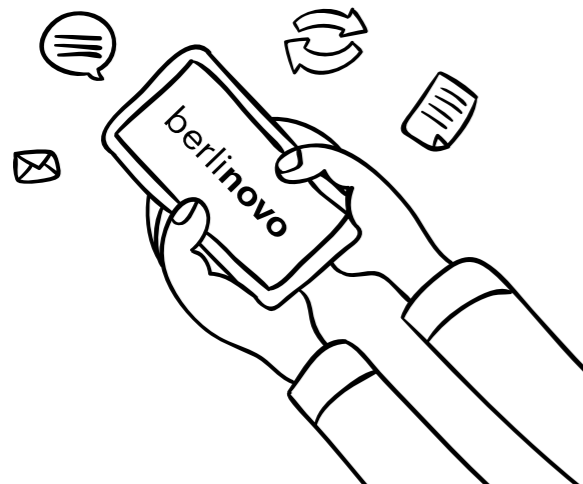
Im Einklang mit der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin setzt sich berlinovo für die Sicherung bezahlbaren Wohnraums ein. Ziel ist es, die berlintypische soziale Durchmischung auch künftig zu erhalten – ein Beitrag dazu, dass sich auch einkommensschwächere Menschen das Leben in der Innenstadt weiterhin leisten können.

**Governance**

Durch verantwortungsvolle Unternehmensführung sichern wir langfristigen Erfolg und stärken das Vertrauen unserer Anspruchsgruppen. Im Mittelpunkt stehen dabei die Entwicklung sowie die Überwachung der Einhaltung interner Richtlinien und gesetzlicher Vorgaben. Basierend auf den Ergebnissen unserer Wesentlichkeitsanalyse werden wir uns in den kommenden Jahren verstärkt dem Ausbau einer positiven Unternehmenskultur widmen. Zudem verbessern wir kontinuierlich unsere Präventionsmaßnahmen zur Vermeidung von Korruption und Bestechung – einschließlich eines verantwortungsvollen Managements unserer Lieferantenbeziehungen.

**Digitalisierung**

Die Vielzahl neuer Anforderungen an Immobilien – insbesondere im Hinblick auf ESG-Kriterien und deren Bewertung – hat in den letzten Jahren zu einem exponentiellen Anstieg der zu verarbeitenden Daten geführt. Mit unserer Digitalstrategie begegnen wir dieser Herausforderung gezielt und zukunftsorientiert.

**Unser Anspruch: die Zielvorgaben des Landes Berlin.**

Nachhaltigkeitsgrundsätze der berlinovo  
berlinovo vermietet ihre Immobilien nachhaltig unter Berücksichtigung ökologischer, sozialer und Governance-Kriterien (ESG). Dabei orientiert sie sich an den Zielen und Grundsätzen des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes (EWG) und des Energie- und Klimaschutzprogramms (BEK) 2030. Dies beinhaltet ein aktives Energiemanagement, die Beschaffung CO<sub>2</sub>-neutraler Produkte und die energetische Sanierung von Gebäuden. Auch eine nachhaltige Beschaffungspolitik bei Materialien und Baustoffen spielt eine wichtige Rolle. Die berlinovo fördert zudem aktiv den Ausbau von Photovoltaik und E-Mobilität in ihren Beständen und Quartieren.

Ziel ist auch, selbstständiges Wohnen im Alter möglichst lange zu ermöglichen. Die Wohnungsvergabe erfolgt sozial ausgewogen, diskriminierungsfrei und nach dem Prinzip der „Berliner Mischung“. Auch Flächen für Kleingewerbe, Kultur und soziale Einrichtungen werden zu fairen Mieten angeboten.

berlinovo handelt nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG) und weiteren gesetzlichen Vorgaben wie Datenschutz, Compliance, dem Geldwäschegesetz, dem Landesgleichstellungsgesetz (LGG), dem Partizipationsgesetz (PartMigG) und dem Landesmindestlohngesetz (LMiLoG).

# berlinovo-Cockpit.

Die Aktualisierung unserer wesentlichen Themen und Zielsetzungen spiegelt sich auch in einer Neufassung des berlinovo Cockpits wider.

**Weitsichtig****Bauen**

- Klimaneutral bauen & sanieren
- Bestandserhaltung & -pflege
- Kreislaufwirtschaft & Ressourcenschonung
- Partizipative Projektentwicklung
- Kundenorientierung

**Umsichtig****Betreiben**

- Erzeugung und Bezug erneuerbarer Energien
- Energieverbrauch & -effizienz
- Abfall- und Umweltmanagement
- Wassermanagement

**Soziales****Stärken**

- Stadt- und Quartiersentwicklung
- Soziales Wohnraummanagement (insbesondere faire Mieten)
- Partizipation & Dialoge
- Gemeinwohl

**Gemeinschaftlich****Arbeiten**

- Mitarbeitende (Work-Life-Balance & Flexibilisierung, Mitbestimmung & Aus- und Weiterbildung)
- Gewinnung von Nachwuchskräften
- Mitarbeiterzufriedenheit
- Chancengleichheit

**Verantwortlich****Handeln**

- Produkt- und Prozessinnovationen
- Effizienz
- Ökonomische Nachhaltigkeit
- Lieferkette, Geschäftspartneranalyse
- Stakeholdermanagement
- Digitalisierung & Datenschutz
- Datenschutz und -sicherheit von Kundendaten
- Compliance & Antikorruption
- Risikomanagement
- Transparenz & Offenlegung

## Umwelt

# Wir sind komplett auf Zukunft eingestellt.



## Im Bereich Umwelt steht der Klimaschutz im Zentrum unseres Handelns.

Dabei verfolgen wir die Klimaziele des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes, das eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 70 % bis 2030, 90 % bis 2040 und 95 % bis 2045 vorsieht. Eng damit verknüpft sind weitere Themen wie Wassermanagement, Biodiversitätsförderung und Kreislaufwirtschaft – sie alle leisten einen Beitrag zur Eindämmung des Klimawandels. Den Schutz und die Förderung der Biodiversität haben wir im Rahmen der

aktuellen Wesentlichkeitsanalyse erstmals systematisch betrachtet und planen für die Zukunft die Entwicklung eines skalierbaren strategischen Ansatzes. Auch das Thema Umweltverschmutzung bleibt für uns relevant. Durch zahlreiche gesetzliche Verordnungen wird das Thema umfassend berücksichtigt. Im Rahmen unserer Asbeststrategie, die bereits fest in unsere Sanierungsmaßnahmen integriert ist, haben wir in der Berichtsperiode indes 188 Einheiten saniert.



Klimaschutz beginnt bei den Baustoffen.



berlinovo verfolgt konsequent das Ziel eines gesunden und schadstofffreien Wohnumfelds. Als landeseigenes Wohnungsunternehmen tragen wir dabei eine besondere Verantwortung gegenüber unseren Mieter:innen. Im Einklang mit der Zielsetzung „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ haben wir im Jahr 2024 insgesamt 144 Apartments und 44 Wohnungen asbestsaniert. Dabei wurden insbesondere asbesthaltige Bodenbeläge und Kleber fachgerecht entfernt und ersetzt. Die Sanierungen erfolgen vorrangig bei Neuvermietungen oder im Zuge geplanter Modernisierungen, wie zum Beispiel in Leerstandswohnungen im Falkenhagener Feld. So leisten wir aktiv einen Beitrag zu mehr Sicherheit, Gesundheit und Lebensqualität in Berlin.



# Unsere Strategie für den Klimaschutz.

**Unsere Klimaschutzstrategie** wurde in einem partizipativen Prozess gemeinsam mit den Fachbereichen und der Geschäftsführung entwickelt. Auf dem Weg zur Klimaneutralität haben wir zentrale Handlungsfelder mit dem größten Potenzial zur Emissionsreduktion identifiziert. Diese übergeordneten Hebel bilden die Grundlage für unsere weiteren Maßnahmen:

**Die Treibhausgasbilanzierung bildet den zentralen Referenzpunkt zur Bewertung der Wirksamkeit unseres Dekarbonisierungsfahrplans.**

Unsere Treibhausgasbilanz haben wir im Berichtszeitraum grundlegend überprüft und methodisch weiterentwickelt. Dabei orientieren wir uns am internationalen Bilanzierungsstandard des Greenhouse Gas Protocol. Ergänzend kommt die GdW-Arbeitshilfe 85 zur CO<sub>2</sub>e-Bilanzierung zur Anwendung.

**Erfasst und ausgewiesen werden die Emissionen der Scopes 1 und 2:**

- **Scope 1** umfasst direkte Emissionen aus stationären Verbrennungsprozessen, etwa durch den Einsatz von Kraftstoffen, Heizöl und Erdgas.
- **Scope 2** beinhaltet indirekte Emissionen aus eingekaufter Energie, insbesondere Strom und Wärme.
- Im Bereich **Scope 3** – der vor- und nachgelagerten Wertschöpfungskette – wurden in der aktuellen Berichtsperiode ausschließlich die Emissionen aus fremdversorgten Objekten bilanziert. Fremdversorgte Objekte, also z. B. Gewerbeobjekte, deren Mieter:innen Wärme und Strom selbst einkaufen, fallen laut GHG-Protokoll nicht unter die operative Kontrolle von berlinovo und deshalb in den Scope 3.

**Die Dekarbonisierung der Energieträger ist ein zentrales Element auf dem Weg zur Klimaneutralität unseres Bestands.**

Für berlinovo bedeutet dies zum einen den Einkauf regenerativer Energie – insbesondere den vollständigen Umstieg auf Ökostrom. Dieser ist mittlerweile für unseren gesamten Bestand umgesetzt, womit wir im Bereich Strombetrieb weitgehend emissionsfrei agieren. Eine weitere wichtige Säule bildet die Erzeugung von eigenem Solarstrom. Unsere Wirtschaftlichkeitsanalysen zeigen: Solarstrom schützt nicht nur das Klima, sondern senkt zugleich Energiekosten für unsere Mieter:innen – bei gleichzeitiger Produktion CO<sub>2</sub>-freier Energie.

Die größte Herausforderung stellt indes die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung dar. Hier setzen wir vorrangig auf den Anschluss an die Fernwärme – überall dort, wo dies technisch möglich ist. Entlang unseres Klimapfads sollen alle bestehenden Gas- und Ölheizungen, wo keine Fernwärmeanschlüsse möglich sind, schrittweise durch erneuerbare Wärme-konzepte ersetzt werden. Erste Pilotprojekte zeigen bereits deutliche Emissionsreduktionen auf Gebäudeebene.

Als ergänzenden Beitrag zur Mobilitätswende treiben wir zudem den Ausbau von Ladeinfrastruktur in unseren Beständen gezielt voran – etwa durch die Installation von Schnellladestationen und Vorrüstung von Wallboxen.

## Weniger Emissionen.

	Jahr	2020	2021	2022	2023
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen Scope 1-2</b> Ohne fremdversorgte Objekte	in t CO <sub>2</sub>	38.643	42.644	49.128	45.804
	in kg/m <sup>2</sup>	19,92	20,69	23,6	21,65
<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen Scope 1-3</b> Ohne Vorketten, aber mit fremdversorgten Objekten, überwiegend Gewerbe, meist außerhalb Berlins.	in t CO <sub>2</sub>	50.823	54.626	58.201	77.235
	in kg/m <sup>2</sup>	20,8	21,41	22,91	30,46

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden gemäß den Vorgaben des Landes Berlin unter Anwendung der Emissionsfaktoren des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg berechnet. Der absolute Anstieg der Emissionen seit 2020 ist zum einen auf Portfoliozuwächse, zum anderen auf gestiegene Emissionsfaktoren im Bereich Fernwärme zurückzuführen. Der besonders deutliche Anstieg der Emissionen einschließlich Scope 3 im Jahr 2023 resultiert aus einer verbesserten Datenbasis und genaueren Erfassung externer Datensätze. Für das Abrechnungsjahr 2024 liegen zur Veröffentlichung der Broschüre noch nicht alle Verbrauchsdaten vor.



Photovoltaikanlagen in Kaulsdorf



Bis zum Jahresende 2024 wurden auf den Dachflächen von berlinovo 65 Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen.

Die Mehrheit dieser Anlagen wird in Kooperation mit den Berliner Stadtwerken betrieben. Wo immer möglich, nutzen wir den erzeugten Solarstrom auch selbst – etwa für Gemeinschaftsflächen oder für die Versorgung unserer Studierendenapartments im Rahmen der Bruttowarmvermietung.

Darüber hinaus speisen wir überschüssigen Strom ins Netz ein und leisten so einen direkten Beitrag zur Dekarbonisierung des deutschen Strommixes. Die installierten Solarmodule erreichen dabei eine Leistung von bis zu 3,4 MW und erzeugen eine Strommenge von mehr als 2,9 Millionen kWh pro Jahr. Verglichen mit dem Emissionsfaktor des deutschen Strommixes entspricht dies einer Einsparung von über 1000 Tonnen CO<sub>2</sub>.

In unserem Objekt in der Prenzlauer Promenade haben wir ein innovatives Konzept zur regenerativen Energieversorgung realisiert. Das Gebäude mit 442 Betten für studentisches Wohnen kombiniert mehrere nachhaltige Technologien:

- Eine Grauwasseranlage, die rund 30 % Betriebswasser einspart und zusätzlich regenerative Wärme gewinnt, indem dem Abwasser Wärme entzogen wird.
- Eine Photovoltaikanlage, deren erzeugter Solarstrom in einem dezentralen Stromspeicher zwischengespeichert und so optimal genutzt werden kann.

Durch dieses integrierte Konzept sparen wir jährlich rund 7 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter ein – das entspricht etwa 89 Tonnen CO<sub>2</sub> im Jahr. Das ist vergleichbar mit der CO<sub>2</sub>-Menge, die bei einer Autofahrt von rund 450.000 Kilometern ausgestoßen würde bzw. einer Fahrt 11-mal um den Globus gleichkommt.



Studierenden-Wohnen an der Prenzlauer Promenade



Die Verbrauchsminderung stellt den zweiten portfolioübergreifenden Hebel auf unserem Weg zur CO<sub>2</sub>-Reduktion dar.

Die Reduktion von Strom- und Wärmeverbräuchen über alle Assetklassen hinweg schafft einen dreifachen Mehrwert – für die Umwelt, das Unternehmen und unsere Mieter:innen. Ein zentrales Element zur Umsetzung wirksamer Verbrauchsminderungsmaßnahmen ist die Einführung eines systematischen Energiemanagements.

Dieses umfasst:

- den Einsatz geeigneter IT-Systeme
- die automatisierte Erfassung und Auswertung von Energieverbräuchen
- die gezielte Optimierung der Anlagentechnik

Darauf aufbauend ist der Ausbau intelligenter Gebäudetechnik, etwa durch smarte Heizungssteuerungen, ein weiterer entscheidender Schritt zur nachhaltigen Verbrauchsreduktion.

Seit dem Jahr 2020 pilotieren wir den Einsatz intelligenter Heizungssteuerungen in 47 ausgewählten Gebäuden unseres Apartmentbestandes.

Die eingesetzte Technologie ermöglicht es, die Vorlauftemperaturen der Heizungsanlagen durch eine KI-gestützte Steuerung frühzeitig und wetterabhängig anzupassen. Darüber hinaus liefert das System Echtzeitdaten zu den Verbräuchen von Fernwärme und Gas, erkennt atypische Verbrauchsmuster sowie Störungen in den Anlagen – und meldet diese automatisch. Dadurch können sowohl Kosten als auch Wartungsaufwand signifikant reduziert werden. Im Jahr 2023 konnten wir auf diesem Weg rund 2,7 Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen.

Für die Zukunft ist geplant, die Technologie auf das gesamte Berliner Portfolio in den Assetklassen Wohnen und Gewerbe auszuweiten.



Moderne Heizanlagen bieten Sparpotenziale





## Weniger Verbrauch. Dafür tragen wir mehr Verantwortung.

**Neben der Reduktion von Energieverbräuchen kommt auch der allgemeinen Ressourcenschonung eine zentrale Bedeutung zu.**

Ein wesentliches Handlungsfeld ist dabei das Wassermanagement. Für die Region Berlin-Brandenburg zeichnet sich eine zunehmende Wasserverknappung ab. Dieser begegnen wir gezielt durch den Einsatz von Grauwasserrecyclinganlagen, mit denen wir nicht nur Frischwasser einsparen, sondern zusätzlich

Emissionen reduzieren, indem dem Wasser mittels Wärmepumpen Wärme entzogen wird. Auch die Ressourcenschonung im Bau gewinnt mit Blick auf die Reduktion grauer Emissionen zunehmend an Bedeutung. Während wir auf Maßnahmenebene bereits erste Ansätze verfolgen, z. B. durch den Einsatz nachwachsender Rohstoffe wie Holz, steht die Entwicklung einer wirtschaftlich tragfähigen Kreislaufstrategie für die kommenden Jahre noch aus.



Derzeit betreiben wir in vier Objekten Grauwasseranlagen. Diese Anlagen bereiten gebrauchtes Wasser – etwa aus Duschen – so auf, dass es als Grauwasser beispielsweise für die Toilettenspülung wiederverwendet werden kann. Die Aufbereitung ist so effizient, dass das Wasser theoretisch sogar Trinkwasserqualität erreicht.

Mit einer solchen Anlage können wir bis zu 30 % des Wasserverbrauchs einsparen. In unserem Objekt in der Rheinstraße führt allein der Einsatz der Grauwassertechnik zu einer Einsparung von rund 37.000 kWh Wärmeenergie bei der Warmwasseraufbereitung, was etwa 9 Tonnen CO<sub>2</sub> entspricht.

Darüber hinaus reduzieren wir durch die Wiederverwendung auch den Aufwand und die Emissionen bei der Wasseraufbereitung durch die Berliner Wasserbetriebe. Insgesamt bedeutet das: Weniger Emissionen, weniger Ressourcenverbrauch und rund 27.000 Euro eingesparte Betriebskosten – ein Gewinn für Umwelt und Mieterschaft gleichermaßen.



Studierenden-Wohnen in der Rheinstraße mit Grauwasseranlage, die rund 30 % Betriebswasser einspart.

### Sanierungsmaßnahmen zur Steigerung der Gesamtenergieeffizienz im Bestand

In unserem Immobilienbestand ergänzen wir die strategischen Maßnahmen zur Dekarbonisierung der Energieträger durch gezielte Sanierungsmaßnahmen zur Steigerung der Gesamtenergieeffizienz – sofern diese aus Kosten-Nutzen-Sicht sinnvoll und wirtschaftlich tragfähig sind.

Im Fokus stehen dabei insbesondere Gebäude mit besonders schlechter Energieeffizienz im Sinne eines „Worst First“-Ansatzes. Als ersten Schritt haben wir die erforderlichen Maßnahmen auf einer hoch aggregierten Ebene modelliert – mithilfe eines KI-gestützten Sanierungsfahrplans, den wir über die Plattform metabuild abgebildet und im Rahmen der Einzelobjektplanung plausibilisiert haben. In einem nächsten Schritt werden die identifizierten Maßnahmen objektscharf konkretisiert, planerisch weiterentwickelt und überprüft.

Das aktuell größte Sanierungsvorhaben betrifft den Bestand von berlinovo im Falkenhagener Feld – ein Projekt mit erheblichem Potenzial zur Verbesserung der Klimabilanz.

# Klima- neutralität bis 2045.

### Klimaneutralität im Neubau

Auch im Neubau lässt sich CO<sub>2</sub>-Neutralität nicht allein durch hohe Energieeffizienzstandards erreichen. Entscheidend ist die Einführung ganzheitlicher Energiekonzepte mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien.

Zum einen sind lebenszyklusbedingte Sanierungen bis zum Jahr 2045 nicht vorgesehen. Zum anderen ist es für die Einhaltung unseres Klimapfads unerlässlich, dass unsere Neubauten von Anfang an klimaneutral im Betrieb sind. Daher prüfen wir bei jedem Projekt grundsätzlich die technische und wirtschaftliche Machbarkeit eines Emissionswerts von unter 3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

Technisch sind wir heute bereits in der Lage, Neubauten so zu planen, dass sie im Betrieb klimaneutral sind – insbesondere durch den Einsatz regenerativer Energiekonzepte. Allerdings erfordert die Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit und eines stabilen, effizienten Betriebs eine sorgfältige Prüfung der eingesetzten Innovationen. Pilotierungen und ein begleitendes Monitoring im Betrieb sind daher essenziell, bevor bewährte Ansätze portfolioübergreifend ausgerollt werden können. Aktuell bewerten wir eine Vielzahl unterschiedlicher Energiekonzepte und gehen davon aus, im Jahr 2025 umfassende Ergebnisse darüber vorlegen zu können, welche Ansätze sich am besten für eine breite Skalierung eignen.



Die Wohnungen im Falkenhagener Feld in Spandau stammen überwiegend aus den 70er-Jahren.



Gemeinsam mit unserem Partner metabuild haben wir unser Portfolio mit einer Nettogrundfläche von 2,4 Millionen Quadratmetern in Form digitaler Zwillinge nachgebildet.

Auf dieser Basis können wir gezielt die sinnvollsten Sanierungsvarianten für die energetisch am schlechtesten bewerteten Objekte ableiten. Die Plattform unterstützt uns dabei nicht nur durch die Simulation verschiedener Sanierungsszenarien, inklusive Kostenkalkulation und prognostizierter CO<sub>2</sub>-Einsparungen, sondern bewertet auch, ob unser Gesamtsanierungspfad im Einklang mit den Vorgaben des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes steht. So können wir fundierte, datenbasierte Entscheidungen treffen – sowohl für einzelne Gebäude als auch im Hinblick auf unser Gesamtziel der Klimaneutralität bis 2045.





# Unsere Flotte fährt immer klimaneutraler.

## Reduktion der Emissionen aus dem Fuhrpark.

Im Rahmen des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes sind alle Landesunternehmen zur Umstellung der öffentlichen Kraftfahrzeugflotte auf CO<sub>2</sub>-freie Fahrzeuge bis zum Ende des Jahres 2030 gesetzlich verpflichtet (§11 EWG Bln).

## Ist-Stand Emissionen

2022 wurde die automatisierte Erfassung der Energieverbräuche im Fuhrpark etabliert. Bei der somit erstmaligen Erhebung wurden 27,29 Tonnen CO<sub>2</sub>e dokumentiert. Dies ist ein Anteil von 0,057 % am Gesamtanteil der Emissionen (Scope 1 + 2).

## Umstellplan

Die Berliner Senatsverwaltung (SenMVKU) fordert alle Landesunternehmen zur Aufstellung eines Plans zur Darstellung der Zielerreichung

auf. Ein Ziel dieses Gesetzes ist es, die Vorbildwirkung der öffentlichen Hand im Zusammenhang mit der Mobilitätswende hervorzuheben. Zu diesem Zweck sind alle Berliner Behörden aufgefordert, bereits bis zum Ende des Jahres 2022 entsprechende Maßnahmenpläne für eine schrittweise Umstellung ihrer Kraftfahrzeugflotte aufzustellen. Diese Maßnahmen schließen geleaste Kraftfahrzeuge mit ein.

## berlinovo konzentriert sich auf:

- Sukzessive Umstellung der Fahrzeuge auf Elektroantrieb
- Reduktion der gefahrenen Kilometer durch Richtlinienanpassung
- Langfristige Abschaffung der Pool-Fahrzeuge



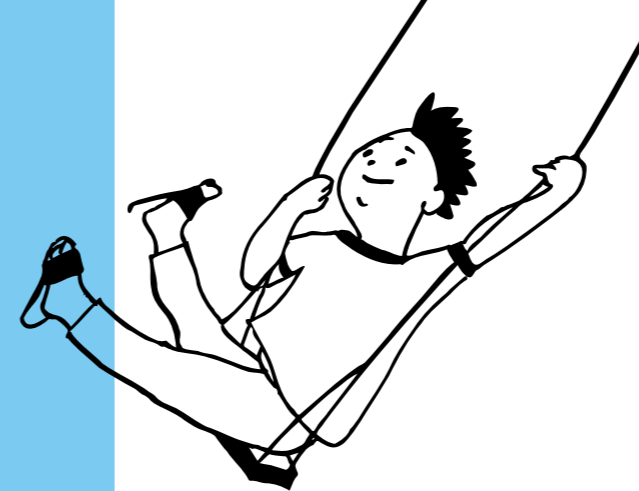
Umstellung der Fahrzeuge auf Elektroantrieb

## Entwicklung & Ist-Stand Fuhrpark

Fahrzeugtyp	2022		2024	
	zurückgelegte Kilometer	in %	zurückgelegte Kilometer	in %
E-Auto	6.023 km	2,0 %	23.273 km	14,6 %
Verbrenner	63.690 km	21,9 %	11.638 km	7,3 %
Hybrid	151.888 km	52,2 %	99.937 km	62,9 %
Diesel	68.897 km	23,7 %	24.004 km	15,1 %
<b>gesamt</b>	<b>290.498 km</b>		<b>158.852 km</b>	

## Soziales

# Im Mittelpunkt unseres ESG-Versprechens.



Im Bereich Soziales haben wir in der Berichtsperiode unseren Fokus verstärkt auf unsere Mitarbeitenden gerichtet. Auch für berlinovo ist die Gewinnung und Bindung von geeigneten und gut ausgebildeten Fachkräften essenziell. In den kommenden zehn Jahren wird ein erheblicher Anteil an Mitarbeitenden in den Ruhestand gehen. Als Arbeitgeber sind wir gefordert, diese Lücke durch zielgerichtete Maßnahmen zu schließen. Ein Baustein hierbei ist die stetige Fort- und Weiterbildung, um Ressourcenbedarfe, wann immer möglich, durch internen Kompetenzaufbau und Restrukturierung geschickt zu schließen.

All das fließt in unser Personalentwicklungskonzept ein, welches wir kontinuierlich fortschreiben und gemeinsam mit dem Betriebsrat in die Umsetzung bringen wollen. Die Ziele: Wissenstransfer sicherstellen, dem demografischen Wandel bewusst begegnen, Altersklassen verbinden, kollaborativ zusammenarbeiten. Bei uns sollen alle, ob schon lange dabei oder neu dazugekommen, dort ihren Platz finden können, wo die jeweiligen

Stärken am besten zum Tragen kommen. Mit unserem neuen Bürostandort beginnt zudem ein neuer Zeitabschnitt mit moderner Umgebung, flexiblen Arbeitsplätzen und neuen sozialen Treffpunkten für mehr Verbundenheit und Networking. Ein Meilenstein für berlinovo ist der Eintritt in den Tarifvertrag zum 1. Januar 2024 und die damit nochmals gesteigerte Attraktivität als Arbeitgeber.

Auch für unsere Mieter:innen haben wir eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt. Die neue öffentliche Ausrichtung bedeutet für uns auch: mehr soziale Verantwortung zu übernehmen und mehr Nähe zu unseren Mieter:innen aufzubauen. Unser noch junges Team Quartiersmanagement nimmt sich dieser Aufgabe mit viel Leidenschaft an. Es bildet innerhalb von berlinovo eine Schnittstelle zwischen den relevanten Abteilungen. Vor allem ist es das Bindeglied und Vermittler zu den Mieter:innen der Bestandsimmobilien und lokal ansässigen Jugendfreizeiteinrichtungen, Stadtteilzentren, Ämtern oder Gemeinden. Die vielen Stimmen unserer Mieter:innen in den Quartieren repräsentieren wir durch die noch junge Gründung von Mieterbeiräten. Je nach Größe des Wohnquartiers soll ein Mieterbeirat in der Regel aus drei bis fünf Personen bestehen, die für fünf Jahre gewählt werden. Zu ihren ehrenamtlichen Aufgaben gehört es, Ideen zur Nachbarschaftsförderung zu entwickeln und diese gemeinsam mit berlinovo umzusetzen.



#### Die Quartiere haben gewählt!

In fünf Quartieren – Fischerinsel, Wasserstadt, Karow, Landsberger Tor und Friedrichsfelder Viertel – fanden 2024 erfolgreiche Mieterbeiratswahlen statt. Der durchschnittliche Beteiligungsgrad betrug 23,17 %, wobei das erforderliche Quorum von 5 % in allen Quartieren deutlich übertroffen wurde. Danach trafen sich alle gewählten Mitglieder der Mieterbeiräte und das berlinovo-Quartiersmanagement zu konstituierenden Sitzungen im Juni und Juli. Unser Jahresempfang der Mieterbeiräte im Juli bot die Gelegenheit zum Kennenlernen und Austausch zwischen den Mieterbeiräten, dem Quartiersmanagement-Team und unserer Geschäftsführung.

Wir danken den Mieterbeiräten für ihre ehrenamtliche Arbeit. Sie sind das Sprachrohr der Nachbarschaft und engagieren sich für das Gemeinwohl, was entscheidend für bedarfsgerechte Angebote ist. Sozial verträglicher Wohnraum in lebenswerten Quartieren steht dabei immer im Fokus. Der intensivere Austausch resultiert aus den gewachsenen Wohnungsbeständen von berlinovo und den zahlreichen Ideen zur Wohnumfeldgestaltung. Unsere Teams vom Quartiers- und Objektmanagement arbeiten eng mit den Mieterbeiräten zusammen und unterstützen vor Ort, um das Zusammenleben zu fördern. Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit und die kontinuierliche Verbesserung der Lebensqualität in unseren Quartieren.



#### GIZ Projekt

Eine Galerie für die Nachbarschaft und neuer Raum für Kreativangebote in Spandau! Der gemeinnützige Träger Gesellschaft für interkulturelles Zusammenleben gGmbH (GIZ) hat mit berlinovo eine Kooperationsvereinbarung zur Nutzung der Räumlichkeiten in der Galerie David-Francke-Straße 1, 13587 Berlin, abgeschlossen. Außerdem bietet die GIZ verschiedene kostenlose Angebote für die Mieter:innen von berlinovo an. Momentan finden in der Galerie regelmäßig eine Näh- und eine Malgruppe statt, die von ehrenamtlich engagierten Menschen geleitet werden. Zusätzlich gibt es in den Räumen der Galerie niedrigschwellige Sprachkurse für Frauen (MiA-Kurse). Die GIZ freut sich auf neue Anregungen und Ideen und lädt die berlinovo-Mieter:innen aus der Nachbarschaft herzlich ein, sich gemeinsam an der Gestaltung der Freizeitangebote im Quartier zu beteiligen.



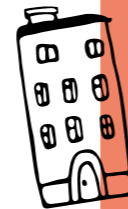
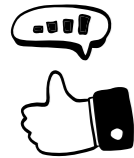
## Governance

# Unser Kodex für die Unternehmensführung.



Im Bereich Governance arbeiten wir kontinuierlich an der Verbesserung unserer Prozesse und Richtlinien. Dafür haben wir im Jahr 2024 einen Verhaltenskodex verfasst, zu dem sich alle Menschen innerhalb von berlinovo – vom Geschäftsführungsmitglied bis zu den Auszubildenden – bekennen. Sowohl gegenüber unseren Mieter:innen und Geschäftspart-

ner:innen als auch gegenüber den Kolleg:innen pflegen wir einen wertschätzenden, offenen, fairen und diskriminierungsfreien Umgang. Und natürlich wollen wir uns ethisch einwandfrei und regelkonform verhalten. Nur so können wir unserem gemeinschaftlichen Auftrag gerecht werden.



### Verpflichtung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Als landeseigenes Unternehmen richten wir unser Handeln nach den Prinzipien des Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK). Dieser stellt einen verbindlichen Rahmen für eine transparente, verantwortungsvolle und nachhaltige Unternehmensführung dar. Im Zentrum stehen eine klare Trennung von Geschäftsführung und Kontrolle, die Stärkung der Aufsichtsgremien sowie ein hohes Maß an Integrität, Effizienz und Rechenschaft.



Der Kodex fordert die Einrichtung wirksamer Compliance-Management-Systeme, transparente Vergütungsregelungen und eine aktive Rolle der Aufsichtsräte, die über die notwendige Unabhängigkeit und fachliche Qualifikation verfügen. Regelmäßige Evaluierungen der Gremienarbeit tragen zur kontinuierlichen Verbesserung bei. Besonderes Augenmerk liegt auf den Themen Diversität und Gleichstellung – insbesondere der gezielten Förderung von Frauen in Führungspositionen – sowie der Integration ökologischer und sozialer Kriterien in die Unternehmensstrategie.

Abweichungen vom Kodex sind im Sinne eines „comply or explain“-Ansatzes nachvollziehbar zu begründen. Die Umsetzung dokumentieren wir jährlich im Geschäftsbericht. Auf diese Weise leisten wir einen wichtigen Beitrag zu verantwortungsvollem unternehmerischem Handeln im Sinne von Umwelt, Gesellschaft und guter Unternehmensführung (ESG).

## Zukunftswoche

# Wissen teilen. Den Wandel gestalten.

### Die berlinovo Zukunftswoche: Interner Wissenstransfer zu ESG-Themen

Mit der jährlich stattfindenden berlinovo Zukunftswoche schaffen wir Raum für interdisziplinären Austausch, neue Perspektiven und gelebte Nachhaltigkeit im Unternehmen. In vielfältigen Formaten wie Workshops, Baustellenbesichtigungen oder interaktiven Themenquartieren setzen sich unsere Mitarbeitenden aktiv mit den zentralen ESG-Handlungsfeldern auseinander – von nachhaltigem Bauen über Digitalisierung bis hin zu sozialer Verantwortung und Unternehmenskultur. Zu den Highlights der vergangenen Zukunftswoche zählten unter anderem:

- ein Workshop zum Arbeitsplatz der Zukunft, der innovative Konzepte für hybrides Arbeiten vorstellte.
- Vorträge zur CO<sub>2</sub>-Reduktion, die Best-Practice-Ansätze für mehr Klimaschutz in unserem Gebäudebestand vermittelten.

- ein Speeddating-Format, das den bereichsübergreifenden Austausch zwischen Kolleg:innen förderte und neue Impulse für die Zusammenarbeit setzte.
- das berlinovo Smoothie-Bike, bei dem Mitarbeitende mit Muskelkraft eigene Smoothies mixten – ein spielerischer Beitrag zur Gesundheitsförderung und bewussten Ernährung.
- die Strukturierung der Veranstaltungen in vier interaktive Themenquartiere, die jeweils spezifische ESG-Aspekte wie Digitalisierung, ökologische Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung und kulturelle Entwicklung fokussierten.

Die Zukunftswoche stärkt nicht nur das Bewusstsein für Nachhaltigkeit, sondern fördert auch den Zusammenhalt und die Innovationskraft innerhalb des Unternehmens – für eine zukunftsfähige und verantwortungsvolle berlinovo.



## WISSENSTRANSFER: BERLINOVO ZUKUNFTSWOCH



berlinovo  
Zukunftswoche



Die Nachhaltigkeitsbeauftragte Franziska Lauer sieht die berlinovo auf einem guten Weg zur Zielerreichung der Klimaneutralität.

### Im Gespräch

## Auf ein Wort mit unserer Nachhaltigkeitsbeauftragten

Die Aufgaben, die vor uns liegen, sind immens – vor allem mit Blick auf den Klimaschutz. Gleichzeitig befinden wir uns in einer sehr spannenden Zeit und es ist toll, diese Zeit für die berlinovo mitzugestalten und dabei zu merken, wie viel Sinn die eigene Arbeit hat. Im Zentrum unseres Tuns bei der berlinovo steht ein Transformationsprozess, der große Veränderungen erforderlich macht. In der Nachhaltigkeitsberichterstattung wiederum liegt der Fokus meist auf Zielen, Maßnahmen und KPIs in den Kernprozessen. Ein Grund dafür ist auch, dass in dem für kleine bis mittlere Unternehmen gängigen VSME-Berichtsstandard nur wenige Fragen zu den Auswirkungen auf die Organisation als solche gestellt werden.

Was bewegt die Immobilienwirtschaft besonders? Ich persönlich denke zum einen, die vielfältigen Herausforderungen im Zuge der Digitalisierung der Erfassung und automatisierten Verarbeitung von Gebäude- und Energiedaten. Zum anderen müssen ganze Teams neu geschaffen werden. Die Themen Solarstrom und regenerative Wärmeerzeugung

zwingen viele Immobilienbestandhalter:innen notgedrungen zu der Gründung einer Energietochter. Es ist somit leicht nachvollziehbar, dass die Geschäftsführung hier in hohem Maße gefragt und eingebunden ist, und auch ein großer Teil der Mitarbeitenden gefordert ist, neue Aufgaben in ihre Arbeit zu integrieren. Umso mehr freut es mich, die Anzahl der vielen einzelnen Projekte, die die Umsetzung der Klimaschutzstrategie bei der berlinovo ausmachen, wachsen zu sehen.

Ich habe großen Respekt vor dem Einsatz, den alle Mitarbeitenden der berlinovo leisten. Mit meiner Arbeit möchte ich das Unternehmen gemeinsam mit den Fach- und Führungskräften vor allem durch die Erarbeitung klarer Zielsetzungen und Aufgaben bestmöglich beim Erreichen seiner Nachhaltigkeitsziele unterstützen.

**Franziska Lauer**  
**Nachhaltigkeitsbeauftragte**  
**T +49 30 25441-1206**  
**franziska.lauer@berlinovo.de**

**Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH**

Linkstraße 10, 10785 Berlin  
www.berlinovo.de

**Unternehmenskommunikation**

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

**Folgen Sie uns auf**



Stand: September 2025