



Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG

Nachhaltigkeitsbericht in Anlehnung an den Voluntary Sustainability Reporting
Standard for non-listed SMEs (VSME)

2024

Unterstützt durch



Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	4
Abbildungsverzeichnis	4
Management Summary	5
Alle Kennzahlen im Überblick	8
Grundlagen	8
Energie und Treibhausgasemissionen	8
Emissionsreduktion	8
Biodiversität	8
Eigene Belegschaft	8
Mitglieder	9
Compliance	9
Grundlagen	10
B1 – Grundlagen der Berichterstattung und C1 – Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit	10
C8 – Einnahmen aus bestimmten Sektoren und Ausnahme von EU-Benchmarks	14
B2 und C2– Praktiken, die auf einen Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft abzielen	14
Umwelt	16
B3 – Energie und Treibhausgasemissionen	16
C3 – Treibhausgasreduktionsziel und Klimawandel	18
C4 – Klimabedingte Risiken	21
Methodik der Klimaszenarioanalyse	22
Physische Klimarisiken - Ergebnisse der Klimaszenarioanalyse	23
Transitorische Risiken	25
Kreislaufwirtschaft	26
Umweltverschmutzung	27
Biodiversität	28
Wasser	30
Eigene Belegschaft	31
B8 Belegschaft – Generelle Merkmale	31

Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892
eG in Anlehnung an den VSME

B9 Belegschaft – Gesundheit und Sicherheit	34
B10 – Belegschaft: Vergütung, Tarifverträge, Schulungen	35
C5 und C9 – Geschlechterverteilung in Leitungsorganen & Zusätzliche Merkmale der eigenen Belegschaft,	38
C6 – Strategien und Prozesse zur Einhaltung von Menschenrechten.....	39
C7 – schwere Menschenrechtsverletzungen.....	40
Bewohner und Mitglieder	42
Governance.....	47
B11 – Verurteilungen und Geldstrafen für Korruption und Bestechung.....	49
Datenschutz	49
Hinweisgeberschutz	50
Lieferantenbeziehungen und Zahlungsmanagement.....	51
Politisches Engagement und Verbandsarbeit.....	51
C8 – Einnahmen aus bestimmten Sektoren und Ausnahme von EU-Benchmarks	53
Anlagen.....	54
Anlage 1: Tabelle Energieverbrauchswerte	54
Anlage 2 Klimaszenariodaten	55
Hitze	55
Starkregen.....	56

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: allgemeine Angaben zum Unternehmen	14
Tabelle 2: angelehnt an die VSME	15
Tabelle 3: Verteilung der Beschäftigten nach Art des Arbeitsvertrages und Geschlecht	31
Tabelle 4: Verteilung der Beschäftigten nach Arbeitszeitmodellen und Geschlecht.....	32
Tabelle 5: Geschlechterverteilung auf den Führungsebenen	39
Tabelle 6: Aufteilung der Beschäftigungsverhältnisse	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Energieverbrauchswerte für 2024	16
Abbildung 2: Anzahl der Mieteinheiten nach Energieeffizienzklassen	17

Management Summary

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, im Folgenden 1892, legt erstmalig einen freiwilligen Nachhaltigkeitsbericht vor, der sich an den Vorgaben des Voluntary Sustainability Reporting Standard for non-listed SMEs (VSME) orientiert. Es wurden das Basismodul sowie das umfassende Modul bearbeitet. Die 1892 verfolgt das Ziel, eine verlässliche und sozial ausgewogene Wohnraumversorgung für breite Bevölkerungsgruppen zu bezahlbaren Preisen bereitzustellen. Nachhaltigkeit wird in unterschiedlichen Themenbereichen als relevanter Faktor bei Entscheidungen berücksichtigt.

Energie und Treibhausgase bilden den Ausgangspunkt der Klimastrategien. Für das Berichtsjahr 2024 wird ein Energieverbrauch für die Wärmeversorgung von 55.237 MWh ausgewiesen. Der Anteil der erneuerbaren Energien lag bei 11,2%. Die Treibhausgasbilanz wurde gemäß GdW-Arbeitshilfe 85 erstellt und umfasst Scope 1 und Scope 2. Für den Bestand werden 9.804 t CO₂eq berichtet; als zentrale gebäudebezogene Kennzahl wird eine Emissionsintensität von 23,3 kg CO₂eq/m² ausgewiesen. Damit liegt eine belastbare Datengrundlage vor, die sowohl die interne Steuerung als auch die externe Kommunikation (z. B. gegenüber Gremien, Banken und Kommune) unterstützt.

Die 1892 verfolgt das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 und verknüpft die Dekarbonisierung eng mit der Bau- und Wirtschaftsplanung. Die Emissionsreduktion soll insbesondere über die Umstellung der Wärmeversorgung und Effizienzmaßnahmen im Bestand weiter vorangebracht werden. Ergänzend werden erneuerbare Energien ausgebaut, u. a. durch Photovoltaik (installierte Gesamtkapazität 2024: 481 kWp, Ausblick 2025: 654 kWp) sowie durch sektorengkoppelte Lösungen wie Geothermie und Wärmepumpen. Als Rahmenbedingung werden Zielkonflikte und zusätzlicher Abstimmungsaufwand u. a. durch Denkmalschutz und regulatorische Vorgaben benannt. Gleichzeitig wird die Relevanz der CO₂-Preisrisiken hervorgehoben: Ohne weitere Dekarbonisierung könnten CO₂-Kosten je nach Szenario deutlich ansteigen.

Im Themenfeld Klimarisiken betrachtet die 1892 physische und transitorische Risiken. Die durchgeführte Klimaszenarioanalyse zeigt vor allem eine zunehmende

Hitzebelastung, während Starkregen eher moderat zunimmt. Der Bestand gilt aktuell als insgesamt gut anpassungsfähig; bestehende Grün- und Hofstrukturen wirken entlastend. Anpassungsmaßnahmen werden insbesondere über Dach- und Flächenbegrünung sowie über bauliche Vorsorge bei größeren Projekten umgesetzt (z. B. Prüfung und Realisierung von Regenwasserversickerung statt reiner Kanaleinleitung). Als wesentliche transitorische Risiken werden verschärfte Effizienzanforderungen (u. a. GEG/EPBD), Baukostenentwicklungen, CO₂-Preisrisiken und Unsicherheiten bei Fernwärmepreisen genannt; adressiert werden diese durch Monitoring, vorausschauende Planung und die Weiterentwicklung des Klimapfades.

Die soziale Verantwortung gegenüber Belegschaft und Mitgliedern ist als Kernelement des Geschäftsmodells ausgeprägt. Die Genossenschaft beschäftigt 88 Mitarbeiter; die Fluktuationsrate beträgt 9,2 %. Im Berichtsjahr gab es keine meldepflichtigen Arbeitsunfälle. Die Vergütung erfolgt tariflich bzw. tarifnah; das unbereinigte Verdienstgefälle wird mit 6,32 % ausgewiesen. Ergänzend werden Ausbildung, flexible Arbeitsorganisation und weitere Personalinstrumente zur Bindung und Qualifizierung dargestellt.

Gegenüber den Mitgliedern steht die Versorgung mit bezahlbarem und bedarfsgerechtem Wohnraum im Mittelpunkt. Im Jahr 2024 liegt die Durchschnittsmiete bei 6,58 €/m²; der Anteil geförderten Wohnraums liegt bei 9 %. Für altersgerechtes Wohnen und Teilhabe werden u. a. barrierefreie/-arme Wohnungen, spezifische Angebote für ältere Mitglieder sowie eine ausgeprägte Quartiersarbeit und Mitgliederkommunikation beschrieben. Die durchschnittliche Mietvertragsdauer von ca. 20 Jahren wird als Ausdruck langfristiger Bindung und Stabilität eingeordnet.

Im Bereich Governance verfügt die 1892 über etablierte Strukturen zur Sicherung regelkonformen Handelns. Es werden keine Korruptions- oder Bestechungsfälle berichtet. Das Compliance-System umfasst verbindliche Richtlinien (u. a. Vergabe, Geschenke, Spenden/Sponsoring), Sensibilisierung und Kontrollmechanismen einschließlich externer Prüfungen. Zudem bestehen ein extern unterstütztes Hinweisgebersystem sowie Datenschutzstrukturen nach der DSGVO. Damit werden

Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892
eG in Anlehnung an den VSME

Transparenz, Integrität und Verlässlichkeit in der Unternehmensführung als Grundlage nachhaltiger Steuerung gestärkt.

Insgesamt zeigt der Bericht, dass die 1892 Nachhaltigkeit als Bestandteil der Unternehmenssteuerung versteht – mit klaren inhaltlichen Schwerpunkten in Energie/THG-Datenbasis und Dekarbonisierung, einer pragmatischen Klimarisiko- und Anpassungsperspektive, einer ausgeprägten sozialen Verantwortung sowie belastbaren Governance- und Compliance-Strukturen.

Alle Kennzahlen im Überblick

Grundlagen

Nettoumsatzerlöse in €	54,87 Mio €
Bilanzsumme in €	569,47 Mio €

Energie und Treibhausgasemissionen

Energieverbrauch	55.237 MWh
Anteil erneuerbarer Energien	11,2 %
THG-Emissionen	2.554,4 t CO ₂ eq
Emissionsintensität	23,3 kg CO ₂ eq/m ²

Emissionsreduktion

Basisjahr ¹	2021
Zieljahr	2045
Mit Geothermie versorgte Wohnungen	196
Parkplätze mit öffentlichen Ladesäulen	4
Umweltwärme (Energieversorgung mit Wärmepumpen)	925.530 kWh

¹ Das Basisjahr ist das erste Jahr der Energie- und THG-Bilanzierung und dient als Referenz für die Fortschrittsbewertung.

PV-Ertrag für 2024	158.477 kWh
--------------------	-------------

Biodiversität

Bäume im Bestand	2.568
Anzahl der Gründächer	47

Eigene Belegschaft

Anzahl der Mitarbeiter	88
Anteil der Mitarbeiter, die Mitglieder sind	80 %
Mitarbeiterfluktuationsrate im Berichtsjahr	9,2 %
Auszubildende & duale Studenten	6
Männliche Beschäftigte	34
Weibliche Beschäftigte	54
Anzahl der Vollzeitbeschäftigten	58
Anzahl der Teilzeitbeschäftigten	30
Unbefristete Arbeitsverträge	85

Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG in Anlehnung an den VSME

Befristete Arbeitsverträge	3
Meldepflichtige Arbeitsunfälle	0
Arbeitsbedingte Todesfälle	0
Unbereinigtes Verdienstgefälle zwischen männlichen und weiblichen Beschäftigten	6,32 %
Geschäftsführung und Prokura	7, davon fünf männlich

Senioren Wohngemeinschaften	4
Seniorenwohnungen	300 Wohnungen in 2 Anlagen
Altersstruktur der wohnenden Mitglieder über 65 Jahre:	über 65: 30 % über 80: 12 %
Bereitgestellte Gelder aus Nachbarschaftsfonds zur Unterstützung der Quartiere	18.920 €/Jahr

Mitglieder

Barrierefreie /-arme Wohnungen	272
Durchschnittsmiete des Gesamtbestandes	6,58€/m ²
Durchschnittliche Mietvertragsdauer	ca. 20 Jahre
Anteil des geförderten Wohnraums	9 %
Anteil der Wohnungen mit Balkon, Terrasse oder Garten	91 %
Conciergebüros	4
Studentenwohnungen	8

Compliance

Korruptions-/ Bestechungsfälle	0
--------------------------------	---

Grundlagen

B1 – Grundlagen der Berichterstattung und C1 – Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG², nachstehend als 1892 bezeichnet, hat in Anlehnung an die freiwilligen Berichterstattungsstandards der ESRS (VSME) und in Folge der bisherigen Berichterstattung (Erklärung zum DNK) einen Nachhaltigkeitsbericht erstellt. Im Rahmen des Berichts werden das Basis Modul und das umfassende Modul³ sowie weitere für die Wohnungswirtschaft relevante Nachhaltigkeitsaspekte bearbeitet. Der Nachhaltigkeitsbericht wurde auf individueller⁴ Basis erstellt.⁵

Im Bericht sind keine Angaben aufgrund von Vertraulichkeit ausgelassen worden⁶.

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen, bewirtschaften, errichten, erwerben und sich in anderer rechtlicher Weise beschaffen. Sie kann zur Ergänzung der Wohnraumversorgung ihrer Mitglieder Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen bereitstellen. Außerdem kann sie alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben eines Wohnungsunternehmens übernehmen. Die Genossenschaft betreibt für ihre Mitglieder und deren Angehörige eine Spareinrichtung.⁷

Die Spareinrichtung und Aktivitäten in diesem Bereich sowie die Aktivitäten von Tochterunternehmen werden im Nachhaltigkeitsbericht nicht berücksichtigt. Die Geschäftsaktivitäten der 1892 lassen sich, im Rahmen des Klassifikationssystems der Wirtschaftszweige den NACE Sektorklassifizierungscodes L68.20 für die Vermietung und Betrieb eigener oder gepachteter Immobilien und L68.10 für den Kauf und Verkauf von

² Tz. 24 (e) i.

³ Tz. 24 (a)

⁴ Nachhaltigkeitsberichte können entweder für ein einzelnes Unternehmen (individuelle Basis) oder für Unternehmensgruppen (konsolidierte Basis) erstellt werden.

⁵ Tz. 24 (c)

⁶ Tz. 24 (b)

⁷ Tz. 47 (a)

eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen.⁸ Die 1892 vermietet Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten in Berlin und Wandlitz.⁹

Kernnachhaltigkeitsthemen für die Wohnungswirtschaft sind die Themen Energie, Dekarbonisierung, Anpassung an den Klimawandel, Kreislaufwirtschaft, die eigene Belegschaft. Um die Mitglieder langfristig mit attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, liegt es im Kern des Geschäftsmodells der 1892 den Wohnungsbestand langfristig und nachhaltig zu bewirtschaften. Daher hat die 1892 umfangreiche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz ergriffen und zahlreiche Gebäude energetisch modernisiert. Etwa die Hälfte der Bestandsgebäude der 1892 steht unter Denkmalschutz. Davon gehören zwei Siedlungen zum UNESCO-Weltkulturerbe. In diesem Teil des Bestandes ergeben sich teilweise Zielkonflikte zwischen Denkmalschutz und Verbesserung der Energieeffizienz. Dennoch konnte die 1892 bereits bei einem Großteil der betroffenen Gebäude durch die Umstellung auf moderne Heizungen die Klimaziele erreichen. Im Rahmen der Aktivitäten der 1892 spielt die Modernisierung und damit die Verbesserung der Energieeffizienz eine relevante Rolle.¹⁰ Aufgrund der durchgeführten Maßnahmen konnte die 1892 die CO₂-Emissionen des Wohnungsbestandes von 1990 auf 2021 um über 70% senken. Die Bereitstellung von sozialverträglichem Wohnraum bietet zudem einen zentralen Mehrwert für Mitglieder.¹¹ Die sich aus der Satzung ergebenden wichtigsten Akteure der 1892 sind die Mitglieder, die Bewohner, die Vertreter, der Aufsichtsrat, der Beirat sowie die Mitarbeiter.¹²

Im Rahmen ihrer Tätigkeit als Wohnungsgenossenschaft trifft die 1892 auf verschiedene Anspruchsgruppen und bezieht die Wünsche und Anregungen dieser in ihre betrieblichen Entscheidungen ein. Alle Stakeholdergruppen werden über die jeweiligen Kommunikationskanäle auch über die Nachhaltigkeitsaktivitäten informiert (z.B. Grünanlagen, CO₂-Bilanz, Mieterstromanlagen, Ladeinfrastruktur, etc.). Zudem

⁸ Tz. 24 (e) ii.

⁹ Tz. 47 (b)

¹⁰ Tz. 47 (d)

¹¹ Tz. 47 (d)

¹² Tz. 47 (c)

erhalten die Mitglieder die Möglichkeit entsprechende Nachfragen und Ideen zu Nachhaltigkeitsthemen einfließen zu lassen.

Die 1892 ist als Wohnungsunternehmen in Verbänden organisiert und unterhält Geschäftsbeziehungen zu diversen Partnern. Ihre sozialen und ökologischen Aktivitäten führt sie unter Einbeziehung von entsprechenden Experten durch. Mithilfe des internen Qualitätsmanagements wurden nach ISO-9001 Absatz 4.2 folgende Anspruchsgruppen identifiziert:

Für ihre Mitglieder hält die 1892 verschiedene Anlaufstellen für Beratung bereit: die Geschäftsstelle, die Spareinrichtung, die Concierge-Büros sowie drei Verwaltungsbüros, die jeweils innerhalb einer Siedlung liegen. Für Notfälle & die Spareinrichtung wurde jeweils eine kostenlose Rufnummer eingerichtet. Zusätzlich steht ein Messenger-Service zur Verfügung, der über vier verschiedene Messenger-Dienste erreichbar ist. Über diese Kanäle können Mitglieder unkompliziert Probleme melden und Fragen stellen.

Die Siedlungsausschüsse organisieren gemeinsam mit der Genossenschaft und den Bewohnern regelmäßig Sprechstunden, Hoffeste, Nachbarschaftstreffs sowie weitere Aktivitäten und Services. Die 1892 sichert mit dem Nachbarschaftsfonds finanzielle Unterstützung für diese Aktivitäten zu. Zur fortlaufenden Kommunikation und Einbindung der Mitglieder erscheinen monatlich ein Newsletter sowie viermal jährlich die Mitgliederzeitung „1892aktuell“. Beide Publikationen informieren über aktuelle Modernisierungs- und Bauprojekte, die sozialen Angebote der Genossenschaft sowie – in Abstimmung mit der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V. – über vielfältige Themen rund um das genossenschaftliche Wohnen in Berlin, Brandenburg und ganz Deutschland.

Die Vertreter der 1892 nehmen einmal jährlich an der Vertreterversammlung teil, die bei Bedarf auch außerordentlich einberufen werden kann. An dieser Versammlung nehmen neben den gewählten Vertretern auch die Mitglieder des Aufsichtsrats, der Vorstand sowie die Prokuristen teil. Darüber hinaus finden im Laufe des Jahres mehrfach Vertretervorgespräche, -dialoge, -fahrten oder Informationsveranstaltungen für die Vertreter statt. Der Aufsichtsrat der 1892 kommt in der Regel sechsmal jährlich zu

Sitzungen zusammen, in denen strategische Themen, Bau- und Investitionsvorhaben sowie der Jahresabschluss beraten werden. Die Sitzungen dienen der Kontrolle und der Begleitung des Vorstandes. Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand erfolgt eng und regelmäßig. Der Beirat kommt zweimal im Jahr zu Sitzungen zusammen und begleitet die Arbeit der Genossenschaft beratend.

Die Mitarbeiter der 1892 sind über regelmäßige Abstimmungen und bereichsinterne Treffen mit den jeweils zuständigen Prokuristen in die internen Prozesse eingebunden. Ergänzt wird dieser Austausch durch individuelle Gespräche, die der weiteren Abstimmung und persönlichen Rückkopplung dienen.

Die 1892 engagiert sich aktiv in der Verbandsarbeit durch ihre Mitarbeit in den Gremien des regional ansässigen BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) sowie des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW). Dort bringt sie sich zu diversen Themen (z. B. Nachhaltigkeit, genossenschaftliches Wohnen und Spareinrichtung) ein und profitiert vom regelmäßigen Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen und der frühzeitigen Information über politische und regulatorische Entwicklungen.

Mit ihren Geschäftspartnern steht die 1892 in einem regelmäßigen Austausch, der insbesondere bei Bau-, Instandhaltungs- und Dienstleistungsprojekten eine verlässliche Zusammenarbeit gewährleistet. Als in Berlin ansässige Genossenschaft blickt sie dabei auf zahlreiche langjährige Partnerschaften mit lokalen Unternehmen zurück, die zur Stabilität und Qualität ihrer Leistungen beitragen. Insbesondere durch die Beteiligung an sozialen Projekten, steht die 1892 in Verbindung zu anderen sozialen Akteuren. Hierzu zählen unter anderem Kooperationen mit lokalen Initiativen und Organisationen, die sich für z.B. soziale Teilhabe oder nachbarschaftliches Miteinander einsetzen. Auf diese Weise leistet sie einen aktiven Beitrag zum Gemeinwesen über ihr Kerngeschäft hinaus.

Bei Bau- und Modernisierungsvorhaben sowie bei der (Um-)Gestaltung von Grünanlagen bezieht die 1892 gezielt fachkundige Experten ein, um den Anforderungen an Umwelt- und Naturschutz gerecht zu werden und ökologische Aspekte frühzeitig in ihre Planungen einzubinden.

Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG in Anlehnung an den VSME

Bilanzsumme in € ¹³	569,47 Mio.
Umsatz in € ¹⁴	54,87 Mio.
Anzahl der Mitarbeiter ¹⁵	88
Ort der Aktivitäten ¹⁶	Knobelsdorffstraße 96, 14050 Berlin Deutschland
Ort der Vermögenswerte ¹⁷	10247, 10315, 10437, 10553, 12103, 12105, 12203, 12349, 12351, 12353, 12359, 12524, 12526, 13088, 13347, 13349, 13353, 12359, 12524, 12526, 13088, 13347, 13349, 13353, 13357, 13585, 14050, 14053, 14059, 16348, 18119

Tabelle 1: allgemeine Angaben zum Unternehmen

C8 – Einnahmen aus bestimmten Sektoren und Ausnahme von EU-Benchmarks

Die 1892 hat keine Geschäftsaktivitäten in den Sektoren der fossilen Brennstoffe, umstrittenen Waffen, der Herstellung von Chemikalien und des Anbaus und der Produktion von Tabak.

Die 1892 ist nicht von den Paris-abgestimmten EU-Referenzwerten ausgenommen.¹⁸

B2 und C2– Praktiken, die auf einen Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft abzielen

Die 1892 ist bereits im Bereich der Nachhaltigkeit aktiv. Detaillierte Angaben der Inhalte von Strategien, Maßnahmen und Zielen sowie den jeweiligen Verantwortlichkeiten

¹³ Tz. 24 (e) iii.

¹⁴ Tz. 24 (e) iv.

¹⁵ Tz. 24 (e) v.

¹⁶ Tz. 24 (e) vi., Tz. 24 (e) vii.

¹⁷ Tz. 24 (e) vi., Tz. 24 (e) vii.

¹⁸ Tz. 64

werden in den einzelnen Themenabschnitten aufgeführt. Die allgemeinen Zuständigkeiten werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

Themen	Gibt es zu diesem Thema Nachhaltigkeitsaktivitäten?	Falls auf existierende Dokumente verwiesen wird, bitte angeben.
Klimawandel	Ja	Nein
Umweltverschmutzung	Nein	Nein
Wasser und Meeresressourcen	Nein	Nein
Biodiversität und Ökosysteme	Ja	Nein
Kreislaufwirtschaft	Nein	Nein
Eigene Belegschaft	Ja	Nein
Arbeitskräfte in der Wertschöpfungskette	Nein	Nein
Betroffene Gemeinschaften	Nein	Nein
Verbraucher/ Endnutzer	Ja	Nein
Unternehmensführung	Ja	Nein

Tabelle 2: angelehnt an die VSME

Nachhaltigkeit ist in der 1892 in den bestehenden Strukturen verankert. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird kontinuierlich weiterentwickelt. Seit 2021 gibt es bei der 1892 eine eigene Stelle für den Bereich Nachhaltigkeit. Der Nachhaltigkeitsbeauftragte arbeitet eng mit den verschiedenen Abteilungen zusammen, um die nachhaltige Ausrichtung der Genossenschaft zu gestalten. Ein regelmäßiger Austausch im Führungskreis unterstützt die Koordination und sorgt dafür, dass Nachhaltigkeit zunehmend in Entscheidungsprozesse eingebunden wird.

Umwelt

B3 – Energie und Treibhausgasemissionen

Der Energieverbrauch von Wohngebäuden und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen stehen im Zentrum der klimapolitischen Diskussion. Gerade für Wohnungsunternehmen, deren Gebäude über viele Jahrzehnte genutzt werden, ist der energetische Ist-Zustand eine wichtige Grundlage für strategische Überlegungen. Die Betrachtung von Energieversorgung und Emissionen ist damit nicht nur der Ausgangspunkt für alle weiteren Klimastrategien, sondern schafft auch eine verlässliche Grundlage für Kommunikation – intern wie extern. Ob im Austausch mit Kommunen, Banken oder Aufsichtsgremien: Belastbare Daten helfen dabei, Zusammenhänge zu erklären, Fortschritte zu dokumentieren und künftige Maßnahmen nachvollziehbar zu begründen. Vor allem aber wird deutlich, wo konkrete Anknüpfungspunkte für eine Reduktion von Energieverbrauch und Emissionen bestehen.

Die 1892 hat im Berichtsjahr 55.237 MWh Energie für die Wärmeversorgung verbraucht. Der Verbrauch verteilt sich über die Energieträger Erdgas, Kohle, Umweltwärme und die Energieträgermische Strom und Fernwärme. Vom Gesamtverbrauch stammen 11,2 % aus erneuerbaren Energien. Die Energieintensität lag im Berichtsjahr in absoluten Werten bei 115,9 kWh/m² und witterungsbereinigt bei 132,0 kWh/m².

	Gesamt (MWh) Absolut	Gesamt (MWh) Witterungs- bereinigt	Anteil erneuerbarer Energien (MWh) absolut	Anteil Nicht-erneuerbare Energien (MWh) absolut	Anteil der erneuerbaren Energien
Fuels/Kraftstoffe	19.919,9	22.448,1	-	19.919,9	0,0%
Erdgas	19.881,57	22.409,8	-	19.881,6	0,0%
Heizung	14.407,26	16.935,5	-	14.407,3	0,0%
Warmwasser	5.474,31	5.474,3	-	5.474,3	0,0%
Kohle	38,34	38,3	-	38,3	0,0%
Heizung	38,34	38,3	-	38,3	0,0%
Energieträgermix	35.392,0	40.521,3	6.174,0	29.218,1	17,4%
Strom	3.813,48	3.813,48	2.295,7	1.517,7	60,2%
Heizung	1.442,86	1.442,9	857,1	585,8	59,4%
Warmwasser	2.295,40	2.295,4	1.363,5	931,9	59,4%
Betriebsstrom	75,21	75,21	75,2	-	100,0%
Umweltwärme	925,53	1.089,7	925,5	-	100,0%
Heizung	918,13	1.082,3	918,1	-	100,0%
Warmwasser	7,40	7,4	7,4	-	100,0%
Fern-/Nahwärme	30.653,0310	35.618,1	2.952,7	27.700,3	9,6%
Heizung	23.504,273	28.269,8	1.856,8	21.647,4	7,9%
Warmwasser	5.639,903	5.639,9	445,6	5.194,4	7,9%
Heizung BTB	997,640	1.197,2	430,0	567,7	43,1%
Warmwasser BTB	511,215	511,2	220,3	290,9	43,1%
Gesamt	55.311,9	62.969,4	6.174,0	49.138,0	11,2%
davon für die Wärmeversorgung	55.236,73	62.894,20	6.098,77	49.137,97	

Abbildung 1: Energieverbrauchswerte für 2024

Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG in Anlehnung an den VSME

Energieeffizienzklasse	Anzahl WE
A+	0
A	42
B	1319
C	560
D	3468
E	1670
F	33
G	94
H	0

Abbildung 2: Anzahl der Mieteinheiten nach Energieeffizienzklassen

Die Aufschlüsselung nach Energieeffizienzklassen wurde auf Basis der Realverbräuche für das Jahr 2023 und der Gebäudenutzfläche vorgenommen.

Der Bestand der 1892 hat 9.804 t CO₂eq emittiert. Diese Emissionen teilen sich in direkte Emissionen (Scope 1: 4.024 t) und indirekte Emissionen (Scope 2: 5.779 t) auf.

Die 1892 hat eine Treibhausgasbilanz (THG-Bilanz) gemäß der Arbeitshilfe 85 (AH 85) des GdW erstellt. Dabei handelt es sich um einen Leitfaden für die standardisierte Erfassung von Treibhausgasemissionen, der sich insbesondere auf direkte und indirekte Emissionen im Zusammenhang mit Immobilienaktivitäten stützt. Die Methodik der AH 85 basiert auf den Empfehlungen des GHG Protocols, die auch im VSME-Standard erwähnt sind. Die Berechnung der Emissionen erfolgte mit dem Tool der Initiative Wohnen 2050 e.V.

Die Bilanz umfasst die Emissionen von Scope 1 (Brennstoffverbrauch vor Ort) und Scope 2 (bezogene Elektrizität und Fernwärme) in Übereinstimmung mit den Anforderungen des VSME-Standards, Abschnitt B3. Die 1892 erhebt ihre Daten anhand der Energieabrechnungen der verwalteten Gebäude und wendet Emissionsfaktoren aus der Arbeitshilfe 85 des GdW an. Die Emissionsfaktoren für Strom und Fernwärme werden

jährlich aktualisiert und von den Energieversorgern bereitgestellt. Es handelt sich jeweils um den marktbasieren Emissionsfaktor aus den Rechnungen der Versorger. Der Emissionsfaktor der Fernwärme basiert auf der Berechnungsmethode der Carnot-Methode.

Die Emissionen werden in Tonnen CO₂-Äquivalenten (tCO₂e) angegeben und auf den Umsatz bezogen, um die CO₂-Intensität berechnen zu können (gemäß B3-31.). Der Analyseumfang umfasst das eigene Unternehmen.

Die Emissionen des Unternehmensgebäudes sowie aller Bestandsgebäude sind im Bilanzumfang enthalten. Der Verbrauch von dezentral versorgten Einheiten wurde auf Basis von Referenzwerten der GdW Arbeitshilfe 85 geschätzt.

Witterungsbereinigte Werte wurden auf Basis des durch den Deutschen Wetterdienst herausgegebenen Klimafaktors errechnet. Die hier angegebenen Emissionen für das Berichtsjahr sind nicht witterungsbereinigt. Im Klimapfad wird allerdings mit den witterungsbereinigten Werten gerechnet, um witterungsbedingte Einflüsse auf die Werte zu reduzieren.

Die Treibhausgasintensität bezogen auf den Nettoumsatz ist für Wohnungsunternehmen nur eingeschränkt aussagekräftig. Der Indikator wird stark durch die Höhe der Mieten beeinflusst, insbesondere sozialverträgliche oder regulierte Mieten führen systematisch zu höheren Intensitätswerten, obwohl das ökologische Profil gleichbleibt. Aussagekräftiger sind gebäudebezogene Kennzahlen, wie die Emissionen pro Quadratmeter. Die klimabereinigten Emissionsintensitätswerte in Bezug auf die Nettoeinnahmen und die Fläche beziehen sich auf 0,18 kg CO₂eq/€ und 23,3 kg CO₂eq/m².

C3 – Treibhausgasreduktionsziel und Klimawandel

Die 1892 hat bereits einen Großteil ihrer Bestände modernisiert und damit einen umfangreichen Beitrag zur Senkung der CO₂-Emissionen der Genossenschaft geleistet. Mit dem Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 möchte die Genossenschaft durch

reduzierte Energieverbräuche die CO₂-Emissionen sowohl im Neubau als auch im Bestand weiterhin senken.

Zur Ermittlung der tatsächlichen jährlichen Emissionen werden seit 2021 regelmäßig THG-Bilanzen erstellt. Durch diese Bilanzen kann der erwartete Fortschritt des Unternehmens bei der Umsetzung des Klimapfades überwacht werden. Die Risiken hinsichtlich der CO₂-Preisentwicklung werden beobachtet. Würde die 1892 keine weiteren Maßnahmen zur Dekarbonisierung ihrer Scope 1 Emissionen vornehmen, könnten die CO₂-Kosten dieser selbst verursachten Emissionen (Scope 1) für den Bestand je nach Preissteigerungsszenario auf bis zu 1,9 Mio.€ jährlich steigen.

Nach dem heute geltenden CO₂-Kostenaufteilungsgesetz würde ein Großteil dieser Kosten von den Bewohnern bezahlt werden. In der Verantwortung für die Genossenschaft und ihre Mitglieder und Bewohner setzt die 1892 daher auf die Senkung der CO₂-Emissionen, um die Belastung durch die CO-Bepreisung möglichst gering zu halten und das Ziel einer klimaneutralen Energieversorgung zu erreichen.

Der Klimapfad ist eng mit der Bau- und Wirtschaftsplanung der Genossenschaft verknüpft. Das Nachhaltigkeitsmanagement stellt auf Basis des Klimapfads und der begleitenden Berichterstattung regelmäßig dar, welche Gebäude im Bestand noch einen Modernisierungsbedarf zur Erreichung der Klimaziele aufweisen. Diese Informationen werden an den Leiter der Bauabteilung sowie an den Vorstand übermittelt. In einem nächsten Schritt erfolgt die Erarbeitung geeigneter Maßnahmen unter Einbeziehung der Haustechnik und der zuständigen Bauleiter. Die bauliche Umsetzung wird im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte realisiert. Nach Abschluss fließen die umgesetzten Maßnahmen in das CO₂- und Klimapfadmonitoring des Nachhaltigkeitsmanagements zurück, um die Wirkung zu überprüfen und den Fortschritt nachvollziehbar zu dokumentieren.

Für den Großteil des Bestands liegen bereits konkrete Strategien zur Dekarbonisierung vor, welche als Grundlage für künftige Investitionen und Maßnahmen zur Umstellung auf klimaschonende Wärmeversorgung und zur Reduktion der CO₂-Emissionen dienen. Darüber hinaus wird das Vorgehen durch die Erarbeitung eines Klimapfades konkretisiert.

Die Immobilien der 1892 werden langfristig im Bestand gehalten und weisen in ihrem Lebenszyklus eine Vielzahl eingeschlossener Treibhausgasemissionen auf, die vor allem aus der Herstellung, dem Einsatz von Baumaterialien, der energiebasierten Nutzung sowie dem Abriss des Gebäudes resultieren. Durch die Dekarbonisierung der Energieversorgung und der Verbesserung des Recyclings von Baustoffen sowie einer strategischen Planung und Verwendung von emissionsärmeren Baustoffen können die grauen Emissionen von Bestandsimmobilien gesenkt werden.

Bei jeder Modernisierungsmaßnahme erfolgt der Umbau auf eine effizientere und klimaschonendere Wärmelösung. Das Nachhaltigkeitsmanagement ist dabei in beratender Funktion eingebunden, unter anderem durch die Erstellung von CO₂-Bilanzen und die Entwicklung des Klimapfades. Die Entscheidung über konkrete Maßnahmen trifft der Vorstand - die bauliche Umsetzung erfolgt durch die Bauabteilung.¹⁹

Der Ausbau der Photovoltaik wird bei der 1892 systematisch vorangetrieben. Bereits seit 2002 wurden erste Anlagen installiert. Seit 2018 erfolgt ein kontinuierlicher Ausbau. Einschränkungen bestehen unter anderem durch Vorgaben im Denkmalschutz und bei Gebäuden im Bereich des Weltkulturerbes. Seit 2021 wird der Ausbau durch das Nachhaltigkeitsmanagement auf Grundlage einer unternehmensweiten PV-Strategie gesteuert. Ziel ist es, die Umsetzung zu priorisieren und rechtliche, wirtschaftliche sowie technische Rahmenbedingungen frühzeitig zu prüfen. Zuvor erfolgten Entscheidungen im Einzelfall und projektbezogen.²⁰

Ergänzend erfolgt der Ausbau erneuerbarer Energien auch über sektorengekoppelte Systeme, etwa durch die Kombination von PV-Anlagen mit Geothermie und Wärmepumpen.²¹ 193 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten werden durch Geothermie versorgt.²² Die 1892 hat in einer Siedlung vier Parkplätze mit öffentlichen Ladesäulen ausgestattet, an denen die Bewohner zu vergünstigten Konditionen laden können. Für die Mitarbeiter besteht an der Geschäftsstelle die Möglichkeit ihre E-Autos zu laden.²³

¹⁹ Aktivität 12

²⁰ Aktivität 6

²¹ Aktivität 7

²² Kennzahl D

²³ Aktivität 8

Luft-Wasser-Wärmepumpe	25.319 kWh:
Geothermie	900.211 kWh
PV-Ertrag für das Jahr 2024	158.477 kWh
Installierte Gesamtkapazität	481 kWp (Großteil erst in Q3 fertiggestellt, daher die geringe Auswirkung auf den Ertrag)
Ausblick PV-2025	Voraussichtlich installierte Gesamtkapazität von 654 kWp

Tabelle 2: Erzeugte Energie²⁴

in einzelnen Bereichen werden die Dekarbonisierungsbemühungen der 1892 durch regulatorische Rahmenbedingungen eingeschränkt. Vorgaben zu Denkmalschutz, Erhaltungsverordnungen, Förderprogrammen, Kostenneutralitätsgebot bei Fernwärmeanschluss oder technischen Standards schränken die Umsetzung klimaschonender Maßnahmen teilweise ein oder führen zu erhöhtem Planungs- und Abstimmungsaufwand.

Beobachtungen im Bestand zeigen, dass bei einem Bewohnerwechsel teils sinkende Verbräuche für Warmwasser und Heizung auftreten. Dies verdeutlicht den Einfluss des Nutzerverhaltens auf den Energieverbrauch – und zugleich die Grenzen der Einsparpotenziale im Gebäudebestand. Studien zu Energieeffizienzstandards bestätigen diese Einschätzung. Vor diesem Hintergrund liegt der Fokus der Dekarbonisierungsstrategie auf dem Austausch fossiler Heizsysteme, da hier dauerhaft wirksame Emissionsminderungen erreicht werden können.

C4 – Klimabedingte Risiken

Der Klimawandel bringt sowohl physische als auch transitorische Risiken mit sich, die für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in besonderem Maße relevant sind. Physische Risiken entstehen unmittelbar durch klimatische Veränderungen und Extremwetterereignisse wie Starkregen, Überschwemmungen, Hitzewellen oder

²⁴ Kennzahl C

Stürme. Diese können direkte Auswirkungen auf Gebäude, Infrastrukturen und betriebliche Abläufe haben.

Transitorische Risiken ergeben sich aus politischen, rechtlichen, technologischen und wirtschaftlichen Veränderungen im Zuge des Übergangs zu einer klimaneutralen Wirtschaft. Für Wohnungsunternehmen zählen hierzu unter anderem verschärfte Anforderungen an die Energieeffizienz, Investitionen in erneuerbare Energien, steigende Kosten für nachhaltige Baumaterialien sowie Unsicherheiten bei Energiepreisen und regulatorischen Vorgaben.

Im vorliegenden Bericht werden physische Risiken zunächst über eine Bestandsaufnahme des Ist-Zustands erfasst und im nächsten Schritt im Rahmen einer Klimaszenarioanalyse auf ihre mögliche zukünftige Entwicklung hin untersucht. Die transitorischen Risiken werden anhand der für die Branche typischen Risikoarten dargestellt. Dabei liegt der Fokus auf dem aktuellen Umgang des Unternehmens mit diesen Risiken.

Methodik der Klimaszenarioanalyse²⁵

Die 1892 hat eine Klimaszenarioanalyse durchgeführt. Diese basiert auf den projizierten Klimaänderungen für Berlin und den physischen Klimarisiken.

Die Klimadaten basieren auf dem Klimaausblick für Landkreise des Climate Service Center Germany (GERICS) und dem regionalen Klimaatlas, welche die Szenarien RCP2.6, RCP4.5 und RCP 8.5 des IPCC (Bericht des Weltklimarats) den Klimasimulationen zugrunde legt und die Veränderungen für 2036-2065 bzw. bis 2050 und 2069-2098 bzw. bis 2100 angibt.²⁶

Die klimatischen Veränderungen durch den Klimawandel können eine Herausforderung für Unternehmen darstellen und die Vermögenswerte und Geschäftsaktivitäten beeinflussen. Daher wird im Rahmen der Klimaszenarioanalyse auch die Fähigkeit des

²⁵ Absatz 57b

²⁶ Absatz 57c

Unternehmens, sich an die geänderten klimatischen Bedingungen anzupassen, bewertet.²⁷

In der Klimaszenarioanalyse wird davon ausgegangen, dass es zu einem geordneten Übergang zu einer CO₂-armen und resilienten Wirtschaft kommt, in der je nach Szenario entsprechende Aktivitäten zur Emissionsreduktion getätigt werden. Da die Notwendigkeit zum Wohnen konjunkturunabhängig besteht und die 1892 auf bezahlbaren Wohnraum fokussiert ist, haben wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedingungen einen eingeschränkten Einfluss auf das Kerngeschäftsmodell der Genossenschaft.

Physische Klimarisiken - Ergebnisse der Klimaszenarioanalyse²⁸

Hitzeentwicklung

Hitze ist in Berlin bemerkbar. Im Bestand der 1892 ist Hitzebelastung bislang kein drängendes Problem. Einzelne Effekte – etwa eine stärkere Aufheizung versiegelter Flächen oder die Notwendigkeit zur Anpassung der Grünpflege – sind vereinzelt spürbar, führen jedoch aktuell nicht zu betrieblichen Herausforderungen. Positiv wirkt sich aus, dass ein großer Teil des Bestands bereits seit Jahrzehnten über begrünte Innenhöfe verfügt – ein stadtentwicklungshistorisches Merkmal, das sich heute in Form günstiger Mikroklimata und lokaler Abkühlung bemerkbar macht. Diese bauliche Struktur bietet bereits heute eine gute Grundlage zur Abmilderung zunehmender Hitzebelastungen in der Stadt. Die 1892 hat sich durch die Begrünung von Innenhöfen, die seit 1900 erfolgt, eine gute Grundlage geschaffen. Vergangene Klimadaten aus dem Zeitraum 1971 bis 2000 zeigen durchschnittlich 8,0 heiße Tage pro Jahr mit einer maximalen Dauer an Hitzeperioden von 3,4 Tagen. Die Klimadaten zu den unterschiedlichen Szenarien finden sich in Anlage 2.

In Berlin wird es künftig spürbar wärmer: Die Zahl heißer Tage wird deutlich zunehmen. Im mittleren Szenario sind bis zum Jahrhundertende rund 20 Hitzetage pro Jahr zu erwarten, im Extremfall bis zu 60. Auch Hitzeperioden werden länger und können

²⁷ Absatz 57c

²⁸ Absatz 57a, Absatz 57d, Absatz 58

durchschnittlich 4 bis 6 Tage andauern. Die Zahl trockener Tage bleibt hoch und steigt leicht an. Insgesamt zeigen die Szenarien eine deutliche Zunahme von Hitze und Trockenheit – ernsthafte Belastungen drohen vor allem bei ausbleibendem Klimaschutz und unzureichender Anpassung an die sich ändernden klimatischen Bedingungen.

Um den Auswirkungen zunehmender Hitze in urbanen Räumen entgegenzuwirken, setzt die 1892 gezielt auf Maßnahmen zur Klimaanpassung im Bestand. Dazu zählen insbesondere Dachbegrünungen sowie die hitzeangepasste Weiterentwicklung bestehender Grünflächen, etwa durch schattenspendende Bepflanzungen und optimierte Regenwassernutzung. Ziel ist es, die Wohnumgebung abzukühlen und das Mikroklima in den Quartieren zu verbessern. Die Verantwortung für die Umsetzung liegt beim Nachhaltigkeitsmanagement und der Bauleitung, unterstützt durch die aktive Beteiligung von Bewohnern, beispielsweise in Form von Gartengruppen.²⁹

Der Handlungsbedarf bewegt sich im Mittelfeld. Die 1892 ist in der Lage dazu, sich an diese Veränderungen anzupassen.

Niederschlag

Starkregen führt bislang nur vereinzelt zu Problemen. Insgesamt wirken die Grünflächen deutlich entlastend, da sie Regenwasser gut aufnehmen und Überschwemmungen vorbeugen. Bei einzelnen Baumaßnahmen kam es vorübergehend zu Schwierigkeiten und Schäden durch Regen. Historische Klimadaten des Landkreises Berlin aus dem Zeitraum 1971 bis 2000 zeigen, dass das 99. Perzentil des Niederschlags bei 16,4 mm pro Tag und das 95. Perzentil bei 7,7 mm pro Tag lag.

In Berlin nehmen Starkregenereignisse tendenziell leicht zu. Im mittleren Szenario sind bis zum Ende des Jahrhunderts etwa 3 bis 4 Tage mit mehr als 20 l/m² Regen pro Tag zu erwarten – gegenüber rund 2 Tagen heute. Auch die Niederschlagsmengen an den stärksten Regentagen steigen etwas an. Insgesamt zeigen die Szenarien moderate Veränderungen.

²⁹ Aktivität 1

Die 1892 setzt bereits Maßnahmen zum Schutz vor Gebäudeschäden um. Im Rahmen des Bauprojekts Ortolanweg 56–64 wurden Probleme infolge von Starkregenereignissen deutlich, die zu einer verstärkten Auseinandersetzung mit klimabedingten Risiken geführt haben. Die Bauleitung reagierte unmittelbar auf die Herausforderungen vor Ort und leitete geeignete Maßnahmen ein.³⁰ Zur besseren Bewältigung von Starkregenereignissen wird bei größeren Projekten, die die Außenanlagen oder Dächer betreffen, immer der Umschluss von Einleitung ins Kanalsystem auf Regenversickerungsanlagen vor Ort geprüft und umgesetzt. Im vergangenen Jahr wurden in der Siedlung Buckow Regenwasserversickerungsanlagen eingerichtet und die Regenwasserleitungen erneuert.³¹ Diese baulichen Anpassungen tragen zur Reduzierung der Belastung des Kanalsystems bei und mindern das Risiko lokaler Überflutungen. Aktuell besteht darüber hinaus lediglich ein geringer weiterer Handlungsbedarf.

Transitorische Risiken

Im Zuge des Übergangs zu einer klimaneutralen Wirtschaft ist die 1892 verschiedenen transitorischen Risiken ausgesetzt. Diese Risiken ergeben sich vor allem aus politischen, regulatorischen - wie etwa dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) oder der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) - und marktbezogenen Veränderungen, die im Rahmen der Klimapolitik auftreten und Einfluss auf die Geschäfts- und Investitionstätigkeit nehmen können. Relevante Risiken betreffen insbesondere gesetzliche Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden und die damit verbundenen Sanierungskosten, notwendige Investitionen in erneuerbare Energien, steigende Kosten für nachhaltige Baumaterialien und Bauprozesse, die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen sowie die Unsicherheit in der Preisentwicklung von Fernwärme.

Die 1892 begegnet diesen Herausforderungen mit einer vorausschauenden Planung und einer frühzeitigen strategischen Auseinandersetzung. Die Energieeffizienz des Gebäudebestands wird stetig weiter verbessert. Gleichzeitig werden gesetzliche Entwicklungen kontinuierlich beobachtet und mögliche regulatorische Anforderungen

³⁰ Aktivität 2

³¹ Aktivität 3

an die Energieeffizienz werden in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt.³² Den Risiken, die sich aus Investitionen in erneuerbaren Energien ergeben können, begegnet die 1892 durch die langjährige Erfahrung im Einsatz von PV und den Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen und in Verbänden über Erfahrungswerte und „Best Practices“. Zudem entwickelt die 1892 einen Klimapfad, der als Leitlinie für die schrittweise Dekarbonisierung des Gebäudebestands dient. Durch die frühzeitige Auseinandersetzung mit dem Klimapfad kann die 1892 dem Risiko der durch die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen resultierenden Kosten frühzeitig begegnen. Die Unsicherheiten bei der Preisentwicklung der Fernwärme stellen ein Risiko dar. Hier bedarf es der von der Bundesregierung angekündigten Verbesserung der Transparenz der Fernwärmepreise. Größere Risiken bestehen in der Entwicklung der Baukosten und Instandhaltungsaufwendungen, die sich in den letzten Jahren deutlich von der allgemeinen Preisentwicklung abgekoppelt haben. Das höhere Preisniveau wurde bei der Aufstellung der Instandhaltungs- und Bauplanung bereits berücksichtigt, um den Auswirkungen frühzeitig Rechnung zu tragen.³³

Kreislaufwirtschaft

Im Bereich des Bauens und Sanierens rücken Fragen der Ressourcenschonung und des nachhaltigen Materialeinsatzes zunehmend in den Fokus. Die Idee der Kreislaufwirtschaft zielt darauf ab, eingesetzte Materialien möglichst lange zu nutzen, Abfälle zu reduzieren und Rückbaupotenziale bereits in der Planung zu berücksichtigen. Dabei liegt der Fokus nicht nur auf Neubauten, sondern auch auf Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand.

Für viele Wohnungsunternehmen stellt die Umsetzung zirkulärer Prinzipien in Bauprozessen eine Herausforderung dar. Dabei geht es nicht um vollständige Kreislaufsysteme, sondern um eine schrittweise Auseinandersetzung mit den Potenzialen, die sich innerhalb der bestehenden Bau- und Sanierungspraxis ergeben. Insbesondere die Erhebung von Kennzahlen ist durch fehlende Angaben anderer

³² Aktivität 5

³³ Aktivität 4

Unternehmen in der Wertschöpfungskette schwierig und im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Abwägung nicht sinnvoll.

Bei energetischen Sanierungen setzt die 1892 bereits seit dem Jahr 2009 vorrangig auf mineralische Baustoffe, insbesondere bei der Auswahl von Dämmmaterialien. Diese Materialien sind langlebig, recyclingfähig und tragen zur Reduzierung von Umweltbelastungen im Lebenszyklus der Gebäude bei.³⁴

Darüber hinaus wird bei Modernisierungen und Neubauten gezielt auf den Erhalt hochwertiger Holzfenster geachtet, sofern deren Zustand dies zulässt. Ergänzend kommen zunehmend Holz-Hybrid-Baukonstruktionen zum Einsatz, die eine bessere Ökobilanz aufweisen und den Anteil nachwachsender Rohstoffe im Gebäudebestand erhöhen.³⁵

Umweltverschmutzung

Das Thema Umweltverschmutzung spielt im laufenden Geschäftsbetrieb von Wohnungsunternehmen nur eine untergeordnete Rolle, da im Rahmen der Vermietungstätigkeit üblicherweise keine nennenswerten Emissionen in Luft, Wasser oder Boden entstehen. Relevante Aspekte ergeben sich in der Regel im Zusammenhang mit Bautätigkeiten, Sanierungen oder dem Umgang mit Gefahrstoffen in Bestandsgebäuden.

Im Vordergrund steht dabei die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben – etwa im Hinblick auf den Umgang mit schadstoffhaltigen Materialien (z. B. bei Rückbau oder Sanierung) sowie auf mögliche Meldepflichten nach der GefStoffV oder der BBodSchV.

Die 1892 hält sich hinsichtlich der Meldung von Schadstoffen an die nationalen Vorgaben. Grundsätzlich wird im Neubau auf eine schadstofffreie Konstruktion geachtet, d.h. dass alle Lieferanten und Auftragnehmer verpflichtet werden, sich an die rechtlichen Vorgaben und die Vorgaben der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu halten und keine bekannten Schadstoffe zu verbauen. Sollten sich verbaute

³⁴ Aktivität 18

³⁵ Aktivität 19

Materialien durch neue, zukünftige Erkenntnisse als schadstoffbelastet herausstellen, wird im Einzelfall sicher und nach den geltenden Standards verfahren.

Ein relevanter Themenbereich im Umgang mit potenziellen Umweltbelastungen ist der fachgerechte Umgang mit Asbest in Bestandsgebäuden. Die Belastungssituation ist durch Gutachten aus den 1980er- und 1990er-Jahren dokumentiert. Sanierungen erfolgen vorrangig im Rahmen von Wohnungswechseln. Für die Ausführung werden spezialisierte Fachfirmen beauftragt, die über die erforderlichen Qualifikationen verfügen. Zusätzlich wurden die Erfahrungen eines in diesem Themenbereich TÜV-zertifizierten Mitglieds der Genossenschaft einbezogen, um die Kommunikation mit der Mitgliederschaft zum Umgang mit Asbest fundiert zu gestalten. Ergänzend werden im Bestand Abwasserstränge schrittweise saniert. Dabei wird ebenfalls sichergestellt, dass alle Arbeiten unter Einhaltung der geltenden Umwelt- und Arbeitsschutzvorgaben durchgeführt werden. Die Einhaltung rechtlicher Standards beim Rückbau, bei der Materialentsorgung sowie beim Bodenaushub ist Bestandteil der beauftragten Leistungen und wird regelmäßig durch die 1892 überprüft.³⁶

Biodiversität

Biodiversität ist ein zentrales Anliegen des Umwelt- und Naturschutzes. Für Wohnungsunternehmen ergeben sich dabei vor allem indirekte Berührungspunkte – etwa über die Nutzung und Gestaltung von Grundstücken, Außenflächen oder Grünanlagen. Die Standorte und Bauplätze der Unternehmen werden laut §5 Baugesetzbuch (BauGB) von den Städten und Kommunen ausgewiesen, d. h. es wird nur auf dafür vorgesehenem Bauland gebaut. Hierfür werden die nationalen Bestimmungen hinsichtlich der Auswirkung zu biodiversitätsempfindlichen Gebieten berücksichtigt sowie weitere Umweltbelange im Umweltbericht nach §2 (Abs. 4) BauGB erfasst und abgewogen. Auch wenn Bauflächen und -standorte in der Regel im Rahmen kommunaler Bauleitplanung ausgewiesen und dort bereits umweltrechtlich bewertet werden, kann

³⁶ Aktivität 24

der Umgang mit bestehenden Flächen dennoch einen Beitrag zum Erhalt und zur Förderung der biologischen Vielfalt leisten.

Um ökologischen Problemen wie dem Artensterben oder dem Hitzeinseleffekt zu begegnen und klimaresiliente Wohnräume zu schaffen, setzt die 1892 unter anderem auf Dachbegrünungen sowie auf Maßnahmen zur Förderung von Biodiversität, Artenvielfalt und optimierter Regenwassernutzung in bestehenden Grünanlagen.³⁷ Dabei wird bewusst auch die Gestaltung gemeinschaftlich genutzter Flächen als Bestandteil der Quartiersqualität verstanden. Biodiversität hat einen festen Platz in der Kommunikation mit der Bewohnerschaft gefunden – insbesondere durch Garten- und Pflanzgruppen, die sich aktiv an der Pflege und Weiterentwicklung der Grünflächen beteiligen.³⁸

Ein besonderes Merkmal stellen in diesem Zusammenhang die begrünten Innenhöfe im Bestand dar. Viele von ihnen gehen auf historisch gewachsene Strukturen zurück und wurden bereits im 19. Jahrhundert im Sinne eines gemeinschaftlich gedachten Wohnumfelds angelegt. Diese Flächen prägen das Wohnumfeld bis heute und leisten nicht nur einen ökologischen, sondern auch einen sozialen Beitrag zum demokratischen Zusammenleben in den Quartieren.³⁹

Wo möglich, wird bei Neubauprojekten auf die Neuversiegelung von Flächen verzichtet. Stattdessen nutzt die 1892 vorhandene Parkflächen, realisiert Geschosserweiterungen oder setzt auf Dachgeschossausbauten, um Flächenressourcen effizient zu nutzen und zusätzliche Flächenversiegelung zu vermeiden.⁴⁰

Kennzahlen

Anzahl der Bäume: 2.568

Anzahl begrünter Dächer: 47

³⁷ Aktivität 1

³⁸ Aktivität 20

³⁹ Aktivität 22

⁴⁰ Aktivität 21

Wasser

Im Bereich Wasser liegt der Einfluss von Wohnungsunternehmen naturgemäß vor allem in der infrastrukturellen Ausstattung ihrer Bestände. Der Großteil des Wasserverbrauchs entfällt auf die Nutzung durch die Bewohnerschaft und liegt außerhalb des unmittelbaren Steuerungsbereichs der Genossenschaft. Die Versorgung erfolgt in der Regel über das öffentliche Wassernetz. Eigene Entnahmestellen oder Wasserkreisläufe bestehen nicht. Wassersparende Armaturen sind heute Bestandteil baulicher Standards und werden bei Neubauten oder im Rahmen von Sanierungen entsprechend berücksichtigt.

Der Wasserverbrauch innerhalb der organisatorischen Grenzen des Unternehmens beschränkt sich im Wesentlichen auf den Büro- und Verwaltungsbetrieb und umfasst keine wasserintensiven Prozesse. Der gesamte Wasserverbrauch des Unternehmens und der Bewohner erfolgt in Berlin und Wandlitz, einer Stadt mit hohem Wasserstress gemäß Aqueduct Water Risk Atlas.

Kennzahlen

Wasserverbrauch der Bewohner und der Verwaltung: 515.493 m³ im Berichtsjahr

Eigene Belegschaft

B8 Belegschaft – Generelle Merkmale

Die Mitarbeiter bilden das Fundament für eine verlässliche und leistungsfähige Aufgabenerfüllung in der Wohnungswirtschaft. Eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ist deshalb eng mit der Qualität der Arbeitsbedingungen, der langfristigen Bindung von Fachkräften und der Förderung beruflicher Entwicklungsmöglichkeiten verbunden.

Die 1892 beschäftigt insgesamt 88 festangestellte Mitarbeiter. Die Mitarbeiterfluktuationsrate im Jahr 2024 beläuft sich auf 9,2 %.⁴¹ Im Jahr 2024 bildet die 1892 vier Auszubildende und zwei duale Studenten aus. Alle Beschäftigten der 1892 sind nach den Vorschriften der deutschen Sozialgesetzbücher versichert. Sie sind verpflichtet, Sozialversicherungsbeiträge zu entrichten und erhalten im Gegenzug die Leistungen der Sozialversicherung. Dies umfasst den Schutz im Falle von Krankheit, Arbeitslosigkeit, Pflegebedürftigkeit, Invalidität, Arbeitsunfällen, Berufskrankheit sowie den Ruhestand. Durch diese Regelungen wird ein umfassender Schutz vor Verdienstverlusten bei bedeutenden Lebensereignissen gewährleistet.

Vertragsart	männlich	weiblich	Gesamt
Befristete Arbeitsverträge	2	1	3
Unbefristete Arbeitsverträge	32	53	85
Gesamtzahl der Beschäftigten	34	54	88

Tabelle 3: Verteilung der Beschäftigten nach Art des Arbeitsvertrages⁴² und Geschlecht⁴³

Arbeitszeitmodell	männlich	weiblich	gesamt
Anzahl der Arbeitnehmer in Vollzeit ⁴⁴	29	29	58
Anzahl der Arbeitnehmer in Teilzeit ⁴⁵	5	25	30

⁴¹ Tz. 40, Tz. 183

⁴² Tz. 39 (a), Tabelle angelehnt an Tz. 177

⁴³ Tz. 39 (b), Tabelle angelehnt an Tz. 178

⁴⁴ Unter Vollzeitarbeitsverträgen versteht die 1892 eine Arbeitszeit von 37 Wochenstunden

⁴⁵ Unter Teilzeitarbeitsverträgen versteht die 1892 eine Arbeitszeit von weniger als 37 Wochenstunden

Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG in Anlehnung an den VSME

Anzahl der geringfügig Beschäftigten	0	0	0
Gesamtanzahl der Beschäftigten	34	54	88

Tabelle 4: Verteilung der Beschäftigten nach Arbeitszeitmodellen⁴⁶ und Geschlecht

Die 1892 engagiert sich aktiv in der Ausbildung und Qualifizierung des Branchennachwuchses.⁴⁷ Jährlich werden im Rahmen der IHK-Ausbildung sowie durch ein duales Studium im Bereich Immobilienwirtschaft jeweils zwei neue Nachwuchskräfte aufgenommen.⁴⁸ Aktuell befinden sich sechs Auszubildende und duale Studenten in unterschiedlichen Ausbildungsabschnitten.⁴⁹ Die gezielte Nachwuchsförderung ist Bestandteil der langfristigen Personalstrategie und sichert den zukünftigen Fachkräftebedarf des Unternehmens.

Mit dem „Azubi-Projekt“⁵⁰ bietet die 1892 ihren Auszubildenden eine praxisnahe Ergänzung zur regulären Ausbildung. In einer ausgewählten Wohnanlage übernehmen die Teilnehmenden eigenverantwortlich sämtliche Aufgaben – von der Wohnungsabnahme über die Neuvermietung bis hin zur Bearbeitung technischer Anliegen und Versicherungsfälle. Begleitet werden sie von erfahrenen Mentoren. Das Projekt fördert Eigeninitiative, Verantwortungsbewusstsein und praktisches Verständnis für wohnungswirtschaftliche Zusammenhänge und ist ein fester Bestandteil der Ausbildungsstrategie der 1892. Darüber hinaus ist die 1892 Gründungsmitglied im Young Leader Network des VNW, einem Netzwerk für Nachwuchskräfte der Wohnungswirtschaft.⁵¹ Durch die Teilnahme an diesem Format werden Vernetzung, Wissenstransfer und persönliche Weiterentwicklung gezielt gefördert. Mitarbeiter erhalten so die Möglichkeit, branchenspezifische Themen aktiv mitzugestalten und sich frühzeitig in strategische Zukunftsfragen einzubringen.

Grundsätzlich erhalten alle Auszubildenden und duale Studenten nach erfolgreichem Abschluss ihrer Ausbildung mindestens ein befristetes Übernahmeangebot.⁵² Damit

⁴⁶ Tz. 39 (b), Tabelle: Tz. 178

⁴⁷ Aktivität 25

⁴⁸ Kennzahl I

⁴⁹ Kennzahl J

⁵⁰ Aktivität 26

⁵¹ Aktivität 27

⁵² Aktivität 28

schaft die 1892 Perspektiven für den Berufseinstieg und stärkt die Bindung qualifizierter Nachwuchskräfte.

Im Jahr 2021 führte die 1892 eine umfassende Mitarbeiterbefragung⁵³ durch, um Zufriedenheit und Verbesserungspotenziale innerhalb des Unternehmens zu ermitteln. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für interne Entwicklungsmaßnahmen und die Weiterentwicklung der Personalstrategie. Eine Wiederholung der Befragung ist geplant, um Veränderungen und Fortschritte nachvollziehen zu können.

Die Interessen der Mitarbeiter werden bei der 1892 auch durch einen Betriebsrat vertreten.⁵⁴ Er wirkt aktiv an betrieblichen Entscheidungsprozessen mit und sichert die Mitbestimmung der Belegschaft in sozialen, personellen und organisatorischen Angelegenheiten. Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Betriebsrat ist auf Vertrauen, Transparenz und konstruktiven Dialog ausgerichtet und bildet einen wichtigen Bestandteil der Unternehmenskultur und Personalstrategie.

Die 1892 legt großen Wert auf flexible und mitarbeiterorientierte Arbeitsbedingungen. Das Modell zum mobilen Arbeiten sieht einen wöchentlichen Wechsel zwischen einem und zwei mobilen Arbeitstagen vor und ist fest in der Arbeitsorganisation der Genossenschaft verankert.⁵⁵ Ergänzend besteht die Möglichkeit zur Gleitzeitregelung, die eine eigenverantwortliche Einteilung der Arbeitszeit innerhalb klar definierter Rahmenbedingungen erlaubt.⁵⁶ Diese sind in einer Betriebsvereinbarung verbindlich festgelegt und schaffen Transparenz sowie Verlässlichkeit für alle Mitarbeiter. Darüber hinaus gewährt die 1892 flexible Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Arbeitsverträge und Gleitzeitregelungen, um individuelle Lebenssituationen und persönliche Bedürfnisse besser berücksichtigen zu können.⁵⁷ Die Kombination dieser Modelle stärkt die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben, fördert die Eigenverantwortung und Motivation und trägt zu einem gesunden, ausgewogenen Arbeitsumfeld bei.

⁵³ Aktivität 37

⁵⁴ Aktivität 38

⁵⁵ Aktivität 39

⁵⁶ Aktivität 32

⁵⁷ Aktivität 42

Darüber hinaus bietet die 1892 ihren Mitarbeitern die Möglichkeit, Wohnungen aus dem eigenen Bestand zu bevorzugten Konditionen zu mieten.⁵⁸ Diese Vorzugsregelung gegenüber anderen Mitgliedern erfolgt im Rahmen der bestehenden Vergaberichtlinien und wird in Abstimmung mit den Siedlungsausschüssen umgesetzt. Die Maßnahme stärkt die Mitarbeiterbindung und trägt dazu bei, die Wohnsituation der Beschäftigten langfristig zu sichern.

Innerhalb der Belegschaft besteht eine hohe Verbundenheit mit der Genossenschaft.⁵⁹ Viele Mitarbeiter identifizieren sich stark mit den Werten und Zielen der 1892. Etwa 80 % der Mitarbeiter sind auch Mitglied⁶⁰ bei der 1892. Diese Verbundenheit zur Genossenschaft wird als strategischer Erfolgsfaktor verstanden und durch eine vertrauensvolle, wertschätzende Unternehmenskultur gezielt gefördert.

B9 Belegschaft – Gesundheit und Sicherheit

Die Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter sind grundlegende Voraussetzungen für eine verlässliche Aufgabenerfüllung und langfristige Beschäftigungsfähigkeit. In der Wohnungswirtschaft ist das Arbeitsumfeld in weiten Teilen geprägt von stabilen Strukturen und überschaubaren physischen Risiken. Meldepflichtige Arbeitsunfälle oder gesundheitsgefährdende Belastungen treten vergleichsweise selten auf.

Dennoch wird dem Thema Aufmerksamkeit gewidmet – sei es im Rahmen gesetzlich vorgeschriebener Arbeitsschutzmaßnahmen, durch ergonomische Arbeitsplatzgestaltung oder durch Angebote zur Gesundheitsförderung. Ziel ist es, ein sicheres und unterstützendes Arbeitsumfeld zu erhalten und weiter zu stärken.

Die 1892 unterliegt dem in Deutschland geltenden Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG), der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) und der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV), deren Einhaltung den Gesundheitsschutz und die Sicherheit der Belegschaft sicherstellen. Zur Umsetzung dieser Anforderungen verfügt die Genossenschaft über einen Arbeitsschutz- und Sicherheitsbeauftragten, der die

⁵⁸ Aktivität 41

⁵⁹ Aktivität 44

⁶⁰ Kennzahl N

Geschäftsführung bei der Einhaltung gesetzlicher Vorgaben unterstützt.⁶¹ Er führt regelmäßige Begehungen und Gefährdungsbeurteilungen durch und steht den Mitarbeitern als Ansprechperson für sicherheitsrelevante Themen zur Verfügung. Damit ist eine kontinuierliche Überwachung und Weiterentwicklung der Arbeitssicherheitsstandards gesichert.

Darüber hinaus arbeitet die Genossenschaft mit einer externen Betriebsärztin zusammen, die für arbeitsmedizinische Untersuchungen und Beratungen zur Verfügung steht.⁶² Diese Kooperation gewährleistet eine qualifizierte Gesundheitsvorsorge, ermöglicht individuelle Beratung und trägt zur Früherkennung gesundheitlicher Risiken bei. Zur Gesundheitsprävention bietet die 1892 regelmäßig freiwillige Gripeschutzimpfungen für alle Mitarbeiter an.⁶³ Diese freiwilligen Angebote dienen der Gesundheitsprävention und unterstützen den Schutz vor saisonalen oder berufsbedingten Infektionsrisiken. Die Organisation im eigenen Unternehmen erleichtert die Teilnahme und stärkt das Bewusstsein für Prävention und Eigenverantwortung im Umgang mit Gesundheitsthemen.

Insgesamt gab es im Berichtsjahr 2024 keine meldepflichtigen arbeitsbedingten Unfälle. Die Quote von meldepflichtigen arbeitsbedingten Unfällen der 1892 beläuft sich auf 0 Arbeitsunfälle pro 100 Vollzeitbeschäftigte innerhalb eines Jahreszeitraumes.⁶⁴ Todesfälle infolge arbeitsbedingter Verletzung und arbeitsbedingter Erkrankungen, beispielsweise durch arbeitsbedingte Gefahren in der Genossenschaft, sind nicht bekannt.⁶⁵

B10 – Belegschaft: Vergütung, Tarifverträge, Schulungen

Eine faire und nachvollziehbare Vergütung ist ein zentraler Bestandteil verantwortungsvoller Beschäftigung. Sie trägt nicht nur zur finanziellen Sicherheit der Mitarbeiter bei, sondern stärkt auch die langfristige Bindung an das Unternehmen. Dabei

⁶¹ Aktivität 36

⁶² Aktivität 34

⁶³ Aktivität 35

⁶⁴ Tz. 41 (a), Berechnung Tz. 185

⁶⁵ Tz. 41 (b), 187

spielen Transparenz, Gleichbehandlung und klare Kriterien für die Gehaltsstruktur eine wichtige Rolle.

Die 1892 setzt sich für faire und transparente Entgeltstrukturen ein. Die Vergütung der Mitarbeiter erfolgt auf Grundlage der Tarifverträge für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.⁶⁶ Damit stellt die Genossenschaft eine faire, transparente und wettbewerbsfähige Bezahlung sicher. Die tarifgebundene Vergütung trägt zur sozialen Absicherung und Zufriedenheit der Beschäftigten bei und ist ein zentraler Bestandteil der Personal- und Vergütungsstrategie des Unternehmens. Der Tarifvertrag regelt verbindlich die Vergütungsstrukturen, Arbeits- und Urlaubszeiten sowie Zusatzleistungen für die Beschäftigten. Alle Angestellten werden nach den Tarifverträgen vergütet. Die Vergütung der Führungskräfte erfolgt außertariflich, ist aber am Tarifvertrag ausgerichtet.⁶⁷

Auch wenn der Manteltarifvertrag keine geschlechterspezifische Differenzierung macht, kann auf Grund der vertraglich vereinbarten Arbeitszeit und dem Tätigkeitsunterschied ein Lohngefälle entstehen. Das Verdienstgefälle wird auf Basis des durchschnittlichen Bruttostundenlohns ermittelt. Im Berichtsjahr lag der durchschnittliche Bruttostundenlohn bei weiblichen Beschäftigten bei 27,41 Euro, bei männlichen Beschäftigten bei 29,26 Euro. Daraus ergibt sich ein prozentuales unbereinigtes Verdienstgefälle von 6,32 %⁶⁸ zu Ungunsten der weiblichen Beschäftigten. Im Vergleich zum bundesweiten unbereinigten Gender Pay Gap in Höhe von 16 %⁶⁹, fällt dieser bei der 1892 deutlich geringer aus.

Einzelne Funktionen, insbesondere Führungskräfte und Aushilfen, werden außertariflich vergütet. Für diese Positionen erfolgt eine regelmäßige Überprüfung der Vergütung anhand marktüblicher Vergleichswerte, um eine leistungsgerechte und faire Bezahlung sicherzustellen. Alle Löhne liegen über dem Niveau des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestlohns.⁷⁰

⁶⁶ Aktivität 30

⁶⁷ Tz. 42 (c)

⁶⁸ Tz. 42 (b), Berechnung Tz. 195

⁶⁹ https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Verdienste/Verdienste-GenderPayGap/_inhalt.html

⁷⁰ Tz. 42 (a)

Zur Abmilderung der gestiegenen Lebenshaltungskosten hat die 1892 ihren Mitarbeitern eine Inflationsausgleichsprämie gewährt.⁷¹ Mit dieser Maßnahme unterstützt das Unternehmen die Belegschaft unmittelbar und trägt dazu bei, die finanzielle Belastung durch Inflation abzufedern. Darüber hinaus bietet die 1892 ihrer Belegschaft eine betriebliche Altersvorsorge auf Grundlage einer Betriebsvereinbarung an.⁷² Die Ansprüche steigen mit der Dauer der Betriebszugehörigkeit – unterschieden wird zwischen drei Gruppen: ab fünf, sechs bis zehn sowie über zehn Jahren. Die Auszahlung erfolgt mit Rentenbeginn. Mit dieser Maßnahme unterstützt die 1892 ihre Mitarbeiter bei der langfristigen finanziellen Absicherung im Alter und unterstreicht den sozialen Anspruch der Genossenschaft als Arbeitgeber.

Ergänzend bietet die 1892 ihren Mitarbeitern ein Mitarbeiterbeteiligungsprogramm an, das eine steuerfreie Beteiligung von bis zu 2.000 Euro pro Jahr ermöglicht.⁷³ Das Programm wird von der Belegschaft sehr positiv angenommen und verzeichnet eine Beteiligungsquote von rund 60 – 80 %, die sich jährlich weiter erhöht. Es stärkt die Identifikation der Mitarbeiter mit der Genossenschaft und fördert eine gemeinsame Verantwortung für den wirtschaftlichen Erfolg. Die Fortsetzung des Programms ist für Januar 2026 zur Diskussion mit dem Aufsichtsrat vorgesehen.

Darüber hinaus übernimmt die 1892 für ihre Mitarbeiter die Kosten der Kita-Beiträge, sofern diese anfallen.⁷⁴ Mit dieser Maßnahme unterstützt das Unternehmen Familienfreundlichkeit und Chancengleichheit und erleichtert die Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Die finanzielle Entlastung trägt zur Zufriedenheit und Bindung der Mitarbeiter bei und ist Ausdruck einer sozial verantwortungsvollen Personalpolitik.

Die berufliche Weiterentwicklung der Belegschaft ist der 1892 ein wichtiges Anliegen. Veränderungen im technischen, rechtlichen und gesellschaftlichen Umfeld erfordern regelmäßige Weiterbildungen, um Fachkenntnisse aktuell zu halten und neue Anforderungen sicher zu bewältigen. Schulungsangebote – intern wie extern – unterstützen die Mitarbeiter dabei, ihre Aufgaben kompetent und zukunftsorientiert

⁷¹ Aktivität 31

⁷² Aktivität 33

⁷³ Aktivität 40

⁷⁴ Aktivität 43

wahrzunehmen. In den kommenden zwei bis drei Jahren plant die 1892, die Weiterbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten ihrer Mitarbeiter gezielt auszubauen.⁷⁵ Ziel ist es, fachliche und persönliche Entwicklungsperspektiven stärker zu fördern und den Wissenstransfer innerhalb des Unternehmens zu verbessern. Geplant sind strukturierte Fortbildungsangebote und individuelle Entwicklungspfade, die sich an den jeweiligen Tätigkeitsfeldern und strategischen Anforderungen orientieren. Damit soll die kontinuierliche Qualifizierung der Belegschaft zu einem zentralen Bestandteil der Personalentwicklung werden.

Im Berichtsjahr entfielen insgesamt 60 Tage Weiterbildung⁷⁶ für die gesamte Belegschaft der 1892. Die geschlechterspezifische Aufteilung der Weiterbildungsstunden konnte im Berichtsjahr nicht vorgenommen werden. Die Genossenschaft beabsichtigt, die Weiterbildungsstunden differenziert nach Geschlechtern in den kommenden Jahren abzubilden.⁷⁷ Ein konkretes jährliches Zeitbudget für Fortbildungsmaßnahmen ist nicht vorgesehen und wird auch nicht durch ein Budget im Wirtschaftsplan begrenzt.

C5 und C9 – Geschlechterverteilung in Leitungsorganen & Zusätzliche Merkmale der eigenen Belegschaft,

Die Geschäftsleitung der 1892 setzt sich aus drei männlichen Vorstandsmitgliedern sowie zwei weiblichen und zwei männlichen Prokuristen zusammen.⁷⁸ Die derzeitige Verteilung spiegelt im Wesentlichen die historische Entwicklung der Belegschaftsstruktur sowie die Bewerberlage bei Besetzungsverfahren wider. Die 1892 beobachtet die Entwicklung der Geschlechterverteilung in Führungspositionen im Rahmen ihrer Personalplanung und strebt eine Repräsentation aller Geschlechter an.

Führungsebene	weiblich	männlich	gesamt
Vorstand	-	3	3
Prokuristen	2	2	4

⁷⁵ Aktivität 29

⁷⁶ Kennzahl M

⁷⁷ Tz. 42 (d)

⁷⁸ Tz. 59, Berechnung Tz. 231

Gesamtführungsebene	2	5	7
---------------------	---	---	---

Tabelle 5: Geschlechterverteilung auf den Führungsebenen

Beschäftigungsverhältnis	Anzahl
Direkt angestellte Mitarbeiter	88
Zeitarbeit / Leiharbeit	1
Selbstständige / Fremdkräfte	-

Tabelle 6: Aufteilung der Beschäftigungsverhältnisse

Die 1892 beschäftigt im Berichtsjahr neben den direkt angestellten Mitarbeitern einen Leiharbeitnehmer.⁷⁹ Die Genossenschaft verfolgt das Ziel, Personal möglichst langfristig zu binden und setzt daher auf feste Anstellungsverhältnisse. Aktuell sind 18 ehemalige Auszubildende bei der 1892 beschäftigt.⁸⁰ Bei den Mitarbeitern fördert die Genossenschaft die innerbetriebliche Karriere bis hin zu Führungspositionen. Derzeit arbeiten bei der 1892 zwei Prokuristinnen, die schon ihre Ausbildung bei der Genossenschaft absolviert haben. Mit einer durchschnittlichen betrieblichen Zugehörigkeit von 14,1 Jahren kann die 1892 von einer erfolgreichen Mitarbeiterbindung sprechen

C6 – Strategien und Prozesse zur Einhaltung von Menschenrechten

Die Achtung der Menschenrechte ist ein grundlegendes Prinzip verantwortungsvoller Unternehmensführung. In Deutschland sind zentrale menschenrechtliche Standards durch geltende Gesetze und institutionelle Strukturen fest verankert. Im Beschäftigungskontext ist die Achtung dieser Standards eng mit einem respektvollen, diskriminierungsfreien und gesetzeskonformen Umgang mit den Mitarbeitern verbunden. In Deutschland bestehen für Unternehmen verbindliche arbeitsrechtliche Rahmenbedingungen, die zentrale menschenrechtliche Prinzipien – etwa im Hinblick auf Gleichbehandlung, Vereinigungsfreiheit oder sichere Arbeitsbedingungen – bereits systematisch absichern. Vor diesem Hintergrund ergeben sich für

⁷⁹ Tz. 60

⁸⁰ Kennzahl K

Wohnungsunternehmen im regulären Geschäftsbetrieb keine unmittelbaren Risiken in Bezug auf die Einhaltung von Menschenrechten.

Die 1892 verfügt über einen Verhaltenskodex, in dem die Achtung der Menschenrechte und der faire Umgang mit Mitarbeitern ausdrücklich verankert sind. Der Kodex gilt für die gesamte Belegschaft⁸¹ und bildet die Grundlage für ein respektvolles und regelkonformes Miteinander. Die darin verankerten Werte - insbesondere ein respektvoller, diskriminierungsfreier⁸², regelkonformer und fairer Umgang - sind in dem Verhaltenskodex der Genossenschaft verankert und werden im Rahmen von internen Gesprächen und Teambesprechungen regelmäßig vermittelt und gefestigt.⁸³ Die Geschäftsprozesse der 1892 entsprechen den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Unternehmen und Menschenrechte und der Erklärung der IAO über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit.

Die Unfallverhütung⁸⁴ ist durch die in Deutschland geltenden Gesetze und Vorschriften, wie dem Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG), der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) oder den Vorgaben der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV) umfassend geregelt und wird bei der 1892 entsprechend umgesetzt.

C7 – schwere Menschenrechtsverletzungen

Im Berichtszeitraum wurden bei der 1892 keine Vorfälle im Zusammenhang mit Kinderarbeit⁸⁵, Zwangsarbeit⁸⁶, Menschenhandel⁸⁷, Diskriminierung⁸⁸ oder anderen schwerwiegenden Menschenrechtsverstößen festgestellt. Alle Mitarbeiter werden jährlich für einen respektvollen und rechtskonformen Umgang im Arbeitsumfeld sensibilisiert. Zudem bestehen interne Ansprechstrukturen für Hinweise auf mögliche Unregelmäßigkeiten. Im Zusammenhang mit den Arbeitskräften in der

⁸¹ Tz. 61 (a), 237

⁸² Tz. 61 (b) iv.

⁸³ Tz. 61 (a)

⁸⁴ Tz. 61 (b) v.

⁸⁵ Tz. 62 (a) i.

⁸⁶ Tz. 62 (a) ii.

⁸⁷ Tz. 62 (a) iii.

⁸⁸ Tz. 62 (a) iv.

Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892
eG in Anlehnung an den VSME

Wertschöpfungskette der 1892, betroffenen Gemeinschaften, Verbrauchern oder Endnutzern sind ebenfalls keine bestätigten Vorfälle bekannt.⁸⁹

⁸⁹ Tz. 62 (c)

Bewohner und Mitglieder

Als zentrale Anspruchsgruppe stehen Bewohner und Mitglieder im Mittelpunkt der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit. Ihr Wohlergehen, ihre Zufriedenheit und die langfristige Nutzbarkeit des Wohnraums sind grundlegende Voraussetzungen für eine stabile und nachhaltige Bewirtschaftung. Im Jahr 2024 wurden 698 neue Mitglieder aufgenommen, während 352 die Genossenschaft verließen.⁹⁰ Diese Dynamik unterstreicht die Attraktivität der 1892 und zugleich die Bedeutung eines stabilen Mitgliederbestandes für eine langfristig tragfähige Entwicklung.

Die 1892 setzt sich dafür ein, dass Wohnraum nicht nur bezahlbar, sondern auch an die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen angepasst ist. Ein zentrales Instrument zur fairen und transparenten Gestaltung der Dauernutzungsgebühr stellt das Regelwerk zur Wohnwertmiete dar.⁹¹ Es wurde ursprünglich in einem partizipativen Verfahren gemeinsam mit den Mitgliedern erarbeitet. Anpassungen an sich verändernde rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen erfolgen durch den Vorstand. 2024 betrug die Durchschnittsmiete des Bestandes der 1892 6,58 €/m²⁹² und damit etwa 20% unter dem durchschnittlichen Mietniveau vom 8,20 €/m²⁹³ in Berlin. Der Anteil von gefördertem Wohnraum liegt bei der 1892 bei 9 %.⁹⁴

Angesichts einer Altersstruktur der wohnenden Mitglieder, von der 30 % über 65 – und 12 % sogar über 80 Jahre alt sind –, richtet die 1892 ihr Augenmerk gezielt auf altersgerechte Wohn- und Betreuungsangebote.⁹⁵ In zwei Wohnanlagen mit insgesamt rund 300 seniorengerechten Wohnungen⁹⁶ kooperiert die Genossenschaft mit der AWO sowie zwei weiteren sozialen Trägern, um eine umfassende Betreuung sicherzustellen.⁹⁷ Die Wohnungen sind barrierearm ausgestattet und werden im Rahmen von Modernisierungen oder bei einem Bewohnerwechsel fortlaufend barrierearm saniert. Für Mitglieder mit höherem Unterstützungsbedarf hält die 1892 betreute Wohnformen

⁹⁰ Kennzahl X

⁹¹ Aktivität 53

⁹² Kennzahl Y

⁹³ Zensus 2022 hochgerechnet mit dem Index für die Nettokaltmiete (auf Bundeslandebene)

⁹⁴ Kennzahl Z

⁹⁵ Kennzahl R

⁹⁶ Kennzahl V

⁹⁷ Aktivität 46

bereit. Vier Seniorenwohngemeinschaften mit einer Rund-um-die-Uhr-Betreuung mit insgesamt 34 Plätzen sind ebenfalls Teil der Bemühungen für ein lebenslanges Wohnen bei der 1892.⁹⁸ So wird älteren Genossenschaftsmitgliedern ein möglichst selbstbestimmtes Leben in vertrauter Umgebung ermöglicht - ergänzt durch ein bedarfsgerechtes Pflege- und Unterstützungsangebot. Eine weitere Einrichtung, die Menschen mit gesundheitlichen Einschränkungen das Wohnen bei der 1892 ermöglicht, ist eine Wohngemeinschaft, die speziell auf die Wiedereingliederung nach einem Schlaganfall ausgerichtet ist.

Im Rahmen eines Förderprogramms durch das Land Berlin hat die 1892 in einem zuvor leerstehenden Luftgeschoss acht Studentenwohnungen errichtet.⁹⁹ Das Konzept „Jung trifft Alt“ fördert nicht nur bezahlbares Wohnen für Studierende, sondern stärkt auch den generationenübergreifenden Austausch innerhalb der Nachbarschaften. Die soziale Durchmischung wird dabei als wesentlicher Beitrag zu einem lebendigen, integrativen Wohnumfeld verstanden. Darüber hinaus verfügen 91 % der Wohnungen über einen Balkon, eine Terrasse oder einen Garten.¹⁰⁰ Damit bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern ein hohes Maß an Wohnqualität und privaten Rückzugsräumen im direkten Wohnumfeld.

Ergänzend unterstützt die 1892 die barrierefreie Nutzung des Wohnumfelds durch praktische Maßnahmen: In vielen Objekten wurden spezielle Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen und Rollstühle eingerichtet.¹⁰¹ Diese bieten Sicherheit und Komfort und erleichtern insbesondere älteren sowie mobilitätseingeschränkten Mitgliedern den Zugang zum Wohnraum und zum öffentlichen Leben.

Die 1892 legt großen Wert auf eine transparente, zugängliche und beteiligungsorientierte Kommunikation mit ihren Mitgliedern. Um den Austausch mit der Bewohnerschaft zu fördern, werden verschiedene Kommunikationskanäle eingesetzt. Neben einem digitalen Messenger-Dienst, über den die Bewohner direkt mit der Verwaltung in Kontakt treten können, erscheint monatlich ein Newsletter und viermal jährlich die

⁹⁸ Kennzahl V, Kennzahl U

⁹⁹ Aktivität 45, Kennzahl T

¹⁰⁰ Kennzahl Q

¹⁰¹ Aktivität 55

Mitgliederzeitschrift, die sowohl digital als auch in gedruckter Form angeboten wird. Diese Formate stärken die Identifikation der Mitglieder mit ihrer Genossenschaft und fördern ein gemeinschaftliches Zusammenleben.¹⁰²

Zur Sicherstellung persönlicher Ansprechbarkeit unterhält die 1892 drei Verwalterbüros in den Bezirken Charlottenburg, Mitte und Tempelhof. Die Nähe zu den Quartieren ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Klärung von Anliegen. Neben den Verwaltern stehen – je nach Fragestellung – auch das Sozialmanagement sowie weitere Fachverantwortliche zur Verfügung. Bei Fragen rund um das Thema Elektromobilität etwa ist der Nachhaltigkeitsbeauftragte ein direkter Ansprechpartner für die Bewohner.¹⁰³ In vier Conciergebüros sind jeweils zwei Mitarbeiter¹⁰⁴ tätig, die – ausgestattet mit Fahrzeugen – insbesondere älteren oder mobilitätseingeschränkten Mitgliedern Fahrdienste zum Einkaufen oder zu medizinischen Terminen anbieten. Die Umsetzung erfolgt in Kooperation mit der Tochtergesellschaft „Gilde“ und trägt zur Alltagsbewältigung und Lebensqualität der betreuten Mitglieder bei.¹⁰⁵

Die Beteiligung der Mitglieder wird über ein etabliertes Gremiensystem organisiert. In allen Quartieren gibt es Siedlungsausschüsse, die jeweils die Interessen der Bewohner vertreten. Diese stehen in engem Austausch mit der Verwaltung und bringen sich regelmäßig bei Veranstaltungen ein. Das Gremiensystem stärkt die Mitwirkung auch auf Quartiersebene und trägt zur demokratischen Verankerung genossenschaftlichen Handelns bei.¹⁰⁶

Die Siedlungsausschüsse fördern darüber hinaus gezielt das nachbarschaftliche Miteinander. Sie führen regelmäßige Sprechstunden durch, organisieren Feste, Märkte und andere Veranstaltungen und pflegen den offenen Austausch mit Verwaltung und Vorstand. Gemeinsame Aktionen und Gesprächsrunden tragen zu einer engen Verbindung zwischen Genossenschaft und Mitgliedern bei.¹⁰⁷

¹⁰² Aktivität 47

¹⁰³ Aktivität 48

¹⁰⁴ Kennzahl S

¹⁰⁵ Aktivität 56

¹⁰⁶ Aktivität 49

¹⁰⁷ Aktivität 50

Die Mitglieder werden frühzeitig über geplante Maßnahmen informiert und sowohl vor als auch nach deren Abschluss gezielt um Rückmeldung gebeten. Diese Einbindung stärkt das Vertrauen in die Genossenschaft, erhöht die Transparenz und fördert die Akzeptanz von baulichen Veränderungen.¹⁰⁸

Die 1892 engagiert sich gezielt für den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Genossenschaft und unterstützt ihre Mitglieder bei herausfordernden Lebenslagen. Das Sozialmanagement bietet hierfür eine zentrale Anlaufstelle. Zwei Mitarbeiterinnen stehen den Mitgliedern bei einer Vielzahl sozialer Fragestellungen zur Seite. Sie begleiten unter anderem bei Behördengängen, leisten Unterstützung bei Mietschulden oder der Beantragung von Leistungen wie Bürgergeld, Grundsicherung oder Pflegegraden und vermitteln bei nachbarschaftlichen Konflikten. Die in unseren Siedlungen ehrenamtlich agierenden Siedlungsausschüsse können bei nachbarschaftlichen Unstimmigkeiten schlichtende Gespräche anbieten. Ergänzende Unterstützung erfahren die Mitglieder im Rahmen von Meditationen von zwei geschulten Mitarbeitern mit dem Ziel einer vorprozessualen Klärung. Ziel ist stets die soziale Stabilisierung der Haushalte und der dauerhafte Erhalt des Wohnverhältnisses.¹⁰⁹

Zur Förderung der nachbarschaftlichen Gemeinschaft wurden in mehreren Siedlungen offene Bücherschränke und kleine Gemeinschaftsbibliotheken eingerichtet.¹¹⁰ Diese niedrigschwelligen Angebote regen zur gemeinschaftlichen Nutzung an, fördern den Austausch untereinander und knüpfen an die genossenschaftliche Tradition des Teilens an. Auch sportliche und freizeitbezogene Aktivitäten werden aktiv unterstützt. Die 1892 stellt hierfür geeignete Räumlichkeiten sowie vereinzelt Ausstattung zur Verfügung – beispielsweise für Yoga- und Fitnessgruppen, Sportgeräte wie Tischtennisplatten oder Kicker.¹¹¹ Ebenso unterstützt werden gemeinschaftliche Veranstaltungen wie Sommerfeste, Trödelmärkte, Nachbarschaftscafés oder Gartenprojekte. Die Planung und Durchführung erfolgt in der Regel durch engagierte Mitglieder, insbesondere aus den Siedlungsausschüssen.

¹⁰⁸ Aktivität 51

¹⁰⁹ Aktivität 52

¹¹⁰ Aktivität 54

¹¹¹ Aktivität 58

Zur finanziellen Förderung bürgerschaftlichen Engagements stellt die 1892 jährlich Mittel aus dem sogenannten Nachbarschaftsfonds bereit. Insgesamt stehen hierfür 18.920 Euro jährlich zur Verfügung.¹¹² Die Vergabe erfolgt auf Antragsbasis und richtet sich an Projekte, die das Zusammenleben im Quartier fördern. Über die Förderung entscheidet ein Vergabeausschuss, der sich aus Mitgliedern der Siedlungsausschüsse zusammensetzt. Der Ausschuss tagt in der Regel vier Mal im Jahr.¹¹³

Die durchschnittliche Mietvertragsdauer der wohnenden Mitglieder beträgt etwa 20 Jahre.¹¹⁴ Diese Kennzahl unterstreicht die starke Bindung an die Genossenschaft und die Wirksamkeit der vielfältigen sozialen und kommunikativen Maßnahmen. Das gelebte Miteinander, die breite Unterstützung in unterschiedlichen Lebenslagen sowie die aktive Beteiligung in den Quartieren bilden das Fundament für ein stabiles und langfristig tragfähiges Wohnumfeld – getragen von der Gemeinschaft der Mitglieder.

¹¹² Kennzahl O

¹¹³ Aktivität 57

¹¹⁴ Kennzahl W

Governance

Eine verlässliche und integre Unternehmensführung ist ein wesentlicher Bestandteil nachhaltiger Steuerung. Sie schafft Orientierung für verantwortungsvolles Handeln, sichert die Einhaltung rechtlicher Vorgaben und fördert das Vertrauen von Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Bewohnern sowie der Öffentlichkeit.

Im wohnungswirtschaftlichen Alltag umfasst dies eine Vielzahl an Regelungs- und Schutzsystemen – von Datenschutz und IT-Sicherheit über Maßnahmen zur Vermeidung von Korruption und Bestechung bis hin zum Schutz von Hinweisgebern. Auch das Management von externen Dienstleistern sowie der Umgang mit Sponsoringaktivitäten erfordern klare Grundsätze und transparente Verfahren.

Als wesentliches Risiko identifiziert die 1892 die aktive und passive Korruption, insbesondere bei der Vergabe von Aufträgen oder Wohnungen. Die Mitarbeiter sind hierzu sensibilisiert, und die bestehenden Regelungen definieren klare Verhaltensanforderungen. Innenrevisionsprüfungen werden regelmäßig durch unabhängige Dritte durchgeführt.

Die Genossenschaft verfügt über ein umfassendes Compliance-System, das insbesondere auf Prävention, Sensibilisierung und Kontrolle ausgerichtet ist. Seit 2012 besteht eine Compliance-Richtlinie, die regelmäßig überprüft und an aktuelle rechtliche und organisatorische Entwicklungen angepasst wird. Die Inhalte werden im Rahmen von Jour-Fixe-Besprechungen thematisiert; regelmäßige Schulungen stellen sicher, dass alle Mitarbeiter mit den geltenden Vorgaben vertraut sind.¹¹⁵ Der Aufsichtsrat wird regelmäßig geschult. Der Vorstand nimmt an Compliance Schulungen nicht teil, bildet sich aber kontinuierlich zur Vermeidung von Korruption und Bestechung fort.

Zur Minimierung von Risiken und zur Vermeidung strafbarer Handlungen hat die 1892 folgende Überwachungsinstrumente eingeführt:

- Verfahrensanweisung für Ausschreibungs- und Vergabeverfahren in den Bereichen Bau und Hausverwaltung,
- Compliance-Verhaltenskodex,

¹¹⁵ Aktivität 61

- Compliance-Richtlinie „Einladungen und Geschenke“,
- Compliance-Richtlinie „Spenden und Sponsoring“

Zur Überprüfung und Einhaltung der vereinbarten Verhaltensgrundsätze und gesetzlichen Vorgaben wurde eine Compliance-Beauftragte ernannt. Die eingerichtete Compliance-Funktion ist als zentraler Bestandteil des internen Kontrollsystems anzusehen und steht in enger Verbindung mit dem Risikocontrolling und der Internen Revision. Generelles Ziel der Compliance-Funktion ist es, Verstöße von vornherein zu verhindern (Prävention), Verfehlungen frühzeitig zu erkennen (Identifikation) und angemessen sowie konsequent darauf zu reagieren (Maßnahmenumsetzung). Auf diese Weise wird das Compliance-Risiko reduziert und regelkonformes Verhalten im gesamten Unternehmen gewährleistet.

Diese Regelungen gelten für alle Mitarbeiter einschließlich der Führungskräfte. Die Einhaltung wird durch die Compliance-Beauftragten überwacht, die jährlich sowie anlassbezogen an die Compliance-Funktion und den Gesamtvorstand berichtet.

Ergänzend erstellt die 1892 jährlich eine institutsspezifische Risikoanalyse als Grundlage zur Prävention von Geldwäsche, Terrorismusfinanzierung und sonstigen strafbaren Handlungen gemäß den MaRisk-Compliance-Anforderungen. Dadurch setzt sich die Genossenschaft aktiv mit potenziellen Risiken auseinander und kann auf festgestellte Auffälligkeiten zielgerichtet reagieren. Ziel ist es, Risiken frühzeitig zu erkennen, präventiv gegenzusteuern und die Integrität der Geschäftstätigkeit zu sichern. Als letzten Baustein des Compliance Management Systems (CMS) hat die 1892 die Domus AG beauftragt, ein Tax CMS zu etablieren.

Die Genossenschaft ist Mitglied eines genossenschaftlichen Prüfungsverbandes. Die regionalen Prüfungsverbände, der GdW als Spitzenverband und der Genossenschaftsverband e. V. entwickeln und pflegen rechtliche Standards, darunter Satzungen, standardisierte Verträge, Allgemeine Geschäftsbedingungen, Sonderbedingungen und Formulare. Die Sicherstellung rechtssicherer Vertragsgrundlagen ist damit auf die Verbandsstruktur ausgelagert, wodurch die Genossenschaft auf eine etablierte fachliche Expertise zurückgreifen kann. Ergänzend nutzt die 1892 das Informationssystem der Verbände, um über Gesetzesvorhaben,

Novellierungen und aktuelle Rechtsprechung informiert zu bleiben. Darüber hinaus werden das Bundesgesetzblatt und das Amtsblatt der Stadt Berlin regelmäßig ausgewertet, um Änderungen frühzeitig zu erkennen und gesetzeskonform umzusetzen.

B11 – Verurteilungen und Geldstrafen für Korruption und Bestechung

Im Berichtszeitraum sind im Rahmen der Geschäftstätigkeiten der 1892 keine Fälle von Korruption und Bestechung bekannt geworden. Es wurden weder gerichtliche Verurteilungen noch behördliche Sanktionen aufgrund entsprechender Vorwürfe ausgesprochen.¹¹⁶

Datenschutz

In der Wohnungswirtschaft ist der Schutz personenbezogener Daten von zentraler Bedeutung, da Daten von Bewohnern und Mitgliedern wie Kontaktdaten, Zahlungsinformationen oder Verbrauchsdaten sensibel sind. Die 1892 setzt auf ein umfassendes Datenschutzmanagement, um die Anforderungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zu erfüllen und das Vertrauen der Mitglieder, Bewohner und Sparer zu stärken.

Dazu gehört die Bestellung eines Datenschutzbeauftragten, regelmäßige Schulungen für Mitarbeiter und der Einsatz verschlüsselter Kommunikationskanäle. Besonders im Bereich smarterer Technologien, wie intelligenter Messsysteme, wird durch „Privacy by Design“ sichergestellt, dass Datenschutz von Anfang an berücksichtigt wird. Datenminimierung und transparente Kommunikation gegenüber Mitgliedern, Bewohnern und Sparern sind weitere Bausteine, die die soziale Verantwortung und ethische Governance des Unternehmens unterstreichen. Der Datenschutzbeauftragte der 1892 überwacht die Einhaltung der Datenschutzvorgaben und steht als Ansprechperson für Mitarbeiter und externe Stellen zur Verfügung. Regelmäßige Schulungen sensibilisieren die Mitarbeiter für den verantwortungsvollen Umgang mit

¹¹⁶ Tz. 43, 207

personenbezogenen Daten und stärken das Bewusstsein für Informationssicherheit im gesamten Unternehmen.¹¹⁷

Hinweisgeberschutz

Durch die Umsetzung des Hinweisgeberschutzgesetz gewährleistet die 1892, dass eine interne Meldestelle eingerichtet ist (§12 HinSchG) und die die Vertraulichkeit der Identität der Hinweisgeber gewahrt bleibt (§8 HinSchG). Der Eingang einer Meldung bei der internen Meldestelle, muss fristgerecht bestätigt, untersucht und bei der meldenden Person rückgemeldet werden (§17 HinSchG). Außerdem besteht die Verpflichtung, dass ergriffene Folgemaßnahmen sowie Gründe für die Maßnahmen dokumentiert werden (§17 HinSchG). Personen, die mit den Aufgaben der internen Meldestellen beauftragt sind, müssen unabhängig sein und dürfen neben dieser Tätigkeit andere Tätigkeiten ausüben. Die 1892 stellt sicher, dass Interessenkonflikte vermieden werden (§15 HinSchG).

Die Genossenschaft verfügt über ein 360° Hinweisgebersystem, das in Zusammenarbeit mit den Vertrauensanwälten der AWADO Rechtsanwaltsgesellschaft mbH betrieben wird. Die AWADO Rechtsanwaltsgesellschaft mbH fungiert als externe und unabhängige Meldestelle. Dadurch wird sichergestellt, dass Hinweise vertraulich und auf Wunsch anonym eingereicht und sachgerecht bearbeitet werden können. Das System wird regelmäßig aktualisiert und steht fortlaufend zur Verfügung, um Mitarbeitern und externen Personen eine vertrauliche Meldung von Regelverstößen zu ermöglichen. Ergänzend finden regelmäßige Schulungen zum Umgang mit dem Hinweisgebersystem und zu Compliance-Themen statt.¹¹⁸

Durch die Verpflichtungen gemäß des Hinweisgeberschutzgesetzes (HinSchG) kann die 1892 sicherstellen, dass sie über geeignete Verfahren verfügt, um negative Auswirkungen, die mit der 1892 zusammenhängen zu beheben oder an der Behebung

¹¹⁷ Aktivität 63

¹¹⁸ Aktivität 62

mitzuwirken. Über diese Kanäle können Mitarbeiter und externe Personen Bedenken äußern und deren Klärung veranlassen.¹¹⁹

Lieferantenbeziehungen und Zahlungsmanagement

Die 1892 legt großen Wert auf faire und partnerschaftliche Geschäftsbeziehungen zu ihren Lieferanten und Dienstleistern. Grundlage ist eine langfristig angelegte Zusammenarbeit, die von Verlässlichkeit, Transparenz und gegenseitigem Vertrauen geprägt ist. Bei der Vergabe von Aufträgen werden kleinere und regionale Unternehmen bevorzugt berücksichtigt, um die lokale Wertschöpfung zu stärken und wirtschaftliche Stabilität vor Ort zu fördern.¹²⁰ Die 1892 erhebt von allen Geschäftspartnern umfassende Nachweise, um die Einhaltung sozialversicherungs- und steuerrechtlicher Vorschriften bei den Lieferanten und Dienstleistern sicherzustellen.

Darüber hinaus verfolgt die 1892 die Strategie, Rechnungen fristgerecht und nach Möglichkeit frühzeitig zu begleichen, um Skontovorteile zu nutzen und eine verlässliche Zusammenarbeit mit ihren Geschäftspartnern zu unterstützen. Besonderes Augenmerk gilt dabei kleineren Unternehmen, für die eine zeitnahe Zahlung einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Liquidität darstellt.¹²¹

Politisches Engagement und Verbandsarbeit

Die 1892 wahrt ihre Unabhängigkeit von politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Interessengruppen. Unterstützungen oder Spenden an Parteien, Politiker oder parteinahe Organisationen erfolgen nicht. Ebenso nimmt die Genossenschaft keinen direkten Einfluss auf Gesetzgebungsverfahren. Zur fachlichen Vernetzung und Interessenvertretung in der Wohnungswirtschaft unterhält die Genossenschaft mehrere Mitgliedschaften in relevanten Branchenverbänden, darunter unter anderem folgende:¹²²

¹¹⁹ Tz. 61 (c)

¹²⁰ Aktivität 70

¹²¹ Aktivität 69

¹²² Aktivität 68, Kennzahl AB

Nachhaltigkeitsbericht 2024 der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG in Anlehnung an den VSME

- European Federation for Living
- GdW – Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Genossenschaftsverband
- Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.
- Initiative Wohnen.2050 e.V.

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsaktivitäten ist die 1892 Mitglied der Initiative Wohnen.2050 e.V. geworden, um aktiv an der Weiterentwicklung und Umsetzung klimafreundlicher Strategien in der Wohnungswirtschaft mitzuwirken. Durch den kontinuierlichen Austausch innerhalb dieser Netzwerke stärkt das Unternehmen seine strategische Ausrichtung auf Dekarbonisierung und nachhaltige Unternehmensführung.¹²³

Darüber hinaus übernimmt die 1892 soziale Verantwortung in der Region. Sie verfolgt die Strategie, lokale Bildungseinrichtungen langfristig zu fördern, und unterstützt dauerhaft fünf Kindergärten in Berlin, um die soziale Teilhabe zu stärken.¹²⁴

Ebenso kooperiert die 1892 mit einem Verein in Spandau, der sich für die Pflege und Weiterentwicklung öffentlicher Spielplätze engagiert. Zur Erneuerung und Instandhaltung der Anlagen stellt die 1892 jährlich 5.000 Euro zur Verfügung, um die Aufenthaltsqualität auf den Spielplätzen und die kindgerechte Nutzung der Freiflächen nachhaltig zu fördern.¹²⁵

Die 1892 unterstützt die Siedlungsausschüsse mit einem Budget für die Organisation und Durchführung von Siedlungsfesten und Feiern von Jubiläen. Mit dem Nachbarschaftsfonds in Höhe von 18.902€ fördert die 1892 aktivitätsbezogen gemeinschaftliches Engagement in den Siedlungen, u.a. für Nachbarschaftstreffs und Sporträume.¹²⁶

¹²³ Aktivität 67

¹²⁴ Aktivität 60

¹²⁵ Aktivität 65, Kennzahl AC

¹²⁶ Aktivität 64

C8 – Einnahmen aus bestimmten Sektoren und Ausnahme von EU-Benchmarks

Die 1892 hat keine Geschäftsaktivitäten in den Sektoren der fossilen Brennstoffe, umstrittenen Waffen, der Herstellung von Chemikalien und des Anbaus und der Produktion von Tabak.

Die 1892 ist nicht von den Paris-abgestimmten EU-Referenzwerten ausgenommen¹²⁷. Die sogenannten *Paris-abgestimmten EU-Referenzwerte* (Paris-aligned Benchmarks) sind Vergleichsmaßstäbe der Europäischen Union, mit denen geprüft wird, ob wirtschaftliche Tätigkeiten im Einklang mit den Zielen des Pariser Klimaabkommens stehen. Sie sollen sicherstellen, dass Investitionen verstärkt in Unternehmen fließen, deren Geschäftsmodelle langfristig klimaverträglich sind. Die 1892 übt keine Tätigkeiten aus, die von diesen klimabezogenen Referenzwerten ausgeschlossen sind. Damit gilt das Geschäftsmodell als mit den europäischen Klimazielen vereinbar.

Die Angaben zum C9 werden gemeinsam mit dem C5 angegeben.

¹²⁷ Tz. 64

Anlagen

Anlage 1: Tabelle Energieverbrauchswerte

	Gesamt (MWh) Absolut	Gesamt (MWh) Witterungs- bereinigt	Anteil erneuerbarer Energien (MWh) absolut	Anteil Nicht-erneuerbare Energien (MWh) absolut	Anteil der erneuerbaren Energien
Fuels/Kraftstoffe	19.919,9	22.448,1	-	19.919,9	0,0%
Erdgas	19.881,57	22.409,8	-	19.881,6	0,0%
Heizung	14.407,26	16.935,5	-	14.407,3	0,0%
Warmwasser	5.474,31	5.474,3	-	5.474,3	0,0%
Kohle	38,34	38,3	-	38,3	0,0%
Heizung	38,34	38,3	-	38,3	0,0%
Energieträgermix	35.392,0	40.521,3	6.174,0	29.218,1	17,4%
Strom	3.813,48	3.813,48	2.295,7	1.517,7	60,2%
Heizung	1.442,86	1.442,9	857,1	585,8	59,4%
Warmwasser	2.295,40	2.295,4	1.363,5	931,9	59,4%
Betriebsstrom	75,21	75,21	75,2	-	100,0%
Umweltwärme	925,53	1.089,7	925,5	-	100,0%
Heizung	918,13	1.082,3	918,1	-	100,0%
Warmwasser	7,40	7,4	7,4	-	100,0%
Fern-/Nahwärme	30.653,0310	35.618,1	2.952,7	27.700,3	9,6%
Heizung	23.504,273	28.269,8	1.856,8	21.647,4	7,9%
Warmwasser	5.639,903	5.639,9	445,6	5.194,4	7,9%
Heizung BTB	997,640	1.197,2	430,0	567,7	43,1%
Warmwasser BTB	511,215	511,2	220,3	290,9	43,1%
Gesamt	55.311,9	62.969,4	6.174,0	49.138,0	11,2%

Anlage 2 Klimaszenariodaten

Hitze

Parameter der Klimaszenarien

- Referenzwerte für Berlin für den Zeitraum 1971-2000:
 - Heiße Tage: 8,0 Tage/Jahr
 - Maximale Dauer von Hitzeperioden: 3,4 Tage
 - Trockentage: 253,6 Tage/Jahr
- RCP 2.6: Emissionsszenario mit enormer Emissionsreduktion nach Minimum/Median/Maximum der betrachteten Klimamodelle
 - Heiße Tage 2036-2065: 8/10/21 Tage/Jahr
 - Heiße Tage 2069-2098: 8/11/20 Tage/Jahr
 - Maximale Dauer von Hitzeperioden: 2036-2065: 2,4/4,4/7,4 Tage
 - Maximale Dauer von Hitzeperioden: 2069-2098: 2,4/4,4/7,4 Tage
 - Trockentage 2036-2065: 246,6/253,6/265,6 Tage
 - Trockentage 2069-2098: 246,6/253,6/272,6 Tage
- RCP 4.5: Emissionsszenario mit hoher Emissionsreduktion (Emissionspeak um 2040) nach Minimum/Median/Maximum der betrachteten Klimamodelle
 - Heiße Tage 2036-2065: 8/12/24 Tage/Jahr
 - Heiße Tage 2069-2098: 9/13/27 Tage/Jahr
 - Maximale Dauer von Hitzeperioden: 2036-2065: 3,4/4,4/9,4 Tage
 - Maximale Dauer von Hitzeperioden: 2069-2098: 3,4/4,4/9,4 Tage
 - Trockentage 2036-2065: 245,6/251,6/258,6 Tage
 - Trockentage 2069-2098: 241,6/252,6/259,6 Tage
- RCP 8.5: Emissionsszenario mit steigenden Emissionen bis 2100 (Aktuell als realistisch eingeschätzt) nach Minimum/Median/Maximum der betrachteten Klimamodelle
 - Heiße Tage 2036-2065: 9/12/33 Tage/Jahr
 - Heiße Tage 2069-2098: 11/20/62 Tage/Jahr
 - Maximale Dauer von Hitzeperioden: 2036-2065: 2,4/4,4/10,4 Tage
 - Maximale Dauer von Hitzeperioden: 2069-2098: 4,4/6,4/20,4 Tage
 - Trockentage 2036-2065: 235,6/251,6/265,6 Tage
 - Trockentage 2069-2098: 231,6/252,6/270,6 Tage

Starkregen

Parameter der Klimaszenarien

- Referenzwerte für Berlin für den Zeitraum 1971-2000:
 - Niederschlag im 95. Perzentil: 7,7 mm/Tag
 - Niederschlag im 99. Perzentil: 16,4 mm/Tag
 - Tage mit Niederschlag über 20mm/Tag: 2,2 Tage/Jahr
- RCP 2.6: Emissionsszenario mit enormer Emissionsreduktion
 - Niederschlag im 95. Perzentil 2036-2069: 7,5/8,3/10,4 mm/Tag
 - Niederschlag im 95. Perzentil 2069-2098: 6,4/8,4/9,6 mm/Tag
 - Niederschlag im 99. Perzentil 2036-2065: 15,6/18,4/23,0 mm/Tag
 - Niederschlag im 99. Perzentil 2069-2098: 15,3/18,9/23,6 mm/Tag
 - Tage mit Niederschlag über 20mm/Tag 2036-2065: 2,1/2,7/3,4 Tage/Jahr
 - Tage mit Niederschlag über 20mm/Tag 2069-2098: 1,9/2,8/3,7 Tage/Jahr
- RCP 4.5: Emissionsszenario mit hoher Emissionsreduktion (Emissionspeak um 2040)
 - Niederschlag im 95. Perzentil 2036-2069: 7,7/8,7/9,6 mm/Tag
 - Niederschlag im 95. Perzentil 2069-2098: 7,8/9,0/10,1 mm/Tag
 - Niederschlag im 99. Perzentil 2036-2065: 14,7/18,2/23,0 mm/Tag
 - Niederschlag im 99. Perzentil 2069-2098: 16,0/19,7/23,5 mm/Tag
 - Tage mit Niederschlag über 20mm/Tag 2036-2065: 1,7/2,6/3,6 Tage/Jahr
 - Tage mit Niederschlag über 20mm/Tag 2069-2098: 2,0/3,5/4,6 Tage/Jahr
- RCP 8.5: Emissionsszenario mit steigenden Emissionen bis 2100 (Aktuell als realistisch eingeschätzt)
 - Niederschlag im 95. Perzentil 2036-2069: 7,8/9,0/10,7 mm/Tag
 - Niederschlag im 95. Perzentil 2069-2098: 8,6/9,9/12,3 mm/Tag
 - Niederschlag im 99. Perzentil 2036-2065: 12,8/19,3/23,8 mm/Tag
 - Niederschlag im 99. Perzentil 2069-2098: 16,8/21,7/30,3 mm/Tag
 - Tage mit Niederschlag über 20mm/Tag 2036-2065: 2,0/3,0/3,7 Tage/Jahr
 - Tage mit Niederschlag über 20mm/Tag 2069-2098: 2,3/3,5/5,3 Tage/Jahr