berlinovo

Bereit für morgen.

Nachhaltigkeitsbericht 2025



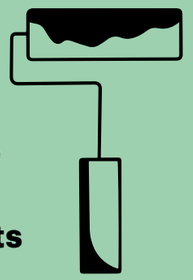
Highlights 2025



185
Objekte
auf Klimarisiken untersucht



720
neue Einheiten und Plätze zu sozialverträglichen Mieten



173
asbestsanierte Wohnungen und Apartments

Coverfoto
Studierendenwohnheim in nachhaltiger Holzmodulbauweise im Dröpkeweg in Berlin-Neukölln

Inhalt

Einblick in die Praxis 4

Allgemeines 6

Umwelt 12
- Klimawandel 14
- Klimaanpassung 26
- Wasser 32
- Biologische Vielfalt und Ökosysteme 34
- Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft 38

Soziales 40
- Eigene Belegschaft 42
- Menschenrechte in der Lieferkette 48
- Sozialverträgliche Mieten 50
- Quartiersentwicklung 52

Unternehmensführung 60

Digitales 64
- Digitalisierung 66
- Datenschutz 70

Ausblick der Geschäftsführung 74

Appendix 76
- Unternehmensprofil 76
- Über den Bericht 78
- Kennzahlentabellen 81

Einblick in die Praxis

Das Jahr 2025 hat einmal mehr gezeigt, dass Nachhaltigkeit nicht von Berichtspflichten abhängt. Mit der Anpassung der Schwellenwerte für die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) entfiel für die berlinovo die gesetzliche Verpflichtung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung. Unser Anspruch, Nachhaltigkeit transparent zu steuern und kontinuierlich weiterzuentwickeln, bleibt davon jedoch unberührt. Nachhaltigkeit ist und bleibt ein wesentlicher Bestandteil unserer Unternehmensstrategie.

Das Berichtsjahr 2025 haben wir genutzt, um unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung neu auszurichten. Gemeinsam mit den Berliner Landesunternehmen haben wir im Rahmen der Mehrwert-Initiative einen gemeinsamen Orientierungsrahmen entwickelt. Die intensive Auseinandersetzung mit den Anforderungen der CSRD war dabei keineswegs vergeblich – im Gegenteil: Sie hat dazu beigetragen, ein gemeinsames Verständnis für wesentliche Nachhaltigkeitsthemen und vergleichbare Berichtsstandards zu schaffen, insbesondere im Bereich der Treibhausgasbilanzierung. Ergänzend dazu haben wir gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Finanzen einen erweiterten Kennzahlenkatalog abgestimmt, der künftig eine wichtige Grundlage unserer Berichterstattung bildet. Als Berichtsformat ist für die berlinovo nunmehr der VSME-Berichtsstandard als Standard für kleine und mittlere Unternehmen bindend. Diesen haben wir mit unserem diesjährigen Bericht erstmals angewendet.

Auch die Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft haben sich im vergangenen Jahr weiterentwickelt. Insbesondere die Anforderungen an die energetische Modernisierung von Gebäuden bleiben ein wichtiger Faktor für die langfristige Planung und Weiterentwicklung des Gebäudebestands. Veränderungen der rechtlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen berücksichtigen wir fortlaufend in unseren strategischen Planungen.



An unserer Ausrichtung ändert sich dadurch jedoch nichts. Die von der Geschäftsführung verantwortete Nachhaltigkeitsstrategie gibt den langfristigen Rahmen für unser Handeln vor. Im Jahr 2025 haben wir unsere Dekarbonisierungsplanung weiter verbessert, Zielpfade geschärft und die Voraussetzungen geschaffen, um die Umsetzung der geplanten Maßnahmen in den kommenden Jahren konsequent voranzutreiben.

Als Nachhaltigkeitsbeauftragte verstehe ich meine Aufgabe darin, diesen Weg gemeinsam mit den Fachbereichen zu begleiten, Entwicklungen transparent zu machen und Nachhaltigkeit als festen Bestandteil unserer Unternehmenssteuerung weiterzuentwickeln. Dieser Bericht zeigt, wo wir heute stehen, welche Fortschritte wir erzielt haben und welche Herausforderungen noch vor uns liegen. Vor allem macht er deutlich: Nachhaltigkeit ist für die berlinovo keine Frage regulatorischer Vorgaben, sondern Ausdruck unserer Verantwortung für einen zukunftsfähigen Gebäudebestand, unsere Mieter und das Land Berlin.

„In meiner täglichen Arbeit beschäftige ich mich viel damit, die Nachhaltigkeit unserer Objekte messbar zu machen – insbesondere anhand von Energieverbrauch und CO_2-Emissionen. Diese Kennzahlen helfen, Entwicklungen zu bewerten und Fortschritte sichtbar zu machen. Besonders motivierend ist es zu sehen, wie wir unseren CO_2-Fußabdruck Schritt für Schritt reduzieren.“

– Franziska Lauer,
Nachhaltigkeitsbeauftragte



Wir denken an heute, morgen und übermorgen.



Vom Plan zur Praxis: Nachhaltigkeit systematisch verankern

Nach der Wesentlichkeitsanalyse und der Entwicklung einer Klimaschutzstrategie im Vorjahr konzentrierte sich berlinovo im Jahr 2025 darauf, Nachhaltigkeitsziele systematisch in die Praxis zu überführen und fest in Strukturen und Prozessen zu verankern. Dabei hat berlinovo klare Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten definiert, die es ermöglichen, ambitionierte Ziele nicht nur zu formulieren, sondern auch konsequent umzusetzen.

Nachhaltigkeitsverantwortung klar geregelt

Nachhaltigkeit ist bei berlinovo ein Querschnittsthema, das alle Unternehmensbereiche durchdringt. Um Ziele und Maßnahmen strukturiert zu verfolgen, sind eine hauptamtliche Nachhaltigkeitsbeauftragte sowie ein ESG-Koordinator zuständig.

Die Nachhaltigkeitsbeauftragte agiert als zentrale Schnittstelle zwischen Fachabteilungen und Geschäftsführung. Sie moderiert die Erarbeitung von Strategien, Zielen und Kennzahlen und behält Nachhaltigkeitsstandards im Blick. Außerdem sensibilisiert sie Mitarbeitende, unterstützt Führungskräfte bei der Integration nachhaltiger Praktiken und verantwortet die Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Der ESG-Koordinator begleitet die Umsetzung durch Aggregation, Analyse und Auswertung ESG-relevanter Daten. Er baut Prozesse zur konsistenten Datenerfassung auf und bereitet Kennzahlen für Berichte und Entscheidungen auf. Das Nachhaltigkeitsboard – bestehend aus Bereichs- und Stabsstellenleitungen – tagt quartalsweise, um Fortschritte und Herausforderungen zu diskutieren und Maßnahmen mit der Geschäftsführung abzustimmen.

Die Gesamtverantwortung für das Thema Nachhaltigkeit und somit auch die oberste Instanz für die Umsetzung der Strategien und Maßnahmen liegt bei der Geschäftsführung.[1]

berlinovos Klimaschutzstrategie in der Umsetzung[2]

berlinovo verfolgt im Einklang mit dem Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz das Ziel der Klimaneutralität bis 2045. Das bedeutet: Reduktion der CO_2-Emissionen um 70 % bis 2030, 90 % bis 2040 und 95 % bis 2045 gegenüber 1990. Der Übergang von der Planung zur Umsetzung erfordert nicht nur technische Lösungen, sondern auch organisatorische Weiterentwicklung und eine enge Verzahnung aller relevanten Unternehmensbereiche.

←
Wohnanlagen in Berlin-Hellersdorf
© Manuel Frauendorf

1 VSME, C2, 49
2 VSME, C1, 47d

Um die Klimaschutzstrategie systematisch zu steuern und zu überwachen, hat berlinovo den „Arbeitskreis Umsetzung Klimaschutzstrategie“ etabliert. In regelmässigem Turnus kommen Stabsstellen- und Bereichsleiter zusammen, um Zielsetzungen zu überprüfen, Fortschritte zu bewerten und die Umsetzung nachzuvollziehen. Dieser Arbeitskreis bildet das zentrale Steuerungsinstrument für den Transformationsprozess.

Zur strategischen Steuerung der Klimaziele setzt berlinovo zudem auf smarte Kennzahlen (KPIs). Diese machen die Nachhaltigkeitsleistung messbar, ermöglichen eine transparente Fortschrittskontrolle und schaffen die Grundlage, bei Bedarf gezielt nachzusteuern.

Nachhaltigkeitsqualität zertifiziert

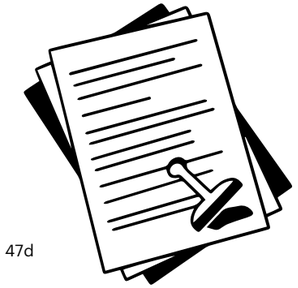
berlinovo lässt sich außerdem durch externe Zertifizierungen die Qualität und Nachhaltigkeit der Unternehmensführung sowie einzelner Projekte bestätigen. Bei ausgewählten Neubauprojekten kommt die DGNB-Zertifizierung zum Einsatz, die hohe Standards im nachhaltigen Bauen dokumentiert. Im Bereich Governance bereitet sich die berlinovo aktuell auf eine neue Compliance-Zertifizierung nach IDW PS 980 und dem Standard der ICG (Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft) vor (➔ **Kapitel Unternehmensführung**).

Fokus auf das Wesentliche durch eine Wesentlichkeitsanalyse

Im Jahr 2024 hat berlinovo eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse (DWA) unter Berücksichtigung der Vorgaben der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) durchgeführt. Ziel war es, die Auswirkungen von berlinovo auf Menschen und Umwelt sowie finanzielle Risiken und Chancen aus Nachhaltigkeitsthemen systematisch zu identifizieren, zu bewerten und zu priorisieren.

Die DWA unterstützt berlinovo dabei, das Nachhaltigkeitsmanagement klar zu fokussieren – auf die Themen, die tatsächlich wesentlich sind. An diesen Ergebnissen richtet berlinovo nun das Nachhaltigkeitsmanagement aus, setzt Maßnahmen um und steuert die strategische Weiterentwicklung.[3]

Auch die Inhalte des vorliegenden Nachhaltigkeitsberichts sind an den Ergebnissen der DWA ausgerichtet. Die Inhalte der folgenden Kapitel geben einen Einblick in die strategischen Ableitungen und Erkenntnisse, die berlinovo aus der DWA erhalten hat.



3 VSME, C1, 47d

berlinovos wesentliche Themen im Überblick[4]

E1
Klimawandel

- Anpassung an den Klimawandel
- Klimaschutz
- Energie

E3
Wasser- und Meeresressourcen

- Wasserverbrauch
- Direkte Auswirkungen auf den Verlust der biologischen Vielfalt: Klimawandel

E5
Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

- Ressourcenzuflüsse, einschließlich Ressourcenverbrauch
- Ressourcenabflüsse im Zusammenhang mit Produkten und Dienstleistungen

S1
Eigene Belegschaft

- Arbeitsbedingungen: Arbeitszeiten, Angemessene Entlohnung, Sozialer Dialog, Tarifverhandlungen, Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben, Gesundheit und Sicherheit
- Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle: Gleichstellung der Geschlechter und gleiches Entgelt für gleichwertige Arbeit, Schulungen und Kompetenzentwicklung, Vielfalt
- Sonstige arbeitsbezogene Rechte: Datenschutz

S4
Verbraucher und Endnutzer

- Informationsbezogene Auswirkungen für Verbraucher und / oder Endnutzer: Datenschutz

G1
Unternehmenspolitik

- Unternehmenskultur
- Schutz von Hinweisgebern (Whistleblowers)
- Korruption und Bestechung: Prävention und Aufdeckung einschließlich Schulungen, Vorkommnisse

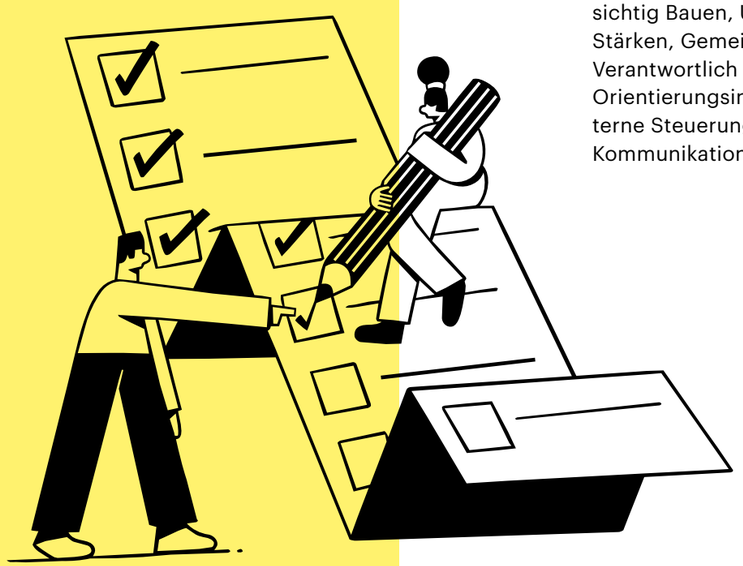
Unternehmensspezifische Angaben

- Sozialverträgliche Mieten
- Quartiersentwicklung
- Digitalisierung und Datenschutz: Dokumentation von Daten, Verarbeitung von Daten

4 Eine ausführliche Darstellung der Methodik und Ergebnisse der DWA können im berlinovo Nachhaltigkeitsbericht 2023-24 gefunden werden.

»Nachhaltigkeit bedeutet, Prozesse und Strukturen so zu gestalten, dass sie langfristig wirken und dauerhaft funktionieren.«

– Mara Bremer, Abteilungsleiterin Unternehmensentwicklung



Das berlinovo-Cockpit

Nachhaltigkeits-themen auf einen Blick

Um die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen strukturiert und transparent darzustellen, nutzt berlinovo das berlinovo-Cockpit. Das Cockpit bündelt alle relevanten Handlungsfelder in fünf strategischen Dimensionen: Weitsichtig Bauen, Umsichtig Betreiben, Soziales Stärken, Gemeinschaftlich Arbeiten und Verantwortlich Handeln. Es dient als zentrales Orientierungsinstrument – sowohl für die interne Steuerung als auch für die transparente Kommunikation gegenüber Stakeholdern.[5]

5 VSME, C1, 47d

Weitsichtig

Bauen

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

Umsichtig

Betreiben

- Erzeugung und Bezug erneuerbarer Energien
- Energieverbrauch und -effizienz
- Abfall und Umwelt-management
- Wassermanagement

Soziales

Stärken

- Stadt- und Quartiers-entwicklung
- Soziales Wohnraum-management (insbesondere faire Mieten)
- Partizipation und Dialoge
- Gemeinwohl

Gemeinschaftlich

Arbeiten

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

Verantwortlich

Handeln

- Produkt- und Prozess-innovationen
- Effizienz
- Ökonomische Nachhaltigkeit
- Lieferkette und Geschäfts-partneranalyse
- Stakeholdermanagement
- Digitalisierung und Datenschutz
- Sicherheit von Kundendaten
- Compliance und Antikorruption
- Risikomanagement
- Transparenz und Offenlegung



Umwelt

Wir gestalten die Transformation – Gebäude für Gebäude.

Im Umweltbereich stellt der **Klimaschutz** weiterhin das zentrale Handlungsfeld dar. Im Berichtsjahr 2025 wurden hierfür mehr Ressourcen eingesetzt als für jedes andere Umweltthema. Eng damit verbunden ist das Thema Klimaanpassung: Da der Klimawandel bereits heute konkrete Auswirkungen auf unseren Gebäudebestand hat, haben wir 2025 erstmals eine umfassende Klimarisikoanalyse für unser gesamtes Portfolio durchführen lassen. Die Ergebnisse werden im Unterkapitel Klimarisikoanalyse detailliert ausgeführt.

Die im Rahmen der letzten Wesentlichkeitsanalyse neu identifizierten Themen Energie, Wasser, Biodiversität und Kreislaufwirtschaft stehen jeweils in direktem Zusammenhang mit dem Klima und können den Klimawandel sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Weiterführende Erläuterungen zu diesen Zusammenhängen werden in den folgenden Kapiteln dargestellt.

Ungeachtet dessen wird das Thema **Umweltverschmutzung –** auch vor dem Hintergrund zahlreicher regulatorischer Anforderungen – umfassend adressiert. Durch präventive Maßnahmen wird dem Eintritt negativer Umweltauswirkungen entgegengewirkt. Darüber hinaus verfolgen wir weiterhin konsequent unsere **Zielsetzung eines asbestfreien Bestands.** Im Jahr 2025 haben wir 96 Apartments und 77 Wohnungen asbestsaniert. Die Umsetzung erfolgt stets im Leerstand oder mittels Bereitstellung einer Ersatzwohnung für die Mieter zum Schutz ihrer Gesundheit.

←
Solarthermieanlage im Dröpkeweg am Rand von Berlin-Neukölln.

Klimawandel

Vom Plan zur Umsetzung: Klimaschutz wird konkret

Nachdem in den Jahren 2023 bis 2024 die Klimaschutzstrategie sowie der zugrunde liegende Sanierungsfahrplan umfassend entwickelt wurden, lag der Schwerpunkt im Berichtsjahr 2025 auf der weiteren Konkretisierung der Maßnahmen. Dabei standen insbesondere die Fortentwicklung des Sanierungsfahrplans auf Objektebene zur Erreichung der CO_2-Ziele gemäß den Vorgaben des EWG Bln[6] sowie die Überprüfung und Planung entsprechender Investitionen im Zentrum.

Zudem wurde die Umsetzung erster Projekte in den Kern- und Unterstützungsprozessen auf den Weg gebracht. So arbeiten wir unter anderem fortlaufend an der Verbesserung der Prozesse zur Datenerhebung und von ESG-Kennzahlen rund um das Gebäude sowie auf Portfolioebene. Hierzu gehören unter anderem die automatisierte CO_2-Bewertung auf Portfolio und Objektebene sowie der Ausbau unseres Echtzeitmonitorings und intelligenter Heizungssteuerung.

Klimaschutz fest verankert – in Strategie und Steuerung

berlinovo hat im Berichtsjahr 2025 verbindliche ESG-KPIs für den Neubau verabschiedet. Darin sind Anforderungen abgebildet, die in jedem Neubau-Projekt geprüft werden sollen. Hierzu gehören unter anderem die Überprüfung der wirtschaftlichen Machbarkeit des klimaneutralen Betriebs nach DIN 18599 von Beginn an sowie die Verprobung des Einsatzes von Grauwasseranlagen. Darüber hinaus ist in den ESG-KPIs die Erhebung diverser Kennzahlen verankert, die für die Beurteilung der Nachhaltigkeitsperformance einzelner Objekte relevant sind. Damit wird das Thema Klimaschutz weiter systematisch im Unternehmen verankert.

Im Rahmen unserer regelmäßigen Sitzungen der Arbeitsgemeinschaft Umsetzung Klimaschutzstrategie mit den Fach- und Führungskräften haben wir im Jahr 2025 eine detaillierte Maßnahmenplanung zur Umsetzung der Klimaschutzstrategie mit smarten Zielen verabschiedet, die regelmäßig auf ihren Fortschritt überprüft wird.

6 Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz (EWG Bln)

Klimaschutzstrategie im Überblick[7]

1. Handlungsfeld



Wärme und Strom auf erneuerbare Energien umstellen

Ziele

- Umstellung auf klimaneutrale Wärmeversorgung durch Fernwärme, wo möglich, sowie durch dezentrale, CO_2-neutrale Wärmekonzepte.
- Bezug von Grünstrom, systematischer Ausbau von Photovoltaik und E-Ladeinfrastruktur über Partner

2. Handlungsfeld



Steigerung der Energieeffizienz

Ziele

- Einführung eines portfolioweiten Energiemanagements
- Optimierung technischer Anlagen und Einsatz intelligenter Gebäudetechnik
- Energetische Sanierungen in adäquatem Maß zur Steigerung der Gesamteffizienz
- Anreize zur Reduktion der Inklusivverbräuche

3. Handlungsfeld



Vermeidung grauer Emissionen durch Ressourcenschonung

Ziele

- CO_2-Emissionen aus Material- und Ressourcenverbräuchen werden durch Einsparungen (zum Beispiel beim Wasserverbrauch) sowie durch die gezielte Auswahl CO_2-armer Baustoffe deutlich reduziert

4. Handlungsfeld



Klimaneutraler Fuhrpark

Ziele

- Schrittweise Umstellung des Fuhrparks auf emissionsarme und emissionsfreie Fahrzeuge sowie die Förderung nachhaltiger Mobilitätslösungen.

7 VSME B2 26c

CO_2-Emissionen, Energie und Reduktionspfad

Methodische Grundlagen

Die Berechnung des CO_2-Reduktionspfades sowie die Erstellung der Treibhausgasbilanz erfolgen gemäß dem Greenhouse Gas Protocol, das ohnehin als international anerkannter Standard für CSRD-pflichtige Unternehmen gilt und entsprechend von allen Berliner Landesgesellschaften angewendet wird. Ausgewiesen werden gemäß den Anforderungen des Gesellschafters die Emissionen der Scopes 1 bis 2. Freiwillig berichtet werden Emissionen in Scope 3. Wir konzentrieren uns hier zunächst nur auf die darunterfallenden fremdversorgten Objekte (3.13) gemäß dem operativen Kontrollansatz. Die Erhebung der Emissionen der vor- und nachgelagerten Prozesse erfassen wir bereits in einzelnen Projekten in Life Cycle Asessments. Diesen Schritt wollen wir für die Zukunft über Digitalisierungsprozesse vereinfachen und zum Standard machen.

Reduktionspfad

Ausgangspunkt für den CO_2e-Reduktionspfad der berlinovo ist das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz. Das EWG Bln sieht für das Land Berlin eine Reduktion der Kohlendioxidemissionen gegenüber dem Jahr 1990 um 70 % bis 2030, um 90 % bis 2040 sowie um 95 % bis 2045 vor. In der Kooperationsvereinbarung mit dem Gesellschafter (KoopV 2024) ist die Beachtung des EWG verbindlich verankert. Die Zielstellung zur Klimaneutralität der berlinovo ergibt sich entsprechend dem Berliner Klimapakt zunächst aus dem Sektorziel des Gebäudesektors. Ausgehend von den Zielwerten für die Jahre 2040 mit 3,43 kg/m² sowie < 3 kg im Jahr 2045 ergibt sich für die berlinovo analog des EWG Bln für das Jahr 2030 ein spezifischer Wert von 17,4 kg/m². Der absolute Zielpfad ist abhängig von der Entwicklung der Portfoliofläche. Hierfür wird jährlich auf die jeweils aktuelle Flächenhochrechnung zurückgegriffen. Die im vorliegenden Bericht zugrunde gelegte Fläche basiert auf den Verbräuchen für Strom und Wärme des Jahres 2024 im Rahmen der Scopes 1 bis 2 und beträgt 2.033.773 m².

CO_2-Äquivalente

Die Emissionen werden in CO_2-Äquivalenten angegeben. Die Klimawirkung der weiteren Treibhausgase des Energieträgers wird in CO_2 umgerechnet, zu den reinen CO_2-Emissionen addiert und insgesamt als CO_2e ausgewiesen.[8]

Herangezogene Flächen

Die GdW-Arbeitshilfe 85 gilt als Bezugspunkt der harmonisierten Berichterstattung auch unter den Landeseigenen Wohnungsgesellschaften und empfiehlt die Mietfläche als Bezugsfläche. Dementsprechend haben wir diese als Maßstab angesetzt, sind aber auch in der Lage andere Flächen, wie z. B. die beheizte Fläche, gemäß Abrechnung anzusetzen. So oder so werden nichtbeheizte Flächen, wie z. B. Balkone, aus der Bezugsfläche herausgerechnet.

8 VSME C3 54c

CO_2-Emissionen[9] [10]

Market-based

	2022	2023	2024
CO_2e t Scope 1	18.855,07	18.303,53	16.998,25
CO_2e t Scope 2	19.365,83	17.573,62	17.668,25
CO_2e t Scope 1-2	38.220,89	35.877,15	34.666,50
CO_2e t Scope 3	8.138,12	11.864,54	11.750,54
CO_2e kg/m² Scope1-2	19,53	17,78	17,05
CO_2e kg/m² Scope 1-3	19,69	18,83	19,10

Location-based

	2022	2023	2024
CO_2e Scope 1-2	58.732	58.271	54.703
CO_2e Scope 1-3	72.355	70.349	66.453
CO_2e kg/m² Scope1-2	30,01	28,87	26,9
CO_2e kg/m² Scope 1-3	30,66	29,11	27,32

9 VSME B3 30a & 30b, VSME C.B3 50
10 Die Daten für das Berichtsjahr 2025 liegen zum Redaktionsschluss nicht vollständig vor und sind daher nicht aufgeführt.



↑
Solarthermieanlage in der Brückenstrasse in Berlin Treptow-Köpenick

Einordnung: Entwicklung der Emissionen

Das Jahr 2022 stellt das Basisjahr für den Klimapakt des Landes Berlin mit seinen Landesgesellschaften dar. Wir betrachten die Emissionen daher ab diesem Zeitpunkt in ihrem Verlauf. Die Entwicklung sinkender CO_2-Werte lässt sich durch unterschiedliche Faktoren erklären. Sie werden vor allem in der marktbasierten Bilanzierung sichtbar. Hierzu zählen zum einen Maßnahmen zum Energiemanagement und dadurch sinkende Verbräuche pro Quadratmeter, Zuwachs bei effizienten Neubauten mit klimapositiven Energiekonzepten sowie durch verbesserte Emissionsfaktoren bei der Fernwärme.

Die Zahlen für das Jahr 2025 sind noch nicht vollständig erhoben und liegen nur in einer Hochrechnung vor, die mit Ungenauigkeiten behaftet ist. Sie werden daher nur auf Anfrage bereitgestellt. Es ist für das Jahr 2025 jedoch ebenfalls mit leicht sinkenden Emissionen zu rechnen.

Energiekennzahlen[11]

Energieverbrauch und Erzeugung	2024	2023
Wärmeverbrauch/Heizenergieverbrauch (MWh)	203.081,60	207.948,92
Stromverbrauch (MWh)	18.586,81	22.387,35
Kraftstoffverbrauch (MWh)	90,55	257,72
Gesamtenergieverbrauch (MWh)	221.758,95	230.595,99
Anteil erneuerbarer Energie (%)	8,4	9,7
Zusätzlich: Erzeugung erneuerbarer Energien (MWh)*	2.151,00	2.390,00
Stromeinkauf: Anteil Ökostrom (%)	100,0	100,0

* Erzeugte erneuerbare Energie wird nicht zu 100 % selbst verbraucht und zum Teil auch eingespeist und daher separat aufgeführt

Gebäude für Gebäude: Der Weg zur Klimaneutralität[12]

Unser **Dekarbonisierungsfahrplan** für das Portfolio wurde im Jahr 2024 in Zusammenarbeit mit der Plattform metabuild über die Anlage digitaler Zwillinge modelliert und im Jahr 2025 zunehmend verbessert und weiterentwickelt. Auf dieser Grundlage konnten bereits erste Projekte in die konkrete Planung überführt werden, darunter insbesondere priorisierte Projekte mit besonders hohem CO_2-Minderungspotenzial.

Die Priorisierung der Objekte erfolgt anhand mehrerer Kriterien: Neben der Identifikation von Gebäuden mit hohen CO_2-Emissionen werden auch geeignete Sanierungszeiträume mit Blick auf den Lebenszyklus der Gebäude sowie der effiziente Einsatz von Investitionen berücksichtigt.

Im Berichtsjahr 2025 lag ein besonderer Fokus auf Maßnahmen zur Erreichung des Klimaziels 2030.

11 VSME B3 29
12 VSME C2 48; VSME C3 55

Eine Auswahl guter Beispiele[13]

Quartiersentwicklung im Falkenhagener Feld in Spandau

In Spandau planen wir eine umfangreiche energetische Ertüchtigung des Wohnquartiers aus den 1960/70er Jahren mit rund 2.650 Mieteinheiten. Die Sanierungsmaßnahmen umfassen die Dämmung von Außenwänden, Kellerdecken, Dächern und Fenstern mit dem Ziel der Verbesserung um zwei Energieeffizienzklassen. Die Wärmeversorgung wird auf Fernwärme umgestellt unter Berücksichtigung der Dekarbonisierung des Fernwärmenetzes um 40 % bis 2030 sowie um 80 % bis 2040 und dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045. Insgesamt wird ein CO_2-Minderungsbeitrag von ca. 6.000 Tonnen pro Jahr angestrebt.

Der geplante Sanierungszeitraum beläuft sich auf den Zeitraum von 2026 bis 2035. Für die Erbringung der Leistungen wurde in Q4 2025 der Generalplaner für die Erarbeitung des Masterplans für die Leistungsphasen 1 bis 2 sowie für die Planung des Baufelds 1 für die Leistungsphasen 1 bis 4 gebunden. Im Berichtsjahr wurden hierzu zunächst eine Bestandsaufnahme und Zustandsanalyse durchgeführt sowie der Fernwärmeanschluss vorbereitet. Die Umstellung kann nach Bereitstellung der Leitungen durch die BEW Berliner Energie und Wärme umgehend erfolgen.

13 VSME C3 54e



→ Falkenhagener Feld in Spandau

Sanieren im Denkmal in der Invalidensiedlung in Frohnau

Die Siedlung mit 49 zweigeschossigen Wohngebäuden und einer Wohnfläche von 14.633 m², einer Sporthalle mit 278 m² und einem Gemeinschaftshaus mit 1.060 m² aus den Jahren 1937/1950 wird umfassend saniert. Die energetische Ertüchtigung enthält die Dämmung der Kellerdecken und obersten Geschossdecken. Außerdem werden die Holzfenster ertüchtigt. Eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz besteht in der Erneuerung der veralteten Wärmeversorgung.

Die Optionen zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung werden derzeit näher untersucht. Nach einer Vorprüfung verbleiben zwei Varianten zur näheren Betrachtung in der Gegenüberstellung durch einen Contractor. Variante 1 beinhaltet ein dezentrales Konzept mit Luft-Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Spitzenanlage (z. B. Brennwertheizung). Variante 2 beinhaltet ein zentrales Nahwärmenetz mit einer Wärmeerzeugungsanlage auf Basis von Pellets, Hackschnitzeln, Pyrolyse oder vergleichbarer Technologie, gegebenenfalls in Kombination mit einer Spitzen- und Reserveanlage.

Die Wärmeversorgung soll zukünftig auf Basis eines Anteils von mindestens 75 % erneuerbarer Energien sichergestellt werden. Sofern technologisch möglich, ist die Anlage so auszulegen, dass eine spätere Umstellung auf 100 % erneuerbare Energien grundsätzlich durchführbar ist. Bei einer 100 %igen Einsparung beträgt der CO_2-Minderungsanteil rund 622 Tonnen.



← Invalidensiedlung in Frohnau

Dekarbonisierung unseres Fachmarktzentrums in Bad Tölz

Das Einkaufszentrum Moraltpark in Bad Tölz zeichnet sich durch einen vielfältigen Nutzungsmix aus. Der Standort vereint ein breites Spektrum an Angeboten – von Einzelhandel über Gesundheits- und Dienstleistungsflächen bis hin zu Freizeit- und Gastronomiebetrieben. Ergänzt wird das Ensemble durch einen Baumarkt, mehrere Lagerflächen und 366 Parkplätze, wodurch das Objekt mit 20.444 m² Mietfläche als vielseitiges, etabliertes Fachmarktzentrum mit hohem Besucheraufkommen fungiert. Die Umstellung der Wärmeversorgung von Erdgas auf Fernwärme wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Das Objekt wird ab dem 02.12.2025 mit Fernwärme beliefert. Die Umrüstung konnte anteilig mit KFW-Fördermitteln finanziert werden. Die CO_2-Einsparung liegt aufgrund des guten Fernwärmemixes (90 % Erneuerbare Energie) bei rund 722 Tonnen CO_2.



→ Fachmarktzentrum in Bad Tölz

Neubau von Anfang an klimaneutral[14]

Ziel ist es, Neubauten bereits heute klimaneutral zu betreiben. Hierbei wird die **Zielvorgabe von < 3 kg CO_2/m²** (analog DIN 18599) konsequent verfolgt. Für jedes Neubauprojekt werden geeignete Energiekonzepte unter Berücksichtigung ihrer wirtschaftlichen Umsetzbarkeit geprüft.

Die Ausgestaltung der Wärmekonzepte erfolgt technologieoffen. Im Rahmen laufender Pilotprojekte haben sich insbesondere Kombinationen aus PV(T)-[15], Grauwasseranlagen, Wärmepumpen sowie dezentrale Stromspeicher als geeignete Lösungen herauskristallisiert.

Die Umsetzung erfolgt in Kooperation mit Contracting-Partnern, beispielsweise anderen Landesunternehmen wie den Berliner Stadtwerken. Diese übernehmen den Betrieb sowie die Instandhaltung der Anlagen. Eine frühzeitige Einbindung der Partner bereits im Planungsprozess ist dabei zentral für eine erfolgreiche Umsetzung.

Mit Blick auf die Betreiberverantwortung, die mit der Rolle als Energielieferant verbunden ist, bietet dieses Modell eine überzeugende Lösung für die regenerative Energieversorgung der Mieter zu sozialverträglichen Nebenkosten.

14 VSME C2 48
15 Photovoltaik-Thermie-Anlage

Der Dröpkeweg: Ein Haus, das Ressourcen schont

Im Dröpkeweg steht ein siebengeschossiges Wohngebäude für Senioren mit insgesamt 147 barrierefreien Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen auf einer Fläche von rund 8.650 m² kurz vor der Fertigstellung.

Das Gebäude wurde in effizienter Modulbauweise innerhalb weniger Monate errichtet. Durch den hohen Vorfertigungsgrad konnten Bauabläufe optimiert, Materialverluste reduziert und Abfälle auf der Baustelle vermieden werden. Auch bei der Gebäudehülle spielt Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle: Die Außenfassade besteht aus massiven Holzelementen, die Kohlenstoff langfristig speichern. Ergänzend tragen Retentionsdächer dazu bei, Niederschlagswasser zeitweise zurückzuhalten und damit die Kanalisation bei Starkregenereignissen zu entlasten. Zusätzlich verbessern 24 m³ Pflanzenkohle im Boden die Wasserspeicherung und tragen zur Kühlung des Mikroklimas bei.



→ Neubau am Dröpkeweg © Supermarket Lab Berlin

Ein wesentlicher Bestandteil des Nachhaltigkeitskonzepts ist die nahezu eigenständige Energieversorgung des Gebäudes. Auf dem Dach befindet sich eine PVT-Anlage, die gleichzeitig Strom und Wärme erzeugt. Der gewonnene Solarstrom wird unter anderem für den Betrieb der Wärmepumpen genutzt. Gleichzeitig nimmt eine unter den Modulen zirkulierende Flüssigkeit Wärme auf und stellt diese dem Heizsystem zur Verfügung.

Auch beim Umgang mit Wasser verfolgt das Gebäude einen ressourcenschonenden Ansatz. Eine integrierte Grauwasseranlage bereitet Duschwasser auf und führt es anschließend als Betriebswasser der Toilettenspülung zu. Bei einer Belegung mit rund 160 Bewohnerinnen und Bewohnern wird dadurch mit einer jährlichen Einsparung von rund 2.000 m³ Frischwasser gerechnet. Zusätzlich wird dem Grauwasser Wärmeenergie entzogen und erneut für die Wärmeversorgung des Gebäudes genutzt. Damit werden sowohl der Ressourcenverbrauch als auch die laufenden Betriebskosten reduziert.

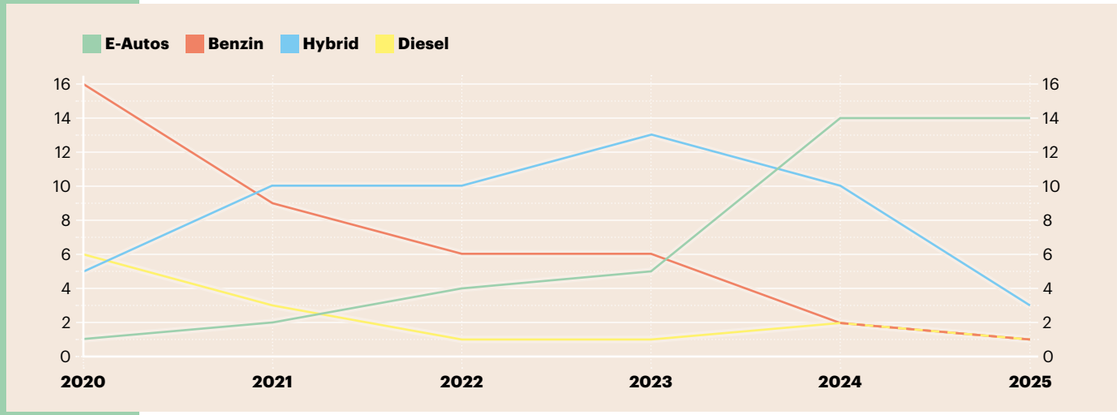
Insgesamt arbeitet die Anlagentechnik mit einer hohen Effizienz: Aus einer Kilowattstunde eingesetztem Strom können im Durchschnitt rund vier Kilowattstunden Wärme erzeugt werden. Ein Batteriespeicher mit einer Kapazität von 60 kWh unterstützt zusätzlich dabei, die selbst erzeugte Wärme möglichst effizient im Gebäude zu nutzen.

Die Kombination dieser Maßnahmen reduziert die Klimawirkung des Gebäudebetriebs deutlich. Gegenüber einer konventionellen Versorgung mit einer Gasheizung und vollständig aus dem Stromnetz bezogener Elektrizität können rund 139 Tonnen CO_2 pro Jahr eingespart werden.



→
Neubau am Dröpkeweg
© Supermarket Lab Berlin

Entwicklung Fuhrpark nach Antriebsart (2020–2025)

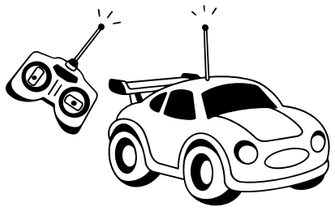


Auch unterwegs: Emissionen im Fuhrpark reduzieren

Im Berichtszeitraum wurde die Transformation des Fuhrparks konsequent vorangetrieben. Die Gesamtanzahl der Fahrzeuge wurde von 28 (2020) auf 19 (2025) reduziert. Gleichzeitig konnte der Anteil elektrischer Fahrzeuge signifikant erhöht werden (von 1 auf 14 Fahrzeuge), während Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor nahezu vollständig ersetzt wurden.

Die gefahrenen Kilometer verlagerten sich zunehmend auf emissionsärmere Antriebe, insbesondere auf Elektrofahrzeuge, die im Jahr 2025 den Großteil der Fahrleistung abdeckten. Ergänzend wurden steuernde Maßnahmen wie die Anpassung der Dienstwagenrichtlinie, die Einführung digitaler Systeme sowie die Umstellung auf effizientere Fahrzeugtypen umgesetzt.

Diese Entwicklungen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Zielsetzung der Klimaneutralität des Fuhrparks bis 2030.



Klimaanpassung

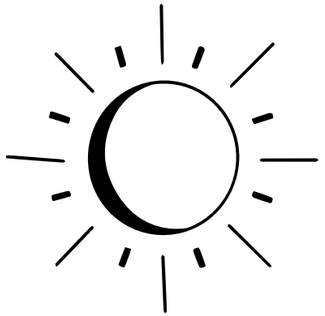
Klimarisiken kennen, um gezielt zu handeln

Der Klimawandel ist längst kein abstraktes Zukunftsthema mehr – er ist ein konkreter Risikofaktor auch für Immobilienunternehmen. Steigende Temperaturen, häufigere Extremwetterereignisse und veränderte Niederschlagsmuster können sich direkt auf Gebäude, deren Nutzung und deren Wert auswirken. Für berlinovo als Bestandshalterin von 185 Einzelobjekten ist es daher essenziell, diese Risiken zu kennen und gezielt zu steuern.

In 2025 haben wir erstmals eine umfassende Klimarisikoanalyse für unser gesamtes Portfolio durchführen lassen. Die Analyse bewertet auf Basis international anerkannter Klimaszenarien (SSP4.5 und SSP8.5) die klimabedingten Gefahren an unseren Standorten – sowohl für historische Referenzzeiträume als auch für die nahe und ferne Zukunft. In einem zweiten Schritt wird die Sensitivität der einzelnen Gebäude einbezogen: Baujahr, Beschaffenheit der Bausubstanz, Energieausweise sowie der Versiegelungsgrad und das Vorhandensein von Grün- oder Wasserflächen in der unmittelbaren Umgebung. Aus dieser Kombination ergibt sich eine Risikobewertung auf einer Skala von 1 bis 5, wobei 1 für eine sehr niedrige und 5 für eine sehr hohe Risikobewertung steht.

Ergänzend zu den physischen Risiken aus der Klimarisikoanalyse haben wir im Rahmen unserer doppelten Wesentlichkeitsanalyse auch transitorische Klimarisiken identifiziert – also Risiken, die aus dem gesellschaftlichen und regulatorischen Wandel hin zu einer klimaneutralen Wirtschaft entstehen.



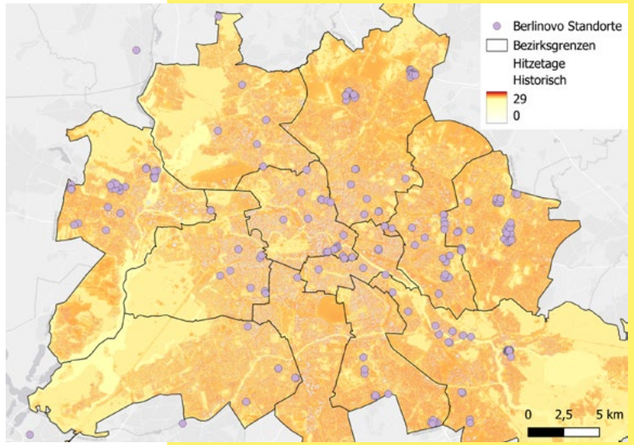


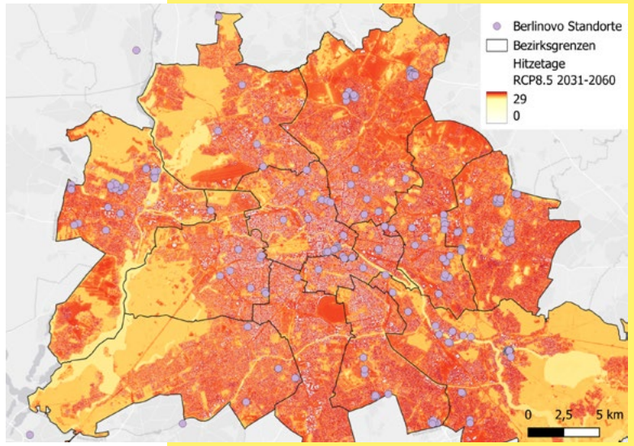
Hitze, Starkregen, Dürre: Was unser Portfolio gefährdet

Welche Klimagefahren haben wir identifiziert?[16]
Die Klimarisikoanalyse hat drei wesentliche klimabedingte Gefahren für unser Portfolio identifiziert:

- **Hitze** ist das mit Abstand größte Risiko. In naher und ferner Zukunft ist mit deutlich mehr heißen Tagen und tropischen Nächten zu rechnen – eine Entwicklung, die unser gesamtes Portfolio betrifft.
- **Starkregen** wird häufiger und intensiver. Extremniederschläge, die heute noch als Ausnahme gelten, werden künftig zur Normalität.
- **Dürre und Trockenheit** nehmen ebenfalls zu: Längere und intensivere Trockenperioden belasten Böden, Grünanlagen und Gebäudesubstanz.

16 VSME, C4, 57a





↑
So verändert sich die Hitzebelastung an den Berliner Standorten der berlinovo: Die Karte zeigt, wie sich die Risikoklassen für Hitze vom historischen Referenzzeitraum (oben) zum Zukunftsszenario 2040–2060 (unten) verschieben.

Wie stark ist unser Portfolio betroffen?[17]

Die Ergebnisse der Klimarisikoanalyse zeigen eine deutliche Risikoverschiebung in die Zukunft: Während historisch 72 % der Adressen eine mittlere Risikobewertung aufwiesen, werden es im Zukunftsszenario nur noch 58 % sein. Die Zahl der Adressen mit einer erhöhten Risikobewertung steigt im Zukunftsszenario sehr deutlich um das vierzehnfache an. Hitze bleibt dabei die dominierende Gefahr: Für 68 % des Bestands besteht ein erhöhtes Risiko im Zukunftsszenario.

Die Folgen sind vielschichtig: Gebäude werden sich in Zukunft stärker aufheizen, der Kühlbedarf und damit die Energiekosten steigen, der Wohnkomfort sinkt – vor allem für vulnerable Gruppen wie ältere Menschen in Pflegeheimen oder Kliniken sowie Kinder in Kitas und Schulen, die Teil unseres Portfolios sind, steigt die gesundheitliche Belastung.

Starkregenintensität und -häufigkeit bewegen sich aktuell noch auf moderatem Niveau, zeigen aber eine steigende Tendenz, während an allen analysierten Standorten der Trend in Richtung Trockenstress ansteigt. Dürre wiederum kann Risse in Gebäuden durch austrocknende Böden verursachen, Fundamente schädigen und Grünanlagen belasten. Überflutungen von Kellern und Tiefgaragen, Wasserschäden an Gebäuden und überlastete Entwässerungssysteme können die Folge sein.



↑
Wohnobjekt im Falkenhagener Feld
© Manuel Frauendorf

Über alle Gefahren hinweg gibt es gemeinsame Risikotreiber, die wir im Blick behalten:

- **Hoher Versiegelungsgrad:** Versiegelte Flächen verstärken sowohl den Oberflächenabfluss bei Starkregen als auch den urbanen Hitzeinseleffekt.
- **Fehlende kühlende Elemente:** Wo Verschattung, Begrünung oder Wasserflächen fehlen, heizen sich Gebäude und Umgebung stärker auf.
- **Kritische Nutzungen:** Einrichtungen des Seniorenwohnens und Kliniken erfordern besondere Aufmerksamkeit, da hier besonders schutzbedürftige Bevölkerungsgruppen leben und versorgt werden.

Die identifizierten Risiken können konkrete finanzielle Auswirkungen haben[18]

Physische Risiken können zu höheren Reparatur- und Instandhaltungskosten, steigenden Versicherungsprämien und erhöhten Energiekosten durch wachsenden Kühlbedarf führen. Wir bewerten das Risiko durch Hitze als hoch, das Risiko durch Starkregen und Dürre als mittel – abgeleitet aus den Risikoklassen der Klimarisikoanalyse.

Welche Zeithorizonte werden betrachtet?[19]

Als Grundlage dient eine historische Referenzperiode – zum Beispiel 1995 bis 2014 für Hitze und Starkregen. Die zukünftigen Gefahren analysieren wir in zwei Zeiträumen: der nahen Zukunft (2020 bis 2039) und der fernen Zukunft (2040 bis 2059). Dabei arbeiten wir mit zwei Klimaszenarien: SSP4.5 (moderater Klimawandel) und SSP8.5 (starker Klimawandel ohne wesentliche Gegenmaßnahmen).



→
Gebäudefassade im Falkenhagener Feld
© Manuel Frauendorf

17 VSME, C4, 57b

18 VSME, C4, 58
19 VSME, C4, 57c

Regulierung, Markt, Kosten: Der Wandel bringt vielschichtige Herausforderungen mit sich

Welche Übergangsrisiken haben wir identifiziert?[20]

Neben den physischen Klimarisiken sehen wir Übergangsrisiken, die aus dem Wandel hin zu einer klimaneutralen Wirtschaft und den daraus resultierenden Anforderungen an Gebäude entstehen. Diese transitorischen Risiken haben wir im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse identifiziert:

- **Regulatorische Risiken:** Steigende CO_2-Preise, langwierige Genehmigungsverfahren und strenge Energieeffizienz- und Emissionsstandards erhöhen den Handlungsdruck auf unser Portfolio.
- **Markt- und Reputationsrisiken:** Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt grundsätzlich hoch. Übergangsrisiken ergeben sich für berlinovo dennoch aus steigenden Bau- und Sanierungskosten sowie aus regulatorischen und marktseitigen Anforderungen, die die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen beeinflussen können. Reputationsrisiken können entstehen, wenn Zielkonflikte zwischen Klimaschutz, steigenden Kosten und sozialer Verantwortung öffentlich kritisch bewertet werden.
- **Investitions- und Kostenrisiken:** Klimaschutzmaßnahmen und Energieeffizienzinvestitionen können kurzfristig die Rentabilität belasten. Gleichzeitig sind Investitionen nötig, um die Transformation hin zu einem CO_2-freien Portfolio zu ermöglichen.

20 VSME, C4, 57a



← Gründächer bekühlen das Dach und kühlen damit passiv, weil sich der Innenraum dann nicht so sehr aufheizt.



Maßnahmen zu transitorischen Risiken

Die identifizierten transitorischen Risiken adressiert berlinovo durch ein breites Maßnahmenspektrum. Die entsprechenden Maßnahmen und Fortschritte werden in den jeweiligen Fachkapiteln dieses Berichts detailliert dargestellt.

Betrachtete Zeiträume[21]

Transitorische Risiken sind keine Zukunftsmusik – sie wirken auf allen Zeithorizonten: Kurzfristige Auswirkungen können bereits im laufenden Berichtsjahr eintreten, mittelfristige Auswirkungen reichen bis zu fünf Jahre in die Zukunft und langfristige Risiken erstrecken sich über einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren bis in eine unbestimmte Zukunft. berlinovo schätzt ein, dass die identifizierten transitorischen Risiken auf allen Zeithorizonten relevant sind und daher eine kontinuierliche Steuerung erfordern.

21 VSME, C4, 57c

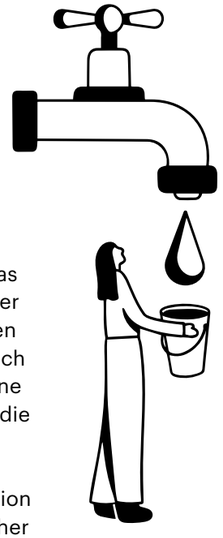
Handlungsempfehlungen: Was empfiehlt die Klimarisikoanalyse?

Die Klimarisikoanalyse gibt uns konkrete Handlungsempfehlungen an die Hand – gegliedert in drei Bereiche:

- **Technisch-bauliche Maßnahmen:** Verschattung, Sonnenschutzglas, Kühldecken, Modernisierung der Belüftung, Regenwasserzisternen und Versickerungsanlagen.
- **Naturbasierte Maßnahmen**: Dach- und Fassadenbegrünung, Entsiegelung von Flächen sowie eine klimaangepasste Freiraumplanung.
- **Organisatorische Maßnahmen:** Optimierte Lüftungsroutinen und der Einsatz von mobilem Hochwasserschutz in unserem Portfolio außerhalb Berlins.

In einzelnen Objekten wurden bereits erste Anpassungsmaßnahmen pilotiert und deren Wirksamkeit im laufenden Betrieb erprobt. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in die weitere Analyse ein – mit dem Ziel, einen ganzheitlichen Ansatz zu entwickeln, der die wirksamsten Maßnahmen für das gesamte Portfolio systematisch identifiziert und skalierbar macht.

Wasser



Jeder Tropfen zählt – Wassermanagement bei berlinovo

Wasser ist eine Grundvoraussetzung für Wohnen und Lebensqualität. Gleichzeitig steht Berlin unter zunehmendem Wasserstress. Die Gründe dafür sind vielfältig: Die Übernutzung der Grundwasserreserven, wiederkehrende Dürreperioden als Folge des Klimawandels sowie höhere Temperaturen, die zu verlängerten Vegetationszeiten und erhöhter Verdunstung führen. All dies reduziert die verfügbare Zeit für die Grundwasserneubildung und verschärft die Wasserknappheit in der Region. berlinovo begegnet dieser Herausforderung mit einem systematischen Ansatz: Im Segment „Apartments“ (möblierte Wohnungen mit Bruttowarmvermietung) werden gezielt Grauwasseranlagen eingesetzt. Ziel ist es, eine Vorreiterrolle beim effizienten Wassermanagement einzunehmen und mit gutem Beispiel voranzugehen.[22]

In allen Neubauprojekten wird der Einsatz von Grauwasseranlagen verprobt und, soweit technisch und wirtschaftlich umsetzbar, flächendeckend eingebaut.[23] Die Technologie eignet sich besonders für das Segment Apartments, da berlinovo bei der Bruttowarmvermietung die Betriebskosten trägt, Einsparungen beim Wasserverbrauch damit direkt wirksam werden – und so eine dauerhaft niedrige Bruttowarmmiete für die Mieter:innen ermöglicht wird.

Im Bestand ist die nachträgliche Installation von Grauwasseranlagen aufgrund baulicher Gegebenheiten deutlich schwieriger und wird von berlinovo im Einzelfall geprüft und umgesetzt. Grauwasseranlagen bereiten leicht verschmutztes Wasser, etwa aus Duschen, so auf, dass es als Betriebswasser für die Toilettenspülung wiederverwendet werden kann. Dadurch lassen sich bis zu 30 % des Wasserverbrauchs einsparen. In einigen Anlagen wird zusätzlich Wärme aus dem Abwasser zurückgewonnen, was den Energiebedarf für die Warmwasserbereitung senkt und CO_2-Emissionen reduziert. Durch die Wiederverwendung von Wasser sinken zudem der Aufwand und die Emissionen bei der Wasseraufbereitung durch die Berliner Wasserbetriebe. Aktuell betreibt berlinovo drei Grauwasseranlagen. Im Jahr 2026 werden zwei neue Anlagen in Betrieb genommen.[24]

22 VSME, B2, 26a; VSME, C2, 48
23 VSME, B2, 26c

24 VSME, B2, 26a, VSME, C2, 48



↑ Grauwasseranlage am Dröpkeweg

In der Prenzlauer Promenade betreibt berlinovo eine Grauwasseranlage, die jährlich rund 5.000 Kubikmeter Betriebswasser einspart – das entspricht etwa 30 % des Gesamtverbrauchs. Zugleich werden dadurch jährlich etwa 37.000 kWh Wärmeenergie sowie rund 9 Tonnen CO_2 eingespart – ein wirksamer Beitrag zu Ressourceneffizienz und Klimaschutz.

Analyse zur regionalen Wasserverfügbarkeit

Ergänzend wurde eine Analyse zur regionalen Wasserverfügbarkeit durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass rund 89 % der berlinovo-Objekte in Regionen mit hohem Wasserstress liegen. Dazu zählen unter anderem Berlin, Potsdam, Velten, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Kleinmachnow, Ludwigsfelde, Beelitz, Naumburg, Reutlingen, Ostfildern und Pforzheim.[25] Die Analyse basiert auf dem WRI Water Risk Atlas „Aqueduct“. Da ein Großteil des Portfolios in Berlin liegt und diese Region unter hohem Wasserstress steht, wird das Thema künftig mit besonderer Relevanz betrachtet.

25 VSME, B6, 35

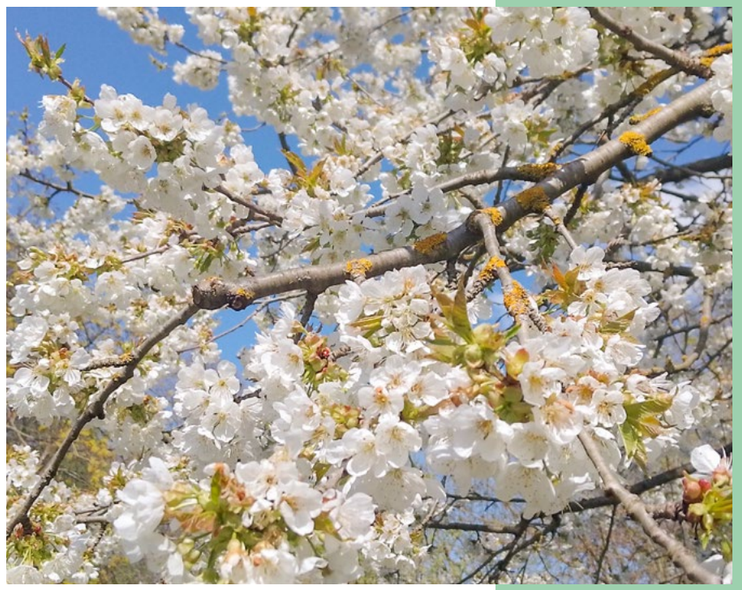
„Das Besondere in der Rhinstraße ist, dass 65 % der benötigten Gebäudeenergie vom Gebäude selbst produziert werden – das bedeutet 65 % weniger Fernwärmebezug und entsprechend weniger CO_2-Emissionen als in einem Gebäude dieser Größe üblich. […] Wir nutzen das Grauwasser, das wir hier recyceln. In diesem Grauwasser ist noch Wärmeenergie vorhanden, die wir für die Wärmepumpen nutzen – die Energie, die beim Duschen mit 30 Grad entsteht, fließt nicht einfach weg, sondern wird wiederverwendet. Das Zusammenspiel mit dem Energiekonzept funktioniert sehr gut, weil die Wärmepumpen den Strom nutzen, den wir über die PV-Anlage auf dem Dach erzeugen. Wir haben eine Eigenverbrauchsquote von über 90 %.“

– Martin Arndt,
Projektleitung
Abteilung Bau
(Quelle: LinkedIn)



Biologische Vielfalt und Ökosysteme

Biologische Vielfalt und funktionsfähige Ökosysteme sind für Klimaresilienz, Gesundheit und Wohnqualität zentral. Die Immobilienwirtschaft beeinflusst Biodiversität und ökologische Funktionen maßgeblich durch Bau, Betrieb und Pflege von Liegenschaften. Deshalb hat auch berlinovo im Jahr 2024 das Thema biologische Vielfalt und Ökosysteme im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse als wesentlich eingeordnet. Aufbauend darauf wurde 2025 ein systematischer Ansatz entwickelt, um wirksame und skalierbare Maßnahmen in den Quartieren zu identifizieren und umzusetzen, die dem Verlust von biologischer Vielfalt entgegenwirken. Dazu wurden standortspezifische Analysen der ökologischen Ausgangslage durchgeführt und erste Maßnahmen zur Förderung von Biodiversität und Ökosystemleistungen implementiert.[26]



↑ ↗ →
Bepflanzung und Insektenhotel im Falkenhagener Feld und Wohnquartier Hellersdorf

26 VSME, B2, 26a

Analyse biodiversitätssensibler Standorte

Um eine räumliche Nähe zu besonders schutzrelevanten Gebieten zu prüfen, wurden alle berlinovo Standorte mit der World Database of Key Biodiversity Areas abgeglichen. Dabei zeigte sich, dass vier Objekte innerhalb eines Kilometers zu biodiversitätssensiblen Gebieten liegen – eine Übersicht dieser Standorte findet sich im → **Appendix**. Diese Standorte – davon drei Gewerbestandorte – haben insgesamt eine Fläche von 157 Quadratkilometern.[27] Für berlinovo bedeutet dieses Ergebnis, dass an diesen Standorten ein erhöhtes Sorgfaltsniveau erforderlich sein kann, da Pflege, Nutzung, Licht und Lärm sowie das Abfallmanagement sensible Arten und angrenzende Ökosysteme beeinträchtigen könnten. Die Analyse diente im Berichtsjahr vor allem dazu, sich dieser möglichen Einflussbereiche bewusst zu werden. Im kommenden Jahr wird entschieden, wie mit den Ergebnissen umgegangen wird und ob, in welchem Umfang und an welchen Standorten konkrete Maßnahmen umgesetzt werden sollten.[28]





Zur Förderung der Biodiversität in den einzelnen Gebäuden wird zudem ein Leitfaden für das Objektmanagement von Bestandsgebäuden erstellt, der die Umsetzung von Biodiversitätsmaßnahmen in den jeweiligen Objekten beschreibt. Dieser beinhaltet praxisnahe Maßnahmen, die das Objektmanagement umsetzen kann (z. B. naturnahe Bepflanzung, Anlage von Insektenhabitaten, optimiertes Bewässerungsmanagement).[29]

27 VSME, B5, 33

28 VSME, B2, 26a; VSME, C2, 48
29 VSME, B2, 26c

Case Study: Urban Gardening

Nachbarschaften wachsen lassen

Im August 2025 setzte berlinovo im Rahmen des bezirklichen Programms „Gemeinsam Gärtnern“ zwei Urban-Farming-Pflanzaktionen mit Ackerpause (AckerCompany GmbH) um. Gemeinsam mit dem berlinovo Objektmanagement, engagierten Anwohnenden, lokalen Gewerbetreibenden und dem Träger Outreach wurden an der Alten Hellersdorfer Straße neue Hochbeete und Pflanzkübel angelegt und im Innenhof Alte Hellersdorfer/Ludwigsfelder Straße bestehende Hochbeete weiter bepflanzt. Die Nachbarschaft übernahm Gieß-Patenschaften und die künftige Pflege der Beete. Die Maßnahme stärkt die urbane Biodiversität durch erhöhte strukturelle und floristische Vielfalt, schafft Nahrung und Mikrohabitate für Bestäuber und etabliert ökologische Pflegepraktiken; zugleich fördert sie soziale Kohäsion und die Identifikation mit dem Wohnumfeld – ein wirksamer Beitrag zur ökologischen und sozialen Qualität der Quartiere.[30]

30 VSME, C2, 48





Case Study: Bienenstöcke

Summende Nachbarschaften

Als weiteren Beitrag zur Stärkung urbaner Ökosysteme fördert berlinovo die Einrichtung und fachkundige Betreuung von Bienenstöcken auf Dächern und in Gärten ausgewählter berlinovo-Objekte. Dadurch wird die Bestäubung in den Quartieren verbessert. Das fördert die Pflanzenvielfalt, verlängert Blühphasen, stärkt die Samenbildung und sichert so Nahrungs- und Lebensräume für weitere Arten. Zugleich schafft die sichtbare Präsenz der Bienen Bewusstsein für Biodiversität bei Mieter:innen sowie in der Nachbarschaft und unterstützt eine naturfreundliche Flächenpflege. Zum Ende des Berichtsjahres stehen insgesamt zehn Bienenstöcke an berlinovo-Standorten, von denen ein Teil bereits 2024 installiert wurde. Dabei werden rund 500.000 Honigbienen unterstützt. Dieses Bienenengagement erfolgt in Zusammenarbeit mit dem externen Partner PROJEKT 2028, der die Bienenvölker bereitstellt und durch professionelle Imker:innen die fachkundige Betreuung übernimmt.[31]

31 VSME, C2, 48





Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft

Kreislaufwirtschaft bei berlinovo: vom Pilotprojekt zum systematischen Wandel

Kreislaufwirtschaft bedeutet für berlinovo, den Einsatz neuer Rohstoffe zu reduzieren, nachwachsende Rohstoffe einzusetzen, Materialien möglichst lange nutzbar zu halten und bereits bei der Planung die spätere Anpassung, Demontage und Wiederverwendung von Bauteilen mitzudenken. Mit verschiedenen Pilotprojekten haben wir unterschiedliche Bauweisen, Materialien und Planungsansätze erprobt.

Einen verbindlichen Rahmen für eine ganzheitliche Betrachtung bieten Neubauvorhaben nach dem Standard KFN 40 mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude, kurz QNG. Bei berlinovo sind derzeit zwei Projekte in Planung, die nach diesem Standard vorgesehen sind: die Prinzregentenstraße und der Kladower Damm 333. Das QNG geht über die energetische Qualität des Effizienzhauses 40 hinaus: Betrachtet werden unter anderem die Treibhausgasemissionen und der Ressourcenverbrauch über den gesamten Gebäudelebenszyklus, Schad- und Risikostoffe, die Anpassungsfähigkeit des Gebäudes sowie die Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit der Konstruktion.

Weitere Pilotprojekte, in denen berlinovo bereits heute Holz- und Holzhybridlösungen einsetzt, sind in der Storkower Straße 205 a, der Friedenhorster Straße, an der Bergaustraße/Ecke Eichbuschallee sowie am Dröpkeweg zu finden. Der Einsatz des nachwachsenden Rohstoffs Holz, modulare Konstruktionen und ein hoher Vorfertigungsgrad können dazu beitragen, den Verbrauch mineralischer Baustoffe und den materialseitigen CO_2-Fußabdruck zu reduzieren. Gleichzeitig entstehen Best Practices, die auf weitere Vorhaben übertragen werden können. Der in Holzhybridbauweise geplante S!nn-Campus am Berliner Südkreuz wird diesen Ansatz zudem auf ein großmaßstäbliches Gewerbeprojekt übertragen.

Auch beim Innenausbau gewinnt die Materialauswahl zunehmend an Bedeutung. In immer mehr Projekten berücksichtigen wir neben Kriterien wie Langlebigkeit und dem Einsatz nachwachsender Rohstoffe auch Schadstoffarmut, Reparaturfähigkeit und eine möglichst sortenreine Trennbarkeit der eingesetzten Materialien. Damit verbinden wir ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld mit dem Ziel, die spätere Wiederverwendung oder hochwertige Verwertung von Baustoffen zu erleichtern.

Um diese Ansätze künftig projektübergreifend messen und steuern zu können, arbeiten wir an der systematischen Erfassung unseres materialseitigen Fußabdrucks. Der Gebäuderessourcenpass soll hierfür Informationen zu den eingesetzten Materialmengen und -qualitäten, ihren Umweltwirkungen sowie zu möglichen Rückbau- und Wiederverwendungspotenzialen bündeln. So schaffen wir schrittweise eine belastbare Datengrundlage für ressourcenschonendes Bauen und die Weiterentwicklung der Kreislaufwirtschaft bei berlinovo.

↖
Apartmentanlage für Studierende
in der Storkower Strasse



Soziales

In die Zukunft geht es nur gemeinsam.

Menschen stehen im Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns von berlinovo – als Mitarbeitende, als Mieter:innen, als Nachbar:innen in den Quartieren und als Teil einer gerechten Gesellschaft. Als landeseigenes Unternehmen trägt berlinovo eine besondere Verantwortung: nicht nur für bezahlbares Wohnen, sondern auch für faire Arbeitsbedingungen, die Achtung von Menschenrechten entlang der Lieferkette und eine aktive Mitgestaltung stabiler, lebendiger Stadtquartiere.

Die im Rahmen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse identifizierten sozialen Schwerpunktthemen bilden die Grundlage dieses Kapitels: die eigene Belegschaft, Menschenrechte in der Lieferkette, sozialverträgliche Mieten sowie die Quartiersentwicklung. Im Berichtsjahr 2025 lagen die Schwerpunkte auf der weiteren Professionalisierung der Arbeitsbedingungen, der Stärkung partizipativer Formate in den Quartieren sowie der systematischen Verankerung menschenrechtlicher Sorgfaltspflichten.



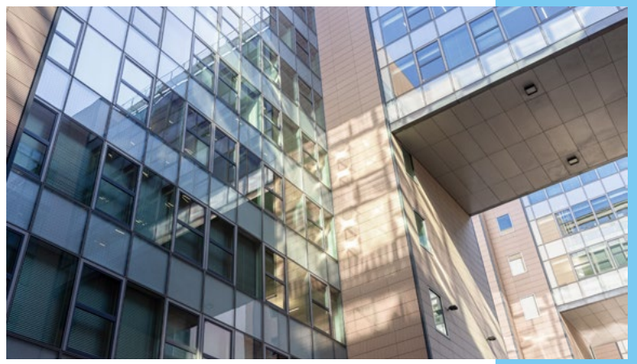
Eigene Belegschaft

Menschen im Mittelpunkt: Unsere Verantwortung als Arbeitgeber

Als landeseigenes Wohnungsunternehmen trägt berlinovo nicht nur gegenüber ihren Mieter:innen Verantwortung – sondern auch gegenüber den Menschen, die das Unternehmen täglich tragen: unsere Mitarbeitenden. Gute Arbeitsbedingungen, faire Entlohnung, Chancengleichheit und eine starke Unternehmenskultur sind für uns kein Selbstzweck, sondern Grundlage für ein leistungsfähiges, engagiertes und zukunftsfähiges Unternehmen.

Die kontinuierliche Verbesserung des Arbeitsumfelds bildet den Schwerpunkt unseres Handelns: von sicherer Beschäftigung über faire Arbeitszeiten und angemessene Entlohnung bis hin zur Vereinbarkeit von Berufs- und Privatleben sowie Gesundheit und Arbeitssicherheit. Gleichbehandlung und Chancengleichheit für alle Mitarbeitenden – unabhängig von Geschlecht, Herkunft oder Behinderung – sind dabei ebenso feste Bestandteile unseres Anspruchs wie gezielte Kompetenzentwicklung, Schulungsangebote und wirksame Beschwerdemechanismen.

Außerdem steht berlinovo vor einer Herausforderung, die viele Unternehmen kennen und die das Unternehmen in den kommenden Jahren beschäftigt: der demografische Wandel. Ein Teil unserer Belegschaft wird in den nächsten Jahren in den Ruhestand gehen. Damit einher geht die Aufgabe, wertvolles Wissen zu sichern, Altersklassen aktiv miteinander zu verbinden und kollaboratives Arbeiten strukturell zu fördern. Diesen Herausforderungen begegnet berlinovo mit einem klaren Fokus auf Personalentwicklung, einem modernen Arbeitsumfeld und einer Unternehmenskultur, in der alle Menschen ihren Platz finden.





Klare Richtung für morgen: Ziele und Strategien[32]

Die strategische Ausrichtung im Bereich eigene Belegschaft zielt auf drei miteinander verbundene Schwerpunkte ab: Kontinuierliche Verbesserung der Arbeitsbedingungen, die gezielte Förderung von Gleichstellung und Chancengleichheit und Wissenstransfer trotz demografischen Wandels.

Um die Arbeitsbedingungen kontinuierlich zu verbessern, verfolgt berlinovo einen ganzheitlichen Ansatz, der physische, zeitliche und kulturelle Dimensionen des Arbeitslebens gleichermaßen adressiert. Konkrete Maßnahmen sollen sicherstellen, dass sich alle Mitarbeitenden in ihrem Arbeitsumfeld wohlfühlen, gesund bleiben und ihre Leistung langfristig entfalten können.

Um die berufliche Entwicklung von Mitarbeiterinnen zu stärken und die Gleichstellung weiter voranzutreiben, verfügt berlinovo über einen Frauenförderplan, der konkrete Zielvorgaben für die kommenden Jahre sowie die dafür vorgesehenen Maßnahmen festlegt. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der Vereinbarkeit von Beruf und Familie für Frauen und Männer gleichermaßen.

Um dem demografischen Wandel aktiv zu begegnen, setzt berlinovo auf einen strukturierten Ansatz zur Wissenssicherung: Durch generationenübergreifende Zusammenarbeit, gezielte Übergabeprozesse und ein breites Angebot an Weiterbildungsmaßnahmen soll das institutionelle Wissen im Unternehmen langfristig erhalten bleiben.

32 VSME, B2, 26c; VSME, C2, 48



Der Rahmen, der uns leitet[33]

Das Handeln von berlinovo im Bereich eigene Belegschaft ist durch ein konsistentes Set an Richtlinien und Rahmenwerken unterlegt, die verbindliche Standards für Arbeitsbedingungen, Gleichstellung und Unternehmenskultur definieren.

- Als landeseigenes Unternehmen orientiert sich berlinovo am Berliner Corporate Governance Kodex (BCGK 2024), der u. a. Vorgaben zu Gleichstellung, Diskriminierungsfreiheit, Arbeitskultur, Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Entlohnung, Mitbestimmung, Gesundheit und Sicherheit sowie Fortbildung und Diversität umfasst. Die Kooperationsvereinbarung berlinovo 2024 (KoopV) ergänzt diesen Rahmen mit Vorgaben zur nachhaltigen Vermietung unter ESG-Kriterien – einschließlich Anforderungen zu Gleichstellung, Arbeitsbedingungen sowie Vielfalt und Integration.
- Die Antidiskriminierungsrichtlinie (2023) definiert ein klares Diskriminierungsverbot, regelt Gefährdungsbeurteilungen, beschreibt die Pflichten der Führungskräfte und legt Beschwerdeverfahren sowie Sanktionsmechanismen fest. Ergänzt wird dies durch den Verhaltenskodex (2024), der nicht nur die ILO-Kernarbeitsnormen sowie Themen wie Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Menschenhandel, Diskriminierung und Unfallverhütung abdeckt, sondern auch darüber hinausgehende Bereiche wie die Angemessenheit von Arbeitszeiten und Löhnen, Gewerkschaftsfreiheit, Vielfalt und Inklusion, fairen Wettbewerb, Datenschutz sowie Korruptionsprävention.[34]
- Im Berichtsjahr 2025 hat berlinovo unter dem Namen „navinovo“ eine neue Führungsleitlinie erarbeitet. Diese wurde partizipativ entwickelt – gemeinsam mit der ersten Führungsebene auf Basis von Workshops, Interviews und Mitarbeitendenperspektiven. Sie übersetzt das Unternehmensleitbild, die Vision „Da für Berlin“ sowie die NOVO-Werte in konkretes Führungsverhalten und ruht auf drei Säulen: Menschen inspirieren, Klarheit schaffen und Erfolg gestalten. Dabei gilt sie für alle – denn Führung beginnt mit Selbstführung. Die Einführung erfolgt im Jahr 2026.
- Der Tarifvertrag, dem berlinovo zum 1. Januar 2024 beigetreten ist, bildet die verbindliche Grundlage für Vergütung, Arbeitszeiten, Urlaubsansprüche, Zuschläge und weitere arbeitsrechtliche Mindeststandards. Im Berichtsjahr gilt er für 96,1% der Mitarbeitenden.
- Für den verantwortungsvollen Umgang mit personenbezogenen Daten sorgt die Datenschutzrichtlinie (2021), die Vertraulichkeit, Integrität und Verfügbarkeit personenbezogener Daten sicherstellt und Schulungs- sowie Sensibilisierungsmaßnahmen vorsieht.
- berlinovo hat mehrere niedrigschwellige und vertrauliche Kanäle implementiert, über die Mitarbeitende Hinweise und Beschwerden einbringen können. Dabei werden alle Hinweise vertraulich behandelt; Hinweisgebende müssen keinerlei Repressalien befürchten.[35]
  - Vorgesetzte als erste Anlaufstelle im direkten Arbeitsumfeld
  - Compliance Office (Stabsstelle Corporate Services) – erreichbar per Telefon und E-Mail
  - Externe Vertrauensanwältin (Dr. Kathrin J. Niewiarra) – auch für anonyme Hinweise
  - Webbasiertes Hinweisgebersystem – ermöglicht ebenfalls anonyme Meldungen; Informationen auf der Website von berlinovo

2025 im Fokus: Maßnahmen und Fortschritte[36]

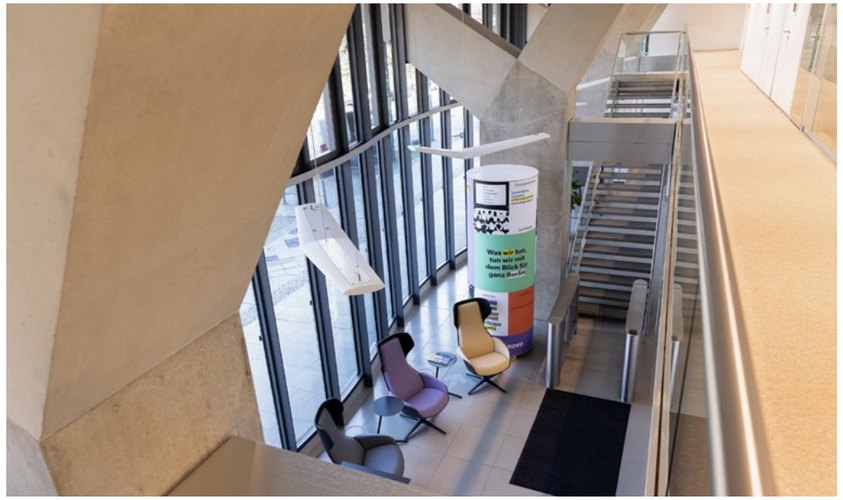
Führung stärken, Talente fördern
Im Berichtsjahr hat berlinovo in die systematische Entwicklung von Führungskräften und Mitarbeitenden investiert. Für Bereichs- und Stabsstellenleitungen sowie die Geschäftsführung wurde ein Leadership-Programm durchgeführt. Für Abteilungsleitungen fanden Führungstrainings statt. Darüber hinaus steht allen Mitarbeitenden ein breites Angebot an Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zur Verfügung, das kontinuierlich weiterentwickelt wird.

33 VSME, B2, 26b; VSME, C2, 48
34 VSME, C6, 61a/b (i bis v)
35 VSME, C6, 61c
36 VSME, B2, 26a; VSME, C2, 48

Gesundheit im Arbeitsalltag
Im Berichtsjahr hat berlinovo den Gesundheitspartner Wellhub eingeführt, der allen Beschäftigten kostenlosen Zugang zu über 5.000 Fitnesspartnern sowie mehr als 40 digitalen Gesundheits-Apps bietet – von Sport und Entspannung über Achtsamkeit und Schlaf bis hin zu Ernährungscoaching. Das Angebot ergänzt das bestehende betriebliche Gesundheitsmanagement und unterstreicht den Anspruch von berlinovo, das Wohlbefinden der Mitarbeitenden ganzheitlich zu fördern.

Darüber hinaus wurden den Mitarbeitenden Schutzimpfungen, Augenuntersuchungen sowie betriebsärztliche Vorsorgetermine angeboten. Ergänzend standen individuelle Coachingmaßnahmen zur Verfügung, die Beschäftigte sowohl in beruflichen als auch in privaten Krisensituationen unterstützen. Im Bereich Arbeitssicherheit führte berlinovo regelmäßige Schulungen durch – insbesondere für neue Mitarbeitende – und bildete Ersthelfer:innen sowie Brandschutzbeauftragte aus.

Modernes Arbeiten
Der neue Bürostandort von berlinovo schafft eine moderne Arbeitsumgebung mit flexiblen Arbeitsplätzen und sozialen Treffpunkten, die Verbundenheit, Austausch und bereichsübergreifendes Networking aktiv fördern. Ergonomisch ausgestattete Arbeitsplätze – mit höhenverstellbaren Schreibtischen und ergonomischen Bürostühlen – sorgen dabei für ein gesundes und komfortables Arbeiten.



Flexibilität ist ein zentrales Element der Arbeitskultur bei berlinovo: 60 % der Arbeitszeit können mobil erbracht werden, was für Vollzeitkräfte zwölf Tage pro Monat im Homeoffice entspricht. Die Kernzeiten sind bewusst schlank gehalten – montags bis donnerstags von 10:30 bis 14:30 Uhr und freitags von 10:30 bis 13:00 Uhr – während die flexible Rahmenarbeitszeit von 6:00 bis 21:00 Uhr den Mitarbeitenden weitreichende Spielräume bei der individuellen Arbeitszeitgestaltung lässt. Teilzeitbeschäftigung ist grundsätzlich für alle Beschäftigten möglich und wird aktiv unterstützt.

Darüber hinaus gelten bei berlinovo großzügige Regelungen für Freistellungstage, etwa für Pflegetage, verschiedene religiöse Feiertage oder Todesfälle im persönlichen Umfeld.

Weniger Stunden, mehr Qualität
Im Rahmen des Tarifvertrags wird die Regelarbeitszeit schrittweise abgesenkt – ein wichtiger Beitrag zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität und zur Verbesserung der Work-Life-Balance:

- Ab 1. Januar 2024: 39 Stunden/Woche
- Ab 1. Januar 2025: 38 Stunden/Woche
- Ab 1. Januar 2026: 37 Stunden/Woche

Gleichstellung in der Praxis: Maßnahmen aus dem Frauenförderplan
Im Rahmen des Frauenförderplans setzt berlinovo kontinuierlich Maßnahmen um, die Gleichstellung strukturell verankern und die berufliche Entwicklung von Frauen aktiv unterstützen:

- Beteiligung der Frauenvertretung an Stellenausschreibungen, Auswahlgesprächen sowie der regelmäßigen Berichterstattung an die Geschäftsführung.



- Gezielte Fortbildungsangebote für Mitarbeiterinnen sowie Sensibilisierung von Führungskräften für Chancengleichheit und die Anforderungen des Landesgleichstellungsgesetzes (LGG).
- Förderung von Teilzeitbeschäftigung – auch auf Führungsebene – sowie flexible Arbeitszeitmodelle und mobiles Arbeiten zur Unterstützung der Vereinbarkeit von Beruf und Familie.
- Gendersensible Personalgewinnung durch geprüfte Stellenanzeigen und gezielte Ansprache von Frauen, u. a. über Bildungs- und Jobmessen.
- Regelmäßige Überprüfung und Kommunikation des Frauenförderplans, einschließlich jährlicher Frauenversammlung und Veröffentlichung im Intranet und Internet.

Nachwuchs fördern
Die Förderung von Nachwuchskräften ist ein fester Bestandteil der Personalstrategie von berlinovo. Im Berichtsjahr beschäftigte das Unternehmen 20 Auszubildende und dual Studierende. Ziel ist es, das Angebot an Ausbildungsplätzen sukzessive zu erhöhen und so langfristig eine kontinuierliche und qualifizierte Nachwuchsförderung zu sichern.

Kennzahlen im Überblick

Wesentliche Kennzahlen zur eigenen Belegschaft – darunter Angaben zu Belegschaftsstruktur, Fluktuation, Entlohnung, Gleichstellung sowie Arbeitssicherheit – sind im → **Appendix** dieses Berichts aufgeführt.

Menschenrechte in der Lieferkette

Sorgfaltspflichten im Fokus: Verantwortung in der Lieferkette

Als landeseigenes Immobilienunternehmen übernimmt berlinovo Verantwortung für die Achtung der Menschenrechte und den Umweltschutz entlang der Lieferkette. Das Handeln von berlinovo basiert auf der Einhaltung aller geltenden gesetzlichen Bestimmungen sowie international anerkannter menschenrechtlicher und umweltbezogener Standards, einschließlich der Leitprinzipien der Vereinten Nationen und der Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO).[37]

Die Verantwortung für die Umsetzung der menschen- und umweltrechtlichen Sorgfaltspflichten in der Lieferkette ist bei berlinovo klar geregelt: Die Geschäftsführung trägt die übergeordnete Verantwortung, während das Nachhaltigkeitsmanagement gemeinsam dem Compliance Office die Koordination und anlassbezogene Überprüfung der Prozesse übernimmt.[38] Auf Basis periodisch wiederkehrenden Risikoanalysen identifiziert und bewertet berlinovo potenzielle Risiken sowohl im eigenen Geschäftsbereich als auch bei unmittelbaren Zulieferern.[39]

Im Berichtsjahr hat berlinovo eine abstrakte Risikoanalyse in Anlehnung an das Lieferkettensorgfaltspflichtengesetz (LkSG) durchgeführt. Ziel war es, potenzielle menschenrechtliche und umweltbezogene Risiken systematisch zu identifizieren und zu bewerten. Aufbauend auf den Ergebnissen wurden bestehende Präventions- und Abhilfemaßnahmen kritisch geprüft und gezielt weiterentwickelt, um Risiken wirksam zu minimieren und bei Bedarf angemessen reagieren zu können.[40]



37 VSME, B2, 26a; VSME, C2, 48
38 VSME, C2, Absatz 49

39 VSME, B2, 26d
40 VSME, B2, 26a; VSME, C2, 48



Als Teil dieser Maßnahmen hat berlinovo einen Lieferantenkodex sowie eine eigene Menschenrechtserklärung erarbeitet. Diese Dokumente definierten klare und verbindliche Erwartungen an Geschäftspartner und Lieferanten und bildeten die Grundlage für eine faire und nachhaltige Zusammenarbeit. Die Einführung dieser Standards erfolgt im Berichtsjahr 2026.[41]

Die Beschwerdemechanismen von berlinovo werden kontinuierlich überarbeitet, um Mitarbeitenden, Geschäftspartnern und externen Stakeholdern eine niedrigschwellige, vertrauliche und wirksame Möglichkeit zur Meldung menschenrechtlicher oder umweltbezogener Verstöße zu bieten. Die aktuelle Überarbeitung befand sich im Berichtsjahr in der finalen Umsetzungsphase.[42]

Mit diesen Maßnahmen unterstreicht berlinovo ihr klares Bekenntnis zu nachhaltigem und verantwortungsvollem Handeln – in der Lieferkette und im eigenen Geschäftsbereich – und trägt aktiv zur Achtung der Menschenrechte und zum Umweltschutz bei.

Im Berichtsjahr gab es keine bestätigten schwerwiegenden negativen Vorfälle im Bereich der Menschenrechte unter Beschäftigten in der Wertschöpfungskette.[43]

41 VSME; B2, 26b; VSME, C2, 48

42 VSME; B2, 26a; VSME, C2, 48
43 VSME, C7, 62c

Sozialverträgliche Mieten



←
Wohngebäude im Falkenhagener Feld
© Manuel Frauendorf

Sozialverträgliche Mieten als wesentliches Thema für landeseigene Wohnungsgesellschaften

Mieten im Bestand bezahlbar zu halten und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, ist eines der zentralen Anliegen des Berliner Senats. Die berlinovo unterstützt das Land Berlin als seinen Gesellschafter dabei und stellt die Sicherung bezahlbaren Wohnraums und eine sozial ausgewogene Vermietung in den Mittelpunkt ihrer Bewirtschaftungsstrategie. Die Miet- und Vergabestandards folgen den Vorgaben der Kooperationsvereinbarung (Koop V 2024) mit dem Land Berlin.[44] So werden 63 % der jährlich freiwerdenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte vergeben, wobei ein Viertel dieses Kontingents gezielt besonderen Bedarfsgruppen zugutekommt, wie etwa von Gewalt betroffenen oder obdachlosen Menschen, Geflüchteten sowie Studierenden. Berlinovo fördert aktiv die „Berliner Mischung“ und sorgt für eine sozial ausgewogene Belegung, um stabile, vielfältige und integrierte Quartiere sicherzustellen. Dazu hat berlinovo im Berichtsjahr die Vermittlungssoftware Wohnungshelden eingeführt, die Mietende diskriminierungsfrei per Zufallsprinzip auswählt. Mietanpassungen im Bestand erfolgen mit Augenmaß: Die jährliche Mietsteigerung wird auf maximal 2,9 % begrenzt. Zudem gilt das Leistbarkeitsversprechen, wonach die Nettokaltmiete grundsätzlich nicht mehr als 27 % des Haushaltseinkommens betragen soll; Mieter:innen können eine Absenkung der Miethöhe beantragen. Bei Modernisierungen werden vorrangig Förderprogramme genutzt, um Belastungen für die Bewohnenden zu reduzieren. Umlagen von Modernisierungskosten für die Bewohnenden sind auf monatlich maximal 2,00 €/m² innerhalb von sechs Jahren begrenzt.[45]

Zudem wurden im Berichtsjahr 2025 sowohl 299 neue Einheiten im Bereich Seniorenwohnheim als auch 421 Plätze im Bereich Studierendenwohnen fertiggestellt. berlinovo trägt somit aktiv zu einer sozial stabilen und inklusiven Stadtgesellschaft bei und verbindet den Erhalt der Wohnraumversorgung mit langfristiger wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Dennoch bestehen auch große wirtschaftliche Herausforderungen für Wohnungsbauunternehmen, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen: Steigende Baukosten, der Fachkräftemangel im Handwerk und zunehmend komplexe Nachhaltigkeitsvorgaben treffen auf ein Zinsumfeld, das Investitionen erschwert.

In diesem Spannungsfeld sieht die berlinovo Immobilien GmbH ihre zentrale Aufgabe: Als landeseigenes Unternehmen trägt sie Verantwortung für die Daseinsvorsorge und bleibt ihrer Mission treu – auch unter widrigen Bedingungen. Die berlinovo entwickelt und realisiert Wohnprojekte, die Menschen ein stabiles Zuhause zu fairen Konditionen ermöglichen. Dabei versteht sich das Unternehmen als verlässliche Partnerin der Stadtgesellschaft, die gerade dann nicht nachlässt, wenn die Rahmenbedingungen schwierig werden.

Bezahlbares Wohnen in Berlin zu sichern, ist unser Versprechen an die Stadtgesellschaft. Im Portfoliomanagement erleben wir täglich, was es bedeutet, dieses Versprechen einzulösen: Wir steuern die Belegung so, dass unsere Quartiere sozial durchmischt bleiben, und achten darauf, dass Mietanpassungen für unsere Bewohner:innen tragbar sind. Hierfür gilt das Leistbarkeitsversprechen. Mit der Einführung von Wohnungshelden sichern wir die faire Wohnungsvergabe systematisch ab. Gleichzeitig müssen wir als Unternehmen wirtschaftlich handlungsfähig bleiben, um in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau investieren zu können. Dieses Spannungsfeld auszubalancieren, ist unsere tägliche Aufgabe – und unser Antrieb.“



– Jutta Brosza,
Teamleiterin
Portfoliomanagement

Zentrale Kennzahlen

Die zentralen Kennzahlen zur Umsetzung des Leistbarkeitsversprechens – darunter WBS-Wiedervermietungsquote, Mieterhöhungen und Nettokaltmieten – sind im **→ Appendix** dieses Berichts aufgeführt.

44 VSME, B2, 26b; VSME, C2, 48

45 VSME, B2, 26a; VSME, C2, 48

Quartiers-entwicklung

Quartiersentwicklung: Vom Zuhören zum Handeln

Quartiersentwicklung bedeutet für berlinovo weit mehr als die Verwaltung von Immobilien. Es geht darum, das Wohnumfeld der Mieter:innen nachhaltig zu verbessern, soziale Infrastruktur zu stärken und Nachbarschaften aktiv mitzugestalten. berlinovo versteht sich als verlässlicher Bestandshalter und Entwickler bestehender wie künftiger Stadtquartiere in Landeseigentum. Ziel ist es, durch eine integrative Quartiersentwicklung Lebensqualität zu schaffen und dabei als Bindeglied zwischen Bewohnerschaft und lokalen Akteuren zu agieren. Besonderen Wert legt das Unternehmen auf Partizipation – sowohl bei Bauvorhaben als auch in der laufenden Quartiersgestaltung.

Im Berichtsjahr 2025 lag der Fokus auf der Erweiterung des Scoring-Systems zur Einwertung der Quartiere im ganzheitlichen Blick. Das Team hat Demokratie- und Kulturprojekte in die Quartiere gebracht, um langfristig Bildung und Kultur zu fördern. Nach Erstellung des Partizipationsleitfadens wurden erste Maßnahmen umgesetzt sowie den Arbeiten direkt im Quartier. Hier wurden Schwerpunkte in den Bereichen Demokratieförderung, sozialer Zusammenhalt, Bildung, Bewegung, Kultur sowie die Erhöhung der Biodiversität und Klimaanpassungsmaßnahmen im öffentlichen Raum gelegt. Ein wichtiger Bestandteil in 2025 war die berlinweite umfassende Mieterumfrage zur Evaluation der Bedarfe und Zufriedenheit.[46]

Im kommenden Jahr werden quartiersbezogene Handlungskonzepte für die nächsten vier Jahre erarbeitet. Weitere Aufgaben sind die Koordination von Fördermitteln, die Auswertung und Umsetzung der Mieterbefragung sowie zahlreiche Beteiligungsprojekte. Das Kernthema bleibt unverändert: die Bedarfe der Quartiere wahrnehmen, verstehen und gemeinsam soziale und nachhaltige Projekte umsetzen.[47]

46 VSME, B2, 26a
47 VSME, B2, 26c



↑
Pflanzaktion mit Mietern in der Alten Hellersdorfer Strasse





↑
Pflanzaktion mit Mietern in der Alten Hellersdorfer Strasse

Richtlinien: Quartiersentwicklung verbindlich verankert[48]

Die Quartiersentwicklung bei berlinovo basiert auf klaren strategischen Grundlagen und verbindlichen Richtlinien. In der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin ist die Rolle von berlinovo als verlässlicher Bestandshalter und Entwickler bestehender wie künftiger Stadtquartiere in Landeseigentum festgeschrieben. Eine enge Kooperation mit den relevanten Akteuren sowie die Kommunikation mit den Mietenden vor Ort bilden dabei einen klaren Auftrag für das Unternehmen.

Um Partizipation systematisch zu verankern, wurde im Jahr 2024 ein unternehmensweiter Partizipationsleitfaden für Neubau und Bestand entwickelt. Dieser Leitfaden schafft verbindliche Standards für die Beteiligung von Bewohner:innen und wurde im Berichtsjahr konsequent in die Praxis umgesetzt. Im halbjährlichen Rhythmus finden Jour Fixes statt, um gemeinsam über bevorstehende Projekte zu sprechen und festzulegen, welche davon partizipativ begleitet werden sollen. Darüber hinaus regeln die Satzung und Wahlordnung der Mieterbeiräte die demokratische Mitbestimmung der Bewohnerschaft und bilden die rechtliche Grundlage für deren Arbeit in den Quartieren.

48 VSME, B2, 26b; VSME, C2, 48

Die Erweiterung und Aktualisierung der Quartiersbewertungen – vor allem um die Themen Umweltgerechtigkeit, klimaresiliente Bedarfe sowie das Thema Schwammstadt – wurde in 2025 umgesetzt und bildet die Grundlage für die quartiersbezogenen Handlungskonzepte. In das Bewertungssystem fließen unterschiedlichste Daten ein, um zu identifizieren, wo akuter Handlungsbedarf besteht und wo ein Impact für das Quartier und für berlinovo erreicht werden kann. Für die Finanzierung nachhaltiger und sozialer Entwicklung werden durch das Quartiersmanagement verschiedene Fördermittel beantragt, um auch die Wirtschaftlichkeit mit der Wirksamkeit im Quartier zu erhöhen.

Quartiersentwicklung in derPraxis: Maßnahmen im Berichtsjahr 2025

Quartiersentwicklung gelingt durch konkretes Handeln vor Ort. Im Berichtsjahr hat berlinovo eine Vielzahl von Maßnahmen umgesetzt:[49]

Arbeit vor Ort – Koordination und Austausch

Im Vordergrund der Quartiersarbeit steht die direkte Arbeit vor Ort. Dazu gehören Abstimmungen mit lokalen Akteur:innen – unter anderem Lenkungsausschüsse mit sozialen Trägern in den Quartieren, Jour Fixe und regelmäßige Austauschtermine zu Bedarfen des Quartiers, anstehenden Projekten und Ideen. Darüber hinaus arbeitet berlinovo eng mit anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen, dem Senat, dem Bezirk und Initiativen zusammen und plant, organisiert und führt Veranstaltungen in den Quartieren durch. Die Highlights der Quartiersmanager:innen im Berichtsjahr waren herzliche Begegnungen und gute Gespräche mit Bewohner:innen, die großartige Zusammenarbeit mit lokalen Partner:innen sowie besonders engagierte Bewohner:innen, die Projekte aktiv mitgetragen haben. In den Quartieren werden jährlich Kiezspaziergänge durchgeführt, die aktuelle Themen aufnehmen und Gespräche mit Mieter:innen in einem anderen Umfeld ermöglichen. Die durch die Vernetzung entstehenden Partnerschaften bilden die Grundlage für die soziale und nachhaltige Quartiersentwicklung.



↑
Quartiersdialog im Falkenhagener Feld Ost: Rund 50 Bewohnerinnen und Bewohner, soziale Träger und Fachleute der städtebaulichen Kriminalprävention diskutierten am 6. November 2025 im Klubhaus Spandau an vier Thementischen über Sicherheit und Sauberkeit im Quartier. Die gesammelten Ideen – von besserer Beleuchtung bis zu lokalen Hotspots – fließen direkt in die weitere Quartiersentwicklung ein (Fairberliner Winter 2025 S. 6).

49 VSME, B2, 26a; VSME, C2, 48

Partizipation im Quartier:

Nach der Einführung des Partizipationsleitfadens konnten in den Quartieren erste Projekte umgesetzt werden, die eine positive und konstruktive Bürgerbeteiligung ermöglichten. Ein Beispiel hierfür ist die Beteiligung der Anwohner:innen am klimaresilienten Umbau des Stadtplatzes im Falkenhagener Feld. Gespräche mit Mieter:innen vor Ort bildeten eine wichtige Grundlage, um Bedarfe und Perspektiven der Bewohner:innen frühzeitig in die Planung einzubeziehen und eine quartiersgerechte Gestaltung zu fördern. Damit wurde Partizipation in ihrer Grundidee praktisch umgesetzt.

Auch weitere Formate stärkten den Dialog im Quartier. So bot das Treppenhauscafé im Falkenhagener Feld im Zuge der Errichtung eines temporären Stadtteilzentrums einen niedrigschwelligen Rahmen für Austausch und Beteiligung. Ergänzend dazu fand eine Sicherheitsbegehung mit der Polizeiprävention, der lokalen Polizei sowie dem Mieterbeirat statt. Diese Formate trugen dazu bei, Anliegen der Bewohner:innen direkt aufzunehmen, gemeinsame Lösungsansätze zu entwickeln und die Quartiersentwicklung stärker an den Bedürfnissen der Menschen vor Ort auszurichten.

Mieterumfrage 2025:

Die Mieterumfrage 2025 dient als wichtiges Instrument zur systematischen Messung der Mieterzufriedenheit und liefert eine fundierte Grundlage für die soziale und bedarfsgerechte Quartiersentwicklung. Dabei wurden unterschiedliche Zielgruppen einbezogen, darunter Mieter:innen im klassischen Wohnsegment, Gewerbemieter:innen, Senior:innen sowie Beschäftigte von Landesunternehmen. Durch diese differenzierte Betrachtung können die vielfältigen Perspektiven und Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzergruppen im Quartier sichtbar gemacht werden.

Die Befragung umfasste zentrale Themenfelder der Quartiersentwicklung, darunter Wohnraum und Wohnumfeld, Sauberkeit und Sicherheit, das Zusammenleben im Quartier, Angebote und Kommunikation, Mobilität sowie Klimaschutz und Klimaanpassung. Die Ergebnisse ermöglichen es, Stärken und Herausforderungen in den Quartieren zu identifizieren und Maßnahmen gezielt an den tatsächlichen Bedarfen der Bewohner:innen und Nutzer:innen auszurichten.

Damit trägt die Mieterumfrage wesentlich dazu bei, soziale Entwicklungen frühzeitig zu erkennen, die Lebensqualität im Quartier zu verbessern und Planungs- sowie Managementprozesse stärker an den Bedürfnissen der Menschen vor Ort zu orientieren. Sie unterstützt somit eine nachhaltige, sozial ausgewogene und partizipative Quartiersentwicklung.



← Jahresempfang der Mieterbeiräte: Beim jährlichen Empfang der Geschäftsführung in Berlin-Mitte kamen alle neun Mieterbeiräte zusammen – darunter die neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter aus dem Spreeviertel und Wiesengrund. Ein Abend für Rückblicke, Austausch und neue Ideen für die Quartiere (Fairberliner Herbst 2025, S. 19).

Koordination der Mieterbeiräte:

Im Berichtsjahr wurden zwei neue Mieterbeiräte in den Quartieren Wiesengrund und Speerviertel gewählt. Mittlerweile betreut berlinovo insgesamt zehn Mieterbeiräte. Mit jedem Mieterbeirat kommt berlinovo zweimal jährlich zusammen, um aktuelle Themen und Impulse für die Arbeit zu besprechen. Zudem werden die Mieterbeiräte als Dankeschön für ihr Engagement jährlich zum Quartiersmanagement-/berlinovo-Jahresempfang eingeladen. Die Veranstaltung dient als Ort der Vernetzung, sodass sich die Mieterbeiräte untereinander austauschen und gemeinsam wichtige Themen besprechen können.

Kooperation mit sozialen Trägern:

Eine weitere wichtige Aufgabe in der täglichen Quartiersarbeit ist die Kooperation mit sozialen Trägern. In insgesamt vier Quartieren stellt berlinovo Räumlichkeiten für Träger zur Verfügung, die dort Angebote für alle Bewohner:innen schaffen – von Hausaufgabenhilfe über Technikberatung bis hin zu Sprach – und Integrationskursen. Mit den Trägern werden Kooperationsverträge vereinbart, in denen unter anderem die Inhalte festgelegt werden.



↑
PLING-Workshops – Medienwelten verstehen: In acht ganztägigen Workshops an drei Schulen in berlinovo-Quartieren setzten sich Kinder und Jugendliche mit Fake News, Algorithmen, Filterblasen und Populismus in sozialen Medien auseinander (Fairberliner Winter 2025, S. 18).

Übergreifende Quartiersprojekte:
Im Berichtsjahr hat berlinovo quartiersübergreifende Projekte umgesetzt, die zur Stärkung der Nachbarschaft, zur Demokratieförderung und zur Verbesserung des Wohnumfelds beitragen:

- berlinovo Mein Kiez: Neues Branding für die Außengestaltung der Flächen sozialer Träger (ehemals heimaten bei berlinovo)
- Start einer Vandalismuskampagne zur Sichtbarmachung von Vandalismus und Vermüllung
- Kooperationen zur Demokratieförderung durch altersgerechte Workshops an Grundschulen und weiterführenden Schulen
- Förderung von Kulturangeboten in den Quartieren über eine Kooperation mit dem Deutschen Theater

Fördermittel für nachhaltige Quartiersentwicklung
Im Berichtsjahr 2025 wurden Fördermittelanträge für zwei Quartiere vorangetrieben: Im Falkenhagener Feld Ost für ein temporäres Stadtteilzentrum, die Sanierung des Bolzplatzes sowie eine Bürgerbeteiligung zur klimasensiblen Platzgestaltung. In der Alten Hellersdorfer Straße für Fassadenbegrünung, Hofumgestaltung und die Aufwertung der Hellersdorfer Terrassen.



↑
Theater im Kiez: Seit 2025 bringt die Kooperation von DT Jung* und berlinovo Theaterangebote direkt in die Quartiere. Die Kulturwandertage und Kieztouren begeisterten vor allem das junge Publikum (Fairberliner Winter 2025, S. 19).

Kennzahlen

Alle wesentlichen Kennzahlen zur Quartiersentwicklung – darunter Kenngrößen zu Partizipation und Mitbestimmung, Mieterzufriedenheit sowie sozialen Quartiersangeboten – sind im → **Appendix** dieses Berichts aufgeführt.

Unternehmensführung

Den guten Umgang schätzen und schützen.



Verantwortung, die trägt – Governance bei berlinovo

Die berlinovo verfügt über ein umfassendes Set an Governance-Richtlinien, die eine integre, transparente und verantwortungsvolle Unternehmensführung sicherstellen. Dazu zählen insbesondere die **Antikorruptionsrichtlinie**, die ein Null-Toleranz-Prinzip gegenüber Korruption definiert und klare Meldewege sowie den Schutz von Hinweisgebern festlegt. Die Richtlinien zu Interessenkonflikten, Spenden und Sponsoring und dem Einkauf sichern transparente Vergabeprozesse und regelkonformes Verhalten. Ergänzt wird dies durch die Richtlinie zur Verhinderung von Diskriminierungen und Benachteiligungen sowie den **Verhaltenskodex (2024)**, der zentrale Werte, Compliance-Standards und Erwartungen an Führung und Mitarbeitende definiert, sowie die verpflichtende Orientierung am **Berliner Corporate Governance Kodex**. Darüber hinaus verweist auch die **Kooperationsvereinbarung berlinovo 2024** auf die Einhaltung zentraler gesetzlicher Vorgaben und die Berücksichtigung ökologischer, sozialer und Governance-Kriterien in der Vermietung. Insgesamt bilden diese Richtlinien ein konsistentes Rahmenwerk für Integrität, Transparenz und eine verantwortungsvolle Steuerung des Unternehmens.[50] Neben diesen Richtlinien und Strukturen legt berlinovo auch Wert auf eine ausgewogene personelle Zusammensetzung der Leitungsorgane. Am Ende des Berichtsjahres 2025 umfassten Geschäftsführung und Aufsichts-

50 VSME, B2, 26b; VSME, C2, 48

rat zusammen fünf weibliche und sechs männliche Mitglieder, was einem Geschlechterverhältnis von 0,83 entspricht. Damit ist weibliche Führungspräsenz auf Ebene der Leitungsorgane strukturell verankert.[51]

Weiterentwicklung der Governance-Strukturen im Jahr 2025

Im Jahr 2025 hat berlinovo seine Governance-Prozesse umfassend gestärkt und zentrale Richtlinien weiterentwickelt:[52]

- **Aufbau einer Compliance-Zertifizierung:** Das Compliance Management System der berlinovo soll nach IDW PS 980 und dem Standard des ICG (Institut für Corporate Governance, in der deutschen Immobilienwirtschaft) auditiert und zertifiziert werden. Zur Vorbereitung auf die Zertifizierung wurde eine strukturierte Bestandsaufnahme (Readiness-Check) durchgeführt. Dabei wurde erhoben, welche Anforderungen bereits erfüllt sind. Handlungsbedarfe für eine erfolgreiche Zertifizierung befinden sich in Bearbeitung; diese soll in 2026 abgeschlossen werden.
- **Stärkung diskriminierungsfreier Vermietungsprozesse:** Mit der Einführung der Vermietungssoftware **Wohnungshelden** hat berlinovo ein wichtiges Instrument zur fairen Wohnungsvergabe implementiert. Unter allen geeigneten Bewerber:innen wird eine systemische Zufallsauswahl durchgeführt, wodurch Transparenz und Gleichbehandlung weiter gestärkt werden.
- **Professionalisierung des Hinweisgebersystems:** Das bereits bestehende Hinweisgebersystem unter Einbindung der externen Vertrauensanwältin wurde im Zuge der Einführung eines webbasierten Meldesystems um die Möglichkeit zur Abgabe von anonymen Meldungen erweitert. Weiterhin wurde eine Betriebsvereinbarung zum Hinweisgebersystem mit dem Betriebsrat verhandelt. Damit ermöglicht berlinovo sichere, anonyme Meldungen und erhöht die Schutzstandards für Hinweisgebende.
- **Aktualisierung der Risikoanalysen:** Die Risikoanalyse für den Bereich der Geldwäsche wurde aktualisiert und überarbeitet. Im Rahmen der Compliance-Risikoanalyse wurden Interviews mit Führungskräften geführt. Die Analysen sind erforderlich, um Risiken im Unternehmen bestmöglich systematisch zu identifizieren und zu bewerten.
- **Verankerung menschenrechtlicher Sorgfaltspflichten:** Konzernweit hat berlinovo die Achtung der menschenrechtlichen Sorgfaltspflichten strukturell überarbeitet – mit der Durchführung einer Risikoanalyse, der Erstellung einer Menschenrechtserklärung, eines Code of Conduct sowie der Weiterentwicklung des Beschwerdemechanismus. Die inhaltlichen Details sind im → **Kapitel Soziales** dargestellt.

Im Berichtsjahr gab es keine bestätigten Verurteilungen oder verhängten Geldstrafen für Verstöße gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften.[53]

51 VSME, C9, 65
52 VSME, B2, 26a; VSME, C2, 48
53 VSME, B11, 43



„Compliance ist für uns kein Selbstzweck, sondern die Grundlage für Vertrauen – gegenüber unseren Mieter:innen, unseren Geschäftspartner:innen und dem Land Berlin als unserem Gesellschafter. Mit der angestrebten Zertifizierung unseres Compliance Management Systems nach IDW PS 980 und dem ICG-Standard setzen wir ein klares Signal: Wir wollen nicht nur gesetzliche Mindestanforderungen erfüllen, sondern Maßstäbe für verantwortungsvolle Unternehmensführung in der Immobilienwirtschaft setzen. Besonders wichtig ist mir dabei, dass Compliance im Alltag gelebt wird – durch klare Regeln, offene Kommunikation und ein Hinweisgebersystem, das Mitarbeitenden echten Schutz bietet."

– Joachim Stefan,
Stabsstellenleiter Compliance & Risikomanagement





Digitales

Verantwortung – vom Wohnraum bis in den digitalen Raum.

Verantwortlich digital

Die fortschreitende Digitalisierung der Immobilienbewirtschaftung geht mit einer stetig wachsenden Verarbeitung personenbezogener und nicht-personenbezogener Daten einher. Neue regulatorische Anforderungen, steigende Transparenzerwartungen und das Ziel, Entscheidungen auf belastbarer Datengrundlage zu treffen, treiben diese Entwicklung an. Zugleich eröffnet die Digitalisierung die Möglichkeit, Vermietungsprozesse fairer, effizienter und serviceorientierter zu gestalten – und leistet damit einen Beitrag zur sozialen Verantwortung der berlinovo. Der verantwortungsvolle Umgang mit den dabei anfallenden Daten – ob Mieterdaten, Beschäftigteninformationen oder Daten aus digitalen Serviceangeboten – ist für berlinovo nicht nur eine rechtliche Verpflichtung, sondern ein zentraler Bestandteil des Vertrauensverhältnisses zu Mietenden, Beschäftigten und Geschäftspartnern. Digitalisierung und Datenschutz sind in der Wesentlichkeitsanalyse als unternehmensrelevante und eng miteinander verknüpfte Themen identifiziert worden und werden im Folgenden gemeinsam betrachtet.



Digitalisierung



Digitalisierung bei berlinovo: Strategie, Prozesse und Wirkung

Organisatorische Verankerung und Richtlinien

Seit Anfang 2025 ist die IT-Abteilung bei berlinovo organisatorisch im Bereich Unternehmensentwicklung verankert – zuvor war sie Teil des Personalmanagements. Diese Neuaufstellung unterstreicht die strategische Bedeutung, die berlinovo der Digitalisierung beimisst. Die Bereichsleitung Unternehmensentwicklung / IT verantwortet die übergreifende Digitalstrategie und unternehmensweite Steuerung des Themas, während die Fachbereiche für dort eingesetzte spezialisierte externe Softwareanwendungen zuständig sind – beispielsweise der Bereich Bau für die Software, in der der Digitale Zwilling der Gebäude geführt wird, sowie für weitere Anwendungen zur intelligenten Heizungssteuerung.[54] berlinovo verfügt über eine „IT-Sicherheits- und Datenschutzrichtlinie“, die verbindliche Standards für den Umgang mit Daten und IT-Systemen definiert. Diese Richtlinie adressiert insbesondere die in der Wesentlichkeitsanalyse identifizierten Risiken von Cyberangriffen und Datenschutzverletzungen und stellt sicher, dass Sicherheitsstandards kontinuierlich eingehalten und aktualisiert werden.[55]

Digitalstrategie 2020 bis 2025: Erfolgreicher Abschluss

berlinovo hat ihre „Digitalstrategie 2020 bis 2025“ im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen. Sämtliche darin definierten Handlungsfelder wurden umgesetzt. Ein zentrales Element war die Migration und Modernisierung der SAP-Systeme, um den gestiegenen gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden. Die SAP-Migration hat sich bis 2025 erstreckt; das letzte Teilprojekt – die Migration auf SAP BW/4HANA – wird voraussichtlich Ende des zweiten Quartals 2026 abgeschlossen. Darüber hinaus wurde der Ausbau der IT-Sicherheit als strategisches Ziel erfolgreich vorangetrieben. Derzeit wird eine neue Digitalstrategie entwickelt, die auf den Erfahrungen und Erfolgen der abgeschlossenen Strategie aufbaut.

Maßnahmen und Fortschritte im Berichtsjahr[56]

Im Jahr 2025 lag ein besonderer Schwerpunkt auf der Digitalisierung der Prozesse mit Mietenden. berlinovo hat mehrere Maßnahmen umgesetzt, die sowohl die Effizienz interner Abläufe steigern als auch den Service für Mieter:innen verbessern. Darunter:

- **Diskriminierungsfreie Vermietung:** berlinovo hat die Vermittlungssoftware Wohnungshelden eingeführt, die Wohnungen diskriminierungsfrei per Zufallsprinzip an neue Mietende vergibt. Damit leistet die Digitalisierung einen direkten Beitrag zu den sozialen Nachhaltigkeitszielen des Unternehmens.
- **Effizientere Vermietungsprozesse:** Durch die neue Plattform Wohnungshelden wurde der Vermietungsprozess digitalisiert, wodurch freie Wohnungen automatisiert auf den gängigen Portalen ausgespielt, Interessenten compliancekonform und nach dem Zufallsprinzip ausgewählt sowie Besichtigungen digital koordiniert werden. Die digitale Vermietung wurde zunächst für den Apartmentbereich (möblierte Bruttowarmvermietung) eingeführt und anschließend auf den Wohnbereich ausgeweitet.
- **Mieterapp 2.0:** Die Mieterapp wurde aktualisiert und bietet Mietenden nun erweiterte Self-Service-Funktionen, z. B. Service-Meldungen, Abfrage des Mietkontostands,

54 VSME, C2, 49
55 VSME, B2, 26b; VSME, C2, 48
56 SME, B2, 26a; VSME, C2, 48

Haustieranfragen, Schadensmeldungen sowie Abrufen von Hausinformationen.

- **Digitalisierung des Posteingangs:** Physische Mieterpost wird nun digital erfasst, bearbeitet und abgelegt. Dies minimiert Verlustrisiken und ermöglicht dem berlinovo Team, einheitlich im digitalen Kanal zu arbeiten, anstatt zwischen physischer und digitaler Kommunikation wechseln zu müssen. Für 2026 ist ergänzend ein Ticketsystem für Briefpost geplant.

Darüber hinaus wurden weitere Digitalisierungsmaßnahmen angestoßen, die im kommenden Jahr umgesetzt werden sollen:

- **Mobiler Mieterwechsel:** Digitale Wohnungsabnahmen und Schadensmeldungen werden ermöglicht.
- **Mobile Schadenserfassung:** Mieter:innen sowie Dritte (z. B. externe Hausmeister) können Schäden mobil erfassen und melden.
- **Mobile Verkehrssicherung:** Inspektionen der Immobilien – etwa in den Bereichen Brandschutz und Aufzugsanlagen – werden digital unterstützt.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Sicherstellung der Betreiberpflichten und Verkehrssicherung – also der Gewährleistung sicherer Gebäude, beispielsweise über vorausschauende Wartungsplanung. Dieses Thema bildet die Grundlage für weiterführende Digitalisierungsvorhaben in den kommenden Jahren.



Näher betrachtet: Die neue berlinovo Mieter-App

Im Berichtsjahr startete die berlinovo Mieter-App offiziell in den Echtbetrieb – ein zentraler Meilenstein des unternehmensweiten Digitalisierungsprogramms. Die App bündelt wichtige Services für Mieter:innen auf einem Kanal: Schäden melden, Verbräuche einsehen, Dokumente abrufen, Kontakt aufnehmen – einfach, schnell und rund um die Uhr. Der Zugang ist bewusst niedrigschwellig gestaltet: Alle Mietenden erhalten eine persönliche Schritt-für-Schritt-Anleitung zur Registrierung.

Ausblick

Aufbauend auf der Digitalstrategie 2020 bis 2025 plant berlinovo mehrere zukunftsweisende Vorhaben:[57]

- **CAFM und Digitaler Zwilling:** Die Einführung eines Computer-aided Facility Management-Systems (CAFM) soll Aufgaben der Verkehrssicherung und Betreiberpflichten digital abbilden und automatisieren. Durch die vollumfängliche Erfassung der Gebäude und technischen Anlagen im CAFM schafft berlinovo die Grundlage für einen Digitalen Zwilling, der langfristig eine vorausschauende Bewirtschaftung und Wartungsplanung ermöglicht.
- **Data Warehouse:** Im Rahmen der neuen Digitalstrategie soll ein zentrales Data Warehouse aufgebaut werden, das Daten aus derzeit verschiedenen Einzelanwendungen in einer einheitlichen Datenquelle zusammenführt – ein wichtiger Schritt zur Verbesserung der Datenverarbeitung für Reporting und Entscheidungsprozesse.
- **Künstliche Intelligenz:** Der Einsatz von KI wird neben dem Einsatz von Chatbots auch für die Unterstützung neuer Aufgaben geprüft.
- **Smarte Gebäudetechnik und Energiemanagement:** Aufbauend auf der digitalen Verkehrssicherung sollen in den nächsten Jahren Energiemanagement und smarte Gebäudetechnik weiter ausgebaut werden – an der Schnittstelle von Digitalisierung und Nachhaltigkeit.



57 VSME, B2, 26c; VSME, C2, 48

Datenschutz

Datenschutz als Vertrauensgrundlage – Ziele und wesentliche Herausforderungen

Übergeordnetes Ziel der berlinovo ist die Sicherstellung eines dauerhaft hohen Datenschutzniveaus – gegenüber der eigenen Belegschaft ebenso wie gegenüber Mietenden und anderen Vertragspartnern der berlinovo – durch die vollständige Einhaltung der DSGVO und weiterer datenschutzrechtlicher Vorgaben. Die wesentlichen Herausforderungen ergeben sich aus der dynamischen regulatorischen Landschaft sowie aus Risikobereichen wie Cyberangriffen und dem zunehmenden KI-Einsatz, die eine kontinuierliche Anpassung interner Prozesse erfordern.

Organisatorische Verankerung und Richtlinien

Der Datenschutz ist bei berlinovo auf mehreren Ebenen organisatorisch verankert. Die interne Datenschutzkoordinatorin Claudia Noack verantwortet gemeinsam mit einem weiteren Datenschutzkoordinator aus der Rechtsabteilung die operative Umsetzung des Datenschutzes im Unternehmen.[58] Ergänzend hat sich berlinovo bewusst für die Bestellung einer externen Datenschutzbeauftragten entschieden – die intersoft consulting services AG. Für anonyme Datenschutzanfragen steht zudem eine E-Mail-Adresse zur Verfügung, die parallel zum unternehmensweiten Hinweisgebersystem betrieben wird.

Der Datenschutz bei berlinovo stützt sich auf ein umfassendes Regelwerk:[59]

Eigene Belegschaft:

- Die „Richtlinie für den Datenschutz“ definiert die grundsätzliche Organisation des Datenschutzes.
- Die „Arbeitsanweisung Datenschutz“ richtet sich an alle Mitarbeitenden und regelt den praktischen Umgang mit personenbezogenen Daten im Arbeitsalltag.
- Die „Betriebsvereinbarung zur Einhaltung des Arbeitnehmerdatenschutzes“ stellt sicher, dass IT-Systeme und Software nicht zur Leistungskontrolle der Mitarbeitenden eingesetzt werden dürfen.

58 VSME, C2, 49

59 VSME, B2, 26b; VSME, C2, 48



- Der Arbeitskreis Datenschutz – bestehend aus Vertreter:innen des Datenschutzes, der Personalabteilung, der IT und des Betriebsrats – bewertet regelmäßig, ob und in welchem Umfang Informationen von Mitarbeitenden offengelegt werden müssen.

- Bei der Einführung neuer Software wird der Datenschutz systematisch eingebunden, um durch Grundsätze wie „Privacy by Design“ und „Privacy by Default“ sicherzustellen, dass personenbezogene Daten von Beginn an nach datenschutzrechtlichen Vorgaben verarbeitet werden. Dies betrifft auch die im **→ Kapitel Digitales** beschriebenen neuen Anwendungen.

Mieter:innen (Verbraucher und Endnutzer):

- Datenschutzrechtliche Vorgaben für Mietinteressentenbögen stellen sicher, dass in jeder Phase der Vertragsanbahnung nur die jeweils erforderlichen Daten erhoben werden.
- Etablierte Prozesse zu Auskunfts- und Löschersuchen von Mietenden sowie zu Datenschutzpannen gewährleisten eine fristgerechte und rechtskonforme Bearbeitung.
- In Abstimmung mit den Fachbereichen wurden Verarbeitungsverzeichnisse erstellt und Dienstleister verarbeiten personenbezogene Daten ausschließlich auf Grundlage von Auftragsverarbeitungsverträgen.

Strategie und Schulungen

Ein zentrales Element der Datenschutzstrategie ist die kontinuierliche Schulung der Mitarbeitenden. berlinovo erstellt hierzu alle zwei Jahre ein Schulungskonzept, das unternehmensspezifische Themen in den Fokus rückt.

Alle Mitarbeitenden absolvieren zu Beginn ihres Arbeitsverhältnisses sowie in regelmäßigen Abständen eine Grundlagenschulung zum Datenschutz über ein eLearning-Tool. Darüber hinaus finden gezielte Spezialschulungen statt.

Kennzahlen

Zentrale Kennzahlen zum Datenschutz – darunter Bußgeldbescheide, Verwarnungen sowie Schadensersatzansprüche – sind im **→ Appendix** dieses Berichts aufgeführt.

Maßnahmen und Fortschritte im Berichtsjahr[60]

- **Datenminimierung: Konzernweites Löschkonzept und Datenlöschungen**
  Weiterentwicklung des konzernweiten Löschkonzeptes und umfangreiche Datenlöschungen für digitale Daten und Papierdokumente. Seit Projektbeginn saldieren sich die gelöschten Datensätze auf über 37 Millionen. Auch sensible Mitarbeiterdaten wurden untersucht und entsprechende Löschkonzepte erarbeitet.

60 VSME, B2, 26a; VSME, C2, 48

- **Datenschutzrechtliche Begleitung der Digitalisierung**
  Die Digitalisierungsmaßnahmen (Einführung der Mieterapp 2.0, Digitalisierung des Posteingangs, Vermittlungssoftware Wohnungshelden) wurden umfassend datenschutzrechtlich begleitet.
- **Weiterentwicklung der Betriebsvereinbarungen**
  Im Berichtsjahr wurden die bestehenden Betriebsvereinbarungen zum Datenschutz überarbeitet und geschärft.



- **Vorbereitung auf KI-Einsatz**
  Mit Blick auf den zunehmenden Einsatz von Künstlicher Intelligenz wurde im Berichtsjahr ein Entwurf für eine KI-Richtlinie erstellt sowie eine entsprechende Betriebsvereinbarung zum Einsatz von KI-Systemen erarbeitet.
- **Einbindung bei Sicherheitsvorfällen**
  Der Datenschutz wird bei Cyberangriffen oder ähnlichen Vorfällen unmittelbar eingeschaltet, um im Falle einer Datenpanne alle notwendigen Schritte rechtzeitig einleiten zu können. Im Berichtsjahr kam es lediglich zu vereinzelten Vorfällen, die routiniert beurteilt wurden. Keiner dieser Vorfälle war meldepflichtig.

Ausblick

Für das Jahr 2026 stehen die Fortführung und der Abschluss des konzernweiten Löschkonzepts, die datenschutzrechtliche Begleitung weiterer Digitalisierungsprojekte im Bereich Vermietung, die Aktualisierung der Verarbeitungsverzeichnisse sowie die kontrollierte Einführung von KI-Anwendungen im Fokus der Datenschutzarbeit.[61]

61 VSME, B2, 26c; VSME, C2, 48

Ausblick der Geschäftsführung



Vielen Dank, dass Sie unseren Nachhaltigkeitsbericht lesen.

Bei berlinovo ist kontinuierliche Verbesserung die Triebfeder für alles, was wir tun. Wir sind uns bewusst, dass das Wohlergehen unserer Stadtgemeinschaft und der langfristige Erfolg unseres Unternehmens untrennbar miteinander verbunden sind – und wir setzen uns weiterhin dafür ein, die ökologische und soziale Verantwortung in allen Bereichen unserer Geschäftstätigkeit voranzutreiben.

Im Jahr 2025 haben wir wichtige Grundlagen für eine nachhaltige Weiterentwicklung der berlinovo und unserer Quartiere geschaffen. Unter anderem haben wir 720 neue Einheiten und Plätze zu sozialverträglichen Mieten fertiggestellt, 185 Objekte auf Klimarisiken untersucht, 173 Wohnungen und Apartments von Asbest saniert und rund 2,4 Millionen kWh erneuerbare Energie auf unseren Dächern erzeugt. Gleichzeitig haben wir mit zehn aktiven Mieterbeiräten den Dialog in unseren Quartieren gestärkt, einen Verhaltenskodex für Lieferanten ausgearbeitet und in einem partizipativen Prozess unsere eigene Führungsleitlinie als neues Herzstück unserer Unternehmenskultur erarbeitet.

In 2026 kommt es nun darauf an, diesen Weg konsequent weiterzugehen und die gesteckten Ziele noch fokussierter in die Umsetzung zu bringen. Dafür werden wir die Maßnahmen zur ökologisch nachhaltigen und wirtschaftlich tragfähigen Transformation unseres Gebäudebestands weiter konkretisieren und sich verändernde regulatorische Rahmenbedingungen ebenso in den Blick nehmen wie sich neu eröffnende technologische Möglichkeiten.

Ein wichtiger Erfolgsfaktor dabei bleibt die enge Zusammenarbeit mit den weiteren Berliner Landesgesellschaften. Der Austausch zu Best Practices, zum Beispiel bei Themen wie der regenerativen Energieversorgung, hilft uns für unsere Objekte geeignete und effiziente Lösungen zu identifizieren. Durch Kooperationen untereinander, wie zum Beispiel mit den Berliner Stadtwerken oder der Berliner Energie und Wärme, können wir viele Vorhaben schneller und wirtschaftlicher umzusetzen.

In 2026 wollen wir zudem zentrale IT-technische Grundlagen weiterentwickeln – etwa mit Blick auf die Einführung eines CAFM-Systems und die Frage, wie wir unseren Gebäudetransformationsplan mit seinen finanziellen und nichtfinanziellen Kennzahlen künftig noch besser in unseren IT-Systemen abbilden können. Auch im Bereich der verantwortungsvollen Unternehmensführung streben wir kontinuierliche Verbesserung an und widmen uns im Jahr 2026 einer Reihe von Überprüfungen interner Richtlinien und Prozesse.

Nachhaltigkeit bleibt somit keine Aufgabe einzelner Bereiche. Ihre Umsetzung gelingt vielmehr nur dann, wenn jede und jeder im Unternehmen im eigenen Tätigkeitsfeld Verantwortung übernimmt. Deshalb rücken wir 2026 auch die Stärkung unserer Unternehmenskultur weiter in den Mittelpunkt. Unser Beitrag für das Land Berlin wäre ohne das große Engagement unserer Mitarbeitenden nicht möglich. Somit freuen wir uns darauf, diesen Weg gemeinsam mit allen Beteiligten engagiert weiterzugehen.

Alf Aleithe

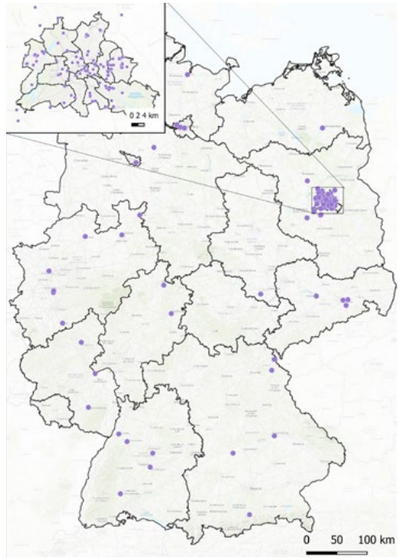
Caroline Oelmann

Unternehmensprofil

Die berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH ist eine landeseigene Immobiliengesellschaft und 100 %ige Tochter des Landes Berlin[62]. Als strategische Immobilienpartnerin plant, realisiert und bewirtschaftet berlinovo bezahlbaren Wohn- und Arbeitsraum hauptsächlich im Berliner Stadtgebiet. Sie hat den klaren Auftrag, einen Beitrag zu einem nachhaltigen und bedarfsgerechten Angebot an Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment zu leisten. Diese Vorgabe steuert die Strategie und setzt den Rahmen für Investitionen, Projekte und operative Entscheidungen.

Die Bilanzsumme der berlinovo beträgt 4.528,6 Millionen Euro[63], die Umsatzerlöse belaufen sich auf 344,8 Millionen Euro[64]. Ausführliche Informationen zur wirtschaftlichen Entwicklung und den finanziellen Kennzahlen finden sich im Finanzbericht 2025 von berlinovo.

Das Portfolio der berlinovo umfasste zum 31. Dezember 2025 insgesamt 32.783 Mieteinheiten, und setzt sich aus rund 19.600 Wohn- und rund 2.000 Gewerbeeinheiten (Handels-, Büro- und Spezialimmobilien) sowie rund 11.200 Apartments zusammen.



↑
Geografische Verteilung der berlinovo-Objekte in Deutschland – mit Schwerpunkt im Berliner Stadtgebiet (Ausschnitt oben links).[65]
Quelle: berlinovo Klimarisikoanalyse

62 VSME, B1, 24e(i)
63 VSME, B1, 24 e(iii)
64 VSME, B1, 24 e(iv)

65 VSME, B1, 24 e(vi)

Im Berichtsjahr 2025 stellte berlinovo insgesamt 299 neue Einheiten fertig und nahm diese in die Bewirtschaftung auf. Dabei handelte es sich um zwei Neubauprojekte im Bereich Seniorenwohnen in der Christoph-Kolumbus-Straße mit 74 Einheiten sowie in der Ringslebenstraße mit 225 Einheiten. Außerdem wurde im Dezember 2025 der erste Bauabschnitt der Iranischen Straße mit 421 Plätzen im Bereich Studierendenwohnen fertiggestellt. Darüber hinaus plant berlinovo den Ausbau des Portfolios auf insgesamt 40.000 Einheiten im Jahr 2030, um die Wohnraumversorgung in Berlin langfristig zu stärken.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten von berlinovo liegt in Deutschland in Berlin.[66] Im Mittelpunkt stehen Wohnimmobilien und möblierte Apartments, während außerhalb Berlins im Vergleich wenige, überwiegend gewerbliche Objekte gehalten werden.[67] berlinovo ist damit sowohl im wohnwirtschaftlichen Segment mit privaten Mieter:innen als auch im gewerblichen Vermietungsmarkt tätig[68]. Die genaue Anzahl der Objekte pro Bundesland ist im Finanzbericht übersichtlich dargestellt. Eine separate Tabelle im → **Appendix** listet zudem alle betrieblichen Standorte auf.[69] Ebenfalls im Appendix sind die zugehörigen NACE-Codes der direkten und indirekten Geschäftsaktivitäten dargestellt.[70]

Die Hauptlieferanten von berlinovo stammen aus den folgenden Branchen: Bauunternehmen, Transaktion, Facility Management, Versicherungen, Finanzinstitute/Beratung, Telekommunikation, Architektur, Malergewerk und Einrichtungen. Zu den wichtigsten Endkunden bzw. Verbrauchern zählen Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen, Studierende (studentisches Wohnen), Senior:innen (Seniorenwohnen), Beschäftigte der Berliner Verwaltung und landeseigener Unternehmen (Beschäftigtenwohnen), Menschen mit temporärem Wohnbedarf wie Gastdozent:innen oder Projektmitarbeitende (Hauptstadtwohnen) sowie soziale Träger und Geflüchtete im Rahmen gewerblicher Vermietung von Wohnraum[71].

66 VSME, B1, 24 e(vi)
67 VSME, C1, 47a
68 VSME, C1, 47b
69 VSME, B1, 24 e(vii)
70 VSME, B1, 24e(ii)

71 VSME, C1, 47c

Über den Bericht

Der vorliegende freiwillige Nachhaltigkeitsbericht befasst sich mit den zentralen ökologischen, sozialen und Governance-Themen der Geschäftstätigkeit der berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH. Er ist als konsolidierter Bericht ausgestaltet und bezieht sich auf das Geschäftsjahr 2025 (01. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025).[72] In Übereinstimmung mit dem Finanzbericht umfasst er die berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH sowie alle verbundenen 48 Tochtergesellschaften. Die vollständige Auflistung aller verbundenen Unternehmen findet sich im Finanzbericht 2025 von berlinovo unter Anlage II[73]. Jede Bezugnahme auf „berlinovo“ in diesem Bericht ist als Sammelbezeichnung für die berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH und alle ihre Tochtergesellschaften im Sinne des Geltungsbereichs dieses Nachhaltigkeitsberichts zu verstehen.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht wurde gemäß dem VSME-Standard (Voluntary Sustainability Reporting Standard for Small and Medium-Sized Enterprises) erstellt. Grundlage bildet die Fassung von Dezember 2024. Der Bericht wurde nicht extern geprüft.

Thematisch gliedert sich der Nachhaltigkeitsbericht in vier Hauptkapitel:

- **Kapitel 1 – Allgemeines**
- **Kapitel 2 – Umwelt**
- **Kapitel 3 – Soziales**
- **Kapitel 4 – Unternehmensführung**
- **Kapitel 5 – Digitales**

In diesen Kapiteln werden die Richtlinien und Managementansätze, Zielsetzungen, Maßnahmen und Metriken für die wesentlichen Themen von berlinovo beschrieben.

Ziele des Nachhaltigkeitsberichts

Mit diesem ersten freiwilligen Bericht nach dem VSME-Standard macht berlinovo ihr Engagement im Bereich Umwelt, Soziales und Governance transparent und stärkt die Vergleichbarkeit, Glaubwürdigkeit und Relevanz ihrer Nachhaltigkeitsinformationen. Der Bericht zeigt auf, welche Ziele sich berlinovo gesetzt hat, wie weit die Umsetzung fortgeschritten ist und welche Schwerpunkte im Berichtsjahr gesetzt wurden. Ein weiterer wichtiger Baustein sind nachvollziehbare Kennzahlen. berlinovo entwickelt ihre Datengrundlagen kontinuierlich weiter und baut sie Schritt für Schritt aus. Mit Hilfe ausgewählter Schlüsselindikatoren (Key Performance Indicators/KPIs) wird der Fortschritt bei der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele messbar und vergleichbar dargestellt.

Festlegung der Berichtsinhalte

Die Festlegung der Berichtsinhalte folgt den Anforderungen des VSME-Standards. Dieser gliedert sich in zwei Module: das Basismodul mit grundlegenden Angaben sowie das umfassende Modul, das erweiterte Nachhaltigkeitsthemen und -anforderungen behandelt. berlinovo hat sich für die Berichterstattung über beide Module entschieden, um eine transparente, detaillierte und zukunftsorientierte Darstellung der ESG-Leistung zu gewährleisten.[74] Entsprechend dem „if applicable“-Prinzip des VSME-Standards berichtet berlinovo über alle Angabepflichten, die für das Geschäftsmodell, die Branche und den operativen Kontext relevant sind. Die Bewertung der Anwendbarkeit basiert auf den Ergebnissen der doppelten Wesentlichkeitsanalyse, die im Jahr 2024 gemäß den Vorgaben von CSRD-ESRS umgesetzt wurde (➔ **Kapitel Allgemeines** für mehr Informationen zur doppelten Wesentlichkeitsanalyse). Im Sinne vollständiger Transparenz wurden keine anwendbaren Angaben aufgrund vertraulicher oder sensibler Informationen ausgelassen.[75] Einzelne Datenpunkte konnten im Berichtsjahr aufgrund noch nicht vollständig verfügbarer Daten nicht ausgewiesen werden; diese sind im ➔ **VSME Index** im Appendix des Berichts entsprechend gekennzeichnet.

berlinovo passt ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung den gesetzlichen Vorgaben und denen ihrer Stakeholder an. Mit dem vorliegenden Bericht berichtet berlinovo erstmals auf Basis des VSME-Standards. Im Zuge der Umstellung wurden Inhalte und Prozesse überprüft, um den aktuellen Stand einzuordnen und die Darstellung der ESG-Themen zu schärfen.

In den kommenden Jahren plant berlinovo, die Berichterstattung nach dem VSME-Standard fortzuführen und die zugrunde liegende Datenbasis weiter zu verbessern. Damit schafft berlinovo eine verlässliche Grundlage, um die Entwicklung der eigenen Nachhaltigkeitsleistung transparent und nachvollziehbar zu dokumentieren.

72 VSME, B1, 24c
73 VSME, B1, 24d
74 VSME, B1, 24a
75 VSME, B1, 24b

berlinovo Berichtshistorie

berlinovo legt Nachhaltigkeitsinformationen seit 2019 offen. Die Berichterstattung erfolgte in unterschiedlichen Formaten: In den Jahren 2019 und 2021 wurden die Nachhaltigkeitsaktivitäten im Rahmen von Erklärungen zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) offengelegt; dabei wurden ausgewählte Indikatoren des GRI-Standards (GRI SRS) referenziert. Die Nachhaltigkeitsbroschüre „PRIO:ZUKUNFT“ (2021/2022) bereitet zentrale Inhalte dieser DNK-Erklärungen in gestalteter Form auf und ergänzt sie um ausgewählte Kennzahlen und Beispiele.

Mit dem Nachhaltigkeitsbericht 2023 bis 2024 wurde erstmals die Wesentlichkeitsanalyse methodisch an den Anforderungen der CSRD-ESRS ausgerichtet und die wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen entsprechend dieser Systematik beschrieben.

Der vorliegende Bericht knüpft an diese Veröffentlichungen an und stellt die Nachhaltigkeitsberichterstattung von berlinovo nun erstmals vollständig auf den VSME-Standard um.



Appendix

Kennzahlentabellen

Kapitel 1 - Allgemeines

1. B1 – Betriebliche Standorte[76]

Art des Standorts	Adresse
Geschäftssitz	Linkstraße 10, 10785 Berlin
FAIRpoint Hellersdorf 1	Teterower Ring 45, 12619 Berlin
FAIRpoint Mitte	Linkstraße 10, 10785 Berlin
FAIRpoint Spandau	Rauchstr. 30/31, 13587 Berlin
FAIRpoint Hellersdorf 2	Teterower Ring 37, 12619 Berlin
FAIRpoint Lichtenberg	Gensinger Str. 83, 10315 Berlin
FAIRpoint Marzahn	Krummesser Str. 4, 12685 Berlin
FAIRpoint Pankow	Rosenthaler Weg 51, 13127 Berlin
FAIRpoint Rudow	Lieselotte-Berger-Str. 36, 12355 Berlin
FAIRpoint Spandau	Rauchstraße 30/31, 13587 Berlin

76 VSME, B1, Absatz 24 (e) vii.

2. B1 – NACE Codes[77]

Die folgenden NACE-Codes beschreiben die direkten und indirekten Aktivitäten von berlinovo im Kontext ihrer Unternehmensstruktur und Lieferkette. In einer umfassenden Analyse im Jahr 2025 wurden die übergeordneten NACE-Codes Kategorien, d.h. 68, 35, 41, 43, 81, betrachtet.

Direkte Aktivitäten: Diese Codes repräsentieren berlinovos Kerngeschäft, das intern verwaltet wird, mit Fokus auf Vermietung und Verwaltung von Immobilien in Berlin. Die zentrale Beschaffungsabteilung (seit 2022) koordiniert immobilienbezogene Dienstleistungen.

Indirekte Aktivitäten: Bau, Modernisierung und Gebäudemanagement werden an externe Dienstleister aus Deutschland und Europa vergeben, was operative Risiken minimiert und die Verantwortung verlagert.

NACE-Code	**Beschreibung**
68.1	Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
68.2	Vermietung, Verpachtung oder Nutzung von eigenen / geleasten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen
68.3	Verwaltung von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte; immobilienbezogene Dienstleistungen
D.35.11	Stromerzeugung mittels Photovoltaik-Technologie
41.10	Entwicklung von Bauprojekten
41.20	Bau von Wohn- und Nichtwohngebäuden
43.21	Modernisierungs-/Sanierungsarbeiten für Elektroinstallationen
43.22	Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik
81.10	Integrierte Dienstleistungen für Gebäudemanagement
81.21	Allgemeine Reinigung von Gebäuden
81.22	Spezialisierte Reinigungs- und Pflegearbeiten

NACE-Code	**Relevanz für berlinovo**	**Direkt/Indirekt**
68.1	Erwerb und Verkauf von Immobilien, z. B. für Portfolioerweiterung oder Veräußerung (historisch in anderen Bundesländern).	Direkt
68.2	Kernaktivität: Vermietung von bezahlbarem Wohnraum (z. B. Mikroapartments, Werkswohnungen).	Direkt
68.3	Hausverwaltung und Bewertung von Immobilien, z. B. durch FAIRpoints in Berlin.	Direkt
D.35.11	Betrieb von Photovoltaikanlagen für nachhaltige Energieversorgung (z. B. CO_2-neutraler Strom).	Indirekt (ausgelagert)
41.10	Planung von Neubauprojekten	Indirekt (ausgelagert)
41.20	Ausführung von Neubau- und Modernisierungsprojekten durch externe Baufirmen.	Indirekt (ausgelagert)
43.21	Elektrotechnische Sanierungen, ausgelagert an spezialisierte Handwerksbetriebe.	Indirekt (ausgelagert)
43.22	Sanierungsarbeiten für Gebäudetechnik, ausgelagert an Fachbetriebe.	Indirekt (ausgelagert)
81.10	Reinigung, Wartung und Sicherheitsdienste, ausgelagert an Facility-Management-Anbieter.	Indirekt (ausgelagert)
81.21	Regelmäßige Reinigungsdienste, ausgelagert an Reinigungsfirmen.	Indirekt (ausgelagert)
81.22	Spezifische Reinigungsarbeiten (z. B. Fassaden), ausgelagert an Spezialfirmen.	Indirekt (ausgelagert)

77 VSME, B1, Absatz 24 (e) ii.

3. B2 – Übersicht über Richtlinien, Strategien, Ziele und Maßnahmen[78]

Thema	Richtlinien	Strategien	Ziele	Maßnahmen
Klimawandel	Ja	Ja	Ja	Ja
Wasser	Nein	Ja	Nein	Ja
Biodiversität & Ökosysteme	Nein	Ja	Nein	Ja
Kreislaufwirtschaft	Nein	Nein	Nein	Ja
Eigene Belegschaft	Ja	Ja	Ja	Ja
Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	Ja	Nein	Ja	Ja
Unternehmenskultur/ Governance	Ja	Ja	Nein	Ja
Quartiersentwicklung	Ja	Ja	Ja	Ja
Sozialverträgliche Mieten	Ja	Ja	Ja	Ja
Digitalisierung	Ja	Ja	Nein	Ja
Datenschutz	Ja	Ja	Ja	Ja

78 VSME, B2, Absatz 26

Kapitel 2 – Umwelt

1. Klimaschutz und Energie

B5 – Biodiversität[79]

Standorte in der Nähe von biodiversitäts-empfindlichen Gebieten	Fläche in m²
Bad Hersfeld, Europa Allee (Logistik-/Lagerimmobilie)	74.951
Bremen, Pfalzburger Str. (Einkaufszentrum, Handel)	43.105
Potsdam, Tuchmacherstr., Alt Nowawes (Wohn- und Geschäftshaus)	17.678
Bingen, Schultheiß-Kollei-Str. (Bau- und Gartenmarkt)	21.314

Für die Ermittlung wurde ein Radius von 1 km herangezogen.

B6 – Wasserentnahme[80][81]

Systemgrenze	Wasserentnahme in m³
Gesamtmenge des entnommenen Wassers an allen selbstverwalteten Standorten	1.959.129
Wasserentnahme Bürostandorte	33.163
Menge des entnommenen Wassers an Standorten in Gebieten mit hohem Wasserstress	Keine differenzierte Angabe, da rund 80 % der Objekte in Gebieten mit Wasserstress liegen.

79 VSME, B5, Absatz 33

80 VSME, B6, Absatz 35

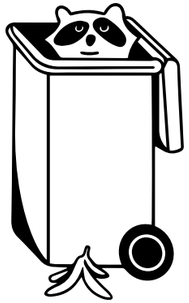
81 Der Wasserverbrauch der Mieter:innen liegt nicht im organisatorischen Einflussbereich von berlinovo, da die Bestände an das lokale Wasserversorgungsnetz angeschlossen sind. Dennoch arbeitet berlinovo daran, künftig auch objektbezogene Verbrauchsdaten systematisch zu erfassen, um die Ressourceneffizienz langfristig besser steuern zu können.

B7 – Abfall[82]

Art des Abfalls	Maßeinheit	Zur Wiederverwertung oder Wiederverwendung umgeleitete Abfälle	Zur Beseitigung bestimmte Abfälle	Gesamte recycelte, wiederverwendete und zur Beseitigung bestimmte Abfälle
Gesamte erzeugte gefährliche Abfälle (Masse)				
Gesamte Menge der erzeugten nicht gefährlichen Abfälle (Masse)	Tonnen			262,5
Gesamte erzeugte Abfälle (Masse)				

Anmerkung
Die Datengrundlage zur Berichterstattung über Abfallmengen wird derzeit schrittweise weiterentwickelt. Für das Berichtsjahr liegen die Mengenangaben zu den durch Auftragnehmer entsorgten Abfällen in den benannten Kategorien noch nicht vollständig vor.

Um die Datenqualität und -vollständigkeit künftig weiter zu verbessern, sollen die Anforderungen an die Erfassung und Übermittlung relevanter Abfalldaten sukzessive in die entsprechenden Prozesse und vertraglichen Regelungen integriert werden.



82 VSME, B7, Absatz 38

Kapitel 3 – Soziales

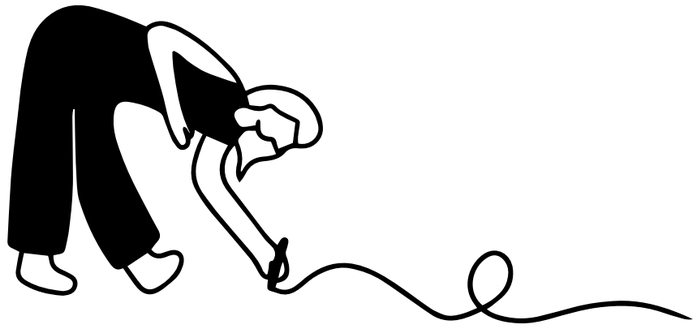
1. Eigene Belegschaft

B8 – Belegschaftsmerkmale[83]

Gesamtzahl der Mitarbeitenden (Personalbestand)	**526[85]**
Personalbestand, nach Geschlecht	
Frauen	317
Männer	209
Art des Arbeitsvertrags	
Unbefristeter Vertrag	477
Befristeter Vertrag	49
Land der Beschäftigung	
Deutschland	100 %
Fluktuationsrate	
Anzahl der Mitarbeitenden, die während des Berichtszeitraums ausgeschieden sind	63
Anzahl der Mitarbeitenden zu Beginn des Berichtszeitraums	522
Anzahl der Mitarbeitenden am Ende des Berichtszeitraums	526
Fluktuationsrate im Berichtszeitraum	12 %

83 VSME, B8, Absatz 39/40; VSME, C5, Absatz 59/60
84 Mitarbeitendenanzahl basiert auf der tatsächlichen Personenanzahl und umfasst alle Beschäftigungsverhältnisse. Die im Finanzbericht ausgewiesene Mitarbeitendenanzahl (482) wird hingegen nach HGB-Vorgaben ermittelt und schließt bestimmte Beschäftigtengruppen (bspw. leitende Angestellte, Teilzeitbeschäftigte und Aushilfskräfte) nicht ein. Abweichungen zwischen beiden Angaben sind daher methodisch bedingt.

C5 – Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Belegschaft	
Anzahl der Mitarbeitenden, die während des Berichtszeitraums ausgeschieden sind	63
Frauenquote auf der zweiten Führungsebene (Abteilungs- und Teamleitungen)	45 %
Gesamtzahl der Selbstständigen ohne Personal, die ausschließlich für das Unternehmen tätig sind	0
Gesamtzahl der Leiharbeitnehmer, die von Unternehmen bereitgestellt werden, die hauptsächlich im Bereich der Arbeitnehmerüberlassung tätig sind	4



B9 – Gesundheit und Sicherheit[85]	
Anzahl der von einem Vollzeitbeschäftigten im Berichtszeitraum geleisteten Arbeitsstunden	1.920
Gesamtzahl der von allen Mitarbeitenden im Berichtszeitraum geleisteten Arbeitsstunden pro Jahr	979.635
Quote der meldepflichtigen Arbeitsunfälle im Berichtszeitraum	0,41 %
Anzahl der Todesfälle infolge von Arbeitsunfällen oder arbeitsbedingten Erkrankungen	0

B10 – Entlohnung, Tarifverhandlungen und Weiterbildung[86]	
Die Mitarbeitenden erhalten einen Lohn, der mindestens dem geltenden Mindestlohn entspricht, der direkt durch das nationale Mindestlohngesetz oder durch einen Tarifvertrag festgelegt wird.	Ja
Durchschnittlicher Bruttostundenlohn männlicher Mitarbeiter	39,66€
Durchschnittlicher Bruttostundenlohn weiblicher Mitarbeiterinnen	35,47€
Prozentuale Lohnunterschiede zwischen weiblichen und männlichen Mitarbeitenden des Unternehmens	10,6 %
Anzahl der Mitarbeitenden, die unter Tarifverträge fallen	496
Prozentualer Anteil der Mitarbeitenden, die unter Tarifverträge fallen („Tarifvertrag“)	96,1 %

C7 – Menschenrechte und Compliance[87]	
Bestätigte Fälle von Kinderarbeit, Zwangsarbeit, Menschenhandel oder Diskriminierung	0

85 VSME, B9, Absatz 41
86 VSME, B10, Absatz 42
87 VSME, C7, 62a (i-iv)

2. Quartiersentwicklung

Partizipation und Mitbestimmung	
Anzahl aktiver Mieterbeiräte	10
Anteil der Quartiere mit gewählten Mieterbeiräten	71 %
Anzahl durchgeführter Beteiligungsformate pro Jahr	6
Zufriedenheit und soziale Stabilität	
Gesamtzufriedenheit der Mieter:innen (Mieterumfrage)	59 %
Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld	59,9 %
Zufriedenheit mit Sauberkeit im Quartier	58 %
Zufriedenheit mit Sicherheit im Quartier	69 %
Zufriedenheit mit Kommunikation und Service	66 %
Weiterempfehlungsquote (Net Promoter Score)	0,4
Soziale Quartiersangebote und Begegnung	
Anzahl sozialer Träger in berlinovo-Quartieren	10
Träger: Casa e. V., Stephanus Stiftung, FiPP e. V., Volkssolidarität, Outreach, KniFF e. V., Klub74, Tresor Jugendclub, giz, Stz. Alte Hellersdorfer	
Anzahl Quartiersveranstaltungen	19
Aufschlüsselung: 8 Kiezspaziergänge, 2 Mieterfeste, 3 Adventsmärkte, 4 BSR Kieztage, 2 Clean-Up-Days	
Anzahl Kooperationen	3
Kooperationspartner: Deutsches Theater, Pling Kollektiv, Schlaufuchs	

3. Sozialverträgliche Mieten

Die folgende Übersicht zeigt die wichtigsten Kennzahlen zur Umsetzung unseres Leistbarkeitsversprechens im Jahr 2025. Sie dokumentiert, inwieweit berlinovo die in der Kooperationsvereinbarung V (Koop V) festgelegten Ziele für sozialverträgliche Mieten erreicht – und in vielen Bereichen deutlich übertroffen – hat.[88]

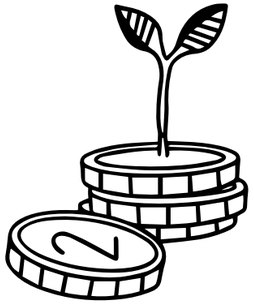
Kennzahl	Beschreibung	Ist-Wert 2025	Ziel
WBS-Wiedervermietungsquote (Eigenbestand)	Anteil der neu vermieteten Wohnungen im berlinovo-Bestand, die an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vergeben wurden – d. h. an Haushalte mit niedrigem bis mittlerem Einkommen	80 %	63 %
Anteil besonderer Bedarfsgruppen an WBS-Vermietungen	Anteil der WBS-Wohnungen, die an besonders schutzbedürftige Personengruppen vergeben wurden, z. B. von Gewalt betroffene Frauen, Geflüchtete, Obdachlose oder Studierende	43 %	25 %
Durchschnittliche jährliche Mieterhöhung im Bestand	Mieterhöhungen bleiben deutlich unter dem vereinbarten Maximalwert – ein klares Bekenntnis zur Bezahlbarkeit.	1,73 %	max. 2,9 %
Durchschnittliche Nettokaltmiete bei Erstvermietung	Durchschnittliche Miete pro Quadratmeter (ohne Betriebs- und Heizkosten) bei neu abgeschlossenen Mietverträgen im berlinovo-Bestand	13,98 €/m²	max. 15,00 €/m²
Einheiten im studentischen Wohnen	Anzahl der von berlinovo angebotenen Wohnplätze und Apartments für Studierende	3.503	ca. 1.800 (bis 2027)

88 VSME, B2, 26d; VSME, C2, 48

Kapitel 4 – Unternehmensführung

C9 – Geschlechterdiversität im Leitungsorgan[89]	
Verfügt das Unternehmen über ein Governance-Gremium?	Ja
Anzahl weiblicher Vorstandsmitglieder am Ende des Berichtszeitraums	5
Anzahl männlicher Vorstandsmitglieder am Ende des Berichtszeitraums	6
Geschlechterdiversitätsquote im Leitungsorgan	0,83

B11 – Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung[90]	
Gesamtzahl der Verurteilungen wegen Verstößen gegen Gesetze zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung	0
Gesamtbetrag der Geldstrafen wegen Verstößen gegen Gesetze zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung (Geldbetrag)	0



89 VSME, C9, Absatz 65
90 VSME, B11, Absatz 43

Kapitel 5 – Digitales

1. Datenschutz

Die Einhaltung datenschutzrechtlicher Vorgaben lässt sich nur bedingt in klassischen Kennzahlen abbilden. Für berlinovo ist das zentrale Ziel die vollständige Vermeidung von Datenschutzverstößen. Die folgende Übersicht zeigt, dass dieses Ziel im Berichtsjahr 2025 erreicht wurde.[91]

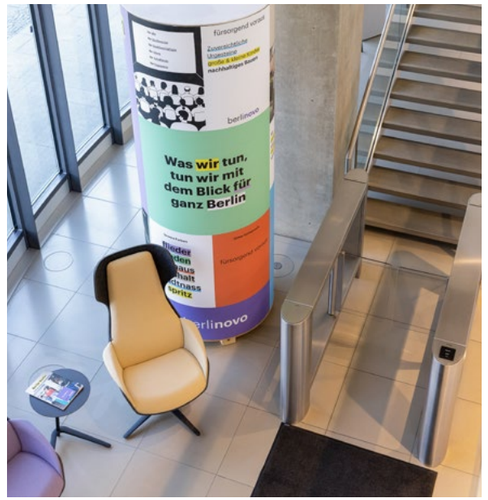
Kennzahl	2025 (Ist)	Ziel (Soll)
Bußgeldbescheide durch Aufsichtsbehörden	0	0
Verwarnungen durch Aufsichtsbehörden	0	0
Gerichtlich zugesprochene Schadensersatzansprüche (DSGVO)	0	0
Beanstandungen bei SCHUFA-Stichprobenkontrollen	0	0

91 VSME, B2, 26d

VSME-Offenlegung	Name der Offenlegung	Kapitel im Bericht	Seite	Ausgelassen	Begründung für das Auslassen
Basismodul					
B1	Grundlage der Erstellung	Über den Bericht; Unternehmensprofil; Appendix (Kennzahlentabellen)	79–80; 77–78; 81–83	-	-
B2	Richtlinien, Strategien, Ziele und Maßnahmen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	Appendix (Kennzahlentabellen)	84	-	-
B3	Energie und Treibhausgasemissionen	Umweltinformationen (Klimaschutz und Energie)	14–25	Bei Scope 3 Emissionen werden nur Fremdversorge Objekte (3.13) ausgewiesen.	Scope-3-Daten nicht verfügbar
B4	Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden	-		Kennzahlen vollständig ausgelassen	Nicht anwendbar, da nicht wesentlich
B5	Biologische Vielfalt	Appendix (Kennzahlentabellen); Umweltinformationen (Biodiversität)	85; 34–37	Kennzahlen zu Landnutzung, Gesamte versiegelte Fläche	Daten nicht verfügbar
B6	Wasser	Appendix (Kennzahlentabellen); Umweltinformationen (Wasser)	85; 32–33	-	-
B7	Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallmanagement	Appendix (Kennzahlentabellen); Umweltinformationen (Ressourcennutzung und Kreislaufwirtschaft)	86; 38–39	Kennzahl zum Abfallaufkommen der Mietenden	Außerhalb des Einflussbereichs von berlinovo
B8	Arbeitskräfte – Allgemeine Merkmale	Appendix (Kennzahlentabellen); Soziale Informationen (Eigene Belegschaft)	87; 42–47	-	-
B9	Arbeitskräfte – Gesundheit und Sicherheit	Appendix (Kennzahlentabellen); Soziale Informationen (Eigene Belegschaft)	87; 42–47	-	-
B10	Arbeitskräfte – Entlohnung, Tarifverhandlungen und Ausbildung	Appendix (Kennzahlentabellen); Soziale Informationen (Eigene Belegschaft)	89; 42–47	Kennzahl zu durchschnittlichen jährlichen Schulungsstunden	Daten nicht verfügbar
B11	Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung	Appendix (Kennzahlentabellen); Informationen zur Unternehmensführung	92; 61–63	-	-

VSME-Offenlegung	Name der Offenlegung	Kapitel im Bericht	Seite	Ausgelassen	Begründung für das Auslassen
Umfassendes Modul					
C1	Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit – Verwandte Initiativen	Unternehmensprofil; Allgemeine Informationen	77–78; 7–9	-	-
C2	Richtlinien, Strategien, Ziele und Maßnahmen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft	Alle Kapitel: Allgemeine Informationen; Umweltinformationen; Soziale Informationen; Informationen zur Unternehmensführung; Unternehmensspezifische Angaben	6; 12; 40; 60; 64	-	-
C3	Treibhausgasreduktionsziele und Klimawandel	Umweltinformationen (Klimawandel)	14–25	-	-
C4	Klimarisiken	Umweltinformationen (Klimawandel)	26–31	-	-
C5	Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte	Appendix (Kennzahlentabellen); Soziale Informationen (Eigene Belegschaft)	87–88; 42–47	-	-
C6	Zusätzliche Informationen für die eigene Belegschaft – Menschenrechtspolitik und -prozesse	Soziale Informationen (Eigene Belegschaft)	42–47	-	-
C7	Schwerwiegende negative Vorfälle im Bereich der Menschenrechte	Appendix (Kennzahlentabellen); Soziale Informationen: Eigene Belegschaft; Menschenrechte in der Lieferkette	89; 48–49	-	-
C8	Einnahmen aus bestimmten Sektoren und Ausschluss von den EU-Referenzbenchmarks	-	-	Vollständig ausgelassen	Nicht anwendbar
C9	Geschlechtervielfalt in den Leitungsorganen	Appendix (Kennzahlentabellen); Informationen zur Unternehmensführung	92; 61–63	-	-
Zusätzliche Angaben (nicht vom VSME abgedeckt)					
-	Unternehmensspezifische Offenlegung: Sozialverträgliche Mieten	Appendix (Kennzahlentabellen); Soziale Informationen (Sozialverträgliche Mieten)	84, 91; 50–51	-	-
-	Unternehmensspezifische Offenlegung: Quartiersentwicklung	Appendix (Kennzahlentabellen); Soziale Informationen (Quartiersentwicklung)	84, 90; 52–59	-	-
-	Unternehmensspezifische Offenlegung: Digitalisierung und Datenschutz	Appendix (Kennzahlentabellen); Unternehmensspezifische Angaben (Digitalisierung und Datenschutz)	93; 66–73	-	-

Da für Berlin





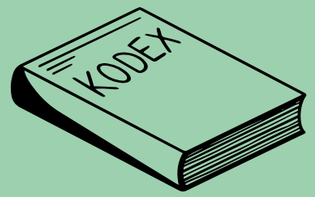


Kontakt und Impressum

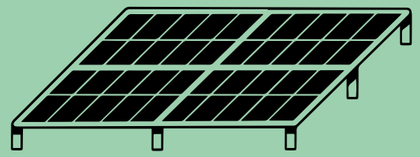
Unternehmenskommunikation
T +49 30 25441–1200
F +49 30 25441–1222
nachhaltigkeit@berlinovo.de
www.berlinovo.de

Redaktion: Franziska Lauer, phyiond GmbH
Berichtsanforderungen: phyiond GmbH
Design: Drees + Riggers GmbH

Stand: September 2026



2.429.000 kWh
erneuerbare Energie auf unseren Dächern erzeugt



1 Verhaltens-kodex
für Lieferanten ausgearbeitet



10 aktive Mieterbeiräte

Unser Fortschritt in Zahlen

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