



Mit Verantwortung in die Zukunft

Inhalt



06

→ Strategie



26

→ Neubau



48

→ Kieze



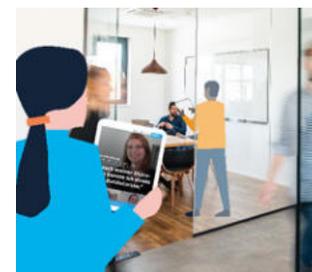
12

→ Unternehmensführung



36

→ Bestand



58

→ Zusammenarbeit

Über diesen Bericht	03
Vorwort	04
Unternehmensporträt	05
Anhang	73
Impressum	78

Highlights in diesem Bericht:



Zukunft im Blick – wir stellen unsere Ziele und neue Pilotprojekte vor, mit denen wir in den nächsten Jahren das Berlin der Zukunft gestalten.



Heute schon zukunftsweisend – wir zeigen, wo wir schon heute in Sachen Nachhaltigkeit vorangehen und welche Erfolge wir 2021 vorweisen konnten.

Über diesen Bericht

Mit diesem Nachhaltigkeitsbericht legt die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH erneut einen Bericht zu ihrer wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und gesellschaftlichen Verantwortung vor.

[Dieser Bericht folgt den Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK). Damit berichtet die HOWOGE bereits zum achten Mal nach dem DNK. Zentrale Inhalte finden sich auch in unserem → [Online-Bericht](#) wieder. Die Kennzahlen in diesem Bericht folgen den Vorgaben und Berechnungsmethoden des Leitfadens Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft (Arbeitshilfe 73) des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die Berichterstattung erfolgt jährlich, der nächste Nachhaltigkeitsbericht wird voraussichtlich im April 2023 veröffentlicht.

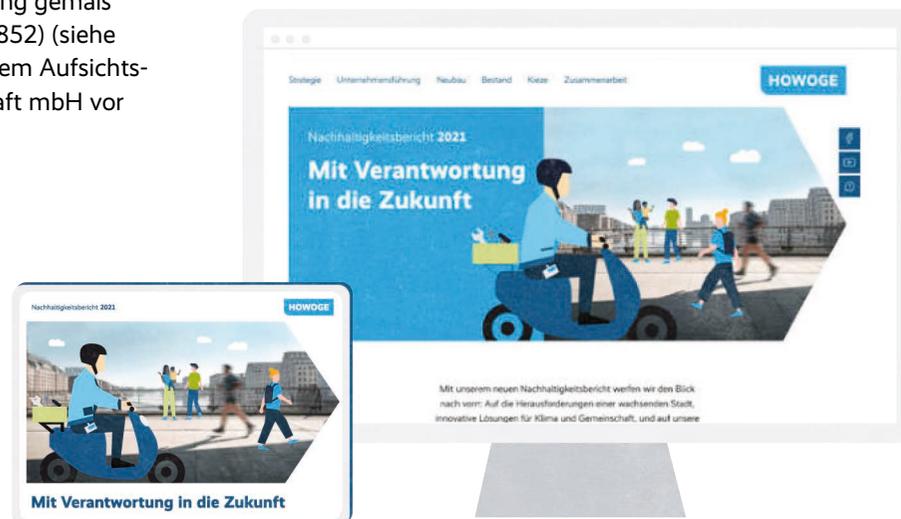
Die Kennzahlen beziehen sich auf das Geschäftsjahr 2021 und basieren, wenn nicht anders angegeben, auf dem freiwilligen Jahresabschluss nach HGB. Stichtag für die quantitativen Daten war der 31.12.2021. Während des Berichtszeitraums haben sich keine wesentlichen organisatorischen Veränderungen ergeben, sodass eine Vergleichbarkeit der Daten mit dem vorherigen Nachhaltigkeitsbericht weitgehend gegeben ist. Der vorliegende Bericht gilt für die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH. Betreffen Inhalte nur einzelne Unternehmensteile, ist dies kenntlich gemacht.

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft legt im vorliegenden Bericht die laut §§ 289, 315 HGB (gemäß CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) erforderlichen nichtfinanziellen Informationen für das Geschäftsjahr 2021 offen. Sie nutzt somit das Wahlrecht gemäß § 315b Abs. 3 HGB, einen zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Bericht außerhalb des Konzernlageberichts zu erstellen. Die Inhalte des nichtfinanziellen Berichts sind mit diesem Zeichen gekennzeichnet und stehen in eckigen Klammern [].

Die Inhalte des nichtfinanziellen Berichts sowie die Berichterstattung zur Taxonomie-Verordnung wurden einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterzogen (siehe → [Prüfvermerk im Anhang](#)).

Verweise auf Informationen außerhalb dieser Kennzeichnung sind als weiterführende Informationen zu verstehen; hierbei handelt es sich um keine Pflichtbestandteile des nichtfinanziellen Konzernberichts. Zudem enthält dieser Bericht zum ersten Mal die Berichterstattung gemäß der EU-Taxonomieverordnung ((EU) 2020/852) (siehe → [S. 23](#)). Der nichtfinanzielle Bericht lag dem Aufsichtsrat der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH vor und wurde von ihm gebilligt.

Die Ausführungen des zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Berichts und damit alle Angaben, Regelungen, dargestellten Konzepte und Prozesse sowie die bedeutsamen Leistungsindikatoren werden konzernweit in der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft gesteuert und gelten gleichermaßen für den Konzern wie auch die Muttergesellschaft. Es wurden keine zusätzlichen Aspekte nach CSR-RUG identifiziert, die ausschließlich für die Muttergesellschaft gelten.]





ULRICH SCHILLER UND THOMAS FELGENHAUER
Geschäftsführung der HOWOGE

Liebe Leserinnen und Leser,

Wir bei der HOWOGE bewegen in Sachen Klimaschutz bereits einiges – und wollen noch viel wirkungsvoller werden. Schließlich hat die Immobilienwirtschaft einen großen Einfluss auf das Klima. Als kommunales Wohnungsbauunternehmen liegt unser Fokus auf klimaschonendem Bauen und Wohnen. Dazu entwickeln wir Pilotprojekte für klimaneutrales Bauen und wollen Maßstäbe setzen, von denen die gesamte Branche profitieren kann. Unser öffentlicher Auftrag bedeutet, dass wir dabei einen Balanceakt bewältigen müssen. Wir wollen bezahlbaren Wohnraum schaffen und erhalten, klimaneutral werden und hohe ökologische Standards erreichen.

Bei unserem Zukauf der rund 8.300 Wohnungen von Vonovia und Deutsche Wohnen haben wir neue Lösungen für die Finanzierung gefunden: über unsere ersten Unternehmensanleihen, die wir im November 2021 platziert haben. Damit sichern wir uns Spielräume für die weitere Investitionstätigkeit und für die Wachstumsziele der HOWOGE.

Eine wachsende Stadt braucht auch mehr Schulplätze. Wir freuen uns enorm, als einer der größten Projektentwickler Deutschlands unsere Expertise in die Berliner Schulbauoffensive einbringen zu können. In der Allee der Kosmonauten war im Sommer schon die Grundsteinlegung für die ersten zwei der 19 geplanten Schulneubauten. Insgesamt sind uns 39 Schulen für Neubau und Sanierung zugewiesen.

An 26 Projekten arbeiten wir bereits. Dabei konnten unsere Projekte bereits sechs Architekturwettbewerbe für sich entscheiden. Sie überzeugen nicht nur durch ihren gestalterischen Entwurf und versprechen zeitgemäße Lernorte, sondern tragen auch zu unseren Nachhaltigkeitszielen und denen der Stadt bei.

Im letzten Jahr konnten wir zudem ein für uns besonderes Quartier fertigstellen, das Quartier am Rathausplatz mit unserer neuen Zentrale. Das ganze Bauwerk macht sichtbar, dass sich die HOWOGE verändert, dynamischer, flexibler und digitaler wird – und dabei ihren Kernwerten treu bleibt. Gemeinsam wollen wir diesen Wandel schaffen, mit unseren Mieter:innen, Partnern und Mitarbeiter:innen. In unserer Arbeitgeberkampagne #DuWirHier zeigen individuelle Geschichten, beispielsweise von Concierges, Projektleiter:innen und Auszubildenden, was für die HOWOGE wichtig ist – eine Arbeitgeberin zu sein, bei der man offen miteinander sprechen, sich aufeinander verlassen und sich verwirklichen kann.

Wir gehen verstärkt mit Verantwortung in die Zukunft. Wo wir dabei im Moment stehen und was wir uns vornehmen, erfahren Sie in diesem Bericht.

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre.

Herzlichst
Thomas Felgenhauer und Ulrich Schiller

Porträt: Das ist die HOWOGE

Unsere Aufgabe

[Wir sind ein Unternehmen mit klarem gesellschaftlichen Auftrag. Als kommunales Wohnungsbauunternehmen haben wir eine Versorgungsaufgabe zur Schaffung und zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums. Unser Eigentümer und Gesellschafter ist das Land Berlin. Damit unterliegen wir klaren Regeln und Vorgaben, was Neubau und Vermietung, aber auch Klimaschutz und soziale Fragen betrifft. Geregelt sind diese Vorgaben unter anderem im Wohnraumversorgungsgesetz und der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den städtischen Wohnungsunternehmen.

In unseren Quartieren geben wir allen, unabhängig von Einkommen, Herkunft oder Ethnie, ein Zuhause. In unseren Wohnquartieren leben und arbeiten über 100.000 Berliner:innen. Über 933 Mitarbeiter:innen kümmern sich täglich um unsere 78.784 Mieteinheiten und damit um 65.131 Wohnungen und 874 Gewerberäume. Unser Umsatz betrug 2021 429,5 Mio. €. Wir tragen unseren Teil zum → [Berliner Klimaschutzprogramm](#) bei, indem wir uns auf den Weg in Richtung Klimaneutralität begeben. Und wir bauen für die Berliner:innen: Die HOWOGE will mittel- bis langfristig ihr Wohnungsportfolio auf rund 100.000 Wohnungen erweitern. Das ist aber nicht alles: Im Rahmen der → [Berliner Schulbauoffensive](#) übernehmen wir auch große Schulsanierungen und einen Teil der Schulneubauten.] ✓

Mehr Informationen gibt es hier:
→ [Konsolidierter IFRS Konzernabschluss 2021](#)

Töchter und Schwestern

[Als Bauherrin, Stadtplanerin, Vermieterin und Verwalterin bewältigt die HOWOGE komplexe Aufgaben. Deshalb gibt es drei spezialisierte Tochtergesellschaften, die für den gemeinsamen Auftrag tätig sind.

Die HOWOGE Servicegesellschaft mbH ist für wohnbegleitende Dienstleistungen zuständig – das sind unter anderem Hausmeisterdienste, Concierge-Dienste sowie der Kiezhelferservice.

Die HOWOGE Wärme GmbH versorgt als gewerblicher Energielieferant die Konzernbestände mit Heizenergie, Warmwasser und Mieterstrom. Zu ihren Aufgaben gehört auch das komplette Energiemanagement von der Gebäudeanalyse über die Planung und Steuerung von Einsparmaßnahmen bis hin zur Betriebsführung der Anlagen und Verbrauchskontrolle.

Die Kramer + Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH, die 2018 zu 100% von der HOWOGE übernommen wurde, verantwortet das Projektmanagement für Bauvorhaben. Kompetenzschwerpunkte liegen in der Projektsteuerung und -beratung, im Controlling und im generellen Baumanagement für Wohn- und Nichtwohngebäude.

Mit den fünf anderen kommunalen Wohnungsbauunternehmen in Berlin teilt die HOWOGE nicht nur ihre gesellschaftliche Verantwortung. Bei vielen Zukunftsthemen

tauschen wir uns untereinander aus und lernen voneinander. Insgesamt gehören den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen über 333.000 Wohnungen in Berlin. Wie dieses Gewicht zur Wertschöpfung in der Stadt beiträgt, zeigt der aktuelle gemeinsame Wertschöpfungsbericht der sechs Unternehmen.] ✓

Mehr Informationen gibt es hier:
→ [Wertschöpfungsbericht über die Jahre 2016–2019](#)





Mit gemeinsamen Zielen

Klimaschutz, sozialer Zusammenhalt, bezahlbarer Wohnraum – wir wissen, was zu tun ist. Deswegen haben wir 2021 an der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie gearbeitet.

Wir wollen alle mit einbeziehen, konkrete Ziele formulieren und ökologische, soziale und ökonomische Themen zusammen denken. Wir sind mittendrin, Voraussetzungen zu schaffen, um als transdisziplinäres und agiles Team zusammenarbeiten zu können.

Unser Bauplan für die Zukunft: Die HOWOGE Nachhaltigkeitsstrategie

Urbanisierung und wachsende Metropolen sind weltweite Herausforderungen, denen sich auch die Millionenstadt Berlin stellen muss. Wenn wir das Thema Nachhaltigkeit ernst nehmen, braucht es von allen Seiten Anstrengungen für mehr Klimaschutz, sozialen Zusammenhalt und ein solides Wirtschaften, das auch für kommende Generationen tragbar ist. Welchen Beitrag wir als HOWOGE dazu leisten wollen, haben wir in unserer Nachhaltigkeitsstrategie zusammengefasst.

Welchen Chancen und Herausforderungen wir gegenüberstehen

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ist die Antwort auf die Herausforderungen, die sich uns stellen – und will die Chancen nutzen, die wir darin erkennen.

Bezahlbaren Wohnraum schaffen

Die Mieten und Immobilienpreise steigen weiter. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum wird immer größer. Daher wird der kommunale Wohnungsbau immer wichtiger. Wie können die Wohnungsanbieter den hohen Bedarf an Wohnraum decken und gleichzeitig alle Aspekte der Nachhaltigkeit vereinen?

Mit Hitzemonaten leben

Der Klimawandel führt zu immer wärmeren Sommermonaten. Berlin hat bereits heute ein Klima- und Niederschlagsproblem, stößt selbst zu viel CO₂ aus. Aber: Wenn verschiedene Akteure an einem Strang ziehen, können wir eine klimafreundliche Normalität schaffen. Wie und wo können wir die Stadt quasi als „Schwamm“ anlegen, der Regen oder Schwemmwasser aufnehmen kann, und eine atmende Metropole schaffen?

Infrastruktur ausbauen

Wasserversorgung, Stromanschlüsse, Straßen, Brücken und ÖPNV, soziale Einrichtungen und Bildungseinrichtungen, gute Internetverbindungen – das wachsende Berlin braucht mehr Infrastruktur. Als Innovations- und Forschungsstandort muss es Digitalisierung noch stärker vorantreiben. Was macht Berlin zur vernetzten Stadt?

Verbrauch senken

Hand aufs Herz, wir müssen etwas anders machen: Flächen besser nutzen, weniger Wasser verbrauchen und sorgsamer mit Energie umgehen. Können wir den steigenden Energiebedarf aus erneuerbaren Quellen decken? Wie werden wir mit Ressourcen umgehen? Wird „Zero Waste“ für alle Berliner:innen erstrebenswert und machbar?

In Vielfalt zusammenleben

Die Lebensstile und Lebensformen in der Stadt werden individueller und vielschichtiger. Diese Vielfalt ist Lebenselixier für die Kreativität und das Innovative der Stadt. Dabei entstehen Fragen zum guten Leben im Miteinander. Wie können wir das Verbindende fördern, im Austausch Gemeinsames entdecken und scheinbar Gegensätzliches zusammenführen?

Barrieren abbauen

Teilhabe am öffentlichen Leben setzt Barrierefreiheit voraus. Wie können wir den Zugang zu den Möglichkeiten des städtischen Lebens für alle Bewohner:innen öffnen? Wie schaffen wir generationenübergreifend Raum für ein Zusammenleben, in dem sich jeder Mensch mit seinen Fähigkeiten einbringen kann?

Unser Lösungsansatz

Nachhaltigkeit steht im Fokus unserer unternehmerischen Tätigkeit. Was das bedeutet, darüber berichten wir immer ausführlicher und transparenter. Die HOWOGE will ihr Wohnungsportfolio insbesondere durch Neubau mittel- bis langfristig auf rund 100.000 Wohnungen erweitern. Auf diese Weise wollen wir eine entscheidende Rolle auf dem Wohnungsmarkt spielen. Wir übernehmen Verantwortung für die Herausforderungen des wachsenden Berlins, für bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum. Auch in Zukunft werden unsere Mieten noch bezahlbar sein. Gleichzeitig werden wir mit aller Kraft in Energieeffizienz investieren, erneuerbare Energien und Mieterstrom ausbauen. Wir entwickeln unsere Kieze mit umfassenden und tiefgreifenden Plänen. Finanzieren werden wir das weiterhin durch eine langfristige, risikoarme Planung und eine kluge Wachstumsstrategie mit einer Kombination aus Neubau, Ankauf und Gewerbe. Dabei behalten wir die gesamte Wertschöpfungskette im Blick und wirtschaften verantwortungsvoll.



Wir beweisen, dass Klima- und Umweltschutzziele mit sozialverträglicher Mietenentwicklung in Berlin vereinbar sind, und werden somit bis 2035 im deutschlandweiten Vergleich einer der wichtigsten Akteure in der nachhaltigen Wohnungswirtschaft.

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie: Mit Verantwortung in die Zukunft

[Im Jahr 2020 hat die HOWOGE ihre neue Unternehmensstrategie erarbeitet, die einen Fahrplan bis 2035 enthält. Ein zentrales Element ist dabei eine nachhaltigere Ausrichtung in allen Bereichen. Aus diesen Überlegungen haben wir eine gesonderte Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die sowohl den Grundriss als auch zentrale Detailplanungen für unser zukünftiges Geschäft enthält.

Das Leitziel unserer Nachhaltigkeitsstrategie lautet: „Wir beweisen, dass Klima- und Umweltschutzziele mit sozialverträglicher Mietenentwicklung in Berlin vereinbar sind, und werden somit bis 2035 im deutschlandweiten Vergleich einer der wichtigsten Akteure in der nachhaltigen Wohnungswirtschaft.“ 2021 haben wir mit der Umsetzung der gesteckten Ziele begonnen.] ✓



Hier werden wir aktiv: Unsere Handlungsfelder

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie umfasst fünf Handlungsfelder, in denen wir 2021 bereits mit ersten Projekten in die Umsetzung gegangen sind. Sie bilden unseren Plan, mit dem wir uns auf den Weg zu einer nachhaltigeren HOWOGE und einer nachhaltigeren Wohnungswirtschaft machen. Wir beginnen bei uns selbst als einem verantwortlich handelnden Unternehmen, das sich für Klimaschutz stark macht, ökologische und soziale Herausforderungen in den Quartieren gemeinsam mit den Bewohner:innen angeht und nicht zuletzt ein Arbeitsumfeld schafft, in dem sich Menschen entwickeln und einer sinnstiftenden Arbeit mit Zukunftsaussichten nachgehen können. Damit liefert uns dieses Modell einen Bauplan für die Zukunft.



Handlungsfeld 2: Mit klimafreundlichen Neubauten

Im Neubau bildet der Klimaschutz das Fundament. Da fast ein Drittel des CO₂-Ausstoßes in Deutschland durch Bauen und Gebäude entsteht, ist der Hebel enorm. Wo wir in diesem Zusammenhang ansetzen, fassen wir im Handlungsfeld „Mit klimafreundlichen Neubauten“ zusammen. Dieses beschäftigt sich mit Energiethemen, effizientem Flächenverbrauch, dem Einsatz innovativer und nachhaltiger Baumaterialien sowie mehr Grün und emissionsarmer Mobilität. Damit werden wir nicht nur unserer Verantwortung beim Klimaschutz gerecht, sondern tragen zur Zufriedenheit unserer Mieter:innen bei, die von günstigen Energiekosten profitieren und gleichzeitig an der Energiewende teilhaben.



Handlungsfeld 4: Mit Engagement im Kiez

Wir lieben unsere Kieze. Die HOWOGE ist lokal verwurzelt und fest mit der Stadt Berlin verbunden. Das Handlungsfeld „Mit Engagement im Kiez“ beschreibt, wie sich die HOWOGE für die Gemeinschaft in Berlin und darüber hinaus einsetzen will. Dieser Einsatz ist keine Einbahnstraße: Neben sozialen Projekten und unseren Aktivitäten bei der Kiezentwicklung geht es hier auch um die Einbindung von Bürger:innen und ihren Interessen.



Handlungsfeld 1: Mit gelebter Verantwortung

Wie man es angeht, darauf kommt es am Ende an. Daher haben wir unsere Geschäftsgrundsätze hinterfragt. Wie nehmen wir unsere unternehmerische Verantwortung wahr? Inwiefern werden wir damit der wachsenden Stadt gerecht, den steigenden Anforderungen an Stadtentwicklung, ans Wohnen und an umweltgerechtes Handeln? Beim Handlungsfeld „Mit gelebter Verantwortung“ richten wir den Blick nach innen, um unsere hohen Standards zu halten. Dazu gehört, wie wir mit Risiken und Compliance umgehen, wie wir über Investitionen entscheiden und wie wir unsere Standards auch über Lieferketten hinweg definieren.



Handlungsfeld 3: Mit neuen Ideen für den Bestand

Mit demselben Ehrgeiz blicken wir auf unsere Bestandsgebäude. Hier begegnen wir der Herausforderung, Umwelt- und Klimaschutz in den Alltag unserer Bewohner:innen zu bringen und diese Ziele gemeinsam anzugehen – sei es durch Modernisierungen, bei der Mülltrennung oder beim Energiesparen. Dabei hilft es, miteinander zu reden, um Bewusstsein zu schaffen. Im Handlungsfeld „Mit neuen Ideen für den Bestand“ fußt unser Handeln auf der aktiven Kommunikation mit den Mieter:innen und auf der Sicherstellung sozialverträglicher Mieten.



Handlungsfeld 5: Mit attraktiven Arbeitsbedingungen

Wir wollen von unseren jetzigen und künftigen Mitarbeiter:innen als gute Arbeitgeberin geschätzt werden und optimale Arbeitsbedingungen bieten. Im Handlungsfeld „Mit attraktiven Arbeitsbedingungen“ beschreiben wir die Themen, die für uns gutes und zukunftsgerichtetes Arbeiten ausmachen. Wir schaffen heute ein Arbeitsumfeld mit einer wertschätzenden und dynamischen Zusammenarbeit und somit Perspektiven für morgen.

Wesentlichkeitsanalyse

[Aufbauend auf unserem Leitziel und dem Handlungsfeldmodell haben wir im Zuge der Strategieentwicklung untersucht, welche Aspekte innerhalb der Handlungsfelder die höchste Bedeutung für die HOWOGE, unsere Stakeholder sowie Umwelt und Gesellschaft haben. Hierzu wurde im Jahr 2020 eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Im Rahmen dieser Analyse haben wir unsere Mitarbeiter:innen befragt und mit Expertinnen und Experten aus der Nachhaltigkeits- und Immobilienwelt sowie der Politik gesprochen. Die Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung und der Experteninterviews validierten und ergänzten wir durch einen internen Strategieworkshop mit dem NachhaltigkeitsTeam. Bei all diesen Schritten konnten wir Chancen und Risiken beleuchten und wichtige Handlungsempfehlungen für die Strategie aufnehmen. Die daraus hervorgegangenen wesentlichen Themen finden sich in der folgenden Tabelle.

Um größtmögliche Transparenz gegenüber unseren Stakeholdern zu gewährleisten, berichtet die HOWOGE im Einzelnen auch zu Themen, die nicht als wesentlich bewertet wurden. So enthält dieser Bericht beispielsweise Informationen zum Aspekt „Antikorruption, Compliance und Werte“, der dem nichtfinanziellen Belang „Bekämpfung von Korruption und Bestechung“ nach dem HGB entspricht.]

<input checked="" type="checkbox"/> Handlungsfeld	Wesentliche Nachhaltigkeitsaspekte	Nichtfinanzielle Belange nach § 289c HGB
Unternehmensführung	Beschaffung und Lieferanten Finanzierungs- und Liquiditätsstrategie Wachstum und Investitionen	Menschenrechte – –
Neubau	Nutzerfreundlichkeit und -beteiligung Lebenszyklusbetrachtung	Sozialbelange Umweltbelange
Neubau und Bestand	Energie und Emissionen Flächennutzung und Naturschutz Materialien und Rohstoffe	Umweltbelange Umweltbelange Umweltbelange
Bestand	Sozialverträgliche Mieten Ressourcenschonung und Abfall Mieterkommunikation und -zufriedenheit	Sozialbelange Umweltbelange Sozialbelange
Kieze	Soziale Stabilität in den Quartieren Förderung nachhaltiger Infrastruktur Dialog mit kommunalen Akteuren	Sozialbelange Umweltbelange Sozialbelange
Zusammenarbeit	Wertschätzung und Kollegialität Vereinbarkeit von Beruf und Privatem Aus- und Weiterbildung Gesundheitsmanagement	Arbeitnehmerbelange Arbeitnehmerbelange Arbeitnehmerbelange Arbeitnehmerbelange

Nachhaltigkeitsprogramm mit konkreten Zielen

[Die Themen, die uns und unseren Anspruchsgruppen wichtig sind, machen wir greifbar durch konkrete Vorhaben und Ziele, die unser Handeln leiten. Dazu gehören detaillierte Ziele, die sich in einem umfassenden Nachhaltigkeitsprogramm wiederfinden. 2021 haben wir mit der Umsetzung der Ziele begonnen. Unsere Top-Ziele sind:

Handlungsfeld 1

Top-Ziele für die Unternehmensführung:

- Investitionsentscheidungen werden ganzheitlich im Sinne der Nachhaltigkeit unter Aspekten der Wirtschaftlichkeit, des CO₂-Fußabdrucks sowie der sozialen Auswirkungen getroffen.
- Bei der Materialbeschaffung richten wir uns nach dem Prinzip der Kreislaufwirtschaft.
- Wir achten bei der Vergabe von Aufträgen an Unternehmen auf die Einhaltung der sozialen Standards.
- Wir integrieren Nachhaltigkeit in die Risikobewertung der HOWOGE.

Handlungsfeld 2

Top-Ziele für den Neubau:

- Wir streben ab sofort bei der Errichtung aller Neubauten an, dass diese in der Nutzung nicht mehr als 7 kg CO₂/m²/Jahr erzeugen.
- Für Neubauten etablieren wir umfassende Lebenszyklusanalysen als Standard und verankern diese in der Planungsphase.
- Wir steigern bei Neubauprojekten den Anteil von langlebigen, nachwachsenden Rohstoffen und recycelten Materialien, um unseren CO₂-Fußabdruck zu verringern.
- Wir kombinieren Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen auf unseren Gebäuden und reduzieren Grundstücksversiegelungen auf das Notwendigste.

Handlungsfeld 3

Top-Ziele für den Bestand:

- Bis spätestens 2035 erreichen wir im Bestand eine Emissionsreduktion auf 0,6 t CO₂ pro Wohneinheit pro Jahr.
- Ab sofort reduzieren wir unsere Verbräuche und den entstehenden Abfall, um dem Ziel einer Kreislaufwirtschaft sukzessive näher zu kommen.
- Wir werden Freiflächen ökologisch aufwerten und der Natur auf unseren Grundstücken mehr Raum geben.
- Wir entwickeln unser Qualitätsmanagement stetig weiter, sodass wir das Feedback unserer Mieter:innen noch besser nutzen.

Handlungsfeld 4

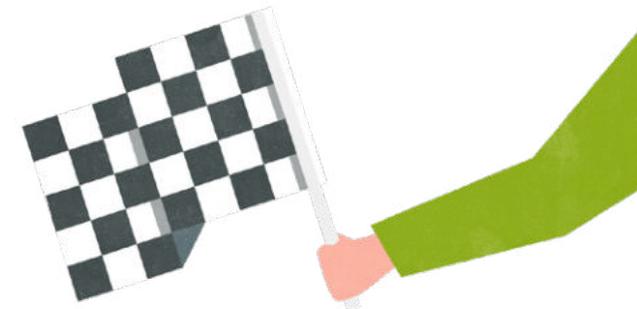
Top-Ziele für die Kieze:

- Wir gestalten unsere Quartiere beständig generationenübergreifend und damit lebenswert.
- Wir stehen für langfristige Zufriedenheit und Sicherheit und fördern den sozialen Zusammenhalt in unseren Quartieren.
- Wir werden mittelfristig in allen unseren Quartieren einen quartiersdienlichen „Gewerbemix“ bereitstellen.
- Wir fördern und unterstützen zukunftsfähige und ganzheitliche Mobilitätskonzepte.

Handlungsfeld 5

Top-Ziele für die Zusammenarbeit:

- Wir entwickeln fortlaufend unsere digitale Infrastruktur weiter, um flexibles und kollaboratives Arbeiten für alle Mitarbeiter:innen zu ermöglichen.
- Wir verstehen uns als familienfreundliches Unternehmen. Deshalb bieten wir eine hohe Flexibilität der Arbeitszeit und eine große Vielfalt an Arbeitszeitmodellen an.
- Wir fördern fortwährend digitales Lernen und ermöglichen unseren Mitarbeiter:innen so mehr Freiheit für individuelle Weiterbildung.
- Mitarbeiter:innen sollen sich in jeder Lebensphase bei uns gut aufgehoben fühlen. Demografie wird als Teil der Personalentwicklungsstrategie etabliert.] 





Mit gelebter Verantwortung

Beim Thema Nachhaltigkeit kommen wir nur gemeinsam voran. Wir wollen Verantwortung vorleben und Vorbild sein. Daher arbeiten alle Fachbereiche an einer nachhaltigeren HOWOGE, unterstützt von einem agilen Projektteam. Auch bei unseren Investitionsentscheidungen berücksichtigen wir nicht nur die Wirtschaftlichkeit, sondern auch ökologische und soziale Aspekte.

Nachhaltigkeitsorganisation: Agil und vernetzt

Damit wir in Sachen Nachhaltigkeit in Bewegung bleiben, sorgt ein agiles Projektteam dafür, das Thema Nachhaltigkeit im ganzen Unternehmen einzubringen. Denn wir wollen die ökologische und soziale Dimension unseres Handelns in die ganze HOWOGE einfließen lassen. Mit der Expertise der Mitarbeiter:innen und der Geschäftsführung arbeiten wir an unseren Nachhaltigkeitszielen. Was wir bewirken, messen wir mit klug gesetzten Kennzahlen – getragen von unseren Werten.

In Strategie und auf Entscheidungsebene verankert

Nachhaltigkeitsthemen sind bei der HOWOGE in der Unternehmensstrategie verankert. Damit ist Nachhaltigkeit als Führungsgrundsatz festgeschrieben und es müssen bei allen Entscheidungen Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt werden. Im Rahmen unserer seit 2020 gültigen Nachhaltigkeitsstrategie verfolgen alle Fachbereiche konkrete Ziele und Maßnahmen. Und schließlich berichten wir auch – intern wie extern – seit 2011 unter anderem mit unserer DNK-Entsprechenserklärung und anhand des Nachhaltigkeitsberichts, der seit dem Berichtsjahr 2020 einen eigenen Internetauftritt hat.

Als ganzes Unternehmen in der Verantwortung

[Die Nachhaltigkeitsbeauftragte verantwortet die Weiterentwicklung der Aktivitäten und koordiniert diese innerhalb der HOWOGE. Sie berichtet an die Leiterin des Geschäftsführungsbüros und befindet sich im regelmäßigen Austausch mit der Geschäftsführung. Unterstützt wird die Nachhaltigkeitsbeauftragte durch das 2020 gebildete Nachhaltigkeits-



Team, das aus Expertinnen und Experten der Fachbereiche besteht. Gemeinsam entwickeln und implementieren sie unsere Nachhaltigkeitsziele, deren Umsetzung die einzelnen Bereiche der HOWOGE verantworten.

Die Kommunikation zwischen der HOWOGE, dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter ist durch die Aufsichtsratssitzungen und das Gesellschaftergespräch gewährleistet. Darüber hinaus besteht ein kontinuierlicher Austausch mit den Leitungen der für uns zuständigen Senatsverwaltungen und dem Aufsichtsratsvorsitzenden. Der Aufsichtsrat entscheidet und überwacht die wirtschaftliche Planung und Rechnungslegung. Nach Zustimmung des Aufsichtsrats werden unsere Geschäfts- und Jahresberichte dem Gesellschafter zur Entlastung vorgelegt.] ✓

Agiles NachhaltigkeitsTeam vereint Expertisen

[Das NachhaltigkeitsTeam verstehen wir als agiles Projektteam, das projektbezogen, kompetenzorientiert und fachübergreifend zusammenarbeitet. Die Expertisen der zurzeit 18 Teammitglieder sind breit gefächert, von Digitalisierung und nachhaltigen Baumaterialien über Energiemanagement bis hin zu nachhaltiger Finanzierung. Zudem ist Nachhaltigkeit in unseren Bereichen längst gelebter Alltag – sie ist Arbeits- und Zukunftsaufgabe zugleich. Die Teammitglieder fungieren mit ihrer täglichen Arbeit als Botschafter:innen für die Nachhaltigkeitsstrategie.] ✓

Messbare Wirkung entfalten

Durch unsere langjährige Berichterstattung nach dem DNK und den Empfehlungen des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) kann unser Nachhaltigkeitscontrolling auf eine breite Basis an Daten zurückgreifen. Diese werden wir anhand der Nachhaltigkeitsstrategie zukünftig noch systematischer auswerten. Derzeit steuern wir unsere Ziele und Projekte hauptsächlich über das NachhaltigkeitsTeam, das an die Bereichs- und Stabsstellenleitungen berichtet und sich mit ihnen abstimmt. Zudem berichten wir zielgruppenspezifisch auf unserer Website zum sozialen Management und Investor Relations. Auch die Berichtspflicht der Geschäftsführer gegenüber dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter ist hier zentral.

Neben regelmäßigen Projektberichten des NachhaltigkeitsTeams wollen wir bei der HOWOGE gemeinsam mit den Fachbereichen und unserem Controlling noch stärker durch Nachhaltigkeitskennzahlen steuern. Dabei geht es uns um messbare Wirkung.

Hierzu planen wir weiterhin, ein fortlaufendes CO₂-Monitoring und -Reporting einzuführen, das sowohl unternehmensweit als auch auf Projektebene stattfindet. Für die Entwicklung werden wir den Austausch mit anderen Akteuren der Wohnungswirtschaft suchen und die höchsten Standards ansetzen.



Bereichsübergreifend zusammenarbeiten

Nachhaltigkeit ist ein Querschnittsthema. Um das Thema langfristig im Unternehmen zu verankern und voranzutreiben, brauchen wir die Expertise von verschiedenen Abteilungen und müssen fach- und bereichsübergreifend zusammenarbeiten. Im Oktober 2021 fand ein Workshop mit dem NachhaltigkeitsTeam zum Thema agiles Arbeiten statt. Darin wurden Chancen und Herausforderungen sowie Rahmenbedingungen von und für erfolgreiches fach- und hierarchieübergreifendes Zusammenarbeiten diskutiert. Damit wurde eine wichtige Grundlage für das Aufsetzen agiler und kollaborativer Arbeitsstrukturen geschaffen. Das bereichsübergreifende Arbeiten des NachhaltigkeitsTeams ist als Pilotprojekt zu verstehen und soll als Vorbild für andere Arbeitsprozesse bei der HOWOGE dienen.

Werte, Compliance und Risikomanagement: Verankert und gelebt

Loyalität, Ehrlichkeit und Fairness sind unsere Werte, die wir täglich in der Arbeit leben. Sie sind unsere Wegweiser. Das gilt innerhalb der HOWOGE genauso wie für unsere Beziehung mit externen Partnern. Um unsere Werte zu bewahren, gibt es im Hintergrund Systeme und Prozesse, die eine vertrauensvolle Zusammenarbeit bewirken.

Welche Standards bei uns gelten

[Fairness, Nachhaltigkeit, Leistungsbereitschaft, Qualitätsorientierung und unternehmerische Verantwortung – das sind Grundsätze und Werte der Unternehmenskultur der HOWOGE. Unser → [Leitbild](#) schreibt diese fest und vereint unseren Ansatz im Kerngeschäft und unseren Umgang mit Nachhaltigkeit. Das Leitbild haben wir 2013/2014 in einem breit angelegten Partizipationsprozess entwickelt und 2018 evaluiert und angepasst.

Um diesen Anspruch fest in unsere Geschäftsprozesse zu integrieren, haben wir ein umfassendes wertebasiertes Compliance-Management-System eingeführt. Welche internen Verhaltensnormen und Servicestandards wir uns für unsere Mieter:innen setzen, ist ausführlich im HOWOGE-Kodex beschrieben.

Mehr Informationen gibt es hier: → [Der HOWOGE Kodex](#)] ✓

HOWOGE als ausgezeichnetes Vorbild

[Unser wertebasiertes Compliance-Management gibt uns Orientierung. Damit wollen wir dafür sorgen, dass unser unternehmerisches und individuelles Handeln mit unseren Wertvorstellungen in Einklang steht. Und es hält der Prüfung stand: Die Initiative Corporate Governance (ICG) hat die HOWOGE 2013 als erste Wohnungsgesellschaft und erstes kommunales Unternehmen erfolgreich nach dem ICG-Branchenstandard zertifiziert. Das steht für erstklassige Unternehmensführung. 2015 und 2018 absolvierten wir erfolgreich Wiederholungsaudits. Im Mai 2021 stellten wir uns erneut einem Audit, mit dem Ergebnis, dass unser Zertifikat bis Oktober 2024 gültig bleibt.

Jedes Jahr muss der Aufsichtsrat den Compliance-Bericht zur Kenntnis nehmen. Der Aufsichtsrat selbst unterliegt dem Berliner Corporate Governance Kodex und bestätigt in einer jährlichen Selbsterklärung dessen Einhaltung.

Zur Compliance gehört bei der HOWOGE neben der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben auch die Einhaltung selbst gesetzter Pflichten, Vorschriften und Richtlinien. Dazu zählen Verhaltensstandards und Werte wie Integrität, Vertraulichkeit, Transparenz und Professionalität. Durch regelmäßige Schulungen außerhalb des gewohnten Rahmens sowie umfassende Beratungs- und Aufklärungsarbeit schärfen wir das Bewusstsein für Risiko- und Compliance-Sachverhalte im gesamten Unternehmen.] ✓

Stabsstelle jederzeit erreichbar

[Die Stabsstelle Compliance und Werte ist direkt der Geschäftsführung zugeordnet und vom operativen Geschäft unabhängig. Sie ist zentrale Anlaufstelle im Unternehmen, wenn es um Fragen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher und unternehmensspezifischer Regelungen geht, und stellt die Umsetzung ethischer Standards sicher. Zusammen mit der Geschäftsführung, den Bereichs- und Stabsstellenleitungen, den Geschäftsführungen der Töchter sowie der Betriebsratsvorsitzenden und einem externen Berater bildet sie den Lenkungsausschuss Compliance.

Wer immer Bedenken zu möglicherweise nicht regelkonformem Verhalten von Mitarbeiter:innen oder Geschäftspartner:innen melden möchte, kann verschiedene Wege nutzen. Die Stabsstelle Compliance und Werte steht als Ansprechpartnerin zur Verfügung, bei Wunsch auch vertraulich. Ebenso die externe Ombudsstelle, die der anwaltlichen Schweigepflicht unterliegt. Ihre Kontaktdaten finden Sie auf unserer Website und über das Intranet.

[Mehr Informationen gibt es hier: → Compliance-Struktur](#)

Alle potenziellen Compliance-Verstöße sowie alle Anfragen und Hinweise an die Stabsstelle werden erfasst und dem Aufsichtsrat jährlich anonymisiert berichtet. Sachverhalte werden in den Compliance-Schulungen (unter Wahrung des Daten- und Vertrauensschutzes) ausgewertet, um Transparenz zu schaffen und um zu verhindern, dass sich ähnliche Vorgänge wiederholen.] ✓

Im Fall der Fälle handelt eine Task Force

[Im Verdachtsfall führt die Stabsstelle eine erste Prüfung durch und beruft je nach Schwere des Falls eine Task Force ein. Zur Task Force gehören neben der Stabsstelle auch die Geschäftsführung und die Leitungen von Revision, Recht und Personal. Die Task Force entscheidet über das weitere Vorgehen zu Strafanzeigen oder Sanktionen und bindet gegebenenfalls externe Expertinnen und Experten ein.] ✓

Korruptionsbekämpfung in der Praxis

[Im Jahr 2021 hat sich die Revision im Rahmen von drei Prüfungen mit den Ansätzen für die Abwehr korrupter Strukturen und Handlungen im Unternehmen auseinandergesetzt.

In diesem Kontext wurden drei von 15 Geschäftseinheiten/Tochtergesellschaften beurteilt. Aus den Erkenntnissen dieser Revisionsprüfung konnten keine korruptionsspezifischen Verdachtsmomente abgeleitet werden.

Im Berichtsjahr 2021 haben wir drei Korruptionsversuche durch Mietinteressent:innen und Mieter:innen festgestellt, genauso viele Fälle wie im Vorjahr. Wenn Mietinteressent:innen einen Korruptionsversuch unternehmen, schließen wir sie für ein Jahr von der Wohnungsvergabe aus.] ✓

Compliance-Schulungen erweitert durch neue Themen

[Für ein gesteigertes Bewusstsein führen wir regelmäßig Schulungen zur Compliance durch. 2021 mussten wir, wie im Vorjahr, auf die bewährten Präsenzveranstaltungen verzichten und pandemiebedingt digitale Schulungen für alle Unternehmensbereiche anbieten. Neue Mitarbeiter:innen bekamen im Rahmen der Willkommensveranstaltungen einen ersten Einblick in das Compliance- und Werteverständnis bei der HOWOGE.

Bis Ende 2021 haben 839 Mitarbeiter:innen die überwiegend digitalen Schulungsangebote wahrgenommen. Themen der Jahresschulung waren 2021 das Compliance- und Werteverständnis, Ergänzungen der Compliance-Richtlinie, Compliance-Meldungen des Vorjahres, die Ergebnisse der ICG-Zertifizierung 2021 sowie als Spezialthema mit Bezug zur EU-Whistleblower-Richtlinie die „Meldemöglichkeiten für Hinweisgebende bei der HOWOGE“.

Im Jahr 2022 wird das Thema Kapitalmarkt-Compliance in die Schulungsunterlagen aufgenommen, um die Mitarbeiter:innen in diesem Bereich systematisch weiterzubilden.] ✓

Risikomanagement mit erweitertem Risikokatalog

[Um verantwortungsvoll mit Risiken umzugehen, besitzt die HOWOGE ein Risikomanagementsystem sowie ein internes Kontrollsystem. Die Grundlage bildet unter anderem der Berliner Corporate Governance Kodex für Mehrheitsbeteiligungen des Landes Berlin. Wir arbeiten seit 2018 mit einem einheitlichen Risikoinventurprozess und einer Unternehmensrisikomatrix.

Im Zentrum steht die Risikostrategie der HOWOGE, in der klare Risikoziele sowie die Risikokultur im Unternehmen festgelegt werden. Im Rahmen der nichtfinanziellen Konzernklärung sind die wesentlichen Risiken, die mit der Geschäftstätigkeit des Konzerns verknüpft sind, darzustellen, sofern ihr Eintritt sehr wahrscheinlich ist und die daraus resultierenden negativen Auswirkungen schwerwiegend sind.

Seit 2021 werden nichtfinanzielle Nachhaltigkeitsrisiken in ihrer Auswirkung auf die Risikolage der HOWOGE bewertet. Die Bewertung erfolgt sowohl in einer Brutto- als auch Nettobetrachtung. 2021 wurden Risikoworkshops mit allen Fachabteilungen durchgeführt, um mögliche Risiken zu identifizieren. Es wurden keine Risiken in den Handlungsfeldern identifiziert, die unter Berücksichtigung der risikominimierenden Gegenmaßnahmen für die HOWOGE wesentlich sind und die sehr wahrscheinlich schwerwiegende negative Auswirkungen auf die wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte der HOWOGE haben. Aufgrund unserer ersten Anleihenemission wurden 2021 Kapitalmarktrisiken in den Risikokatalog aufgenommen.

Der Bereich Risikomanagement ist als Stabsstelle direkt der Geschäftsführung berichtspflichtig. So ist sichergestellt, dass erkannte Risiken unverzüglich berichtet und auf ihre Auswirkungen hin geprüft und überwacht werden.] ✓

Vernetzt in Verbänden, verantwortlich in der Gesellschaft

Als Teil der Berliner und der deutschen Wohnungswirtschaft sind wir Mitglied im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) und im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW). In welchen Verbänden wir darüber hinaus vertreten sind, steht auf unserer [Website](#). Wir vernetzen uns in der Wohnungswirtschaft zum gemeinsamen Erfahrungsaustausch in vielen Themenbereichen.

Die soziale Förderung durch die HOWOGE entspricht ihrem öffentlichen Auftrag und der Erwartung des Gesellschafters. Die Vergabe erfolgt transparent und anhand klar definierter Kriterien. Den Umgang mit Spenden und Kooperationen haben wir in einer Organisationsanweisung festgeschrieben. Damit bieten wir einen verlässlichen Rahmen für alle Mitarbeiter:innen. Zahlungen zur Förderung politischer Partikularinteressen sind ausgeschlossen.

Welche gesetzlichen Änderungen uns betreffen

Besonders die Regulierung der Mietpreisentwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt und der Mieterschutz beeinflussen das Geschäft der HOWOGE. Die HOWOGE hat gemeinsam mit den landeseigenen Schwestergesellschaften die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsbau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Berliner Senat geschlossen.

Diese wurde 2021 durch eine Ergänzungsvereinbarung aktualisiert – die HOWOGE setzt alle Anforderungen konsequent um. Seit 2020 folgen wir bei der Vergabe und der Arbeit mit Dienstleistern dem neuen Ausschreibungs- und Vergabegesetz für das Land Berlin. Zudem erfüllen wir die Mindestanforderungen der EU-Whistleblower-Richtlinie.

Verstärkt beschäftigt sich die HOWOGE seit 2021 auch mit der Kapitalmarktregulierung. Hier hat sich die HOWOGE umfassend auf die Regulierung vorbereitet und alle Maßnahmen getroffen, um die Einhaltung der geltenden Vorgaben sicherzustellen. Seit 2020 betreut die Abteilung Investor Relations unsere Investoren umfassend, überwacht die Kapitalmarktanforderungen und stellt die fristgemäße Einhaltung aller Meldepflichten sicher. Auch die kommende Regulierung haben wir im Blick: Anforderungen des 2022 verschärften Finanzmarktintegritätsstärkungsgesetzes haben wir berücksichtigt und halten diese Vorgaben ein.



Nachhaltige Beschaffung: Von global bis lokal

Ob der morgendliche Kaffee im Büro oder Mörtel auf einer unserer Baustellen, der globale Handel bedeutet eine Mitverantwortung für das, was weit weg geschieht. Wir sind zwar regional verankert, unsere Lieferkette geht jedoch weit über Berlin hinaus. Darauf reagieren wir künftig noch stärker und kaufen Produkte von Produzenten, denen wir vertrauen und die unser Wertesystem teilen.

Mehr Aufmerksamkeit für die Lieferkette

[Unsere Beschaffung nachhaltiger zu gestalten ist uns ein dringendes Anliegen geworden. Seit 2020 stellen wir den Einkauf für unsere inneren Dienste nach und nach auf ökologisch nachhaltige Produkte um. Dazu gehören Lebensmittel wie Kaffee, aber auch Büromaterialien. Dieser Prozess wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. Im Neubau und im Bestand prüfen wir Möglichkeiten, künftige Beschaffungen vermehrt an Unternehmen mit hohen sozialen Standards zu vergeben. Um Nachhaltigkeitskriterien bei allen Bauvorhaben stärker berücksichtigen zu können, schaffen wir ab 2022 schrittweise die Voraussetzungen, um einen zentralen Einkauf einzuführen.]

Was wir von unseren Geschäftspartnern erwarten

[Wir gestalten den Beschaffungs- und Vergabeprozess der HOWOGE auf der Grundlage der rechtlichen Vorgaben aus dem Vergaberecht. Das bedeutet konkret, dass unsere Dienstleister zum Beispiel folgende Angaben machen müssen:

- Maßnahmen zur Frauenförderung und für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie (bei Dienstleistern mit mehr als 250 Mitarbeiter:innen setzen wir drei Maßnahmen in diesen Bereichen voraus)

- Erklärung zur Einhaltung der Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO) bei Verwendung bestimmter Produkte
- Erklärung zur Einhaltung eines Mindestentgelts über dem gesetzlichen Mindestlohn
- Verpflichtung zum Verzicht auf bestimmte Baustoffe sowie zur sachgerechten Entsorgung ungefährlicher und gefährlicher Abfälle]

Nachhaltigkeitsanforderungen anwenden und prüfen

[Die HOWOGE erwartet von allen Lieferanten, Partnern und Auftragnehmern Fachkunde und Leistungsfähigkeit und setzt werte-, regel- und gesetzeskonformes Verhalten und Handeln voraus. Das stellen wir unter anderem durch unsere Vergabeprozesse sicher. Je nach Schwellenwert führen wir teils mehrstufige Vergabeverfahren nach transparenten Kriterien durch. Die HOWOGE achtet darauf, dass Ressourcen ökologisch nachhaltig verwendet werden (z. B. durch Verwendungsverbote bestimmter Materialien) und geltende Gesetze und Verordnungen wie beispielsweise Tariftreue und Steuerpflichten eingehalten werden.

Wenn Lieferanten und Dienstleister uns ein Angebot machen, verpflichten sie sich verbindlich zur Einhaltung der Vergabekriterien. Stichprobenartig kontrolliert ein externer Dienstleister, ob die Firmen die Kriterien einhalten. Zu den Kriterien im Vergabeprozess gehört auch eine Auskunft über Subunternehmen, wodurch indirekt auch die zweite Stufe der Wertschöpfungskette in die Pflicht genommen wird.

Die Entwicklung und Durchsetzung von Nachhaltigkeitskriterien im Einkauf ist eine anspruchsvolle Aufgabe, weshalb wir planen, unsere Mitarbeiter:innen ab 2022 in diesem Bereich verstärkt zu schulen.] ✓

Mehr als das Gesetz erfordert

Speziell im Baubereich gehen wir über gesetzliche Vorgaben mit Nachhaltigkeitsbezug hinaus. Unsere Maßgaben halten wir in den funktionalen Leistungsbeschreibungen (FLB) für Neubauten und in Leistungsverzeichnissen für Modernisierung, Instandhaltung und Instandsetzung fest. Die Hauptrollen spielen vor allem Umwelt- und Klimaschutz, Ressourcenschonung sowie umwelt- und gesundheitsverträgliche Baustoffe. Für die Planung und das Bauen heißt das konkret, dass wir auf nicht notwendige Oberflächen, Bauteile und Details verzichten. Wir hinterfragen kritisch, ob Wartungsleistungen unseren Ansprüchen genügen und ob die Bauausführung wirklich auf maximale Langlebigkeit angelegt ist. Diesen Ansatz haben wir in der FLB 3.0 weiterentwickelt und durch einen Soll-Ist-Abgleich systematisiert.

Kleine und mittlere Betriebe bevorzugt

Als eines der größten Wohnungsunternehmen Berlins können und wollen wir den Mittelstand fördern. Das gelingt uns besonders bei der Instandhaltung, bei Modernisierungen und bei kleineren Neubauvorhaben. Hier setzen wir auf das Berliner Handwerk und die lokale Bauwirtschaft. Daneben verantwortet die HOWOGE jedoch auch große Bauaufgaben. Diese Aufträge vergeben wir angesichts des hohen Bauvolumens auch über Berlin und Brandenburg hinaus, denn wir sind oft verpflichtet, europaweit auszuschreiben.

Wahrung der Menschenrechte beachten

[Die Frage, inwiefern Menschenrechte eingehalten werden, ist für die HOWOGE vor allem mit Blick auf die globalen Beschaffungsprozesse bei Instandhaltung, Modernisierung oder Neubau relevant. Daher ist die Einhaltung der Menschenrechte Teil unserer Vergabekriterien. Unsere Lieferanten verpflichten sich, die ILO-Kernarbeitsnormen einzuhalten, und müssen anhand einer Selbsterklärung bestätigen, dass sie sich an einschlägige Gesetze halten und die Menschenrechte respektieren. Verwenden oder kaufen Auftragnehmer der HOWOGE sogenannte Konfliktmaterialien, müssen sie über anerkannte Zertifikate nachweisen, dass diese unter Einhaltung der ILO-Kernarbeitsnormen hergestellt wurden.] ✓

Klarheit gewinnen durch Risikoanalyse

[Durch unseren regionalen Fokus beauftragen wir größtenteils Zulieferer, die in Deutschland oder im Europäischen Wirtschaftsraum tätig sind. Manchmal geht unsere Lieferkette jedoch über Deutschland bzw. den Europäischen Wirtschaftsraum hinaus, beispielsweise bei Materialien für den Neubau. Auch in diesen Fällen wollen wir unserer Verantwortung noch stärker gerecht werden. Daher haben wir vor, im Rahmen des Nachhaltigkeitsmanagements ein neues Konzept zur Wahrung der Menschenrechte in unserer Lieferkette zu erarbeiten. Dazu wird eine menschenrechtliche Risikoanalyse gehören. Außerdem beabsichtigen wir, einen dazugehörigen Beschwerdemechanismus einzurichten.] ✓

Innere Dienste mit nachhaltigeren Produkten versorgen

Eine weitere Baustelle für nachhaltigere Beschaffung ist unsere Verwaltung. Hier geht es vor allem um Büromaterial. Wir setzen seit 2020 auf Ökoprodukte, die mindestens zu 50% aus recyceltem Material bestehen. Seit Juni 2021 beziehen wir Kaffee und Tee, Gebäck und Säfte vollständig in Bio-Qualität – wobei Kaffee auch nach Fairtrade und Rainforest Alliance zertifiziert ist. Zudem setzen wir nur noch kompostierbare Becher an den Wasserautomaten für unsere Gäste in den Kundenzentren ein. Das Thema Müllvermeidung treibt uns auch bei Verpackungen um, deshalb bestellen wir Büromaterial in Pendelboxen.

Jenseits des Baus: unsere Veranstaltungen

Auch über unser Kerngeschäft hinaus legen wir hohe Maßstäbe an. Das zeigt unser Konzept für nachhaltige Veranstaltungen, das wir in den vergangenen anderthalb Jahren entwickelt haben. 2021 wurden aufgrund der Corona-Pandemie weiter digitale Veranstaltungsformate angeboten. Für die Zeit nach der Pandemie ist geplant, unsere Vor-Ort-Veranstaltungen als nachhaltige Events durchzuführen. Das bedeutet konkret Müllvermeidung – beispielsweise durch Mehrwegverpackungen und -geschirr – sowie sparsamen Umgang mit Energie und Wasser. Zudem werden wir die Events klimaneutral stellen, indem wir die Treibhausgasemissionen, die sich nicht weiter reduzieren lassen, kompensieren. Beim Catering setzt die HOWOGE auf Regionales. Auch achten wir mehr auf Barrierefreiheit – für Senior:innen werden zusätzlich Sitzplätze bereitstehen, für Gäste mit kleinen Kindern gibt es Rückzugsräume. Nicht zuletzt setzen wir Anreize, bei Großevents mit dem Fahrrad zu kommen, und bieten kostenlose Fahrradwerkstätten vor Ort an.



Qualität statt Quantität

Im Sommer 2021 hat die HOWOGE ihre neue Unternehmenszentrale am Stefan-Heym-Platz bezogen. Eine Veränderung, die den Alltag betrifft, war dabei auch der Wechsel unseres Event-Caterings für die Zentrale. Bei der Frage nach der kulinarischen Versorgung bei Events spielte Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle. Künftig kommen bei uns vor allem zertifizierte Bio-Lebensmittel auf den Teller, die überwiegend aus Deutschland und bestenfalls aus der Region Berlin-Brandenburg stammen. Außerdem verzichtet der Caterer auf unnötige Einwegverpackungen und unnötiges Einweggeschirr.



Finanzierung und Investitionen: So nachhaltig wie möglich

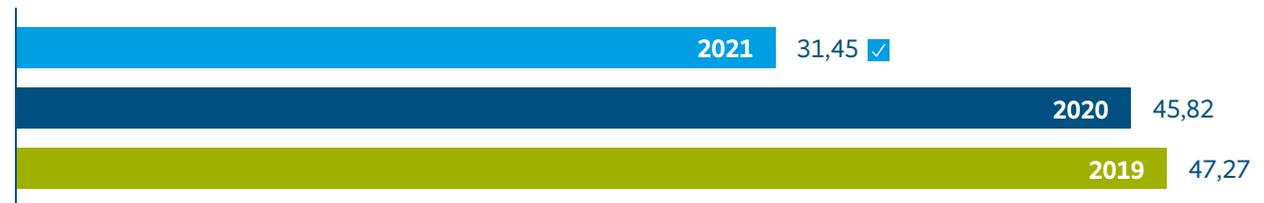
Wir planen auf lange Sicht und behalten bei unseren Investitionen die Gemeinschaft und die Umwelt im Blick. Unseren Geldgebern signalisieren wir, dass sie mit uns ein gemeinwohlorientiertes Unternehmen als Partner haben. Zudem wollen wir mit Finanzierungspartnern zusammenarbeiten, für die Nachhaltigkeit einen genauso hohen Stellenwert hat wie für uns.

Investieren in die Zukunft Berlins

[Wir planen für die Zukunft der Stadt und folgen damit dem Auftrag unseres Gesellschafters, des Landes Berlin. Das zeigt sich in unserem langfristigen und diversifizierten Finanzierungsansatz wie auch in der Art der Immobilien und Projekte, in die wir investieren: Wir werden bis 2035 verstärkt in mehr Nachhaltigkeit beim Gebäudebestand investieren. Dazu zählen nachhaltigere Baumaterialien und Holzbau, Möglichkeiten der Reduktion von CO₂-Emissionen sowie die Orientierung an anspruchsvollen Neubausstandards. Unser sozialer Auftrag, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist für uns zentraler Aspekt des nachhaltigen Investierens.]

Die HOWOGE unterstützt durch ihre Stadt- und Quartiersentwicklung das Land Berlin und schafft Wohnraum mit bezahlbaren Mieten für alle Generationen und Bevölkerungsschichten. Zudem investiert die HOWOGE in Ökostrom und erneuerbare Energien zur CO₂-Einsparung sowie in E-Mobilitätskonzepte für Beschäftigte und klimaneutrale Veranstaltungen für Mieter:innen.]

Eigenmittelquote (bilanzielles Eigenkapital/Bilanzsumme, in %)



Verschuldungsintensität (Verbindlichkeiten in €/Gesamtwohnfläche in m²)



*Die zusätzliche Verschuldung 2021 kommt durch den Ankauf der auf Seite 4 beschriebenen Immobilien zustande. Während die neuen Wohnungen im Verschuldungswert (Zähler) bereits enthalten sind, werden sie in der zugrunde liegende Quadratmeterzahl (Nenner) erst zum 01.01.2022 berücksichtigt. Das hat die einmalige Erhöhung der Verschuldungsintensität zur Folge.

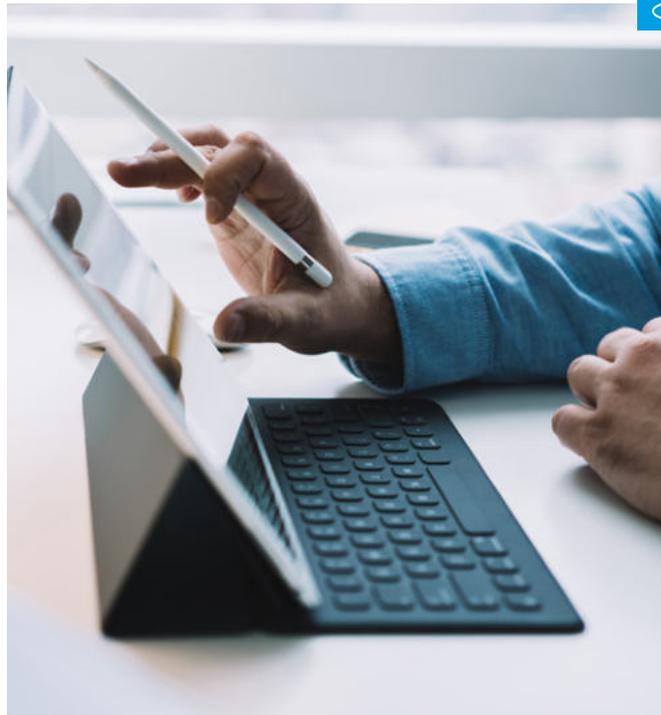
**Aufgrund eines Rechenfehlers wurde die Angabe für 2020 leicht korrigiert.

Gemäß Nachhaltigkeitskriterien finanzieren

[Wir beschäftigen uns intensiv mit dem Thema nachhaltige Finanzierungen und damit, wie wir uns weitere Finanzierungsmöglichkeiten nach ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) erschließen. Soweit der Verwendungszweck dies zulässt, nehmen wir KfW-Darlehen auf, die bereits „grün“ refinanziert sind. Zudem arbeiten wir mit Banken zusammen, die nachweislich nach ESG-Kriterien refinanzieren, und wollen diese Zusammenarbeit ausbauen.

Im Zuge der → [Begebung ihrer ersten Unternehmensanleihe](#) im Jahr 2021 hat die HOWOGE die Grundlage für weitere Anleihenplatzierungen geschaffen. Im kommenden Jahr werden konkrete Prämissen und Optionen untersucht, damit wir zu einem späteren Zeitpunkt auch Green oder Social Bonds unter dem bestehenden Anleiherahmenprogramm emittieren können.

Langfristig strebt die HOWOGE an, beim überwiegenden Teil ihrer Finanzierungen nach ESG-Kriterien zu entscheiden. Dabei setzen wir den Fokus auf soziale Aspekte. Im Neubau trägt die Ausrichtung an den KfW-Standards zum Ausbau klimaschonenden Wohnraums bei.* Im Bestand verbessern wir unsere Klimabilanz sukzessive durch geeignete Maßnahmen bei der energetischen Sanierung.]



Neue Formen der Finanzierung

Mit der Emission ihrer ersten Unternehmensanleihen machte die HOWOGE im Herbst 2021 einen bedeutenden Schritt. Wir platzierten erfolgreich unsere ersten Unternehmensanleihen mit Laufzeiten von 3, 7 und 12 Jahren, zu Konditionen von durchschnittlich 0,647 % p. a., und sammelten so insgesamt 1,7 Mrd. € ein. Das Interesse der deutschen, aber auch der europäischen Investoren war hoch: Die mehr als fünffache Überzeichnung zeigt die Qualität des Immobilienportfolios und die Attraktivität des Geschäftsmodells der HOWOGE deutlich. Der Zinssatz konnte dadurch niedrig gehalten werden. Der Zugang zum Kapitalmarkt sollte es uns erleichtern, unsere Wachstumsstrategie umzusetzen und somit insbesondere den sozialen Wohnungsbau in Berlin voranzutreiben. Darüber hinaus ermöglicht es uns, aktuelle Refinanzierungskosten zu senken und die Mieten weiterhin stabil zu halten.

* Die zugrunde liegende Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) befindet sich seit Anfang 2022 in Überarbeitung. Auch im Rahmen eines zum Redaktionsschluss noch offenen Nachfolgeprogramms wird die HOWOGE weiterhin den KfW-Standard 40 oder ein Äquivalent bei Neubauten anstreben.

Berichterstattung zur EU-Taxonomie

[In ihrer Berichterstattung für das Geschäftsjahr 2021 müssen Unternehmen, die nach CSR-RUG berichtspflichtig sind, erstmalig auch gemäß bestimmten Anforderungen der sog. EU-Taxonomie (Verordnung [EU] 2020/852 sowie zugehörige delegierte Verordnungen) berichten. Darunter fällt auch die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH. Die EU-Taxonomie ist ein Klassifizierungssystem mit dem Ziel, die Wirtschaftsaktivitäten von Unternehmen unter anderem in ökologischer Hinsicht vergleichbar zu machen, um Finanzströme in nachhaltige Aktivitäten zu leiten. Die Verordnung sieht technische Kriterien vor, die sich auf die sechs Umweltziele der EU-Taxonomieverordnung beziehen. Wenn bei bestimmten Wirtschaftsaktivitäten, die in den Anwendungsbereich der EU-Taxonomie fallen (taxonomiefähige Aktivitäten) ein wesentlicher Beitrag für ein Umweltziel nachgewiesen

wird, keines der übrigen Umweltziele negativ durch die Wirtschaftstätigkeit beeinträchtigt wird und die sozialen Mindeststandards eingehalten werden, ist diese Wirtschaftsaktivität taxonomiekonform. Die EU-Taxonomie befindet sich noch im Aufbau – Anfang 2022 lagen nur die Taxonomien zum Umweltziel Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel (Delegierte Verordnung 2021/2139, Anhang I und Anhang II) vor. Die Taxonomien zu den weiteren vier Umweltzielen sollen im Jahr 2022 veröffentlicht werden, sodass diese für die Berichterstattung über das Geschäftsjahr 2023 ebenfalls zu berücksichtigen sind. Die HOWOGE berichtet für das Geschäftsjahr 2021 zusammengefasst ihren Beitrag für die ersten beiden Umweltziele. Dabei nutzt sie die im Rahmen der Erstberichterstattung möglichen Erleichterungsvorschriften und berichtet lediglich über die taxonomiefähigen und nicht über die taxonomiekonformen Aktivitäten.

Vorgehensweise

Zur Ermittlung der taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten und der zugehörigen Finanzkennzahlen wurden auf zentraler Ebene die Geschäftstätigkeiten des Konzerns anhand der Aktivitätsbeschreibungen überprüft und in Frage kommende Tätigkeiten identifiziert und eine Analyse von Umsatzerlösen, CapEx und OpEx in Bezug auf die taxonomiefähigen wirtschaftlichen Tätigkeiten durchgeführt.

Aufgrund der umfassenden und vollständigen Informationen auf zentraler Ebene wurde keine Befragung auf Ebene der Tochtergesellschaften vorgenommen. Insgesamt wurden somit alle wesentlichen taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten samt damit verbundener Umsatzerlöse, CapEx und OpEx, identifiziert.

☑ Taxonomiefähige Tätigkeit

(Bezeichnung der EU-Taxonomie)	Beschreibung	Klimaschutz	Anpassung an den Klimawandel
Erwerb von und Eigentum an Gebäuden (7.7.)	Die Aktivitäten als kommunales Wohnungsbauunternehmen umfassen die Vermietung von Wohnungen und damit verbunden die Instandhaltung sowie Sanierung von Wohnungen, wohnungsnahen Dienstleistungen, den Neubau und den Kauf von Wohnungen. Im Segment Schulbau erfolgt u.a. die Entwicklung und Umsetzung von Bauprojekten.	✓	✓
Renovierung bestehender Gebäude (7.2.)		✓	✓
Neubau (7.1.)		✓	✓
Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten (7.3.)	U. a. im Kontext des Betriebs von mehr als 800 Fernwärme- und Gaszentralen	✓	✓
Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (7.5.)		✓	✓
Stromerzeugung mittels Fotovoltaik-Technologie (4.1.)	Betrieb von Fotovoltaikanlagen	✓	✓

Berechnung der Umsatzkennzahlen

Der Anteil der Umsätze mit taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten bezieht sich auf den konsolidierten Nettoumsatz gemäß IAS 1.82(a). Einzelheiten zur Darstellung unseres konsolidierten Nettoumsatzes finden Sie in der Konzern-Gewinn-und-Verlust-Rechnung auf Seite 70 unseres IFRS Konzernabschlusses 2021.

Unsere Aktivitäten als kommunales Wohnungsbauunternehmen umfassen die Vermietung von Wohnungen und damit verbunden die Instandhaltung sowie Sanierung von Wohnungen, wohnungsnahen Dienstleistungen, den Neubau und den Kauf von Wohnungen. Die damit im Geschäftsjahr 2021 erzielten Umsätze in Höhe von 397,6 Mio. € sind zu 100% taxonomiefähig. Darin enthalten sind auch die Umsätze aus der Weiterverrechnung von Betriebs- und Heizkosten da diese untrennbar im Zusammenhang mit den Erlösen aus der Vermietung stehen.

Berechnung der CapEx-Kennzahlen

Der taxonomiefähige CapEx-Anteil ist definiert als der Quotient aus den taxonomiefähigen Investitionsausgaben (Zähler) geteilt durch die gesamten Investitionsausgaben (Nenner) im Geschäftsjahr.

Die gesamten Investitionsausgaben umfassen die Ausgaben für Zugänge zu Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten im Geschäftsjahr 2021 vor Abschreibungen und Neubewertungen, ohne Änderungen des beizulegenden Zeitwerts. Einbezogen sind Ausgaben für den Erwerb von Sachanlagen (IAS 16), für immaterielle Anlagewerte (IAS 38), Nutzungsrechte (IFRS 16) und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (IAS 40).

Die gesamten Investitionsausgaben ermitteln sich aus den im IFRS Konzernabschluss 2021 auf den Seiten 115, 123 und 126 dargestellten Beträgen.

Der Zähler besteht in unserem Fall aus

- Ausgaben für Investitionen im Zusammenhang mit Vermögenswerten oder Prozessen, die mit taxonomiefähigen wirtschaftlichen Tätigkeiten verbunden sind. Wir gehen davon aus, dass Vermögenswerte und Prozesse mit einer taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeit zusammenhängen, die als wesentliche Bestandteile für die Durchführung einer Tätigkeit erforderlich sind.
- Investitionen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Produkten aus taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten und Einzelmaßnahmen, die bestimmte Zieltätigkeiten (in der Regel unsere nicht förderfähigen Tätigkeiten) in die Lage versetzen, kohlenstoffarm zu werden oder zu Treibhausgasreduktionen zu führen. Diese Investitionen werden ebenfalls als taxonomiefähig betrachtet, wenn die gekauften Produkte bzw. Einzelmaßnahmen der Beschreibung der jeweiligen Wirtschaftstätigkeit entsprechen.

Berechnung der OpEx-Kennzahlen

Der taxonomiefähige OpEx-Anteil ist definiert als der Quotient aus den taxonomiefähigen Betriebsausgaben (Zähler) geteilt durch die insgesamt gemäß EU-Taxonomie in Betracht zu ziehenden Betriebsausgaben (Nenner) im Geschäftsjahr.

Gemäß EU-Taxonomie sind nicht sämtliche Betriebsausgaben als Basis (Nenner) zu berücksichtigen, sondern nur direkte, nicht aktivierte Betriebsausgaben, die sich auf Forschung und Entwicklung, Gebäuderenovierungsmaßnahmen,

kurzfristige Mietverträge, Wartung und Instandhaltung sowie alle anderen direkten Ausgaben im Zusammenhang mit der laufenden Instandhaltung von Sachanlagen beziehen. Dazu zählen in unserem Fall zum Beispiel Instandhaltungs- und Reparaturkosten sowie andere direkte Ausgaben im Zusammenhang mit der täglichen Wartung von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens. Hier sind insbesondere Aufwendungen für laufende Instandhaltungsmaßnahmen sowie nicht aktivierte Leistungen für die periodische Instandsetzung unserer Gebäude enthalten.

Gemäß der Delegierten Verordnung 2021/2178 Anhang I, Abschnitt 1.1.3.2. Buchstabe a) sind alle Betriebsausgaben, die angefallen sind, um die Funktionsfähigkeit der Gebäude und weiterer Sachanlagen zu erhalten als taxonomiefähig anzusehen (Zähler). Somit waren im Geschäftsjahr 2021 alle gemäß EU-Taxonomieverordnung zu berücksichtigenden Betriebsausgaben in Höhe von 32,9 Mio. € taxonomiefähig.

Übergreifende Angaben

Die taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten der HOWOGE sind in der Delegierten Verordnung 2021/2139 sowohl im Anhang I, Klimaschutz, als auch im Anhang II, Anpassung an den Klimawandel, enthalten. Weil die EU-Taxonomieverordnung keine Doppelzählungen zulässt, werden die Wirtschaftstätigkeiten ausschließlich dem Klimaschutz zugeordnet. Sämtliche Umsätze, Investitions- und Betriebsausgaben der HOWOGE konnten relevanten Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomieverordnung zugeordnet werden, sodass die taxonomiefähigen Anteile jeweils mit 100% ausgewiesen werden. Aufgrund dieses Ansatzes bestand kein Risiko etwaiger Doppelzählungen.

Bei der Erstellung des Konzernabschlusses wurden die IFRS wie sie in der EU anzuwenden sind und den ergänzenden nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften einschließlich der branchenspezifischen Vorschriften für den Wohnungsbau beachtet. Der Kreis der in den Konzernabschluss einbezogenen inländischen Unternehmen, an denen die HOWOGE am Bilanzstichtag unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist, geht aus dem Konzernanhang hervor und ist im Konzernlagebericht in Abschnitt 1.1. Geschäftsgegenstand des näher erläutert.

Mehr Informationen gibt es hier: → [IFRS Konzernabschluss 2021](#)

Im nächsten Jahr werden wir an dieser Stelle darüber berichten, in welchem Umfang unsere taxonomiefähigen Umsätze, Investitions- und Betriebsausgaben auch taxonomiekonform sind.] ✓

Anteil der taxonomiefähigen und nicht taxonomiefähigen Wirtschaftstätigkeiten am Gesamtumsatz, an den Investitions- und Betriebsausgaben ✓

	Total	Anteil an taxonomie- fähigen Wirtschafts- aktivitäten	Anteil an nicht taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten
Umsatz	397,6 Mio. €	100%	0%
Investitionsausgaben (CapEx)	457,4 Mio. €	100%	0%
Betriebsausgaben (OpEx)	32,9 Mio. €	100%	0%



Mit klimafreundlichen Neubauten

Mit klimafreundlichen Neubauten wollen wir einen Beitrag zu den Klimaschutzzielen des Landes Berlin und der Bundesregierung leisten. Was wir heute bauen, entscheidet darüber, ob wir die Klimaziele erreichen. Deshalb gelten im Neubau hohe Energieeffizienzstandards – und wir beziehen sowohl soziale Aspekte als auch Umweltschutzgedanken in unsere Planung ein.

Klimafreundlicher Neubau: Mehr Wohnraum, weniger CO₂

Wachstum und Klimaschutz, wie geht das zusammen? Mit höchsten Ansprüchen an Energieeffizienz, innovativen Methoden wie Holzhybridbau und Grundrissen für modernes, flächeneffizientes Wohnen können wir den Widerspruch nicht auflösen, ihm aber doch begegnen: mit Tausenden neuen Wohnungen, modernen Schulbaukonzepten und begrünten Dächern. Wir bauen flexible Gebäude, die allen Generationen gerecht werden wollen.

Ehrgeizige Ziele

[In den letzten Jahren haben wir in einigen Pilotprojekten gezeigt, wie wir soziale, ökonomische und ökologische Aspekte beim Bau vereinbaren. Unter dieser Prämisse wollen wir wachsen, und zwar beträchtlich. Dazu werden wir mittel- bis langfristig unseren Bestand vergrößern, auf ca. 100.000 Wohnungen – den Löwenanteil dieses ehrgeizigen Vorhabens wird der Neubau tragen. Gemeinsam mit den fünf anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften treibt die HOWOGE den Bau von bezahlbarem Wohnraum voran. Seit Start der Neubauoffensive im Jahr 2013 haben wir selbst schon über 5.000 Wohnungen neu gebaut.

76

Neubauprojekte in Bau
bzw. Planung

Für die kommenden Jahre haben wir uns noch einiges mehr vorgenommen: 76 Projekte befinden sich bereits in Bau bzw. Planung, 3.381 Wohnungen kommen voraussichtlich in den nächsten zwei Jahren dazu.

Unsere Neubauquote betrug im Berichtsjahr 0,79% (2020: 1,59%). Der Rückgang ist durch den Ankauf von Bestandswohnungen und damit durch einen Anstieg der Gesamtzahl von Wohnungen bedingt.

Die große Herausforderung bei unserem Wachstumsziel: Wir wollen bezahlbare Wohnungen schaffen und gleichzeitig das Klima weniger belasten. Das heißt konkret, dass unsere Neubauten in Zukunft nahezu klimaneutral in der Nutzung sein sollen. Dieses Ziel wollen wir bis 2045 erreichen.] ✓

Hohe Effizienzstandards

[Wie klimafreundlich unsere Gebäude sind, hängt vor allem von ihrer Energieeffizienz ab. Beim Planen, Ausschreiben und Finanzieren orientieren wir uns an den Vorgaben des KfW-Effizienzhaus-Standards. Dort gilt: Je niedriger der Wert, desto weniger Energie benötigt das Gebäude und desto besser ist es gedämmt.

Seit 2020 plante die HOWOGE nur noch Neubauten, die dem KfW-Standard 40 entsprachen. Hier spielen viele Faktoren hinein, von der Haustechnik mit Wärmeerzeugung durch Fernwärme, Wärmepumpen, BHKW oder dezentraler Trinkwasserversorgung und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung bis hin zum Einsatz möglichst nachhaltiger Baustoffe. Bei Letzteren prüfen wir auch, inwieweit wir ressourcenschonend mit Holz oder in Holzhybridbauweise bauen können.] ✓

Gemeinsam forschen und lernen

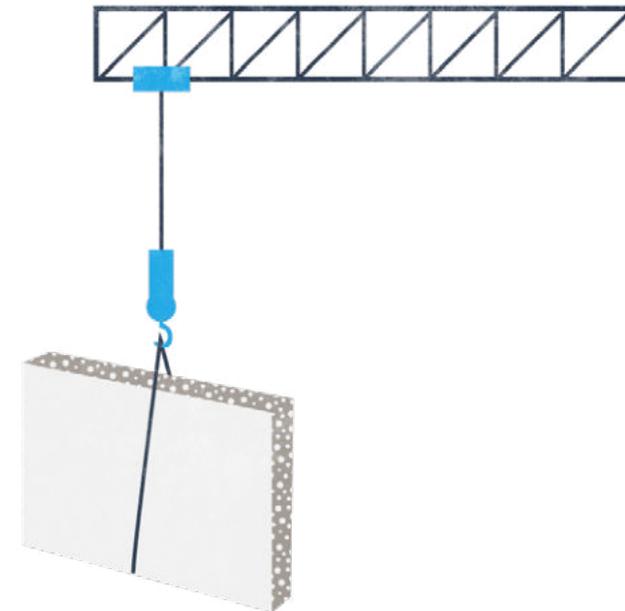
Um klima- und umweltfreundlichere Gebäude zu bauen, müssen wir an zahllosen technischen Rädchen drehen. Das tun wir nicht allein, sondern unter anderem im Austausch mit anderen Wohnungsbaugesellschaften, besonders mit den fünf weiteren landeseigenen und im regionalen Verband BBU. Wir sind außerdem Mitglied der Anfang 2020 gegründeten Initiative Wohnen.2050, die den Know-how-Austausch zum klimaneutralen Wohnungsbau und -bestand fördert.

Mehr Informationen gibt es hier: → [Initiative Wohnen.2050](#)

Darüber hinaus arbeiten wir seit vielen Jahren mit der Wissenschaft zusammen. Dafür hat die HOWOGE ein eigenes Forschungskonzept. Besonders Bauinnovationen sind Gegenstand spannender Forschungsvorhaben: Zum Beispiel arbeiten wir im Vorhaben „Vorfabrikation von Fertigteilen aus Infraleichtbeton für den Geschosswohnungsbau“ mit Forscher:innen der Technischen Universität Berlin und mit Vertreter:innen der Betonindustrie und Energietechnikbranche an großen Fertigteilen aus dem neuartigen Baustoff Infraleichtbeton. Das Besondere an diesem Baustoff: Er ist Tragwerk und Wärmedämmung in einem. Die ersten Forschungsergebnisse wurden 2021 vorgestellt, in ein konkretes Bauteil übersetzt und gegossen. Zum Einsatz kommen sollen die Fassadenbauteile perspektivisch in einem von acht Gebäudeteilen eines Hohenschönhausener Neubauprojekts.

Unser klimaneutrales Wohnquartier mit 99 Wohnungen in der Sewanstraße 20/22 wurde im Zuge eines Auswahlverfahrens des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) als Modellvorhaben im Forschungsvorhaben zum bezahlbaren und zukunftsfähigen Bauen und Wohnen aufgenommen. Die Ergebnisse des Forschungsprojekts sollen übertragbare Erkenntnisse für die Weiterentwicklung von gesetzlichen Grundlagen, förderpolitischen Maßnahmen und Informationsstrategien liefern.

Die HOWOGE beteiligt sich seit 2021 für den Sektor Wohnungswirtschaft am Forschungsvorhaben „Pathways to Paris | Transformation gestalten: Chancen der Klimawende nutzen“. Ziel ist es, im Dialog zwischen Finanz- und Realwirtschaft zusammen mit der Wissenschaft konkrete Umsetzungswege zur Erreichung der Klimaziele zu erarbeiten.



Mit möglichst nachhaltigen Baustoffen

[Wir verwenden im Neubau Materialien, die wartungsfrei oder zumindest wartungsarm sind. Gleichzeitig müssen sie bauphysikalische Anforderungen erfüllen sowie ökologisch und gesundheitlich unbedenklich sein. Wir legen hier das Kriterium „emissionsarm“ an, was mindestens dem Standard des Umweltzeichens „Blauer Engel“ entspricht. Auch die Entsorgung behalten wir bei der Materialauswahl im Blick, wobei wir Wert auf minimalen Schadstoffgehalt legen. Konkret bedeutet das: Wir bauen mit langlebigen, robusten und pflegearmen Baustoffen, die der Wohngesundheit dienen. Wenn etwas gleich viel kostet, geben wir immer der nachhaltigen Alternative den Vorzug. Allgemein vermeiden wir Produkte mit hohem CO₂-Fußabdruck, Lösungsmitteln oder Weichmachern sowie komplexem Materialverbund. Mit diesen Vorgaben bleiben unsere Neubauprojekte jedoch grundsätzlich technologieoffen. Das heißt, es können verschiedene Bauweisen (Massiv-, Skelett-, Holzhybrid- oder Holzbau sowie Fertigteile oder ganze Module) zum Einsatz kommen, solange sie ein hohes Maß an Standardisierung beziehungsweise zeit- und kostensparendes Bauen ermöglichen. Bei den Materialien in der technischen Ausrüstung achten wir darauf, PVC-haltige Stoffe zu vermeiden. Komplette auf diese Stoffe verzichten können wir noch nicht, sowohl aus Kostengründen als auch vereinzelt aus Mangel an alternativen Materialien.]

Aus dem richtigen Holz

[Wir wollen die vielen Vorteile der Holzbauweise stärker nutzen. 2019 hat die HOWOGE mit dem Urbanen Holzbau den ersten Neubau in Holzhybridbauweise errichtet. Durch verbesserte Verfahren und Änderungen der Brandschutz-

ordnung können wir Holz in unseren Mehrgeschossbauten verstärkt einsetzen. 2021 haben wir ein weiteres Neubauprojekt teilweise in Holzhybridbauweise in der Straße am Flugplatz fertiggestellt. Zwei weitere Projekte befinden sich im Bau, im Mühlengrund und in der Bahrfeldtstraße. Auch in unseren Pilotprojekten für Dachaufstockungen nutzen wir Holzhybridbauweise (siehe → [S. 30](#)). Beim Bau in Holzhybridbauweise nutzen wir eine Kombination aus Holz und Beton. Aufgrund seiner guten statischen Eigenschaften verwenden wir Beton bei grundlegenden und tragenden Elementen, beispielsweise beim Fundament, bei Treppenaufgängen und Decken. Holz als Baumaterial wiederum weist nicht nur eine positive Energie- und Kohlenstoffbilanz auf, sondern ist ein direkter Beitrag zum Klimaschutz nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip: Holz bindet CO₂ und kann nach Nutzungsende verbrannt werden, wodurch sich Wärmeenergie oder Strom gewinnen lassen.]

Schulbau mit hohem Nachhaltigkeitsstandard

Wir sind Teil der → [Berliner Schulbauoffensive](#), dem derzeit größten Investitionsvorhaben des Landes Berlin. Mit den Beschlüssen des Senats im Jahr 2017 wurde für den Zeitraum 2017–2026 ein Finanzrahmen von 5,5 Milliarden € angesetzt. Damit soll der Sanierungstau an den Schulen abgebaut und neue Schulen zur Deckung des Schulplatzbedarfs errichtet werden. Bei diesem Vorhaben agieren wir als Baudienstleister für das Land Berlin. Die baulichen Grundlagen legen die „Standards für den Neubau von Schulen“ fest, eine einheitliche Vorgabe des Landes Berlin; zudem gilt der Kriterienkatalog des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen (BNB). Alle Schulneubauten sollen nach dem „BNB-Silber“-Standard geplant, gebaut und zertifiziert werden.



Stadtbaupuzzle

Nachverdichtung von Innenstadtlagen ist nicht der einzige Ansatz, um die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu decken. Zunehmend rücken auch Randgebiete in den planerischen Fokus. Diese sind häufig geprägt durch eine geringe Dichte, erhöhten Individualverkehr und einen hohen Flächenverbrauch. Die HOWOGE hat deswegen einen Ideenwettbewerb zum Thema „Nachhaltige und qualitätsvolle Stadterweiterung am Berliner Stadtrand“ ausgelobt. Insgesamt erreichten uns 13 Arbeiten von professionellen, interdisziplinären Planungsteams sowie 15 Arbeiten von Studierenden. Die Sieger wurden 2021 gekürt. Den ersten Preis gewann AllesWirdGut Architektur mit ihrer Idee: Statt Zersiedelung entsteht ein Archipel aus überschaubaren Stadtzentren, jedes für sich lebenswert und mit eigenständigem Charakter. Mehr Informationen gibt es unter → [Stadtbaupuzzle](#).

Nachhaltigkeitskriterien in unseren Ausschreibungen

Um die Umsetzung der Mindestanforderungen gewährleisten zu können, verankern wir die Nachhaltigkeitskriterien stärker und früher – schon in den Architekturwettbewerben. Dazu wenden wir im Schulbau die vom Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entwickelte „Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben“, kurz SNAP, an. Dieses Tool wurde als praxistaugliche Hilfestellung erdacht, um den Nachhaltigkeitsanspruch bereits frühzeitig in Wettbewerben der öffentlichen Hand einzubauen. Anstelle starrer Vorschriften erlaubt die Methode ein flexibles System mit unterschiedlichen Angeboten je nach Art und Ziel des Wettbewerbsverfahrens. Mit SNAP können wir von Anfang an eigene und vorentwurfsrelevante Kriterien definieren, die von der Auslobung über die Bewertung bis hin zur Preisgerichtssitzung Teil der Auswahlkriterien für das beste Gebäude werden.

Und es soll schneller gehen mit dem Schulbau. Dazu haben wir 2018 im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive einen eigenen Bereich „Schulbau“ bei der HOWOGE gegründet. Unsere interne Organisationsstruktur erlaubt es, mittlerweile an 28 Schulbauprojekten gleichzeitig zu arbeiten. Alle Projekte werden zudem von Beginn an durch eine:n Sonderfachplaner:in des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen begleitet, sodass die geforderten Nachhaltigkeitsstandards früh Berücksichtigung in der Planung finden.

Kluger Einsatz von Holz beim Schulbau

Auch im Schulbau wollen wir den Einsatz von Holz stärken. Die Angebote zu unseren Ausschreibungen zeigen jedoch, dass der Holzbau deutlich teurer sein kann als konventionelle Bauweisen. Wir prüfen also von Schule zu Schule, ob ein Holzbau – gerade bei Gebäuden für über 1.500 Schüler:innen – noch ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll ist und ob das Holz in der Region zur Verfügung steht. Im Juli 2021 erfolgte die Grundsteinlegung für das Schulneubauprojekt in der Allee der Kosmonauten. Verkleidet wird das neue Schulgebäude mit einer Hybridfassade, bestehend aus zertifiziertem Holz aus nachhaltiger Bewirtschaftung und wetterbeständigem Aluminiumblech. Zudem wird der Neubau mit

einer Photovoltaikanalage und einem Retentionsdach ausgestattet. Dank eines integrierten Wasserspeichers wird das Regenwasser zurückgehalten und für die Bewässerung der Dachbegrünung genutzt. Ziel ist es, dass der Neubau eine Silber-Zertifizierung nach dem „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen des Bundes“ (BNB) erhält.

Wir arbeiten weiter daran, wo sinnvoll Holz im Schulbau einzusetzen. Im Jahr 2020 wurden wir vom Land Berlin beauftragt, ein Konzept für Holzmodulschulbau zu entwickeln. Die modulare und gegebenenfalls vorgefertigte Holzbauweise soll es ermöglichen, schnell und effizient die erforderlichen Schulplätze zu schaffen.



An der Allee der Kosmonauten entsteht die erste weiterführende Compartmentsschule Berlins – in Holzhybridbauweise

Umweltauswirkungen: Flächen schonen, den Lebenszyklus betrachten

Für gute Luft in Berlin, für Flora und Fauna und fürs Wohlfühlen braucht es Grünflächen. Den Platz, den wir in Berlin dafür haben, wollen wir auch nutzen – und Mieter:innen mitmachen lassen. Wo es geht, setzen wir noch einen drauf: mit ressourcensparenden Dachaufstockungen, begrünten Dächern und Freiflächen, die grün und einladend sind.

Hoch hinaus statt in die Breite

[Der Platz in der Stadt wird knapper. Daher wollen wir künftig mehr in die Höhe bauen und setzen auf hohe Geschosswohnhäuser, um weniger Flächen zu versiegeln. Die HOWOGE hat zudem das Ziel, ab 2023 jedes Jahr 120 neue Wohneinheiten durch Dachaufstockungen zu schaffen. Die Dächer wollen wir begrünen und mit Photovoltaikanlagen für Mieterstrom versehen.

Im Rahmen eines Pilotprojekts hat die HOWOGE 2021 mit den Bauarbeiten zur Dachaufstockung von zwei Plattenbauten begonnen: in der Seefelder Straße mit 28 Wohnungen, in der Franz-Schmidt-Straße mit 22 Wohnungen. Des Weiteren erfolgt eine Dachaufstockung auf den Altbauten der Gensler Straße/Heiligenstadter Straße/Liebenwalder Straße mit 52 Wohnungen. Das sind insgesamt 102 Wohnungen mit einer Wohn-/Nutzfläche von 6.086 m², für die keine neuen Flächen versiegelt werden müssen, da wir vorhandene Infrastrukturen wie Zuwegungen und Verteilungsnetze nutzen. Aufgrund von Umplanungen und pandemiebedingten Lieferverzögerungen hat sich die Fertigstellung der drei genannten Projekte verzögert. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant. Die Dachaufstockungen entstehen in Holzhybridbauweise und sollen der HOWOGE als Grundlage für eine serielle und optimierte Bauweise dienen. Mit den Dachaufstockungen und ihrem geringen Fußabdruck bleiben bestehende Lebensräume und Aufenthaltsbereiche erhalten.]

2.300

**Mieter:innen beziehen Strom
vom eigenen Dach**

Der eigene Strom auf dem Dach

[Apropos hoch hinaus: Auf den Neubauten der HOWOGE entstehen immer mehr Solaranlagen. Das Konzept „Mieterstrom“ ist ökologisch und ökonomisch ein Gewinn. Die Photovoltaikanlagen auf den Dächern produzieren dezentral Strom, den wir günstiger an unsere Mieter:innen verkaufen als vergleichbare Wettbewerber. Im Jahr 2021 konnten wir 600 weiteren Mieter:innen den Zugang zu Mieterstrom ermöglichen. Somit können insgesamt ca. 2.300 Mieter:innen bereits vom eigenen HOWOGE Grünstrom profitieren. Im Jahr 2021 konnten wir auf diesem Weg insgesamt 881 Megawattstunden CO₂-freien Strom erzeugen und 322 Tonnen CO₂ einsparen. Unser Ziel ist es, künftig auf fast allen Neubauten Photovoltaikanlagen zu errichten. Inwiefern das technisch und wirtschaftlich möglich und sinnvoll ist, prüfen wir vorab in Machbarkeitsstudien.

Den Erfolg des Mieterstroms wollen wir den bestehenden Gebäuden und ihren Bewohner:innen nicht vorenthalten. Deshalb haben wir angefangen, auch unsere Bestandsgebäude mit Mieterstromanlagen auszustatten (siehe → [S. 41](#)).]

Auf Auswirkungen des Klimawandels reagieren

[Neben unseren Bestrebungen, Neubauten möglichst klimaneutral zu gestalten, arbeiten wir daran, unsere Gebäude gegen die jetzt schon spürbaren Auswirkungen des Klimawandels wie z. B. Hitze und Starkregen zu rüsten. Um Starkregeneignisse abzufedern, installieren wir Staudächer, planen Retentionsflächen und setzen auf Alternativen zu großen Kellerflächen, die eine Barriere für das Grundwasser darstellen. Hitze wirken wir entgegen, indem wir auf helle Fassaden setzen, möglichst wenig Fläche versiegeln und Freiflächen wo möglich begrünen. Im Rahmen eines Pilotprojekts testen wir die Kühlung durch Fußbodenheizung (siehe Kasten).] ✓

Weniger versiegeln, der Natur Raum lassen

[Bei unseren Neubauten spielt auch das Thema Flächen- und Naturschutz eine Rolle. Die Verantwortung für diese Themen liegt in der Abteilung Development. Die HOWOGE strebt an, weniger neue Fläche zu versiegeln. Dafür setzen wir unter anderem auf die Mehrfachnutzung von Flächen, beispielsweise bei Feuerwehraufstellflächen und Fußwegen, Versickerungs- und Spielflächen und durch die Installation von Unterflurmüllcontainern. Wo es städtebaulich möglich ist, bauen wir lieber höher statt breiter. Darüber hinaus ist es Voraussetzung für eine Baugenehmigung, Ausgleichsflächen zu schaffen.

Extreme Wetterereignisse wie Überschwemmungen nehmen aufgrund des Klimawandels zu. Um für einen besseren Abfluss von Wasser zu sorgen, setzen Stadtplaner:innen auf das Konzept der „Stadt als Schwamm“. Sogenannte naturnahe Lösungen dafür sind Grünanlagen und der Verzicht auf Bodenversiegelung, wo dies möglich ist. Wir verfolgen die Idee der „Schwamm-Stadt“ direkt auf den jeweiligen Grundstücken, indem wir Regenwasser von Dächern und versiegelten Flächen so ableiten, dass es kontrolliert ablaufen und im besten Fall versickern kann. Zum Schutz der Gebäude setzt dies eine gewissenhafte Planung von Gefällen voraus. Zudem verzichten wir auf Asphaltierung aller Wege, die nicht für Kraftfahrzeuge gemacht sind, und versuchen darüber hinaus, auch die notwendigen befahrbaren Befestigungen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Dazu nutzen wir unter anderem Pflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteinen und/oder wassergebundenen Oberflächen.

Die Erhaltung der Bestandsbäume ist unser erklärtes Ziel. Ob zur Erschließung der Baustelle oder des fertigen Gebäudes, Fällungen sind zu vermeiden. Die dennoch aufgrund der Bautätigkeiten weichenden Bäume werden ersetzt. Die Bepflanzungen dienen dazu, die Außenraumgestaltung aufzuwerten, die Flächen zu gliedern und nicht zuletzt auch, Lebensraum für heimische Lebewesen zu sichern und zu schaffen. Bevorzugt setzen wir hier heimische Flora ein und schützen damit ihren Lebensraum. Wir haben ein Nutzungskonzept erarbeitet, bei dem Mieter:innen an der Bewässerung mitwirken können.] ✓



Linderung an heißen Tagen

Die Berliner Sommer werden immer heißer. Zur Anpassung an den Klimawandel wird die HOWOGE in drei Neubauprojekten in der Sewanstraße 220–256, in der Detlevstraße und in der Bahrfeldtstraße Fußbodenheizungen testen, die auch kühlen können. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe entnimmt der Umgebungsluft Wärmeenergie und gibt sie an das Heizungswasser ab. Das Prinzip kann man auch umkehren, sodass die Wärmepumpe dem Wasser in der Fußbodenheizung die Wärme entzieht. Das kühle Wasser wird dann analog der Heizung im Winter durch die Rohre der Fußbodenheizung gepumpt. Dadurch sind deutliche Temperatursenkungen und ein angenehmeres Wohnklima möglich. Die Vorteile: Man braucht keine energieintensive Klimaanlage, sondern kann die vorhandene Technik nutzen.

Auswirkungen über ganzen Lebenszyklus betrachten

[Nur der Blick auf die gesamte Lebensdauer eines Gebäudes ermöglicht belastbare Aussagen zur Nachhaltigkeit. Daher wollen wir in Zukunft umfassende Lebenszyklusanalysen für Neubauten durchführen, vom Bau über die Nutzung mit möglichen Umnutzungen bis hin zum Abriss und zur Entsorgung. Damit haben wir vor, einen einheitlichen Anforderungskatalog zum klimafreundlichen Bauen auf der Basis von Öko-Bilanzen zu entwickeln und anzuwenden.

Wir haben jedoch noch einiges zu tun, um solche Lebenszyklusanalysen routiniert durchzuführen. Derzeit stellen wir die Weichen dafür, mögliche Umnutzungen in der Planung stärker mitzudenken. Das bedeutet ein vorausschauendes Planen flexibler Wohnungsgrundrisse, die es erlauben, Flächen mit wenig Aufwand zusammenzulegen oder zu trennen. Zur vorausschauenden Planung gehören auch die Berücksichtigung einer Wiederverwertung der eingesetzten Ressourcen und die Ermöglichung eines einfachen Rückbaus. In unseren Neubauprojekten in der Bahrfeldtstraße und in der Sewanstraße 220–256 sind flexible Grundrisse vorgesehen.] ✓

Verbrauchsdaten im Sinne der Nachhaltigkeit nutzen

[Bei unseren Neubauten setzen wir auf moderne Messtechnik und Vernetzung – so können wir dazu beitragen, Energieverbräuche zu reduzieren. Die HOWOGE Wärme baut seit 2017 ihren eigenen Messdienst auf. Durch diesen werden alle Mieter:innen in unseren Neubauten mit digitalen und funkintegrierten Wasserzählern, Wärmezählern oder Heizkostenverteilern ausgestattet.

Diese sind mit Datensammlern und Gateways über Funk verbunden. Somit bekommen wir alle aktuellen Zählerstände der Mieter:innen anonym übermittelt. Diese Daten sollen uns Ansatzpunkte für weitere Einsparungen und Effizienzgewinne geben.

Wir wollen eine Anlagentechnik wählen, durch die unsere Verbräuche und damit auch die Kosten weiter sinken. Dies erreichen wir zum Beispiel, indem wir selbst Strom erzeugen und Wasserspararmaturen verwenden, sowie durch niedrige Netztemperaturen und dezentrale Trinkwassererwärmung.] ✓



Klimaresistente Arten anbauen

Die richtige Bepflanzung verbessert nicht nur das Wohngefühl, sondern auch das Stadtklima: Eine gehölzbestandene Grünfläche heizt sich weniger auf als Beton und kühlt die Umgebung durch Verdunstung. Bäume tragen zudem zu einem schönen Stadtbild bei und spenden in heißen Sommern wertvollen Schatten. Aufgrund des Klimawandels leiden viele gängige Baumarten immer stärker unter Hitzestress – Abgase, Platzmangel und Versiegelung schwächen die Bäume zusätzlich. Deshalb ist eine Anpassung der Pflanzenauswahl zwingend erforderlich. Um sicherzustellen, dass unsere Kieze grün bleiben, wurde 2021 mit der Erstellung eines neuen Baumkatalogs nach aktuellem Stand der Forschung begonnen. Künftig setzen wir im Neubau auf eine Mischbepflanzung mit heimischen und klimaresilienten Bäumen.

Nutzerfreundlichkeit: Gute Wohnungen für all unsere Bewohner:innen

Beim Neubau wollen wir alles zusammenfließen lassen und damit Quartiere schaffen, die gut in ihr Umfeld eingebettet sind, die verschiedensten Ansprüche an Wohnen erfüllen, Jung und Alt zusammenbringen und lebendige Nachbarschaften fördern. Wir bauen Orte, an denen das Wohnen der Zukunft einen Platz findet.

Lebendige Nachbarschaften pflegen

[Uns bei der HOWOGE ist es wichtig, dass sich unsere Mieter:innen sich in ihrem Zuhause wohlfühlen. Wir wünschen uns aktive Nachbarschaften und belebte Außenanlagen. Sie sollen Begegnung und Spiel für jedes Alter ermöglichen, aber auch Ruhe und Rückzugsorte bieten – möglichst das ganze Jahr über. Damit zu jeder Jahreszeit etwas blüht, legen wir Gartenanlagen nach dem jahreszeitlichen Blühkalender an. Sitzmöglichkeiten gestalten wir so, dass sie Gespräche fördern, und wir bieten Orte wie den Nachbarschaftstisch, an dem pro Neubau mindestens zehn Personen aus der Nachbarschaft zusammenkommen können.] ✓

An alle denken und alle beteiligen

[Um die verschiedenen Bedürfnisse kennen und berücksichtigen zu können, setzen wir einerseits auf entsprechende Planung, aber auch auf Beteiligung der Anwohner:innen. Das schlägt sich in verschieden gegliederten Flächen zur privaten, halböffentlichen oder öffentlichen Nutzung nieder. Zur Sicherheit tragen überschaubare Freiflächen bei, mit eindeutigen, gut lesbaren Orientierungsschildern und ausreichender



Beleuchtung. Bei unseren Anlagen achten wir darauf, sie sicher, sauber und attraktiv zu halten. Sie sollen allen zugänglich sein, daher planen wir kurze Wege und halten sie barrierefrei.

Mehr zur Beteiligung im → [Kapitel Kieze](#)] ✓

Barrierefrei und für alle Generationen

[Die HOWOGE stellt sich dem demografischen Wandel und den vielfältigen Bedürfnissen der Mieter:innen. Denn viele von ihnen sind über 65 Jahre alt – Tendenz steigend. Im persönlichen Kontakt mit den Mieter:innen zeigt sich, dass ein Großteil der über 65-Jährigen als Wohnform im Alter das Leben in den eigenen vier Wänden mit ambulanter Versorgung bevorzugt. Daher passt die HOWOGE ihr Angebot vorausschauend an und trägt dazu bei, dass ihre Mieter:innen möglichst lange selbstständig bleiben. Alle unsere Neubauten gestalten wir seniorenfreundlich. Das bedeutet, dass die Wohnungen über einen barrierefreien Zugang, altersgerechte Einbauten oder einen rollstuhlgerechten Zuschnitt verfügen.

Auch Höfe und andere Freiflächen gestalten wir so, dass die ältere Generation sich darin ebenfalls wohlfühlt. Im Quartierszentrum „Am Tierpark“ bieten wir zum Beispiel Beratung zu ambulanter Pflege – auch bei Demenz – sowie zum Hausnotruf. Und in unseren 2018 fertiggestellten Neubauten in der Dolgenseestraße gibt es eine Tagespflegeeinrichtung.] ✓

Wohnen im Alter digital unterstützen

So lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben und sich bei Bedarf in professionellen Händen wissen – wir fragen uns, wie das am besten umgesetzt werden kann. Inwiefern könnten Smarthome-Lösungen und virtuelle Angebote hierbei unterstützen? Anhand eines interdisziplinären Projektteams wird dies im Innovationsfondsprojekt → „[Virtuell betreutes Wohnen](#)“ erforscht. Mit dabei sind die Krankenkassen BKK VBU, DAK-Gesundheit und BAHN-BKK, die SOPHIA Berlin GmbH, die PHILIPS GmbH Market DACH und die Charité-Universitätsmedizin Berlin. Untersucht werden Kombinationen aus technischer Betreuung und persönlicher Fürsorge für eine Rund-um-die-Uhr-Versorgung für ältere Menschen in den eigenen vier Wänden. Die Ergebnisse einer 2021 durchgeführten Akzeptanzbefragung der Charité zeigen eine positive Einstellung gegenüber den digitalen Gesundheitstechnologien. Die älteren Menschen hoben besonders die Möglichkeit hervor, länger in den eigenen vier Wänden wohnen zu können (61%) und im Notfall nicht alleingelassen zu sein (67%).

Barrierearme Wohnungen im Neubau*

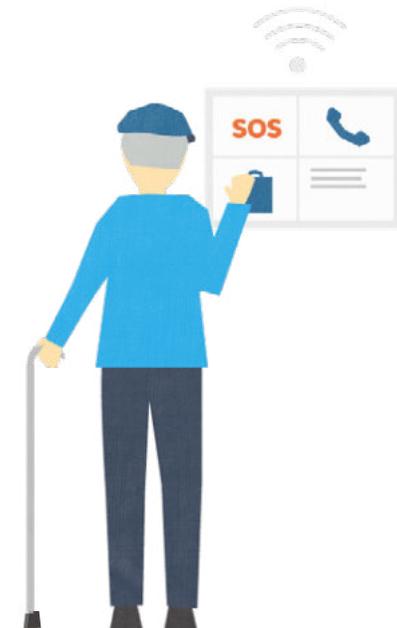
	2021	2020	2019
Gesamt	517	1.020	1.092
in % aller Neubauten	100	100	100

Barrierearme Wohnungen im Bestand*

	2021	2020	2019**
Gesamt	5.143	5.013	4.616
in % des Gesamtbestandes	8,6	8,4	7,9

* Definition Barrierefreiheit gemäß § 51 BauO Berlin

** 2019 erfolgte eine Neubewertung der Bestände hinsichtlich der Merkmale barrierearm und barrierefrei.





Mit neuen Ideen für unseren Bestand

Mit neuen Ideen für den Bestand wollen wir ökologische und soziale Herausforderungen meistern. 2021 haben wir die ersten Bestandsgebäude mit Photovoltaikanlagen ausgestattet. Gleichzeitig haben wir die Möglichkeiten der Kommunikation mit unseren Mieter:innen erweitert, um ihre Zufriedenheit weiter sicherzustellen.

Bestandsmodernisierung: Fit für die Zukunft

Sich um über 65.000 Wohnungen zu kümmern ist eine große Aufgabe, der wir uns täglich gerne stellen. Dabei gilt es, den negativen Effekt unserer Bestandsgebäude aufs Klima zu reduzieren und gleichzeitig unsere Mieter:innen mitzunehmen. Deshalb investieren wir mit neuen Ideen in unsere Bestandsgebäude.

Unser Wohnungsbestand im Jahr 2021

Unser Herz schlägt in Lichtenberg – das zeigt sich deutlich bei einem [Blick auf den Stadtplan](#). Über drei Viertel unserer Wohnungen liegen im Bezirk Lichtenberg. Das ist nicht nur historisch gewachsen, es bringt auch eine besondere Verantwortung für die Gegend mit sich. Wie wir diese wahrnehmen, zeigen wir im [Kapitel Kieze](#). Von hier ausgehend wirken wir in die gesamte Stadt.

Denn die HOWOGE ist in ganz Berlin und auch im Umland in Brandenburg vertreten. Mit insgesamt 65.131 Wohnungen gehörten wir auch 2021 zu den größten kommunalen Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland.

Wohnungen im Besitz der HOWOGE



Sanieren und modernisieren

Als die HOWOGE 1990 gegründet wurde, gab es viel zu tun in den landeseigenen Wohnungen im Berliner Nordosten. Seitdem haben wir den gesamten Bestand fast vollständig „durchsaniert“, also in Sachen Energie, Sicherheit und Wohngefühl auf Vordermann gebracht. Das heißt nicht nur, dass alle unsere Wohnungen heute gute Standards bieten, sondern auch, dass wir uns mit Blick auf die wachsende Stadt stärker dem Neubau zuwenden konnten.

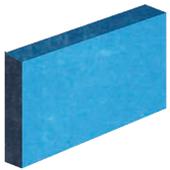
Klar ist aber: Wir sorgen routiniert und ambitioniert dafür, dass unsere Wohnungen modern sind und bleiben. Dazu gehört auch die Instandsetzung bei neu erworbenen Wohnungen – angesichts einiger Zukäufe in den letzten Jahren ein wichtiger Aspekt.

Anteil seit 1990 energetisch voll- bzw. teilmodernisierter Wohnungen (in %)



Nur Gutes verbauen

[Nachhaltige Materialien spielen bei Sanierungen eine große Rolle. Schon in der Planung legen wir fest, dass Materialien so ausgewählt werden, dass in den nächsten 15 bis 20 Jahren keine weiteren Instandsetzungsarbeiten nötig werden. Jedes Bauteil hat eigene Umweltauswirkungen. Deshalb setzen wir bei Sanierungen eine Reihe ökologisch sinnvoller Alternativen zu klassischen Materialien ein. Dazu gehören mineralische Dämmstoffe, energiesparende Beleuchtung, halogenfreie Kabel, Stickoxide bindende Dachziegel und energiesparende Endgeräte.] ✓



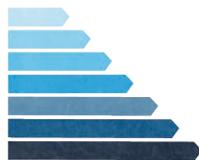
Mineralische Dämmstoffe



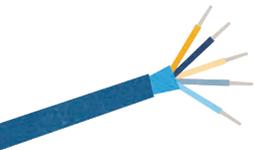
Stickoxide bindende Dachziegel



LED-Beleuchtung



Energiesparende Endgeräte



Halogenfreie Kabel

Modernisierungs- und Instandhaltungsintensität

(Ausgaben für Modernisierung bzw. Instandhaltung eigener Wohnungen in €/Gesamtwohnfläche in m², pro Jahr)

	2021 ✓	2020	2019
Modernisierungsintensität	2,93	1,32	1,73
Instandhaltungsintensität	11,09	12,96	14,01



Mehr sozialer Wohnraum durch Dachaufstockung

In grünen Stadtteil Buch im Berliner Norden kann man nun noch weiter blicken als in anderen Teilen der Großstadt. In der Franz-Schmidt-Straße verbessert sich der Ausblick im kommenden Jahr, denn dort setzt die HOWOGE eine ihrer ambitionierten Dachaufstockungen um. Durch den Anbau von drei neuen Stockwerken entstehen 22 neue Wohnungen, ohne dass zusätzliche Fläche bebaut werden muss. Auch in der Seefelder Straße in Lichtenberg entstehen zwei neue Stockwerke auf einem bestehenden Plattenbau. Gebaut wird in Holzhybridbauweise, um nicht nur mit Flächen, sondern auch mit Materialien nachhaltig umzugehen. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant und für die HOWOGE steht fest – wo Dachaufstockungen machbar und wirtschaftlich darstellbar sind, werden sie auch in Zukunft anvisiert.

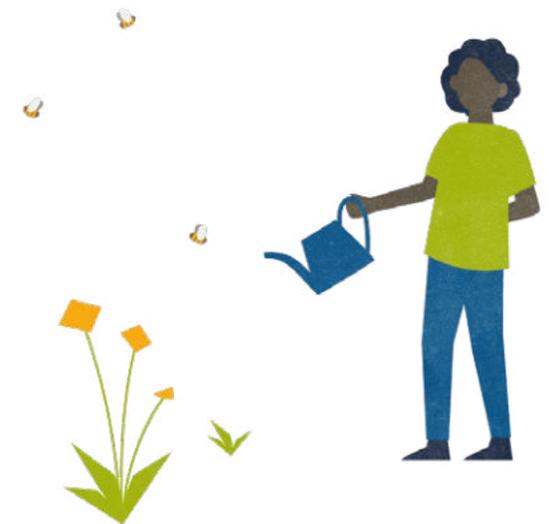
Raum für die Natur

[Zwischen Wohnraum und Naturschutz müssen allzu oft schwierige Abwägungen getroffen werden, dessen sind wir uns bewusst. Aber auch in einer bebauten Stadt braucht es Raum für Grünes. Neben der Begrünung von Dächern kommt es uns besonders darauf an, der Natur auf ungenutzten Flächen Raum zu bieten. In den vergangenen Jahren hat die HOWOGE deshalb testweise Wildblumen- und Naturwiesen sowie Gemeinschaftsgärten eingerichtet. Besonders die Gemeinschaftsgärten zeigen, wie die Nachbarschaft Verantwortung für die Umwelt übernimmt. Gleichzeitig kann die gemeinsam organisierte Gartenpflege den Zusammenhalt stärken. Wir bei der HOWOGE prüfen regelmäßig, wo wir auf ungenutzten Flächen insektenfreundlich pflanzen und bei der Pflege dieser neu geschaffenen Lebensräume auch Mieter:innen einbinden können. Im Jahr 2021 konnten wir gemeinsam mit dem Mieterat und Mieterbeiräten vor Ort sowohl ein neues Projekt zur Vorgartenpflege als auch neue Ansätze für die Bewässerung von Bäumen und Sträuchern ins Leben rufen.] ✓



Das eigene Zuhause beackern

Regionale Lebensmittel werden vielen Menschen immer wichtiger – regionaler als das Beet im eigenen Garten geht es dabei nicht. Diese Möglichkeit bietet das Projekt Ackerpause, das mittlerweile deutschlandweit den Anbau von Obst und Gemüse zu Hause oder im Büro fördert. Auch in Beständen der HOWOGE werden Mieter:innen gecoacht und ausgerüstet, um ihre eigenen Lebensmittel anzubauen. Die HOWOGE fördert das Konzept der „Wohnhöfe“ bislang in der Sophienstraße und der Maximilianstraße und übernimmt die Kosten für Coachings und mehr. Der nächste Wohnhof in der Heinrichstraße ist für das Jahr 2022 schon in Planung. Das besondere Highlight sind die jährlichen Ernten, die meist mit einem nachbarschaftlichen „Erntedankfest“ verbunden werden. Das zeigt: Die Idee kombiniert nachhaltige Landnutzung und Gemeinschaft.



Ressourcen und Emissionen: Weniger verbrauchen für das Klima

Egal ob Klimaneutralität oder Kreislaufwirtschaft, diese großen Schlagworte und Ziele übersetzen wir in ganz konkrete Aufgaben für jede unserer Wohnungen in Berlin. Schritt für Schritt versuchen wir, mehr Transparenz in die Verbräuche zu bringen. Außerdem setzen wir auf sauberen Strom und Energieeffizienz.

Energieprofis für unseren Bestand

[Bei der Versorgung unserer vielen Tausend Mieter:innen mit Heizenergie und Warmwasser sind sowohl Verlässlichkeit als auch Veränderung gefragt. Gebündelt ist die Kompetenz in unserer Tochtergesellschaft HOWOGE Wärme GmbH. Neben der Wärmeversorgung ist sie auch für dezentralen Strom aus Photovoltaikanlagen und Blockheizkraftwerken zuständig.

In ihren Wohnungen können die Mieter:innen natürlich selbst entscheiden, welchen Strom sie kaufen. Ein Fokus unserer Arbeit ist es deshalb, die Gebäude und Geräte darin

so effizient wie möglich zu gestalten. Damit haben wir in den letzten Jahren die Energieverbräuche bereits stark gesenkt. Wir arbeiten auch an technischen Möglichkeiten, mehr über die Verbräuche und Zeiten großer Nachfrage zu erfahren. Davon versprechen wir uns, die Anlagen besser steuern und den Verbrauch weiter optimieren zu können. Dafür setzen wir auch darauf, dass unsere Mieter:innen mit einer bewussten und effizienten Nutzung ihren Teil beitragen. Beim Ziel, die Emissionen durch Energie im Bestand zu senken, müssen wir alle am selben Strang ziehen.]

Energieintensität des Gebäudebestandes*

	2020** <input checked="" type="checkbox"/>	2019	2018
Endenergieverbrauch für Beheizung und Warmwasser in kWh/Gesamtwohnfläche in m ² pro Jahr	101,92***	103,58	107,76

*In den Daten sind die Energieverbräuche für vermietete Wohn- und Gewerbeflächen sowie Flächen in Eigennutzung enthalten.

Bei den Angaben handelt es sich um klimabereinigte Daten.

**Die Zahlen für 2021 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor, da die Abrechnungsperiode erst Mitte 2022 endet.

Sie werden im kommenden Bericht offengelegt.

***Die Daten aus 2020 wurden nachträglich berichtigt.

Ein Klimaziel für alle unsere Gebäude

[Im Einklang mit dem Berliner Klimaschutzprogramm gilt ein ambitioniertes CO₂-Ziel für den Bestand genauso wie für den Neubau: Bis 2035 sollen unsere Gebäude im Bestand nicht mehr als 0,6 t CO₂ pro Wohneinheit pro Jahr verursachen. Wir sind hierbei auf einem guten Weg.

Die Vorgaben der letzten Klimaschutzvereinbarung mit dem Senat für das Jahr 2020 hatten wir bereits übertroffen: Vereinbart war, den CO₂-Ausstoß auf 1,12 t pro Wohnung und Jahr zu senken; wir lagen 2019 schon bei 0,97 t und sind 2020 bei 0,96 t* angekommen.] ✓

Bei uns selbst anfangen

[Unser Klimaziel spricht eine klare Sprache. Übersetzt heißt es, dass wir den Energieverbrauch der HOWOGE-Gebäude bis zum Jahr 2045 auf 77 kWh pro Quadratmeter und Jahr für Raumheizung und Warmwasser begrenzen müssen. Wir wollen dazu sowohl mehr nachhaltige Energieträger nutzen als auch die Energieeffizienz in unseren Beständen steigern. In diesem Zusammenhang haben wir 2021 unter anderem drei Energiezentralen von Erdgas auf Fernwärme umgestellt und fünf Photovoltaikanlagen mit insgesamt rund 450 kWp Leistung errichtet.

In unseren Beständen und der Verwaltung beziehen wir seit vielen Jahren Ökostrom, der klimaneutral hergestellt wird. Auch vom Umzug in unsere neue Konzernzentrale am Stefan-Heym-Platz versprechen wir uns weitere Möglichkeiten, Energie zu sparen. Denn das Gebäude ist nach höchsten Energiestandards errichtet. Natürlich nehmen wir uns auch weiterhin unseren Fuhrpark vor. Im Jahr 2021 haben wir drei Hybrid- und fünf Elektrofahrzeuge angeschafft und dafür drei Benziner verkauft.] ✓

Eine gute Ausgangslage

[Wir können bei diesen hohen Zielen auf eine solide Basis aufbauen. Denn der Bestand der HOWOGE besteht zum großen Teil aus Plattenbauten, die an sich gut in Sachen Verbrauch und Effizienz sind. Durch unsere Maßnahmen konnten wir in den letzten Jahren kontinuierlich sparsamer werden und weniger Treibhausgase ausstoßen, sowohl im ganzen Gebäude als auch heruntergebrochen auf jeden Quadratmeter in jeder Wohnung. Um Verbräuche zu reduzieren, arbeiten wir auch daran, die Energieverbräuche in unseren Beständen zunehmend digital zu erfassen und Haustechnikanlagen zu vernetzen.

Mehr zur Beteiligung im → [Kapitel Neubau](#)] ✓

CO₂-Intensität im Gebäudebestand*

	2020** ✓	2019	2018
in kg CO ₂ /m ² pro Jahr	15,13***	15,42	16,06
in t CO ₂ /Wohneinheit pro Jahr	0,96***	0,97	1,01

*Bei den Emissionen handelt es sich um Emissionen aus Raumwärme und Warmwasser für vermietete Wohn- und Gewerbeflächen sowie Flächen in Eigennutzung. Zur Ermittlung der Emissionen wurden die Verbräuche mit folgenden Emissionsfaktoren multipliziert: 129,3 kg CO₂/MWh für Fernwärme (Quelle: Zertifikat Vattenfall Europe Wärme AG Berlin), 211,0 kg CO₂/MWh für Erdgas (Quelle: Klimaschutzvereinbarung Land Berlin 2010). Bei den Angaben handelt es sich um klimabereinigte Daten.

**Die Zahlen für 2021 lagen bei Redaktionsschluss noch nicht vor, da die Abrechnungsperiode erst Mitte 2022 endet. Sie werden im kommenden Bericht offengelegt.

***Die Daten aus 2020 wurden nachträglich berichtigt.

Mieterstrom im Bestand

[Unser Ziel ist es, auf möglichst vielen Gebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Was für HOWOGE Neubauten bereits Standard ist, damit haben wir 2021 auch im Bestand angefangen: In einem Quartier in Hohenschönhausen haben wir die ersten Mieterstromanlagen auf den Dächern installiert. Insgesamt konnten wir so 200 Mieter:innen CO₂-freien Strom vom eigenen Dach anbieten.

Die Kosten für den Bau der Anlage werden nicht auf die Mieten in den betreffenden Beständen umgelegt. Die Mieter:innen können ihren Stromanbieter nach wie vor frei wählen. Der saubere und günstige Stromtarif trägt also zu einem besseren Klima und einer bezahlbaren Gesamtmiete bei. Das ermöglicht es auch Haushalten mit geringem Einkommen, an der Energiewende mitzuwirken. Dabei fließen die Erfahrungen aus unseren bisherigen Mieterstromanlagen im Neubau auch in unsere Vorhaben im Bestand ein.

Die HOWOGE Wärme GmbH untersucht laufend passende weitere Standorte für Mieterstromanlagen im Bestand. Im Laufe des Jahres 2022 sollen weitere Dächer im Quartier Wartenberg mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Damit bekommen noch mehr Mieter:innen die Möglichkeit, Mieterstrom zu beziehen.] ✓

Müll muss auch gemanagt werden

[Auch bei unserem Abfallmanagement wollen wir schonend mit Ressourcen umgehen und mögliche Umweltbelastungen vermeiden. Für das strategische Vorgehen und die vertraglichen Grundlagen des Abfallmanagements ist das strategische Bestandsmanagement zuständig, für die operative Umsetzung in den einzelnen Beständen das operative Bestandsmanagement.

Beim Abfallmanagement in unseren Wohngebieten beschäftigen wir uns vor allem mit Müll im öffentlichen Raum und mit Mülltrennung. Die Vermüllung in unseren Beständen nimmt stetig zu, insbesondere Sperrmüllablagerungen stellen eine Herausforderung dar. Zudem trennen viele Bewohner:innen ihren Müll nicht korrekt. Um falsch befüllten Tonnen entgegenzuwirken, setzen wir Müllwerker:innen von der Firma ALBA ein. Sie prüfen die Abfalltonnen und trennen den Müll nachträglich. Damit sollen Restmülltonnen eingespart werden. Perspektivisch soll ein übergreifendes Konzept für die HOWOGE erarbeitet werden.

Insgesamt konnten im Jahr 2020 durch das Recycling der Stoffströme Papier, Pappe, Karton und Leichtverpackungen 19.920 t Ressourcen und 2.300 t Treibhausgase eingespart werden (basierend auf statistischen Werten, Quelle: ALBA/Fraunhofer UMSICHT).* Insbesondere bei Neubauten werden zunehmend Unterflurcontainer installiert – das spart Platz und kann der Vermüllung entgegenwirken.



Die Wärmewende im Quartier gestalten

Die Wärmewende ist ein zentrales Themenfeld einer zukünftig klimaneutralen Energieerzeugung und -versorgung in Deutschland. Die HOWOGE beteiligt sich am Forschungsvorhaben KoWa – Wärmewende in der kommunalen Energieversorgung, das in verschiedenen regionalen Clustern technische und sozioökonomische Handlungsfelder der Wärmewende untersucht. Dazu gehört auch ein Quartier der HOWOGE im Stadtteil Karlshorst, bestehend aus fünf Gebäuden, Baujahr 1956, mit insgesamt 153 Wohneinheiten. Zusammen mit der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin und der HOWOGE Wärme GmbH werden verschiedene Wärmeversorgungskonzepte auf der Basis erneuerbarer Energien untersucht. Beispielsweise durch die Wärmeversorgung aus Abwasserwärme könnte es gelingen, die Vorgaben des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms für einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erfüllen – vereinbart mit einer sozialverträglichen Mietenentwicklung.

* Die Werte für das Jahr 2021 liegen erst in der zweiten Jahreshälfte 2022 vor und werden entsprechend im Nachhaltigkeitsbericht 2022 berichtet.

Auch den Bau haben wir im Blick: Gefährliche Abfälle bei Bau- und Sanierungsmaßnahmen beseitigen wir sorgsam. Dazu gehören polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Asbest, künstliche Mineralfaser (KMF) und Hölzer mit Hylotox.

Gemeinsam mit unseren Entsorgungsdienstleistern achten wir auf eine sachgemäße Handhabung und Entsorgung, die transparent über das ZEDAL-System erfolgt. Für die Entsorgung von nicht gefährlichen Abfällen setzen wir die Gewerbeabfallverordnung um.

In den Verwaltungsgebäuden der HOWOGE betreiben wir konsequente Abfalltrennung. Dazu gibt es in den Geschäftsräumen beispielsweise auch Rücknahmeboxen für Marker und Schreibgeräte. Damit führen wir wiederverwendbare Wertstoffe wie Kunststoffe in den Produktkreislauf zurück. Im Jahr 2021 haben wir einen großen Teil der Kommunikation mit Mieter:innen, Partnern und Mitarbeiter:innen digitalisiert (siehe → [S.61](#)). Dadurch konnten wir weiter Papier und Aktenordner einsparen.] ✓

Mit Sicherheit sauberes Wasser

Beim Thema Wassermanagement arbeiten wir eng mit den Berliner Wasserbetrieben zusammen. Wir setzen in unseren Gebäuden Wasserperlatoren ein, um den verantwortungsbewussten Umgang mit der Ressource Wasser zu unterstützen. Mit dem Umzug in die neuen HOWOGE Zentrale am Stefan-Heym-Platz fand intern 2021 eine Umstellung von Plastikflaschen auf Trinkwasserspender statt. Für das Jahr 2022 sollen auch in Wohngebäuden der HOWOGE neue Trinkwasserspender installiert werden, an denen Mieter:innen mit einem Chip gekühltes Wasser abfüllen können – still, medium oder mit Sprudel. Ziel ist es, Mieter:innen das Wasserschleppen zu ersparen und den Kauf von Plastikflaschen zu reduzieren. Ein entsprechendes Pilotprojekt ist für Frühjahr 2022 in der Seefelder Straße 48–50 geplant.

Die HOWOGE konzentriert sich seit Langem darauf, eine gute Wasserqualität sicherzustellen, zum Beispiel durch gesetzeskonforme Legionellenprüfungen. Die Werte lagen an allen Entnahmestellen im zweiten Zyklus 2014 bis 2017 mit 5,80% unter dem Berliner Durchschnitt. Das soll auch so bleiben. Wir haben 2020 entsprechende Maßnahmen getroffen und konnten die geringe Belastung im dritten Prüfzyklus Ende 2020 bestätigen.

131

Neubau-, Sanierungs- bzw. Optimierungsprojekte von Heizungsanlagen

10

Photovoltaikprojekte

10

Messdienstprojekte

Unsere Mieter:innen:

Darum sind wir da

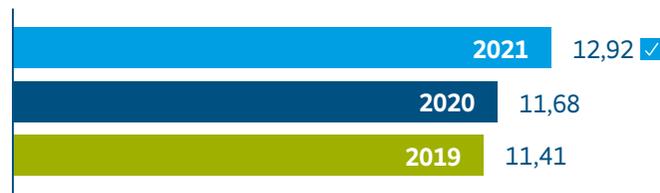
Unser Herzblut fließt in die Arbeit für unsere Mieter:innen. Wir bieten stets ein offenes Ohr und eine helfende Hand. Damit wir verstehen, worauf es ankommt, haben wir Leute vor Ort und fragen nach. Außerdem stehen unsere Türen offen, wenn auch seit dem Ausbruch der Pandemie nicht persönlich, sondern auf digitalem Weg.

Langjährige Mietverhältnisse, geringer Leerstand

[Viele unserer Mieter:innen leben viele Jahre bei uns. Wir wollen dazu beitragen, dass sie sich in unseren Wohnungen und Quartieren wohlfühlen. Der Trend ist dabei erfreulich: In den letzten Jahren stieg die durchschnittliche Dauer der Mietverhältnisse leicht an. Welche Formen der Mitsprache und Beteiligung es bei uns gibt, findet sich im [Kapitel Kieze](#).

Zu unserem Anspruch gehört es auch, dass wir unsere Mieter:innen und den Wohnungsmarkt entlasten wollen. Deshalb soll es möglichst nicht zu Leerständen kommen. Damit sind wir auch erfolgreich – die Vermietungsquote lag 2021 bei 98,7% (2020: 98,2%).] ✓

Durchschnittliche Mietvertragsdauer* (in Jahren)



Mieterfluktuation* (Mietvertragskündigungen (abrissbereinigt)/ Gesamtzahl vermieteter Wohnungen, in %)



*Hierbei ist zu beachten, dass wir bei Ankaufsobjekten nicht den tatsächlichen Vertragsbeginn systemisch erfassen. In diesen Fällen wurde das Datum des Bestandsübergangs als Vertragsbeginn erfasst.

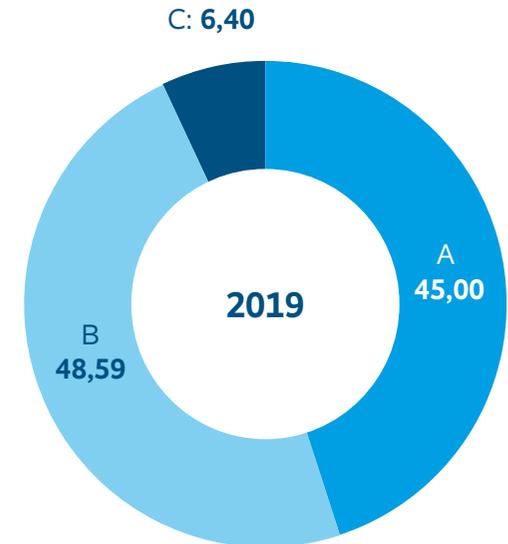
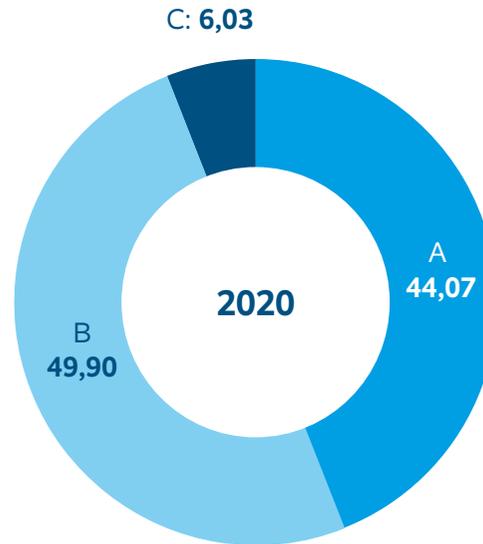
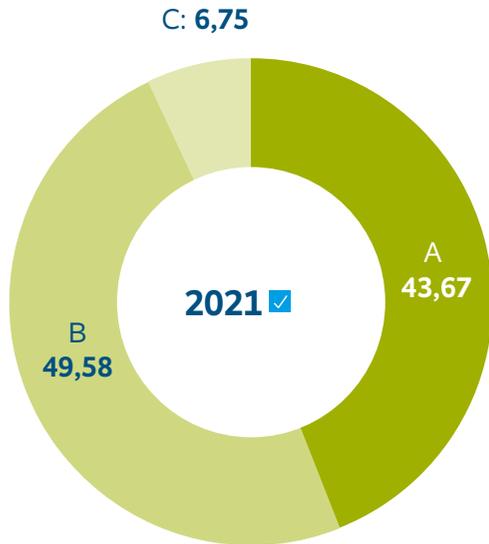
Damit Wohnen bezahlbar bleibt

[Die HOWOGE hat einen klaren Auftrag: die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle. Unsere Anstrengungen zum Klimaschutz und im Neubau können und sollen nicht dazu führen, dass sich Menschen die Mieten nicht mehr leisten können. Deshalb liegen unsere Mieten auch konstant unter dem Berliner Durchschnitt. 2021 lag die Durchschnitts-Ist-Miete im Bestand bei 5,99 € pro Quadratmeter (2020: 5,98 €), bei Erstvermietungen waren es 8,52 € pro Quadratmeter (2020: 9,24 €).

Der Berliner Senat hatte 2020 die Verhandlungen aufgenommen, um die bestehende Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zu ergänzen. Die Ergänzungsvereinbarung trat im April 2021 in Kraft.] ✓

Mietenstruktur

(Wohnungen nach Monatsmiete, in % des Bestandes)



A = % Wohneinheiten unter 5,99€/m², B = % Wohneinheiten zwischen 6,00€ und 7,99€/m², C = % Wohneinheiten über 8,00€/m²

Den richtigen Draht finden

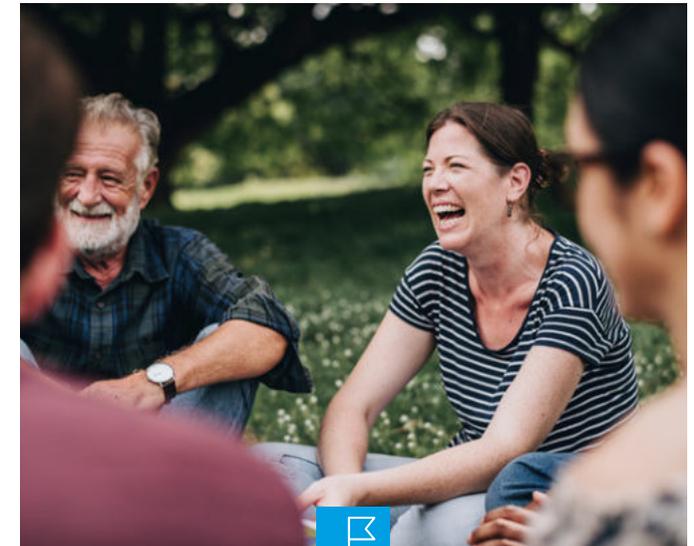
[Auch in der Kommunikation mit unseren Mieter:innen treibt uns das Thema Digitalisierung um. Wie können wir schneller und besser auf die vielen Fragen und Anliegen reagieren, aber auch den persönlichen Kontakt mit unseren Mieter:innen halten? Diesen Spagat schaffen wir, indem wir auf vielen Wegen erreichbar sind. Zentral dafür sind unsere fünf Kundenzentren und unser Servicebüro in Berlin-Buch – aber auch digitale Kanäle, die wir ausbauen.

Wir sind erreichbar über die Kundenzentren, die Website der HOWOGE, spezielle Hotlines wie die unseres sozialen Managements und des technischen Kundendienstes sowie über soziale Netzwerke. Durch unsere Mieterbeiräte und Mieterräte sind wir eng mit den Mieter:innen in Kontakt. 2021 wurde der Mieterbeirat Alt-Lichtenberg neu etabliert und der Mieterbeirat Frankfurter Allee Süd neu gewählt. Auf besondere Fragen mit allgemeinem Interesse erhalten Mieter:innen in unserem Mietermagazin „mieteinander“ in der Rubrik „Mieterfrage“ Antworten von HOWOGE-Expertinnen und -Experten. Die Mieterzeitung kann jetzt auch digital bezogen werden. Dadurch sollen perspektivisch Druck, Papier, Verteilaufwand und Kosten gespart werden. Es wurde ein Aufkleber zur Platzierung auf dem Briefkasten ausgegeben, mit dem Mieter:innen signalisieren können, dass sie das Magazin online lesen und nicht mehr die gedruckte Version beziehen möchten. Damit Anfragen schneller bei den richtigen Ansprechpartner:innen bei uns im Haus ankommen und bearbeitet werden können, haben wir den Eingangsweg der Mieterpost digitalisiert.

Intern wollen wir die Bearbeitung durch unser neues Dokumentenmanagementsystem vereinfachen (siehe → [S.61](#)). Dies bringt viele Vorteile mit sich, zum Beispiel lassen sich Dokumente über die neue Schlagwortsuche finden und sich wiederholende Prozesse werden automatisiert angestoßen. Außerdem erleichtert das System intern den Zugriff auf das digitalisierte Archiv.] ✓

Feedback durch Mieterbefragungen

[Wir setzen nicht nur auf selbstständige Rückmeldungen, wir fragen auch nach. Seit Jahren führen wir regelmäßig Mieterbefragungen durch. Dabei unterscheiden wir zwischen Mieter:innen im Neubau und solchen im Bestand. Wir wollen wissen, wie zufrieden sie mit der Wohnung, dem Wohnumfeld und unserem Service sind. 2021 haben wir weiter daran gearbeitet, für die HOWOGE ein bereichsübergreifendes Qualitäts- bzw. Kundenzufriedenheitsmanagement aufzubauen. Zukünftig wollen wir noch anlassbezogener in der Befragung unserer Mieter:innen vorgehen. Unser Ziel ist es, mehr über die Bedürfnisse unserer Kundinnen und Kunden zu erfahren, um mit passenden Serviceangeboten reagieren zu können.] ✓



Erster HOWOGE-Mieternachmittag

2021 fand der erste HOWOGE-Mieternachmittag statt. Wir haben ihn im Wohngebiet Mahlower/Glienicker Straße in Köpenick durchgeführt, um verschiedensten Anliegen persönlich zu begegnen. Ziel des Events war es, mit den Mieter:innen vor Ort in Kontakt zu treten. Die Mieter:innen konnten ihre Ideen für den Kiez mitteilen und Fragen zum Mietverhältnis stellen. Mitarbeiter:innen der HOWOGE waren vor Ort und beantworteten Fragen der Mieter:innen. Events wie der Mieternachmittag sollen das nachbarschaftliche Zusammenleben erleichtern. Wir wollen das Format 2022 ausweiten, da uns zurückgemeldet wurde, dass dieser persönliche Austausch für alle Beteiligten sehr wertvoll war.

Persönlich vor Ort

[Wie bei den meisten Dingen im Leben ist auch bei guter Kommunikation die richtige Balance entscheidend – in unserem Fall zwischen effizientem und gutem Service auf der einen Seite und einer persönlichen, menschlichen Beziehung auf der anderen. Deshalb setzen wir auch weiterhin auf Ansprechpersonen vor Ort, in unseren fünf Kundenzentren und unserem Servicebüro in Berlin-Buch. Aufgrund der Corona-Pandemie konnte 2021 die persönliche Beratung vor Ort nur eingeschränkt stattfinden. Als Alternative konnten die Mieter:innen via Telefon und E-Mail mit den Kundenzentren kommunizieren. Für die Zukunft ist geplant, dass persönliche Beratung in den Kundenzentren nach Terminabsprache stattfindet. Neben den Kundenzentren sind in den Kiezen 135 Hausmeisterinnen und zusätzlich 34 mobile Hausmeister:innen unterwegs. Daneben unterstützen 25 Kiezhelfer:innen die Menschen im Alltag. In einigen HOWOGE-Gebäuden sind auch Concierges vor Ort, derzeit sind es 61. Nicht zuletzt wollen wir auch die diversen lockeren Begegnungsmöglichkeiten wie Mieterevents in unseren Kiezen und Quartieren wieder durchführen.

Mehr zur Beteiligung im → [Kapitel Kieze](#)] ✓

135

Hausmeister:innen

34

Mobile Hausmeister:innen

25

Kiezhelfer:innen

61

Concierges





Mit Engagement im Kiez

Mit Engagement im Kiez wollen wir unsere Quartiere für Menschen jeden Alters und jeder Herkunft lebenswert machen. Nachbarschaftliche Strukturen zu stärken und zielgerichtet auf Handlungsbedarfe vor Ort einzugehen – das treibt uns bei unserer Arbeit an.

Beteiligung und Dialog: Immer im Austausch

Gemeinsam erreichen wir mehr. Deshalb setzen wir auf Dialog bei unseren Vorhaben. Denn wir haben viel vor, um die Entwicklung unserer Quartiere noch nachhaltiger zu gestalten. Von besserer Infrastruktur bis hin zu sozialem Engagement sind wir vielfältig in den Kiezen aktiv. Dazu gehört, dem Gegenüber zuzuhören und Neues im Austausch miteinander zu entwickeln.

Partner und Netzwerk

[Wir sind langfristig nur erfolgreich, wenn wir mit unseren Stakeholdern zusammenarbeiten. Daher richten wir unsere Aktivitäten auch an deren Erwartungen und Bedürfnissen aus.

Dazu gehören vor allem die folgenden Gruppen:

- Land Berlin (Senatsverwaltungen)
- Parlamente (Bundestag, Abgeordnetenhaus Berlin und deren Abgeordnete)
- Bezirks- und Lokalpolitiker:innen
- Behörden (z. B. Wohnraumversorgung Berlin AÖR)
- Branchenverbände (BBU, GdW etc.)
- Investoren
- Stadtgesellschaft (Bürgerinitiativen, lokale Vereine etc.)
- Mieterrat und Mieterbeiräte
- Institutionen und öffentliche Einrichtungen wie Stadtteilzentren, Schulen und Bibliotheken



Mit diesen Kernanspruchsgruppen sind wir im Dialog und vertiefen diesen. So verstehen wir besser, was von unserem ökonomischen, sozialen und ökologischen Handeln erwartet wird. Dazu nutzen wir zum Beispiel Beteiligungsplattformen, die wir über die letzten Jahre aufgebaut haben, angefangen vom Stakeholder-Dialog 2015 bis zu einer umfassenden Stakeholder-Befragung 2020, anhand derer wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt haben (siehe → [S. 8](#)). Auch unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung dient dem Dialog mit unseren Partnern. Unseren Nachhaltigkeitsbericht aktualisieren wir jährlich, bleiben im Austausch zum Status quo und bilden Fortschritte auf unserem Weg in eine nachhaltigere Immobilien- und Wohnungswirtschaft ab.] ✓

Unseren Mieter:innen eine Stimme geben

Eine gute Kommunikation und der Kontakt zu unseren Mieter:innen sind uns wichtig und wir arbeiten stets daran, diesen Dialog weiter zu fördern. Unsere fünf Kundenzentren und ein Servicebüro dienen als direkte Ansprechmöglichkeit für unsere Mieter:innen. Beim Austausch mit den Mieter:innen unterstützt uns zusätzlich die Arbeit von Mieterrat und Mieterbeirat. Der Mieterrat ist eine gewählte Interessenvertretung unserer Mieter:innen und in jedem der landeseigenen Wohnungsunternehmen vorhanden. Er ist entsprechend dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Berlin) eingerichtet und quartiersübergreifend aktiv. Er entsendet ein stimmberechtigtes Mitglied sowie einen Gast ohne Stimmrecht in den Aufsichtsrat der HOWOGE und entscheidet so auf Unternehmensebene mit. Über den Rat können die Mieter:innen und ihre Interessen berücksichtigt werden, zum Beispiel bei Investitionsentscheidungen für Neubauvorhaben, bei der Unternehmensplanung und grundlegenden strategischen Fragen sowie bei Fragen der Quartiersentwicklung. Der Mieterrat tagt regelmäßig, derzeit mindestens monatlich.

Noch näher vor Ort angebunden sind die Mieterbeiräte. Sie führen Veranstaltungen für Mieter:innen durch und bieten Beratung an. Derzeit gibt es sieben Mieterbeiräte. 2021 wurde der Mieterbeirat Alt-Lichtenberg neu etabliert und der Mieterbeirat Frankfurter Allee Süd neu gewählt.

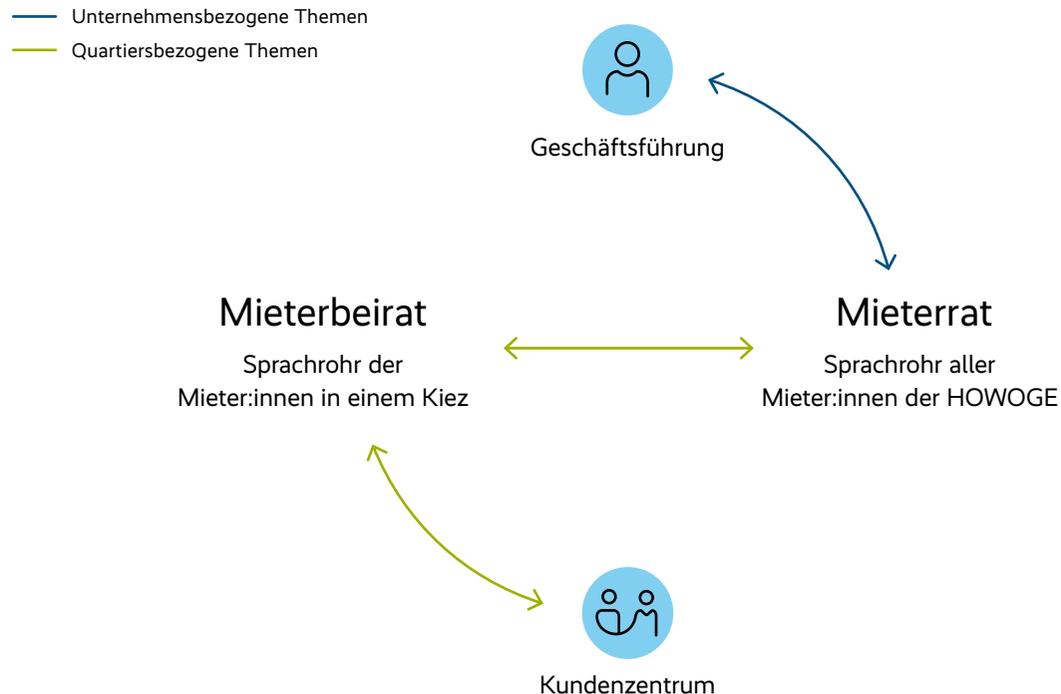
Zwischen Mieterrat und den Mieterbeiräten wurde eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Diese dient der Vernetzung und dem Informationsaustausch. An den Konferenzen von Mieterrat und Mieterbeirat nimmt die HOWOGE aktiv teil. 2021 haben wir in enger Abstimmung mit den Schwestergesellschaften die Vorbereitungen für die Mieterratswahl 2022 begonnen.

Mehr Informationen gibt es hier: → [Der HOWOGE-Mieterrat](#) und → [die HOWOGE Mieterbeiräte](#)

Einfluss auf Vorhaben und Leben im Kiez ermöglichen

Die Mieterbeiräte sind von den Mieter:innen gewählte quartierspezifische Vertretungen. Sie vertreten Mieterinteressen im Alltag, unterstützen bei Fragen an das Kundenzentrum oder schlichten Nachbarschaftsstreitigkeiten und fördern so das Zusammenleben in ihrem jeweiligen Kiez. Dazu verpflichten sich die ehrenamtlichen Beiräte den → [Leitlinien für Mieterbeiräte](#). Diese sind die Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Werten wie Toleranz und Solidarität unabhängig von der Herkunft. Das Wahlverfahren wird durch eine Wahlordnung geregelt.

Quartiersanliegen und Unternehmensführung verbinden – HOWOGE Mieterbeirat und Mieterrat



Partizipation im Wohnungsbau

Jedes Neubauvorhaben in der unmittelbaren Nachbarschaft bedeutet für die Anwohner:innen eine Veränderung des Wohnumfelds. Der Austausch mit ihnen und anderen Stakeholdern ist uns wichtig. Daher binden wir bei Neubauvorhaben Beteiligte partizipativ ein, um gemeinsam möglichst lebenswerte, zukunftsfähige Nachbarschaften und Quartiere zu erhalten und neu zu schaffen. Die Einordnung der informellen Partizipationsverfahren in eine Beteiligungsstufe wie auch Art und Umfang des Partizipationsprozesses erfolgen projektspezifisch.

Beim Dialog mit den Anwohner:innen orientieren wir uns an den in der Dialog-Reihe „Partizipation im Wohnungsbau“ entwickelten Leitlinien, die wir 2017 mit den anderen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften festgelegt haben. Hierzu haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und die HUMBOLDT-VIADRINA Governance Platform 2021 eine Zwischenbilanz gezogen und veröffentlicht. Das Ergebnis: Die Leitlinien wurden im Evaluationsbericht als gelungener „Schritt in die richtige Richtung“ bewertet. Sie sind wirksam, verleihen der Partizipation Struktur, bringen Verlässlichkeit in die Verfahren und erhöhen die Transparenz. Ihre sehr gute Verständlichkeit und ihre Praktikabilität werden geschätzt. Das Vertrauen in Beteiligungsprozesse der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften ist so in den letzten zwei Jahren deutlich gestiegen. 2021 haben wir im Zuge von Neubauvorhaben vielfältige Beteiligungsformate angeboten, wobei wir pandemiebedingt verstärkt auf digitale Austauschformate und Printmaterialien gesetzt haben.

Mehr Informationen gibt es hier:

→ [Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau](#)



Beteiligungsverfahren Wiecker Straße – gemeinsam die Nachbarschaft gestalten

Die HOWOGE plant einen Neubau mit bezahlbarem Wohnraum in der Wiecker Straße 8, 10 – auf einem Grundstück, das bisher für einen Nachbarschaftsgarten genutzt wird. Um über das Neubauvorhaben zu informieren und den Nachbarschaftsgarten auch in Zukunft größtmöglich im Interesse der Nutzer:innen des Gartens zu erhalten, haben wir gemeinsam mit dem Planungsbüro gruppe F das Beteiligungsverfahren „Freiraum Wiecker Straße“ durchgeführt. Über einen Zeitraum von mehreren Monaten hinweg wurden in unterschiedlichen Beteiligungsformaten wie einer Online-Beteiligung und Gartenwerkstätten kooperativ Lösungen erarbeitet. Hierbei nutzen wir unterschiedliche niedrighschwellige und zielgruppenorientierte Methoden, sowohl digital als auch vor Ort im Nachbarschaftsgarten. Im nächsten Schritt wird die HOWOGE die Ergebnisse auf ihre Umsetzbarkeit hin prüfen und die Beteiligten über den weiteren Verlauf informieren. Die Umsetzung der Neuorganisation soll in Teilen in gemeinschaftlichen Workshop-Tagen im Frühjahr 2022 erfolgen.

Zusammenleben in den Quartieren: Im Alltag aufeinander bauen

Egal in welchem Alter, egal welcher Herkunft: Wir wollen, dass alle Bewohner:innen zufrieden, sicher und in einem guten nachbarschaftlichen Umfeld wohnen können. Dazu haben wir unsere Quartiere analysiert, uns in unseren sogenannten Quartierssteckbriefen genau angesehen, wo wir gerade stehen, und überlegt, wie das Zusammenleben in Zukunft aussehen könnte. Was sich bewährt hat, soll beibehalten werden, aber wir wollen uns auch verbessern, weiterentwickeln und neue Wege gehen. So können wir nah dranbleiben an den Bedürfnissen unserer Mieter:innen, für sie da sein und sie wo nötig unterstützen.

[Wir bei der HOWOGE sind uns bewusst, dass wir eine besondere Verantwortung tragen, die wachsende und sich verändernde Stadt Berlin mitzugestalten. Seit vielen Jahren engagieren wir uns bereits gesellschaftlich und entwickeln unsere Quartiere mit dem Ziel, möglichst lebenswerte Nachbarschaften zu erhalten und neu zu schaffen. Die HOWOGE erfüllt damit als kommunale Wohnungsbaugesellschaft ihren Auftrag, der im Gesellschaftsvertrag festgeschrieben und im Leitbild des Unternehmens nachzulesen ist. Dieses gesellschaftliche Engagement wird besonders sichtbar in der Arbeit unseres sozialen Managements und der HOWOGE-Kundenzentren.

Unsere Ziele:

- Stabile, lebenswerte, attraktive und zukunftsfähige Wohnquartiere schaffen
- Zusammenhalt unter den Bewohner:innen sowie zwischen Institutionen und Netzwerken stärken
- Nachbarschaftliches Miteinander und die Berliner Mischung fördern
- Beschwerden von Mieter:innen und nachbarschaftliche Konfliktfälle reduzieren
- Angebote für Mieter:innen ausweiten

Unser Vorgehen:

- Wir unterstützen Partner in Form von Kooperationen und Spenden in unseren Wohnquartieren.
- Wir realisieren – wo notwendig – eigeninitiierte Nachbarschaftsprojekte.
- Wir bieten Unterstützung und Beratung insbesondere für die Mieter:innen mit Hilfebedarf.] ✓

Quartiersentwicklung auf unsere Art

[Wir wissen viel über unsere Kieze. In den letzten Jahren haben wir begonnen, dieses Wissen systematisch zusammenzuführen, zum Beispiel mithilfe eines sozialen Scoring-Modells und unserer sogenannten Quartierssteckbriefe, im Rahmen derer wir unsere Quartiere untersucht und analysiert haben. Diese Instrumente helfen uns, die Bedürfnisse verschiedener Nachbarschaften abzubilden. So können wir zielgerichtete Maßnahmen im Kiez gestalten.

Nachdem wir 2020 die Instrumente neu aufgesetzt hatten, ging es 2021 vordergründig um eine Verstetigung unserer sozialen Quartiersanalyse. Dabei blicken wir jedoch nicht nur auf statistische Daten, sondern beziehen unsere Mitarbeiter:innen in den Kundenzentren ein, wenn es um die Bewertung der Entwicklungen vor Ort geht. Ihre Erfahrungen und Einschätzungen vervollständigen die Analyse des Handlungsbedarfs in unseren Quartieren. In gemeinsamen Quartiersrunden legen wir die Leitlinien unserer sozialen Quartiersentwicklung für das jeweils kommende Jahr fest.



Beispielhaft für unsere Quartiere in Lichtenberg haben wir 2021 zudem externe Expert:innen zu ihrer Sicht auf die Sozallage befragt. So konnte eine weitere Analyseebene in die entsprechenden Steckbriefe integriert werden. Diese Stakeholder-Dimension soll zukünftig noch stärker ausgebaut werden.

Neben dieser strategischen Arbeit haben wir uns operativ intensiv mit verschiedenen Wohngebieten auseinandergesetzt, in denen es Handlungsbedarf gibt. Dabei wurde deutlich, dass jede Wohngegend individuell zu betrachten ist. Projekte, die an einem Standort funktionieren, müssen dies nicht an einem anderen tun. Daher ist für uns der Austausch mit Akteur:innen in den Kiezen wichtig. Nur so können wir ein starkes Netzwerk knüpfen, das uns hilft, auf Entwicklungen zu reagieren.

So haben wir zum Beispiel für das Wohngebiet Mahlower/Glienicker Straße in Köpenick einen monatlichen Jour fixe eingerichtet, den Müllwerkereinsatz optimiert, einen Quartiersläufer fest installiert, ein Vermietungskonzept erarbeitet, einen Ortstermin mit dem Bezirksbürgermeister Oliver Igel durchgeführt und einen Mieternachmittag veranstaltet.] ✓

Angebote für Erleichterungen im Alltag

Manchmal braucht es etwas mehr als Hilfe unter Nachbarn. Deshalb gehören zu unserem Mieterservice auch die Kiezhelfer:innen. Ihre helfende Hand ist ein kostenloses Angebot unserer Tochtergesellschaft, der HOWOGE Servicegesellschaft, für unsere Mieter:innen.

Das ist gerade für ältere und hilfsbedürftige Bewohner:innen wichtig, die ein paar unterstützende Hände gebrauchen können, sei es beim Anbringen der Gardinenstange oder beim Möbelrücken, bei kleinen Reparaturen, beim Einkaufen oder beim Gang zu Ärzt:innen oder Behörden.

Impulse aus unseren Kiezen aufgreifen

Wir wollen nicht nur vorgeben, was gemacht wird. Wir verstehen uns vielmehr als Möglichmacher für Initiativen, die aus dem Kiez kommen. Gemeinnützige Organisationen und Einrichtungen in den Kiezen können sich bei uns um eine Förderung bewerben. Damit die Entscheidungen fair und nachvollziehbar sind, gibt es einen klaren Prozess für die Antragstellung, der transparent und nachvollziehbar auf unserer → [Website](#) dargestellt ist. Aber auch die Projekt-evaluation kommt nicht zu kurz. Jeder Kooperationspartner muss ein entsprechendes Projektfazit einreichen, das die Basis bildet für Rückschlüsse genereller Art und gegebenenfalls für weitere gemeinsame Aktionen. Wir wollen damit unsere Quartiere gut in die Bezirke einbetten und über sie hinaus wirken.



Für unsere jüngsten Mieter:innen: Kinder und Jugendliche

Viele unserer Kooperationen, Partnerschaften und Aktionen sind speziell auf Kinder und Jugendliche ausgelegt oder für sie organisiert. Vor allem während der immer noch anhaltenden Pandemie wollen wir mithelfen, ihnen ein Stück weit Normalität zu ermöglichen. Auf zwei Projekte sind wir besonders stolz: zum einen auf unsere Partnerschaft mit PIA OLYMP, einem Sport-, Bewegungs- und Kommunikationszentrum für Mädchen, junge Frauen, Trans- und Interjüngliche, und zum anderen auf unsere Kooperation mit CABUWAZI, dem chaotisch-bunten Wanderzirkus für Kinder. Beide Projekte wirken in den Wohngebieten der HOWOGE und werden mit finanziellen Mitteln der HOWOGE gefördert.

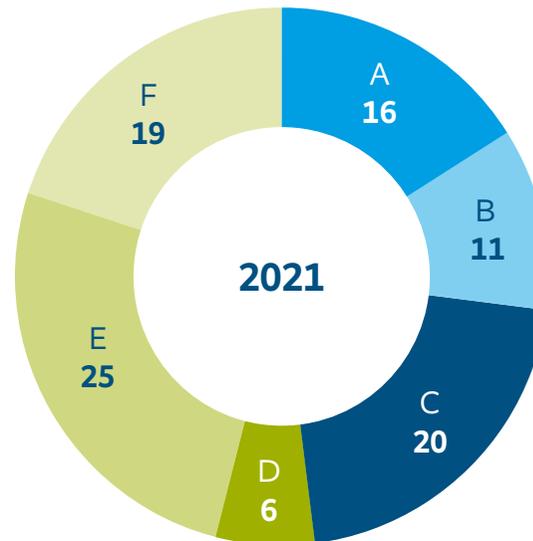
Soziales Engagement: Gemeinschaft fördern

Seit jeher unterstützt die HOWOGE Projekte und Initiativen, die sich in den Kiezen für ein gutes Miteinander, sozialen Ausgleich und lebenswerte Wohnquartiere starkmachen. Auch das Jahr 2021 war durch die Corona-Pandemie geprägt. Gemeinsam mit unseren Partnern vor Ort konnten wir auf die neuen Herausforderungen reagieren.

Unterstützung für soziale Projekte

[Grundsätzlich ist die HOWOGE bei ihrem sozialen und gesellschaftlichen Engagement in sechs Feldern aktiv: Bildung, Forschung, Kultur, Ökologie, Soziales und Sport. Über die Hälfte der Fördermittel kam 2021 Projekten im Bereich Soziales zugute, ganz im Trend der Vorjahre.]

Unser Engagement (Anzahl von Projekten)



2,5 Mio. €

Investment in gesellschaftliches Engagement

A = Bildung:	16
B = Forschung:	11
C = Kultur:	20
D = Ökologie:	6
E = Soziales:	25
F = Sport:	19

Projekte gesamt: 97

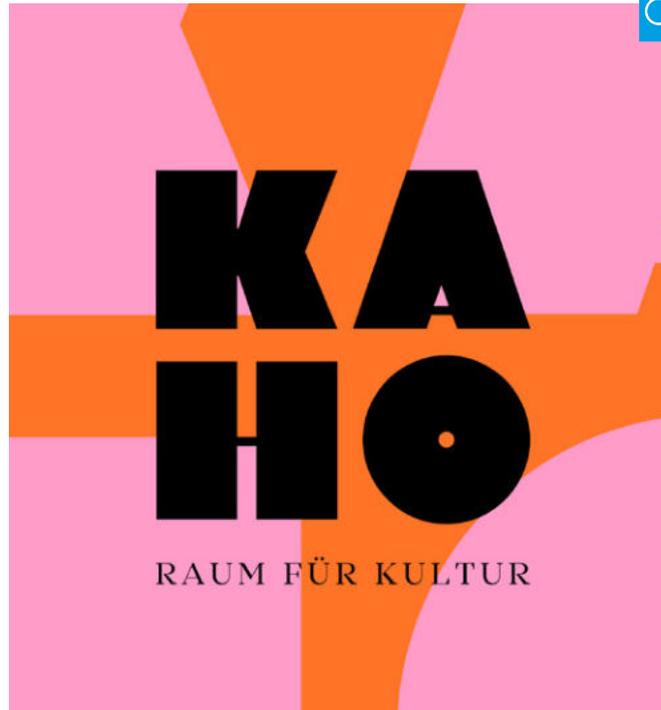
Zuverlässiges Engagement im Jahr 2021

Unser Ansatz, ein verlässlicher und langfristiger Partner zu sein, hat sich auch im Jahr 2021 bezahlt gemacht. Auch wenn zahlreiche Veranstaltungen und Aktionen wieder nicht wie geplant stattfinden konnten, war das Engagement vieler Akteur:innen ungebrochen. Insgesamt 97 Initiativen und Institutionen erhielten eine Unterstützung durch die HOWOGE.

Ob zur Förderung des aktiven Breitensports wie beim Hohenschönhausener Gartenlauf in Wartenberg, der mit neuem Hygienekonzept wieder stattfinden konnte, oder zur Bildungsförderung durch Einrichtung einer Lesecke im Nachbarschafts- und Familienzentrum von Kiek in Marzahn – das breite Spektrum an zielgerichteten Angeboten hat geholfen, den Zusammenhalt untereinander wieder zu stärken. Zusammengerechnet belaufen sich die Investitionen ins gesellschaftliche Engagement auf über 2,5 Millionen €. Auf kreative und unkomplizierte Art und Weise haben unsere Partner Wege geschaffen, um gerade jetzt für die Menschen da zu sein.

Angebote für draußen und drinnen

Unter den zahlreichen Kunst- und Kulturprojekten, die mehr Musik, Kreativität und kulturellen Austausch in die Kieze brachten, waren diejenigen der Stiftung Stadtkultur 2021 ein Highlight. Das Interimsprogramm um das ehemalige Theater Karlshorst zog Gäste aus der ganzen Stadt an. Aber auch die Bildungsprojekte der Stiftung, etwa die KinderUni Lichtenberg oder ein Projekt zur Stärkung der digitalen Medienkompetenz von Senior:innen, waren gut besucht. Die von der HOWOGE gegründete Stiftung wirkt in den Wohngebieten des Unternehmens und lädt zielgruppenübergreifend zu neuen Formaten und Aktionen ein.



Neubeginn für historischen Kulturstandort

Das Interimsprogramm der Stiftung Stadtkultur im und um das ehemalige Theater Karlshorst lockte im vergangenen Jahr mit 62 Kulturveranstaltungen rund 1.600 Besucher:innen zum → [KAHO – Raum für Kultur](#). Ziel des Interims 2021 war es, das ehemalige Theatergebäude vor Beginn des voraussichtlich bis 2025 andauernden Umbaus wieder zum Leben zu erwecken, unterschiedliche Veranstaltungsformate zu testen und eine Beteiligung der Bürger:innen mit künstlerischen Mitteln zu ermöglichen. Die Stiftung Stadtkultur konnte den Spielbetrieb während der entspannteren Corona-Situation im Sommer aufnehmen und bis zur erneuten Verschärfung der pandemiebedingten Einschränkungen Tanzstunden, Filmvorführungen, Performances, Lesungen, Workshops und Konzerte anbieten. Den größten Anklang fanden die Veranstaltungen für Kinder und Jugendliche, die restlos ausverkauft waren.

Nachhaltige Infrastruktur: Kurze Wege im Kiez

Mal kurz um die Ecke gehen und was besorgen – das soll für unsere Mieter:innen selbstverständlich sein. Daher achten wir auf die richtige Mischung im Kiez: kleine Läden, Cafés, Frisörsalons oder die Arztpraxis ums Eck. Dafür wollen wir bei der HOWOGE in unseren Quartieren sorgen, indem wir in der Stadt weiter bauen und passende Objekte ankaufen. Was unsere Kieze jedoch attraktiv macht, sind schöne, grüne Treffpunkte, an denen man sich draußen gern aufhält. Bei der Entwicklung gehen wir in den Spagat zwischen zukunftsweisend und kosteneffizient – und behalten dabei das Ziel der Nachhaltigkeit fest im Blick.

Das Wichtigste vor Ort haben

[Berlin wächst und Wohnraum wird knapp. Die HOWOGE leistet nicht nur durch Neubau einen Beitrag zur Besserung; wir sehen den ganzen Kiez und was ein Quartier der Zukunft ausmacht. Dabei verbinden wir bestehende Nutzungen oder Infrastruktur und denken in die Höhe. Denn die Art und Weise, wie wir in Städten zusammenleben, verändert sich ebenso wie die stadtplanerischen Antworten darauf. Wir finden, es sollte leichter werden, Wohnen und Arbeiten zu verbinden und alltägliche Besorgungen rund ums Zuhause zu erledigen. Das sieht auch der → [Stadtentwicklungsplan 2030](#) des Berliner Senats vor, der großen Wert auf Gewerbeflächen legt. In unseren Kiezen wollen wir diese „Stadt der kurzen Wege“ jetzt schon leben – und denken dabei vor allem an unsere Mieter:innen. Denn bei der gewerblichen Vermietung entscheiden wir uns für das, was vor Ort wirklich gebraucht wird. Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie haben wir uns deswegen zum Ziel gesetzt, mittelfristig in allen unseren Quartieren einen quartiersdienlichen Gewerbemix bereitzustellen.

Im Jahr 2021 haben wir im Neubau fünf und im Bestand 28 Vermietungen an soziale Träger getätigt. Im Neubau sind zusätzlich drei Vermietungen an Kitas erfolgt. Die Gesamtzahl der an soziale Träger vermieteten Wohneinheiten stieg bis zum Jahr 2021 auf 526 an.



Bei der Frage, wie unsere Gewerbeflächen genutzt werden, achten wir auch auf soziale Aspekte. Daher vermieten wir nach Möglichkeit an soziale Einrichtungen und Kitas und werden damit sowohl unserem sozialen Auftrag als auch dem → [Berliner Modell zur kooperativen Baulandentwicklung](#) gerecht.] ✓

Energiesparende Gebäude, die wirtschaftlich sind

Nicht nur bei unseren eigenen Neubauten, sondern auch bei Ankäufen von Projektentwicklungen achten wir auf den Klimaschutz. Diese Investitionen in Energieeffizienz zahlen sich aus: Zum einen schützen sie die Umwelt und das Klima, zum anderen ermöglichen sie einen sparsamen Betrieb der Gebäude, wodurch die Kosten für die Mieter:innen reduziert werden können, wenn die Gebäude optimal genutzt werden. Trotz hoher Standards ist es unser Auftrag, die Mieten günstig zu halten und auf die Balance zu achten. Das ist in unseren Gesellschaftervorgaben festgeschrieben, die uns verpflichten, Wohnraum zu Mietpreisen anzubieten, die sich jede:r Berliner:in leisten kann.

Mehr Informationen gibt es hier: → [Berliner Modell](#)

Voraussetzungen für nachhaltigere Mobilität

[Wir wollen für umweltfreundliche Mobilität sorgen, die zu unseren Quartieren und ihren Bewohner:innen passt. Deshalb haben wir 2021 unterschiedliche Pilotprojekte konzipiert, um neue Mobilitätsformen sowie eine solide Ladeinfrastruktur in unseren Bestandsobjekten und Neubauten zu etablieren. Zuständig für unsere Vorhaben ist seit 2021 die neu geschaffene Abteilung „Mobilität“ unserer Tochtergesellschaft HOWOGE Wärme.

Auch aufgrund des neuen Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) hat die HOWOGE Wärme im Berichtsjahr die ersten Standorte für Ladeinfrastruktur analysiert und begonnen, Mieter:innen erste Angebote in Kombination mit unserem unternehmenseigenen HOWOGE Grünstrom zu machen.

Die Quartiere der HOWOGE verfügen im Allgemeinen über eine gute Anbindung an den ÖPNV. Wir fördern aber auch das Fahrradfahren, beispielsweise durch Fahrradhäuser und Leihangebote für Fahr- und Lastenräder sowie kostenlose Fahrradwerkstätten vor Ort.

Mit Blick auf das Autofahren richten wir im Neubau in der Regel nur wenige zentrale Parkplätze ein und wollen – wo möglich – unsere Quartiere Stück für Stück frei von Autos halten, um mehr Raum für Grünflächen, aber auch zum Spielen und Erholen zu schaffen. Der komplette Bestand an Parkplätzen und -flächen der HOWOGE wurde in diesem Jahr mit Blick auf alternative Nachnutzungsszenarien analysiert. Basierend auf diesen Daten wird es im Einklang mit rechtlichen Variablen und im Dialog mit Mieter:innen im nächsten Schritt darum gehen, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren und sinnvolle Alternativen einzuführen.] ✓

Potenziale in der Infrastruktur erforschen

Wir wollen Teil der Verkehrswende in Deutschland sein und unseren Mieter:innen helfen, ihr Mobilitätsverhalten weiterzuentwickeln und nachhaltiger zu gestalten. Wir haben erste Forschungsprojekte für quartierseigene Mobilitätslösungen initiiert und wollen im Praxistest vor Ort herausfinden, welche Art der Mobilitätsbereitstellung unsere Mieter:innen dazu bewegt, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, also auf die Nutzung oder sogar den Besitz eines eigenen Autos zu verzichten.

Gemeinsam mit den Wohnungsbaugenossenschaften NEUES BERLIN und Humboldt-Universität werden wir uns am Forschungsvorhaben → [STAWAL – Stadtstruktur, Wohnstandortwahl und Alltagsmobilität](#) beteiligen, um mehr zur Alltagsmobilität in der Großwohnsiedlung Neu-Hohenschönhausen zu erfahren.



Runder Tisch Mobilität neu gedacht

Wir wollen für umweltfreundliche Mobilität in unseren Kiezen sorgen. Ein wichtiger Schritt hierfür: Elektromobilität erfolgreich um- und einsetzen. Damit uns das gelingt, wollen wir mit anderen Berliner Wohnungsbaugesellschaften in den Austausch kommen und voneinander lernen. Welche Konzepte haben in den verschiedenen Quartieren funktioniert – und welche nicht? Was waren Hindernisse – und wie kann man sie überwinden? Um diese Fragen zu beantworten, haben wir 2021 einen Runden Tisch ins Leben gerufen. Das Besondere dabei: Statt eines „klassischen“ Runden Tisches mit einzelnen Terminen, tauschen sich die Teilnehmer:innen permanent über eine moderierte, digitale Plattform aus. Gemeinsam können wir so schneller von der Theorie in die Praxis kommen.



Mit attraktiven Arbeitsbedingungen

Mit attraktiven Arbeitsbedingungen wollen wir die Zusammenarbeit zeitgemäß gestalten und als gute Arbeitgeberin geschätzt werden. Mit dem Umzug in unsere neue Zentrale am Stefan-Heym-Platz und der damit verbundenen neuen digitalen Infrastruktur können wir allen unseren Mitarbeiter:innen mobiles und hybrides Arbeiten ermöglichen.

Arbeiten bei der HOWOGE: Wertschätzen und Perspektiven bieten



Bei der HOWOGE arbeiten Menschen, die für Berlin und unsere Kultur stehen: mit Herz und ohne Schnickschnack. Menschen, die direkt anpacken, denen ein kollegialer Umgang wichtig ist und denen etwas daran liegt, dass sich unsere Quartiere durch lebendige Nachbarschaften auszeichnen. Diese Werte haben wir in der Vergangenheit geprägt und werden auch in Zukunft dafür einstehen – in einer größeren, digitalen und diverseren HOWOGE.

Unsere Werte unterschreiben

[Wir erwarten von all unseren Mitarbeiter:innen, dass sie den Werten und Compliance-Zielen entsprechend handeln und damit auch im Alltag ein Vorbild sind. Mit Blick auf unsere Ziele – insbesondere was Wachstum, Mitarbeiterzufriedenheit und Digitalisierung angeht – stehen uns große Veränderungen bevor. Das geht für uns einher mit einem moderneren Führungsverständnis und neuen Rollenbildern für die Führungskräfte, die wir auf diesem Weg beraten und begleiten wollen.

Das heißt:

- Unsere Führungskräfte verpflichten sich persönlich zu den Werten und Compliance-Zielen der HOWOGE und damit auch dazu, durch alltägliches Handeln ein Vorbild zu sein.
- Sie stellen sicher, dass in ihren Teams die Werte und Compliance-Ziele des Unternehmens bekannt sind und die Teammitglieder wissen, was in ihrem Arbeitsalltag Compliance-relevant ist.
- Grundsätzlich verankern wir bei der HOWOGE das Thema Compliance in den regelmäßigen Mitarbeitergesprächen und in Mitarbeiterumfragen, damit die Führungskräfte entsprechend informiert steuern können.] ✓

Beschäftigte bei der HOWOGE



*Stichtag für die Erhebung der Daten war der 31.12.2021.

Auf Mitsprache und Teamgeist kommt es an

[Gemeinsam können wir mehr bewegen. Deshalb setzen wir auf Mitsprache und Mitgestaltung unserer Mitarbeiter:innen – sowohl bei den Zielen als auch bei den Maßnahmen. Mittelfristig wollen wir das Thema Nachhaltigkeit in die Zielvereinbarungen von Führungskräften und ausgewählten Mitarbeiter:innen integrieren.

Als Wertschätzung für die zusätzliche Arbeit der Beauftragten in den Bereichen Inklusion, Brandschutz und Arbeitsschutz haben wir 2021 erneut eine Zulage für die offiziellen Funktionen in den jeweiligen Bereichen ausgezahlt. Zur Stärkung des Gemeinschaftsgeistes und des Miteinanders und um soziale Aktivitäten der Mitarbeiter:innen zu fördern, stellt die HOWOGE den Bereichen ein jährliches Budget zur Durchführung von Teamevents bereit.

Als Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft ist die HOWOGE tarifgebunden und arbeitet als Sozialpartnerin mit der Gewerkschaft ver.di zusammen. In der HOWOGE Servicegesellschaft mbH findet ein Hausvergütungsstarifvertrag für gewerbliche und kaufmännische Mitarbeiter:innen Anwendung, bei der HOWOGE Wärme GmbH und der Kramer+Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH besteht keine Tarifbindung. Sowohl die HOWOGE als auch die Tochtergesellschaften sorgen dafür, dass die Beschäftigten ihre Mitarbeiterrechte frei ausüben können, insbesondere das Recht auf Vereinigungsfreiheit und Kollektivverhandlungen.

Die Betriebsvereinbarungen zu bestehenden Sozialleistungen gelten konzernweit. Abgesehen von der Geschäftsführung und den Prokurist:innen werden alle Angestellten vom Betriebsrat vertreten. Darüber hinaus wahren Frauen-, Schwerbehinderten-, Jugend- und Auszubildendenvertretungen die Interessen der Arbeitnehmer:innen der HOWOGE.] ✓

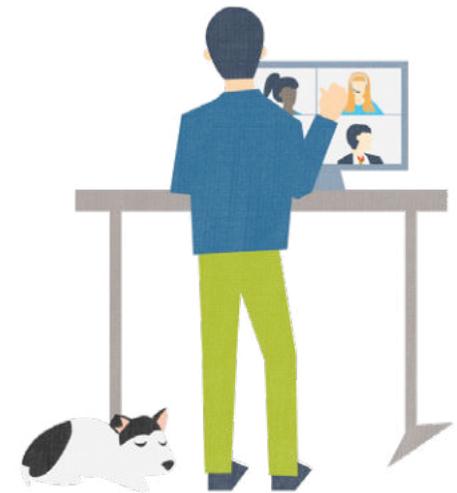
Anregungen einholen und Ideen umsetzen

Um uns ein Bild der gelebten Realität zu machen, holen wir uns regelmäßig Feedback ein, beispielsweise durch Mitarbeiterbefragungen. An der letzten großen Befragung 2018 beteiligten sich 58% der Mitarbeiter:innen. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für Ideenworkshops mit mehreren Teams im Jahr 2019. Die Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ideen haben die Teams 2020 ausgearbeitet, den Führungskräften vorgestellt und 2021 in Umsetzung gebracht. Dazu gehörten neben dem Ausbau des mobilen Arbeitens auch Anpassungen in den Schichtplänen bei der Servicegesellschaft und informelle Austauschformate mit der Geschäftsführung. 2022 wird wieder eine unternehmensweite Mitarbeiterbefragung stattfinden. Direkter und persönlicher Austausch auf Augenhöhe soll insbesondere im Mitarbeitergespräch zwischen Mitarbeiter:in und Führungskraft stattfinden, das alle ein bis zwei Jahre durchgeführt wird. Zweimal im Jahr finden zudem Betriebsversammlungen sowie weitere anlassbezogene Mitarbeiterversammlungen statt, bei denen die Geschäftsführung das ganze Unternehmen über relevante Themen informiert. Diese fanden 2021 Corona-bedingt digital statt.

Flexibel und projektbezogen

Die HOWOGE will die beiderseitigen Vorteile des flexiblen Arbeitens nutzen. Neuerungen gestalten wir im Dialog mit den Mitarbeiter:innen. Im Zusammenhang mit der Pandemie haben wir 2021 sowohl die Arbeitszeit als auch den Arbeitsort weiterhin flexibel gehandhabt und konnten durch eine gute technische Ausstattung unserer Mitarbeiter:innen die Vorteile der digitalen Zusammenarbeit nutzen.

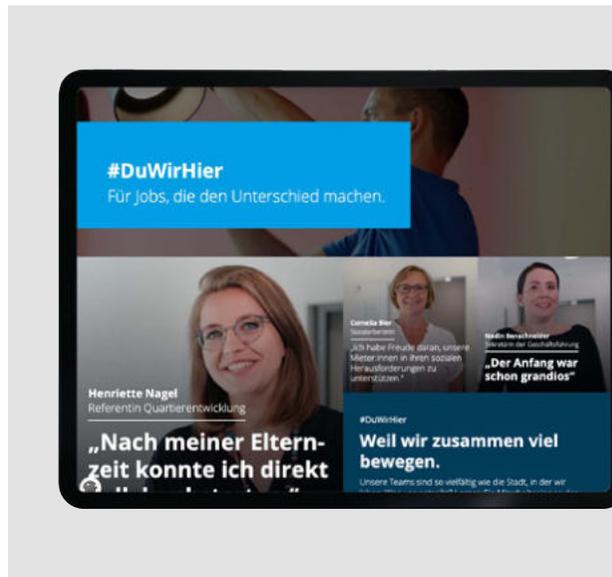
2021 haben wir die Betriebsvereinbarung „Mobiles Arbeiten“ abgeschlossen und einen Leitfaden zum Thema „Hybrides Arbeiten“ verfasst. Dadurch bieten wir unseren Mitarbeiter:innen noch mehr Flexibilität bei der Arbeitszeit, die Möglichkeit zum mobilen Arbeiten und eine größere Vielfalt an Arbeitszeitmodellen. Wir arbeiten bereits interdisziplinär in Projekten zusammen und wollen dies in Zukunft noch stärker tun.



Während der Pandemie in Kontakt

Wir haben allen Mitarbeiter:innen, deren Arbeitstätigkeit es zulässt, nach dem Ausbruch der Pandemie empfohlen, möglichst von zu Hause aus zu arbeiten. Dabei bieten wir nach Kräften unsere Unterstützung an – durch das Intranet, regelmäßige Informationen zu aktuellen Fragestellungen und mit Tipps zur Arbeit von zu Hause aus, insbesondere zum Thema Doppelbelastung durch Betreuungsaufgaben. Hier steht unseren Beschäftigten auch der pme Familienservice (siehe → S. 65) beratend und entlastend zur Seite. Zusätzlich setzen wir auf Erfahrungsaustausch unter den Kolleginnen und Kollegen und bieten passendes technisches Equipment für die Arbeit von zu Hause aus. Aus Umfragen von 2020 wissen wir, dass sich zum Beispiel unsere Auszubildenden bei der mobilen Arbeit gut betreut fühlen: Für 96% von ihnen läuft die Ausbildung trotz pandemischer Bedingungen gut oder sehr gut.

Nach langer Zeit der mobilen Arbeit und dem Arbeiten zu Hause haben die Mitarbeiter:innen vermehrt Büros genutzt, um wieder in persönlichen Kontakt mit Kolleginnen und Kollegen zu kommen. Durch den Umzug in die neue Zentrale im Mai 2021 besteht nun die Möglichkeit, in ausgestatteten Konferenzräumen hybride Meetings oder Workshops durchzuführen. Wichtig war es auch, die Beschäftigten mit ihrem neuen Arbeitsplatz und den damit verbundenen neuen Arbeitsabläufen und Ablagen vertraut zu machen.



Unsere Employer-Branding-Kampagne #DuWirHier

Wer sind die Menschen, die die HOWOGE zu dem machen, was sie ist? Was treibt die Mitarbeiter:innen bei ihrer täglichen Arbeit an? Welche Jobs gibt es bei der HOWOGE und wie sieht der Arbeitsalltag aus? Um diese Fragen dreht sich unsere Employer-Branding-Kampagne #DuWirHier. In Porträts, Interviews, Kurzfilmen und Fotos stellen wir Mitarbeiter:innen und mit ihnen ihre persönliche HOWOGE-Geschichte mit Berufsbildern bei der HOWOGE vor. Bei der Gestaltung der Kampagne wirkten unsere Mitarbeiter:innen nicht „nur“ als Protagonist:innen mit, sondern konnten sich auch aktiv mit Ideen einbringen. Mehr Informationen gibt es auf der → [#DuWirHier-Microsite](#).

Alterstruktur der Beschäftigten (in % der Gesamtbelegschaft)

	2021	2020	2019
Bis 25 Jahre	8,15	8,48	8,73
26–35 Jahre	17,47	16,37	16,46
36–45 Jahre	20,04	18,04	16,58
46–55 Jahre	23,58	24,97	27,47
Über 55 Jahre	30,76	32,14	30,76

Digitalisierung: Mit Strategie zum Ziel

Der Bereich Prozesse und Digitalisierung ist durch die steigenden Anforderungen an unsere IT stetig gewachsen. Kernprojekte 2021 waren die Implementierung des digitalen Post- und Rechnungseingangs, der Start des digitalen Outputmanagements, die digitale Archivierung und Implementierung sowie der Ausbau unserer Unternehmensplattform HOWOGuide für Informations- und Schulungsunterlagen. Weiterhin standen wir 2021 vor der Herausforderung, rund 8.300 Wohnungen in unseren Bestand zu integrieren und somit riesige Datenmengen digital zu migrieren.

Alle mit mobilen Endgeräten ausgestattet

Pandemiebedingt erlebten auch wir in den letzten zwei Jahren einen Digitalisierungsschub. Die schnelle Ausweitung auf mobiles Arbeiten oder Arbeiten von zu Hause aus hat bei der HOWOGE zu einer neuen Priorisierung geführt. Früher als geplant haben wir alle Mitarbeiter:innen mit mobilen Endgeräten wie Smartphones und Tablet-PCs ausgestattet. Als zentrale Kommunikationsplattform nutzen wir neben unserem Intranet Microsoft Teams. Die Maßgabe dabei: so viele Anwendungen wie nötig und sinnvoll.

Workflows statt Aktenberge

Im Personalbereich haben wir das bestehende Selfservice-Portal für Mitarbeiter:innen um digitale Personalprozesse erweitert. Anträge – wie zum Beispiel Urlaubs- oder Seminaranträge – können nun digital gestellt und genehmigt werden. Auch Spesen- und Kilometerabrechnungen sind digital im SAP-Portal möglich. Eine neue Funktion ermöglicht zudem eine Übersicht über Zeiträume und Kontostände in der Anspar- und Freistellungsphase eines Sabbaticals.



Darüber hinaus wurde 2021 die digitale Personalakte für alle Mitarbeiter:innen freigeschaltet. Diese ermöglicht unseren Mitarbeiter:innen einen direkten, komfortablen, digitalen Zugriff auf ihre persönlichen Daten und Personaldokumente. Die digitale Personalakte sorgt für mehr Transparenz, gewährt hohe Datenqualität und -sicherheit und trägt dazu bei, dass wir weniger Papier verbrauchen. Auch das Bewerbermanagement haben wir vollständig als digitalisierten Prozess umgesetzt, inklusive der internen Bewerbungen. Für das Onboarding neuer Mitarbeiter:innen gibt es seit Februar 2020 eine App.

Ein großer Fortschritt im Jahr 2021 war für uns die Einführung eines zentralen Dokumentenmanagementsystems (DMS). Wir haben unseren Post- und Rechnungseingang komplett digitalisiert. Das reduziert zum Beispiel den Arbeitsaufwand bei der Rechnungsbearbeitung, da Daten systemisch erkannt und vorerfasst werden. Die Arbeit wird effizienter und viele Fehlerquellen bei der Bearbeitung von Unterlagen, z. B. durch Scannen, werden ausgeschaltet. So genannte Key Users unterstützen interne Implementierungsprozesse und helfen unseren Mitarbeiter:innen zum Beispiel beim Umgang mit dem DMS.

Wir haben Mieter-, Objekt- und Geschäftspartnerakten komplett digitalisiert und in unser DMS migriert. Dadurch haben wir unter anderem eine einfachere und schnellere (Schlagwort-)Suche im Vergleich zu unserem alten System und alle Daten an einem gemeinsamen Ort. Diese Akten werden sukzessive ausgebaut; es kommen neue Akten wie Bauakten, Bilanzierungsakten und Unternehmensakten hinzu.

Die DSGVO-Konformität wird durch ein integriertes und zum Teil automatisiertes Löschkonzept sichergestellt, das zusätzlich Aufwand reduziert.



Gute Führung im hybriden Zeitalter

In unserem Führungskräfteseminar „Gute Führung im hybriden Zeitalter“ waren Führungskräfte der mittleren Management- und Abteilungsleiterebene eingeladen, sich weiterzubilden und sich selbst und ihren Führungsstil zu reflektieren. Das dreiteilige Programm war als agiles Lernformat gestaltet und vermittelte Inhalte zu verschiedenen Führungsthemen mit Schwerpunkt Austausch von Erfahrungswerten und Vernetzung untereinander. Um Führungskräfte zusätzlich bei ihren Aufgaben zu unterstützen, haben wir 2021 eine neue Plattform in unserem Intranet eingerichtet. In der Leadership-Box finden sich aktuelle Dokumente und Informationen, die für neue, aber auch für erfahrene Führungskräfte wichtig sind. Zusätzlich ist die Leadership-Box eine Möglichkeit zum Austausch und zur Kontaktaufnahme zu Ansprechpartner:innen. Die Plattform wird in Gestaltung und Inhalten stets weiterentwickelt.

Vielfalt und Chancengleichheit: Fest verankert und täglich gelebt

Die HOWOGE versteht sich als verantwortungsvolle und familienfreundliche Arbeitgeberin, die Werte wie Vielfalt und Chancengleichheit vertritt. Kollegiales, wertschätzendes und transparentes Verhalten im Arbeitsalltag ist für uns selbstverständlich. Wir wollen faire Löhne zahlen und es unseren Mitarbeiter:innen ermöglichen, Arbeit und Privatleben gesund zu balancieren – während der Pandemie mehr denn je.

Diversität fördern

[Unser Anspruch ist es, unsere Mitarbeiter:innen gleichberechtigt zu behandeln, unabhängig von Geschlecht, Alter, Nationalität, Herkunft, Religion und sexueller Orientierung. Um zu verstehen, wo wir beim Thema Diversität stehen und wie wir uns weiterentwickeln können, haben wir 2021 intensiv mit der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin sowie der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin im Forschungsvorhaben „HR 4.0 und Diversity“ zusammengearbeitet. Die fachliche Diskussion wollen wir ergänzen durch unternehmensweite Befragungen zum Verständnis von Digitalisierung und Diversität im Zusammenhang mit Werten der HOWOGE und unserer Unternehmenskultur. Die Ergebnisse der Zusammenarbeit erwarten wir für das Jahr 2022. Sie sollen uns Handlungsbedarf aufzeigen und als Grundlage dienen, um unsere Diversity-Strategie zu erarbeiten. Mit dieser Strategie wollen wir die HOWOGE heterogener und vielfältiger machen. Davon versprechen wir uns positive Wirkungen auf die Arbeit mit unseren Mieter:innen und die Zufriedenheit unserer Kund:innen. Außerdem wollen wir unseren Arbeitsalltag vielfältiger und flexibler gestalten, interdisziplinäres Arbeiten fördern und unter Berücksichtigung zahlreicher Perspektiven und Lebensrealitäten zusammenarbeiten.]

Faire und transparente Bezahlung

Wir nutzen bei der HOWOGE verschiedene Vergütungsmodelle. Für die Muttergesellschaft HOWOGE Wohnungsbau-gesellschaft mbH gilt der Tarifvertrag für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer:innen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Damit ist das Gehalt verbindlich festgelegt und steigt mit ausgehandelten Tarifierhöhungen automatisch. In der HOWOGE Servicegesellschaft mbH haben wir einen Hausvergütungstarifvertrag für gewerbliche und kaufmännische Mitarbeiter:innen. Die Steigerungen des wohnungswirtschaftlichen Tarifs werden gemäß eines HOWOGE-Aufsichtsratsbeschlusses entsprechend auf den Haustarifvertrag der Servicegesellschaft angewendet. Auch die HOWOGE Wärme GmbH sowie die Kramer+Kramer Bau- und Projektmanagement GmbH vergüten ihre Mitarbeiter:innen angemessen und leistungsorientiert, ohne Tarifbindung. Wir prüfen die Gehälter regelmäßig und passen sie gegebenenfalls an. Ebenso wollen wir die außertariflich Angestellten fair bezahlen. Auch die Tochtergesellschaften profitieren von den umfangreichen Leistungen der Muttergesellschaft wie z. B. einer betrieblichen Altersversorgung (die die HOWOGE zu gleichen Teilen mitfinanziert) oder Jubiläumszahlungen sowie Budgets für Teamevents.

Gleiche Chancen bieten

Die HOWOGE hat bereits 2009 die „Charta der Vielfalt“ unterzeichnet. Damit verpflichten wir uns, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, in dem wir Vorurteilen und Diskriminierungen entgegenwirken. Um diesen Plan zu verankern, haben wir zu den bestehenden Mitarbeitervertretungen zusätzlich eine bzw. einen Compliance- und Wertebeauftragte:n und eine bzw. einen Inklusionsbeauftragte:n eingesetzt und eine externe Ombudsstelle eingerichtet. Um die neuen Auszubildenden einzubinden, fand auch 2021 eine Diversity Challenge statt, die in diesem Jahr im Zeichen der Zusammenarbeit zwischen jüngeren und älteren Mitarbeiter:innen stand.

Die HOWOGE verfügt über eine freigestellte Frauenbeauftragte, die unter anderem im Rahmen aller Besetzungsverfahren die Einhaltung des Landesgleichstellungsgesetzes (LGG) sicherstellt. 2019 haben wir bei der HOWOGE einen umfassenden Frauenförderplan beschlossen, der unseren Ansatz und über 30 konkrete Maßnahmen enthält.

Wir wollen vor allem

- für eine gleichmäßige Geschlechterverteilung in allen Abteilungen und Führungsebenen sorgen,
- die Vereinbarkeit von Beruf und Familie weiter verbessern,
- Frauen durch Qualifikation und Weiterbildung fördern und
- Lohngleichheit sicherstellen.

Leitende Organe* nach Geschlecht

	2021 <input checked="" type="checkbox"/>	2020	2019
Gesamt	16	16	16
davon männlich	10 (62,5%)	10 (62,5%)	12 (75%)
davon weiblich	6 (37,5%)	6 (37,5%)	4 (25%)

Leitende Organe* nach Alter

	2021 <input checked="" type="checkbox"/>	2020	2019
36–45 Jahre	3 (18,75%)	3 (18,75%)	2 (13,33%)
46–55 Jahre	4 (25%)	4 (25%)	4 (26,67%)
Über 55 Jahre	9 (56,25%)	9 (56,25%)	9 (60%)

* Als leitende Organe werden die Geschäftsführung der Muttergesellschaft, der Tochtergesellschaften und die Mitglieder des Aufsichtsrates zum Stichtag 31.12.2021 gezählt. Die Altersstruktur der Mitarbeiter:innen ist unter Indikator GdW PE 2 (siehe branchenspezifische Ergänzungen) dargestellt.

Diversität unter den Beschäftigten

	2021 <input checked="" type="checkbox"/>	2020	2019
Weiblich	434	397	389
in %	46,52	47,43	49,24
Männlich	499	440	401
in %	53,48	52,57	50,76
Schwerbehindert	63	60	58
in %	6,75	7,17	7,34
Frauen in Führungspositionen*	25	24	23
in %	47,17	50,0	50,0

* Als Frauen in Führungspositionen werden die erste, zweite und dritte Führungsebene in der Muttergesellschaft und in den Tochtergesellschaften gezählt. Das prozentuale Verhältnis der Frauen in Führungspositionen bezieht sich auf die Anzahl der Führungspositionen gesamt.

Beruf und Privatleben unter einen Hut bringen

[Unsere Mitarbeiter:innen sollen sich in jeder Lebensphase gut bei uns aufgehoben fühlen. Mit dem Ziel, unsere Personalpolitik bewusst familienfreundlich auszurichten, werden wir das Thema noch stärker bei uns verankern. Die HOWOGE ist seit 2014 durch das „audit berufundfamilie“ zertifiziert. Wichtige Impulse zur Weiterentwicklung bekamen wir 2021, als wir erfolgreich reauditert wurden. Wir wollen unsere Mitarbeiter:innen noch intensiver dabei unterstützen, die beruflichen Ansprüche mit den familiären Aufgaben zu vereinbaren. Dafür bieten wir ihnen u. a. mobiles Arbeiten und Sabbaticals an. Ende 2021 hatten 467 Mitarbeiter:innen einen vertraglichen Nachtrag zum mobilen Arbeiten – die Zahl wurde im Zuge der Corona-Pandemie maximal ausgebaut. 2021 befanden sich sechs Mitarbeiter:innen in einem Sabbatical und 15 in der Ansparphase eines Sabbaticals. Die Zahl der Beschäftigten, die in Teilzeit bei uns arbeiten, ist im Berichtsjahr leicht gestiegen, auf 10,18%.] ✓

Unterstützung bei Betreuungsthemen

[Seit mehreren Jahren arbeitet die HOWOGE mit der → [pme Familienservice Gruppe](#) zusammen. Dort erhalten all unsere Beschäftigten anonym und rund um die Uhr Unterstützung in allen Lebenslagen. Insbesondere umfasst das Angebot der pme Familienservice Gruppe

- Homecare/Eldercare (Pflege von Angehörigen),
- Kinderbetreuung und
- Lebenslagen-Coaching sowie haushaltsnahe Dienstleistungen.

Über das Online-Portal „Mein Familienservice“ standen den Beschäftigten im Jahr 2021 kostenfreie digitale Angebote zur Verfügung, zum Beispiel Online-Kinderbetreuung und Online-Seminare zu den Themen Organisation und Work-Life-Balance beim mobilen Arbeiten. Die Angebote wurden 2021 deutlich öfter in Anspruch genommen: Die Nutzungszahlen haben sich im Vergleich zum Vorjahr verdreifacht.] ✓



Mitarbeiter:innen in Teilzeit



Aus- und Weiterbildung: Digitaler, individueller und vielfältiger

Personalentwicklung vorantreiben und qualifizierten Nachwuchs gewinnen – damit wollen wir dem demografischen Wandel bei der HOWOGE begegnen und ihn gestalten. Im Zuge dessen wollen wir das digitale Lernen weiter fördern und unseren Mitarbeiter:innen mehr Freiheit für individuelle Weiterbildung geben. Dabei werden wir auch unsere Ausbilder:innen unterstützen und sie fit machen fürs digitale Lernen. Als Teil der Personalentwicklungsstrategie wollen wir Talente und Leistungsträger:innen im Unternehmen besser fördern und Stellen, die frei werden, nach Möglichkeit mit internen Kräften besetzen.

55,7%

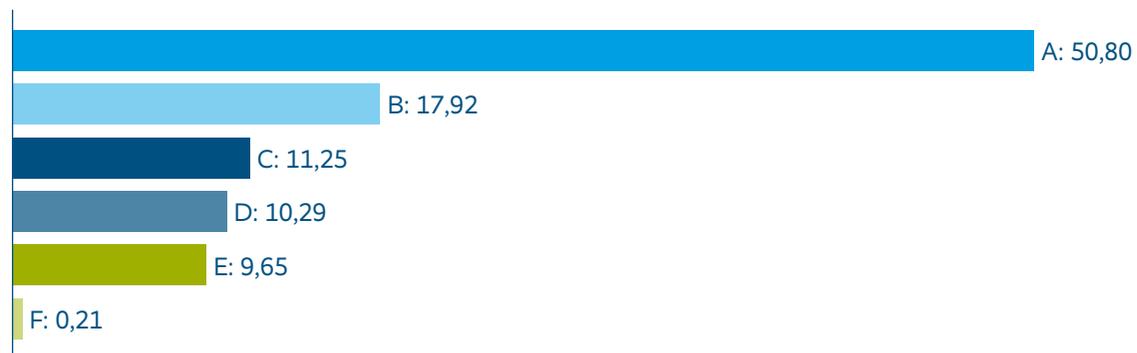
unserer Angestellten haben 2021 an einer Weiterbildung teilgenommen.

Berufliche Entwicklung vertraglich gesichert

[Damit das Lernen nicht zu kurz kommt, gehört ein festes Fortbildungsbudget in unsere Personalentwicklungsplanung. Das ist fix und in unseren Arbeitsverträgen entsprechend festgehalten. Im Berichtsjahr haben 520 Angestellte an einer Weiterbildung teilgenommen. Unsere Mitarbeiter:innen können aus einem Katalog, der nach Qualifizierungsbedarf und Zielgruppe gegliedert ist, passende Weiterbildungsangebote

auswählen, u. a. zu Fach- und Methodenwissen, Soft Skills, Führungsthemen und Coaching. Bei Bedarf bietet die Abteilung Aus- und Weiterbildung auch individuelle Entwicklungsmaßnahmen oder bereichsübergreifende Kompaktlehrgänge oder Programme an. Quantitative Ziele haben wir uns bei der Aus- und Weiterbildung derzeit nicht gesetzt.]

Qualifikation unserer Beschäftigten (in % der Gesamtbelegschaft)



A = abgeschlossene Lehr-/Anlernausbildung: 50,80%
 B = Hochschulabschluss: 17,92%
 C = ohne Abschluss: 11,25%

D = Fachhochschulabschluss: 10,29%
 E = Fachschulabschluss: 9,65%
 F = Promotion: 0,21%

Weiterbildungen – analog und digital

[Auch 2021 fand ein großer Teil der Weiterbildungen digital statt, Präsenzweiterbildungen konnten teilweise durchgeführt werden. Die Bedeutung von Online-Angeboten hat erheblich zugenommen. Trotz der Veränderungen sind die Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter:in gestiegen, von 4,38 auf 6,48 Stunden im Schnitt. Wir gehen davon aus, dass wir auch nach der Pandemie eine große Nachfrage nach digitalen Angeboten sehen werden, und planen, entsprechende Formate in unseren Angebotskatalog fest zu integrieren.] ✓

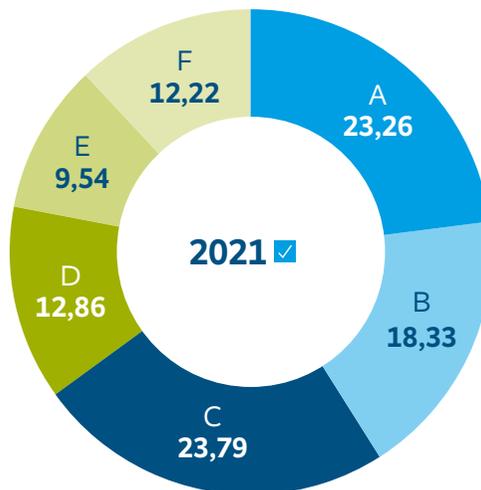
Durchschnittliche Weiterbildungsstunden der Beschäftigten

	2021 ✓	2020	2019
Gesamt	6,48	4,38	10,33
davon männlich	6,30	5,30	12,43
davon weiblich	6,59	3,55	8,21

Starke Talente sind unsere Zukunft

[Viele Mitarbeiter:innen sind der HOWOGE seit langer Zeit verbunden, unsere Fluktuationsquote liegt bei 6,68%. In der nächsten Zeit erreichen einige unserer langjährigen Mitarbeiter:innen das Rentenalter, was für die HOWOGE einen starken Wandel innerhalb der Belegschaft bedeutet. Deshalb sind die Themen Personalentwicklung und Nachwuchssicherung zentraler Teil unserer Personalstrategie. Wir bauen dabei nicht nur auf Talentgewinnung und -sicherung von Fachkräften, sondern auch auf solide Ausbildungen. Über die Hälfte unserer Mitarbeiter:innen hat sich über eine Berufsausbildung für die Arbeit qualifiziert. Wir halten seit Langem eine Ausbildungsquote von rund 4% und haben in den vergangenen vier Jahren alle Auszubildenden in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen. Dabei nehmen wir die Ausbildung unserer Kolleginnen und Kollegen sehr ernst und haben im Rahmen einer Rezertifizierung 2021 erneut das IHK-Siegel für exzellente Ausbildungsqualität erhalten, das 2015 als erstem Berliner Immobilienunternehmen an die HOWOGE vergeben wurde. Damit kommt der HOWOGE eine Vorreiterrolle bei der beruflichen Ausbildung in der Berliner Wohnungswirtschaft zu.] ✓

Unternehmenszugehörigkeit (in % der Gesamtbelegschaft)



- A = 0–1 Jahre: 23,26%
- B = > 1–3 Jahre: 18,33%
- C = > 3–10 Jahre: 23,79%
- D = > 10–20 Jahre: 12,86%
- E = > 20–30 Jahre: 9,54%
- F = > 30 Jahre: 12,22%

Diversität im Ausbildungsbereich fördern

Das Thema Diversity hat uns bei der Nachwuchsgewinnung auf mehrfache Weise beschäftigt. Ein Beispiel hierfür ist die Auswahl von Auszubildenden, das Assessment-Center haben wir komplett unter diesem Aspekt überarbeitet. Wir beabsichtigen damit, Diversität und Inklusion bereits stärker mitzudenken, wenn wir die Kompetenz der Bewerber:innen beurteilen. Darüber hinaus wollen wir auf diese Weise feststellen, wie offen eine Person für Vielfalt im Arbeitsumfeld ist. Auf dem Weg, inklusiver zu werden, haben wir gezielt Auszubildende mit unterschiedlichen Lebens- und Bildungshintergründen eingestellt und können berichten, dass die Gruppe der Auszubildenden und dual Studierenden insgesamt vielfältiger geworden ist. Auf der Basis der positiven Erfahrungen aus dem letzten Jahr wurden Assessment-Centervollständig digital durchgeführt.

Mit unseren Werten vertraut machen

Wenn wir unsere Auszubildenden und dual Studierenden einarbeiten, machen wir sie mit der Vision der HOWOGE und unseren Verhaltensstandards vertraut. Wir haben verschiedene Wege gefunden, um die Studierenden und Azubis von Anfang an miteinander in Kontakt zu bringen. Dazu gehören normalerweise der seit 2008 jährlich stattfindende Ausbildungstag für alle Fachkräfte in der Ausbildung, ein Jahrgangstreffen pro Quartal für alle Auszubildenden und dual Studierenden sowie eine mehrtägige Seminarfahrt, die 2019 zuletzt stattfinden konnte. Der Ausbildungstag musste 2021 pandemiebedingt entfallen. Die Seminarfahrt haben wir durch ein Einführungsseminar ohne Übernachtung in Berlin ersetzt und sind für die Quartalstreffen öfter auf Online-Formate ausgewichen. So konnten zumindest ein Kennenlernen und ein erstes Teambuilding stattfinden. Generell mussten wir die meisten Präsenzveranstaltungen auf digitale Formate umstellen. Da sich einiges davon bewährt hat, nutzen wir – wo es sinnvoll ist – nun hybride Veranstaltungsformate.

Fluktuation von Beschäftigten

6,68%



Qualität der Ausbildung weiter verbessern

Um die Ausbildung immer weiter zu verbessern, gibt es bei uns jedes Jahr einen „Rückblick auf die Ausbildung“. Wenn die dreijährige Ausbildung vorbei ist, bitten wir die Auszubildenden und dual Studierenden um ein ausführliches Feedback zur Qualität und Organisation ihrer Ausbildung. Dazu gehört für uns auch, wie das theoretische Wissen an den Hoch- bzw. Berufsschulen vermittelt wird.

Wir wollen an unserem Anteil an der Ausbildungsqualität feilen und haben daher 2020 unter anderem die Anforderungen an unsere Ausbilder:innen ausgeweitet. Sie müssen nun alle drei Jahre ein erweitertes Führungszeugnis vorlegen.

Die neue Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten schließt Auszubildende und dual Studierende explizit mit ein. Während der Corona-Pandemie konnten wir bereits kurzfristig Lösungen für die Ausbildung zu Hause vor dem Bildschirm bzw. für das mobile Arbeiten finden. Aufgrund der guten Erfahrungen und unter Einbeziehung von Ausbilder:innen und Auszubildenden wurde ein Leitfaden für Ausbildung und mobiles Arbeiten entwickelt. Dieser Leitfaden definiert die Organisation und Gestaltung des Ausbildungsalltags und eröffnet allen Beteiligten einen klaren Handlungsrahmen.

Auszubildende

	2021 <input checked="" type="checkbox"/>	2020	2019
Gesamt	35	33	32
Ausbildungsquote (Anzahl der Mitarbeitenden in der Berufsausbildung/ Gesamtzahl der Mitarbeitenden, in %)	3,75	3,94	4,19

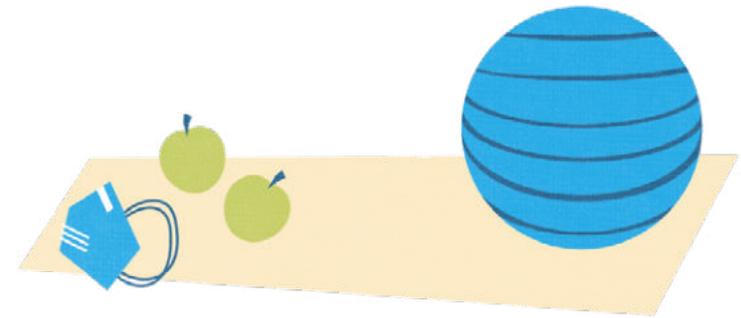


Ein modernes Rollenverständnis

Für das Jahr 2022 haben wir uns vorgenommen, das Rollenbild des bzw. der Ausbilder:in neu zu definieren. Neben der eher traditionellen Rolle als Vorgesetzte:r, die oder der Anweisungen gibt, beurteilt und Entscheidungen fällt, sehen wir hier mehr: Organisator:innen und Lernberater:innen, Moderator:innen und Prozessbegleiter:innen, Mentor:innen, die durch ihre Unterstützung das individuelle Lernen ermöglichen. Auszubildende sollen auf diese Weise fachliche Kompetenzen aufbauen, sich aber auch persönlich weiterentwickeln können. Es ist die Aufgabe der Ausbilder:innen, die Rahmenbedingungen zu schaffen, damit Veränderung und Selbsterkenntnis der Auszubildenden zu einer ganzheitlichen Persönlichkeitsentwicklung führen. Durch ein gesundes Selbstvertrauen werden Auszubildende in die Lage versetzt, auch mit schwierigen Situationen umzugehen und bei Rückschlägen nach (neuen) Lösungen zu suchen.

Gesundheit: Mehr Angebote, weniger Hürden

Die Gesundheit unserer Mitarbeiter:innen liegt uns am Herzen. Sie zu erhalten und zu fördern ist wichtig für die Zukunft der HOWOGE, deshalb gehen wir auch dieses Thema noch strategischer an. Wir haben uns Schwerpunktthemen für die Gesundheitsförderung gesetzt und ein eigenes Gesundheitsmanagementsystem eingeführt. Über die Arbeit der Beauftragten für Arbeits- und Gesundheitsschutz eröffnen wir unseren Mitarbeiter:innen vielseitige Angebote.



Auf Bestehendem aufbauen

[Im Rahmen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes sind bei uns Beauftragte für die Themen Arbeitsschutz und Sicherheit, Brandschutz, Suchtberatung und betriebliches Gesundheitsmanagement (BGM) aktiv. Die Beauftragten für Brandschutz sowie Arbeitsschutz und Sicherheit kommen vierteljährlich mit dem Betriebsarzt und einer externen Fachkraft zu Arbeitsschutzausschusssitzungen zusammen.

Während der Pandemie konnte ein Anstieg der Krankentage festgestellt werden. Dennoch ist 2021 die Krankenquote auf 7,2% gesunken. Gleichzeitig ist 2021 die Zahl der Betriebsunfälle und der damit verbundenen Ausfälle und Krankentage gesunken.* Ein Großteil der Unfälle waren dabei Wegunfälle.] ✓

Arbeitsunfälle und Krankheit

	2021 ✓	2020	2019
Arbeitsunfälle mit Krankschreibung	23	34	14
Ausfalltage bezogen auf Arbeitsunfälle	513	850	517
Unfallrate**	2,95	4,86	2,11
Berufskrankheiten	0	0	0
Arbeitsbedingte Todesfälle	0	0	0

*Die Krankenquote gibt die Gesamtzahl erkrankungsbedingter Abwesenheitstage sämtlicher Beschäftigter (inkl. Langzeitabwesenheiten) in Relation zur Summe der Sollarbeitstage der Beschäftigten an.

**Zahl der Arbeitsunfälle/Soll-Arbeitsstunden x 200.000. Der Faktor 200.000 ist abgeleitet von den GRI-3.1-Leitlinien (50 Arbeitswochen à 40 Stunden pro 100 Beschäftigten) und wurde zur Vergleichbarkeit mit vorherigen Berichtsjahren wiederverwendet.

Mehr Angebote zur Prävention

[Das BGM dient vor allem zur Gesunderhaltung und Gesundheitsförderung unserer Mitarbeiter:innen und wird durch interdisziplinären Austausch geplant. Umgesetzt werden die Maßnahmen von den BGM-Verantwortlichen. Zu den Veranstaltungen des BGM gehörten bisher Raucherentwöhnungskurse, Rückentrainings, Entspannungsverfahren, Erste-Hilfe-Kurse und Gripeschutzimpfungen. Aufgrund der Corona-Pandemie haben wir viele Veranstaltungen 2021 digital abgehalten. Es wurden Vorträge angeboten, z. B. „Energie tanken im New Normal“, „Gesunde Ernährung im Home-Office“, „Psychohygiene“, „Gesunde Ergonomie im Home-Office“ und „Arbeiten zu Hause mit Kind“.

Neue Mitarbeiter:innen sensibilisieren wir für das Thema Gesundheit und Work-Life-Balance, indem wir ihnen beim Onboarding themenverwandte Give-aways mitgeben. Wir wollen von Anfang an zeigen, wie wichtig diese Themen für uns sind. Zudem sind die Gegenstände ökologisch und möglichst nachhaltig hergestellt, z. B. aus recycelten Materialien.] ✓

Zuschüsse für vielfältige Präventions- und Sportangebote

[Wir hoffen, dass die Auswahl an firmeneigenen Angeboten zukünftig wieder steigen kann. Die Herausforderung für uns als Arbeitgeberin liegt in den unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen unserer Mitarbeiter:innen – und darin, ein für alle ansprechendes Angebot zu machen. Im April 2021 sind wir daher mit der Gesundheitsplattform „machtfit“ online gegangen. Die pronova BKK unterstützt das Projekt mit zusätzlichen Angeboten und finanziell. Der Anbieter machtfit arbeitet bundesweit mit 6.500 Kooperationspartnern zusammen. Entsprechend vielfältig sind die Angebote dieser Gesundheitsplattform, die wir von der HOWOGE mit 80% bezuschussen – und die unsere Mitarbeiter:innen in der Nähe ihres Arbeitsorts oder der Wohnung nutzen können. Derzeit haben sich 350 Mitarbeiter:innen auf der machtfit-Plattform angemeldet, 119 Kurse wurden bereits gebucht. Auch besteht die Möglichkeit, kostenlos in zahlreichen Gesundheitsmagazinen zu stöbern. Selbst organisierte Sportgruppen und Sportveranstaltungen konnten Corona-bedingt nicht stattfinden.

Für 2021 waren über die Kooperation mit machtfit viele Gesundheitsaktionen geplant, die aber aufgrund der aktuellen Lage nicht durchgeführt werden konnten. Nun freuen wir uns wieder auf Präsenzveranstaltungen wie ein für April 2022 geplantes Rückencoaching.] ✓





Anhang

Finanzkennzahlen

	2021 <input checked="" type="checkbox"/>	2020	2019
Gesamtkapitalrentabilität (in %)	1,54	3,14	2,97
Eigenmittelrentabilität (in %)	2,77	5,21	4,47
Umsatzerlöse aus Vermietung¹			
€/m ² /Monat (nur Wohneinheiten)	6,13	6,17	6,11
€/m ² /Monat (alle Nutzungsarten)	6,28	6,30	6,22
Erlösschmälerungsquote			
Nur Wohnungseinheiten in %	2,25	1,78	1,95
Alle Nutzungsarten in %	2,98	2,15	2,28
Eigenmittelquote (in %)	31,45	45,82	47,27
Verschuldungsintensität (in €/m ²)	916,10 ²	472,90 ³	427,30
Tilgungskraft (o. D.)	2,12	2,44	2,13
Zinsdeckung (in %)	12,35	9,41	10,15
Kapitaldienstdeckung (in %)	37,10	34,87	38,57
Mietenmultiplikator⁴ (o. D.)	9,5	10,3	10,9
Net Asset Value⁵ (in €/m ²)	2014,67	2231,64	2172,04

¹2020 wurde die Berechnungsweise für diese Kennzahl angepasst. Sie inkludiert nun Gebühren und Zuschläge; die Werte für alle Nutzungsarten sind bereinigt um Freiflächen und unbebaute Grundstücke. Die Kennzahlen wurden rückwirkend angepasst, um Vergleichbarkeit herzustellen.

²Die zusätzliche Verschuldung 2021 kommt durch den Ankauf der auf Seite 4 beschriebenen Immobilien zustande. Während die neuen Wohnungen im Verschuldungswert (Zähler) bereits enthalten sind, werden sie in der zugrunde liegende Quadratmeterzahl (Nenner) erst zum 01.01.2022 berücksichtigt. Das hat die einmalige Erhöhung der Verschuldungsintensität zur Folge.

³Aufgrund eines Rechenfehlers wurde die Angabe für 2020 leicht korrigiert.

⁴Aufgrund eines Rechenfehlers wurde die Angabe für 2019 hier gegenüber dem letzten Bericht korrigiert.

⁵2021 wurde die Berechnungsweise für diese Kennzahl angepasst. Grundlage für den Net Asset Value sind nun die Immobilienwerte aus Wertgutachten. Die Kennzahlen wurden rückwirkend angepasst, um Vergleichbarkeit herzustellen.

Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit der nichtfinanziellen Berichterstattung

An die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin

Wir haben den zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Bericht der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin, (im Folgenden die „Gesellschaft“) für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021, der insgesamt die in Klammern und zudem mit einem „√“ gekennzeichneten Abschnitte im Nachhaltigkeitsbericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 umfasst, (im Folgenden der „zusammengefasste gesonderte nichtfinanzielle Bericht“) einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Nicht Gegenstand unserer Prüfung sind die in dem zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Bericht genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Berichts in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und Artikel 8 der VERORDNUNG (EU) 2020/852 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (im Folgenden die „EU-Taxonomieverordnung“) und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie mit deren eigenen in Abschnitt „Berichterstattung zur EU-Taxonomie“ des

zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Berichts dargestellten Auslegung der in der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten enthaltenen Formulierungen und Begriffe.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur nichtfinanziellen Berichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen nichtfinanziellen Angaben des Konzerns, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Berichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (Manipulation des nichtfinanziellen Berichts) oder Irrtümern ist.

Die EU-Taxonomieverordnung und die hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte enthalten Formulierungen und Begriffe, die noch erheblichen Auslegungsunsicherheiten unterliegen und für die noch nicht in jedem Fall Klarstellungen veröffentlicht wurden. Daher haben die gesetzlichen Vertreter ihre Auslegung der EU-Taxonomieverordnung und der hierzu erlassenen delegierten Rechtsakte im Abschnitt „Berichterstattung zur EU-Taxonomie“ des zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Berichts niedergelegt. Sie sind verantwortlich für die Vertretbarkeit dieser Auslegung. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, ist die Rechtskonformität der Auslegung mit Unsicherheiten behaftet.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Wir haben die deutschen berufsrechtlichen Vorschriften zur Unabhängigkeit sowie weitere berufliche Verhaltensanforderungen eingehalten.

Unsere Wirtschaftsprüfungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen – insbesondere der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer (BS WP/vBP) sowie des vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) herausgegebenen IDW Qualitätssicherungsstandards 1 „Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis“ (IDW QS 1) – an und unterhält dementsprechend ein umfangreiches Qualitätssicherungssystem, das dokumentierte Regelungen und Maßnahmen in Bezug auf die Einhaltung beruflicher Verhaltensanforderungen, beruflicher Standards sowie maßgebender gesetzlicher und anderer rechtlicher Anforderungen umfasst.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über den zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Bericht abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit begrenzter Sicherheit beurteilen können, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass der zusammengefasste gesonderte

nichtfinanzielle Bericht der Gesellschaft, mit Ausnahme der in dem zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Bericht genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen, in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „Berichterstattung zur EU-Taxonomie“ des zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Berichts dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir u.a. folgende Prüfungshandlungen und sonstige Tätigkeiten durchgeführt:

- Verschaffung eines Verständnisses über die Struktur der Nachhaltigkeitsorganisation des Konzerns und über die Einbindung von Stakeholdern
- Befragung der gesetzlichen Vertreter und relevanter Mitarbeiter, die in die Aufstellung des zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Berichts einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, über das auf diesen Prozess bezogene interne Kontrollsystem sowie über Angaben in dem zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Bericht
- Identifikation wahrscheinlicher Risiken wesentlicher falscher Angaben in dem zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Bericht

- Analytische Beurteilung von ausgewählten Angaben des zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Berichts
- Abgleich von ausgewählten Angaben mit den entsprechenden Daten im Konzernabschluss und Konzernlagebericht
- Beurteilung der Darstellung des zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Berichts
- Beurteilung des Prozesses zur Identifikation der taxonomiefähigen Wirtschaftsaktivitäten und der entsprechenden Angaben in dem zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Bericht

Die gesetzlichen Vertreter haben bei der Ermittlung der Angaben gemäß Artikel 8 der EU-Taxonomieverordnung unbestimmte Rechtsbegriffe auszulegen. Aufgrund des immanenten Risikos, dass unbestimmte Rechtsbegriffe unterschiedlich ausgelegt werden können, sind die Rechtskonformität der Auslegung und dementsprechend unsere diesbezügliche Prüfung mit Unsicherheiten behaftet.

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass der zusammengefasste gesonderte nichtfinanzielle Bericht der Gesellschaft für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den §§ 315c i.V.m. 289c bis 289e HGB und der EU-Taxonomieverordnung und den hierzu erlassenen delegierten Rechtsakten sowie der in Abschnitt „Berichterstattung zur EU-Taxonomie“ des zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Berichts dargestellten Auslegung durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden ist.

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den in dem zusammengefassten gesonderten nichtfinanziellen Bericht genannten externen Dokumentationsquellen oder Expertenmeinungen ab.

Verwendungsbeschränkung für den Vermerk

Wir weisen darauf hin, dass die Prüfung für Zwecke der Gesellschaft durchgeführt wurde und der Vermerk nur zur Information der Gesellschaft über das Ergebnis der Prüfung bestimmt ist. Folglich ist er möglicherweise für einen anderen als den vorgenannten Zweck nicht geeignet. Somit ist der Vermerk nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der Gesellschaft gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung. Unser Prüfungsurteil ist in dieser Hinsicht nicht modifiziert.

München, den 26. April 2022
PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Hendrik Fink, Wirtschaftsprüfer

Theres Schäfer, Wirtschaftsprüferin

DNK-Index

Eine gesonderte DNK-Entsprechenserklärung findet sich online unter → www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de.

DNK-Kriterium	Kapitel	Seite
1 Strategische Analyse und Maßnahmen	Strategie	7–11
2 Wesentlichkeit	Strategie	9–10
3 Ziele	Strategie	11
4 Tiefe der Wertschöpfungskette	Unternehmensführung	18–20
5 Verantwortung	Strategie, Unternehmensführung	13–14
6 Regeln und Prozesse	Unternehmensführung, Zusammenarbeit	13–14, 18, 58
7 Kontrolle	Unternehmensführung	13
8 Anreizsysteme	Unternehmensführung, Zusammenarbeit	13–14, 58–59
9 Beteiligung von Anspruchsgruppen	Strategie, Kieze	10, 45–46, 48–50
10 Innovations- und Produktmanagement	Neubau, Bestand	27–32, 40
11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen	Neubau, Bestand	28–31, 36–42
12 Ressourcenmanagement	Neubau, Bestand	26–31, 36–42
13 Klimarelevante Emissionen	Neubau, Bestand	26–27, 39–41
14 Arbeitnehmerrechte	Unternehmensführung, Zusammenarbeit	17, 58–59
15 Chancengerechtigkeit	Zusammenarbeit	63–65, 70–71
16 Qualifizierung	Zusammenarbeit	66–69
17 Menschenrechte	Unternehmensführung	18–19
18 Gemeinwesen	Kieze	51–54
19 Politische Einflussnahme	Unternehmensführung	17
20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten	Unternehmensführung	15–17



Strategie

Unternehmensführung

Neubau

Bestand

Kieze

Zusammenarbeit

Impressum

Herausgeberin

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Stefan-Heym-Platz 1
10367 Berlin

www.howoge.de

Ansprechpartner

HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH
Büro der Geschäftsführung
presse@howoge.de

Redaktionsschluss

01.03.2022

Konzept und Redaktion

akzente kommunikation und beratung gmbh, Berlin

Gestaltung

loveto gmbh, Berlin