



STADT UND LAND

Wir

gestalten

Zukunft.

Heute.

Nachhaltigkeitsbericht 2018/2019

Inhalt

Wir gestalten Zukunft. Heute.

- 4 Editorial
- 5 Im Gespräch: Anne Keilholz, Ingo Malter und Sabine Nallinger

Wir sind die STADT UND LAND.

- 9 Unternehmensportrait
- 11 Leitbild
- 12 Führungsgrundsätze
- 12 Wertemanagement
- 18 Richtlinien und Kontrollmechanismen
- 21 Datenschutz und IT-Sicherheitskonzept

Nachhaltigkeit prägt unser Handeln.

- 23 Nachhaltigkeitsstrategie
- 29 Lieferantenmanagement und Wertschöpfungskette
- 31 Kooperationsvereinbarung

Wachstum. Zukunftsfähig und sozial.

- 35 Wohnungsbestand und -management

Auf uns kann man sich verlassen.

- 59 Unternehmensentwicklung und Stakeholder-Dialog

Wir engagieren uns. Aktiv und vor Ort.

- 77 Mieter und Quartiere

Gemeinsam erreichen wir unsere Ziele.

- 99 Mitarbeiter und Zusammenarbeit

Zahlen und Fakten.

- 114 Über diesen Bericht
- 116 Prüfbericht
- 118 Übersicht Kriterien Deutscher Nachhaltigkeitskodex (Wohnungswirtschaftliche Ergänzung)
- 120 Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73
- 123 Impressum

Wir gestalten Zukunft. Heute.

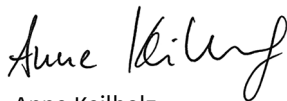
Liebe Leser,

seit über 95 Jahren nimmt die STADT UND LAND ihre soziale Verantwortung als städtische Wohnungsbaugesellschaft wahr. Darüber hinaus sind wir uns auch unserer ökologischen und ökonomischen Verantwortung in unserer Geschäftstätigkeit bewusst. Nachhaltiges Denken und Handeln stehen nicht erst seit Kurzem im Fokus unseres Unternehmens, sondern schon recht lange – sei es bei der Ausbildung und Personalentwicklung, dem Neubau und der Sanierung und natürlich der Bestandsbewirtschaftung. Als Unternehmen nachhaltig zu agieren, schafft Glaubwürdigkeit und Vertrauen. Beides zusammen ist eine unabdingbare Voraussetzung für langfristige Bindungen.

In dem jetzt vorliegenden zweiten Nachhaltigkeitsbericht dokumentieren wir transparent die Entwicklung unseres nachhaltigen Wirtschaftens in den vier relevanten Handlungsfeldern. Als Basis für unser Nachhaltigkeitsmanagement wurden diese Handlungsfelder definiert, die als Grundlage bei der operativen Steuerung nachhaltigkeitsrelevanter Maßnahmen dienen. Die Berücksichtigung der 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) und der Arbeitshilfe 73 vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) verdeutlicht unseren Anspruch, mit unserer Geschäftstätigkeit einen nachhaltigen Gesellschaftsbeitrag zu leisten, der über die reine Erfüllung von Gesetzesvorgaben hinausgeht.

Die in diesem Bericht veröffentlichten Ergebnisse der ersten Stakeholderbefragung bestätigen, dass wir 2017 die richtigen Nachhaltigkeitsthemen für unser Unternehmen identifiziert haben.

Viel Spaß beim Lesen wünschen



Anne Keilholz



Ingo Malter

Motivation, Ziele und Hintergründe.

Im Zuge der Erstellung dieses zweiten Nachhaltigkeitsberichts haben wir im Sinne der gewählten Rahmenwerke die Auseinandersetzung mit dem Status quo und den Zukunftsthemen des Unternehmens weiterentwickelt. Die nötige Innenschau, nun auch ergänzt um die im Berichtszeitraum erstmals systematisch ermittelte und ausgewertete Sicht der externen Anspruchsgruppen, ist ein permanenter, langjähriger Prozess. Er betrifft den Konzern als Ganzes und macht immer wieder – teilweise tagesaktuelle – Anpassungen nötig. Er erfordert insbesondere die kontinuierliche Überprüfung der persönlichen Haltung jedes Einzelnen zur Nachhaltigkeit und deren Verständnis.

Im Gespräch mit unseren beiden Geschäftsführern, Anne Keilholz und Ingo Malter, sowie der Vorständin der Stiftung 2° – Deutsche Unternehmer für Klimaschutz in Berlin, Sabine Nallinger, geben wir Einblicke in deren Motivation und Ziele sowie insbesondere die aktuellen klimapolitischen Hintergründe und ihre Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft.

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen die männliche Form gewählt, es ist jedoch immer auch die weibliche und die diverse Form gemeint.

Im Gespräch



Anne Keilholz
Geschäftsführerin, STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Ingo Malter
Geschäftsführer, STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Sabine Nallinger
Vorständin der Stiftung 2° –
Deutsche Unternehmer für Klimaschutz

Im Jahr 2018 haben Sie erstmalig einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht und 2019 bereits Ihre zweite DNK-Erklärung abgegeben. Was hat sich dadurch in Ihrem Bewusstsein und dem Ihrer Mitarbeiter, bei den relevanten Themen und in Ihrer internen Organisation verändert?

Anne Keilholz: Bei den Mitarbeitern hat sich durch die Beschäftigung mit dem Thema die Sensibilität für dieses Thema erhöht und es gibt erfreulicherweise vermehrt Diskussionen im Unternehmen dazu.

Ingo Malter: Neben der Installation eines Nachhaltigkeitsbeauftragten und je einem Ansprechpartner zum Thema pro Bereich, hat sich eine Außenwirkung eingestellt, die uns noch stärker als verantwortungsbewusstes Unternehmen darstellt.

Im letzten Jahr haben Sie erstmals eine qualitative repräsentative Stakeholderbefragung durchgeführt. Was sind die wichtigsten Botschaften Ihrer Anspruchsgruppen und die für Sie zentralen Erkenntnisse daraus?

Anne Keilholz: Die Themen, die wir aus unserem internen CSR Workshop mitgenommen haben, werden auch von unseren Stakeholdern als relevant eingestuft. Interessant ist, dass die für unsere Stakeholder wichtigsten zukünftigen Handlungsfelder diejenigen sind, die wir als Unternehmen tatsächlich am wenigsten beeinflussen können.

Ingo Malter: Aufgrund der angespannten Wohnungssituation in Berlin liegt der Fokus der Gesellschafter stark auf diesem Thema. Dennoch wird insbesondere im Bereich Neubau Wert auf die Nachhaltigkeit insgesamt und den Klimaschutz im Besonderen gelegt. Entsprechend agieren wir und haben ambitionierte Ziele bezüglich der Energieeinsparung vorgegeben.

Stichwort Klima: Am 18.12.2019 hat die Bundesregierung als erste Regierung weltweit in ihrem Klimaschutzgesetz verbindliche CO₂-Einsparziele und -Maßnahmen auch für den Gebäudesektor festgelegt. Sehen Sie die STADT UND LAND darauf bereits ausreichend vorbereitet?

Anne Keilholz: Es gibt eine Klimaschutzvereinbarung 2020 mit dem Land Berlin. Unser Verband hat dazu ein Monitoring aufgestellt. Die dort festgelegten Ziele erreichen wir.

Ingo Malter: Wir sind gut auf diese Vorgaben vorbereitet. Es ist allerdings eine sehr große Herausforderung, das immense Neubauprogramm zu realisieren und parallel die Bestandsimmobilien energetisch zu ertüchtigen. Das ist eine große wirtschaftliche Anstrengung für das Unternehmen.

Im Gespräch

Klimaschutz wird die dominierende Rahmenbedingung für die Wirtschaft in diesem Jahrhundert. Sie arbeiten seit 20 Jahren in wissenschaftlichen und praxisorientierten Projekten an zukunftsweisenden Konzepten für Großstadträume, umweltverträgliche Regional-, Stadt- und Verkehrsplanung und sind Aufsichtsratsmitglied bei der Vattenfall Wärme Berlin AG. Reichen die Maßnahmen des Klimaschutzprogramms 2030 und des Klimaschutzgesetzes aus, um unsere Klimaziele zu erreichen?

Sabine Nallinger: Insgesamt bleibt das Klimapaket der Bundesregierung – bestehend aus dem Klimaschutzprogramm 2030 und dem Entwurf des Klimaschutzgesetzes – aus Sicht der Stiftung 2° deutlich hinter den Erwartungen zurück. Zwar wurden mit der Bestätigung der Sektorziele sowie der Einführung eines Monitoring-Rahmens und einer CO₂-Bepreisung Schritte in Richtung einer ambitionierteren und stringenteren klimapolitischen Gesamtarchitektur gemacht, jedoch sind viele Maßnahmen in den einzelnen Sektoren nicht ausreichend. Die konkrete Ausgestaltung der CO₂-Bepreisung ist deutlich zu schwach, um im Verkehrssektor und im Wärmebereich eine ausreichende Lenkungswirkung zu entfalten.

Insgesamt sendet das Klimaprogramm der Bundesregierung noch keinen ausreichend starken Impuls, damit Klimaschutz für Unternehmen in der Breite zügig zum Geschäftsmodell werden kann. Das vorliegende Maßnahmenpaket nutzt das Momentum für ambitionierten Klimaschutz, welches sowohl in der Zivilgesellschaft als auch in großen Teilen der Wirtschaft besteht, nicht in ausreichendem Maße. Es ist zweifelhaft, ob das deutsche Klimaszield für das Jahr 2030 und die Pariser Klimaziele auf diese Weise erreicht werden. Das 2010 beschlossene Langfristziel, bis 2050 die Treibhausgas (THG)-Emissionen um 80–95 % gegenüber 1990 zu reduzieren, ist weder im Klimaschutzprogramm noch im Klimaschutzgesetzentwurf verbindlich verankert und wird durch ein vages Bekenntnis zur THG-Neutralität bis 2050 nur unzureichend ersetzt. Aus Sicht der Stiftung 2° ist eine THG-Reduktion von 95 % bis 2050 gegenüber 1990 notwendig.

Laut Umweltbundesamt waren Wohngebäude in 2018 mit 117 Mio. t CO₂-Äquivalenten (von 866 insgesamt) für ca. 13,5 % des deutschen Treibhausgasausstoßes verantwortlich. Sind insbesondere die Ziele und Maßnahmen für den Gebäudesektor aus Ihrer Sicht ausreichend?

Sabine Nallinger: Mit mehr als 21 Millionen Gebäuden in Deutschland bietet der Gebäudesektor aus unserer Sicht einen enormen klimapolitischen Hebel an. Er hat zudem einen starken Vorteil: Die technologischen Strategien zur CO₂-Minderung und zum Erreichen der Klimaschutzziele im Gebäudesektor sind weitgehend bekannt und einsetzbar. Die Herausforderung besteht aber darin, die Investitionen für die energetische Gebäudesanierung zu mobilisieren. Das ist schwierig, denn der Sanierungsbedarf und damit auch die notwendigen Investitionen sind von Gebäude zu Gebäude sehr unterschiedlich. Auch die Eigentümerstruktur ist sehr heterogen und fragmentiert.

Um das hohe klimapolitische Potenzial des Gebäudesektors, stärker zu nutzen, muss Deutschland mehr tun. Die Sanierungsrate stagniert seit Jahren bei etwa 1 %. Wir brauchen eine Sanierungsdynamik, die sie auf 2–3 % erhöht. Dies wird mit den vorliegenden Maßnahmen aus dem Klimaschutzprogramm der Bundesregierung nicht gelingen. Die Einführung der steuerlichen Förderung der energetischen Gebäudesanierung, der forcierte Austausch von Ölheizungen und die Stärkung der Vorbildrolle des Bundes bei der Sanierung öffentlicher Gebäude sind zweifellos positive erste Schritte. Insgesamt sind es aber nur punktuelle Einzelmaßnahmen, die nicht zu einem konsistenten zielgerechten Instrumentenmix führen werden.

Es fehlt an verbindlichen, ordnungsrechtlichen Leitplanken wie beispielsweise der Anpassung von Sanierungsstandards an das Ziel eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands. Derzeit ist eine Weiterentwicklung der energetischen Standards erst für 2023 geplant. Außerdem sollten die individuellen Sanierungsfahrpläne, die derzeit ein Schattendasein fristen, verbindlich gemacht und mit Energieberatungen gekoppelt werden. Sie könnten der zentrale Kompass für das Erschließen

der Effizienzpotenziale im Gebäudebereich sein und gleichzeitig sicherstellen, dass eine ausreichende Sanierungstiefe gewährleistet wird.

Darüber hinaus sollten Förderprogramme zur Gebäudesanierung aus unserer Sicht klar am Ziel der CO₂-Minderung ausgerichtet werden. Hierfür braucht es ein klares und transparentes Instrument. Wir haben vorgeschlagen, den Energieausweis für Gebäude um ein CO₂-Label zu erweitern und damit die Senkung des CO₂-Ausstoßes eines Gebäudes auf Basis seines Lebenszyklus neben einer Senkung des Primär- und Endenergieverbrauchs zum zentralen Gradmesser für die Förderung von Sanierungs- und Neubaumaßnahmen zu machen.

Dies sind einige Beispiele, wie aus unserer Sicht der klimapolitische Instrumentenmix für den Gebäudesektor sinnvoll ergänzt und gestärkt werden könnte.

Die Bundesregierung wird ab 2021 eine CO₂-Bepreisung für die Bereiche Wärme und Verkehr einführen. Welche Auswirkungen sehen Sie darin für Ihr Geschäftsmodell?

Anne Keilholz: Insbesondere die Wohnungswirtschaft ist dabei gefordert. In welchem Umfang dies für uns tragbar sein wird, hängt auch von anderen externen Faktoren ab, wie zum Beispiel der Baupreisentwicklung. Grundsätzlich halte ich diese Regelungen für sinnvoll, um die CO₂-Ziele zu erreichen.

Ingo Malter: Bei aller Bereitschaft, unseren Beitrag zur Nachhaltigkeit zu leisten, geraten wir durch die restriktive Entwicklung unserer Einnahmenseite in Bedrängnis. Wenn die Mietensteigerungen noch flacher verlaufen sollen, als sie dies bei uns schon immer taten, dann muss man in naher Zukunft Grundsatzentscheidungen zur Investitionstätigkeit des Unternehmens treffen. Dabei stehen vor allem die Themen Neubau und Sanierung im Bestand im Fokus. Beides zahlt aber wiederum auf das Thema Nachhaltigkeit ein. Hier sind wir gefordert, intensive Diskussionen mit dem Gesellschafter, aber auch der Öffentlichkeit zu führen und unser Geschäftsmodell gegebenenfalls neu auszutarieren.

CO₂-Steuer und energetische Gebäudesanierung werden das Wohnen weiter verteuern. Gleichzeitig sind die Refinanzierungsmöglichkeiten durch die Regulierung der Mieten eingeschränkt.

Kann ein Unternehmen wie die STADT UND LAND die großen Investitionen zur Erreichung der Klimaziele im Gebäudebereich alleine stemmen?

Anne Keilholz: Die Investitionstätigkeit unseres Unternehmens hängt von der Refinanzierungsfähigkeit ab. Je nachdem, wie sich die Rahmenbedingungen entwickeln, wird sich zeigen, ob wir diese Aufgaben vollumfänglich alleine stemmen können. Die Wohnungswirtschaft macht sich darüber bereits sehr dezidiert Gedanken in Form von Rechenmodellen.

Ingo Malter: Die STADT UND LAND unterscheidet sich nicht grundsätzlich von anderen Wohnungsunternehmen, alle müssen sich dieser Diskussion stellen.

Viele extreme Wetterereignisse und das Artensterben haben zu einer neuen und sehr dynamischen Wahrnehmung der Folgen des Klimawandels und des Umweltbewusstseins geführt. Welche Risiken aber auch Chancen sehen Sie für die Wohnungswirtschaft aufgrund dieser Veränderungen?

Sabine Nallinger: Die Auswirkungen des Klimawandels werden für uns alle immer deutlicher spürbar. Hitzesommer und lang anhaltende Trockenperioden, Starkregen oder Stürme. Die Gebäudewirtschaft muss sich für diese Herausforderungen wappnen – ansonsten drohen hohe Folgekosten. Die Folgen des Klimawandels müssen deshalb eine wichtige Rolle sowohl beim Neubau als auch bei der Sanierung des Bestands spielen. Beim Neubau beginnt dies schon bei der Grundstücksauswahl. Da sind Fragen wichtig wie: Ist ein Grundstück stark oder wenig windanfällig? Welcher Baumbestand liegt vor und in welchem Zustand ist er?

Im Gespräch

Bei der Gestaltung von Gebäude und Wohnanlagen selbst gibt es eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen. Sie reichen von innovativen und möglichst energieeffizienten Kühlungs- und Verschattungskonzepten für Neubauten und den Gebäudebestand, über den Ausbau von Grünanlagen oder die Reduzierung von Bodenversiegelung in Wohnanlagen bis zur Sicherung von Gebäuden und Kellern gegen Starkregen oder Hochwasser.

All diese Maßnahmen sind mit höheren Kosten verbunden, zahlen sich aber bei einer Zunahme von extremen Wetterereignissen in Folge des Klimawandels schnell aus. Aus meiner Sicht kann eine kluge Anpassung an den Klimawandel außerdem dazu beitragen, die Lebensqualität in Städten und Gebäuden zu erhöhen. Grünflächen machen Städte und Wohnanlagen lebenswert. Ein gutes Raumklima erhöht die Aufenthaltsqualität von Wohnungen. Anpassungen an die Folgen des Klimawandels und die Erhöhung der Lebens- und Aufenthaltsqualität müssen miteinander verbunden werden und möglichst im engen Dialog mit den Bewohnern umgesetzt werden.

Was kann denn in dieser Situation die Branche oder das einzelne (Wohnungsbau-) Unternehmen überhaupt für einen Beitrag leisten, um diese Entwicklung zu stoppen?

Sabine Nallinger: Wir müssen vor allem dafür sorgen, dass unsere klimapolitischen Maßnahmen im Einklang stehen mit den Zielen des Pariser Klimaschutzabkommens. Nur dann lassen sich schwerwiegende Folgen des Klimawandels vermeiden. Der Gebäudesektor hat aus unserer Sicht das Potenzial, zu einem klimapolitischen Zugpferd zu werden. Denn die Technologien zum Erreichen der Klimaschutzziele sind vorhanden und einsatzbereit. Es braucht aber die entsprechenden politischen Rahmenbedingungen, um die CO₂-Minderungspotenziale zu realisieren.

Der Wohnungsbaubranche kommt hier aus unserer Sicht die Rolle eines wichtigen Multiplikators zu. Wohnungsbaunternehmen mit einer großen Zahl an Immobilien oder Wohnungen können Sanierungen in großer Stückzahl vornehmen und auf diese Weise erheblich dazu beitragen, dass eine höhere Dynamik bei der Gebäudesanierung entfacht wird. Dieses Potenzial gilt es zu nutzen. Wohnungsbaunternehmen haben gleichzeitig besonders viel Erfahrungen mit den Hemmnissen und Problemen bei der Umsetzung von Maßnahmen, die Gebäude klimafreundlich machen und sind ein zentraler Akteur, um Klimaschutz sozialverträglich zu implementieren. Es ist deshalb umso wichtiger, dass Wohnungsbaunternehmen und Politik in engem Dialog stehen, um ambitionierte und sozialverträgliche klimapolitische Rahmenbedingungen für den Gebäudesektor zu erarbeiten, die letztlich zur Zielerreichung führen.

Vor zwei Jahren waren Ihre primären Nachhaltigkeitsziele für die STADT UND LAND in den nächsten drei bis fünf Jahren die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens und die Gesundheit der Mitarbeiter.

Hat sich daran – auch vor dem Hintergrund neuer Erkenntnisse durch die erste Stakeholderbefragung – etwas geändert?

Anne Keilholz: Aus meiner Sicht nicht, da wir gerade aktuell sehr genau darauf achten, wie sich die wirtschaftliche Entwicklung unseres Unternehmens darstellt, da sich die Rahmenbedingungen ständig verändern.

Ingo Malter: Aus meiner Sicht ebenfalls nicht, eher fühle ich mich durch die Befragung gestärkt, uns auch weiterhin intensiv um diese beiden Themen zu kümmern.

Unternehmensportrait

Wir sind die STADT UND LAND.

- **2019** – Das berlinweit erste Typenhaus der STADT UND LAND wird fertiggestellt.
- **2018** – Veröffentlichung des ersten Nachhaltigkeitsberichts 2017
- **2015** – Die Jubiläumsaktion „90 Jahre! 90 gute Taten“ wird mit dem Human Resources Excellence Award 2015 ausgezeichnet, Kategorie Mitarbeiterengagement.
- **2012/2013** – Errichtung der größten Photovoltaikanlage auf Wohngebäuden in Deutschland: „Zuhause-Strom“ für die Mieter
- **2011** – Als erstes Berliner Unternehmen erhielt die STADT UND LAND von der BSR einen CO₂- und Recyclingpass für die verbesserte Abfalltrennung in der Neuköllner-Rollbergsiedlung.
- **2009** – Die STADT UND LAND unterzeichnet die Klimaschutzvereinbarung mit dem Senat, um die CO₂-Emissionen zu verringern.
- **2005** – Die STADT UND LAND erhält als bundesweit erstes städtisches und als europaweit fünftes Wohnungsbaunternehmen das Umweltzertifikat „EMAS“ der Europäischen Union.
- **2003** – Als erstes Immobilienunternehmen in Berlin und Brandenburg wird die STADT UND LAND als ÖKOPROFIT-Betrieb 2003 ausgezeichnet.
- **2001** – Die STADT UND LAND-Azubis gewinnen die Klimawette zur Einsparung von CO₂.
- **1990er** – Bau des ersten Wohnheims für Aus- und Übersiedler in Berlin-Buckow, die STADT UND LAND war erster Antragsteller für die Förderung von Plattenbausanierungen
- **1980er** – Landhaus-Siedlung Rudow – erstes Bauvorhaben Berlins mit Regenwasserverwertung
- **1960er und 70er** – Zahlreiche Sanierungs- und Neubauvorhaben, z. B. Sanierungsgebiet Rollberg in Neukölln, Neubau der John-Locke-Siedlung in Berlin-Lichtenrade
- **1958** – Neugründung als eigenständiges Unternehmen mit 9.720 Wohnungen und 90 Mitarbeitern der GSW
- **1950er** – Die STADT UND LAND in Westberlin wird Tochter der GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH.
- **1931** – Umbenennung in STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
- **1924** – Gründung Vorgängerunternehmen „Märkische Scholle“ Siedlungsgesellschaft mbH

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND) ist die Muttergesellschaft und leitende Einheit des Konzerns. Das Hauptgeschäftsfeld besteht aus der **Vermietung und Bewirtschaftung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien** in den Bezirken Neukölln, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf sowie Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Reinickendorf und Mitte. Hinzu kommen Bestände im brandenburgischen Berliner Umland.

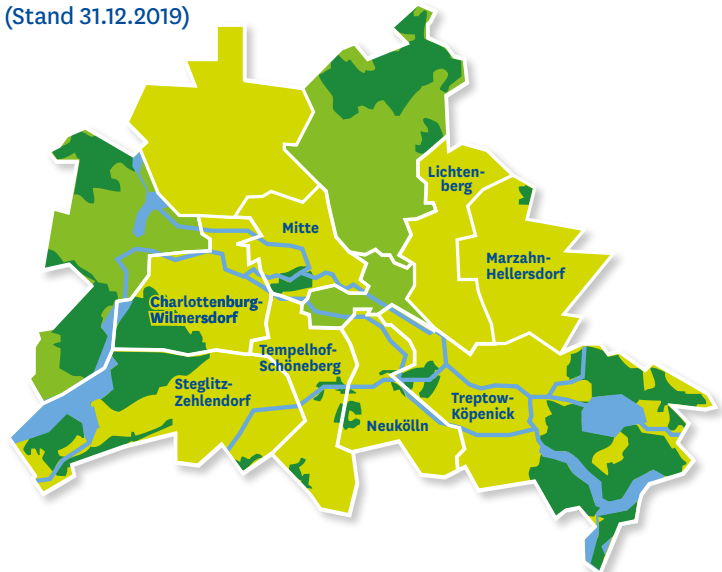
Zum 31.12.2019 bewirtschaftete der Konzern folgende in seinem Eigentum stehende Bestände und hatte damit einen Marktanteil von 2,5 % in Berlin (2017: 2,2 %, 2018: 2,3 %): **GdW [MB 2]**

	Anzahl/Fläche 2017		Anzahl/Fläche 2018		Anzahl/Fläche 2019	
Wohneinheiten	43.797	2.727.941 m ²	45.042	2.782.995 m ²	48.656	3.016.617 m ²
Gewerbeeinheiten	785	127.749 m ²	795	128.963 m ²	833	133.610 m ²
Sonstige Einheiten	8.493	434.359 m ²	8.806	437.994 m ²	9.952	464.990 m ²
	53.075	3.290.049 m ²	54.643	3.349.952 m ²	59.441	3.615.217 m ²

Einschließlich der betreuten Immobilien bewirtschaftete der Konzern 74.489 Mieteinheiten (2017: 69.414, 2018: 68.998). Im Konzern waren 607 Mitarbeiter und 39 Auszubildende zum Ende des Berichtsjahres 2019 beschäftigt (2017: 551 Mitarbeiter, 34 Auszubildende, 2018: 568 Mitarbeiter, 38 Auszubildende). **GdW [PE 1] Geprüft** ✓

Wohnungsbestand in unseren Quartieren

(Stand 31.12.2019)



	Wohnungen		Wohnungen
Marzahn-Hellersdorf	16.756	Lichtenberg	254
Treptow-Köpenick	13.835	Charlottenburg-Wilmersdorf	171
Neukölln	8.522	Mitte	52
Tempelhof-Schöneberg	7.096	Reinickendorf	27
Steglitz-Zehlendorf	1.010	Brandenburg	933

Unternehmensportrait

Konzernergebnis

Der Konzern hat im Berichtsjahr 2019 einen **Konzernjahresüberschuss in Höhe von 50,9 Mio. Euro erwirtschaftet** (2018: 48,8 Mio. Euro). Das operative Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung konnte um 3,8 Mio. Euro auf 56,5 Mio. Euro im Vergleich zum Stichtag des letzten Berichts vor zwei Jahren gesteigert werden (2017: 52,7 Mio. Euro, 2018: 56,7 Mio. Euro). Weitere Kennzahlen erhalten Sie in den Kapiteln zu unseren vier Nachhaltigkeitsdimensionen ab Seite 35, sowie in unserem Geschäftsbericht 2019.

Konzerngesellschaften

Zur Profilierung und Stärkung des Konzerns tragen neben der Muttergesellschaft STADT UND LAND **Tochtergesellschaften und Beteiligungen bei:**

WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe),

Anteil 100 %, Immobilienbestand im Wesentlichen in Marzahn-Hellersdorf sowie in den Ortsteilen Mariendorf und Alt-Glienicke

WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH

(WOBEGE), Anteil 100 %, Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen, Fremdverwaltung, Maklertätigkeit und Projektentwicklung

STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH

(STADT UND LAND FACILITY), Anteil 100 %, Hauswart- und Messdienstleistungen für die Immobilien des Konzerns

STADT UND LAND Johannisthal GmbH

(STADT UND LAND Johannisthal), Anteil 100 %, Immobilienbestand im Ortsteil Johannisthal

STADT UND LAND NETZE GmbH (STADT UND LAND Netze), Anteil 100 %,

Versorgung der Mieter mit (Tele-)Kommunikationsdiensten, Rundfunk, Fernsehen, Internet

STADT UND LAND Nord-Süd GmbH (STADT UND LAND Nord-Süd), Anteil 100 %,

Seit 31. Dezember 2018: Immobilienbestand in den Ortsteilen Reinickendorf, Mitte, Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.

STADT UND LAND Schöneberg GmbH

(STADT UND LAND Schöneberg), Anteil 100 %, Seit 31. Dezember 2018: Immobilienbestand im Wesentlichen im Ortsteil Schöneberg.

SIWOG 1992 – Siedlungsplanung und Wohnbauten GmbH

(SIWOG), Anteil 50 %, Städtebauliche, planungsrechtliche und erschließungstechnische Entwicklung von Grundstücken in Neuenhagen und Rehfeld bei Berlin

SOPHIA Berlin GmbH

(Soziale Personenbetreuung Hilfe im Alltag – SOPHIA), Anteil 50 %, Dienstleistungen im Bereich der Sozialen Personenbetreuung und Hilfe im Alltag, insbesondere für Senioren, Mietschuldnerberatung für die Mieter des Konzerns

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter	Land Berlin, 100 %
Geschäftsführung	Verantwortlich für die Bereiche:
Anne Keilholz, bestellt bis zum 31.03.2022	<ul style="list-style-type: none"> - Finanz und Grundstückswesen/Ankauf - Informations- und Kommunikationstechnik - Rechnungswesen
Ingo Malter, bestellt bis zum 31.07.2023	<ul style="list-style-type: none"> - Bestandsmanagement - Personal - Technik/Neubau

Detailinformationen zu unserem Aufsichtsrat sind dem Geschäftsbericht 2019 zu entnehmen.

Leitbild

Eine Vision. Acht Leitsätze.

Neben dem wirtschaftlichen Erfolg unseres Unternehmens ist uns die Übernahme sozialer und gesellschaftlicher Verantwortung wichtig – und das schon seit über 90 Jahren.

Die jüngere, sehr dynamische Entwicklung der STADT UND LAND gab vor drei Jahren den Anstoß, zunächst unser Erscheinungsbild zu überarbeiten. Hierin kommen schon **unsere zentralen Werte** zum Ausdruck: **Authentizität, Klarheit und Wertschätzung.**

Unser neues Leitbild mit einer Vision und acht Leitsätzen wurde 2017 unter Mitwirkung der Mitarbeiter im ausgewogenen Verhältnis aller Hierarchiestufen, Bereichszugehörigkeiten und Altersklassen entwickelt und eingeführt. Das Leitbild beschreibt die Werte der STADT UND LAND und wird von unseren Mitarbeitern gelebt und umgesetzt.

Wir sind die STADT UND LAND.

Wir vermieten, bauen und sanieren Wohnungen, in denen Menschen ihr Zuhause finden. Täglich arbeiten wir für das Ziel, unseren Mietern ein erschwingliches und komfortables Wohnen zu ermöglichen. Das ist unser Beitrag zur Lebensqualität in Berlin.

Wir sind ECHT.

Wir bauen keine Traumschlösser, sondern Wohnungen, die den Bedürfnissen der Menschen entsprechen. Wir verhalten uns nachvollziehbar und handeln pragmatisch. Im menschlichen Miteinander sind wir authentisch und versprechen nichts, was wir nicht halten können.

WIR SETZEN uns DURCH.

Wir sehen keine Hindernisse, sondern Herausforderungen. Mit Leistungsbereitschaft, Ehrgeiz und Beharrlichkeit arbeiten wir täglich an unseren Aufgaben. Wir sind uns bewusst, dass wir alle gemeinsam für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens verantwortlich sind.

Wir handeln PROAKTIV.

Wir denken voraus und denken mit. Herausforderungen begegnen wir mit Lösungen. Wir entwickeln unsere eigenen Ideen, bringen diese ein, handeln eigenverantwortlich und initiativ.

Unsere Arbeit macht uns SPASS.

Wir mögen, was wir tun. Wir können uns mit dem Ziel und Zweck des Unternehmens identifizieren. Es bereitet uns Freude, einen Beitrag zur Entwicklung Berlins zu leisten.

Auf uns kann man sich VERLASSEN.

Was wir sagen und wie wir handeln, gilt – seit 1924. Wir arbeiten vertrauenswürdig und zuverlässig, sowohl untereinander als auch für unsere Kunden. Glaubwürdigkeit und Verlässlichkeit sind uns wichtig. Daher verhalten wir uns stets transparent und fair.

Wir ENGAGIEREN uns.

Der Mensch steht immer im Mittelpunkt unseres Handelns – sei es als Kollege, Mitarbeiter oder als Kunde. Wir verhalten uns stets sozial und unterstützen Menschen auch in schwierigen Situationen. Denn wir sind überzeugt: So sorgen wir für mehr Lebensqualität in unseren Quartieren.

Wir sind WERTSCHÄTZEND.

Wir glauben an das Potenzial jedes Einzelnen, erkennen individuelle Stärken an und fördern diese. Die Bedürfnisse, Anliegen und Ideen unserer Kollegen nehmen wir ernst. Wir hören einander zu und kritisieren konstruktiv.

Wir beweisen MUT.

Nur wer flexibel und entscheidungsstark ist, kann sich bewegen. Wir probieren neue Wege aus, um die Zukunftsfähigkeit unserer Ideen und Handlungen zu sichern. Fehler begreifen wir als Chance zur Veränderung.

DNK [6 Regeln und Prozesse]

Führungsgrundsätze

Einheit trotz Vielfalt: Führung aus einem Guss.

Nach dem Markenrelaunch und der Einführung des Unternehmensleitbildes im Jahre 2017 wurden im Berichtszeitraum im Rahmen umfangreicher Workshops auch neue Führungsgrundsätze erarbeitet.

Richtschnur zum Handeln

Die fünf Führungsgrundsätze bilden den **gemeinsamen Grundkonsens** für das eigene Handeln mit Raum für eine individuelle Umsetzung. Sie beschreiben einen anzustrebenden Idealzustand.

Ganz im Sinne unseres Leitbildsatzes „Wir sind echt“, muss sich niemand verstellen. Aber Führung beginnt mit einem ehrlichen Blick auf sich selbst und jeder sollte seinen Führungsstil hinterfragen.

Die neuen Führungsgrundsätze sollen in der täglichen Praxis das **Erreichen von Zielen unterstützen** und die **Zufriedenheit der Mitarbeiter stärken**. Durch eigene Entscheidungsspielräume und abteilungsübergreifende Zusammenarbeit. **Hierarchieunabhängig, projektbezogen** und **konstruktiv**.

Nun kommt es auf jede einzelne Führungskraft und unsere Mitarbeiter an, die neuen Grundsätze mit Leben zu füllen. Durch vertrauensvolle Abgabe und Übernahme von Verantwortung.

Fünf Führungsgrundsätze

Wir sind verlässliche Vorbilder.

Wir machen unsere Mitarbeiter erfolgreich.

Wir fördern positives Denken und proaktives Handeln.

Wir ermöglichen temporäre und thematische Verantwortlichkeiten.

Wir stellen den Unternehmenserfolg ins Zentrum.

Wertemanagement

Wir halten uns an Regeln.

Als kommunales Wohnungsbaunehmen tragen wir eine große gesellschaftliche Verantwortung. Unsere Entscheidungen, unsere tägliche Arbeit und insbesondere der Umgang mit den uns anvertrauten öffentlichen Geldern erfordert das strenge Einhalten von Gesetzen, Richtlinien und klaren Compliance-Regelungen.

Korruption, Betrug und andere gesetzeswidrige Handlungen schaden dem Geschäftserfolg und der Reputation des Unternehmens.

Für die STADT UND LAND bedeutet eine gute Corporate Governance mehr als gesetzeskonformes Verhalten. Sie steht für eine **verantwortungsbewusste, transparente** und **auf langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung** mit angemessenem Risikomanagement. Für Aufsichtsrat und Geschäftsführung ist sie eine wesentliche Voraussetzung für den nachhaltigen Unternehmenserfolg, da sie das Vertrauen des Gesellschafters, der Mitarbeiter, der Geschäftspartner und der Öffentlichkeit in die Führung und Kontrolle des Unternehmens stärkt.

Wertemanagement

Corporate Governance Kodex

Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 07.11.2018 verpflichtet sich die STADT UND LAND, eine Erklärung der Geschäftsführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschafters Land Berlin zum **Deutschen Corporate Governance Kodex** (DCGK) abzugeben. Insofern sind wir dem **Berliner Corporate Governance Kodex** in der jeweils gültigen, von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung verpflichtet. Diese Erklärung ist Bestandteil des Konzernlageberichts.

Public Women-on-board-Index 2019:



FidAR
Frauen in die Aufsichtsräte e.V.

Der Public Women-on-board-Index 2019 von FidAR – Frauen in die Aufsichtsräte e. V. ist die **größte repräsentative Studie zur Diversity** im öffentlichen Sektor. Sein **Ranking der 263 größten Bundes- und Landesbeteiligungen** nach dem Frauenanteil in den Aufsichtsgremien und Topmanagement-Organen sorgt für Transparenz bei der **gleichberechtigten Teilhabe von Frauen und Männern** an Führungspositionen in öffentlichen Unternehmen.

Platz 19 von 263

Die STADT UND LAND hatte zum Stichtag 01.01.2019 einen **Frauenanteil von 55,6 % im Aufsichtsrat** (Durchschnitt aller Unternehmen: 30,8 %, +11 %-Punkte zum Vorjahr) und erreichte damit Platz 19.

Bei nur 42 Unternehmen (16 %) liegt der Frauenanteil in den Aufsichtsgremien bei 50 % oder höher. Auch als Folge der konsequenten Umsetzung der verbindlichen Vorgaben des Landesgleichstellungsgesetzes in Berlin (LGG) bei der Stellenbesetzung übererfüllen wir damit im Gegensatz zur großen Mehrheit der Unternehmen sowohl die Vorgaben des Gesetzes für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im Öffentlichen Dienst (FüPoG) als auch des Bundesgremienbesetzungsgesetzes (BGremBG).

Bezieht man den **Anteil der Frauen im Top-Managementorgan** mit ein, ergibt sich **mit 52,8 %** ein um fast 6 %-Punkte höherer Wert als zum 01.01.2018. Auch hier liegen wir über 28 %-Punkte über dem Durchschnitt und belegen ebenfalls Platz 19.

Gesellschafterversammlung: 100% elektronische Dokumentation

Die Gesellschaftsverträge im STADT UND LAND-Konzern ermöglichen seit 2019 die **vollständige elektronische Vorbereitung, Durchführung und Protokollierung der Gesellschafterversammlungen** für die 100%igen Tochtergesellschaften. Wir nutzen dazu die Applikation „Mandatos“, die wir auch bei der Kommunikation mit dem Aufsichtsrat einsetzen. Auch die neu hinzugekommenen Gesellschaften Nord-Süd und Schöneberg konnten ihre ersten ordentlichen Gesellschafterversammlungen bereits zu **100 % digital** durchführen. Dadurch sind nun alle Gesellschafterversammlungen **revisionsfest** und werden für die Wirtschaftsprüfer transparenter dokumentiert. Darüber hinaus kommen wir dem **papierlosen Büro** einen weiteren Schritt näher: Waren früher noch Farbausdrucke der Präsentationen aller Gesellschaften für jeden Teilnehmer nötig, sparen wir heute sehr viel Papier und Druckkosten.

DNK [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [15 Chancengerechtigkeit] [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

Wertemanagement

Prüfungsvereinbarungen mit dem Berliner Rechnungshof



Der Rechnungshof von Berlin hat erstmals Prüfungsvereinbarungen mit den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geschlossen: mit der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH am 13.09.2019 und mit der WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH am 10.10.2019. Damit kann zukünftig unsere Geschäftstätigkeit **durch die unabhängige oberste Finanzkontrollbehörde** Berlins wirtschaftlich, regelgerecht und auf einer belastbaren rechtlichen Grundlage geprüft werden.

Bereits jetzt lässt die STADT UND LAND jährlich Prüfungsberichte nach dem Haushaltsgrundsätzegesetz durch unabhängige Wirtschaftsprüfer erstellen. Neben unserer Verpflichtung zum Berliner Corporate Governance Kodex, der in unseren Häusern u. a. durch **zertifizierte Compliance-Management-Systeme** abgesichert wird, ist diese Vereinbarung für uns ein weiterer Ausdruck unseres transparenten Handelns. Sie ermöglicht dem Rechnungshof, seiner aus der Landesverfassung folgenden Pflicht nachzukommen, die **wirtschaftliche Verwendung öffentlicher Gelder** zu prüfen.

v.r.n.l.: Karin Klingens, Präsidentin des Rechnungshofs, Anne Keilholz, Geschäftsführerin der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und Thomas Felgenhauer, HOWOGE-Geschäftsführer

Ethik und Compliance

Unser **Verhaltenskodex** bildet den Rahmen für unser unternehmerisches und gesellschaftliches Handeln. Er ist über das gesetzeskonforme Handeln und die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) hinaus die **Basis für weitere interne Richtlinien, freiwillige Selbstverpflichtungen und organisatorische Maßnahmen**. So vermeiden wir Interessenskonflikte und sensibilisieren unsere Geschäftspartner wie auch unsere Mitarbeiter für diese Thematik, um sie vor unkorrekten und strafbaren Handlungen zu schützen. Der Geltungsbereich unseres Verhaltenskodex und alle festgelegten Prinzipien, Werte und Regeln zu gesetzeskonformem Handeln, zu Innen- und Außenbeziehungen, zum Verhalten gegenüber Öffentlichkeit und Politik und unser Bekenntnis zu gesellschaftlicher Verantwortung sind hier niedergelegt und auf unserer Internetseite nachzulesen.

Compliance-Management

Das Compliance-Management-System ist neben dem Risikomanagement und der Internen Revision eine der Säulen unseres internen Kontrollsystems. Unsere Compliance-Organisation unterstützt die Einhaltung **gesetzlicher Anforderungen** und **konzerninterner Regelwerke**. Diese sind jedem Mitarbeiter bekannt und über das Intranet jederzeit einsehbar. Aufgrund der großen Bedeutung für unseren Geschäftsverlauf haben wir seit 2009 den Aufbau unserer Compliance-Organisation konsequent vorangetrieben. Zur Einhaltung der Regeln hat die STADT UND LAND eine interne Stabsstelle eingerichtet und einen externen Beauftragten bestellt. Alle Hinweise werden auf Wunsch streng vertraulich (auch anonym) entgegengenommen und bearbeitet. Der externe Compliance-Beauftragte unterliegt der anwaltlichen Schweigepflicht.

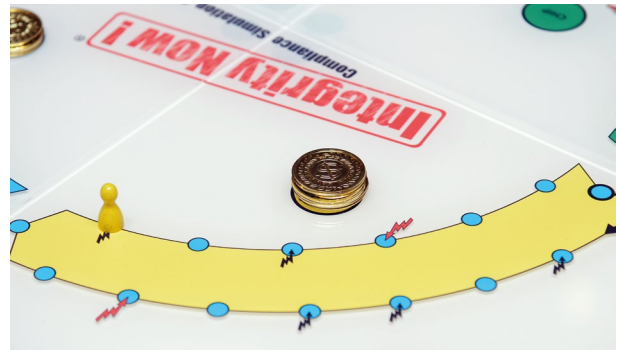
Audit nach ICG



Nach dem ersten **erfolgreichen Audit nach ICG-Standard** (Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.) im Jahr 2016 wurde die Zertifizierung im Jahr **2017** einschließlich der erfolgreichen Integration des Wertemanagement-Systems in unsere Geschäftsprozesse **bestätigt**. Gemäß „Auditierungs- und Zertifizierungsordnung“ wurden 2018 und 2019 Selbstbewertungen vorgenommen und dem ICG-Vorstand jeweils dazu berichtet. In einem **Wiederholungsaudit** im laufenden Geschäftsjahr **2020** ist nachzuweisen, dass wir die in den ersten beiden Audits gegebenen Empfehlungen erfolgreich umgesetzt haben.

Eine unserer Grundüberzeugungen ist die kontinuierliche Weiterentwicklung, und so haben wir uns neue Ziele gesteckt, um **ausgewählte Prozesse im Unternehmen** kontinuierlich zu **verbessern**. Die bereits als sehr gut bewerteten Schulungsmaßnahmen wurden 2018 durch ein E-Learning-Modul ergänzt. Zudem wurden die Möglichkeiten genutzt, in Betriebsversammlungen zu Compliance zu informieren. Der Verhaltenskodex und die aktualisierten Regelungen zur Korruptionsprävention wurden den Mitarbeitern in einem Lounge-Gespräch vorgestellt und die wesentlichen Inhalte in einem Booklet zusammengefasst, das alle Mitarbeiter erhalten haben.

Die Geschäftsführung der STADT UND LAND informiert regelmäßig den Aufsichtsrat zu Compliance-relevanten Themen. Dieser wurde 2016 zu Compliance-Themen in der Immobilienwirtschaft geschult. Unsere Compliance-Regelungen sind für alle Mitarbeiter, für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat handlungsweisend.



Compliance-Schulung

Seit 2017 setzen wir die wohnungswirtschaftliche Variante des Simulationsspiels „Integrity Now!“ zur Compliance-Schulung ein. Mit Praxisbeispielen, die das Problembewusstsein stärken und die richtige Einschätzung Compliance-relevanter Vorgänge vermitteln. Bisher haben mehr als 200 Mitarbeiter „Integrity Now!“ kennengelernt. Auch in Zukunft wird es diese Schulungsmöglichkeit ergänzend zu den anderen Angeboten (Frontalschulung, Workshop etc.) geben.

Risikomanagement

Das Risikomanagementsystem legt den organisatorischen Rahmen, die Aufgaben und Prozesse zur Identifikation, Bewertung, Steuerung und Überwachung der Risiken im Konzern fest. Durch die **frühzeitige Erkennung von Fehlentwicklungen und Gefahrenpotenzialen** sowie die **Definition geeigneter Steuerungsmaßnahmen** werden die Planungen und Ziele des Konzerns abgesichert.

2015 hat die STADT UND LAND das Risikomanagementsystem überarbeitet. In der Folge wurde gemeinsam mit den verschiedenen Unternehmensbereichen die Risikostrategie angepasst, ein Risikomanagementhandbuch erstellt und der Risikokatalog umfassend modifiziert.

Im Jahr 2018 sind die zur **Reduzierung der Risiken** vorgesehenen Bewältigungsmaßnahmen in **Einzelinterviews** mit den verantwortlichen Bereichs- und Stabsstellenleitern sowie den Geschäftsführern der Tochterunternehmen hinterfragt worden.

Wertemanagement

Anfang 2019 wurde das Risikomanagement einer externen Prüfung unterzogen. Die gegebenen Empfehlungen zur Aktualisierung des Managementhandbuchs, der Nachvollziehbarkeit der vorgenommenen Bewertungen und gewählten Strategien wurden umgesetzt.

Zudem erfolgt quartalsweise im Rahmen von Risikoabfragen die Überprüfung, Aktualisierung und Ergänzung des Risikokatalogs sowie die Bewertung der Einzelrisiken in Hinblick auf Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzielle Schadenshöhe. In diesem Zusammenhang werden durch die Risikoverantwortlichen auch die von ihnen definierten Maßnahmen zur Risikovermeidung, -reduzierung oder -überwälzung auf Vollständigkeit und Aktualität geprüft. Deren Umsetzung wird durch den Risikomanagement-Beauftragten nachgehalten (vgl. Lagebericht). Die Ergebnisse des Risikomanagementprozesses werden quartalsweise in einem Risikobericht dokumentiert, der dem Aufsichtsrat vorgelegt wird.

Darüber hinaus ist die Planungsrechnung ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems. Durch die monatlichen Analysen der Plan-Ist-Abweichungen und die quartalsweise erstellten Prognoserechnungen lassen sich Fehlentwicklungen frühzeitig feststellen und steuern.

Das interne Überwachungssystem sowie das Compliance-Management-System stellen weitere Komponenten des Risikomanagementsystems dar, mit denen Transparenz über die betriebliche Risikolage geschaffen wird. Gegenwärtig bestehen keine offensichtlich bestandsgefährdenden Risiken für die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und deren Tochtergesellschaften.

Chancenbewertung

Chancen sehen wir vor allem im Bedarf an neuen Wohnungen, der durch weiter anhaltenden Zuzug entsteht. Insbesondere im bezahlbaren Marktsegment. Die Unternehmen des STADT UND LAND-Konzerns sehen darin die Möglichkeit, den Immobilienbestand und ihre jeweiligen Geschäftsfelder zu erweitern. Die Offenheit für innovative, flexible und gemeinschaftliche Wohnformen steigt und Alternativen zum konventionellen Wohnungsbau, wie der modulare Geschosswohnungsbau, werden immer stärker nachgefragt. Durch die Binnenwanderung und die großen transnationalen Migrationsströme wachsen die Städte weiter. Die STADT UND LAND stellt durch Neubau den dafür dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung. Für Studierende, Familien und Singles, Senioren und Menschen mit körperlichen Einschränkungen, die eine barrierefreie Wohnung benötigen, für geflüchtete und sozial benachteiligte Menschen. Neben der Weiterentwicklung des STADT UND LAND-Typenhauses werden modulare hybride Konstruktionssysteme und der Einsatz von beispielsweise Fertigteilbädern im Geschosswohnungsbau forciert.

Die weiterhin historisch niedrigen Zinsen begünstigen unsere Handlungsoptionen durch entsprechende Zinsvereinbarungen für geplante Neubau- und Ankaufsinvestitionen sowie für geplante Investitionen in den Bestand und bieten Möglichkeiten zur Erhöhung des Zinsdeckungsgrades.

Moderate Mieterhöhungen, geringe Leerstandsquoten im Bestand und erweiterte Synergieeffekte durch die Ausweitung des Hauswartzservices und der Messdienste bei der STADT UND LAND FACILITY tragen zur dauerhaften Sicherstellung der Ertragskraft bei.

Die konzerneigenen Kabelnetze bieten die Chance, die Modernisierung dieser Netze zu forcieren und Standards vorzugeben, um den Anforderungen der Mieter nach zeitgemäßer, kostengünstiger und zukunftsfähiger Versorgung mit Kommunikationsdiensten zu entsprechen. Das Geschäftsfeld wird weiter ausgebaut, um den Wachstumskurs zu unterstützen.

Weitere Chancen sehen wir in der zunehmenden Digitalisierung und permanenter Optimierung von Prozessen, die zur Steigerung der Effizienz der Verwaltung der wachsenden Bestände beitragen und die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios sicherstellen.

Die dauerhafte Sicherstellung der Ertragskraft ermöglicht uns als kommunalem, der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin verpflichteten Unternehmen, möglichst rasch unser Wohnungsangebot aufzustocken. Wir werden vereinbarungsgemäß unseren Bestand zum Stichtag 31.12.2016 (42.720 Wohnungen) bis 2021 um 7.480 auf 50.200 Wohnungen erweitern. Bis 2026 wollen wir unseren Bestand – ebenfalls zum Stichtag 31.12.2016 – um insgesamt ca. 12.850 zusätzliche Wohnungen erhöhen. Das dazu erforderliche Investitionsvolumen beläuft sich auf bis zu 1,9 Mrd. Euro.

Risikoanalyse

Wie alle anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften werden auch wir mit Risiken der aktuellen Entwicklungen konfrontiert: Auf der einen Seite erhöhen ökologische und soziale Anforderungen die Baukosten. Auf der anderen Seite sind die Entwicklungserwartungen für die Bestandsmieten und für Mieten im Rahmen von Neubauprojekten begrenzt. Auch Modernisierungsvorhaben sollen weitestgehend warmmietenneutral umgesetzt werden.

Ankauf und Neubau

Aufgrund der aktuellen Baukostenentwicklung sehen wir bei Neubau und Erwerb schlüsselfertiger Bauträgerprojekte vor allem Kosten- und Terminrisiken durch den Ausfall von Auftragnehmern oder Probleme im technischen Ablauf. Durch eine umfassende und frühzeitige Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen in den Projektplanungen sowie ein effizientes Projektcontrolling wird diesen Risiken gegengesteuert.

Beim Ankauf von Bestandswohnungen sehen wir in erster Linie aufgrund der hohen Nachfrage am Berliner Immobilienmarkt ein Risiko in der Überschreitung der geplanten Kosten. Darauf reagiert der Konzern mit einer gezielten Selektion der Ankaufsobjekte. Zum 1. April 2019 erwarb die WoGeHe ein Portfolio in Altglienicke. Damit wurden die langfristigen Ankaufsziele bis 2028 vorfristig erfüllt.

Entwicklung der Mieten

Gesetzliche Vorgaben und die Kooperationsvereinbarung haben im Vergleich zu nicht landeseigenen Gesellschaften Berlins niedrigere Entwicklungserwartungen für die Bestandsmieten und für Mieten im Rahmen von Neubauprojekten zur Folge. Insbesondere das am 23.02.2020 in Kraft getretene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mietendeckel) wird die prognostizierte Entwicklung einer jährlichen Steigerung der Nettokaltmieten für Wohnungen bis 2029 um durchschnittlich 1,1 % p. a. (bezogen auf den Kernbestand ohne Ankauf und Neubau) wesentlich beeinflussen.

Investitionstätigkeit

Bei Modernisierungsprojekten besteht das Risiko, dass durch die Mietbegrenzung gemäß Mietenbündnis und Kooperationsvereinbarung sowie den bereits erwähnten „Mietendeckel“ unsere Refinanzierungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Neben weiter dynamisch steigenden Baukosten, die gegebenenfalls nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen aufgefangen werden können, erschweren oder verzögern Kapazitätsengpässe der Bauunternehmen den Investitionsprozess.

Wertemanagement

Gesetzliche Regelungen im technischen Bereich

Erhöhte Anforderungen durch die Betriebssicherheitsverordnung und andere gesetzliche Bestimmungen – wie zum Beispiel zur Abfallentsorgung (gefährliche und nicht gefährliche Abfälle) – führen zu zusätzlichen Kosten. Neben zusätzlichen Belastungen durch das am 23. Oktober 2019 im Bundeskabinett verabschiedete Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Regelungen der EnEV, des EnEG und des EEWärmeG zusammenführt, ist vor allem die überarbeitete Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union zu beachten. Diese muss in Deutschland durch Gesetz oder Verordnung bis spätestens zum 25.10.2020 umgesetzt werden und wird zu einer Novelle der Heizkostenverordnung führen. Auch das am 18.12.2019 in Kraft getretene Klimaschutzgesetz legt z. B. verbindliche CO₂-Einsparziele und -maßnahmen auch für den Gebäudesektor fest, die nicht folgenlos bleiben werden.

Um daraus resultierende Kostensteigerungen zu kompensieren, werden permanent alternative, kostengünstigere und effizientere Prozesse und Verfahren geprüft.

Kreditverbindlichkeiten und Zinsentwicklung

Hinsichtlich der Neuverschuldung der STADT UND LAND und der WoGeHe durch Ankauf und Neubau stellt die Zinsentwicklung weiterhin ein Risiko dar, dem aktuell durch frühzeitige Finanzierungsstrategien und ein aktives Sicherheiten-Management begegnet wird.

Gesamtaussage und zukünftige Entwicklung

Aufgrund der aktuellen Marktlage überwiegen aus Sicht der Geschäftsführung die Chancen deutlich die Risiken. Ein besonderes Augenmerk wird auch weiterhin auf den Neubauvorhaben liegen, um Kosten- und Vermarktungsrisiken zu verhindern bzw. zu begrenzen.

Eventuell erforderliche Änderungen der wirtschaftlichen Prämissen aufgrund von geänderten Maßgaben des Gesellschafters sind in diesen Ausführungen nicht enthalten.

Weitere Details zu Prognose-, Chancen- und Risikobericht sind unserem Geschäftsbericht zu entnehmen. Insbesondere finden sich hier detaillierte Erläuterungen zu unserer Modernisierungs- und Neubautätigkeit sowie zur Finanzierungsstrategie und den Entwicklungserwartungen.

Richtlinien und Kontrollmechanismen

Wir überlassen nichts dem Zufall.

Für die korrekte Durchführung von standardisierten Prozessen haben wir im Konzern detaillierte Richtlinien zu grundlegenden Prinzipien, Rahmenbedingungen und Zielsetzungen definiert.

Spenden, Sponsorings und Mitgliedschaften

Die STADT UND LAND fasst Spenden, Sponsorings und Mitgliedschaften zur Corporate-Citizenship-Funktion zusammen und stellt dafür jedes Jahr ein nennenswertes Budget zur Verfügung, da das Unternehmen als Teil der Stadtgesellschaft zuverlässig zu seiner sozialen Verantwortung steht.

Richtlinien und Kontrollmechanismen

In unseren **Leitlinien für Spenden, Sponsorings und Mitgliedschaften** haben wir **acht Richtwerte unseres Engagements** definiert, um die Entscheidungen über Anfragen von Vereinen, Projekten und Initiativen zu objektivieren. Die Leitlinien bieten einen langfristig stabilen Entscheidungsrahmen und sind für die entscheidende organisatorische Einheit sowie die Geschäftsführung bindend. Dem Aufsichtsrat wird zu jeder Sitzung eine Liste aller Vorgänge der vergangenen drei Monate zur Kenntnis gebracht, für jedes Geschäftsjahr erhält der Aufsichtsrat darüber hinaus einen Jahresbericht. Ferner sind für Spenden und Sponsorings Wertgrenzen festgelegt, bei deren Überschreitung es der ausdrücklichen Zustimmung des Aufsichtsrats bedarf.

In unserem Verhaltenskodex finden sich explizite Regelungen zum **Verhalten gegenüber der Politik**. Auch wenn der Dialog mit Ämtern, Entscheidungsträgern, gewählten Körperschaften und politischen Parteien unverzichtbar ist, verhält sich der Konzern **parteilich neutral** und leistet **keine Spenden** an politische Parteien und an Organisationen oder Stiftungen, die in einer engen Beziehung zu politischen Parteien stehen. Weder mittelbar noch durch die Gewährung finanzieller Mittel.

Zudem unterstützen wir keine Veranstaltungen, die politischen Parteien oder Organisationen ein Forum bieten.

Die Mitverantwortung des Unternehmens und seiner Mitarbeiter für das Gemeinwohl erkennt die STADT UND LAND ausdrücklich an. Sie begrüßt deshalb deren staatsbürgerliches, politisch-demokratisches, gesellschaftliches, soziales und umweltorientiertes Engagement.

Investitionsrichtlinie

Immobilienwirtschaftliche Investitionen sind von hohen Investitionssummen, einer langfristigen Kapitalbindung, einer vielfältigen Finanzierungsstruktur und „produktspezifischen“ Risiken geprägt.

Es bedarf einer sehr sorgfältigen Vermögensbewertung, Planung und Risikobetrachtung, um den Investitionserfolg bei Immobilien zu steuern. Notwendig ist eine differenzierte, detaillierte und periodengerechte **Abbildung prognostizierter Zahlungsströme über lange Betrachtungszeiträume**. Der für Immobilieninvestitionen maßgebliche Faktor Zeit muss angemessen berücksichtigt werden.

Die bei der STADT UND LAND seit dem Jahr 2000 angewandte Investitionsrechnung mit vollständigen Finanzplänen (VOFI) erfüllt diese Anforderungen. Die aus der immobilienwirtschaftlichen Praxis erarbeitete Grundlage für die Anwendung der VOFI-Methode ist die GdW-Arbeitshilfe 64 vom März 2010, die unter direkter Mitwirkung der STADT UND LAND auf Basis der betriebswirtschaftlichen Investitionstheorie entstand. Sie ist darüber hinaus die vom Gesellschafter, der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, favorisierte Methode. Die Investitionsrichtlinie ist seit 2017 als Organisationsanweisung „Investitionsrechnung mit vollständigen Finanzplänen (VOFI)“ im **Organisationshandbuch der STADT UND LAND** verankert. Die Richtlinie wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst bzw. ergänzt.

DNK [1 Strategische Analyse und Maßnahmen] [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [19 Politische Einflussnahme]
[20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

Richtlinien und Kontrollmechanismen

Zins- und Kreditmanagement

Bei der Auswahl der Vertragspartner und Form der Geldanlage gilt stets der Grundsatz „Kapitalsicherheit geht vor Zinsertrag“. Beispielsweise erfolgen Geldanlagen ausschließlich in Euro. Direkte Geschäfte in Fremdwährung oder das Eingehen von Währungsrisiken sind untersagt.

Mit der Zielsetzung, den im Rahmen der Wirtschafts- und Unternehmensplanung kalkulierten Kapitaldienst nicht zu überschreiten, sind bei Finanzierungen nur bestimmte Arten ausschließlich bei Kontrahenten aus dem Banken- und Versicherungsbereich, Versorgungswerken oder vergleichbar anderen seriösen Kapitalgebern auszuwählen. Zum Beispiel sind Finanzierungen über forderungsbasierte Wertpapiere nicht möglich.

Die STADT UND LAND praktiziert als entscheidenden Baustein zur ökonomischen Zielerreichung ein aktives Sicherheitenmanagement. Für Neubau und Ankauf sind von 2015 bis 2027 Investitionen von mehr als 2,5 Mrd. Euro angesetzt. Neben der regelmäßigen Zuarbeit an das Controlling für das Berichtswesen erhält die Geschäftsführung quartalsweise Auswertungen und einen regelmäßigen Bericht über Kreditaufnahmen und den Kreditbestand. An den Aufsichtsrat wird einmal jährlich berichtet.

Grundsätzlich betreibt die STADT UND LAND ein aktives Zins- und Risikomanagement, das Abhängigkeiten von einem oder zu wenigen Kapitalgebern (Klumpenrisiken) durch Diversifizierung vermeiden soll. Eine gezielte Steuerung der Kreditlaufzeiten und -konditionen vermindert Klumpenrisiken aus Fälligkeits- und Prolongationszeitpunkten.

Interne Revision

Die Interne Revision erbringt unabhängige und objektive Prüfungs- und Beratungsdienstleistungen, die darauf ausgerichtet sind, Mehrwerte zu schaffen und die Geschäftsprozesse der STADT UND LAND zu verbessern.

Sie unterstützt die STADT UND LAND bei der Erreichung ihrer Ziele, indem sie mit einem systematischen und zielgerichteten Ansatz die Effektivität der Kontrollen, der Führungs- und Überwachungsprozesse und des Risikomanagements bewertet und diese zu verbessern hilft. Dabei orientieren wir uns an den Standards für die berufliche Praxis des Deutschen Instituts für Interne Revision e. V. (DIIR) und des Instituts for Internal Audits (IIA) und binden die Revisionssoftware audimexSD in den Prüfungsprozess ein.

Quality Assessment. Erfolgreich absolviert.

Zur kontinuierlichen Qualitätssicherung und Verbesserung der Revisionstätigkeit hat sich die Interne Revision im August 2018 einer Prüfung der Angemessenheit, Implementierung und Wirksamkeit unterzogen. Dabei wurden die Internationalen Grundlagen für die berufliche Praxis der Internen Revision gemäß des DIIR-Revisionsstandards Nr. 3 angewendet. Die Ziele wurden zu 88,2 % erreicht, mit lediglich leichten Verbesserungspotenzialen im Revisionsprozess. In Vorbereitung des ersten Quality Assessments erfolgte eine projektbezogene Beratung und aus dem Kriterienkatalog ergab sich die Anforderung, die Interne Revision zu den anderen Governance-Funktionen Risikomanagement und Compliance im Sinne des Three-lines-of-Defense-Modells abzugrenzen. Dazu erfolgte 2017 eine personelle Umstrukturierung innerhalb der Stabsstelle und die Aufgabengebiete Risikomanagement und Compliance wurden in Personalunion in gesonderter Stellung vergeben.

Die Vollständigkeit der Prüffelder und die Aktualität der Risikobewertung werden laufend überprüft, um ggf. frühzeitig zusätzliche Prüfungsbedarfe zu erkennen.

Datenschutz und IT-Sicherheitskonzept

Fortschritt: Ja, mit Sicherheit.

Digitalisierung und zahlreiche technische Neuerungen sparen Papier und vereinfachen viele Arbeitsläufe und Serviceleistungen. Je mehr digitale Daten verarbeitet werden, desto umsichtiger müssen wir jedoch mit ihnen umgehen. Wir müssen verhindern, dass Unbefugte Zugriff auf die Daten erhalten oder Daten zu Werbezwecken oder Verhaltensanalysen genutzt werden. Diesem Anspruch sind wir auch bisher schon gerecht geworden.

Datenschutzerklärung

Für die STADT UND LAND sind der **Schutz der Privatsphäre** und das **Persönlichkeitsrecht jedes Einzelnen** die Grundlage für vertrauensvolles und seriöses Handeln. Personenbezogene Daten verarbeiten wir auf Basis der geltenden gesetzlichen Bestimmungen und unter ausdrücklicher Wahrung des individuellen Rechts auf informationelle Selbstbestimmung. Unsere Mitarbeiter und Partner sind zum Datenschutz und zur Geheimhaltung verpflichtet. Wir nutzen personenbezogene Daten, die uns zur Verfügung gestellt werden, ausschließlich zu den jeweils festgelegten Zwecken, zur Kontaktaufnahme oder um angeforderte Informationen zuzusenden. Datenübermittlungen an Dritte erfolgen nur im Rahmen der Zweckbindung.

EU-Datenschutz-Grundverordnung und interne Datenschutzdokumentation

Seit dem 25. Mai 2018 gilt europaweit einheitlich die EU Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO): Wer Daten von Personen verarbeitet, muss die Person über Art und Umfang der Verarbeitung informieren und über ihre Rechte aufklären. Seit Anfang 2017 haben wir uns auf das neue Datenschutzrecht und seine Anforderungen vorbereitet. Wir haben die DSGVO zum Anlass genommen, unsere bestehenden Datenschutzstandards gemeinsam mit dem externen Datenschutzbeauftragten zu überprüfen und zu verbessern. Auch die interne Datenschutzdokumentation wurde seitdem vollständig überarbeitet und aktualisiert.

Bis zum Mai 2018 wurden die **datenschutzrechtlichen Regelungen in den relevanten Verträgen mit Dienstleistern verschärft** und an die DSGVO angepasst. Dazu zählen zum Beispiel Verträge mit Firmen, die Ableseleistungen für uns erbringen oder unsere IT-Systeme warten.

Die nach dem neuen Datenschutzrecht seit Mai 2018 geltenden Informationspflichten haben wir unter anderem auf unserer Internetseite veröffentlicht.

IT-Sicherheitskonzept

Über den gesetzlich geforderten Schutz vertraulicher Informationen hinaus ist für uns eine **hohe Verfügbarkeit und Integrität sämtlicher Daten und Verarbeitungssysteme** von großer Wichtigkeit. Die Sicherung der Informationsqualität als Basis für unternehmerische Entscheidungen und die Kontinuität der IT-unterstützten Arbeitsabläufe gewinnen an Bedeutung. Ohne eine leistungsfähige IT werden diese Anforderungen wirtschaftlich nicht mehr zu erfüllen sein.

Insbesondere bei der Unternehmensführung genießt das Thema **höchste Priorität**. Unser bereits 2009 erstelltes **umfassendes IT-Sicherheitskonzept** und die darauf basierenden **IT-Sicherheitsleitlinien** aus dem Jahr 2011 haben wir kontinuierlich weiterentwickelt. Die entsprechenden Organisationsanweisungen wurden laufend ergänzt und aktualisiert.

Datenschutz und IT-Sicherheitskonzept

Die dort dokumentierten Strategien und Maßnahmen sorgen für **größtmögliche Sicherheit** und den Schutz aller Daten und Systeme. Neben dem Einsatz wirkungsvoller und aktuellster Virenschutztechniken werden zum Beispiel ausschließlich mitarbeiterabhängige und passwortgeschützte Zugänge verwendet. Archivierung und Aufbewahrung von Sicherungsmedien findet an getrennten Orten statt.

Klare Regelungen der Verantwortlichkeiten bei Sicherheitsvorfällen und die umfassende Dokumentation für die Wiederherstellung und den Wiederanlauf von IT-Systemen komplettieren unser Regelwerk.

2018 haben wir unsere Notfallvorsorge-Dokumentationen um Vorgehensweisen für drei konkrete Szenarien erweitert:

- ▶ Totalausfall Rechenzentrum
- ▶ Erfolgreicher Hacker- bzw. Viren-Angriff
- ▶ Personalausfall

Sicherheits-Audits und Penetrationstests

Unsere IT-Sicherheitsleitlinie und die **Wirksamkeit der umgesetzten Sicherheitsmaßnahmen** überprüfen wir durch **regelmäßige Audits und Penetrationstests**. Zwei Penetrationstests (Web und Intranet-Infrastruktur) stuften 2017 den allgemeinen Sicherheitsstandard der internen Netzwerkinfrastruktur als gut ein. Alle identifizierten Schwachstellen ließen sich durch umgehende Gegenmaßnahmen beheben. Es wurden keine Schwachstellen innerhalb der Webpräsenz identifiziert und das Sicherheitsniveau der untersuchten Web-Anwendung wurde insgesamt als sehr positiv eingestuft.

Darauf aufbauend wurden im Berichtszeitraum **weitere Sicherheits-Audits** (BSI-QuickChecks) durchgeführt, die bestätigt haben, dass die STADT UND LAND risikogerechte technische Schutzmechanismen (Firewalls, Virenschutz, Zugangsrechte) gegen Gefährdungen nutzt und das **hohe Sicherheitsniveau** (BSI-Sicherheitsindex von 86,5 %) **aufrecht erhalten** hat. Besonders hervorgehoben wurde erneut die hohe Sicherheit beim Betrieb des internen Rechenzentrums.

Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeit prägt unser Handeln.

Grundlegende Zielsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist die positive Unternehmensentwicklung und die Erweiterung des Immobilienbestands durch Neubau und Ankauf unter Berücksichtigung sozialer und umweltorientierter Aspekte. An dieser Basis sind die drei strategischen Hauptziele unseres Unternehmens ausgerichtet. Nachhaltiges Wirtschaften ist hier ein integriertes Kriterium:

Erweiterung und Optimierung des Bestandsportfolios

- ▶ Grundstücke entwickeln und Wohnungsneubau vorantreiben
- ▶ Immobilienwerte steigern
- ▶ Bestände ankaufen

Stärkung der Standorte und Quartiere

- ▶ Quartiere stabilisieren über Preis, Produkt und Service
- ▶ Quartiere durch Investitionen entwickeln unter Berücksichtigung energetischer Maßnahmen
- ▶ Kulturelle und soziale Projekte fördern und begleiten

Verbesserung der internen Strukturen und Abläufe

- ▶ Altersdurchmischung verbessern
- ▶ Personalressourcen effizient einsetzen und Know-how an neue Anforderungen anpassen
- ▶ Altersbedingte Personalfuktuation kompensieren

Um diese Unternehmensstrategie in Bezug auf Nachhaltigkeit noch weiter zu durchdringen, haben wir uns mit unseren Stakeholdern und ihren wesentlichen Themen und Erwartungen beschäftigt.

Wir orientieren uns dabei an mehreren Rahmenwerken, die für uns als städtisches Wohnungsbaunternehmen entweder branchenspezifisch oder gesamtgesellschaftlich bedeutsam sind:

- ▶ Am **Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)**. Diesen wenden wir an und haben im Zuge der Berichterstellung auch die **DNK-Entsprechenserklärung** abgegeben.
- ▶ An der **Arbeitshilfe 73** des **Bundesverbands Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)** und den dort definierten sechs wohnungswirtschaftlichen Nachhaltigkeitsperspektiven.
- ▶ An der **Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie** auf Basis der **Agenda 2030** mit den **17 Sustainable Development Goals (SDG)**. Nach unserem Verständnis leistet die Wirtschaft einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieser Ziele, auch wenn die Ziele und Indikatoren nicht unmittelbar für jedes Unternehmen gelten. Uns dieser Verantwortung bewusst, haben wir eine Zuordnung unserer Nachhaltigkeitsthemen zu den SDGs vorgenommen.

Nachhaltigkeitsstrategie

Erster interner CSR-Workshop 2017

Unter Corporate Social Responsibility (CSR) verstehen wir unsere unternehmerische Gesellschaftsverantwortung und unseren **freiwilligen Beitrag** zu einer nachhaltigen Entwicklung, **der über die gesetzlichen Forderungen hinausgeht**. Im Mai 2017 haben wir im Rahmen der Vorbereitungen unseres ersten Nachhaltigkeitsberichts in einem **internen** Workshop **eine Stakeholder- und Wesentlichkeitsanalyse** durchgeführt. Neben der Geschäftsführung nahmen Vertreter verschiedener Unternehmensbereiche und Stabsstellen teil, um ihre breite und langjährige Erfahrung aus ihren jeweiligen Bereichen einzubringen. Seinerzeit wurden **vier** für die STADT UND LAND **relevante Nachhaltigkeitsdimensionen** mit insgesamt 20 Einzelthemen definiert (ab Seite 35). Begleitet wurde dieser Prozess von einem externen Wirtschaftsprüfungsunternehmen, das seinerzeit auch für die Prüfung des aufgestellten Konzernabschlusses verantwortlich zeichnete.

Unsere vier Dimensionen der Nachhaltigkeit

Wir sichern Lebensräume.

Wohnungsbestand und -management

Als städtische Wohnungsbaugesellschaft wird die STADT UND LAND in den kommenden Jahren ihren Wohnungsbestand unter Berücksichtigung von **CO₂- und energieeffizienten Modernisierungsmaßnahmen** und unter Beachtung der Produktsicherheit und -qualität fortentwickeln und durch **Neubau und Ankauf** weiter ausbauen.

Auf uns kann man sich verlassen.

Unternehmensentwicklung und Stakeholder-Dialog

Die STADT UND LAND steht für **Stabilität und Kontinuität**: in den Quartieren und in der Unternehmensentwicklung. Unser Handeln ist transparent und von einem **intensiven Dialog mit allen wichtigen Interessengruppen** geprägt. Unser Unternehmen ist flexibel, was mit einer stetigen Anpassung von Strukturen und Prozessen im Hinblick auf Effizienz und Effektivität einhergeht.

Wir engagieren uns. Aktiv und vor Ort.

Mieter und Quartiere

Die STADT UND LAND engagiert sich auch in den kommenden Jahren als **gesellschaftlicher Akteur für die Stadt- und Quartiersentwicklung**. Durch die Unterstützung zahlreicher sozialer Vereine, Projekte und Initiativen werden die Wohnqualität und das nachbarschaftliche Miteinander gezielt gefördert.

Gemeinsam erreichen wir unsere Ziele.

Mitarbeiter und Zusammenarbeit

Als kommunales Unternehmen mit engagierten Mitarbeitern ist die STADT UND LAND auch künftig ein **verantwortungsvoller Arbeitgeber**. Die Arbeitnehmerrechte werden geachtet und die Arbeitsbedingungen im Hinblick auf die **Vereinbarkeit von Familie und Beruf** verstetigt. Das Unternehmensleitbild und die Führungsgrundsätze stärken unsere Unternehmenskultur.

Konsequente Weiterentwicklung

Uns war bewusst, dass die für uns wesentlichen Themen zunächst aus interner Perspektive betrachtet und beurteilt wurden, ergänzt um Erkenntnisse und Erfahrungen aus der Mieterkommunikation (Mietererrat und Mieterbeiräte), unserem intensiven Austausch mit Mitarbeitern, Vertretern aus Politik und Gesellschaft sowie weiteren Anspruchsgruppen.

Wie geplant und angekündigt haben wir im Berichtszeitraum unser **Nachhaltigkeitsmanagement weiterentwickelt**, organisatorisch verankert und im Rahmen des unternehmerischen Handelns verstetigt.

Den Prozess der Materialitäts-/Wesentlichkeitsanalyse haben wir mit einer **qualifizierten Stakeholderbefragung** weiter professionalisiert, **um unsere interne Sicht um ein fundiertes Fremdbild zu erweitern**. In der Folge wurden die wesentlichen Themen und ihre Gewichtung überarbeitet.

Organisatorische Verankerung und operative Gremien

Das Thema Nachhaltigkeit ist mittlerweile fest in der Unternehmensstruktur verankert. Die Gesamtverantwortung liegt bei der Geschäftsführung, die wiederum die strategische Ausrichtung der Nachhaltigkeitsagenda bestimmt. Bereits 2018 hat die Geschäftsführung innerhalb der Stabstelle Unternehmenskommunikation einen **Beauftragten für Nachhaltigkeit** benannt. Dieser verantwortet das operative Nachhaltigkeitsmanagement innerhalb der STADT UND LAND, betreut es fachlich und steuert die **regelmäßig tagenden internen Gremien**. Auch die interne und externe Nachhaltigkeitskommunikation obliegt seiner Verantwortung.

Jede relevante Abteilung inklusive der Tochtergesellschaften hat einen Mitarbeiter als Ansprechpartner für unseren Nachhaltigkeitsbeauftragten benannt, der abteilungsübergreifend für die Bearbeitung von Nachhaltigkeitsthemen und Fragestellungen zuständig ist.

Dieser Personenkreis tagt fallweise und themenspezifisch, aktuell beispielsweise zum Thema „Optimierung der Erfassung und Fortschreibung der Energie- und CO₂-Kennzahlen“. Hier werden **jährlich zwei bis drei** Themen bearbeitet, die für die STADT UND LAND relevant und aktuell sind, um daraus Handlungsempfehlungen oder Maßnahmen abzuleiten. Für 2020 steht die intensive Beschäftigung mit dem **Thema Menschenrechte und Lieferkette** ebenso auf unserer Agenda wie die Einrichtung eines regelmäßig tagenden „Lenkungsraumes Nachhaltigkeit“.

DNK [1 Strategische Analyse und Maßnahmen] [2 Wesentlichkeit] [3 Ziele] [5 Verantwortung] [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle]
[9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]

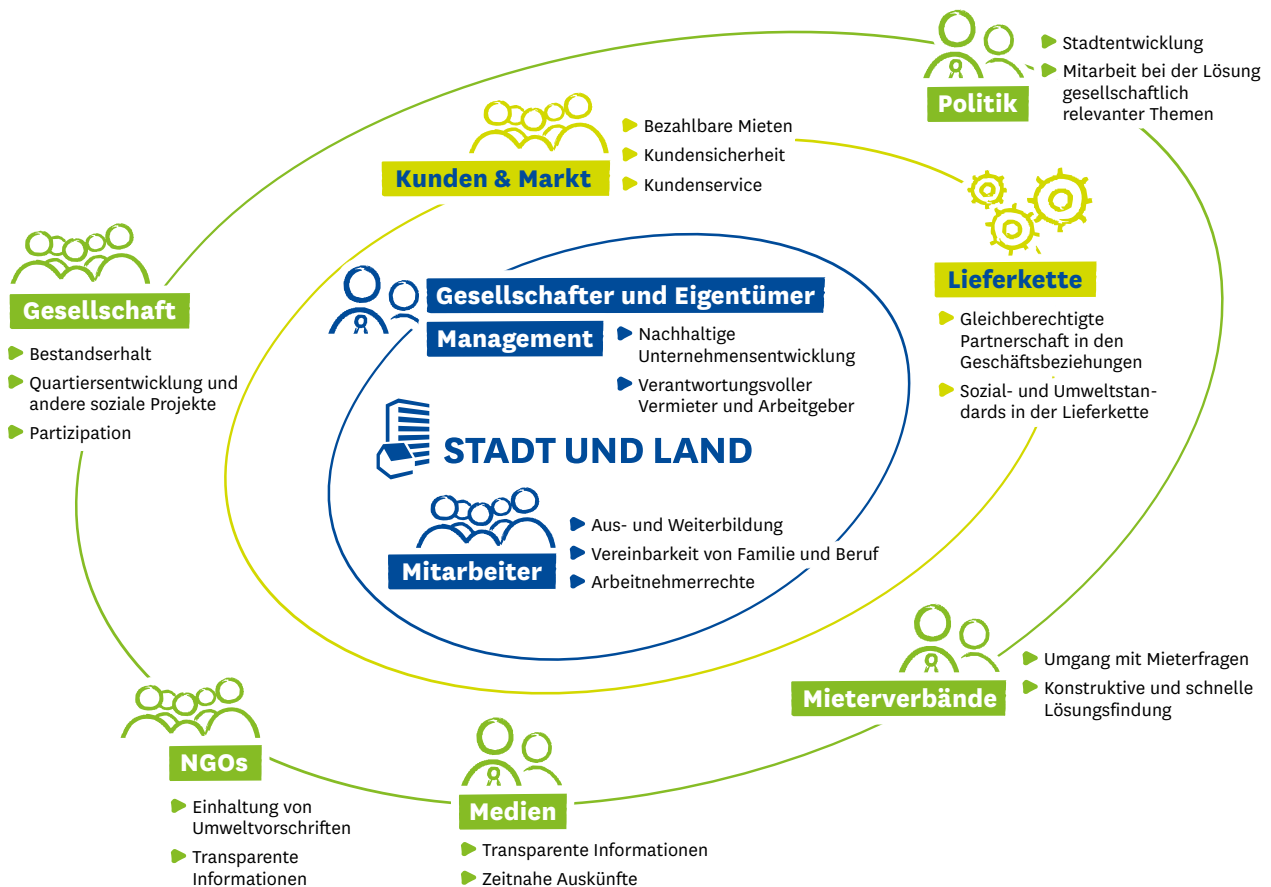
Nachhaltigkeitsstrategie

Stakeholderanalyse

Unter Stakeholder verstehen wir Personen und Anspruchsgruppen mit mehr oder weniger großem Einfluss auf die – und Interesse an der – STADT UND LAND. Aus unserem Unternehmenszweck und politischen Auftrag heraus haben wir mit den **verschiedensten Anspruchsgruppen** zu tun. Deren Interessen können durchaus divergieren. Daher sind wir jederzeit dialogbereit und bemühen uns um einen Interessenausgleich.

Stakeholderuniversum

Im Rahmen der im Berichtszeitraum durchgeführten Befragung dieser internen und externen Anspruchsgruppen haben wir auch deren **Zuordnung und Strukturierung** überarbeitet:



Interne Stakeholder:

Personen und Gruppen mit unmittelbarem gestalterischem Einfluss auf die STADT UND LAND

- ▶ **Management**
- ▶ **Mitarbeiter**
- ▶ **Gesellschafter bzw. Eigentümer**

Externe ökonomische Stakeholder:

Personen und Gruppen mit ökonomischer Beziehung zur STADT UND LAND

- ▶ **Kunden & Markt**
Mieter, Wettbewerber
- ▶ **Lieferkette**
Zulieferer, Dienstleister

Externe gesellschaftliche Stakeholder:

Personen und Gruppen ohne ökonomische Beziehung zur STADT UND LAND, aber mit hoher gesellschaftlicher und wohnungswirtschaftlicher bzw. wohnungspolitischer Relevanz

- ▶ **Medien**
- ▶ **Politik**
- ▶ **Mieterverbände**
- ▶ **NGOs**
- ▶ **Gesellschaft**

Stakeholderbefragung.

Im 4. Quartal 2019 haben wir im Rahmen einer Materialitätsanalyse unsere erste strukturierte Stakeholderbefragung durchgeführt.

Methodik

Auf Basis der Ergebnisse des CSR-Workshops im Mai 2017, unserer dort entwickelten Nachhaltigkeitsstrategie und der Erkenntnisse während der Erstellung des ersten Nachhaltigkeitsberichts im Jahr 2018 haben wir insgesamt 19 Vertreter unserer Anspruchsgruppen in persönlichen Experteninterviews zu den vier Nachhaltigkeits-Dimensionen und ihren 20 Einzelthemen befragt.

Ziele der Befragung waren ein fundierter **Vergleich** unserer **Innenperspektiven** zu Nachhaltigkeits Themen mit den **Perspektiven unserer Stakeholder**, sowie ein vertieftes Verständnis der Stakeholdereinschätzung und die Priorisierung der Themen.

Die als geeignet identifizierten Interviewpartner mit Vertretungs-/Repräsentationsfunktion erhielten zur Vorbereitung detaillierte Vorabinformationen. Der Fragebogen selbst wurde vorab nicht zur Verfügung gestellt.

Um möglichst **authentische und valide Antworten** zu erhalten, haben wir die Befragung durch einen externen Partner durchführen lassen, der zusätzlich zur **Vertraulichkeit und Anonymisierung** der einzelnen Gesprächsinhalte und -ergebnisse, auch der STADT UND LAND gegenüber, verpflichtet war. Wir haben – auch aus Datenschutzgründen – ausschließlich aggregierte Werte erhalten, die nicht zurückverfolgt werden können.

20 Einzelthemen. 19 Experteninterviews.

Gefragt wurde bei allen **20 Einzelthemen** nach ihrer **aktuellen und zukünftigen Bedeutung** für alle Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Berlin und speziell für die STADT UND LAND, **dem Entwicklungsstand** und den **Einflussmöglichkeiten** der STADT UND LAND sowie dem **Informationsstand des Interviewten** bei dem jeweiligen Thema.

Die Interviewpartner konnten von „++ sehr hoch/stark steigend“ in **fünf Stufen** bis „-- sehr niedrig/stark sinkend“ ihre Einschätzung abgeben. Zur Überprüfung der Richtigkeit der von uns intern entwickelten 20 Themen und zur Erfassung eines möglichst breiten Themen- und Meinungsspektrums haben wir am Ende jeder Dimension einige offene Fragen gestellt. Zum Beispiel nach weiteren Themen außerhalb unseres 20er-Themenspektrums, die Berücksichtigung finden sollten.

Die insgesamt 19 durchgeführten Experten-Interviews verteilten sich gleichgewichtet auf die **drei Stakeholdergruppen:**

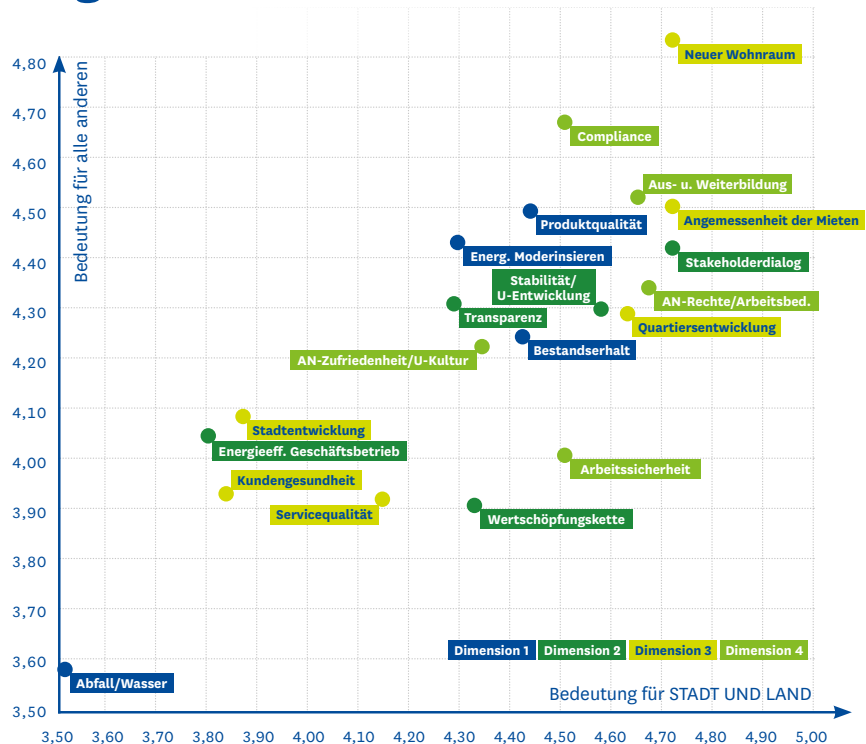
- ▶ 7 Interne Stakeholder
- ▶ 5 Externe ökonomische Stakeholder
- ▶ 7 Externe gesellschaftliche Stakeholder

Wesentlichkeitsanalyse/ Materialitätsmatrix

Die aus den Befragungsergebnissen resultierende Wesentlichkeits-Matrix stellt die Basis und **Handlungsorientierung für unsere Aktivitäten im nächsten Berichtszeitraum** dar. Im aktuellen Bericht wurden sie noch nicht berücksichtigt, da sie erst am Ende des Berichtszeitraums vorlagen.

Insofern basieren die diversen Projekte und Aktivitäten, die unter „Ausgesuchte Projekte“ im Weiteren vorgestellt werden, noch auf unserer internen Einschätzung. Sie geben dennoch einen umfassenden Einblick, welche Themen aus Sicht unserer Stakeholder und aus Unternehmenssicht relevant sind.

Nachhaltigkeitsstrategie



Schlussfolgerungen

- Die **Bedeutung** dieser 20 Themen wird **für die STADT UND LAND höher** eingeschätzt als für die Berliner Wohnungswirtschaft im Allgemeinen, während die Zukunftsthemen übereinstimmen.
- Die zusätzlich genannten Themen stellen meist als nachrangig einzustufende Einzelmeinungen dar. Interessante Anregungen gab es dennoch, z. B. die „Generelle Gebäudeklimatisierung“ im Zeitalter des Klimawandels.
- Im Jahr 2017 haben wir alle verfügbaren Informationen genutzt, um die Priorisierung der aus unserer Sicht **wesentlichen Themen** durch unsere Stakeholder abzuschätzen. Die Ergebnisse der nun durchgeführten systematischen Stakeholder-Befragung (siehe Grafik Wesentlichkeitsmatrix) **weichen in einigen Fällen von unseren internen Annahmen ab**. Z. B. sind die Themen „Servicequalität“ sowie „Abfall- und Wassermanagement“ für unsere Stakeholder wesentlich weniger relevant als von uns angenommen. Umgekehrt sind „Aus- und Weiterbildung“ und „Stabilität der Unternehmensentwicklung“ für unsere Anspruchsgruppen wichtiger als intern vermutet.
- Die **aktuellen Top-Themen** „Schaffung neuer Wohnraum“ und „angemessene Mieten“ **werden** nach mehrheitlicher Ansicht der Interviewpartner von den Top-Themen der Zukunft „Aus- und Weiterbildung“, „Bestandserhalt“ und „Quartiersentwicklung“ **abgelöst**.

Positionierung

- Beim **Entwicklungsstand** werden wir beim Verhältnis zu Mitarbeitern, Mietern und Geschäftspartnern **gut bis sehr gut** eingeschätzt. Wir werden als sozial und ökonomisch gut positioniert wahrgenommen. Bei Ökologie und Nachwuchsarbeit ist Verbesserungspotenzial vorhanden.
- Bei den **Einflussmöglichkeiten** sehen die Stakeholder bei den Themen mit dem größten zukünftigen Handlungsbedarf gleichzeitig für uns die geringsten Handlungsspielräume. **Je kapitalintensiver die Themen, desto geringer die Handlungsmöglichkeiten.**
- Bei **Quartiersentwicklung/soziale Projekte** ist die STADT UND LAND in der Eigen- und Fremdwahrnehmung **überdurchschnittlich** gut aufgestellt.

Lieferantenmanagement und Wertschöpfungskette

Klare Vorgaben. Mehr Transparenz.

Ausschreibungen und Auftragsvergabe

Der Strategische Einkauf der STADT UND LAND steuert in enger Abstimmung mit den Fachabteilungen den Einkauf aller Waren und Dienstleistungen sowie das formalisierte Ausschreibungsverfahren. Ein umfangreiches Regelwerk mit detaillierten Zuschlagskriterien für Verhandlungen und Auftragsvergabe sowie die Nutzung des **elektronischen Vergabeverfahrens des Landes Berlin** stellt in diesem Prozess die größtmögliche Transparenz sicher. Damit einhergehend: **Kosten- und Zeitersparnis für Bieter und uns** gleichermaßen.

Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz

Als kommunales Wohnungsunternehmen und öffentlicher Auftraggeber mit einem jährlichen Beschaffungsvolumen in zweistelliger Millionenhöhe sind wir der Stadt Berlin und ihren Bürgern bei allen Einkaufsvorgängen zu besonderer Sorgfalt verpflichtet. Die Bindung an das **Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz** bedingt bereits eine **deutliche Nachhaltigkeitsorientierung** unter umfangreicher Berücksichtigung sozialer und umweltbezogener Aspekte.

Vorgaben in unserem Organisationshandbuch

Auch in Deutschland kommen Verstöße gegen gesetzliche Regelungen im Baubereich hinsichtlich Sozialversicherungspflicht, Arbeitssicherheit, SOKA-Bau-Anmeldung, Tariftreue oder Mindestlohn vor – gerade in Zeiten knapper Bau- und Handwerkerressourcen.

Über geltendes Recht hinaus haben wir deshalb in unserem **Organisationshandbuch verbindliche Regelungen mit klarem Nachhaltigkeitsbezug oder umweltbezogenen Vorgaben** getroffen. Z. B. Verpflichtungen im Bereich Abfall und Entsorgung. Deren schriftliche Anerkennung ist Voraussetzung für die Teilnahme an einem unserer Vergabeverfahren, das u. a. vorsieht:

- ▶ Abfrage des Korruptions- und des Gewerbezentralregisters
- ▶ Angebotsabgabe nach VOB oder den „Zusätzlichen Vertragsbedingungen für Bauleistungen“
- ▶ Eigenerklärungen zu Tariftreue und Mindestlohn, Frauenförderung, Datenschutz, den ILO-Arbeitsnormen etc.

Jeder Auftragnehmer kann dadurch auf einen fairen, transparenten Wettbewerb und die Zahlung nach Tarif ebenso vertrauen wie auf eine sichere und kurzfristige Zahlung nach Leistungserbringung. Darüber hinaus finden Mittelstandsinteressen, Ausbildungsbetriebe, Frauenförderung und ökologische Aspekte besondere Berücksichtigung.

Schwarzarbeit vermeiden wir durch die zwingende Plausibilisierung von Angebotspreisen gem. VOB/A. Auf Angebote mit einem unangemessen hohen oder niedrigen Preis erfolgt kein Zuschlag. Zusätzlich lassen wir **stichprobenartig** die Einhaltung von Tariftreue und Mindestlohn **extern prüfen**.

Ein nachweislicher Verstoß kann der zuständigen Senatsverwaltung gemeldet und der Auftragnehmer für künftige Ausschreibungen bei öffentlichen Unternehmen gesperrt oder sogar für zwei Jahre aus dem Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis für Bauaufträge (ULV) gestrichen werden.

Nachhaltige Lösungen als Ausschreibungsbestandteil

Unsere **Planungsrichtlinien** sowie Qualitäts- und Ausstattungsstandards **bei Neubau, Modernisierung und Instandhaltung** sehen vor, den Einsatz nachhaltiger Lösungen schon in einer möglichst frühen Projektphase zu prüfen, z. B. **innovative und nachhaltige Lösungen** im Bereich der Energieversorgung. Regelungen zu Verwendungsverboten und Verwendungsbeschränkungen von Baustoffen sind ebenfalls Bestandteil jeder Auftragserteilung.

Lieferantenmanagement und Wertschöpfungskette

Klare Vorgaben für den Materialeinsatz

In den Bauvorhaben der STADT UND LAND sollen nur Materialien verwendet werden, die hinsichtlich Gewinnung, Transport, Verarbeitung, Funktion und Beseitigung eine **hohe Gesundheits- und Umweltverträglichkeit** aufweisen. Ein geringer Wartungs- und Instandhaltungsaufwand sowie die Verursachung geringer Betriebskosten werden ebenso angestrebt. Baustoffe sollten recyclefähig oder verrottbar sein.

Bestimmte Baustoffe dürfen weder für Bauteile und Baunebenprodukte noch als Bauhilfsstoffe verwendet werden (z. B. Polyvinylchlorid für Fußbodenbeläge, Tapeten, Fenster- und Türprofile etc.). Weitere Materialien (z. B. Aluminium) dürfen nur unter Beachtung bestimmter Voraussetzungen eingesetzt werden. Bei Verstößen gegen diese Verwendungsverbote und -beschränkungen müssen die eingebauten Materialien auf Kosten des Auftragnehmers beseitigt, umweltgerecht entsorgt bzw. recycelt und durch erlaubte Bauteile ersetzt werden.

Beschaffungsprofile für den Ankauf

Beim Ankauf von (un)bebauten Grundstücken, Bestandsobjekten oder schlüsselfertigen Bauträgerprojekten wird jedes Vorhaben einem **strukturierten Prüfungsprozess** unterzogen.

Unter Beteiligung der betreffenden Unternehmensbereiche werden auch nachhaltigkeitsrelevante Kriterien berücksichtigt, geprüft und das Ergebnis der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt.

Bei Bestandsobjekten umfasst der Prüfungskatalog mindestens 76 Kriterien aus den drei Due-Diligence-Bereichen **Recht** (z. B. Bodenbelastungskataster), **Technik** (z. B. letzte Sanierung/Modernisierung, Altlasten/Schadstoffe, Energieausweise) und **Wirtschaft** (z. B. Immissionsbelastung, Mieterstruktur, ortsübliche Vergleichsmieten gemäß Mietspiegel).

Nationaler Aktionsplan „Wirtschaft und Menschenrechte“ (NAP)



Human Rights

Die Bundesregierung hat sich 2013 zur Umsetzung der Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Vereinten Nationen bekannt. Bis 2020 sollen **mindestens 50 % aller Unternehmen mit über 500 Mitarbeitern** menschenrechtliche Sorgfaltspflichten in ihre Prozesse integriert haben und darüber berichten. Unternehmen sollen die tatsächlichen und potenziellen Auswirkungen ihres unternehmerischen Handelns auf die Menschenrechte darlegen und wie sie ihnen in geeigneter Weise begegnen, um weltweit die **menschenrechtliche Lage entlang von Liefer- und Wertschöpfungsketten** zu verbessern. Die STADT UND LAND hat sich in 2019 an der anonymisierten wissenschaftlichen Erhebung, dem NAP-Monitoring, beteiligt, um die Bundesregierung bei der Umsetzung der formulierten Anforderungen zu unterstützen.

Die STADT UND LAND ist ausschließlich in Berlin und im südlichen sowie östlichen Berliner Umland tätig. Über die selbstverständliche Einhaltung des im Grundgesetz verankerten Schutzes der Menschenrechte hinaus verpflichten wir Auftragnehmer bei größeren Aufträgen durchgängig zur **Einhaltung der ILO Kernarbeitsnormen**. Bestandteil dieser Normen sind Regelungen gegen Kinder- und Zwangsarbeit, zur Sicherstellung der Vereinigungsfreiheit sowie gegen Diskriminierung. Verstöße sind im Berichtszeitraum nicht bekannt geworden. Im Geschäftsjahr 2020 widmet sich im Rahmen der Professionalisierung unseres Nachhaltigkeitsmanagements eine eigene Arbeitsgruppe speziell diesem Thema, um eventuell bisher nicht erkannte Chancen und Risiken zu identifizieren.

DNK [1 Strategische Analyse und Maßnahmen] [4 Tiefe der Wertschöpfungskette] [6 Regeln und Prozesse]

[11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen] [17 Menschenrechte] [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

Kooperationsvereinbarung

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau, soziale Wohnraumversorgung“



Das Wohnraumversorgungsgesetz vom Januar 2016 fordert u. a. eine weitergehende soziale Neuausrichtung der Wohnungspolitik. Mit Unterzeichnung durch alle städtischen Wohnungsbaugesellschaften setzt die Kooperationsvereinbarung vom 5. April 2017 den Fünf-Jahres-Rahmen für wirtschaftliches und soziales Handeln.

Das Hauptziel der Vereinbarung ist die **Sicherung und Gewährleistung sozialverträglicher, bezahlbarer Mieten**. Dadurch werden auch einkommensschwächere Haushalte nachhaltig mit Wohnraum versorgt und nicht verdrängt. Die konkreten Auswirkungen der Kooperationsvereinbarung auf die STADT UND LAND haben wir thematisch unseren vier Nachhaltigkeitsdimensionen (ab Seite 35) zugeordnet und dort detaillierter ausgeführt. Die wesentlichen Eck- und Schwerpunkte der Vereinbarung sind:

- ▶ Soziale Bestandsbewirtschaftung
- ▶ Neubau und Ankauf
- ▶ Verankerung der Wachstumsziele
- ▶ Zukunftsfähiges, ökologisches Bauen
- ▶ Partizipation
- ▶ Mieterbeiräte und Mieterrat

Die Wachstumsziele

In der Kooperationsvereinbarung sind Wachstumsziele definiert, die in unserer Wirtschafts-, Budget- und Langfristplanung verankert sind. Dies definiert den Handlungsrahmen unseres wirtschaftlichen, sozialen Handelns bis zum Jahr 2021.

Wohnungsbau-gesellschaften	2016 ¹⁾	2021 ²⁾
STADT UND LAND	42.720	50.200
degewo	67.001	73.500
GESOBAU	40.731	47.800
Gewobag	58.753	65.300
HOWOGE	58.906	67.700
WBM	29.076	35.500
Gesamt	297.187	340.000

¹⁾ Bestand 2016 (BBU zum 31.12.2016; nicht enthalten sind: gesicherte Ankäufe, geplante Ankäufe und sonstige Zugänge)

²⁾ Ziel 2021: Die Zielgrößen für das Bestandswachstum 2021 pro Unternehmen werden noch verifiziert.

Neue Broschüre „Gemeinsam Stadt entwickeln“



Bereits heute bietet die STADT UND LAND gemeinsam mit den anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen mehr als einer halben Million Berlinern ein Zuhause. Mit **rund 320.000 Wohnungen** im Bestand und **mehr als 55.000 Neubauwohnungen** für rund 100.000 Menschen, die in den nächsten Jahren dazukommen sollen, gestalten **alle sechs städtischen Wohnungsunternehmen** Berlin maßgeblich mit. Was wir heute und in den kommenden Jahren bauen, wird die Stadt in den nächsten Jahrzehnten prägen und dauerhaften Mehrwert für die Stadtgesellschaft schaffen.

Wie wir dieser großen Verantwortung gerecht werden, was wir praktisch mit unserer täglichen Arbeit erreichen, welche Instrumente wir dafür entwickelt haben und welchen Mehrwert wir damit der Bevölkerung bringen, haben wir in unserer neuen Broschüre „Gemeinsam Stadt entwickeln“ mit vielen Praxisbeispielen dargestellt.

DNK [1 Strategische Analyse und Maßnahmen] [2 Wesentlichkeit] [3 Ziele] [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

inberlinwohnen.de

Bauen für mehr Berlin.**Investitionen hoch wie nie.**

Neubau und energetische Modernisierung.

Die STADT UND LAND hat gemeinsam mit den anderen fünf landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Jahr **2018 fast 1,4 Mrd. Euro investiert**. Das waren ca. 19 % mehr als 2017. Rund 882 Mio. Euro davon (63 %) flossen in den Neubau – so viel wie noch nie seit Beginn der Datenerhebung 1991 und 33 % mehr als im Jahr 2017. Über 470 Mio. Euro wurden darüber hinaus in die Bestände für Instandhaltung und vorrangig energetische Modernisierung investiert. Auch **2019** sind die **Gesamtinvestitionen** mit ca. **1,35 Mrd. Euro** auf konstant hohem Niveau geblieben. Davon entfielen mit ca. 850 Mio. Euro wiederum über 63 % auf den Neubau und über 485 Mio. Euro auf Instandhaltung und Modernisierung.

Zahl der Neubauten auf Wachstumskurs.

2018 stellten die sechs Landeseigenen mit **3.279 Wohnungen** so viele neue Wohnungen fertig wie nie zuvor. **2019** waren es mit **über 4.100** Fertigstellungen nochmals über 25 % mehr.

Unser „gemeinsamer“ Wohnungsbestand umfasste Ende 2019 inklusive der Bestände in Brandenburg über 325.000 Wohnungen. Gemeinsam mit dem Berliner Senat ist es unser Ziel, bis 2021 weitere 30.000 Wohnungen zu bauen. Die meisten Grundsteine sollen dabei in Marzahn-Hellersdorf gelegt werden (6.646 Wohnungen), gefolgt von Lichtenberg (6.133), Treptow-Köpenick (5.523) und Spandau (3.515). Die Hälfte davon errichten wir belegungsgebunden zu einer Nettokaltmiete von derzeit 6,50 €/m². Die andere Hälfte wird aktuell zu Mieten von durchschnittlich unter 10 €/m² angeboten.

Auch unsere **Ankäufe** haben wir weiter **signifikant gesteigert**. 2019 wurden im Einsatz für Mieterschutz und zum Erhalt der sozialen Durchmischung über 12.100 Bestandswohnungen angekauft (2018: 3.419, 2017: 1.772 Wohnungen).

Klare soziale Ausrichtung. Mieten deutlich unter Durchschnitt.

Mit **durchschnittlichen Nettokaltmieten von 6,09 €/m²** lagen die Bestandsmieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2018 um **63 Cent** je Quadratmeter **unter dem Mietspiegeldurchschnitt** (6,72 €/m²). Noch deutlicher wird unser mietpreisdämpfender Effekt mit Blick auf die Wiedervermietungs-mieten: mit 7,43 €/m² liegen wir mehr als 26 % unter dem allgemeinen Marktniveau (10,32 €/m², laut IBB-Wohnungsmarktbericht 2018). Rund 61 % der 2018 von den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wiedervermieteten 15.226 Wohnungen wurden an Haushalte mit WBS-Berechtigung vermietet, fast 40 % davon an besondere Bedarfsgruppen (erweiterte Definition).

Mieterbeiräte stärken.

Leitlinien zur Zusammenarbeit.



„ Die ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte leisten mit ihrem Einsatz einen unverzichtbaren Beitrag für die Wohnqualität und Wohnzufriedenheit in den Nachbarschaften im Interesse aller Mieterinnen und Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Mit der Verabschiedung der Leitlinien wird ein weiterer Punkt aus der Kooperationsvereinbarung umgesetzt, gleichzeitig schaffen die städtischen Gesellschaften damit einheitliche Standards für die wichtige Arbeit der Mieterbeiräte. “

Katrin Lompscher,
Senatorin für Stadtentwicklung
und Wohnen, Berlin

Die landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Initiative Gruppe Berliner Mieterbeiräte haben in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Jahr 2018 einheitliche Rahmenbedingungen für die Arbeit der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte und deren Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen entwickelt.

Fast 500 Mieterbeiräte leisten mit ihrem ehrenamtlichen Einsatz einen unverzichtbaren Beitrag für die Wohnqualität und Wohnzufriedenheit in den Nachbarschaften im Interesse aller Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Mit der Verabschiedung dieser Leitlinien wurde nicht nur ein weiterer Punkt aus der Kooperationsvereinbarung umgesetzt. Vielmehr wurden erstmals einheitliche Rahmenbedingungen definiert. Konkret vereinbarten die Wohnungsunternehmen und ihre Mieterbeiräte die Ausgestaltung ihrer Zusammenarbeit bezogen auf

- ▶ die Aufgaben der Wohnungsunternehmen und der Mieterbeiräte,
- ▶ die Vorbereitung und Durchführung der Mieterbeiratswahlen
- ▶ sowie die Unterstützung und materielle Absicherung der Tätigkeit der Mieterbeiräte durch die Wohnungsunternehmen.

Die sukzessive Umsetzung soll innerhalb der nächsten zwei Jahre in jedem der Unternehmen erfolgen (siehe Seiten 83–84).

Wohnungstausch leicht gemacht.



Zur Entspannung des Wohnungsmarktes haben sich die städtischen Wohnungsunternehmen dem Senat gegenüber verpflichtet, eine Wohnungstauschbörse ins Leben zu rufen. Dazu wurde gemeinsam mit dem BBU ein Wohnungstauschportal auf der Online-Plattform www.inberlinwohnen.de geschaffen. Den Hauptmietern aller sechs Gesellschaften ist es nun seit September 2018 möglich, gesellschaftsübergreifend Wohnungen zu tauschen, wenn sie sich vergrößern oder verkleinern möchten. Angebote oder Gesuche können kostenfrei eingestellt werden. Finden sich Tauschpartner, die in den laufenden Mietvertrag des jeweils anderen einsteigen möchten, wird der Vermietungsprozess offline weitergeführt. Das Besondere daran ist, dass sich die Nettokaltmieten beider Wohnungen durch den Tausch nicht ändern. Bis zum 10. September 2019 sind 25.000 Tauschwünsche eingegangen. Davon haben sich immerhin 100 Tauschpaare gefunden.

DNK [1 Strategische Analyse und Maßnahmen] [2 Wesentlichkeit] [3 Ziele] [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle]
[9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [18 Gemeinwesen] [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

WOHNUNGSBESTAND UND -MANAGEMENT

Wachstum.

Zukunftsfähig

und sozial.

Als städtische Wohnungsbaugesellschaft wird die STADT UND LAND in den kommenden Jahren ihren Wohnungsbestand unter Berücksichtigung von CO₂- und energieeffizienten Modernisierungsmaßnahmen und unter Beachtung der Produktsicherheit und -qualität fortentwickeln und durch Neubau und Ankauf weiter ausbauen.



Altglienicker Höfe in Treptow-Köpenick



Richtfest Zossener Höfe



Richtfest Rosenfelder Ring



Grundsteinlegung Briesestraße



Richtfest Louis-Lewin-Straße



Gut Alt-Biesdorf in Hellersdorf



Richtfest 1. TYPENHAUSplus



Richtfest Zossener Höfe



Neubaurundfahrt 2018 Altglienicker Höfe



Wohnungsbestand und -management

Wachstum. Zukunftsfähig und Sozial.

Neubau, Ankauf, Modernisierung und Sanierung.

Berlin boomt. Das spricht für die Attraktivität der Hauptstadt als Lebensraum und Wirkungsstätte. Für uns als kommunales Wohnungsunternehmen bedeutet das aber auch, möglichst rasch unser **Wohnungsangebot** entsprechend des politischen Auftrags durch **Neubau und Ankauf zu erweitern**.

Unser Bestand wird entsprechend der Kooperationsvereinbarung **bis 2026 um ca. 12.850 Wohnungen auf rund 55.500 Wohnungen** anwachsen (zum Stichtag 31.12.2016: 42.720 Wohnungen). Ein solches Bestandswachstum um rund 30 % innerhalb von 10 Jahren ist einmalig in unserer Unternehmensgeschichte.

Darüber hinaus stellt **unsere Vision des innerstädtischen Lebens von Morgen** in ihrer Umsetzung neue Anforderungen an die Funktionalität und Umweltbilanz von Gebäuden. Langfristige Vermietbarkeit, die Schaffung von Wärme- oder Kältespeichern sowie die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen in Kombination mit konventionellen Baustoffen und langen Lebenszyklen sind nur einige der Themen, mit denen wir uns zukünftig verstärkt beschäftigen werden.

DNK-Kriterien und GdW-Kennzahlen der Nachhaltigkeitsdimension Wohnungsbestand und -management:

DNK

- [1 Strategische Analyse und Maßnahmen]
- [3 Ziele]
- [6 Regeln und Prozesse]
- [7 Kontrolle]
- [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]
- [10 Innovations- und Produktmanagement]
- [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen]
- [12 Ressourcenmanagement]
- [13 Klimarelevante Emissionen]
- [18 Gemeinwesen]
- [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

GdW-Arbeitshilfe 73

Neubauquote	[BM 1]
Modernisierungsintensität	[BM 2]
Anteil seit 1990 energetisch modernisierter Wohnungen	[BM 3]
Instandhaltungsintensität	[BM 4]
Energieintensität Bestand	[BM 5/6]
CO ₂ -Intensität Bestand	[BM 8/9]
Ø-Miete im Bestand	[MB 4]
Ø-Miete bei Erstvermietung	[MB 5]
Ø-liche Mietvertragsdauer	[MB 8]
Mieterfluktuation	[MB 9]

Neubau: bezahlbar und zukunftsfähig.

Eines der wichtigsten Projekte im Berichtszeitraum war die **Fertigstellung des STADT UND LAND-Typenhauses** – mit standardisierten Wohnungstypen und einer hundertprozentigen Förderfähigkeit. Durch die gleichzeitig erfolgte **Weiterentwicklung zum TYPENHAUS^{plus}** wird das Bauen noch schneller und bleibt vergleichsweise günstig. Auch dadurch werden wir unserem Auftrag gerecht, bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen. So liegt **unsere Durchschnittsmiete** im Bestand in 2019 mit 6,12 €/m² **deutlich unter dem berlinweiten Mittel** von 6,72 €/m² (Quelle: aktueller Mietspiegel 2019). Beim Vergleich der Durchschnittsmieten bei Erstvermietung liegen wir mit 7,41 €/m² weit unter den 10,32 €/m², die am freien Markt verlangt werden (Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2018).

Bestand: energieeffizient modernisiert.

Zeitgleich werden wir unseren vorhandenen Wohnungsbestand in den kommenden Jahren unter Berücksichtigung von CO₂- und energieeffizienten Modernisierungsmaßnahmen und unter Beachtung der Produktsicherheit und -qualität fortentwickeln. Die Klimaschutzziele der STADT UND LAND sind in einer Vereinbarung mit dem Land Berlin definiert. Damit wir diese auch erreichen können, ist eine **gewissenhafte Identifikation unseres Einsparpotenzials an CO₂-Emissionen** sowie geeigneter alternativer Techniken zur Strom- und Wärmegewinnung erforderlich. Trotz der gebotenen Eile und der großen Ziele – wir setzen auf Nachhaltigkeit. Bei der Modernisierung, der Sanierung, dem Neubau sowie bei der Entwicklung angekaufter Bestände.

Die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen unterstützen wir mit unserem Engagement im Bereich Wohnungsbestand und -management.

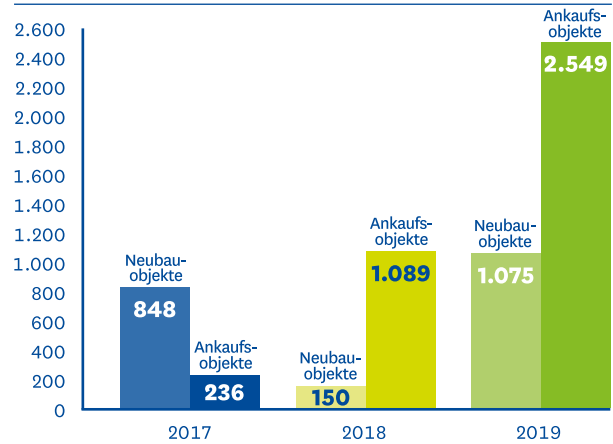
3 GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN 	7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE 	11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN 	13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ 
Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern	Zugang zu bezahlbarer, verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle sichern	Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen	Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen



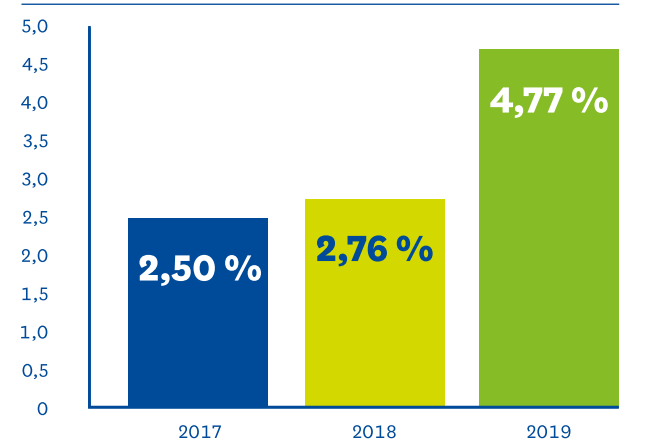


Ausgesuchte Daten und Fakten.

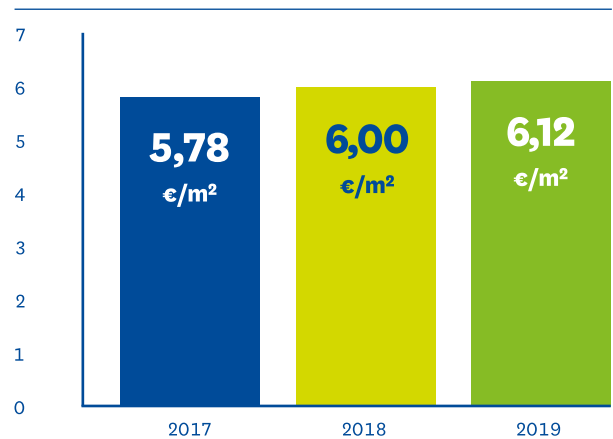
Neubau- und Ankaufsobjekte [Wohneinheiten]



Neubauquote GdW [BM 1]

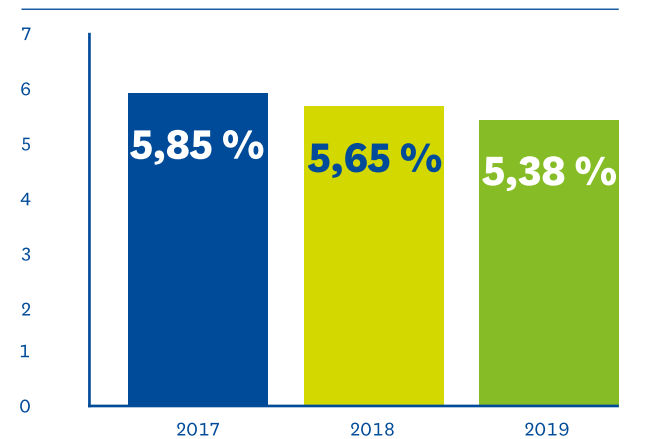


Durchschnittsmiete im Bestand GdW [MB 4, MB 5]

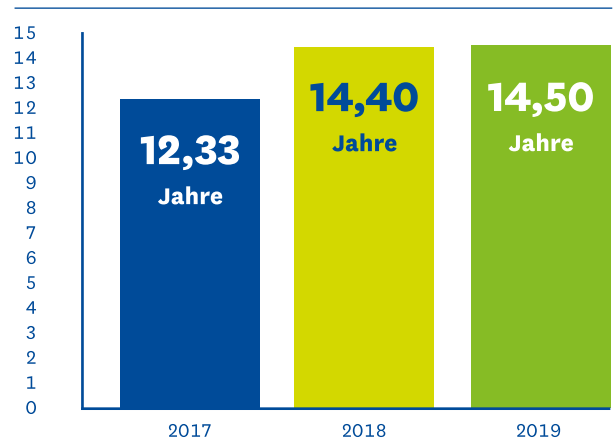


Durchschnittsmiete bei Erstvermietung 2019: 7,41 €/m²
(2017: 7,13 €/m², 2018: 7,17 €/m²)

Mieterfluktuation GdW [MB 9] Geprüft ✓



Durchschnittliche Mietvertragsdauer GdW [MB 8]*



* Eigene Berechnung über Objektsteckbrief

Modernisierungs-/ Instandhaltungsintensität GdW [BM 2, BM 4]*



* inklusive Gewerbeflächen



Ein besonderes Projekt

Altglienicker Höfe in Treptow-Köpenick.

Auf gute Nachbarschaft.



Richtfest (v.l.n.r.): Stefan Wulff (Geschäftsführender Gesellschafter Otto Wulff Bauunternehmung GmbH), Niklot von Bülow (Bereichsleiter Berlin der Ed. Züblin AG), Prof. Gerd Jäger (Baumschlagler Eberle Architekten), Sebastian Scheel (Staatssekretär für Wohnen), Ingo Malter (Geschäftsführer STADT UND LAND)

Zwischen Schönfelder Chaussee und Ortolfstraße hat die STADT UND LAND auf einem ca. fünf Hektar großen Grundstück 406 neue Mietwohnungen mit insgesamt 28.000 Quadratmetern Mietfläche errichtet sowie 145 oberirdische Stellplätze, 280 Tiefgaragenstellplätze und einen öffentlich nutzbaren Spielplatz gebaut.

Der **Baustart** für das Wohnquartier im Treptower Ortsteil Altglienicke erfolgte im **Mai 2017**. Gemeinsam mit Sebastian Scheel, Staatssekretär für Wohnen in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, sowie Oliver Igel, Bezirksbürgermeister von Treptow-Köpenick, wurde die Grundsteinlegung für die aus **42 zwei- und dreigeschossigen Gebäuden** bestehende Wohnanlage gefeiert. Nur fünf Monate später – am 20. Oktober 2017 – wurde in einer feierlichen Zeremonie der Richtkranz für das Quartier gehoben. Bereits im März 2019 war der erste Bauabschnitt bezugsfertig. Die **Gesamtfertigstellung** erfolgte im **September 2019** und dies wurde 2 Monate später mit einem großen Nachbarschaftsfest gefeiert.

Bezahlbar, vielfältig und lebendig.

Das neue Wohngebiet liegt in einer von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung. Der sogenannte **Anger bildet** als zentraler Quartiersplatz **die Mitte** und damit das öffentliche und gemeinschaftliche Zentrum der Siedlung. Großzügige Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene bieten räumliche Weite in einem ansonsten dicht bebauten Wohngebiet. In den Hofgruppen und Gemeinschaftsgärten finden sich auch kleinere Nachbarschaftsbereiche und private Freibereiche. Das Gebiet ist aufgelockert mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut. Je **drei Gebäude bilden eine Hofgruppe**, die für Einheit und Vielfalt zugleich sorgt. Das Quartier hat einen dörflichen Charakter, der das Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner fördert. Eine Kindertagespflege für Kinder von 0 bis 3 Jahren sowie drei Kleingewerbe unterstützen die **soziale Durchmischung**. Die Altglienicker Höfe stehen beispielhaft für unser Ziel, den dringend benötigten, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen.



Der Anger



Katrin Lompscher
Senatorin für
Stadtentwicklung
und Wohnen
anlässlich des
Richtfestes

„Es ist nicht nur wichtig, viele neue Wohnungen zu bauen, sondern gemischte Quartiere zu planen, die die vorhandene Bebauung aufgreifen und modern weiterentwickeln. Mit den Mietwohnungen in der Ortolfstraße in Treptow-Köpenick ist das der städtischen Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND hervorragend gelungen. Ein relevanter Teil geförderter Wohnungen, soziale Einrichtungen und kleine Gewerbeeinheiten werden das, was hier entsteht, zu einem lebendigen Quartier machen, das sich gut in sein Umfeld einfügt.“



Michael Müller,
Regierender
Bürgermeister
von Berlin –
im Rahmen der
Neubaurundfahrt
Anfang September
2019

„Die Wohnungspolitik des Senats besteht aus drei Elementen: Bauen, kaufen, deckeln. Bauen und neuen Wohnraum schaffen hat hierbei die oberste Priorität. Bezahlbares Wohnen gehört zu den zentralen Zielen, die die Koalition verabredet hat und deshalb hat der Senat die Anstrengungen für Neubau seit dem Beginn dieser Legislaturperiode noch einmal deutlich gesteigert. Die wichtigste Rolle hierbei haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Unsere Investitionen in Neubau sind beispiellos und wir schaffen damit die Grundlage zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Wir wollen diese Anstrengungen für Neubau noch einmal steigern und zusammen mit den anderen Instrumenten die Mieten sozialverträglich halten.“

Barrierefrei, altersgerecht und gefördert.

Das gesamte Bauvorhaben wurde in drei aufeinanderfolgenden Bauabschnitten fertiggestellt. Ein Großteil der Wohnungen ist **barrierefrei und altersgerecht**. Die 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen verfügen über Loggien bzw. Terrassen, Abstellräume in den Wohnungen und Mieterkeller sowie erhöhten Einbruchschutz in Erdgeschoss-Wohnungen. **Rund 30 %** der neuen Mietwohnungen entstanden **im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus**, die monatliche Nettokaltmiete beträgt damit anfangs 6,50 €/m².

Partizipation von Anfang an.

Die **Anwohner** wurden von der STADT UND LAND bereits im gesamten Verfahren über die gesetzlichen Vorgaben hinaus durch eine Ausstellung **beteiligt** und eingegangene Anmerkungen und Wünsche wurden, soweit möglich, im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Das Ensemble ergänzt unser Portfolio im Bezirk und der vorgesehene Wohnungsschlüssel schafft eine gute Grundlage für eine ausgewogene, sozial gemischte Bewohnerschaft. Unser städtebaulicher Vertrag mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick basiert auf dem **Berliner Modell der Kooperativen Baulandnutzung**.

DNK [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [18 Gemeinwesen]

**In vier Jahren von der Idee bis zum Einzug:
 Unser erstes Typenhaus ist bezugsfertig.**



Visualisierung des STADT UND LAND-Typenhauses

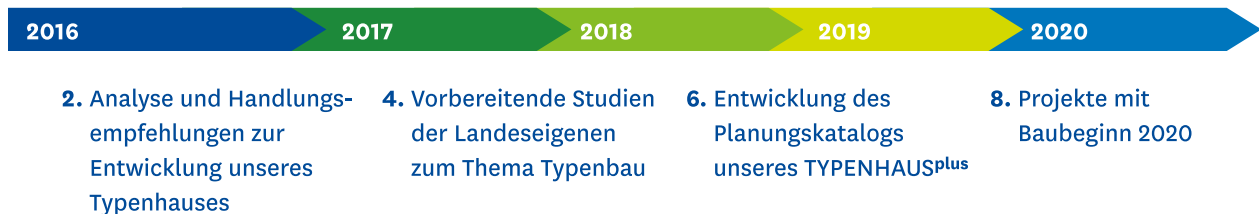


Grundsteinlegung im Beisein des Senatsrats Thomas Brand (2. v. l.) und der Bezirksstadträtin von Marzahn-Hellersdorf Juliane Witt (3. v. l.)



Richtfest im Beisein der Bezirksbürgermeisterin von Marzahn-Hellersdorf Dagmar Pohle (4. v. l.) und der Berliner Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher (6. v. l.)

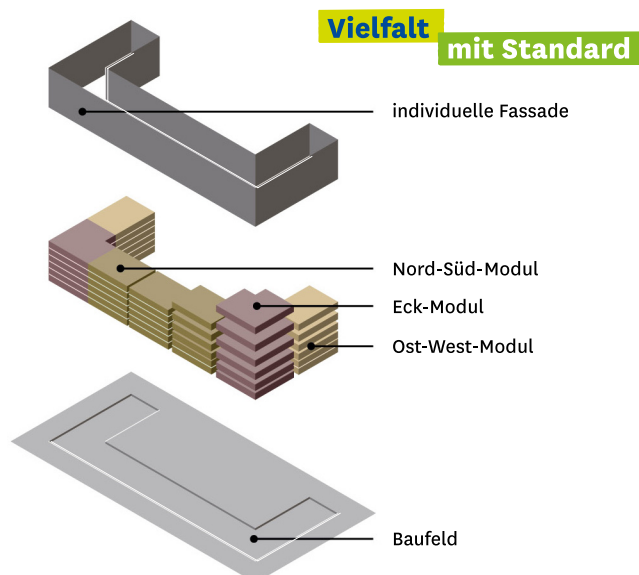
- 1. Ausgangslage, Zielstellung, Arbeitsauftrag
- 3. Konzept STADT UND LAND TYPENHAUS
- 5. Errichtung eines Prototypen
- 7. EU-weite Ausschreibung von Rahmenvereinbarungen
- 9. Ausblick auf Folgeprojekte und weitere Schritte



Berlins Einwohnerzahl wächst weiter und mit ihr steigt die Wohnungsnachfrage, vor allem nach bezahlbaren Wohnungen im günstigen bis mittelpreisigen Marktsegment. Gleichzeitig steigen die Baukosten. Mit dem Typenhaus deckt die STADT UND LAND im Rahmen der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin diesen Bedarf mit effizienten und innovativen Neubaukonzepten.

Typenhaus-Basiskonzept. Vorteile nutzen – Nachteile vermeiden.

Unsere „Typenhaus“-Vision 2016: ein standardisierter Geschosswohnungsbau, der sowohl flächeneffizient und urban als auch kostengünstig ist. Verschiedenste Wohnungsgrößen sollten eine gute soziale Durchmischung gewährleisten. Der modulare Mauerwerksbau mit Stahlbeton-Fertig- und Halbfertigteilen musste einen deutlich höheren Wohnwert bieten als zum Beispiel die Wohnbauserie 70 (WBS 70) aus dem DDR-Wohnungsbauprogramm. Ohne die verschatteten, engen Hinterhöfe des klassischen Berliner Mietshauses. Dafür mit abwechslungsreichen Fassaden.





Der Prototyp. Vielfalt in Serie.

Nach Abschluss der Planungen für unser neu entwickeltes Typenhaus-Basiskonzept im Jahre 2017, fand bereits im **April 2018** die **Grundsteinlegung für den ersten Prototypen** in der Schkeuditzer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf statt. Im November des gleichen Jahres wurde das Richtfest gefeiert und **Ende 2019** ist unser **berlinweit erstes** sechsgeschossiges **Gebäude aus standardisierten Wohnmodulen** in die Vermietung gegangen. Seit 01.02.2020 sind alle 165 Wohnungen bezugsfertig. Das Wohnhaus ist zum begrünten Innenhof nach Süden ausgerichtet. Die Gesamt-Wohnfläche von 9.500 m² verteilt sich auf kleine Ein-Zimmer-Appartements (41 bis 46 m²) für Studierende bis hin zu großzügigen 5-Zimmer-Wohnungen mit rund 95 m² für Familien.

Einen Qualitätsunterschied unseres seriellen Wohnungsbaukonzepts **gegenüber Wohnungen in konventioneller Bauweise gibt es nicht**. Die Wohnungen sind mit Fußböden in Holzoptik, offenen Küchen, Fußbodenheizung, Balkonen oder Terrassen ausgestattet und über einen Aufzug komfortabel erreichbar.

57 Wohnungen sind **barrierefrei**. Im Innenhof befinden sich ein großer Spiel- und Liegebereich mit Sitzgelegenheiten sowie 330 zum großen Teil überdachte Fahrradabstellplätze. Im Außenbereich gibt es 47 kostenlose und 32 anmietbare PKW-Stellplätze. Im Erdgeschoss stehen **Räume für Rollatoren und Kinderwagen** zur Verfügung.

Die Realisierung. Mit Optimierung.

Die Realisierung in **Massiv-Tragwerkbauweise** aus Kalksandstein verzichtet auf den Stahlbeton-Skelettbau. Die ursprünglichen Module wurden anhand der konkreten Planungserfahrungen und Realisierungserkenntnisse des Prototyps „Schkeuditzer Straße“ erweitert, differenziert und optimiert. Entstanden ist dabei unser **TYPENHAUSplus** mit einem Katalog standardisierter Module für **effiziente Grundrisslösungen** mit **hohem Wohnwert** und **Wärmeschutznachweis nach EnEV 2016**.

Neubau mit System. Realisierte Vorteile.

Die **Bruttobaukosten** (KG 200–700) liegen auch aufgrund des verkürzten und kostengünstigen Planungsprozesses mit weniger als 1.900 €/m² Wohnfläche **deutlich unter dem Durchschnitt in Berlin-Brandenburg** (ca. 2.500 €/m² im 1. Quartal 2018 lt. BBU) und damit sogar unter der angestrebten Zielgröße. Das Gebäude verfügt mit 77 % Wohnflächenanteil (10.466 m²) an den 13.466 m² Bruttogeschossfläche (BGF) außerdem über eine **hohe Flächeneffizienz** – auch auf dem Grundstück. Zusammen mit der hälftigen Förderung durch das Land Berlin ermöglichen uns diese Vorteile anfängliche Angebotsmieten von monatlich 6,50 € nettokalt/m². Die restlichen Wohnungen liegen im Schnitt bei unter 10 €/m².

Der Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen sorgt für eine **hohe Akzeptanz bei Mietinteressenten**, so dass wir in kürzester Zeit eine **Vollvermietung** erreichen konnten.

Neubau

Bauen. Für mehr Berlin.

Unser größtes Vorhaben in den nächsten Jahren wird der Ausbau unseres Bestandes auf insgesamt 55.500 Wohnungen im Jahr 2026 sein. Dank der strukturellen Veränderungen, der Prozessoptimierungen und der Erfahrung unserer Mitarbeiter sehen wir uns dieser Herausforderung gewachsen.



Weiteres Wachstum. Energie- und flächeneffizienter Neubau.

Für unsere Neubauvorhaben haben wir **Standards sowie Planungs-, Qualitäts- und Ausstattungsrichtlinien** in unseren Regelwerken verankert. Zur Operationalisierung dieser Vorgaben wurde durch den Fachbereich Technik zusätzlich eine **Neubaustrategie** entwickelt, die neben der ökologischen auch die soziale Nachhaltigkeit berücksichtigt. Grundsätzlich gilt, dass geltende Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien, die Regeln der Technik und andere geltende Vorschriften immer vollumfänglich einzuhalten sind. Dazu zählen u. a.:

- ▶ Bauplanungs- und Bauordnungsrecht inklusive länderspezifischer Sonderregelungen
- ▶ Baugesetzbuch in Verbindung mit den jeweiligen Behörden (u. a. Stadtplanung und Bauaufsicht)
- ▶ Falls nötig weitere Fachbehörden, wie z. B. Landesdenkmalamt, Umweltbehörden, Gesundheitsämter
- ▶ Die anerkannten Regeln der Baukunst und Technik, technische Baubestimmungen, insbesondere auch die DIN 276 und DIN 277, sowie die einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften

Bei der Planung berücksichtigen wir, dass die Bau- und Betriebskosten sowie der Wartungs- und Instandhaltungsaufwand gering gehalten werden. **Wohnungsgrundrisse** werden möglichst **flexibel und variabel** gestaltet, damit zukünftig auch Räume unterschiedlich genutzt werden können und andere Grundrissaufteilungen möglich werden. Hierzu gehört auch die verantwortungsvolle Festlegung von Qualitätsanforderungen bei Materialien und Bauprodukten. Die Energiestandards vereinbaren wir projektabhängig.

Im Hinblick auf die von uns geforderte Qualität der Neubauten regen wir unsere Planer an, die sieben Planungsgrundsätze des internationalen **Gestaltungskonzepts „Universal Design“** und das **Zwei-Sinne-Prinzip** anzuwenden. Das bedeutet, dass sowohl die Wohngebäude, die Wohnungen als auch die Außenanlagen so geplant werden, dass sie für so viele Menschen wie möglich ohne weitere Anpassung oder Spezialisierung nutzbar sind. Dies ist vor allem unserer alternden Gesellschaft geschuldet. Die Anwendung dieses Konzeptes trägt zur **sozialen Inklusion** und insgesamt zur **Qualitätssteigerung** bei.

Neubauaktivitäten ausgeweitet. Ankäufe gesteigert.

Die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch **Neubau** wurde auch im Berichtszeitraum konsequent fortgesetzt:

- 65** ▶ Planmäßig haben wir ein Neubauprojekt mit 65 Wohnungen sowie eine modulare **Unterkunft für Flüchtlinge (MUF)** mit 69 Wohnungen für aktuell 320 Personen fertiggestellt. Beide Objekte liegen im Bezirk **Treptow-Köpenick**. (2018)
- +69**
- +16** ▶ 16 Wohnungen wurden in **Treptow-Köpenick** im Zuge von Dachgeschossaufbauten erstellt. (2018)
- +1.075** ▶ In **Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf** wurden 1.075 Wohnungen fertiggestellt, von denen 455 Wohnungen zu einer anfänglichen Miete von 6,50 €/m² gefördert sind. (2019).

= 1.225

Zum 31.12.2019 befanden sich im Rahmen von elf Projekten, inklusive einer modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF), 1.940 Wohnungen im Bau, wobei der Beginn der Bauaktivitäten für 742 Wohnungen im Berichtsjahr lag.

Unser Auftrag. Soziale Bestandsbewirtschaftung.

Das Ziel der Kooperationsvereinbarung, 60 % unserer Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten, haben wir erneut übererfüllt (2018) bzw. erreicht (2019). Dadurch leisten wir einen zusätzlichen Beitrag für sozial schwächeres Mieterklientel.

Die **Mietbelastung** soll darüber hinaus **nicht mehr als 30 % des Nettohaushaltseinkommens** betragen. Wohnungen im frei finanzierten Neubauanteil sollen durchschnittlich unter 10,00 €/m² monatlich mit einer in Bezug auf den Wohnungsmarkt und die Miethöhen angemessenen Preisdifferenzierung angeboten werden. Das gilt für alle Wohnungen mit Baubeginn ab dem 1. Juli 2017. Falls die monatliche Nettokaltmiete eines angekauften Wohngebäudes über 6,50 €/m² liegt, wird mindestens jede zweite Neuvermietung zu max. 6,50 €/m² monatlich netto kalt an WBS-Berechtigte erfolgen.

Wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie des Konzerns ist nach wie vor auch der **Ankauf** von Immobilienportfolios.

- ▶ Im Jahr 2018 haben wir 1.089 Wohnungen und elf Gewerbeeinheiten erworben. Drei Objekte davon – mit insgesamt 66 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten – waren bedingt durch die zu unseren Gunsten ausgeübten Vorkaufsrechte der Bezirke **Tempelhof-Schöneberg, Neukölln und Treptow-Köpenick**. Im gleichen Jahr haben die Bezirke in 54 Fällen für Objekte zugunsten der STADT UND LAND ihr Vorkaufsrecht in Anspruch genommen. In dem überwiegenden Teil der Fälle haben die Erwerber nach Aussage der Bezirke eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen. **1.089**
- ▶ Die WoGeHe erwarb 2019 das Portfolio **Kosmosviertel in Altglienicke** mit 1.811 Wohnungen und 19 Gewerbeeinheiten. **+1.811**
- ▶ Im Jahr 2019 sind weitere 526 Wohnungen und zehn Gewerbeeinheiten in den Bestand des Konzerns übergegangen. Davon wurden 155 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten über den **Kauf von zwei Immobilienhaltenden Gesellschaften** (Share Deal) erworben: der STADT UND LAND Schöneberg GmbH (vormals Mähren Grundbesitz Area GmbH) und der STADT UND LAND Nord-Süd GmbH (vormals Wohninvest Beta GmbH). Die Gesellschaften sind wirtschaftlich zum 1. Januar 2019 auf die STADT UND LAND übergegangen. **+526**
- ▶ Darüber hinaus wurden acht Objekte mit insgesamt 265 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten **durch bezirklich ausgeübte Vorkaufsrechte** beurkundet. Davon sind fünf Objekte mit insgesamt 212 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten im Jahr 2019 bereits in den Bestand integriert worden. **+212**

= 3.638

Weitere Details zu den Neubau- und Ankaufobjekten finden Sie in unseren Geschäftsberichten der Jahre 2018 und 2019.

= 4.863

neue Wohnungen
in unserem Bestand

Drei Fragen.

Drei Antworten von Maren Kern.

Wo liegen die größten Engpässe, um den derzeitigen Mangel an vorhandenem Wohnraum in den Griff zu bekommen und wie lassen sie sich beseitigen?

„Es ist ein Dreiklang aus Baulandverfügbarkeit, Genehmigungsdauer und Anwohnerakzeptanz, der das Bauen in Berlin verzögert. An zwei dieser Stellschrauben – nämlich dem Bauland und den Genehmigungsprozessen – hat die Politik einen großen Hebel, nutzt ihn aber nach wie vor nicht konsequent genug: Große Potenzialflächen werden nicht mobilisiert, die Ämter warten noch immer auf Personal, Ermessensspielräume werden zu selten genutzt. Und auch in Sachen Anwohnerakzeptanz kann Politik helfen: Indem Partizipationsspielräume klar benannt werden, die aber das „Ob“ nicht in Frage stellen. Indem u. a. die infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden, damit das Wachstum von Quartieren von Planungsbeginn an leistbar erscheint. Und indem Politik sehr deutlich macht, dass Berlin wächst und Neubau notwendig ist. Hinzu kommen weitere Regulierungen des Mietwohnungsmarktes, die den Investitionsspielraum der Unternehmen behindern. All das führt dazu, dass bei allem Tempo, das insbesondere die städtischen Wohnungsbaugesellschaften vorlegen, unter dem Strich immer noch zu wenig neu gebaut werden kann.“

Nachhaltigkeit war beim seriellen Bauen in der Vergangenheit ein eher untergeordnetes Thema.

Wie ist die Situation heute?

„Beim seriellen Bauen stehen vor allem Zeit-, aber auch Kostenersparnisse im Vordergrund, verbunden mit langen Lebensdauern. So gesehen war diese Art des Bauens immer schon nachhaltig. Durch die Steigerung der Stückzahlen ist es aber mittlerweile möglich, bislang eher kostenintensivere Materialien und Techniken wie den Holz(hybrid)bau oder die Verwendung alternativer Dämmstoffe in den Fokus zu nehmen. Dadurch sind diese inzwischen deutlich wirtschaftlicher einsetzbar. In Kombination mit modernster Heiztechnik kann somit heute wesentlich energieeffizienter und nachhaltiger gebaut werden. Das zahlt sich doppelt aus: Im Portemonnaie der Mieterinnen und Mieter und in der Klimabilanz.“



Maren Kern

Vorstand BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Auf welche Aktivitäten sollten sich vor allem die städtischen Wohnungsunternehmen aktuell konzentrieren, um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen?

„Die städtischen Wohnungsunternehmen zeigen seit jeher, wie gutes und innovatives Bauen für breite Schichten der Bevölkerung funktioniert. Nämlich einerseits über einen nachhaltigen und energieeffizienten Neubau, zugleich aber auch über die Modernisierung ihres Bestandes. Als langfristige Bestandhalter agieren sie im ganzheitlichen Sinne nachhaltig, indem sie die Balance zwischen technischen Zielstellungen und wirtschaftlicher Machbarkeit – auch mit Blick auf ihre Mieterinnen und Mieter – halten. Das macht die Unternehmen auch so nachhaltig erfolgreich.“

Ausgesuchte Neubauprojekte



Forster-Karree: Besuch aus dem Reich der Mitte.

Neben Begehungen durch den Regierenden Bürgermeister sowie Senats- und Bezirksvertreter stießen die Neubauprojekte der STADT UND LAND im November 2019 auch auf **internationales Interesse**: Eine Delegation aus der Volksrepublik China besuchte das Forster-Karree. Die **chinesischen Fachkollegen** waren von der Besichtigung und einem begleitenden Vortrag so begeistert, dass ein weiterer Besuch geplant ist.

Im Forster-Karree in Hellersdorf entstehen **308 Wohnungen**, davon werden 50 % mit Fördermitteln des Landes Berlin finanziert und im Rahmen des Erstbezuges zu 6,50 €/m² nettokalt vermietet.

Adlergestell: Altbau-Charme und Dachaufstockung.

Am Adlergestell in Adlershof wurden 31 Wohnungen zum 01.01.2019 bezugsfertig. Das Objekt besteht aus 23 Sanierungs- und acht Neubauwohnungen. Während die sanierten Wohnungen ihren Altbau-Charme mit hohen Decken behalten haben, sind vier der Neubauwohnungen durch eine **Aufstockung im Dachgeschoss** entstanden.



Vielseitige Nahversorgungsmöglichkeiten, ein kurzer Weg zu verschiedenen öffentlichen Verkehrsmitteln und der Teltowkanal in fußläufiger Nähe sorgen für ein attraktives Wohnumfeld. Seit der Entwicklung des Wissenschafts- und Wirtschaftsstandorts Adlershof (WISTA) avancierte das Viertel zu einer gefragten Adresse.

Ausgesuchte Neubauprojekte



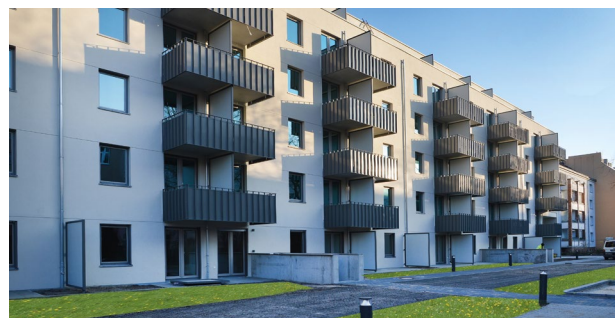
Zossener Höfe: 215 Mietwohnungen in nur 18 Monaten bezugsfertig.

Das Wohnquartier Zossener Höfe ist das Musterbeispiel für eine **effiziente Kooperation von privaten und städtischen Wohnungsbaugesellschaften**. In unserem Auftrag durch einen privaten Projektentwickler errichtet, haben wir die neuen Häuser an der Zossener Straße Ende März 2019 nach einer **Rekordbauzeit von nur 18 Monaten** übernommen. Insgesamt bieten die 215 Mietwohnungen mit Größen von ein bis fünf Zimmern eine Gesamtwohnfläche von 14.675 m².

Mehr als die Hälfte der Wohnungen wurde durch das Land Berlin gefördert und kann daher mit Wohnberechtigungsschein preisgedämpft für 6,50 €/m² vermietet werden. Die Miete in den frei finanzierten Wohnungen beträgt durchschnittlich unter 10 €/m².

Mit seinen zwei U-förmigen Hofhäusern sowie den zwei Stadtvillen nimmt das Quartier die offene Struktur der Umgebung auf und ermöglicht den Bewohnern so ruhiges Wohnen um einen begrünten Innenhof.

Für einen **hohen Wohnkomfort** sorgen die Massivbauweise nach Energiestandard **KfW-55-Energieeffizienzhaus** (EnEV 2014), die dreifach verglasten Fenster, die Balkone bzw. Terrassen im Dachgeschoss und privaten Gärten im Erdgeschoss, die PKW- und Fahrradabstellplätze vor der Tür und die bequeme Erreichbarkeit aller Wohnungen per Fahrstuhl. 37 der 215 Wohnungen sind barrierefrei.



Schnellerstraße: Wohntipp für Studenten.

Die Schnellerstraße ist abwechslungsreich bebaut, unter anderem mit sanierten Gründerzeithäusern. Der Kaisersteg schafft eine schnelle Verbindung zum Campus der HTW Hochschule für Technik und Wirtschaft. **Als Lückengebäude** wurde hier ein Haus mit **65 neuen Wohnungen** Anfang 2018 bezugsfertig. Sie ergänzen den STADT UND LAND-Bestand im Ortsteil Niederschöneweide, der überwiegend aus sanierten Altbauwohnungen besteht.



Wohnen am Campus Adlershof: Fassadenpreis für Neubauprojekt.

Die Mieter des STADT UND LAND-Neubaus „Wohnen am Campus“ in der Katharina-Boll-Dornberger-Straße in Adlershof wohnen hinter einer besonderen Fassade, die mit dem **Deutschen Fassadenpreis 2018** in der Rubrik „Vorgehängte Hinterlüftete Fassade“ prämiert wurde. Die Jury hat besonders **die Kombination aus hoher Wohnqualität, eleganter Fassade und kostengünstiger Bauweise** gewürdigt. Daran zeigt sich, dass Architektenwettbewerbe zu wirklich guten Lösungen für das Unternehmen und die Mieter führen können.

Drei Fragen.

Drei Antworten von Ramona Pop.

Welche Schwerpunkte sehen Sie aktuell im Wohnungsneubau, um nachhaltiger zu werden und wo sollten in Zukunft diese Schwerpunkte verstärkt gesetzt werden?

„Der Berliner Senat hat sich das Ziel gesetzt, Berlin bis zum Jahr 2050 zu einer klimaneutralen Stadt zu entwickeln. Mit diesem ambitionierten Klimaschutzziel reagieren wir – wie viele andere internationale Metropolen – auf die Gefahren des Klimawandels. Für einen verbesserten Klimaschutz, müssen wir auch den Neubau in den Blick nehmen. Wir brauchen schnellen, preiswerten Neubau – und zugleich nachhaltiges und ökologisches Bauen. Das muss kein Widerspruch sein.

Der Bausektor kann insgesamt maßgeblich zur Vermeidung schädlicher Klimagase sowie zur Ressourceneinsparung beitragen. Wir setzen in Berlin beispielsweise immer stärker auf Holzbau. Der Einsatz von alternativen Baustoffen ist in der Produktion ressourcenschonend, beim Verbauen und Bewohnen gesundheitlich unbedenklich und dazu noch recyclingfähig – alles Bausteine für einen nachhaltigen Wohnungsbau. Bei unserer Schulbauoffensive haben wir schon gezeigt, dass solche Bauten schneller und preiswerter sind als herkömmliche Bauten. Ein nächstes großes Projekt werden wir bei der Nachnutzung von Tegel verwirklichen: mindestens 5.000 Wohnungen in Holzbauweise!

Ein weiteres Thema, das uns im Moment bewegt, ist die Nutzung von Solarenergie. Mit dem Masterplan Solar wollen wir perspektivisch 25 % der Berliner Energie direkt von der Sonne beziehen. Dazu brauchen wir Erleichterungen beim Anschluss von Photovoltaikanlagen an das Stromnetz als auch den Abbau von Barrieren bei Solaranlagen im Denkmalschutz sowie in Behörden. Außerdem diskutieren wir nach dem Vorbild von anderen Kommunen eine Solarpflicht für Neubauten. “

Wie sind Nachhaltigkeit im Neubau und bezahlbare Mieten gemeinsam zu erreichen?

„Die stetig steigenden Mieten sind die wahrscheinlich größte soziale Herausforderung Berlins. Wir haben mit dem Mietendeckel ein Stopp-Signal gesetzt. Allerdings heißt das nur: Wir müssen umso engagierter im Neubau investieren. Denn langfristig werden wir nur mit genügend zusätzlichem Wohnraum wieder bezahlbare Mieten erreichen. Das heißt aber nicht, dass wir etwa bei den energetischen Anforderungen Abstriche machen können. Nachhaltigkeit bedeutet hier ganz klar auch Zukunftsfähigkeit. Denn die Wohnungen die heute gebaut werden, müssen auch 2050 in einer dann klimaneutralen Stadt funktionieren.



Ramona Pop
Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe

ren. Das ist auch eine staatliche Aufgabe, weswegen sowohl Land als auch Bund mit neuen, zusätzlichen Förderprogrammen die energetische Sanierung unterstützen. “

Welche Rolle spielt der Wohnungsneubau beim Erhalt und Ausbau Berlins als zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort?

„Eine wachsende Wirtschaft braucht Fachkräfte und diese brauchen günstigen und lebenswerten Wohnraum. Das Angebot am Wohnungsmarkt ist also auch ein Faktor im Wettbewerb mit anderen Standorten um gute Köpfe. Eine kluge Stadtentwicklung, die auf nachhaltigen Wohnungsneubau fokussiert, hilft dabei Berlins Attraktivität und Lebensqualität zu wahren und zu verbessern. Nachhaltig gebaute Wohnungen weisen außerdem über eine lange Nutzungsdauer eine hohe Qualität auf, sind gut vermietbar und in der Instandhaltung in der Regel günstiger und somit lange werthaltig. Nachhaltigkeit im Neubau zu fördern, bedeutet schließlich Aufträge für hochwertige und innovative Produkte stärker anzuregen. Damit schaffen wir insgesamt ein Klima der Transformation der Wirtschaft – hin zu klimaschonenden Innovationen und damit zu einem langfristigen Wettbewerbsvorteil. “

Bestand

Modernisierung und Sanierung.

Verantwortungsvoll und nachhaltig.

Die aktuelle Situation am Berliner Wohnungsmarkt hat sich durch den Mietendeckel verschärft. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) hat uns zu einer erneuten Überarbeitung unserer Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsstrategie veranlasst.

Neue Strategie.

Wirtschaftlichkeit gesichert.

Wie alle anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind wir mit einer **wirtschaftlichen Herausforderung** konfrontiert: Auf der einen Seite erhöhen ökologische und soziale Anforderungen die **Baukosten**. Auf der anderen Seite sind die **Mietentwicklungen** aus vielen Gründen **begrenzt**:

- ▶ Modernisierungsvorhaben sollen warmmietenneutral durchgeführt werden
- ▶ die Umlage der Modernisierungskosten ist auf 6 % pro Jahr begrenzt
- ▶ das neue Gesetz begrenzt die Modernisierungsumlage auf 1 €/m²
- ▶ es bestehen weitere gesetzliche Mietspiegelbegrenzungen und Mietobergrenzen

Unsere neue Strategie zielt darauf ab, trotz verringerter Erträge **wirtschaftlich, umweltschonend und energieeffizient** zu **modernisieren**. Selbstverständlich halten wir die in den Standards bereits formulierten Umweltaspekte weiterhin ein.

Die Ziele unserer strategischen Maßnahmen im Detail:

- ▶ Ausbau des Umweltschutzes und der CO₂-Reduktion zur Erfüllung der Klimaschutzvereinbarung
- ▶ Senkung von Betriebskosten
- ▶ Zügige Schadstoffsanierung
- ▶ Erfüllung gesetzlicher Standards (EnEV)
- ▶ Umsetzung genehmigungsrelevanter Forderungen (z. B. zum Brandschutz)

Aus den Zielsetzungen ergibt sich ein **hoher Instandsetzungsanteil von 80–90 %**, der den Mietern nicht per Modernisierungsumlage berechnet werden kann.

Bei allen größeren Maßnahmen pflegen wir einen **intensiven Dialog mit unseren Mietern**, nutzen einheitliche Modernisierungsankündigungen sowie Modernisierungsvereinbarungen oder beraten individuell. Können Mieter aus wirtschaftlichen oder anderen sozialen Gründen eine

Mieterhöhung nicht erbringen, suchen wir gemeinsam nach einer Lösung (siehe Seiten 85–86). Die Neuvermietung modernisierter Wohnungen erfolgt entsprechend der Richtlinien des „Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten“.

Investitionen in den Bestand. Gleichbleibendes Budget.

Die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken sowie Wärmeschutzverglasung und effiziente Heizungsanlagen reduzieren den Energieverbrauch der Gebäude. 2019 haben wir rund **41,3 Mio. Euro** in unsere Bestände **investiert**. Auch 2018 waren es mit 38,7 Mio. Euro fast 2 Mio. Euro mehr als geplant (2017: 36,1 Mio. Euro). Das Geld floss in die **laufende Instandhaltung**, die **Modernisierung** und **komplexe Instandsetzung** inklusive der Außenanlagen und des Wohnumfeldes.

Im Berichtszeitraum wurden **1.370 Wohnungen und Gewerbeeinheiten saniert** (2017: 1.311). Die durchschnittliche Investition pro Quadratmeter lag 2019 bei rund 268 Euro, 2018 und 2017 waren es 704 Euro bzw. 466 Euro. Die Zahlen geben jeweils die abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen an. Da die Arbeiten teilweise einige Jahre andauern, sind Jahresvergleiche nur bedingt aussagekräftig.

Die STADT UND LAND stellt in jedem Jahr ein etwa **gleichbleibendes Budget** bereit. Da die Mittel in sehr unterschiedliche Investitionen im Bereich (energetische) Modernisierung und Sanierung bzw. reine Instandsetzung fließen, variieren auch die Kosten in €/m² häufig stark. Bei einem Gebäude mit wenigen Wohnungen und umfangreichen Baumaßnahmen muss pro m² deutlich mehr investiert werden als bei einem anderen Gebäude mit vielen Wohnungen und weniger aufwendigen Arbeiten.

Klimaschutz und CO₂-Einsparung.

CO₂-Senkung.

Kontinuierlich und konsequent.



Als erste Regierung weltweit hat die Bundesregierung in ihrem Klimaschutzgesetz vom 18. Dezember 2019 verbindlich festgeschrieben, den Treibhausgasausstoß in Deutschland im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise um mindestens 55% bis zum Zieljahr 2030 zu mindern. Langfrist-Ziel ist die Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2050.

Neben anderen Bestimmungen wie der Einführung einer CO₂-Steuer, enthält das Klimaschutzgesetz erstmals konkrete CO₂-Sparziele auch für den Gebäudebereich.

Wir sind direkt gefordert, aber auch gut vorbereitet. Bereits seit der 2011 mit dem Land Berlin abgeschlossenen Klimaschutzvereinbarung stehen die weitere Optimierung aller Energieverbräuche und die kontinuierliche Senkung der CO₂-Emissionen unserer Wohnungen auf max. 1,5 t/Jahr im Fokus unserer Zielsetzungen und Bemühungen.

Diese Zielsetzung für 2020 haben wir bereits 2017 mit 1,40 t/WE erreicht. 2019 konnten wir mit 1,25 t/WE (2018: 1,36 t/WE) unseren CO₂-Ausstoß weiter senken (siehe Grafik Seite 51).

Zur Senkung der CO₂-Emissionen haben wir drei Handlungsfelder identifiziert:

1. Energetische Modernisierung und Instandsetzung
2. Heizungsanlagen, Brennstoffe und Contracting
3. Aufklärung und Motivation

Im Jahr 2019 beläuft sich der Anteil der seit 1990 energetisch teil- oder vollsanierten Wohnungen (ohne Neubau und Ankauf) auf 60,57 % (2018: 58,47 %, 2017: 57,66 %).

GdW [BM 3]

Energetische Modernisierung und Instandsetzung.

Durch Maßnahmen im Bereich der energetischen Modernisierung oder der modernisierenden Instandsetzung kann Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie wie Heizöl und Gas eingespart werden. Objekt- und einzelfallabhängig kommen hier z. B. die Dämmung von Fassaden, Dächern, Kellerdecken, der Einbau von Wärmeschutzverglasungen und effiziente Heizungsanlagen zum Einsatz. In unserem Bestand betreiben wir 28 thermische Solaranlagen zur Warmwassererzeugung (Stand 31.12.2019). Dadurch haben wir 2019 ca. 735 MWh Strom und über 125,05 t CO₂ eingespart (2018: 847 MWh und ca. 137 t CO₂, 2017: ca. 535 MWh und 104 t CO₂). Die Schwankungen resultieren aus einer unterschiedlichen Anlagenzahl, Anlagenausfällen und variierenden Sonnenstunden. Unsere Photovoltaikanlagen haben im Jahr 2019 insgesamt über 870.000 kWh produziert. 2018 waren es 913.000 kWh, 2017 erzielten sie 919.000 kWh. 2019 konnte dadurch die Emission von 413 t CO₂ vermieden werden (2018: 433 t, 2017: 650 t).

Der zurückgehende Ertrag ist durch das zunehmende Alter der Anlagen und die dadurch längeren Instandhaltungsphasen zu erklären.

Klimaschutz wird Gesetz

Erstmals verbindlich festgeschrieben:

Nationale und europäische Klimaziele

Jährliche Erfolgskontrolle und Pflicht zum Nachsteuern

CO₂-Sparziele für alle Bereiche,
z. B. Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft

Bis 2030: Klimaneutrale Bundesverwaltung

DNK [1 Strategische Analyse und Maßnahmen] [3 Ziele] [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [10 Innovations- und Produktmanagement] [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen] [12 Ressourcenmanagement] [13 Klimarelevante Emissionen] [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

Bestand

Heizungsanlagen, Brennstoffe und Contracting.

Eine höhere **Effizienz der Heizungsanlagen und der eingesetzten Brennstoffe** wirkt sich positiv auf die genannten Verbräuche und Emissionen sowie über die Betriebskosten auf den Geldbeutel des Mieters aus. Der Energieeinsatz aller Wohnungsbestände soll durch kontinuierliche weitere Investitionen und gezielte Verbesserung der haustechnischen Steuerung weiter gesenkt werden.

In unserem Bestand werden **19 Blockheizkraftwerke (BHKW) über Contracting-Modelle** in Form spezieller Energienutzungs- und -beschaffungskonzepte betrieben. Vertragspartner sind z. B. die GASAG Wärme GmbH, die Berliner Energie Agentur oder Vattenfall Therm. Im Neubau erfolgt der Bau von eigenen Blockkraftheizwerken nur, wenn keine Fernwärme anliegt.

In großen Teilen des Bestandes sind wir jedoch **abhängig von der Qualität der Fernwärme** und der **Zertifizierung ihres Primärenergiefaktors** sowie den spezifischen CO₂-Emissionen. Diese sind von uns nicht beeinflussbar. Eine Verschlechterung des Zertifikats ist mit baulichen Maßnahmen und Beimischung von Neubau im Portfolio nicht auszugleichen.

Aufklärung und Motivation.

Die Höhe der Betriebskosten hängt unmittelbar vom individuellen Verbrauchsverhalten ab. Jeder Mieter kann seinen Energieverbrauch und damit die Betriebskosten senken, indem er beispielsweise Energiesparlampen und effizientere Elektrogeräte ohne Stand-by-Betrieb einsetzt. Nach Studien der EU-Kommission kann ein durchschnittlicher Haushalt so bis zu 1.000 Euro pro Jahr sparen.

Wir setzen dabei auch auf die Mitarbeit der Mieter und versuchen, das **Verbrauchsverhalten durch Aufklärung positiv zu beeinflussen**. Umfangreiches Ratgeber- und Informationsmaterial liegt in unseren Servicebüros für unsere Mieter bereit. Außerdem thematisieren wir das Verbraucherverhalten auch regelmäßig über die Mieterzeitung.

Ihren Wohnungsstrom bezahlen unsere Mieter direkt an den Stromlieferanten. Wir als Vermieter bleiben außen vor. Das gilt auch für Mieterstrommodelle, bei denen die Mieter mit günstigem Strom direkt vom eigenen Dach versorgt werden und die gleichzeitig zum Klimaschutz beitragen.



Energie- und CO₂-Intensität.

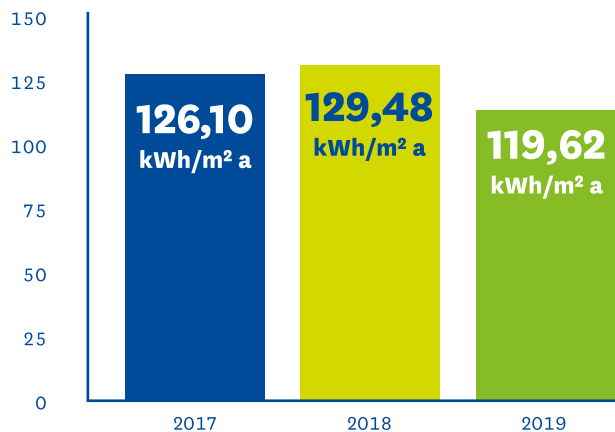
Die Kennzahlen zu Energie- und CO₂-Intensität werden derzeit noch nicht in unserem SAP-System gepflegt, sondern durch den BBU berechnet. Die Gründe für die teilweise Erhöhung der Werte im Jahresvergleich 2017/2018 liegen vor allem im teilweise mäßigen energetischen Zustand der noch mit Öl und Gas beheizten Ankaufsobjekte. Auch wird ein Drittel unseres Bestandes mit diesen beiden Endenergieträgern versorgt. Diese weisen einen deutlich ungünstigeren CO₂-Faktor auf als beispielsweise Fernwärme. Der Umbau von Objekten mit Thermen auf Zentralheizung und die Umstellung von dezentraler auf zentrale Warmwasserbereitung brachte auch in diesem Berichtszeitraum wieder neue relevante Aufkommen von CO₂, die vorher nicht in unseren Berechnungen enthalten waren. Betrachtet man jedoch zusätzlich das Jahr 2016 mit 149,07 kWh/m² bzw. 1,53 t CO₂/Mieteinheit pro Jahr (26,55 kg CO₂/m²), zeigt sich das positive Ergebnis unserer Bemühungen sehr deutlich.



Geprüft ✓

Energieintensität des Gebäudebestandes

GdW [BM 5/6]*

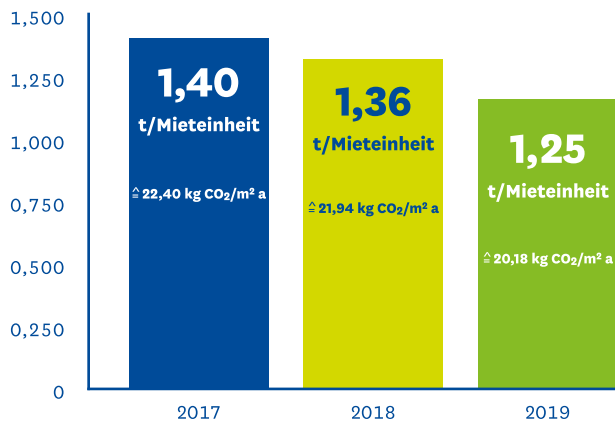


* Nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen

Geprüft ✓

CO₂-Intensität im Gebäudebestand

GdW [BM 8/9]*



* Nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen

Für den Allgemestrom in unseren Beständen kommt ausschließlich klimaneutraler Grünstrom zum Einsatz. Dieser stammt vollständig aus umweltschonenden skandinavischen Wasserkraftwerken. Bei seiner Erzeugung aus erneuerbaren Energien entstehen keine klimaschädlichen CO₂-Emissionen. Hierdurch konnten wir sowohl für 2018 als auch für 2019 je 5.100 t CO₂ einsparen.

DNK [3 Ziele] [7 Kontrolle] [10 Innovations- und Produktmanagement] [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen] [12 Ressourcenmanagement] [13 Klimarelevante Emissionen]

Bestand

Weiterhin ein Thema.

Asbestsanierung. Langfristiges Beseitigungsprogramm.



Bereits 2013 hat die STADT UND LAND eine **Asbest-Sanierungsstrategie** verabschiedet, die seither fortlaufend umgesetzt wird. Seit 2011 haben wir fast 3.000 Wohnungen saniert und hierfür ca. 28 Mio. Euro investiert.

Der wichtigste Weg ist dabei die konsequente **Schadstoffsanierung in Leerwohnungen**. Bei jedem Mieterwechsel werden die Verdachtsanlagen auf asbesthaltige Bauteile überprüft und im Bestätigungsfall saniert.

Der zweite Weg – Wohnungen durch vorübergehenden Umzug der Mieter zur Sanierung freizuziehen – erweist sich aufgrund der aktuellen Situation am Berliner Wohnungsmarkt als zunehmend schwierig. Häufig fehlen geeignete Ausweichwohnungen.

Aus diesem Grund und durch Ankäufe sowie neue Verdachtsfälle bleiben asbestbelastete Wohnungen in unserem Bestand weiterhin ein relevantes Thema.

2019 haben wir zwar **nach aktuellem Kenntnisstand keine belasteten Wohnungen angekauft**, aber 2018 wurde beispielsweise das asbestbelastete Objekt Kruckenbergstr. mit 734 Wohnungen erworben.

Deshalb planen wir, **bis 2028 ca. 26,5 Mio. Euro** sowohl in Form eines speziellen Schadstoffbeseitigungsprogramms als auch im Rahmen von komplexen Instandhaltung-/Instandsetzungsmaßnahmen **bereitzustellen**, um die zum Stichtag 31.12.2019 noch etwa 2.800 asbestbelasteten Wohnungen im Bestand der STADT UND LAND zu sanieren.

Abfallmanagement. Gesetzeskonform und kontrolliert.

Die **Qualifizierung des Abfallmanagementsystems** und **Aufklärung der Mieter und Mitarbeiter** wurde auch im Berichtszeitraum **fortgesetzt**. Regelungen zur ordnungsgemäßen Entsorgung von Schadstoffen und zur Getrennsammlung von Wertstoffen in den Beständen sind im Organisationshandbuch verankert. Bereits vor der Beschaffung von Materialien und Geräten berücksichtigen wir Umweltgesichtspunkte, spätere Verwertung, Entsorgung und Rückgabe.

Eine **regelmäßig aktualisierte Organisationsanweisung** regelt den Umgang mit gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen. Das gilt für Abfälle, die im Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb erzeugt werden, aber auch für gefährliche Abfälle der Mieter in den verwalteten Beständen, die nicht vom örtlichen Entsorger entsorgt werden. Bei Ausschreibungen zu Entsorgungsleistungen achten wir auf die Zertifizierung als Entsorgungsfachbetrieb.

Ein externes Büro steht uns beim wichtigen Thema der Bauabfallentsorgung im Bereich Neubau beratend zur Seite.

Barrierefreiheit und Nachverdichtung.

Barrierearme und -freie Wohnungen schaffen wir gemäß Kooperationsvereinbarung immer dann, wenn technische Machbarkeit im Bestand und Wirtschaftlichkeit gegeben sind. Bei allen Neubauprojekten entstehen diese gemäß der Bauordnung für Berlin.

Auch prüfen wir die **Ausbaufähigkeit von Dachgeschossen** bzw. deren Aufbau laufend, um durch innerstädtische Verdichtung und Siedlungsentwicklung den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen – effizient und umweltschonend.

Auf einen Blick.

Unsere sanierten Objekte.

Zu den besonderen aktuellen und künftigen Herausforderungen zählt die energetische Ertüchtigung des Bestandes. Dies und der Ankauf und Neubau von Wohnungen zur Deckung des steigenden Bedarfs nach mittelpreisigen und preiswerten Wohnungen stehen weiterhin im Mittelpunkt unserer Unternehmensstrategie.

Marzahn-Hellersdorf

Alt-Biesdorf 21:

Baubeginn: 9/2017 – Fertigstellung: 9/2018

Maßnahmen: Erhaltung und Substanzsicherung denkmalgeschützter Gebäudeteile

John-Heartfield-Straße 1–37/ Carola-Neher-Straße 2–46/ Etkar-André-Straße 5–15:

Baubeginn: 4/2015 – Fertigstellung: 9/2019

Maßnahmen: u. a. Dämmung der Fassadenrücksprünge, Instandsetzung der Fassadenfliesen, von 524 Balkonen, der Treppenhäuser, von ca. 110 Leerwohnungen, Erneuerung der Sanitär- und Elektrostränge, Erneuerung der Sanitärinstallation in den Bädern

Wernerstraße 6–8, 26–36/Nentwigstraße 42:

Baubeginn: 10/2016 – Fertigstellung: 12/2018

Maßnahmen: u. a. Fassadeninstandsetzung, Erneuerung der Stülpschalung an den Fassaden

Neukölln

Briesestraße 72–78/Falkstraße 18/ Werbellinstraße 69, 75, 77, 79:

Baubeginn: 7/2018 – Fertigstellung: 10/2019

Maßnahmen: u. a. Erneuerung der Trinkwasser- und Abwasserleitungen (Schacht und Keller), Baderneuerung mit neuen Fliesen, Handtuchheizkörper und Fenstern, Erneuerung der Elektroanlage in Küche, Bad, Keller sowie der Steigleitungen

Delphinstraße 4–18 gerade:

Baubeginn: 5/2018 – Fertigstellung: 12/2018

Maßnahmen: u. a. Instandsetzung Dachkasten, Sanierung der Holzfenster

Wissmannstraße 11:

Baubeginn: 9/2017 – Fertigstellung: 3/2018

Maßnahmen: u. a. Einbau einer zentralen Fernwärme-station mit Warmwasser

Tempelhof-Schöneberg

Crellestraße 38, 39, bzw. 42, 42a:

Baubeginn: 6/2018 bzw. 10/2018

Fertigstellung: 8/2019 bzw. 9/2019

Maßnahmen: u. a. Einbau einer Zentralheizung mit Gaskesselanlage und Warmwasserversorgung, teilweise Reparatur und Erneuerung der Fenster

Crellestraße 48/Hauptstraße 146, Kaiser-Wilhelm-Platz 5:

Baubeginn: 5/2013 – Fertigstellung: 11/2018

Maßnahmen: Dachinstandsetzung, Dämmung oberste Geschossdecke, Fassadeninstandsetzung inklusive Balkonsanierung, Fensterinstandsetzung, Komplettsanierung von sechs Leerwohnungen und vier leeren Gewerbeeinheiten, Instandsetzung Keller und Dämmung Kellerdecke, Zentrale Heizungsanlage für Wohnungen und Gewerbe

John-Locke-Straße 1–13 ungerade, 18–26, 28, 30/ Steinstraße 69–73e:

Baubeginn: 5/2018 – Fertigstellung: 4/2019

Maßnahmen: Umbau des ehemaligen Waschhauses u. a. zum heutigen Mietergemeinschaftshaus „John-Locke-Treff“

John-Locke-Straße 27–41:

Baubeginn: 3/2016 – Fertigstellung: 9/2018

Maßnahmen: u. a. Dach- und Fassadeninstandsetzung mit WDVS, Austausch Altfenster, Aufzugssanierung, Kellerdeckendämmung, Erneuerung Heizkessel, Sanierung Elektroinstallationen

Treptow-Köpenick

Adlergestell 279, 279 Hinterhaus:

Baubeginn: 7/2016 – Fertigstellung: 12/2018

Maßnahmen: u. a. Dachgeschossausbau, Dachinstandsetzung, Fassadendämmung mit WDVS, Bauwerksabdichtung, Schwammsanierung, Sanierung bzw. Anbau neuer Balkone und Terrassen, Instandsetzung der Treppenhäuser

Ortolfstraße 95:

Baubeginn: 9/2017 – Fertigstellung: 3/2018

Maßnahmen: u. a. Umbau eines ehemaligen Cafés zu einer Kindertagesstätte mit 27 Plätzen und Freianlage

Bestand

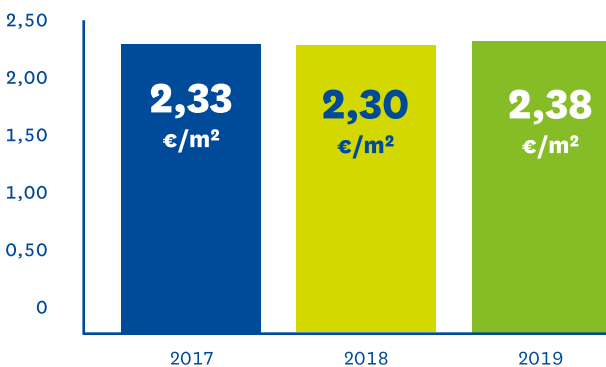
Unsere Stärke –

Kosteneffizientes Betriebskostenmanagement.

Konstante Betriebskosten. Seit Jahren.

Im Berichtszeitraum konnten wir gegen den Trend der Kostensteigerung die **Betriebskosten** erneut **auf einem stabil niedrigen Niveau** halten (siehe Grafik). Bezogen auf 2017 liegen laut Betriebskostenspiegel der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die warmen Betriebskosten **durchschnittlich bei monatlich 3,30 €/m² und somit über 40 % höher als bei uns**. Gleiches gilt für den Bundesdurchschnitt mit 3,19 €/m² (Quelle: Deutscher Mieterbund 2017).

Abgerechnete Betriebskosten*



* Umlagenerlöse/Fläche der Wohn- und Gewerbeeinheiten

Durch Maßnahmen in den beiden Handlungsfeldern
 1. Energetische Modernisierung und Instandsetzung
 2. Heizungsanlagen, Brennstoffe und Contracting
 haben wir in den Jahren 2019 und 2018 ca. 530 bzw. 600 t CO₂ (2017: 682,7 t CO₂) pro Jahr eingespart und den Energiebedarf der Gebäude gemindert.

Hohes Qualitätsniveau der Abrechnungen.

Bei zunehmender Regulierung und wachsenden Beständen ist die kosteneffiziente Erstellung von fehlerfreien, transparenten und rechtssicheren Betriebskostenabrechnungen mit dem vorhandenen Personal nur durch Automatisierung und Digitalisierung zu leisten. **Weniger als 100 Mieter beanstandeten im letzten Jahr unsere Abrechnungen**. Damit lag die Widerspruchsquote wiederholt bei extrem niedrigen 0,2 %.

Neue Gesetzgebung. Eine Herausforderung.

Drei für uns **bedeutsame EU-Richtlinien** wurden 2018 im Rahmen des europäischen Paketes „Saubere Energie für alle“ verabschiedet:

- ▶ Die **Gebäuderichtlinie** regelt u. a. die Vorbereitung der Ladeinfrastruktur für Elektromobilität.
- ▶ Die **Erneuerbare-Energien-Richtlinie** macht Vorgaben zur Eigenversorgung im Bereich erneuerbarer Elektrizität.
- ▶ Die **EU-Energieeffizienzrichtlinien** 2012/27/EU und 2018/2002/EU müssen bis zum 25.10.2020 in nationales Recht überführt werden.

Voraussichtlich folgt auf den am 23.10.2019 verabschiedeten **Entwurf des Gebäudeenergiegesetzes** (GEG) eine **Anpassung der Heizkostenverordnung** zu fernablesbaren Heizkostenverteilern und Wasserzählern sowie zu unterjährigen Verbrauchsinformationen. Danach dürfen nur noch fernauslesbare Zähler (neu-) installiert werden. Vermutlich ab 2022 müssen wir unsere Mieter monatlich informieren. Ab 2027 sollen alle Bestandsgeräte fernauslesbar sein.

Messdienste: Ganz schön digital.

Um **frühzeitig** auf diese Neuerungen und den zukünftigen Mehraufwand vorbereitet zu sein, forciert unsere Tochtergesellschaft STADT UND LAND FACILITY gemeinsam mit den Messdienstunternehmen die **Umrüstung** der Liegenschaften **auf fernablesbare Heizkostenverteiler, Wasser- und Wärmemengenzähler**. Das erfolgt sukzessive, da wir bestehende Verträge mit externen Messdienstleistern vereinbarungsgemäß auslaufen lassen. Dennoch sind zum Stichtag 31.12.2019 **schon fast 32.000 Mietobjekte** und über **500 Gewerbeobjekte mit Funk ausgestattet** (2017: 20.000).

Die „Funkbasierung“ bietet zahlreiche Vorteile: Das Warten auf den Ableser entfällt, die Daten können papierlos verarbeitet werden, die Schätzung von Verbräuchen minimiert sich, die Kostenaufteilung wird optimiert und defekte Geräte können zeitnah lokalisiert und ausgetauscht werden.

Als „fernablesbare“ Zähler definieren wir **funkfähige Zähler**, die **mittels Gateway die Messdaten automatisiert an den Messdienstleister senden**, und solche, die **zentral in der Liegenschaft mittels Walk-by-Technologie durch einen Monitor ausgelesen werden**.

Bestandsmanagement

Neubauvermietung: Neues 4-Phasen-Modell.



Ein Team der Gruppe „Kaufmännische Bestandssteuerung“ (v.l.n.r.): Günter Neitzel, Simone Draeger und Uwe Schubert

Das Bestandsmanagement hat ein 4-Phasen-Modell für die Neubauvermietung entwickelt:



Mehr Neubau. Effizientere Vermietung.

Wer viele Mietwohnungen neu baut, muss viele neu vermieten. **Allein 2019 gingen ca. 1.600 neu gebaute Wohnungen in die Vermietung** – und das schubweise nach Fertigstellung der Gebäude. Unser Bestandsmanagement hat für das geballte Vermietungsaufkommen ein 4-Phasen-Modell entwickelt, das den **Vermietungsprozess zeitlich entzerrt und effizienter macht**. Die Informations- und Vermarktungsaktivitäten beginnen zeitgleich mit dem Baustart. Die Öffentlichkeitsarbeit, die Information und Erfassung von Mietinteressenten, die Vermarktung auf Vermietungsportalen, die Kontaktaufnahme mit potenziellen Mietern, die Besichtigungen von Musterwohnungen und auch der Abschluss von Mietverträgen. Für den Zeitraum von der Bezugsfertigkeit bis zum Einzug der neuen Mieter verbleiben Wohnungsbesichtigungen, Mietvertragsabschlüsse und die Übergaben der Wohnungen.

Organisiert ist die Vermietung der Neubauwohnungen in **kleinen, weitgehend selbständigen Teams**, mit dem Ziel, möglichst viele Wohnungen schon zum Termin der Bezugsfertigkeit zu vermieten. Das gelingt umso besser, je transparenter und umfassender informiert wird und je früher die Kommunikation mit den Mietinteressenten einsetzt. **Lastspitzen**, wie sie oft an Wochenenden bei der Übergabe von Neubauwohnungen entstehen, werden personell durch zusätzliche Mitarbeiter aus dem Bestandsmanagement **gemeinsam bewältigt**. Technisch unterstützt werden die Vermietungsteams mit Tablets und ImmoBlue, einer Software für Kundenkommunikation.

DNK [1 Strategische Analyse und Maßnahmen] [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [10 Innovations- und Produktmanagement] [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen] [12 Ressourcenmanagement] [13 Klimarelevante Emissionen] [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

Fazit und Ausblick

Größtes Vorhaben der nächsten Jahre. Ausbau unseres Bestandes.

Dank der strukturellen Veränderungen, der Prozessoptimierungen und der Erfahrung unserer Mitarbeiter sehen wir uns dieser Herausforderung gewachsen. Auch die (energetische) Sanierung und Modernisierung im Bestand wird in den nächsten Jahren fortgesetzt.

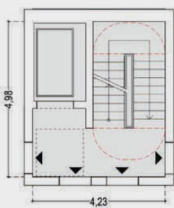
Mittelfristig ist in zwei Projekten mit insgesamt **1.000 Wohnungen** bis zum Jahr 2022 der Einsatz von **Photovoltaik geplant**.

So werden wir unserem Auftrag und unserem eigenen Anspruch gerecht: Wir sichern Lebensräume.

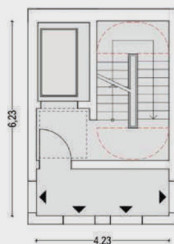
Konsequente Weiterentwicklung.



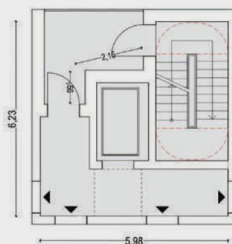
Typ S Standardtreppenhaus



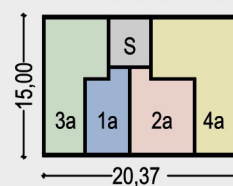
Typ M Innenliegendes Sicherheitstrepptenhaus



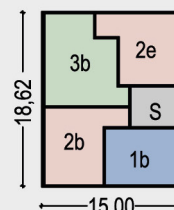
Typ L Außenliegendes Sicherheitstrepptenhaus



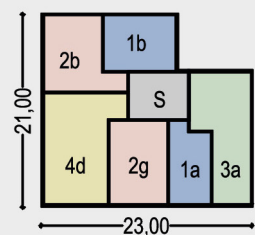
Nord-Süd-Ausrichtung



Ost-West-Ausrichtung



Eckmodule



Als Standard für modulares Planen und günstiges sowie hochwertiges serielles Bauen bietet das Prinzip unseres ersten realisierten Typenhauses (siehe Seiten 40–41) großes Zukunftspotenzial.

Die **konsequente Weiterentwicklung dieses Prototyps zum TYPENHAUSplus** mit einem Katalog standardisierter Module als „lebendiger Planungsgrundlage“, ermöglicht eine Anpassung der bis zu achtgeschossigen Neubauten in Höhe, Ausdehnung, Ausstattung und Gestaltung an individuelle städtebauliche Anforderungen, Himmelsrichtungen und Qualitätsansprüche. Bauweisen, Materialien, Farben, Balkone und Fensterformate sind variabel einsetzbar. Im Inneren setzt sich das **Baukastenprinzip** fort: Entwickelt wurden drei Treppenhausmodule, die jeweils an zwei Haushälften mit zwei bis sechs unterschiedlich großen Wohnungen angedockt werden können. Segmente verschiedener Größe können miteinander kombiniert werden, so dass die Gebäudelängen an verschiedene Grundstückslängen angepasst werden können. Die Größe der Wohnungen entspricht den aktuellen Flächengrenzen für förderfähige Wohnungen.

Das TYPENHAUSplus soll ab 2020 auf **drei weiteren Grundstücken** im Bezirk Marzahn-Hellersdorf konkret zur Ausführung kommen:

- ▶ Senftenberger Straße
- ▶ Hoyerswerdaer Straße
- ▶ Stendaler Straße

In einer EU-weiten Ausschreibung wurden drei Generalübernehmer in Rahmenverträgen gebunden, um sowohl die Vergabe- als auch die Planungsphase für diese und weitere Projekte kürzer und kostengünstiger zu gestalten. An unterschiedlichen Standorten sind bereits über 1.200 weitere Wohnungen in Vorbereitung.

Das STADT UND LAND TYPENHAUSplus wird durch Effizienzgewinne und Skaleneffekte umso erfolgreicher sein, je häufiger es gebaut wird. Deshalb stellen wir Interessierten die **Planungsunterlagen nach dem Open-Source-Prinzip entgeltfrei zur Verfügung**.

Die nächsten Schritte werden die weitere Fortschreibung des Planungskataloges aufgrund von Erkenntnissen aus der Projektumsetzung und die modulare/serielle Umsetzung wie z. B. der Einsatz vorgefertigter Badzellen sein.



Buckower Felder in Neukölln: Berliner Wohnungsmarkt entlasten.

Auf den 63.800 m² landwirtschaftlicher Nutzfläche wird ab September 2021 unter Federführung der STADT UND LAND ein neues Stadtquartier mit rund 900 Wohneinheiten für mindestens 2.000 Menschen entstehen.

Neben kostengünstigem Wohnraum entstehen Bereiche für Betreutes Wohnen, Gewerbeflächen, eine Kindertagesstätte mit 77 Plätzen, eine bezirkliche Jugendeinrichtung sowie großzügige öffentliche Freiräume.

Zu 80 % bebauen wir das Gebiet selbst. Ca. die Hälfte der 800 Wohnungen der STADT UND LAND soll in TYPENHAUS^{plus}- Bauweise errichtet werden.

Für die restlichen, im Erbbaurecht vergebenen Flächen ist das Interessensbekundungsverfahren und die Auswertung der eingereichten Konzepte zur Vergabe von Grundstücken an weitere Bauherren, Stiftungen, Genossenschaften, Baugruppenvereine und Zusammenschlüsse von Selbstnutzern abgeschlossen.

Der städtebauliche und baurechtlich erforderliche Vertrag mit dem Land Berlin wurde Ende 2018 unterzeichnet. Er legt die Rahmenbedingungen für das Quartier im Sinne des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung fest und bestimmt die erforderlichen Infrastruktur- und Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Umwelt. Im August 2019 trat der Bebauungsplan in Kraft. Während der Vorbereitungen zur Bauausführung wurden weitere Ziele definiert, u. a. die CO₂-Neutralität des Quartiers mit Energieversorgung über einen Abwasserwärmetauscher und Photovoltaikanlagen sowie das weitgehend autofreie Mobilitätskonzept.

DNK [3 Ziele] [10 Innovations- und Produktmanagement]

Nachverdichtung Briesestraße: Gewinn für die gesamte Nachbarschaft

Das gibt es selten: 101 neue Mietwohnungen mitten in der Stadt. Mitten im Herzen Neuköllns wurden durch innerstädtische Nachverdichtung im Frühjahr 2020 77 moderne Neubauwohnungen, 17 Atelierwohnungen und 7 Gemeinschaftswohnungen mit urbanem Flair bezugsfertig. Das Neubauprojekt zeigt, dass wir auch in dichtbesiedelten Gebieten noch Flächen finden können.



Erster Neubau im Land Brandenburg.



Im Zentrum von Ludwigsfelde, 11 km südlich von Berlin und unmittelbar am Autobahnring gelegen, entstehen 133 Wohnungen, Flächen für 4–6 Gewerbeeinheiten und 14 Reihenhäuser an

der Potsdamer Straße, der Haupteinkaufsstraße von Ludwigsfelde. Gebaut wird das Ensemble von einer Objektgesellschaft der Laborgh Investment GmbH. Laborgh hatte bereits den Bruno-Bürger-Weg 23–37 für die STADT UND LAND errichtet. Das war das allererste Bauträgerprojekt für unser Unternehmen. Das Projekt in Ludwigsfelde ist wiederum das erste Neubauprojekt im Land Brandenburg.

UNTERNEHMENSENTWICKLUNG UND STAKEHOLDER-DIALOG

**Auf uns kann
man sich
verlassen.**

Die STADT UND LAND steht für Stabilität und Kontinuität: in den Quartieren und in der Unternehmensentwicklung. Unser Handeln ist transparent und von einem intensiven Dialog mit allen wichtigen Interessengruppen geprägt. Unser Unternehmen ist flexibel, was mit einer stetigen Anpassung von Strukturen und Prozessen im Hinblick auf Effizienz und Effektivität einhergeht.





Nachbarschaftsmanagement



Initiierung qualifizierender Maßnahmen



Bewohner



Aktivierung der Bewohner



Soziale Interaktion



2015
Workshop mit den Anwohnern.



2017
Entwurf von RHA und Förder LA –
Kooperatives Werkstattverfahren für die
Buckower Felder



2018
Erarbeitung des Entwicklungsleitfadens



Unternehmensentwicklung und Stakeholder-Dialog

Auf uns kann man sich verlassen.

Wir unternehmen Wohnungsbau: Wirtschaftlich stabil, flexibel und zukunftsorientiert.

Die STADT UND LAND wurde 1924 gegründet, um bezahlbaren Wohnraum für die Menschen in Berlin bereitzustellen. Am Unternehmensziel hat sich bis heute nichts geändert. Auch nicht an unserem wirtschaftlichen Erfolg. **Stabilität und Kontinuität** kennzeichnen unsere gesamte Unternehmensgeschichte. Auch nach über 90 Jahren agieren wir dynamisch und innovativ. Indem wir in der Unternehmensführung auf Flexibilität und rechtzeitige strukturelle Anpassungen setzen.

DNK-Kriterien und GdW-Kennzahlen der Nachhaltigkeitsdimension Unternehmensentwicklung und Stakeholder-Dialog:

DNK

- [3 Ziele]
- [6 Regeln und Prozesse]
- [7 Kontrolle]
- [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]
- [10 Innovations- und Produktmanagement]
- [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen]
- [12 Ressourcenmanagement]
- [13 Klimarelevante Emissionen]
- [18 Gemeinwesen]

GdW-Arbeitshilfe 73

Vermietungsquote	[MB 3]
Umsatzerlöse aus Vermietung	[EF 4]
Eigenmittelquote	[EF 6]
Heizenergieverbrauch des Unternehmens	[GP 1]
Heizenergieintensität des Unternehmens	[GP 2]
CO ₂ -Emissionen aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens	[GP 4]
CO ₂ -Intensität aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens	[GP 5]

Dialog und Partizipation

Der offene Dialog mit allen Interessengruppen bei allen Vorhaben der STADT UND LAND hat bei uns eine lange Tradition. In Zukunft werden wir ihn noch weiter intensivieren, um die geplante Vergrößerung unseres Wohnungsbestandes durch Neubau und Ankauf so verträglich wie möglich für unsere Mieter und die Anwohner zu gestalten. Diesen Weg gehen wir gemeinsam mit den anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Dabei orientieren wir uns an den **Standards und Qualitätskriterien für die Beteiligung der betroffenen Anspruchsgruppen**, die von allen landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im **Triolog „Partizipation im Wohnungsbau“** entwickelt wurden.

STADT UND LAND 4.0

Die sich dynamisch verändernden Rahmenbedingungen im Wohnungsmarkt und die ambitionierten Wachstumspläne der STADT UND LAND erfordern strukturelle und organisatorische Anpassungen vieler interner und externer Prozesse. Wir setzen auf die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer IT-Infrastruktur, auf Digitalisierung und Innovation, um unserem gesetzlichen Auftrag weiterhin gerecht werden zu können und gleichzeitig unsere Wirtschaftlichkeit zu erhalten.

Die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen unterstützen wir mit unserem Engagement im Bereich Unternehmensentwicklung und Stakeholder-Dialog.

8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM 	11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN 	13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ 	17 PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE 
Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern	Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen	Umgehend Maßnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen	Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung wiederbeleben

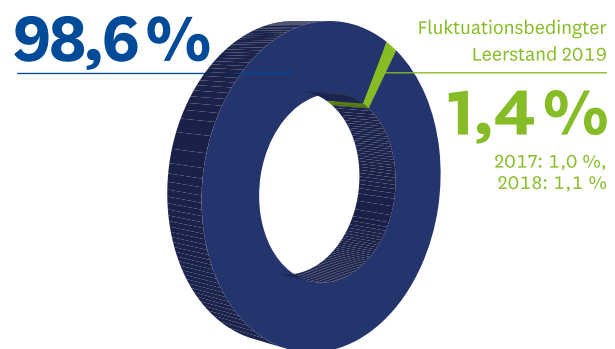




Ausgesuchte Daten und Fakten.

Vermietungsquote

GdW [MB 3]*

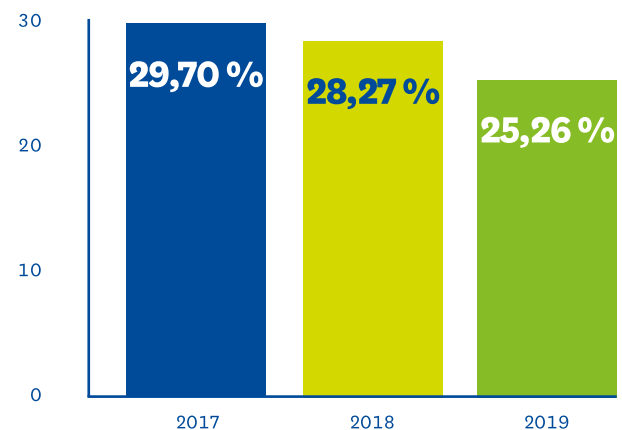


Inklusive des Leerstands aufgrund von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen betrug die Vermietungsquote 2019 97,6 % (2017: 96,5 %, 2018: 97,7 %).

* 100 % abzüglich fluktuationsbedingter Leerstandsquote

Eigenmittelquote

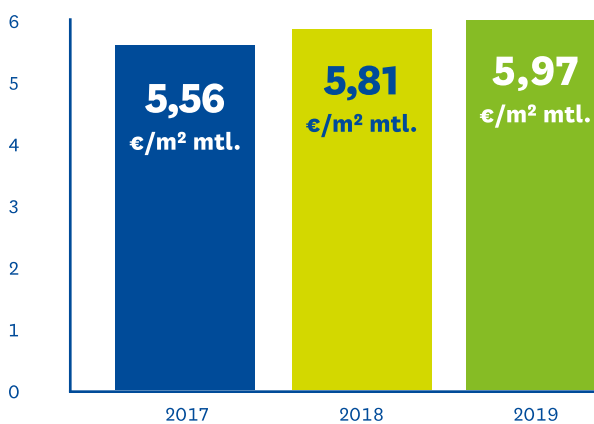
GdW [EF 6]*



* Eigenkapital/Bilanzsumme (ohne Rückstellungen und Sonderposten)

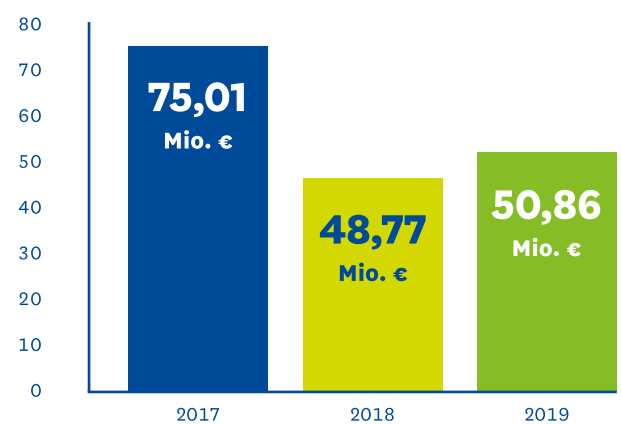
Umsatzerlöse aus Vermietung

GdW [EF 4]*

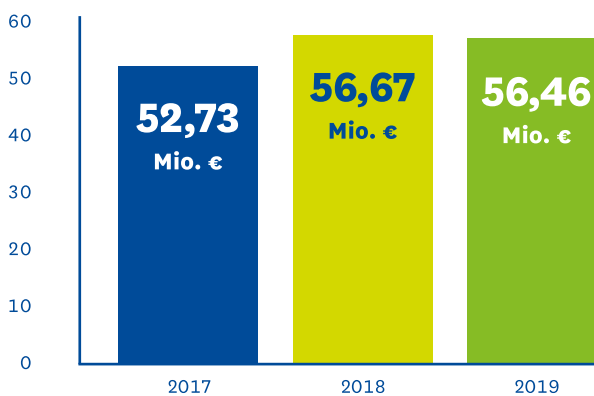


* inklusive Gewerbeflächen

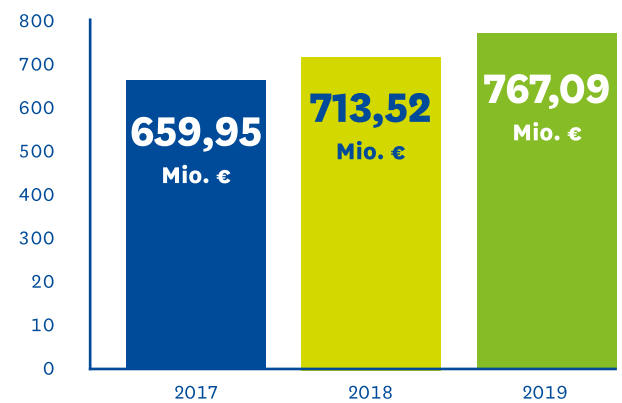
Ergebnisentwicklung



Ergebnis Hausbewirtschaftung



Eigenkapitalentwicklung



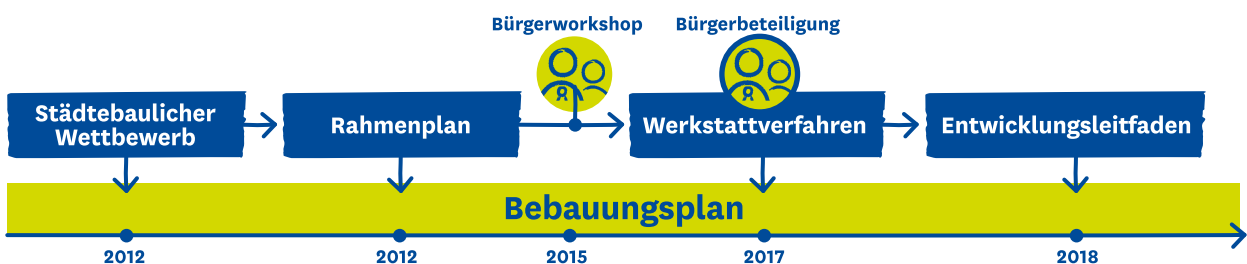
Ein besonderes Projekt

Partizipation Buckower Felder.

Weit vor dem ersten Spatenstich.



Das starke Wachstum Berlins erfordert ein noch stärkeres Miteinander der Wohnungsbaununternehmen und der Zivilgesellschaft, die wir frühzeitig und umfassend einbinden.



Die Buckower Felder sind ein 16 Hektar großes Gebiet am südlichen Stadtrand Berlins im Bezirk Neukölln, das bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wurde. Dort entwickeln wir ein neues Stadtquartier mit rund 900 Wohneinheiten anhand eines Entwicklungsleitfadens.

Der Entwicklungsleitfaden wurde 2018 auf Grundlage eines partizipativen Werkstattverfahrens erstellt, das 2017 von unserem Tochterunternehmen WOBEGE durchgeführt wurde. Als Selbstverpflichtung aller planenden Akteure, der Bauherren und der später für die Bewirtschaftung zuständigen Institutionen, stellt dieses Instrument die Integration der Buckower Felder in das Umfeld sicher. Der Entwicklungsleitfaden sorgt dafür, dass sich die Bewohner langfristig mit ihrem neuen Wohnumfeld identifizieren, sich dauerhaft dem Gemeinwohl verpflichten und zum sozialen gemeinschaftlichen Leben im Quartier beitragen. Diese Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für die Schaffung eines eigenständigen innovativen Quartiers mit Wiedererkennungswert werden im Sinne eines integrierten Konzepts unter Berücksichtigung sich ändernder Bedingungen fortgeschrieben. So entsteht die Basis für ein lebendiges Quartier mit einem angenehmen Alltagsleben und hoher Akzeptanz durch partizipative Einbindung aller Akteure von Anfang an.

Leitbild: Nachhaltig gestalten.

Das Leitbild „Buckower Felder nachhaltig gestalten“ verknüpft die Themen **Gemeinschaft entwickeln – Nachbarschaft leben**, vielfältiges Wohnen, Bildungseinrichtungen und Freiraum miteinander und ergänzt es um Ideen für die Gestaltung von Bildungs- und Freizeitangeboten und gemeinschaftlicher Aktivitäten im Quartier. Die

Kernpunkte:

- ▶ Der Zustand und die Qualität der Bauten, Außenräume und die Vielfalt der Versorgung prägen ein Quartier maßgeblich. Die **bauliche Entwicklung** des Quartiers darf nicht dem Zufall und der Spekulation überlassen werden.
- ▶ Eine **gute Versorgung** zur Deckung der Grundbedürfnisse (Arbeit, Wohnen, Freizeit) reduziert die Verkehrsbelastung. Spezielle Nutzungen, welche die Attraktivität des Quartiers erhöhen, müssen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen sein. Durchgangsverkehr ist der Feind des nachhaltigen Quartiers.
- ▶ Die Vernetzung von neuen und bestehenden Bildungseinrichtungen stärkt die **soziale Infrastruktur** im Quartier und seiner Umgebung.
- ▶ Das **Quartiersbüro** stärkt die Vernetzung der Bewohner und fördert die soziale Interaktion.
- ▶ Nachbarschaftliche Aktivitäten werden durch **Multifunktionsräume** und weitere Möglichkeiten zur Aneignung gestärkt.



Die Beteiligungsphase.

Nachdem bereits 2017 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren beteiligt wurden und die Möglichkeit zur Stellungnahme hatten, konnten im Januar 2019 die Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren eingesehen werden. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung war es ebenfalls möglich, Stellungnahmen abzugeben. Diese wurden ausgewertet und sind in die weitere Abwägung eingeflossen. Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat am 6. Juni 2019 zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Anschluss.

Leitlinien für eine konsensorientierte Partizipation.

Aufbauend auf der Kooperationsvereinbarung und den in diesem Zusammenhang verabredeten Prinzipien der Bürgerbeteiligung haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften in Zusammenarbeit mit der HUMBOLDT-VIADRINA Governance Platform die Initiative „Partizipation im Wohnungsbau“ gestartet.

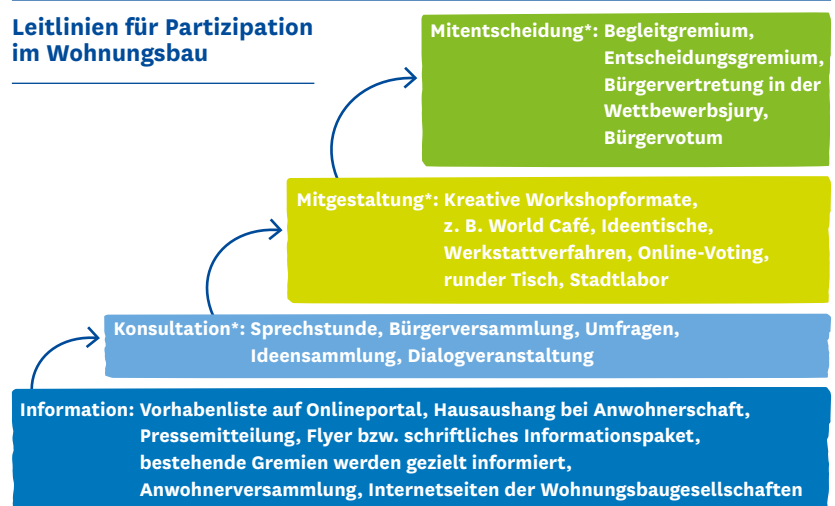
Diese beinhaltet Leitlinien, die eine konsensorientierte, transparente, für alle Seiten tragbare und verbindliche Partizipation aller Beteiligten ermöglicht. Bei der Entwicklung der Leitlinien waren verschiedenste Interessengruppen beteiligt. Akteure aus der Politik, der Verwaltung, der Wirtschaft und der organisierten Zivilgesellschaft entwickelten sie im Rahmen der Trialog-Reihe „Partizipation im Wohnungsbau“, um Partizipation vor allem konstruktiv zu gestalten.

Partizipation in der Praxis.

Alle Neubauvorhaben werden durch das jeweilige Wohnungsbaununternehmen einer von vier Partizipationsstufen zugeordnet, die den Grad der Partizipation bestimmen. Die Praxistauglichkeit der Leitlinien wurde nach einer einjährigen Testphase Ende des Jahres 2019 überprüft. Die Auswertung läuft, danach werden gegebenenfalls Anpassungen vorgenommen.

Vier Beteiligungsstufen.

Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau



* Höhere Beteiligungsstufen können durch Maßnahmen aus niedrigeren Stufen ergänzt werden.

Stabile Unternehmensentwicklung

Die STADT UND LAND wächst gesund.

Unsere Aufgabe ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in unseren Quartieren. Dafür sorgen wir. Mit dem Management unseres Wohnungsbestandes, mit Neubauprojekten in unseren Kiezen und mit sinnvollen Ankäufen.

Kennzahlen zur Beurteilung von Investitionen.

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2013 hat der Gesellschafter der STADT UND LAND, das Land Berlin, die landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgefordert, im Hinblick auf die **Erweiterung des Portfolios durch Ankauf und Neubau** einige Kennzahlen zur Beurteilung der jeweiligen Investitionen und deren Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen zu erheben. Die Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung werden von allen landeseigenen Gesellschaften erhoben und in den jeweiligen Geschäftsberichten veröffentlicht.

Loan to Value entspricht der Zielvorgabe.

Der Loan to Value (LTV) ist das Verhältnis von Kreditverbindlichkeiten (2.052,09 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019) zum Verkehrswert des Immobilienbestandes. Der vereinfachte Verkehrswert ermittelt sich aus dem 14-Fachen der Sollmieten (3.237,48 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019). **Für 2019 erzielt der Konzern einen LTV von 63,45 %** (2018: 55,23 %, 2017: 50,40 %), was der Zielvorgabe des Gesellschafters und einer soliden Finanzierungssituation entspricht.

Hohe Schuldendienstfähigkeit.

Eine weitere wichtige Kennzahl stellt die Fähigkeit zur Erbringung des Schuldendienstes dar. Bei der Ermittlung **des Schuldendienstdeckungsgrades** wird das EBITDA (153,1 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019), bereinigt um den Aufwand aus den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsaufwendungen (3,45 Mio. Euro im Geschäftsjahr 2019), ins Verhältnis zum Kapitaldienst (92,6 Mio. Euro) gesetzt.

Der Gesellschafter fordert einen Wert von größer 1,2. Bei einem bereinigten EBITDA von **156,58 Mio. Euro erzielt der Konzern 2019 das 1,69-fache** (2018: 1,24, 2017: 1,88) und hat damit die **Anforderungen mehr als erfüllt**. Mit einer EBITDA-Rendite (EBITDA im Verhältnis zum Immobilienvermögen) von 4,7 % (2018: 4,4 %, 2017: 4,6 %) verfügen wir über eine **gute Markt- und Wettbewerbsposition**.

Weitere Kennzahlen zur Vermögensstruktur im Überblick:

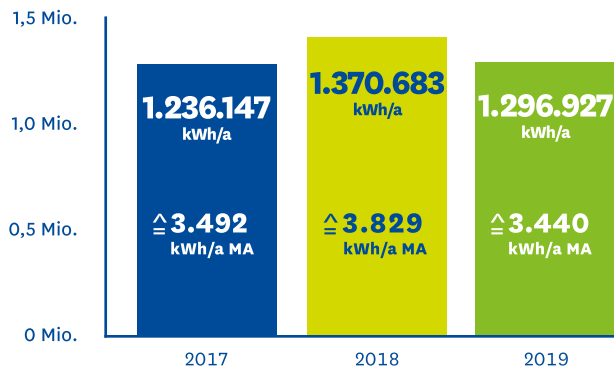
Finanzwirtschaftliche Kennzahlen*		2017 Konzern	2018 Konzern	2019 Konzern
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	30,70	29,18	26,01
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	103,50	102,10	103,30
Kapitaldienstquote (ohne außerplanmäßige Tilgung)	%	37,90	53,19	40,17
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2,30	2,04	2,11

* Berechnung weicht von der an anderer Stelle verwendeten GdW-Systematik ab.

Eine detaillierte Berichterstattung finden Sie in unserem Geschäftsbericht.

Heizenergieverbrauch/Heizenergieintensität des Unternehmens

GdW [GP 1, GP 2]*



WOBEGE: Neue Elektroautos im Einsatz.



Minimalistisch, umweltfreundlich und zeitgemäß. Die 40 Fahrzeuge des Konzerns werden von unserer Tochter WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH verwaltet. Dort wurden bereits 2017 mit der Installation von **sechs Elektroladesäulen** und der Anschaffung erster Hybridfahrzeuge die Voraussetzungen für den **Umstieg auf Elektromobilität** geschaffen.

Im Berichtszeitraum hat die WOBEGE nun die ersten vier von 15 Fahrzeugen auf Elektromobilität umgestellt: Drei elektrisch fahrende Smart fortwo und ein Smart forfour. Der Geschäftsführung der STADT UND LAND stehen als Dienstwagen nun umweltfreundliche Plug-in-Hybrid Fahrzeuge zur Verfügung.

Die **erste Bilanz** unseres Fuhrparkmanagements fällt – bis auf Heizleistung und Reichweite – **positiv** aus. Deshalb laufen derzeit die Vorbereitungen für den Ausbau der Ladeinfrastruktur, um die weitere Umstellung des Fuhrparks auf Elektromobilität und Plug-in-Hybride zu ermöglichen. Wir werden sukzessive die aktuell im Bestand befindlichen Smart durch VW e-Up ersetzen.

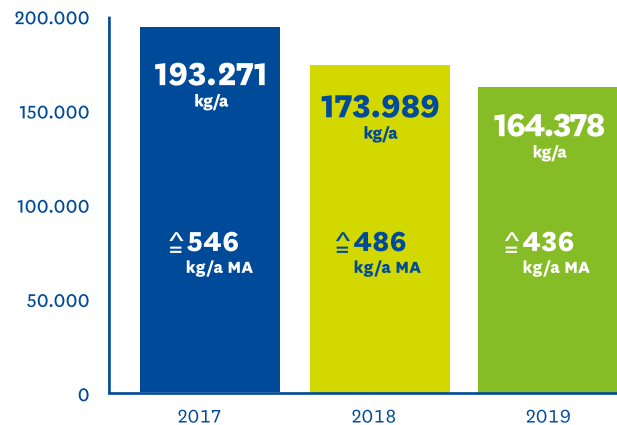
Die öffentliche Lade-Infrastruktur und die Reichweiten sind ausbaufähig, so dass die E-Mobile die herkömmlichen Autos im Fuhrpark noch nicht vollkommen ersetzen können. Die Fahrzeuge der Servicebüros stellen wir deshalb auf erdgasbetriebene VW Eco-Up um und für die STADT UND LAND FACILITY haben wir die ersten zwei Erdgas-Caddy bestellt. Dies wird zu einer **deutlichen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes** und einer **deutlichen Einsparung bei den Kraftstoffkosten** führen.

Die Umstellung der Betankung des kompletten Konzern-Fuhrparks wurde im ersten Quartal 2019 auf die „DKV-Card Climate“ abgeschlossen, wodurch wir nun unsere **CO₂-Emissionen zu 100 % kompensieren**.

DNK [3 Ziele] [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen] [12 Ressourcenmanagement] [13 Klimarelevante Emissionen]

CO₂-Emissionen aus Heizenergieverbrauch/CO₂-Intensität aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens

GdW [GP 4, GP 5]*



* Abweichung von den GdW-Kennzahlen: relevant ist nur der Heizenergieverbrauch, da an unseren eigengenutzten Standorten nur klimaneutraler Grünstrom verwendet wird.

Berechnung für die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und die STADT UND LAND FACILITY (ohne Hauswarte). Bei Redaktionsschluss lagen die Verbrauchsabrechnungen zur Betriebsstätte Tempelhofer Damm noch nicht vor und bleiben deshalb im Jahresvergleich unberücksichtigt.

Energieaudit und Relevanz der Verbräuche und Emissionen.

Als öffentliches Unternehmen waren wir gemäß Energiedienstleistungs-Gesetz (EDL-G) in Verbindung mit der EU-Definition für mittlere und kleine Unternehmen verpflichtet, bis zum 05.12.2019 ein **(Wiederholungs-) Energieaudit** durchzuführen. Dieses führte die Berliner Energieagentur GmbH von Juni bis September 2019 konzernweit durch. Vorschriftsgemäß wurden mindestens 90 % des erfassten Gesamtenergieverbrauchs des Unternehmens betrachtet und Einsparpotenziale sowie Effizienzmaßnahmen identifiziert.

In diesem Bericht verzichten wir auf die Details der Audit-Ergebnisse, da die **Relevanz** dieses Themas **aus drei Gründen begrenzt** ist:

1. Eine Senkung des Wasserverbrauchs fällt angesichts des hohen Grundwasserspiegels in Berlin unter Nachhaltigkeitsaspekten kaum ins Gewicht.
2. Über 3,6 Mio. m² des von uns verwalteten Wohnungsbestandes stehen 11.081 m² eigengenutzte Bürofläche gegenüber. Mit einem Anteil von 0,31 % ist unserer Einfluss entsprechend gering.
3. In unserer Hauptverwaltung decken wir einen Großteil des Strombedarfs mit einer Photovoltaik- und Windkraftanlage ab. Auch unser zweitgrößter Bürostandort in Hellersdorf verfügt über eine Photovoltaikanlage.

Drei Fragen.

Drei Antworten von Katrin Lompscher.

Wo liegen die größten Herausforderungen, um die innerstädtischen Bereiche nachhaltig mit dem Stadtrand und dem Umland zu vernetzen und welche Funktionen sollten Wohnungsunternehmen dabei übernehmen?

„Auch wenn Berlin im Grundsatz das Prinzip „Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung“ verfolgt, geraten in Zeiten von Wachstum und zunehmender Flächenknappheit auch der Stadtrand und die umgebende Region immer stärker in den Fokus. Neben der Förderung von nachhaltigen Mobilitätskonzepten ist deshalb in der äußeren Stadt eine integrierte Siedungs- und Verkehrsentwicklung und zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg die länderübergreifende Steuerung enorm wichtig. So wird neuer Wohnraum im berlinnahem Umland vorrangig entlang der Haltepunkte des Schienenverkehrs entstehen. Um die soziale Wohnungspolitik des Senates umzusetzen, benötigen auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen stetig Bauland – in Berlin und im Umland. Die Möglichkeiten der Projektentwicklung wurden deshalb ausgeweitet. Drei der sechs Berliner Wohnungsunternehmen bauen bereits zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum in Brandenburg, darunter auch die STADT UND LAND.“

Wie lässt sich der Zielkonflikt aus stagnierenden Einnahmen durch die Regulierung der Mieten und den gleichzeitig geforderten – vor allem auch energetischen – Sanierungen auflösen?

Insbesondere für die landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften vor dem Hintergrund einer stabilen Unternehmensentwicklung?

„Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen sind wirtschaftlich gut aufgestellt und damit in der Lage, die vielfältigen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen, nicht nur des Mietendeckels, zu stemmen. Um notwendige energetische Gebäudemodernisierungen dennoch zu steigern, wird der Berliner Senat die Förderinstrumente auf Landesebene erweitern und sich auch auf Bundesebene dafür einsetzen. So wird ein aus Mitteln des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms gespeistes Förderprogramm für die energetische Quartierssanierung zusätzlich aufgelegt werden. Darüber hinaus werden die bestehenden Förderprogramme der Investitionsbank Berlin und des Bundes weiterhin durch Zinssubventionen unterstützt, um einen weiteren Anreiz zur energetischen Gebäudemodernisierung zu schaffen.“



Katrin Lompscher
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

Berlin wächst. Welche Aspekte der Stadtentwicklung sind zu beachten, die über den Neubau und den Erhalt günstiger Mietwohnungen hinausgehen?

„Stadt ist immer mehr als Wohnen, deshalb setzen wir auf integrierte Stadtquartiere. Dass in Berlin Menschen aller Einkommensgruppen, jedes Alters und jeder Nationalität als Nachbarn Tür an Tür leben, sorgt für eine bunte Mischung und für die große Lebendigkeit unserer Stadt. Um diese zu erhalten und die Akzeptanz für notwendige Veränderungen zu verbreitern, ist es auch unverzichtbar, Bürgerinnen und Bürger über kluge Partizipationsformate in die Weiterentwicklung Berlins einzubeziehen. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist das Thema Klimagerechtigkeit. Mit den Vorgaben aus dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm hat sich der Berliner Senat das Ziel gesetzt, die Klimaneutralität der Stadt bis zum Jahr 2050 zu erreichen. Berlin setzt auf mehr Klimaschutz und bessere Anpassung an den Klimawandel. Gleichzeitig nutzen wir die Chancen, die sich durch den Wandel hin zu einer hochmodernen, auf erneuerbaren Energien basierenden Energieversorgung für Berlin ergeben. Die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen kooperieren zum Beispiel mit den Berliner Stadtwerken und haben eine gemeinsame „Mieterstromplattform“ ins Leben gerufen. Ziel ist die verstärkte Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der städtischen Wohnungsunternehmen. Außerdem fördern wir Innovationen für kosteneffizientes Sanieren und klimafreundliches Betreiben, zum Beispiel durch den Einsatz nachhaltiger Baustoffe. So setzt das Land Berlin auch auf Nachhaltigkeit auf dem Bau und künftig mehr auf Holzbauten. Holz als Baustoff schafft nicht nur Behaglichkeit und eröffnet viele gestalterische Möglichkeiten, er leistet als Kohlenstoffdioxid-speicher einen wichtigen Beitrag zu Klimaschutz und Ressourceneffizienz.“



Mierräte.

Informationsveranstaltung für unsere Mierräte

Unser Mieterrat: Offener Austausch und gute Zusammenarbeit.

Mit unseren Mietern stehen wir seit jeher in einem guten Dialog. Daher erfüllen wir gerne die Vorgaben, die das neue Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) seit 2016 vorsieht. Mit dem Gesetz sichert der Berliner Senat die soziale Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen. **Partizipation ist der Schlüssel:** Mieter können ihr Wohnumfeld aktiv mitgestalten. Der von den Bewohnern gewählte **Mieterrat mit sechs ehrenamtlichen Mitgliedern** bündelt die Interessen aller Mieter und vertritt diese in den Entscheidungsgremien von STADT UND LAND. Siegfried Schwarz, Vorsitzender des Mieterrats, wurde als ordentliches Mitglied in den Aufsichtsrat der STADT UND LAND berufen. Ein weiteres Mitglied des Mieterrats ist als ständiger Gast im Aufsichtsrat vertreten.

Vom **offenen Austausch** und der **guten Zusammenarbeit** profitieren unsere Mieter und die STADT UND LAND gleichermaßen. Um die Arbeit des Mieterrats zu erleichtern, **unterstützen** wir das Gremium **finanziell, materiell** und **inhaltlich**. Für die Vernetzung mit dem Unternehmen wurde sogar eine neue Stelle in der Unternehmenskommunikation geschaffen: Chris Landmann arbeitet seit September 2016 als Koordinator des Mieterrats. Die Aufgaben des Mieterrats sind:

- ▶ Beratung der STADT UND LAND zu den Planungen bei Neubau, Modernisierung, Instandsetzung, Quartiersentwicklung sowie Gemeinschaftseinrichtungen
- ▶ Bündelung, Vertretung und Ausgleich der Mieterinteressen gegenüber der STADT UND LAND

Unterstützt wird der Mieterrat auch von den **51 ehrenamtlich tätigen Mietern in den Mieterbeiräten**. Auf der Basis gegenseitiger Informationen und gemeinsamer Beratung arbeiten die Beiräte eng mit dem Mieterrat und der STADT UND LAND zusammen.

Unser Mieterrat: Schon seit drei Jahren im Amt.

Die letzten beiden Geschäftsjahre waren das zweite und dritte Jahr seit Bestehen des Mieterrates. Während im ersten Jahr noch die Herstellung der Arbeitsfähigkeit im Vordergrund stand, hat der Mieterrat mittlerweile umfangreiche Aktivitäten entwickelt.

Neben den monatlichen ordentlichen Sitzungen standen die von der STADT UND LAND durchgeführten Fortbildungen, die Vorstellung der Geschäftsbereiche, Servicebüros und Tochtergesellschaften, sowie die Teilnahme an Grundsteinlegungen und Richtfesten auf dem Programm.

Satzungsgemäße **Hauptaufgabe des Mieterrats** ist die Befassung mit den **Unternehmensplanungen bei Neubau, Modernisierung und Instandsetzung** sowie der **Sanierungsstrategie**.

Vor der Präsentation der jährlichen Investitionsplanung im Oktober wird der Mieterrat im Laufe des Jahres zweimal konsultiert, um die Entwicklung der einzelnen Planungen über das Jahr transparenter nachverfolgen und sachgerechter zur Investitionsplanung Stellung nehmen zu können. Dies ist von besonderer Bedeutung, da der Wegfall von Einnahmen durch Mieterhöhungen infolge des Mietendeckels sich auf die Planungen auswirken.

Mietersprechstunden des Mieterrats finden mindestens alle zwei Monate, in einigen Wahlkreisen auch monatlich statt. Um der Gefahr einer unzulässigen Rechtsberatung zu begegnen, wurde ein **Rechtsberatungsvertrag** mit einem Rechtsanwalt abgeschlossen, der alle relevanten Fragen prüft.

Zum Informationsaustausch und Abgleich von dringenden Mieteranliegen lädt der Mieterrat einmal im Jahr alle Mieterbeiräte der STADT UND LAND ein. Hier haben wir im letzten Jahr beispielsweise unsere Arbeitsweise bei der Ermittlung und Abrechnung der Betriebskosten präsentiert und erläutert.

In zahlreichen Veranstaltungen vernetzt sich der Mieterrat mit Mierräten aus den anderen städtischen Wohnungsbau- und Wohnraumversorgungsgesellschaften und der Wohnraumversorgung Berlin.

DNK [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [18 Gemeinwesen]

Digitalisierung

Wachstum meistern.

Durch Digitalisierung und Innovation.

Durch Ankauf und Neubau wird unser Wohnungsbestand bis zum Jahr 2025 stark anwachsen. Dies stellt hohe Anforderungen an die Digitalisierung mit entsprechend großen Veränderungsprozessen im Unternehmen. Den dazu nötigen Generationswechsel haben wir bei der Telefonie, den Endgeräten, den hausinternen Übertragungsnetzen und den Leistungen des Rechenzentrums bereits vollständig abgeschlossen.

Bereits seit 2016 setzen wir konsequent unsere hier nur auszugsweise beschriebene **IT-Strategie** „STADT UND LAND 4.0“ um. Diese haben wir **bis Ende 2019 überwiegend realisiert**. Mit einer dezentralen und mobilen IT können die Mitarbeiter im Konzern zu fast jeder Zeit und an fast jedem Ort die IT-Leistungen nutzen, die sie zum Arbeiten benötigen. Die vorbereitenden Arbeiten für unser langfristig als primäre Kommunikationsplattform geplantes **Mieter- bzw. Eigentümerportal** sind zu 70 % abgeschlossen. Die verbleibenden 30% folgen im nächsten Berichtszeitraum: web-basiert und auch als Smartphone- oder Tablet-Applikation. Verknüpft mit der digitalen Poststelle und dem Archivsystem, wird Mieterpost dann automatisch in das Postfach des zuständigen Mitarbeiters und in die Mieterakte eingestellt. Bereits heute wird im Konzern vollständig über Share Point sowie Skype for Business kommuniziert. Eine herkömmliche Telefonanlage gibt es nicht mehr. Drucker nutzen die Mitarbeiter fast nur noch zum Scannen. Papierdrucke verlieren an Bedeutung.

Für unsere Mieter ...

verbessern sich die Betreuungsqualität und die Bearbeitungsgeschwindigkeit ihrer Anliegen. Unsere Mieterzeitung wird als App bereitgestellt. Anfragen von Mietinteressenten werden digital bearbeitet. Die Verkehrssicherung erfolgt digital und mobil – beispielsweise wird so geprüft, ob die Hausflurbeleuchtung funktioniert.

Für externe Dienstleister ...

vereinfachen sich durch die Digitalisierung und Automatisierung der Unternehmensprozesse ebenfalls viele Abläufe. Die Automatisierung des Schrift- und Rechnungverkehrs über eine einheitliche digitale Prozesskette ist mit ca. 85% sehr weit fortgeschritten. Rechnungen unserer Versorger für die Gebäude (z. B. BSR) werden schon seit Jahren vollelektronisch übermittelt und im SAP-System automatisch verarbeitet.

Für die STADT UND LAND und ihre Mitarbeiter ...

hat die IT-gestützte Unternehmenssteuerung gleich zwei positive Auswirkungen: Der geringere Papierverbrauch bringt uns unseren ökologischen Zielen näher. Der räumlich und zeitlich unabhängige Dokumentenzugriff, die schnelle Informationsverfügbarkeit und der optimierte Informationsfluss erleichtern die Arbeit und erhöhen unsere Wirtschaftlichkeit.

Neue Stabsstelle Digitalisierungs- und Innovationsmanagement: Auf dem Weg in die Zukunft.

Die **Digitalisierung** hat vielfältige Auswirkungen auf Verhalten und **Erwartungshaltung unserer externen Anspruchsgruppen** (Stakeholder). Intern müssen bewährte Prozesse, Arbeitsabläufe und Aufgaben hinterfragt, angepasst oder optimiert werden, da komplexe Aufgaben einfache Routinetätigkeiten zunehmend ersetzen. Digitale Kenntnisse, Veränderungsbereitschaft und die Bereitschaft und Offenheit, sich persönlich weiterzuentwickeln, werden immer wichtiger, um die **Zukunft der STADT UND LAND mitzugestalten**. In diesen wichtigen Veränderungsprozess bindet die im 2. Quartal 2018 geschaffene Stabsstelle für Digitalisierungs- und Innovationsmanagement unsere Mitarbeiter aktiv ein. Sie begleitet prozessunterstützend diese gelegentlich für die Beteiligten herausfordernde Entwicklung und treibt sie strategisch und innovativ voran. Gemeinsam sollen Veränderungsnotwendigkeiten identifiziert und falls nötig, technische Anforderungen definiert und eingeführt werden, die das Tagesgeschäft entlasten, einfach zu bedienen sind und sich für die STADT UND LAND rechnen. **Digitalisierung ist** dabei nicht das Ziel, sondern **der Weg** und die digitale Technik ein Mittel zum Zweck ihrer Umsetzung.

IT-Strategie: Vier Handlungsfelder.

Um uns den digitalen Herausforderungen stellen zu können, haben wir für die Arbeitsplätze des Unternehmens vier Handlungsfelder identifiziert. Unsere Mieter, Dienstleister und Konzernmitarbeiter sollen in Zukunft noch digitaler, sicherer, kosteneffizienter und schneller miteinander

arbeiten und kommunizieren können. Die dafür entwickelten Konzepte setzen zwar unterschiedliche Schwerpunkte, nutzen aber im Zusammenspiel die **Chancen und Vorteile**, die uns die Digitalisierung bietet:



► **ECM** (Enterprise-Content-Management) ist ein Strategie- und Managementkonzept der Informationstechnologie, das gemäß Definition des internationalen ECM-Verbandes AIIM die Technologien, Werkzeuge und Methoden zur Erfassung, Verwaltung, Speicherung, Bewahrung und Bereitstellung von elektronischen Inhalten im ganzen Unternehmen umfasst.

► **Endgeräte- und Mobilitätskonzept** mit dem Ziel der orts-, zeit- und endgeräteunabhängigen Nutzung aller Unternehmensdaten

► **Cloud-Computing-Konzept** mit dem Ziel der schrittweisen Verlagerung und Nutzung von IT-Services aus dem internen Rechenzentrum in entfernte Rechenzentren mit sicherem Zugriff über das Internet

► **Kommunikationskonzept** (UCC: Unified Communications & Collaborations) mit dem Ziel, die bereichs- und standortübergreifende Zusammenarbeit inklusive der externen Partner (Mieterkommunikation) zu verbessern

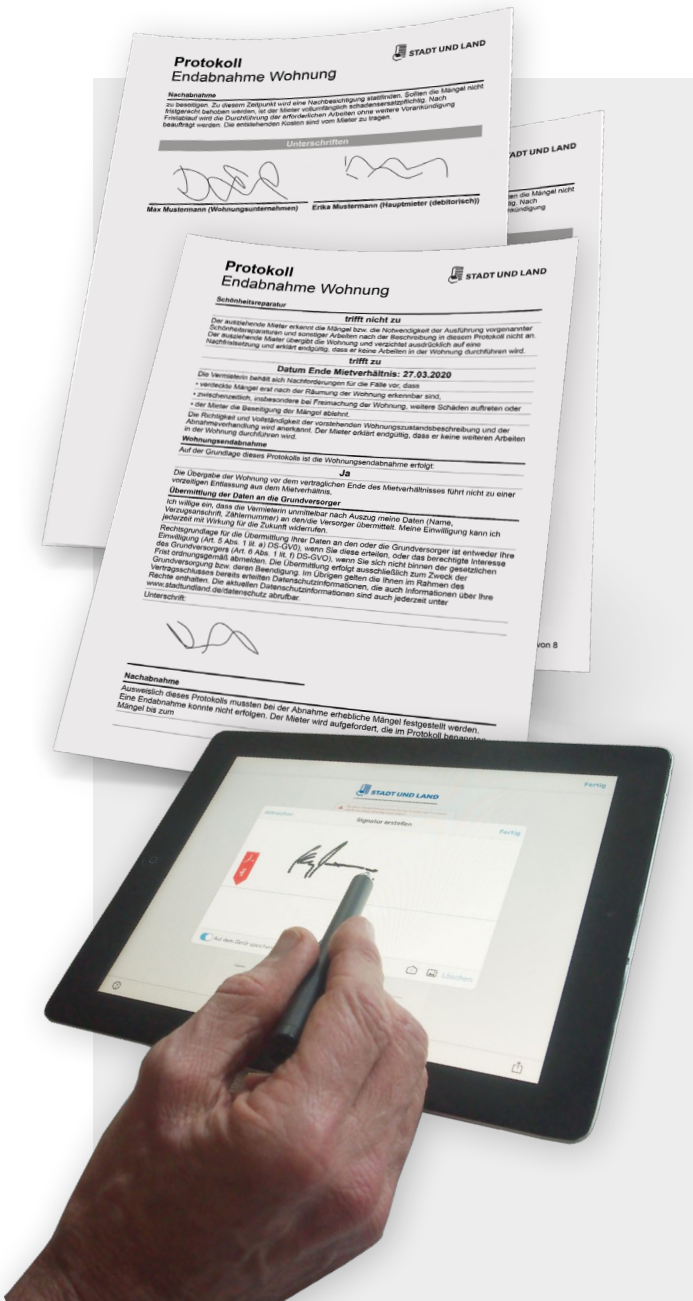
Digitale Mobilisierung bei der STADT UND LAND FACILITY.

Im Rahmen unserer IT-Strategie haben wir unter anderem das Handlungsfeld „Mobilität“ als wesentlich identifiziert und im Jahr 2018 **alle gewerblichen Mitarbeiter** der STADT UND LAND FACILITY **mit Smartphones ausgestattet**. Dadurch können wir nun schnell und papierlos mit unseren Mitarbei-

tern kommunizieren und diverse Leistungsbestandteile, z. B. Verkehrssicherheitszustände in unseren Liegenschaften, **digital dokumentieren**. Auch die **digitale Kommunikation** mit unseren Kundenbetreuern im Bestandsmanagement und externen Dienstleistern ist damit nun möglich.

DNK [3 Ziele] [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [10 Innovations- und Produktmanagement] [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen]

Ausgesuchte Projekte



Wichtige Geschäftsprozesse. Zukünftig digital.

Im Berichtszeitraum haben wir nach dem Aufbau der IT-Voraussetzungen **zwei Pilotprojekte auf durchgängig elektronische Abläufe umgestellt**, um Papieraufkommen und Prozesskosten zu reduzieren.

- ▶ Digitaler Wohnungswechsel als praxisfähiges Beispiel für die einfache elektronische Signatur
- ▶ Anlage von Kreditoren in SAP als Beispiel für die Einführung eines elektronischen Genehmigungsworkflows, der in jedem Bereich und jeder Stabsstelle Anwendung findet

Beim **Wohnungswechsel** haben wir alle Einzelprozesse unter der Maßgabe der Rechts- und Revisionsicherheit auf den Prüfstand gestellt, neu geordnet und anschließend digitalisiert. Aus einem komplizierten Verfahren wurde ein einfacher und überschaubarer Prozess mit **digitaler Dokumentation** und **automatischer Archivierung**. Bisher waren hierfür bis zu acht Unterschriften der Vertragspartner auf Papier notwendig. Heute ist es eine einzige, die am Ende des Prozesses final auf einem Tablet geleistet wird. Die **revisionsichere PDF-Datei** kann anschließend auf Wunsch direkt an alle Vertragspartner gesendet werden.

Die Umstellung auf digitale interne Freigaben per Share-Point-Workflow dient der **Verkürzung von Abstimmungs- und Freigabeprozessen** sowie der **Steigerung der Transparenz**. Im Vergleich zur bisherigen Praxis ist die Anlage eines neuen Kreditors im SAP-System deutlich einfacher. In den Fachbereichen ist der **Aufwand** um 64 % **gesunken**, im Rechnungswesen sogar um 73 %. Die interne Poststelle und die Sekretariate wurden zu 100 % entlastet.

Die guten Erfahrungen werden künftig auf weitere Genehmigungsworkflows und Signaturanwendungen im Konzern übertragen, beispielsweise auf die Freigabe von Dokumenten, Rechnungen, Erteilung von Genehmigungen etc., so dass aktuelle **Bearbeitungsstände transparent einsehbar** sind und **Medienbrüche vermieden** werden. Auch die Einsatz- und Verwendungsmöglichkeiten in Geschäftsprozessen mit internen und externen Beteiligten werden einschließlich unterschiedlicher technischer Freigabeverfahren getestet.



Projektleiterin Kathleen Zeißler (r.) im Teamgespräch

Risikovorsorge. Cashpool und Liquiditätsvorschau.

Zur **Sicherstellung permanenter Liquidität** hat die STADT UND LAND im Bereich Finanz- und Grundstückswesen (FuG) ein zentrales Projekt abgeschlossen: Die Cashpool und Liquiditätsvorschau (CuL).



Erkennen und Verhindern von Liquiditätsrisiken.

Die zunehmenden Ankauf- und Neubau-Aktivitäten mit entsprechenden Investitionen haben das bisherige Liquiditätsmanagement in den letzten Jahren stark verändert. Um **Liquiditätsrisiken frühzeitig** und **verlässlich erkennen und verhindern** zu können und geplante Zahlungsein- und ausgänge genau im Blick zu behalten, haben wir in bereichsübergreifender gemeinsamer Arbeit das Liquiditätsmanagement mit dem „Liqui-Vorschautool“ teilweise automatisiert. Alle benötigten Informationen und (Finanz) Daten aus der Neubaudatenbank, aus SAP, dem Wirtschaftsplan sowie aus den Prognosen in SQL werden nun automatisiert eingespielt und dem Bereich FuG zur Verfügung gestellt.

Gemeinsam mit Ernst & Young haben wir das Tool in die bestehende Daten- und Systemlandschaft der STADT UND LAND integriert und weitere Optimierungspotenziale identifiziert.

Schon jetzt verzeichnen wir **große Entlastungen durch** die **Automatisierung** des Datenflusses.

DNK [3 Ziele] [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [10 Innovations- und Produktmanagement]

Ausgesuchte Projekte

Mieterbefragung: Große Resonanz und mehr Zufriedenheit.

35%

sehen **Probleme in der Nachbarschaft**,
besonders beim Thema **Lärm 24%**
und beim Thema **Sauberkeit 19%**

Gesamtzufriedenheit
mit der STADT UND LAND:

80%
(sehr) zufrieden

Interesse an ...
Mieterstrom
51%

... Wohnungstausch bei
Umzugsabsicht:
48% (sehr groß/groß),

... Digitales in
der Wohnung:
19% (sehr groß/groß),

... Elektromobilität:
19% (sehr groß/groß)

69%

empfinden die **Wohnungsgröße** als
genau richtig,

20% als **zu klein** und **5%** als **zu groß**.

Der Mehr- oder Minderbedarf liegt bei jeweils genau
18 m² – ein Fall für die Wohnungstauschbörse.

77%

beurteilen die **Gesamtkosten** als
günstig bis angemessen.

90%

kennen das
Mietermagazin

68% finden es (sehr) gut

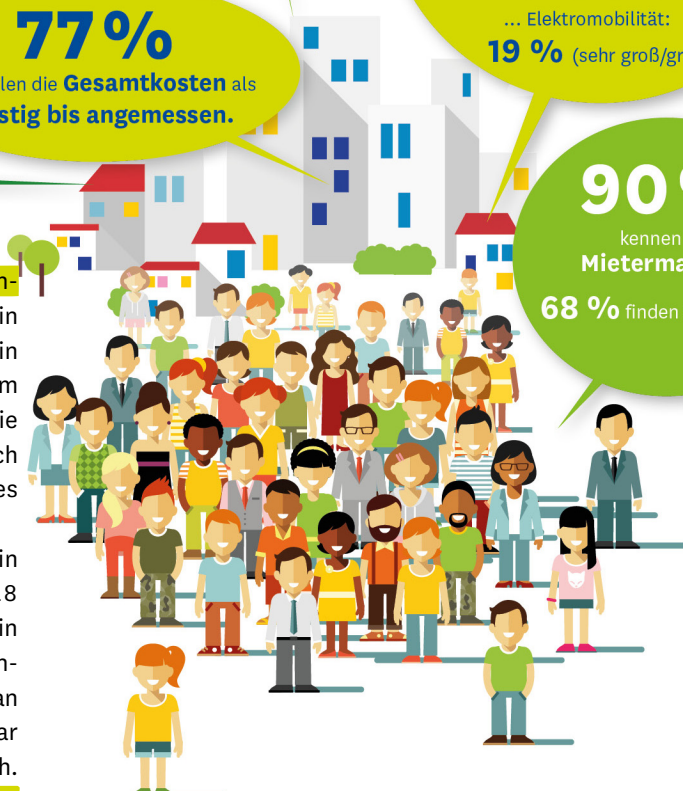
Für ein kommunales Wohnungsunternehmen sind **Kundenbindung und -pflege** besonders wichtig. Vor allem in Zeiten, in denen unsere Wohnungen und ihre Mieten in der öffentlichen Debatte einen immer größeren Raum einnehmen. Die **Einschätzung unserer Leistungen** und die Beurteilung der Wohnsituation und des Umfeldes durch die Mieterinnen und Mieter sind Gradmesser unseres Handelns.

Wie bereits in den Jahren 2009, 2011 und 2013 (in Hellersdorf seit 1990) haben wir sie Ende des Jahres 2018 hierzu erneut schriftlich befragt. **17.000 Haushalte** in allen unseren größeren Wohnquartieren (ab 500 Wohnungen) und in ausgewählten kleineren haben wir gebeten, an der Mieterbefragung teilzunehmen. Der Fragebogen war mit 16 Seiten und ca. 270 Einzelfragen recht umfangreich. Trotzdem gab es eine **überdurchschnittlich hohe Rücklaufquote von mehr als 40%**. Mit dem Befragungsergebnis haben wir dadurch einen repräsentativen und aussagekräftigen Meinungsquerschnitt erhalten.

Im Vergleich mit den Ergebnissen früherer Befragungen können wir Trends ablesen, die wir in unsere Unternehmensstrategie einfließen lassen.

Bei jeder Befragung werden auch aktuelle Themen aufgegriffen. Dieses Mal stand das Thema „Digitalisierung“ im Fokus. Die Ergebnisse lieferten uns wichtige Informationen über den aktuellen Stellenwert des Themas bei unseren Mietern in Bezug auf ihre Wohnung.

Der **Mieterrat und die Mieterbeiräte** wurden sowohl bei der Erstellung des Fragebogens **einbezogen**, als auch über die Ergebnisse der Befragung umfassend informiert.



Themen der Mieterumfrage:

- ▶ Wohnbedarf Bestand
- ▶ Flächenverhältnisse für die Zukunft
- ▶ allgemeine Kundenzufriedenheit
- ▶ technische Instandhaltung/Erneuerungsarbeiten in den Wohnungen und Wohnhäusern
- ▶ Sauberkeit in den Quartieren, Wohnhaus und Wohnumfeld (Hauswartleistungen)
- ▶ Elektromobilität
- ▶ Nachbarschaften
- ▶ Sicherheit
- ▶ Demografie
- ▶ Beurteilung des Vermieters/Auffälligkeiten
- ▶ Umzugsabsichten

Weitere Ergebnisse im Detail:

- ▶ Das Durchschnittsalter unserer Mieter liegt bei 53 Jahren
- ▶ 1,8 Personen leben durchschnittlich in unseren Wohnungen (82 % 1–2 Personen, 11 % 3 Personen)
- ▶ Über 14 Jahre Ø-Wohndauer, sogar 27 % über 20 Jahre
- ▶ 67 % der Mieter sind sehr zufrieden/eher zufrieden mit ihrer Wohnung
Hauptgründe für Unzufriedenheit: Lärmbelästigung, Kritik an Fenstern/Jalousien und Badezimmer, Kritik an Nachbarn/Wohnumfeld: jeweils 4 %
- ▶ 74 % der Mieter sind mit dem Wohnumfeld sehr zufrieden/zufrieden
Verbesserungsbedarf im Wohnumfeld v. a. bei der Sauberkeit der Grünanlagen und der Müllstandplätze sowie bei der Beleuchtung von Wegen/Höfen
- ▶ 59 % bzw. 57 % empfinden die Arbeit von Mieterbeiräten bzw. vom Mieterrat als sehr wichtig/wichtig
- ▶ 16 % haben an der Wahl zu Mieterbeiräten teilgenommen
- ▶ 11 % haben an der Wahl zum Mieterrat teilgenommen



Der **Bekanntheitsgrad** der Soziale Personenbetreuung Hilfe im Alltag – **SOPHIA hat zugenommen**. Hier haben wir in den letzten Jahren viel Kraft und Mühen aufgewendet, um unseren Mietern Unterstützungsangebote und eine professionelle Hilfe z. B. bei Mietschulden oder anderen sozialen Schwierigkeiten anbieten zu können. Darüber hinaus wurde ein Nachbarschaftszentrum in Lichtenrade eröffnet, welches von der SOPHIA sehr erfolgreich betreut wird. Die Resonanz der Mieter zu diesen Dienstleistungen ist durchweg sehr positiv. Auch die Angebote, die für ältere Mieter gemacht werden, sind wichtig, wenn man die demografische Entwicklung verfolgt.

V.l.n.r.: Heidrun Nickel (Ehrenamtliche), Michael Goletzke (Ehrenamtlicher und Maler des Logos), Gabi Goletzke (Ehrenamtliche), Katrin Sobczynski, Tobias Mette, Niels Dettmer (Ehrenamtlicher), Gina Goletzke (Ehrenamtliche), Melanie Rosliwek-Hollering



Eröffnung: Nachbarschaftstreff John-Locke.

Seit 2013 wurden in der Lichtenrader John-Locke-Siedlung weit über 1.400 Wohnungen umfassend saniert und auf einen modernen Standard gebracht. Das trotz der noch andauernden Arbeiten in der Siedlung nicht mehr benötigte **Waschhaus** wurde **zu** einem **Nachbarschaftstreff umgebaut**. Es ist nach seiner feierlichen Eröffnung am 28. August 2019 zu einem attraktiven Anlaufpunkt für die Nachbarschaft geworden – mit Programmangeboten für Groß, Klein, Jung und Alt. Die ehrenamtlichen Mitarbeiter und die Offenheit für neue Ideen, Vorschläge und Wünsche stehen für **gelebte Partizipation** in der John-Locke-Siedlung.

Das Logo an der Hauswand ist ein Unikat. Einer der ehrenamtlichen Helfer hat sich auf eine besondere Art eingebracht: Michael Goletzke ist freier Künstler und hat das Logo des Nachbarschaftstreffs an der Hauswand verwirklicht.

Im Auftrag der STADT UND LAND betreibt das Tochterunternehmen SOPHIA Berlin GmbH den neuen Nachbarschaftstreff und kann dabei auf langjährige Erfahrungen bauen.

DNK [7 Kontrolle] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [10 Innovations- und Produktmanagement] [18 Gemeinwesen]

Ausgesuchte Projekte

Neue Software im Klagewesen: Vorreiter bei der Digitalisierung der Rechtsaktenbearbeitung.

Überfällige Zahlungen einfordern, ohne die Kundenzufriedenheit zu gefährden – dazu sind standardisierte Verfahren nötig, die flexibel genug sind, um besondere Anforderungen zu berücksichtigen.

Nach einjähriger Projektzeit haben wir hierfür unser Forderungsmanagement im Oktober 2019 auf die SAP®-Add in-Software „Serrala FS²Collections Forderungsmanagement“ umgestellt. Gleichzeitig erfüllen wir den Anspruch unserer IT-Strategie, **papierarm, mobil und automatisiert** zu agieren.

Die neue Software ersetzt die bisherige elektronische Schnittstelle zum zentralen Mahngericht für die Beantragung von Mahn- und Vollstreckungsbescheiden. Sie unterstützt die zukünftige digitale Ausrichtung des Klagewesens, z. B. durch die in die Bearbeitung integrierte Mandatierung unserer Mietschuldnerberaterinnen und -berater der Soziale Personenbetreuung Hilfe im Alltag – SOPHIA sowie die Schaffung der Voraussetzungen zur elektronischen Prozessführung bei den Amtsgerichten.

Alle **Arbeitsstände** und Verfahrensabläufe, aktuellen Kontostände und Rechtsakten bis hin zum Vollstreckungsbescheid sind auch **von unterwegs** in Echtzeit **mit dem Tablet** bei Terminen vor Gericht oder beim Schuldner **abrufbar**. Lästiges Aktenschleppen entfällt und Vertretungen lassen sich einfacher organisieren.

Bei der Einführung der neuen Software wurden unsere Mitarbeiter auch dazu befähigt, diese selbständig weiterzuentwickeln, bestehende Workflows anzupassen und neue Prozesse zu integrieren. Die projektbegleitende Softwareentwicklung führt dazu, dass wir das **erste Wohnungsunternehmen** sind, das alle immobilienwirtschaftlichen Verfahrensarten über eine SAP-integrierte Software in elektronischer Form abbilden kann.

CO₂-Kompensation. myclimate-Gold-Standard-Klimaschutzprojekt.



Im Rahmen des myclimate-Gold-Standard-Klimaschutzprojektes „Effiziente Kocher für Kenia“ haben wir im Berichtszeitraum wiederum einen **freiwilligen Beitrag zum Klimaschutz** geleistet. Durch den Bezug von KYOCERA Originaltonern und Systemen wurden 22,48 t CO₂ kompensiert.

Eingeführt. Windows 10 und Office 365 ProPlus.

Grundlage für den IT-Arbeitsplatz 4.0 bei der STADT UND LAND sind aktuelle Betriebssysteme und Anwendungen sowie die dafür erforderlichen IT-Netzwerkstrukturen, wie z. B. Windows 10, Office 365 ProPlus und WLAN mit 1 Gbit/s. Deshalb wurden im 2. Halbjahr 2019 unser **Netzwerk konzernweit** entsprechend **umgestellt** und die **Bandbreiten** in den Netzwerkstrukturen **verzehnfacht**. Dieser umfangreiche Eingriff in unsere Konzern-IT wurde sukzessive an allen Standorten durchgeführt. Das Ziel, alle Arbeitsplätze mobil und mit einer zeitgemäßen Hard- und Software auszustatten, wurde so erreicht. Dabei geht es um Schnelligkeit, Vereinfachung der Zusammenarbeit, zukünftiges Arbeiten in der Cloud (Public), Datensicherheit und Flexibilität.

Neue Kommunikationslösung. Skype for Business eingeführt.

Nach einer ca. zweijährigen Testphase und erfolgreich abgeschlossenen Pilotprojekten bei der WOBEGE und der Konzern-Geschäftsführung haben wir die Kommunikationssoftwarelösung Skype for Business im Konzern bis Ende 2019 eingeführt. Damit sind **Kommunikationsmöglichkeiten** wie u. a. das digitale Telefonieren, Chatten, gemeinsames Bearbeiten von Dokumenten sowie Audio- und Videokonferenzen **mit einer Vielzahl von Teilnehmern möglich**. Auch mobil mit den in den letzten Jahren eingeführten Tablet-PCs und Smartphones. Um gezielt Anwenderfragen beantworten und somit die breite Nutzung sicherzustellen, haben wir eine Arbeitsgruppe etabliert, in der alle Bereiche des Konzerns vertreten sind.



Fazit und Ausblick

Digitales Dokumentenmanagement: Optimierte Einladung zur WEG-Versammlung.

Verwalter vor riesigen Papierstapeln, Bergen von Umschlägen und Mappen gehören seit letztem Jahr bei der WOBEGE der Vergangenheit an. Im Berichtszeitraum haben wir einen wirtschaftlich sinnvollen und zeitgemäßen Weg etabliert, **Wirtschaftspläne, WEG-Abrechnungen inklusive Heizkostenabrechnung und Anschreiben digital zu erstellen**, alles nach Empfängern zu sortieren und im SAP-Archiv abzulegen. Das Anschreiben greift dabei sogar automatisch auf die Festlegungen zur Durchführung der Eigentümerversammlung zurück, die in der entsprechenden Teilungserklärung der WEG niedergelegt sind.

Das Projekt hat mit einem überschaubaren finanziellen Entwicklungsaufwand zu einer **deutlichen Entlastung in der WEG-Verwaltung** geführt; die frei gewordenen Zeitressourcen können wir nun in die weitere Verbesserung der Dienstleistungsqualität und in Wachstum investieren.

Kabelnetz-Modernisierung: Gigabit-Zeitalter eröffnet.

Im gesamten Wohnungsbestand haben wir in den letzten zwei Jahren gemeinsam mit Vodafone Kabel Deutschland unsere **Breitbandkabelnetze kostenfrei für alle Mieter modernisiert**. Die technische Umrüstung erfolgte unabhängig von einem individuellen Vertrag der Mieter mit dem Kabelanbieter. Der neue technische Standard bietet **zukunftsichere Übertragungsgeschwindigkeiten** mit bis zu einem Gigabit pro Sekunde. Die Mieter haben die Möglichkeit, die entsprechenden Angebote der Vodafone für Highspeedinternet zu buchen. IP-TV, Musik-Streaming, Online-Gaming, Homeoffice, surfen über WLAN auf Tablet und Smartphone – alle Online-Dienste können ohne Einbußen bei Geschwindigkeit oder Qualität parallel genutzt werden. Hierzu wurden in den Kellerräumen eine neue IT-Infrastruktur eingebaut und in allen Wohnungen die Anschlussdosen ausgetauscht.

Mitte 2019 war die STADT UND LAND **das erste städtische Wohnungsunternehmen** in Berlin, das über 90 % des gesamten Wohnungsbestands auf das Gigabit-Zeitalter vorbereitet hat.

Finanziell und strukturell gut aufgestellt, um die aktuellen Herausforderungen zu meistern, hat die STADT UND LAND die im ersten Bericht **angekündigten Optimierungsmaßnahmen** im Berichtszeitraum **umgesetzt**. Dazu zählen insbesondere die Einführung des Tools zur Cashpool und Liquiditätsvorschau (CuL) und die konzernweite digitale Inventurlösung mit RFID.

Auch für die nächsten beiden Jahre haben wir uns einiges vorgenommen:

- ▶ die Einführung eines **neuen Dokumenten-Management-Systems**, um den restlichen internen Papierdurchlauf digital zu gestalten. Dies betrifft auch die weitere Digitalisierung des Post- und Rechnungseingangs/-ausgangs und den Einsatz von Faksimileunterschriften
- ▶ die **Umstellung unseres SAP-System auf S/4 HANA**, um zukünftige Prozessanpassungen besser und schneller mit unserer IT zu unterstützen
- ▶ die Einführung der **digitalen Wohnungsabnahme in allen Servicebüros** inklusive der Schaffung von Schnittstellen zu den Versorgern zur Übermittlung von Zählerständen
- ▶ das **systematische Treffen von Vorkehrungen für unvorhersehbare Notsituationen** (wie z. B. Pandemie-Phasen)

Ein weiteres Zukunftsprojekt wird das **Pilotneubauvorhaben Nachhaltigkeit im Geschosswohnungsbau** sein.

Auf Basis der Gebäude- und Grundrissorganisation unseres TYPENHAUS^{plus} wollen wir auf einem Grundstück zwei baugleiche Geschosswohnungsgebäude unter Verwendung erprobter alter Materialien und Konzepte in Kombination mit innovativen Ansätzen errichten. Die Planung, der Bau und langfristig der Betrieb sollen durch **wissenschaftliche Institute begleitet, gemessen und bewertet** werden. Angedacht ist ein Gebäude im Ziegel-Holzbausystem analog des Berliner Mietshauses und ein reiner Holzbau. Ergänzt werden soll die Betrachtung im Betrieb nach Möglichkeit durch ein benachbartes Gebäude im herkömmlichen Standard.

Wir möchten dadurch herausfinden, ob sich die theoretischen Annahmen zur Nachhaltigkeit von ökologischen Bauelementen, zu Energieverbräuchen und Betriebskosten in der Praxis bewahrheiten. Und ob trotz ggf. höherer Errichtungskosten, ein wirtschaftlich konkurrenzfähiges Produkt erzeugt werden kann, das im Sinne von Klimaschutz, Energieeffizienz und Ressourcenschonung nachhaltig ist.

MIETER UND QUARTIERE

Wir

engagieren uns.

Aktiv

und vor Ort.

Wie bisher engagiert sich die STADT UND LAND auch in den kommenden Jahren als gesellschaftlicher Akteur für die Stadt- und Quartiersentwicklung. Durch die Unterstützung zahlreicher sozialer Vereine, Projekte und Initiativen werden die Wohnqualität und das nachbarschaftliche Miteinander gezielt gefördert.





Mieter und Quartiere

Wir engagieren uns. Aktiv und vor Ort.

Zusammenhalt stärken. Verantwortung übernehmen.

Als gesellschaftlicher Akteur für die Stadt- und Quartiersentwicklung unterstützen wir zahlreiche soziale Vereine, Projekte und Initiativen. Dies ist in unseren Leitlinien verankert und eine selbstverständliche Verpflichtung für die STADT UND LAND. Damit stellen wir uns aktiv, vielfältig und ausdauernd den sozialen Herausforderungen der heutigen Zeit – an Ort und Stelle.

In vielen Quartieren arbeiten wir sehr eng mit den Bezirksverwaltungen und dem jeweiligen Quartiersmanagement zusammen, z. B. in der High-Deck-Siedlung oder im Rollbergviertel, und fördern so die Stabilität der Quartiere, die Wohnqualität und das nachbarschaftliche Miteinander.

DNK-Kriterien und GdW-Kennzahlen der Nachhaltigkeitsdimension Mieter und Quartiere:

DNK

- [3 Ziele]
- [6 Regeln und Prozesse]
- [7 Kontrolle]
- [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]
- [10 Innovations- und Produktmanagement]
- [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen]
- [15 Chancengerechtigkeit]
- [17 Menschenrechte]
- [18 Gemeinwesen]

GdW-Arbeitshilfe 73

Quartiersbezogener Marktanteil	[QM 1]
Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften	[QM 2]
Soziale Kooperationen	[QM 4]
Anteil barrierefreie Wohnungen im Bestand	[BM 10]

Wir sind da. Für Mieter, Hilfsbedürftige und unsere Quartiere.

Mit unseren Mietern pflegen wir eine offene Kommunikation. Über Modernisierung, Sanierung, Neubau und alle anderen für sie wichtigen Vorhaben informieren wir sie laufend, persönlich und mit einem guten Medienmix. Wir sind erreichbar, beraten und unterstützen in Problemsituationen.

Hilfe für Hilfsbedürftige und füreinander da zu sein, hat einen hohen Stellenwert für uns. Die demografische Entwicklung macht auch vor unseren Haustüren nicht halt: Die Anzahl der Senioren in unserer Mieterschaft ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Es ist für uns selbstverständlich, diese Menschen, die zumeist zu unseren treuesten und langjährigsten Mietern zählen, zu unterstützen, wo wir können.

Den Zusammenhalt und das Miteinander der Mieter in unseren Quartieren fördern wir mit unseren Sponsorings und Spenden. Schwerpunkte sind Projekte, Initiativen und soziale oder mildtätige Vereine, die durch ihr Engagement die Nachbarschaften in unseren Quartieren fördern und stabilisieren.

Die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen unterstützen wir mit unserem Engagement für Mieter, Hilfsbedürftige und unsere Quartiere.



Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern



Inklusive, gerechte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten des lebenslangen Lernens für alle fördern



Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen





Ausgesuchte Daten und Fakten

Manpower für unsere Mieter

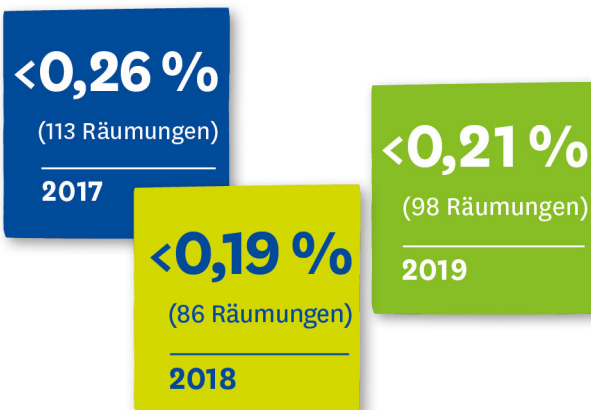
7 Servicebüros
115 Servicemitarbeiter

Hier erhalten unsere Mieter Beratung und Unterstützung rund ums Mieten und Wohnen.

Angaben inklusive WOBEGE

Weniger Räumungen:
 Eine simple Maßnahme zeigt große Wirkung.

Die Einführung der Mietschuldenberatung führt zu einem deutlichen Rückgang von Räumungen. Räumungen relativ zur Zahl der Wohnungen:



165 Hauswarte
 inklusive der gewerblichen Mitarbeiter: 181

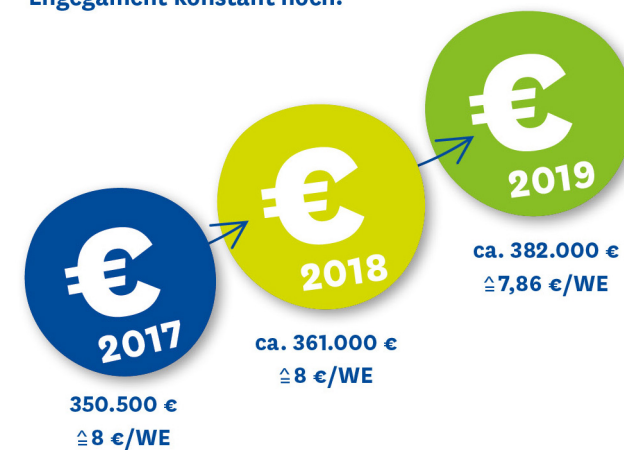
Rundumversorgung vor Ort: Von der Objektbetreuung über die Gebäudereinigung bis zur Grünpflege.

Gepüft ✓

Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften

GdW [QM 2]

Verantwortung für unsere Quartiere. Seit Jahren halten wir unser finanzielles Engagement konstant hoch.



Quartiersbezogener Marktanteil

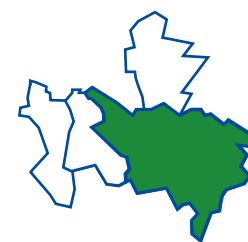
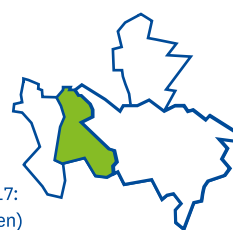
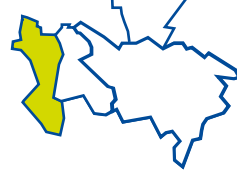
GdW [QM 1]

Tempelhof-Schöneberg
 2017*: 3,4 % (6.234 Whg.)
 2018: 3,8 % (6.962 Whg.)
 2019: 3,9 % (7.096 Whg.)

Neukölln
 2017: 5,1 % (8.355 Whg.)
 2018: 5,1 % (8.383 Whg.)
 2019: 5,2 % (8.522 Whg.)

Treptow-Köpenick
 2017: 8,2 % (11.324 Whg.)
 2018: 8,2 % (11.545 Whg.)
 2019: 9,6 % (13.835 Whg.)

Marzahn-Hellersdorf
 2017**: 11,8 % (16.090 Whg.)
 2018: 11,8 % (16.091 Whg.)
 2019: 12,2 % (16.756 Whg.)



* Abweichung zum Nachhaltigkeitsbericht 2017: Charlottenburg-Wilmersdorf (171 Wohnungen) und Steglitz-Zehlendorf (727 Wohnungen) nicht mehr enthalten.

** Abweichung zum Nachhaltigkeitsbericht 2017: Lichtenberg (147 Wohnungen) nicht mehr enthalten.

Hinzu kommen Wohnungen in Steglitz-Zehlendorf (1.010), Lichtenberg (254), Charlottenburg-Wilmersdorf (171) und kleinere Bestände in Mitte und Reinickendorf sowie 933 Wohnungen im Land Brandenburg (vgl. S. 9), für die kein Marktanteil berechnet wurde.

Besondere Projekte

Unser kulturelles Engagement.

Etablierte Events.

Inzwischen 8. Festival der STADT UND LAND-RIESENDRACHEN

Bereits eine feste Größe unter Berlins Events.

Hellersdorfer Balkonkino

Beliebte Tradition für Mieter und Besucher.

BeVoice –

„Dimension Neukölln“ (2019 in Neukölln)

„Unendliches Neukölln“ (2018 in Neukölln)

„Oxidation“ (2019 in Tempelhof)

„Chaos“ (2018 in Tempelhof)

Musiktheater, Performance, Wissenschaft.



Festival der Riesendracen: Besucherrekorde bei freiem Eintritt.

Das Festival der STADT UND LAND-RIESENDRACHEN ist mittlerweile mit über 100.000 Besuchern an einem Tag jährlich eine feste Größe unter Berlins Events.

Das Tempelhofer Feld: ein Stück offener Himmel in der dicht bebauten Hauptstadt und der ewige Traum des Menschen vom Fliegen. Hier hat in den letzten beiden Jahren bereits zum 7. bzw. 8. Mal unser Festival der RIESENDRACHEN stattgefunden. Rund 80 Drachenflieger aus Berlin, dem Umland, dem Bundesgebiet sowie aus ganz Europa zauberten wie in jedem Spätsommer mit vielen hundert Drachen ein farbenprächtiges Bild an den Himmel. Superhelden schwebten neben großen und kleinen Tieren, Fabelwesen und Fantasiegebilden.

Die Besucher bekamen viele Vorführungen mit Lenk- und Großdrachen oder Ein- und Zweileinern zu sehen. Welt- und Europameister waren am Start und zeigten ihr Können.

Hellersdorfer Balkonkino: Beliebte Tradition für Mieter und Besucher.

Bereits seit 25 Jahren erfreut sich das sommerliche Balkonkino der STADT UND LAND in Hellersdorf größter Beliebtheit. Nicht nur unter den Anwohnern, für die es ohnehin nicht nur um das Filmgucken geht. Sondern auch darum, als Nachbarn bei Livemusik, Speisen und Getränken, die auch selbst mitgebracht werden können, zusammen zu kommen. Taneinlagen inklusive.

Die unmittelbaren Anwohner können das Geschehen tatsächlich vom Balkon aus verfolgen. Die meisten Besucher

BeVoice – Oxidation: Chemie wird zu Theater. Berliner Schüler werden zu Tänzern.

Seit Gründung im Jahr 2011 unterstützt die STADT UND LAND finanziell und organisatorisch das Bildungs- und Musikprojekt BeVoice! von René M. Broeders.

Seither erarbeiten jedes Jahr Schüler wechselnder Neuköllner Schulen unter der professionellen Anleitung von gleichaltrigen Jugendlichen eines Musikgymnasiums aus Rotterdam im Rahmen einer Projektwoche ein Tanztheaterstück zu einem naturwissenschaftlichen Thema. Sie texten und komponieren Lieder, studieren Tanzchoreografien ein und üben Gesang. Das Besondere: Die jungen niederländischen Gäste kommen von speziellen Tanz- und Musikschulen, an denen sie zu internationalen Profis ausgebildet werden.

Das Festival ist gleichzeitig auch eines der größten, wenn nicht das größte, Familienfest(e) der Region. Alle großen und kleinen Besucher können bei freiem Eintritt ihre eigenen Drachen mitbringen, unter fachkundiger Anleitung selber basteln und fliegen lassen oder Vergnügen auf Hüpfburgen, im Riesenlabyrinth aus Drachenstoff oder beim Kinderschminken finden. Auch eine Drachenschule ist vor Ort und ein abwechslungsreiches Bühnenprogramm mit Live-Musik begleitet die Veranstaltung.

Die Schirmherrschaft für das STADT UND LAND-Festival der RIESENDRACHEN hatte erneut der Regierende Bürgermeister von Berlin, Michael Müller.

Als Veranstalter des Festivals lädt die STADT UND LAND nicht nur ihre rund 100.000 Mieter ein, sondern auch alle Berlinerinnen und Berliner sowie Gäste der Stadt. Für das Festival der RIESENDRACHEN werden rund 200.000 m² des Tempelhofer Feldes genutzt.

bringen sich allerdings Klapstuhl und Picknickkorb mit und genießen das fast mediterrane Geschehen auf dem Cecilienplatz.

Der Erfolg des Balkonkinos hat uns dazu veranlasst, auch das Freiluftkino im Neuköllner Körnerpark zu unterstützen, bei dem das Publikum sogar über die Filmauswahl abstimmen kann. Auch hier ist der Eintritt frei und Spenden sind willkommen.

Ihre Energie ist das Geheimnis von BeVoice und bringt die Berliner Jugendlichen dazu, in kürzester Zeit über sich hinauszuwachsen: Sie lernen, entfalten Kreativität, entdecken Talente und gewinnen Selbstvertrauen. Zum Abschluss finden drei Aufführungen vor größerem Publikum im Schloss Britz statt.

Unter Schirmherrschaft von Bundesfamilienministerin Dr. Franziska Giffey brachten 2018 die über 100 Schülerinnen und Schüler der Walter-Gropius-Schule, der Kepler-Schule und der Albert-Einstein-Oberschule zusammen mit rund zwanzig Gleichaltrigen aus den Niederlanden eine professionelle Performance zum Thema „Unendliches Neukölln!“ auf die Bühne. →

Besondere Projekte

BeVoice



→ Im Jahr 2019 lautete der Titel des Tanz-, Theater- und Musikprojekts „Dimension Neukölln!“ und zeigte die vielen unterschiedlichen Dimensionen Neuköllns: die Menschen, das Leben, die Energie, die Größe, aber auch die Herausforderungen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer kamen von der Röntgen-Schule, dem Ernst-Abbe-Gymnasium, der Walter-Gropius-Schule und dem Albert-Einstein-Gymnasium.

BeVoice: 2018 und 2019 auch in Tempelhof.

Erprobt in Neukölln, hat die STADT UND LAND im Berichtszeitraum zwei Projekte auch nach Tempelhof geholt: Im November 2018 fand nach zweijähriger Vorbereitungszeit erstmals eine weitere Aufführung des Stücks „Chaos“ aus 2017 in einer Lagerhalle der Firma Schindler in Mariendorf (Tempelhof-Schöneberg) statt. Die Premiere und die zweite Vorstellung wurden jeweils von mehr als 250 Gästen besucht.

Auf diese erfolgreiche Premiere folgten im Jahr 2019 im historischen Hangar 1 des ehemaligen Flughafens Tempelhof zwei weitere Aufführungen mit jeweils mehr als 300 Gästen. Schülerinnen und Schüler aus Tempelhof brachten das Thema „Schönheit des Zerfalls“ auf die Bühne: Oxidation. Zum 30. Jahrestag stand diese Aufführung ganz im Zeichen des Jubiläums des Berliner Mauerfalls und setzte sich mit dem Thema Altern und mit älteren Menschen auseinander. Die Jugendlichen integrierten diesmal auch Senioren, die nicht nur in Person der 96-jährigen Berliner Schauspielerinnen Ruth Bickelhaupt zeigten, dass man auch im hohen Alter noch wunderbar tanzen kann. BeVoice wurde 2017 mit dem BBU-ZukunftsAward ausgezeichnet und 2018 im Wettbewerb „Mein gutes Beispiel“ der Bertelsmann-Stiftung für den Sonderpreis „Demokratie stärken – Toleranz leben“ für die Short-List nominiert. Durch die Kooperation mit der STADT UND LAND konnten weitere Unternehmen aus der Region als Sponsoren für das Projekt gewonnen werden.

DNK [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]

[15 Chancengerechtigkeit] [18 Gemeinwesen]

Sie sind da.

Unsere Mieterbeiräte.



Engagierte Bewohner:

Der Mieterbeirat des Quartiers kümmert sich um die Sorgen der Mieter und bringt seine Ideen ein.

Gutes Recht für unsere Mieter: Die Mitsprache.

Der **Mieterrat** ist ein **entscheidungsrelevantes Beteiligungsgremium** auf Unternehmensebene und wird entsprechend in die Unternehmensplanung einbezogen (siehe Seite 67). Die **Mieterbeiräte**, die aus dem Kreis der Mieter gewählt werden, sind hingegen Ansprechpartner und **Interessenvertreter auf Quartiersebene**. Ein Mieterbeirat besteht gemäß Satzung aus mindestens drei bis maximal fünf ehrenamtlichen Mietern und wird für die Dauer von fünf Jahren gewählt. Volljährige Hauptmieter, die uneingeschränkt geschäftsfähig sind, seit mindestens zwölf Monaten im Wohnviertel wohnen und regelmäßig ihre mietvertraglichen Pflichten erfüllen, können kandidieren.

Rund **51 Mieter engagieren sich** derzeit **in Mieterbeiräten** für die Pflege des partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen Mietern und Vermietern.

Neue Leitlinien. Stärkeres Gewicht.

Im Mai 2018 verabschiedeten die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen **neue Leitlinien** für die Zusammenarbeit mit den Mieterbeiräten. Seitdem haben diese ein stärkeres Gewicht und erfahren eine bessere Unterstützung (siehe Seite 33).

Die **STADT UND LAND**, der **Mieterrat** und die **Mieterbeiräte** tauschten sich in der Folgezeit bereits über **wichtige Unternehmensentscheidungen** aus. Ein Beispiel war die Modernisierung und Dachgeschossaufstockung in der John-Locke-Siedlung in Lichtenrade. Eine gemeinsame Exkursion wurde organisiert, um sich ein Bild über den Fortschritt der Sanierungsmaßnahmen und das dort etablierte Angebot für Senioren machen zu können. Anfang des Jahres 2019 fand eine Veranstaltung für die Mietervertreter zum Thema „Betriebskostenabrechnungen“ statt. Auch in der „AG zur Überarbeitung der Musterwahlsatzung für Mieterbeiräte“, die von der Anstalt des öffentlichen Rechts (AÖR) Wohnraumversorgung Berlin etabliert wurde, leisteten die beiden Vertreter der Mieterbeiräte und des Mieterrates der STADT UND LAND zusammen mit Unternehmensvertretern der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften einen wichtigen Beitrag. →

Sie sind da.

Unsere Mieterbeiräte.

Wir unterstützen. Mit Raum, Zeit und Geld.

→ Die **STADT UND LAND unterstützt die Beiräte** durch mietfreie Räumlichkeiten für deren Arbeit und regelmäßige Informationstouren durch den Bestand. Besonders engagiert sich seit 25 Jahren der **Hellersdorfer Grünklub**. Seine Mitglieder beobachten und bewerten den Pflegezustand insbesondere der Grünflächen und sorgen damit für eine gute Wohnqualität in den Quartieren. Sie bieten darüber hinaus seit rund zwei Jahren ein regelmäßiges Freizeitangebot an, das sich einer zunehmenden Beteiligung erfreut und den **Zusammenhalt der Mieterschaft** in Hellersdorf nachhaltig stärkt.

Neue und alte Mieterbeiräte gewählt.

Nach der Implementierung des Mieterrates in der STADT UND LAND im Jahr 2016 haben wir zur **Verstetigung der Mieterpartizipation** im Berichtszeitraum zwei Schwerpunkte gesetzt:

- ▶ **turnusmäßige Neuwahlen** von vorhandenen Mieterbeiräten in sechs Wohnquartieren (Rollberg, Wartheplatz, Heidekamp, Johannisthal, Alt-Tempelhof und Lankwitz)
- ▶ **erstmalige Wahl** eines Mieterbeiratsgremiums in den Wohnquartieren „Grabenviertel“ (2019) sowie im „Roten Viertel“ in Hellersdorf und im Plänterwald in Treptow (2018)

In den Treptower Wohnvierteln „Johannisthal-Süd“, „Obersee“ und „Adlershof“ wurde leider die in § 5 Nr. 1 der Satzung für Mieterbeiräte festgelegte Mindestanzahl von drei Kandidaten nicht erreicht, so dass die Voraussetzungen für eine Wahl und damit für die Bildung eines Mieterbeirates nicht vorlagen.

Mehr über die Durchführung einer Mieterbeiratswahl und die Aufgaben der Mieterbeiräte erfahren Sie in der aktuellen Satzung der Mieterbeiräte unter www.stadtundland.de/Service/Mieterbeiräte.



Drei Fragen.

Drei Antworten von

Dr. Franziska Giffey.

Dr. Franziska Giffey

Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend; ehem. Bezirksbürgermeisterin von Berlin Neukölln (2015 bis 2018)

Bis März 2018 waren Sie Bezirksbürgermeisterin von Berlin-Neukölln, seither sind Sie Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Welche Erkenntnisse zu sozial nachhaltiger Entwicklung nehmen Sie von der Lokalpolitik in die Bundespolitik mit?

„Als Bürgermeisterin habe ich mich an den Leitspruch gehalten: „Die Mutter der Kommunalpolitik ist die Anschauung vor Ort.“ Das beherzige ich auch als Bundesministerin. Es ist wichtig zu wissen, wo die ganz praktischen Probleme vor Ort sind. Nach Aktenlage zu entscheiden, reicht nicht. Deshalb mache ich weiterhin 500 Außentermine pro Jahr, bin in Kitas, Pflegeeinrichtungen, Frauenhäusern und bei Ehrenamtlichen unterwegs. Und danach handle ich dann auch. Ob das Handeln wirksam war, überprüft sich auch am besten beim Vor-Ort-Besuch. Da bekommt man ungefilterte Rückmeldung. In diesem Kreislauf entsteht nachhaltige Politik.“

Wie machen Sie sich auf der Bundesebene für sozial stabile und ausgewogene Quartiere stark?

„Stabilität entsteht da, wo Menschen gute Perspektiven haben. Das beginnt mit den Chancen für Kinder. Frühkindliche Bildung ist ein Schlüssel, damit es jedes Kind packt. Der Bund investiert mit dem Gute-KiTa-Gesetz so viel wie nie zuvor in diesem Bereich. Nachbarschaften werden auch durch ehrenamtliches Engagement geprägt, davon, dass sich Menschen gegenseitig helfen. Das unterstützen wir mit Programmen wie der „Engagierten Stadt“, „Menschen stärken Menschen“ oder auch dem Deutschen Engagementpreis. Um Freiwillige noch besser zu unterstützen, gründen wir die Deutsche Stiftung für Engagement und Ehrenamt. Sie soll Ansprechpartnerin für alle sein, die sich für die Gemeinschaft einbringen wollen.“

Welche Rolle spielen aus Ihrer Erfahrung Spenden- und Sponsoringmaßnahmen von Wohnungsunternehmen für die nachhaltige Entwicklung der Nachbarschaften?

„Gerade die kommunalen Wohnungsunternehmen sind besonders eng mit ihrer Stadt verbunden und kümmern sich an vielen Stellen auch um den sozialen Zusammenhalt. In den Bereichen Sport, Kultur oder Bildung gibt es viele gute Beispiele, wo die Wohnungsunternehmen Verantwortung übernehmen. Berlin ist eine Stadt für alle – und das soll sie auch bleiben. Solche Partnerschaften tun der Stadt gut.“

Wir sind da.

Für unsere Mieter.

Mit vier Servicebüros sind wir mitten in „unseren“ Kiezen vor Ort. Hier kennt man sich. Hier schätzt man sich. Und: Hier hilft man sich. Unsere Teams in den Servicebüros gehören zum Kiez und pflegen im besten Sinne lange, nachbarschaftliche Beziehungen. Sie sind die Manager unseres Bestands. Daher wissen wir schnell, wo Handlungsbedarf entsteht oder „der Schuh drückt“. Und können handeln.

Servicebüros: Hilfe vor Ort.



Unsere Mieter können ihre administrativen Fragen schnell und direkt am Empfang der Servicebüros klären. Individuelle Mieteranliegen, die mehr Zeit und Ruhe erfordern, können in Einzelterminen mit den zuständigen Mitarbeitern besprochen werden – auch außerhalb der Öffnungszeiten. In unseren Servicebüros bieten wir Informationen rund um das Wohnen und gezielte Beratungsleistungen für unsere Mieter. Das Spektrum ist weitreichend, vom Ratgeber „Richtig heizen und lüften“ bis zur Beratung zu Wohnberechtigungsscheinen oder Wohngeld.

Dieses Engagement kommt in unseren Kiezen gut an wie uns die 165 Hauswarte unserer Tochter STADT UND LAND FACILITY immer wieder bestätigen.

Soziale Härten vermeiden. Mietkürzung beantragen.

Lebensumstände können sich plötzlich ändern, das Geld kann knapp und die Miete dann schnell zu einer großen Belastung werden. Als kommunales Wohnungsunternehmen haben wir als Teil der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit dem Berliner Senat die Vereinbarung getroffen, einkommensschwache Haushalte bei der Mietzahlung zu unterstützen. Haushalte mit geringen Einkünften sollen maximal 30 % ihres Nettoeinkommens für die Nettokaltmiete, also die Gesamtmiete ohne Heiz- und Betriebskosten, aufwenden. Wird dieser Wert nachweislich überschritten, kann – Angemessenheit der Wohnfläche vorausgesetzt – die Miete auf schriftlichen Antrag hin für ein Jahr gesenkt werden.

Über die Härtefallregelungen hinaus hat die STADT UND LAND im Jahr 2019 Mietverzicht im sozialen Wohnungsbau in Höhe von über 7,6 Mio. Euro gewährt (2018: 7,8 Mio; 2017: 9 Mio).

Kappung und freiwillige Mietverzicht: Bewilligte Härtefallanträge.

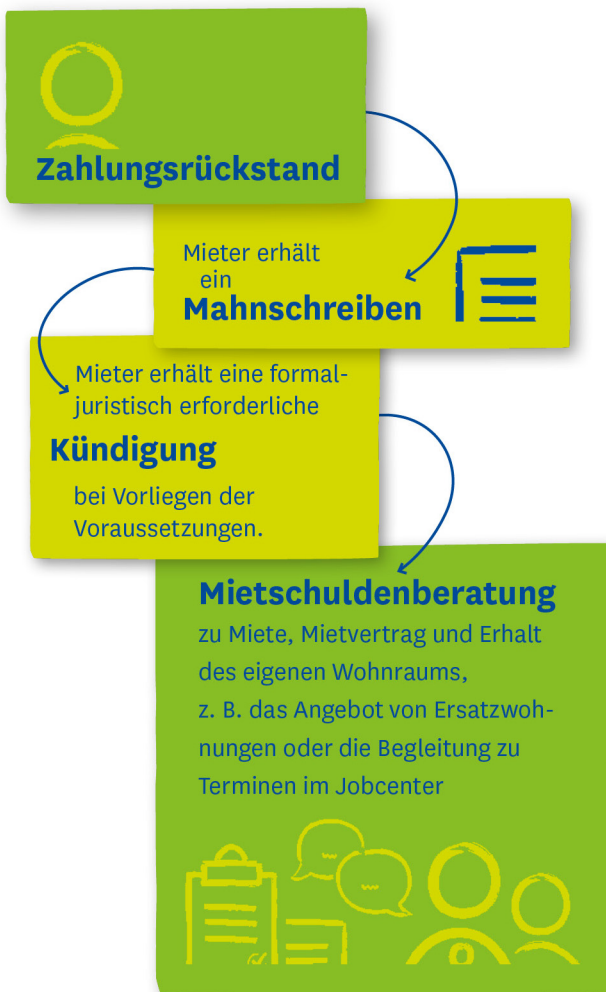
Zum Erhalt des Wohnraums wurden Härtefallanträge bzw. Anträge auf Erlass/Teilerlass von Mieten oder Mieterhöhungen gestellt, die im letzten Jahr in fast 81 % der Fälle positiv für die Mieterinnen und Mieter entschieden wurden, so dass der Wohnraum weiterhin finanzierbar blieb. Dies ist eine Steigerung von 6 % im Vergleich zum Jahr 2018 (2017: 92 %).

20 Härtefallanträge wurden in 2019 bei einer Überschreitung der Mietbelastungsquote ohne vorangegangene Mieterhöhung gestellt, wobei in 16 Fällen (80 %) die Miete entscheidend gesenkt wurde.

Zwangsräumungen versuchen wir, möglichst zu vermeiden, indem wir betroffenen Mieterinnen und Mietern neben einer Beratung zum Schuldenabbau auch Ersatzwohnräume anbieten.

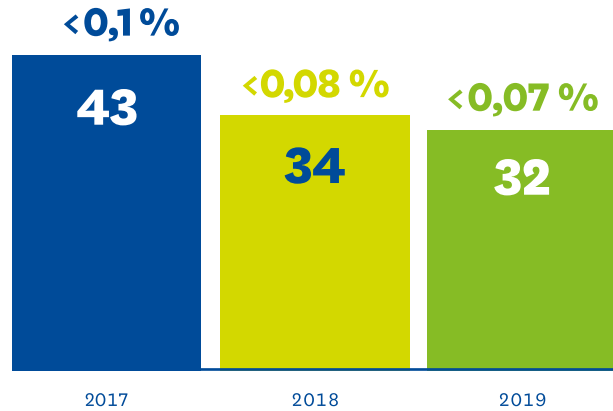
Positive Entwicklung. Dank Mietschuldenberatung.

„Wohnraum erhalten“ heißt für uns aber auch, **Kündigungen und Räumungen** aufgrund eines Zahlungsverzugs zu vermeiden. Denn Mietschulden führen letztendlich zur härtesten und teuersten Konsequenz für alle Beteiligten: zum Verlust des Zuhauses. Daher tun wir eine Menge dafür, dass unsere Mieter die Unterstützung bekommen, die sie in dieser Situation benötigen. Die geschulten **Mietschuldnerberater** unserer Tochtergesellschaft Soziale Personenbetreuung Hilfe im Alltag – SOPHIA und unser **Forderungsmanagement** setzen alle Hebel in Bewegung, um Mietern mit Zahlungsrückständen Auswege aus ihrer schwierigen Lage zu ermöglichen:

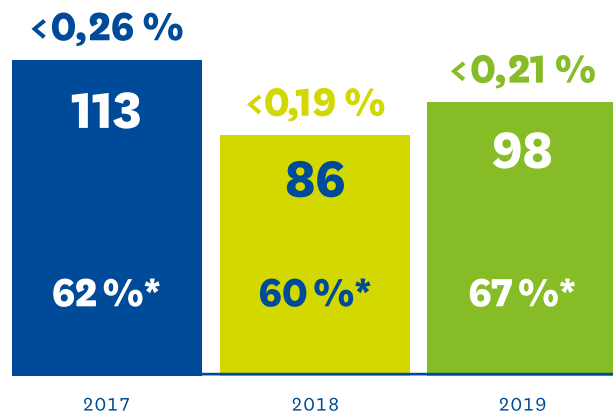


Unser Forderungsmanagement beinhaltet auch eine Kündigung. Aber nur dann, wenn die Konsequenzen klar werden, wirkt unsere Mietschuldenberatung besonders effektiv und es kann Unterstützung des Mieters durch Dritte, wie z. B. dem Jobcenter, eingeholt werden.

Räumungen (noch bewohnt)
in [%] bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand/Anzahl

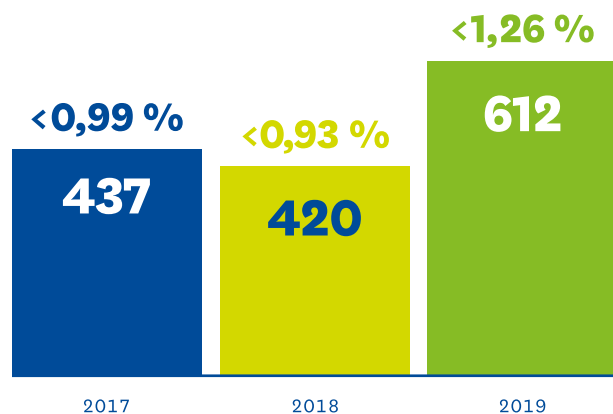


Räumungen (gesamt)
in [%] bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand/Anzahl



* bereits unbewohnt

Kündigungen aufgrund Zahlungsverzug
in [%] bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand/Anzahl



Von den insgesamt 612 Kündigungen im Jahr 2019 (2018: 420, 2017: 437) führten – nicht zuletzt aufgrund der Mietschuldenberatungen – nur noch 5,2 % (2018: 8,1 %, 2017: 9,8 %) zur tatsächlichen Durchsetzung von Zwangsräumungen noch bewohnter Wohnungen.

Im Vorfeld konnten Kündigungen in 28,5 % der Fälle (2018: 25,5 %) durch Vereinbarungen abgewendet werden.

Wir sind da.

Für Hilfsbedürftige.



Als städtische Wohnungsbaugesellschaft ist für uns die soziale Wohnraumversorgung eine Selbstverständlichkeit. Hier geht es um mehr als um das Bereitstellen von Wohnraum.

Unterstützung für Senioren. Persönlich und individuell.

Die STADT UND LAND bietet vielfältige Angebote für Senioren. Damit diese auch bei unseren Mietern ankommen, hat die STADT UND LAND bereits seit 2007 mit Sabine Wnuk eine **Seniorenbeauftragte**. Sie berät unsere Mieter zu altersgerechtem Wohnen und möglichen Veränderungen des Wohnraums. Sie stellt für unsere Mieter Kontakte zu Verbänden, Vereinen und sozialen Diensten her und sorgt für spürbare Unterstützung und Entlastung. Fällt der Haushalt zunehmend schwer, hilft ein Reinigungsservice. Wird die Körperpflege beschwerlich oder gar gefährlich, helfen oft schon Haltegriffe im Bad. Und wenn der Einkauf von Lebensmitteln nicht mehr möglich ist, muss das Essen geliefert werden. In vielen Fällen sind auch größere Umbauten der Wohnungen oder Umzüge in barrierearme Wohnanlagen erforderlich.

Unsere Seniorenservices im Überblick:

- ▶ Unterstützung bei der Beantragung eines Pflegegrades
- ▶ Beratung zum Wohnen im Alter und Hilfe im Alltag
- ▶ Familien- und Sozialberatung, z. B. Beratung zu Wohngeld oder Klärung von Ansprüchen
- ▶ Vermittlung von Dienstleistungen, z. B. Besuchs- und Begleitsdienste
- ▶ Weitervermittlung an Fachdienste
- ▶ Hilfen zur Alltagsbewältigung
- ▶ Hausbesuche mobil eingeschränkter Mieter
- ▶ Unterstützung im Umgang mit Behörden und Ämtern
- ▶ Hilfe bei der Beantwortung von offiziellen Schreiben

Auch im Alter: Am liebsten bei der STADT UND LAND zu Hause.

Sollte die Situation eintreten, dass ein Verbleib in der bisherigen Wohnung aus Alters- und Mobilitätsgründen nicht mehr möglich ist, bietet sich ein Umzug in **seniorenfreundliche Wohnanlagen, Senioren-Wohngemeinschaften** oder **betreute Wohnanlagen** der STADT UND LAND an.

Die Angebote der STADT UND LAND:

- ▶ 14 seniorenfreundliche Wohnanlagen mit insgesamt 1.527 Wohnungen in Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick, Altglienicke und Marzahn-Hellersdorf
 - ▶ Cecilie 1 und 2: Senioren-Wohngemeinschaften in Marzahn-Hellersdorf für insgesamt 18 Bewohner. Die ambulante Betreuung wird rund um die Uhr garantiert.
 - ▶ Barrierearme Wohnanlagen und Senioren-Nachbarschaften in Britz und Marzahn-Hellersdorf
 - ▶ Betreute Wohnanlagen in Marzahn-Hellersdorf
- In den letztgenannten Wohnanlagen bietet der **„Klub 74 Nachbarschaftszentrum Hellersdorf e. V.“** vielseitige Angebote für Senioren: Kaffeemittage, Sport und Spiele sowie Beratungen, z. B. durch Soziale Personenbetreuung Hilfe im Alltag – SOPHIA oder die Pflegestützpunkte. Auch die Vernetzung mit anderen, im Bezirk schon vorhandenen Angeboten ist sehr attraktiv. Beliebt sind Kleinbustouren und Ausflüge mit der Wandergruppe „Die Unentwegten“ des Klub 74. Besonders hilfreich sind ambulante Pflegedienstleistungen, Mittagessenbelieferung und andere Hilfsangebote, die das Leben schöner und leichter machen.

SOPHIA: Soziale Personenbetreuung. Hilfe im Alter.

Mit SOPHIA ermöglicht die STADT UND LAND vielen hilfsbedürftigen Bewohnern ein selbstbestimmtes Wohnen im eigenen Zuhause. **SOPHIA ist 24 Stunden aktiv, Tag für Tag.** Dazu nutzt SOPHIA das Engagement ehrenamtlicher Mitarbeiter und moderne Kommunikationsmittel.

Mit SOPHIA haben hilfsbedürftige Bewohner jederzeit Kontakt zu Menschen, die ihnen helfen. Die Mitarbeiter von SOPHIA sind wichtige, manchmal sogar die einzigen Gesprächspartner für die Betroffenen. Ihre Leistungen sind Hilfestellungen im Alltag: Sie organisieren Einkaufshilfen, Pflegekräfte oder Handwerker. Auch den Betreuungsgrad können die Bewohner aus vier Paketen selbst auswählen.

Wir sind da.

Für Hilfsbedürftige.

Senioren voller Energie: Der MoRo Seniorenwohnanlagen e. V. in der Rollbergstraße.

Die Erfolgsgeschichte von MoRo ist eng mit unserer Mieterin Sylvia-Fee Wadehn verbunden. Sie lebt in unserem Seniorenwohnhaus Rollberg und wurde unmittelbar nach ihrem Einzug im Jahr 2011 aktiv. So entstand aus einer Mietergemeinschaft 2015 ein **gemeinnütziger Verein**, der längst **Vorbild für nachbarschaftliches Engagement** ist. Drei Schwerpunkte hat sich der Verein im Reuter- und Rollbergkiez gesetzt:

1. Praktische und vorrangig kostenfreie Hilfe für Senioren im Alltag zu bieten
2. Gemeinsam schöne Zeit zu verbringen, z. B. mit Klönen, Kochen, Sport oder Spielen
3. Die Rolle der Senioren in der Gesellschaft zu stärken

AOK Nordost bezuschusst Umbauten: Für ein selbstbestimmtes Leben im gewohnten Zuhause.

Gemeinsam mit der AOK Nordost unterstützen wir Mieter, deren Wohnungen barrierefrei umgebaut werden müssen. Für unsere Mieter hat das einen enormen Vorteil: Auch mit der körperlichen Einschränkung oder Pflegebedürftigkeit **bleibt die Wohnung das vertraute Zuhause**. Bei Umbauten mit Zuschüssen der AOK Nordost entstehen keine Rückbauverpflichtungen. Auf Dauer wird daher auch für die Zukunft die **Anzahl der barrierearmen und barrierefreien Wohnungen erhöht** und immer mehr Menschen können auch mit Handicaps ein selbstbestimmtes Leben in ihren eigenen vier Wänden führen.

Mit dieser Initiative reagiert die STADT UND LAND auch auf die **demografische Entwicklung**. Mit zunehmender Anzahl älterer Menschen verändern sich auch die Anforderungen an Wohnraum, z. B. in Form von Barrierefreiheit und Platz für betreuende Pflegekräfte.

Auch in Zukunft wird der BBU, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., die weitere Umsetzung beratend begleiten.



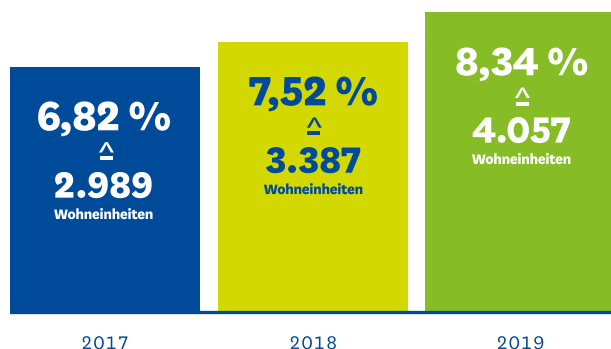
Das Team des MoRo-Seniorenwohnanlagen e. V.

Mit Unterstützung der STADT UND LAND ist MoRo heute über die Bezirksgrenzen hinweg **an vier Standorten** in unseren Seniorenwohnanlagen **aktiv**:

- ▶ Rollbergkiez (Rollbergstraße 21-29/Morusstraße 1 mit 108 Wohnungen), mit Begegnungsstätte
- ▶ Reuterkiez (Reuterstr. 42/Pflügerstraße 12/Friedelstraße 21 mit 52 Wohnungen), mit Begegnungsstätte
- ▶ High-Deck-Siedlung (Heinrich-Schlussus-Straße 8-12 mit 214 Wohnungen), mit Büro und Begleitservice
- ▶ Wohnanlage Sterndamm124/126 (mit 94 Mieteinheiten)

Anteil barrierefreie Wohnungen

GdW [BM 10]



Menschen fliehen aus ihrer Heimat. Und werden unsere Nachbarn.



Modulare Unterkünfte für Geflüchtete
in der Späthstraße, Ecke Chris-Gueffroy-Allee

Das erste Lebensumfeld für Geflüchtete ist ihre Unterkunft. Eine **gute Unterbringung und Versorgung** mit sozialer Betreuung und Teilhabe am gemeinschaftlichen Leben, ist die **Basis für** eine gelingende **Integration**.

Gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, den anderen städtischen Wohnungsbau-gesellschaften, der Berliner Gesellschaft zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften (BEFU) und dem Evangelischen Friedhofsverband ist deshalb auch die STADT UND LAND zur **schnellen Bereitstellung** von Wohnungen verpflichtet.

Nachnutzung durch hochwertiges Bauen.

Mit Blick auf die zukünftige Nutzung der Unterkünfte haben wir uns für den Bau **qualitativ hochwertiger Gebäude** aus vorgefertigten Modulen entschieden. Durch die modulare Bauweise benötigen wir von der **Planung bis zur Fertigstellung** nur ca. **46 Wochen**.

Unser 2019 eröffneter Neubau in der Späthstraße, Ecke Chris-Gueffroy-Allee bietet in 78 Wohnungen Platz für bis zu 310 Menschen und ist für mindestens drei Jahre an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten vermietet. Eine zweimal dreijährige Verlängerung des Vertrags ist optional möglich. In der Nachnutzung stehen diese Wohnungen dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung und schaffen Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen, z. B. Studenten oder einkommensschwache Familien. Bei unserem sozialen Engagement pflegen wir eine offene und verlässliche **Zusammenarbeit mit den Trägern, die in unseren Kiezen**

Soziale Kooperationen: Unsere Partner in den Kiezen.

GdW [QM 4]

(betreutes) Wohnen

- ▶ ADV gGmbH
- ▶ Casa nostra Integrative Hilfen e. V.
- ▶ Diakonie e. V.
- ▶ EJF gemeinnützige AG
- ▶ Fairwattungsges. mbH
- ▶ JaKuS gGmbH
- ▶ Lebenshilfe gGmbH
- ▶ Navitas gGmbH
- ▶ Neue Chance gGmbH
- ▶ Ostkreuz City gGmbH
- ▶ Verein für Berliner Stadtmission ev. Kirche

Flüchtlinge, Mutter-Kind,

Familien

- ▶ Die Johanniter e. V.
- ▶ EJF gemeinnützige AG
- ▶ FrauSuchtZukunft e. V.
- ▶ Junge Mütter und Väter e. V.
- ▶ Kinder u. Jugendverbund/ KJSH- Stiftung
- ▶ Neue Chance gGmbH
- ▶ Leben Lernen e. V.

Hilfe und Unterstützung

- ▶ Albatros gGmbH
- ▶ Aktion 70 Jugendhilfe im Verbund e. V.
- ▶ A-Z Hilfen Berlin gGmbH
- ▶ gebewo Wohnungsnotfallhilfe gGmbH
- ▶ JGH Berlin gGmbH
- ▶ Jugendwohnen im Kiez e. V.
- ▶ MoRo Seniorenwohnanlagen e. V.
- ▶ Neue Wege e. V.
- ▶ Soziale Personenbetreuung Hilfe im Alltag – SOPHIA
- ▶ Stiftung Unionhilfswerk
- ▶ ubs e. V.
- ▶ Via Verbund GmbH
- ▶ Wetek Berlin gGmbH

Sonstige

- ▶ 1. FC Union
- ▶ Offene Bildung Umwelt Kultur Förderverein

aktiv sind. Gemeinsam engagieren wir uns, um das Leben in den Kiezen auf Dauer zu erleichtern und zu verbessern. Meist stellen wir den Trägern **günstigen oder kostenfreien Wohn- bzw. Wirkungsraum** zur Verfügung. Die STADT UND LAND unterstützt u. a. Vereine und Institutionen, die sich um die folgenden Bereiche kümmern:

- ▶ Betreutes Jugendwohnen
- ▶ Betreutes Wohnen für Schwangere und junge Mütter und Väter
- ▶ Familienförderung
- ▶ Wohnungslosenhilfe
- ▶ Seniorenhilfe (Gemeinschaftsraum)
- ▶ Wohnangebote für Senioren und Behinderte
- ▶ Nachwuchssportler
- ▶ Soziale und gesundheitliche Dienstleistungen
- ▶ Minderjährige Flüchtlinge

DNK [7 Kontrolle] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [10 Innovations- und Produktmanagement] [15 Chancengerechtigkeit] [18 Gemeinwesen]

Wir sind da.

Für Hilfsbedürftige.

Für die STADT UND LAND ist Corporate-Citizenship eine Selbstverständlichkeit. Als städtisches Unternehmen leisten wir einen substanziellen Beitrag zur Entwicklung der Standorte und zu deren sozialer Stabilität. Mit unserer Stadtteilarbeit erhöhen wir die Wohnqualität und fördern das nachbarschaftliche Miteinander.

Förderung kreativ: Und am Ende nur Gewinner.

Die STADT UND LAND unterstützt drei Stiftungen, die sich im lokalen Konzernschwerpunkt Neukölln um die Förderung des Sports, der Jugendarbeit und der Kultur kümmern. Statt direkter Geldzuwendungen haben wir mit den Stiftungen Schuldscheindarlehen über rund 1,6 Mio. Euro vereinbart, da Stiftungen ihren Zweck nur aus Erträgen und nicht aus der Substanz fördern können.

► Vorteil für die Stiftungen

Die STADT UND LAND zahlt einen höheren Zinssatz. Damit steht den Stiftungen mehr Geld für ihre Förderzwecke zur Verfügung.

► Vorteil für die STADT UND LAND

Die Stiftungen verzichten im Gegenzug auf Sicherheiten und fördern Projekte, die den Wohnstandort stärken.

Bürgerschaftliches Engagement. Im Selbstverständnis verankert.

Wir konzentrieren uns auf Sponsorings und Spenden in drei großen Förderbereichen. Für unsere Quartiere sind wesentlich:

- Bildung
- Integration, Soziales und Nachbarschaft
- Sport und Kultur

Die Leitlinien und Regeln unseres Kriterienkatalogs zur Vergabe von Fördermitteln bieten einen langfristig stabilen Entscheidungsrahmen, fördern die Objektivierung von Entscheidungen und erhöhen deren Transparenz. Anhand von acht Prüfkriterien wird jede Anfrage bewertet und gewichtet. Die Bewilligung erfolgt gemäß der Unternehmensrichtlinien nach dem Vier-Augen-Prinzip unter Berücksichtigung entsprechender Entscheidungskompetenzen.

Die wichtigsten Prüfkriterien der STADT UND LAND sind:

Relevanz – Wir unterstützen Institutionen, Ideen und Projekte aus unseren drei großen Förderbereichen.

Regionalität/Nähe – Wir fördern ausschließlich Zwecke, die aus der Hauptstadtregion kommen, in die Region fließen und den Quartieren und Nachbarschaften unserer Wohnbestände zu Gute kommen.

Imageadäquat – Die ausgewählten Förderzwecke müssen zu unseren Kernkompetenzen und unserem Leitbild passen.

Kontinuität – Für uns sind vorrangig Förderzwecke interessant, die ein dauerhaftes Engagement und gute Entwicklungschancen beinhalten.

Die Einhaltung der Leitlinien für Spenden, Sponsorings sowie Mitgliedschaften wird in regelmäßigen Abständen durch die Interne Revision geprüft. Zuletzt wurde im Sommer 2019 der Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 30.06.2019 ohne Beanstandungen testiert.

Besondere Projekte:

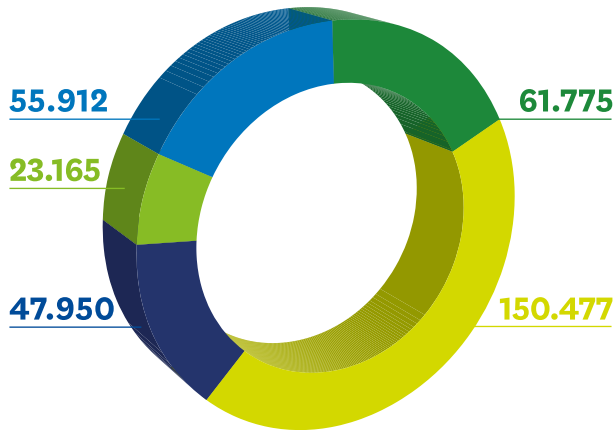
Mit Spenden haben wir 2018 und 2019 die 25. Frank Zander-Weihnachtsfeier für ca. 3.000 obdachlose und bedürftige Menschen im Hotel Estrel gefördert und vor Ort auch durch Arbeitsleistung unterstützt.

Seit vielen Jahren unterstützen wir den Förderverein zur Naturerziehung im Britzer Garten e.V., der regelmäßig Workshops für Kinder und Jugendliche durchführt, bei denen die jungen Menschen die Natur entdecken und erforschen können.

Im Jahr 2018 haben wir wie in früheren Jahren die Ehrung der „Rollberger Superschüler*in“ unterstützt. Hierbei werden Schülerinnen und Schüler der Regenbogen-Grundschule und der Zuckmayer-Sekundarschule für Fleiß, Strebsamkeit und Mitarbeit sowie Disziplin, Höflichkeit, Freundlichkeit, Hilfsbereitschaft, Kollektivität und die Übernahme von Verantwortung geehrt.

Sponsorings 2019 in €

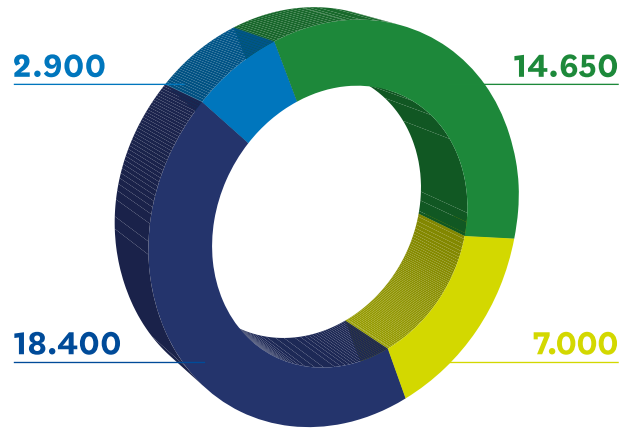
Geprüft ✓



	2018	2017
Sport	152.711	138.337
Bildung	62.687	60.187
Integration/Soziales/Nachbarschaft	53.351	36.730
Übergreifend	43.857	44.054
Kultur	18.330	36.180

Spenden 2019 in €

Geprüft ✓



	2018	2017
Sport	2.500	3.000
Bildung	12.700	4.100
Integration/Soziales/Nachbarschaft	12.150	26.500
Sonstiges	1.500	500
Kultur	1.000	1.000

Sponsorings und Spenden: Unser Engagement in Zahlen.

Das jährliche Budget für Sponsorings liegt im langjährigen Mittel aktuell bei rund 340.000 Euro (2017: 300.000 Euro) und rund 45.000 Euro für Spenden (2017: 50.000 Euro). Das Gesamtbudget für Spenden und Sponsorings beträgt damit rund 0,12 % der jährlichen Umsatzerlöse (2017 und 2018 jeweils 0,13 %). Es ist Bestandteil des Gesamtbudgets der Stabsstelle Unternehmenskommunikation.

2018 bzw. 2019 belief sich das Sponsoring der STADT UND LAND auf 330.937 Euro bzw. 339.280 Euro (2017: 315.489 Euro). In beiden Jahren entfielen davon etwa 45 % auf Sportsponsoring, gefolgt von dem Bereich Bildung (ca. 19 %) und unseren Aktivitäten im Bereich Integration, Soziales und Nachbarschaft (ca. 17 %).

In diesem Budget sind keine Mietnachteile für die Unterstützung sozialer Projekte und Einrichtungen berücksichtigt. Diese bilden sich im Bestandsmanagement ab und beliefen sich über unseren gesamten Bestand im Jahr 2018 auf etwa 600.000 Euro und 2019 auf ca. 585.000 Euro (2017: 130.000 Euro).

Im Berichtszeitraum hat die STADT UND LAND insgesamt 29.850 Euro (2018) bzw. 42.950 Euro (2019) gespendet (2017: 35.150 Euro). Mit etwa 80 % bildeten in beiden Jahren Aktivitäten in den Bereichen Bildung sowie Integration, Soziales und Nachbarschaft den Schwerpunkt, jeweils mit einem ausgewogenen Anteil am Spendenbudget.

Verteilung:

- ▶ Anzahl der Spenden/Sponsorings im Geschäftsjahr 2019: 41/35 (2018: 35/40, 2017: 35/35)
- ▶ Ca. 75 % des Spendenbudgets entfielen mit Beträgen bis 1.000 Euro auf kleinere Initiativen und Projekte in Stadtquartieren mit eigenen Beständen (Schwerpunkt Neukölln).
- ▶ Ca. 70–75 % der Sponsoringaktivitäten lagen im Bereich bis zu 10.000 Euro, die anderen 25–30 % verteilen sich auf höhere Betragskategorien.
- ▶ Schwerpunkte beim Sponsoring: Neukölln und bezirksübergreifende Aktivitäten mit hohem Aufmerksamkeitswert für die STADT UND LAND.

DNK [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [15 Chancengerechtigkeit] [18 Gemeinwesen]

Ausgewählte Projekte

Bildung, Integration und Gesellschaft.



2021
2030 United Nations Decade
of Ocean Science
for Sustainable Development

Wir sind Meer. Interdisziplinäres Schulprojekt.



Mit Unterstützung der STADT UND LAND verbindet **WE ARE OCEAN** Wissenschaft und Kunst, um über den Erhalt der Ozeane und die **Abhängigkeit von Ozean und Mensch** zu sprechen.

Für Schüler zwischen 13 und 17 Jahren führte die Künstlerin Lisa Rave zunächst mit Unterstützung des Wissenschaftlers Oscar Schmidt (Institut für Transformative Nachhaltigkeitsforschung Potsdam - IASS) und den Kuratorinnen Julia Moritz und Anne-Marie Melster an zwei Schulen in Berlin und Brandenburg spezielle **Kunstworkshops** durch. Dabei wurde nicht nur ein Kunstfilm produziert, sondern auch ein umfangreicher Fragenkatalog entwickelt.

Mit diesen Fragen durften die Schüler dann die rund **200 internationalen Ozeanexperten** des Marine Regions Forum konfrontieren. Pragmatische Fragen wie z. B. „Wird der Mensch den Klimawandel überleben?“, verunsicherten die Wissenschaftler und Politiker zunächst, führten in der Folge aber zu einem regen Austausch mit den jungen Menschen. Auch diskutierten Experten verschiedener Bereiche mit den Schülern und dem Publikum darüber,

welche Rolle die Kunst in der Vermittlung der Ozeanproblematik spielt, wie wichtig es ist, Fakten und Bilder über Ozeane und Klimawandel auf verschiedene Weise zu präsentieren und junge Menschen in Kunst-Wissenschaftsprojekte einzubinden.

Als **Höhepunkt der Veranstaltungsreihe** stellten die Schüler dem unvorbereiteten Publikum spontane Fragen, begleitet von einem Reporterteam der Schule: „Werden wir jemals den Müll reduzieren?“ oder „Glauben Sie, dass wir den Klimawandel stoppen?“ Anschließend beantwortete eine Expertenrunde Fragen zu Plastikmüll im Meer, neuen Gesetzen, geplanten Maßnahmen, möglichen Beiträgen der Kunst und was die Wissenschaft gemeinsam mit der Gesellschaft bewegen kann.

WE ARE OCEAN vermittelte nicht nur Wissen zum Zustand der Ozeane, gab jungen Leuten eine Stimme und nahm die Experten in die Pflicht. Vielmehr **regte das Projekt zum Umdenken und zur Verhaltensänderung an** und wird sich auch weiterhin für die regelmäßige Durchführung solcher wissenschaftlich-künstlerischer Workshops im Lehrplan einsetzen.



Schlaufüchse. Kiezcamp für Hellersdorfer Kids.

In den Sommerferien 2018 fand mit Unterstützung der STADT UND LAND wieder ein Kiezcamp für 30 Hellersdorfer Kinder zwischen 8 und 11 Jahren statt. Die jungen Leute vom Verein „Schlaufuchs Berlin“ boten an der Kolibri-Grundschule den Kindern die Möglichkeit, ihren **Kiez zu erkunden** und **schöne Ferienerlebnisse zu haben**. Gemeinsam mit anderen Kindern aus dem Kiez entdeckten sie, welche Angebote soziale Einrichtungen und Vereine, Spiel- und Sportplätze und Naturräume für sie bereithalten.

„Schlaufuchs Berlin“ – ehemalige Schüler und mittlerweile Studierende verschiedener Fachrichtungen – verbessert seit sieben Jahre mit regelmäßigen oder einmaligen Projek-

ten das Unterrichtsangebot an mehreren Berliner Ganztagschulen. Sie decken alle Schulfächer passend ab und engagieren sich im „Lernstudio“ als Hausaufgabenhelfer. Förderkurse, individuelle Nachhilfe, gezielte Prüfungsvorbereitung und Beratung für die Berufs- oder Studienentscheidung nach dem Abitur finden sich ebenfalls im Angebot. Hinzu kommen Feriencamps und gemeinsame Projekte für Schüler aus Willkommens- und Regelklassen. **Die meisten Angebote der Schlaufüchse sind für die Schüler kostenfrei bzw. werden durch** freiwillige Beiträge der Eltern oder auch **Sponsoren** wie die STADT UND LAND **unterstützt**.

Initiative „Schön wie wir“. Gemeinsam für ein müllfreies Neukölln.

Unter Federführung der damaligen Bezirksbürgermeisterin Dr. Franziska Giffey vom Bezirksamt im Jahr 2016 ins Leben gerufen, wurde aus der Kampagne „Schön wie wir“ eine Bewegung, in der Nachbarschaftsinitiativen, Quartiersmanagements, Vereine und Unternehmen gemeinsam den Kiez sauberer, lebenswerter und nachhaltiger machen.

Die Initiative organisiert Sperrmüll- und Tauschmärkte, Beratungsstunden, Kiezbegehungen, Pflanzaktionen, Spielplatz-Paten, seit zwei Jahren das Umwelt- und Nachhaltigkeitsfest und vieles mehr.

Die STADT UND LAND ist von Anfang an dabei, unterstützt anlassbezogen und versucht so aktiv, ein Umdenken ihrer Mieter bei der Müllentsorgung zu erreichen und ein Umweltbewusstsein zu entwickeln:

- ▶ Im Rollbergviertel fand 2019 das **erste „Müllfreie Kiezfest“** statt.
- ▶ Wir unterstützen das Projekt **„Teilen, tauschen, reparieren – Nachhaltigkeit in der Rollbergsiedlung“**. Ein offenes „Repair Café“ und das lokale Tausch- und Leihnetzwerk verringern unnötige Neuanschaffungen.



**TEILEN, TAUSCHEN,
REPARIEREN
IM ROLLBERGKIEZ**

**Yeşil
Çember**
ökologisch. interkulturell.

- ▶ Beim **traditionellen Kiezputz** haben sieben Mitarbeiter unserer STADT UND LAND FACILITY den Besen geschwungen und Grünanlagen sowie Spielplätze von Unrat befreit. Gemeinsam mit den Bewohnern, der BSR und Berlin Recycling.
- ▶ Die „Schön wie wir“-**Kiezhausmeister** informieren und beraten nicht nur in besonders von Müll belasteten Kiezen Neuköllns bei der richtigen Müllentsorgung. Beim Kiezputz haben sie in unseren Seniorenwohnanlagen tatkräftig den älteren Bewohnern bei der Entsorgung ihres Sperrmülls geholfen. Dabei nutzten sie die **speziellen Lastenfahrräder** der Initiative, die ansonsten jeder kostenlos ausleihen kann, um seinen Sperrmüll zur BSR zu bringen. Für viel Volumen, mehr Gewicht oder weitere Wege gibt es sogar kraftsparende E-Lastenbikes.



Ausgewählte Projekte

Bildung, Integration und Gesellschaft.

Kiez trifft Kunst.

Das überregional bekannte Kunstfestival „48 Stunden Neukölln“ prägt den Ruf Neuköllns als Platz für Kunst und Kultur. Seit zwei Jahren trägt der Bezirk mit dem Neuköllner Kunstpreis der jungen Kunstszene Rechnung. Die STADT UND LAND ist nicht nur durch Geschäftsführerin Anne Keilholz in der Jury vertreten, sondern lobt auch einen eigenen Preis aus, der im Jahr 2018 an die junge Fotografin Doro Zinn für ihre Serie „Future Kids“ ging. Sie porträtiert dabei Kinder muslimischer Einwanderer aus Jordanien, der Türkei und Palästina. Den Sonderpreis 2019 gewann Petra Lottje für ihr Werk „SPACE“.

Spielfest im Volkspark Mariendorf.



Seit 2017 fördert die STADT UND LAND das Spielfest im Fußballstadion des Volkspark Mariendorf. Hierbei steht im Fokus, Kinder und Jugendliche zu kreativen Beschäftigungen anzuregen, ihren Bewegungsdrang zu fördern und sie und ihre Familien zum Mitmachen und Ausprobieren von vielfältigen Spiel- und Sportangeboten zu ermuntern. Neben vielen Ständen mit schönen Spiel- und Bastelangeboten für Kinder und Jugendliche waren auch wir mit einem Stand präsent und hielten verschiedene Angebote für die kleinen Besucher bereit. Der Abend stand jeweils ganz im Zeichen des Rocktreffs, der vielen Amateurbands eine Bühne bietet. Mehr als 6.000 Menschen besuchten die Veranstaltung im Juni 2019.

Neuköllner Talente. Lesen macht stark.

Das Projekt „Neuköllner Talente“ der Bürgerstiftung Neukölln vermittelt nicht nur Patenschaften für Neuköllner Grundschüler, es bietet auch zahlreiche Workshops und Projekte an. Aktuell lädt das Team Kinder im Vor- und Grundschulalter zu spannenden Vorlesenachmittagen ein. „Lesen macht stark!“ ist das Motto, unter dem ihnen die bereichernde Welt der Bücher nahegebracht wird. Eine Lesepatin liest vor und reflektiert gemeinsam mit den Kindern die gelesenen Geschichten.



Die Auswahl der Bücher entsteht in Zusammenarbeit mit der Fachstelle Vorurteilsbewusste Erziehung. Künftig soll daraus eine richtige kleine Kiezbibliothek entstehen. Seit 2009 unterstützen wir dieses Projekt der Bürgerstiftung Neukölln, seit 2011 sind wir Hauptförderer und decken einen erheblichen Teil der Grundfinanzierung der Neuköllner Talente.



Der Regierende Bürgermeister Michael Müller ließ es sich nicht nehmen, den STADT UND LAND-Stand zu besuchen.

Auf den Spielplatz, fertig, los.

Auch in diesem Jahr hat die STADT UND LAND wieder kräftig für die Mieterkinder investiert. Im Rahmen des Spielplatzprogramms wurden weitere 18 Spielplätze neu und umgestaltet. Dafür nahm das Unternehmen ca. 400.000 Euro in die Hand. Manche Spielplätze wurden behutsam saniert, andere komplett umgestaltet – je nach Bedarf. Dabei wurde auch an Eltern und Großeltern gedacht: Für sie gibt es neue Bänke und Sitzgelegenheiten. Selbstverständlich wurden die Geräte vom TÜV abgenommen. Im kommenden Jahr geht die Sanierung der Spielplätze in allen Bezirken weiter.



Nachwuchskonzept:
BR Volleys-
Geschäftsführer
Kaweh Niroomand
und STADT UND LAND-
Geschäftsführer
Ingo Malter

Zeichen setzen für den Nachwuchs. Talentförderung der BR Volleys.

Insgesamt **14 große nationale und internationale Titel** untermauern den Ruf der Berlin Recycling Volleys als einer der renommiertesten und erfolgreichsten Volleyballmannschaften in ganz Europa. Mit dem Gewinn der Deutschen Meisterschaft in den Jahren 2018 und 2019 konnten erneut Tausende Zuschauer und Fans begeistert und sicher auch der ein oder andere Kindheitstraum geweckt werden. Seit nunmehr zwei Jahren liegt der Fokus von Berlins Volleyballteam Nr. 1 aber nicht nur auf dem Profisport, sondern auch wieder verstärkt auf einer **intensiven und zielgerichteten Nachwuchsarbeit** mit dem Heimatverein Sport-Club Charlottenburg (SCC).

Die STADT UND LAND ist bereits **seit 2012 Partner der BR Volleys** und mit Beginn der Saison 2019/2020 haben wir unser finanzielles Engagement beim Deutschen Meister vorzeitig erweitert, auch wenn der Sponsoringvertrag noch bis 2021 bestand.

Die STADT UND LAND ist einer der zentralen Unterstützer, die damit nicht nur die einzigartige Arbeit der BR Volleys für die Talentförderung von Kindern und Jugendlichen im Bereich des Volleyballsports in Berlin unterstützen, sondern auch das berlinweite SCC JUNIORS Nachwuchskonzept mittragen. Gerade der Kinder- und Jugendsport ist in weiten Teilen auf Unterstützung angewiesen.

Wie erfreulich die Entwicklung des Nachwuchsprojekts verläuft, belegt ein Blick auf die Zahlen: Die **Anzahl der**

Partnerschulen wurde seit dem Jahr 2017 bis auf 29 **vervielfacht**, die **Anzahl der Kinder** in den Altersklassen U12 bis U14 wurde **auf 280 verdreifacht** und es wurden **elf Talente-Nester** sowie **drei Talente-Stützpunkte** in Berlin gebildet.

Die STADT UND LAND trägt somit dazu bei, noch mehr Kindern und Jugendlichen – insbesondere in den Quartieren der STADT UND LAND – den Zugang zum Sport zu ermöglichen, die Begeisterung und Freude für Bewegung zu wecken, Sozialkompetenzen zu stärken und junge Volleyballtalente zu fördern.

Mini-Fußball-WM in Hellersdorf.

Im Juni 2018 spielten **32 Kinderfußballmannschaften** aus ganz Berlin in Hellersdorf die WM durch und **suchten den Kinder-Fußball-Weltmeister 2018**. Gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft Wuhletal eG hat die STADT UND LAND dieses schöne Turnier seit 2010 alle zwei Jahre als EM oder WM durchgeführt. In einer öffentlichen Auslosung werden den Mannschaften die Nationen zugeordnet, so dass es auf dem Spielfeld auch zu ungewöhnlichen Mannschaftskonstellationen kommt. Ausgerichtet wird das Turnier vom Sportverein BSV Eintracht Mahlsdorf e. V. und findet auf der schönen Fußballanlage Am Rosenhag in Mahlsdorf statt.

Ausgewählte Projekte

Bildung, Integration und Gesellschaft.

Jugendwohnen im Kiez. Careleaver-Projekt „Transfer“.

Das Careleaver-Projekt „Transfer“ bietet jungen Menschen aus der Jugendhilfe für ein Jahr **Wohnraum und Begleitung bei der Verselbstständigung**. Erfahrene Sozialarbeiter/-pädagoginnen leisten praktische Hilfe zur Selbsthilfe und unterstützen die jungen Menschen beim Kontakt mit Behörden (z. B. Ausbildungsstätte, Schule, Jobcenter, ggf. Ausländerbehörde) und bei den **ersten Schritten im eigenen Haushalt**. Während dieser Zeit bestreiten sie ihren Lebensunterhalt und die Miete bereits selbst oder erhalten Unterstützung durch das Jobcenter. Nach der erfolgreichen Übergangszeit können sie ihre Wohnung eigenständig übernehmen und die ambulante Nachbetreuung endet. „Transfer“ wird durch die Kooperation mit der STADT UND LAND ermöglicht, die einen Pool von **zehn Wohnungen** zur Verfügung stellt. Das Jugendamt Friedrichshain-Kreuzberg übernimmt die Kosten für die Nachbetreuung.

Bewusst bewässern.

Die langen Hitzeperioden der vergangenen Sommer haben unsere Grünanlagen genauso wie uns Menschen auf eine harte Probe gestellt. Wir haben unseren Mietern die mit einer Bewässerung einhergehenden immensen **Betriebskosten erspart** und unsere rund **1,5 Mio. m² Grünanlagen** (das entspricht der Größe von 210 Fußballfeldern) **nicht gewässert**. Zum Vergleich: Allein im Juli wurden im Botanischen Garten mit seinen „nur“ 430.000 m² Fläche ca. 850.000 Liter Wasser versprengt.

Da die Rasen- und Wiesenflächen sich bei einsetzendem Regen schnell wieder erholen werden, haben wir lediglich die Jungbäume versorgt, da diese noch nicht so tiefe Wurzeln haben. Bei Bedarf werden einzelne Gehölze ersetzt.

Neues Team. Sozial- und Quartiersmanagement.

Seit Januar 2019 kümmert sich die STADT UND LAND mit einer **eigenen** bestandsübergreifend tätigen **Mitarbeitergruppe** ausschließlich um die sozialen Belange der Mieter, um stabile Quartiere und gute Nachbarschaften. Der **Fokus** liegt in der Quartiersarbeit **auf Kindern/Jugendlichen**, Alleinerziehenden und vereinsamenden Senioren. Die Mitarbeiter knüpfen und pflegen den Kontakt zu sozialen Trägern und sind das Verbindungsglied zu den Bezirksämtern, zum Wohnungsamt und zu Pflegestützpunkten. Außerdem unterstützen sie die Mieterbeiräte und begleiten deren Wahlen.

Im Austausch mit den Kollegen in den Servicebüros sind die Aktivitäten der Gruppe im Bereich Bestandsmanagement erfolgs- statt gewinnorientiert und laufen deshalb eher unter dem Punkt „Stadtrendite“, also als Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt.

Wir sehen – auch wenn mit diesem Engagement direkt kein Geld für das Unternehmen verdient wird – in **gut betreuten Menschen in stabilen Quartieren** eine **wertvolle Investition** in die Zukunft.

Mietertreuefest im Estrel.



Wer seit 25, 50, 60 oder sogar 70 Jahren bei der STADT UND LAND Mieter ist, wird im Jahr seines Mietjubiläums mit einer **Dankeschön-Veranstaltung** geehrt. Diese findet seit Jahren im Hotel Estrel Berlin statt und ist für unsere Mieter immer wieder ein besonderes Erlebnis.

Fazit und Ausblick

Erlebnistag in der Naturschutzstation Marienfelde.



Im NaturschutzPark Marienfelde (Freizeitpark) entwickelten sich seit den 80er-Jahren auf einer alten Hausmülldeponie der BSR im Lauf der Jahrzehnte **wertvolle Biotope**, die heute viele seltene und **geschützte Tierarten** beheimaten. Im Rahmen eines Erlebnistages konnten **50 Mieterfamilien** neben dem Wechselkröteenteich und den Naturerlebnisräumen auch in den Grünen Klassenzimmern viel über die heimische Fauna und Flora lernen sowie die wilde Stadtnatur erfahren.

Naturnahe Wiesen. Insektenvielfalt und Artenschutz.

In unserem Bestand gibt es bereits rund **30.000 m² Wiesen**, die im Sommer sehr schön blühen. Im Zuge einer neuen **Senatsstrategie zur Förderung von Bienen und Bestäubern** wird auch die STADT UND LAND einen weiteren größeren Beitrag zum Artenschutz leisten, denn nur eine große Insektenvielfalt sichert dauerhaft die heimische Pflanzenwelt. Das Ziel ist es, aus einigen Rasenflächen artenreiche Langgras- und Blumenwiesen zu entwickeln. Diese werden letztendlich nur zweimal im Jahr gemäht, damit alle Pflanzen zur Blüte und Samenreife gelangen. Die **neuen Insektenweiden** sollen nun **in Altglienicke** angelegt werden.

Unser **Bestand** wird sich weiterhin den Bedürfnissen einer sich verändernden Gesellschaft **anpassen**. Hier haben wir insbesondere die zunehmend älter werdenden Mieter im Blick. In Bezug auf die **Mieterpartizipation** wollen wir unsere Aktivitäten weiter **ausbauen**.

In 2020 werden in vier weiteren Quartieren mit ca. 6.000 Wohnungen **Mieterbeiratswahlen** durchgeführt.

Hohe Priorität hat die Weiterentwicklung des Kosmosviertels sowie die dortige Etablierung der SOPHIA mit ihren Dienstleistungen und Hilfestellungen für die Mieterinnen und Mieter. Unter anderem ist dort die Eröffnung eines Vor-Ort-Büros geplant.

Eine weitere Unterkunft für 500 geflüchtete Menschen und besondere Bedarfsgruppen wird voraussichtlich ab 2024 in Treptow-Köpenick zur Verfügung stehen. Ein gutes Beispiel für die **Flexibilität des TYPENHAUSplus**, das die Funktionalität der Unterkünfte abdeckt.

Bei den Entscheidungen über die Unterstützung von Vereinen, Initiativen und Projekten handelt das Unternehmen gemäß der „Leitlinien für Spenden, Sponsorings und Mitgliedschaften“, die im Jahr 2011 erarbeitet wurden, im Jahr 2012 eingeführt und seitdem auch in der schriftlich fixierten Ordnung im Organisationshandbuch verankert sind. Obwohl sich die Leitlinien über die Jahre bewährt haben, werden diese im Geschäftsjahr 2020 evaluiert und auf mögliche Verbesserungen oder Aktualisierungen geprüft, um weiterhin eine Objektivierung prozessgesteuert gewährleisten zu können.

Unserer **sozialen Verantwortung** werden wir auch zukünftig nachkommen und z. B. die Förderung und Finanzierung der „Sommeruni“ im Rollbergviertel – initiiert vom Quartiersmanagement Rollbergsiedlung – mindestens bis ins laufende Jahr 2020 fortsetzen. Das Projekt ist ein Kooperationsprojekt der vor Ort ansässigen Kinder- und Jugendeinrichtungen und bietet den Kindern und Jugendlichen des Rollbergs ein abwechslungsreiches fünfwöchiges Sommerferienangebot. Neben einem attraktiven Sport- und Spielangebot stehen vor allem das Thema Bildung und der Abbau von Bildungsdefiziten sowie die Vermittlung von Schlüsselkompetenzen wie Teamfähigkeit und die Fähigkeit zum selbständigen Lernen und Handeln im Mittelpunkt. Darüber hinaus soll mit diesen Angeboten das Interesse für mathematische, naturwissenschaftliche, technische, handwerkliche und musisch-kulturelle Themen und Berufe geweckt werden.

DNK [3 Ziele] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen] [15 Chancengerechtigkeit] [18 Gemeinwesen]

MITARBEITER UND ZUSAMMENARBEIT

**Gemeinsam
erreichen wir
unsere Ziele.**

Als kommunales Unternehmen mit engagierten Mitarbeitern ist die STADT UND LAND auch künftig ein verantwortungsvoller Arbeitgeber. Die Arbeitnehmerrechte werden geachtet und die Arbeitsbedingungen im Hinblick auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verstetigt. Das Unternehmensleitbild und die Führungsgrundsätze stärken unsere Unternehmenskultur.



STADT UND LAND



Digitale Arbeitshilfen



Azubi - live

Tipps & Tricks

Schule

Essen



Austausch

Projekte

Subifahrt





Mitarbeiter und Zusammenarbeit

Gemeinsam erreichen wir unsere Ziele.

Teamplayer. Mit Wissen und Kompetenz.

Unsere Mitarbeiter sind das Herz unseres Unternehmens. Sie identifizieren sich mit unserem Konzern, unserem Leitbild und den neuen Führungsgrundsätzen, unseren Quartieren, unseren Kunden. Und sie sind vor allem Menschen, die mit vereinten Kräften an den Zielen der STADT UND LAND arbeiten. Die Wertschätzung unserer Mitarbeiter unterstreichen wir durch strategische Maßnahmen und tägliches Handeln. Besonders wichtig sind die **kontinuierliche Information** und die **offene Kommunikation** über alles, was im Konzern entschieden, umgesetzt und verändert wird.

Mitarbeiterbildung: Zukunftsthema Nr. 1!

Ein Ergebnis unserer **ersten systematischen Stakeholderbefragung 2019** war, dass das Thema „Aus- und Weiterbildung“ nach mehrheitlicher Ansicht der Interviewpartner zu den wichtigsten und relevantesten Themen der Zukunft gehört.

DNK-Kriterien und GdW-Kennzahlen der Nachhaltigkeitsdimension Mitarbeiter und Zusammenarbeit:

DNK

- [3 Ziele]
- [6 Regeln und Prozesse]
- [7 Kontrolle]
- [8 Anreizsysteme]
- [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]
- [10 Innovations- und Produktmanagement]
- [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen]
- [14 Arbeitnehmerrechte]
- [15 Chancengerechtigkeit]
- [16 Qualifizierung]
- [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

GdW-Arbeitshilfe 73

Anzahl der Mitarbeiter	[PE 1]
Altersstruktur der Mitarbeiter	[PE 2]
Anteil Mitarbeiter/-innen	[PE 3]
Anteil behinderter Mitarbeiter	[PE 4]
Qualifikationsstruktur	[PE 5]
Unternehmenszugehörigkeit	[PE 6]
Ausbildungsquote	[PE 8]
Übernahmequote	[PE 9]
Weiterbildungsintensität	[PE 10]
Abwesenheitsquote	[PE 11]

Qualifikation und Nachwuchsförderung.

Wir haben diese Entwicklung schon länger im Blick: Bereits im Berichtszeitraum haben wir die **Anzahl** unserer **Ausbildungsplätze erhöht** und die **Fort- und Weiterbildungsangebote** für unsere Mitarbeiter **aufgestockt**.

Verantwortung: Förderung und Schutz.

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber achten wir auf die physische und psychische Gesundheit unserer Mitarbeiter. **Wir schätzen und unterstützen** die Arbeit unseres **Betriebsrats** und der **Jugend- und Auszubildendenvertretung**. Sie tragen in erheblichem Maße zu einer hohen Mitarbeiterzufriedenheit bei. Unsere neuen Führungsgrundsätze sollen in der täglichen Praxis das Erreichen von Zielen unterstützen und die Zufriedenheit der Mitarbeiter stärken.

Mitarbeiter gewinnen: Unsere größte Herausforderung.

Auch die STADT UND LAND ist vom Fachkräftemangel betroffen. Viele Mitarbeiter werden in den nächsten Jahren das Renteneintrittsalter erreichen. Dieser Herausforderung haben wir uns vorausschauend gestellt, unter anderem durch den gezielten **Aufbau von Führungs- und Fachkompetenzen** der eigenen Mitarbeiter. Ebenso haben wir die **Belegschaft verjüngt**. Waren 2017 nur ca. 38 % aller Mitarbeiter jünger als 45 Jahre, so waren es Ende 2019 schon über 43 %.

Die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen unterstützen wir mit unserem Engagement für unsere Mitarbeiter.

3 GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN 	4 HOCHWERTIGE BILDUNG 	5 GESCHLECHTERGLEICHSTELLUNG 	8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM
Ein gesundes Leben für alle Menschen jeden Alters gewährleisten und ihr Wohlergehen fördern	Inklusive, gerechte und hochwertige Bildung gewährleisten und Möglichkeiten des lebenslangen Lernens für alle fördern	Geschlechtergleichstellung erreichen und alle Frauen und Mädchen zur Selbstbestimmung befähigen	Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern





Ausgesuchte Daten und Fakten

Anzahl der Mitarbeiter

GdW [PE 1]

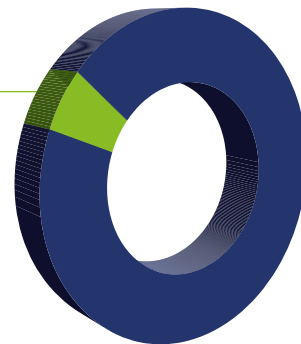
Mitarbeiter Konzern jeweils zum 31.12.	2017	2018	2019	Veränderung zu 2017
STADT UND LAND	339	340	356	+17
WOBEGE	59	63	61	+2
STADT UND LAND FACILITY	153	165	190	+37
Gesamt	551	568	607	+ 56
darunter STADT UND LAND				
Kaufmännische Angestellte	283	284	288	+5
Technische Angestellte	45	47	57	+12
Gewerbliche Mitarbeiter	11	9	11	+/-0
STADT UND LAND	339	340	356	+17

Anteil Mitarbeiter mit Behinderung

GdW [PE 4]

4,64%

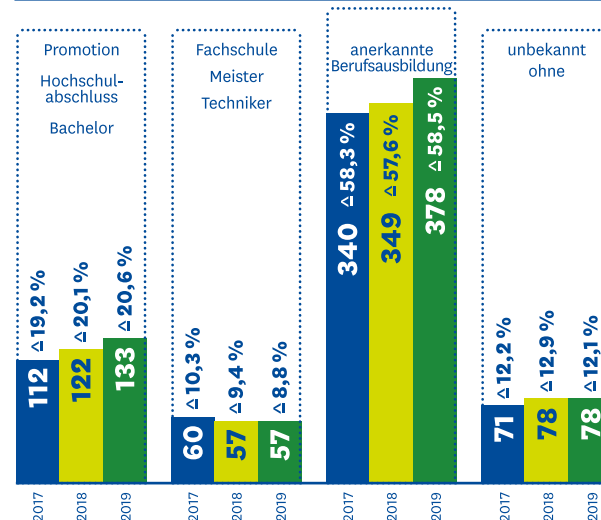
2018: 4,46 %
2017: 5,3 %



Geprüft ✓

Qualifikationsstruktur (Anzahl/%-Anteil)

GdW [PE 5]



Anteil Mitarbeiter (Anzahl/Geschlecht)

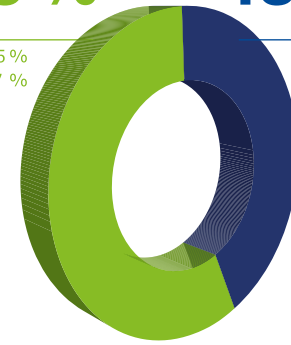
GdW [PE 1/PE 3]

56,35%

364 Frauen
2018: 353 Δ 58,25 %
2017: 342 Δ 58,7 %

43,65%

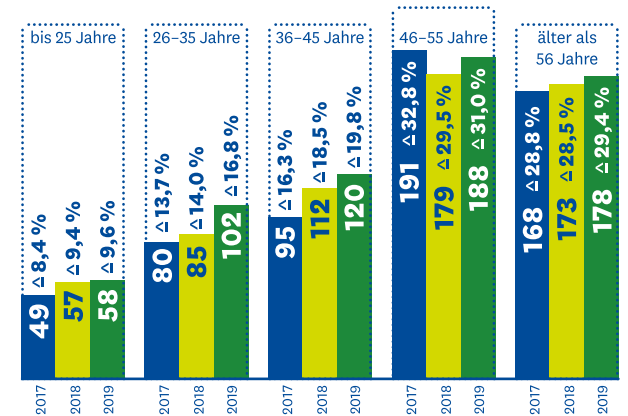
282 Männer
2018: 253 Δ 41,75 %
2017: 241 Δ 41,3 %



Geprüft ✓

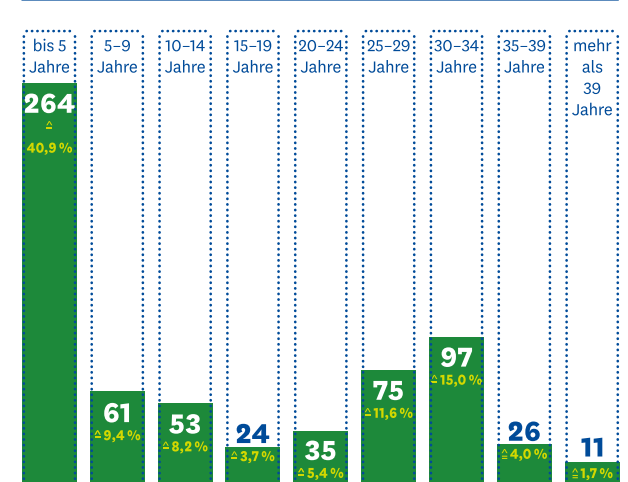
Alterstruktur der Mitarbeiter (Anzahl/%-Anteil)

GdW [PE 2]



Unternehmenszugehörigkeit* (Anzahl/%-Anteil)

GdW [PE 6]



* Vorjahre im Anhang (siehe Seite 121)

Ein Thema – zwei besondere Projekte

Gute Ausbildung.

Beste Zukunftsaussichten.



Maximilian Schulz und Undine Spiering führen im 360°-Video durch die Arbeitswelt der STADT UND LAND.

Auszubildende suchen in ihren Unternehmen Digitalisierungspotenzial und setzen eine Idee in sechs Monaten in die Praxis um.

Digiscouts ist ein vom Bundeswirtschaftsministerium gefördertes Projekt, bei dem **Auszubildende ihre Ideen** zur Digitalisierung „bottom-up“ in ihre Unternehmen **einbringen**. Fachlich werden sie dabei durch das Kompetenzzentrum des Rationalisierungs- und Innovationszentrums der Deutschen Wirtschaft e. V. (RWK) begleitet und unterstützt. 2019 machten sich vier Auszubildende der STADT UND LAND im Unternehmen auf die Suche nach einem geeigneten Digitalisierungsprojekt. Fündig wurden sie bei den Arbeitshilfen, die bislang nur in für die Mitarbeiter schwer verdaulicher Textform hinterlegt waren. Die Idee der Digiscouts war es, anschauliche **Schulungsvideos** zu erstellen, die es den Mitarbeitern künftig ersparen, sich in umfangreiche Textdokumente einarbeiten zu müssen.

Auf der Abschlussveranstaltung pitchten die Azubis um die Gunst des Publikums, wie man es sonst aus der Startup Szene kennt. Die STADT UND LAND gewann im Raum Berlin Bronze und **unsere Azubis** wurden vom RWK **als Digiscouts der Immobilienbranche ausgezeichnet**. Mit der Teilnahme bauten die Azubis ihre sozialen und digitalen Kompetenzen aus und sammelten Erfahrungen im Projektmanagement. Das Unternehmen profitiert von den Ideen und digitalisierten Prozessen im Betrieb – eine Win-win-Situation für alle Beteiligten.

www.deinerstertag.de/unternehmen/stadt-und-land/

Neue Wege im Ausbildungsmarketing: 360°-Ausbildungsvideo

Im Rahmen des **Ausbildungsmarketings** beschreitet der Bereich Personal Aus- und Weiterbildung **neue Wege**. Am 15. August 2019 fand der Dreh für ein 360°-Ausbildungsvideo in den Räumlichkeiten der Werbellinstraße, des Servicebüros Neukölln sowie auf der Baustelle in der Briesestraße statt.

Ziel des Videos ist es, den **Ausbildungsberuf** der Immobilienkaufleute in **virtueller Form** zu **präsentieren** und den Schülern ein realistisches Bild der Tätigkeiten zu vermitteln. Das 360°-Video **trifft** genau den **Nerv der jungen Zielgruppe**. Der virtuelle Rundgang mit einer VR-Brille durch die Büros und Baustellen der STADT UND LAND ist ein Highlight für die Jugendlichen bei unseren Schulbesuchen und Auftritten auf Ausbildungsmessen. Der erste Praxistest auf der Ausbildungsmesse STUZUBI am 26. Oktober 2019 war ein großer Erfolg.

DNK [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [10 Innovations- und Produktmanagement] [16 Qualifizierung]

Fünf Fragen.

Fünf Antworten von

Maximilian Schulz.

Wie habt ihr mit eurem Digiscouts-Projekt angefangen?

„Zunächst einmal haben wir uns in einem Brainstorming darüber Gedanken gemacht, was bei der STADT UND LAND digitalisiert ist und wo es noch Bedarf gibt. Eine große Hilfe war das über eine E-Learning-Plattform nutzbare DiDiscover-Tool. Wir konnten hier die verschiedenen Handlungsfelder im Unternehmen und in verschiedene Richtungen wie „Informationsablauf verbessern/neu gestalten“ denken. Danach haben wir die „alte Welt“ mit der „neuen Welt“ tabellarisch verglichen.“

Kannst du ein Beispiel nennen, wie ihr das für euer Projekt gemacht habt?

„In der bisherigen digitalen Welt sind unsere Arbeitshilfen in ausführlichen Textdokumenten als pdf-Dateien hinterlegt und erfordern bei ihrer Anwendung oft einen hohen Zeitaufwand. In unserer neuen digitalen Welt stellen wir sie visualisiert in Form von Videos dar. Durch die erhöhte Anschaulichkeit können komplexe Sachverhalte schneller und für den Zuschauer leichter verständlich erklärt werden. Weitere Vorteile: Aufgabenübergaben werden einfacher, weil Arbeitsschritte auch in Abwesenheit erklärt werden, Zeitersparnis z. B. für Ausbildungsbeauftragte, mehrere Sinne (Hören, Sehen, Lesen) werden angesprochen, erweiterbar mit Infovideos für die Mitarbeiter (neue Mitarbeiter, neue Bereiche, Sommerfest, Azubifahrt, etc.).“

Videoproduktion ist ein gutes Stichwort. Als Azubis im kaufmännischen Bereich für Immobilien und Büromanagement hat euer Alltag in der Regel nichts mit dem Produzieren von Videos zu tun. Ihr habt die Videos aber trotzdem alle selbst gedreht und geschnitten.

„Ja, das hat auch super funktioniert. Wir haben uns vom Softwarehersteller schulen lassen. Letztendlich war alles Learning by Doing und irgendwann saß dann auch jeder Handgriff.“



Von Aufregung keine Spur.

Am 6. Juni 2019 präsentierten die Digiscouts, Bianca Meylahn, Marie Kucklick und Maximilian Schulz (v.l.n.r.), wie Azubis bei der Digitalisierung betriebliche Prozesse unterstützen können und sich zugleich neues Wissen aneignen.

Was hat euch während der gesamten Projektphase besonders gut gefallen?

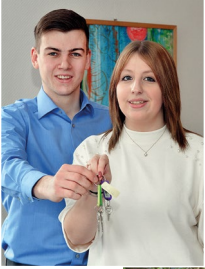
„Vor allem die Teamarbeit. Diverse Abteilungen im gesamten Unternehmen haben uns unterstützt. Auch die Ideenfindung und die Umsetzung mit einer Software für Videoerstellung hat uns sehr viel Spaß gemacht.“

Wie geht's bei euch nach dem Digiscouts-Projekt weiter?

„Wir werden weitere Videos erstellen und wollen damit weitere Abteilungen entlasten. Angedacht ist auch, dass wir die Plattform weiterentwickeln und zum Beispiel Podcasts produzieren.“

Aus- und Weiterbildung

Wir setzen auf die „Generation Zukunft“.



Gestartet wurde die Azubifirma mit Janine Grunst und Eric Graf von Schwerin im Herbst 2018.



Angelina Schmidt (1. von links) und Kilian Dreyer haben mittlerweile die Azubifirma „übernommen“.

Mehr Verantwortung wagen. Und tragen.

Im September 2018 begann in der WOBEGE ein Projekt: die „Azubifirma“. Um die **Auszubildenden** als Berufsanfänger noch **besser auf ihr späteres Berufsleben vorzubereiten**, wird ihnen mit der Azubifirma bereits in der Ausbildung **mehr Verantwortung** übertragen. Zwei Immobilienkaufleute des jeweils 2. Lehrjahres **übernehmen** nun die Verwaltung von vier WEG-Anlagen und drei Objekten mit Fremdverwaltung. Selbstverständlich **eng betreut** von ihren Ausbilderinnen. Als fester Rücksprachetermin steht jeden Montag ein Jour Fixe an, bei dem alle wichtigen Themen besprochen werden. Im ersten Jahr des Projektes zählten Buchhaltungsthemen und rechtliche Fragen zu den größten Herausforderungen. Mittlerweile durchlaufen die verantwortlichen Azubis in ihrem ersten Lehrjahr alle relevanten Bereiche, so dass die Fachthemen ebenfalls abgedeckt sind. Im Sommer 2019 arbeiteten Janine Grunst und Eric Graf von Schwerin ihre Nachfolger Angelina Schmidt und Kilian Dreyer erfolgreich in das Aufgabengebiet ein. **Vor dem Start** der Azubifirma sowie bei dem Wechsel der verantwortlichen Auszubildenden wurden **die Eigentümer und Mieter der Objekte von der WOBEGE informiert** und bis zum jetzigen Zeitpunkt gab es überwiegend **positives Feedback**.

Auch aus der Sicht der Auszubildenden fällt die Bilanz sehr positiv aus, da im wahrsten Sinne des Wortes „Verwaltung von A bis Z mit allem, was dazugehört“ erlernt wird.

Gegen den Fachkräftemangel: Ausbildungskooperation mit den Berliner Bäder-Betrieben.

Unsere Kaufleute für Büromanagement werden seit April 2018 für vier bis sechs Monate ihrer Ausbildungszeit in verschiedenen Bereichen bei den Berliner Bäder-Betrieben eingesetzt.

Die Berliner Bäder-Betriebe bilden selbst keine Bürokaufleute aus, haben aber Bedarf an qualifizierten Nachwuchskräften. Da wir als STADT UND LAND im Bereich des Büromanagements über Bedarf ausbilden, eröffnet die Ausbildungskooperation unseren Auszubildenden auch eine Perspektive bei den Berliner Bäder-Betrieben.

Während ihres Einsatzes lernen unsere Auszubildenden neben der STADT UND LAND ein weiteres Unternehmen mit einem ganz anderen Geschäftsmodell kennen. Das ist für die Auszubildenden sehr hilfreich, da sie dadurch **fachlich breiter aufgestellt** und **noch besser qualifiziert** sind. Darüber hinaus werden wichtige Handlungskompetenzen, die Kommunikationsfähigkeiten und die Flexibilität gefördert. Die ersten Auszubildenden haben den Einsatz bei den Berliner Bäder-Betrieben abgeschlossen und berichten von positiven Erlebnissen.

Erasmus+ Förderprogramm der Europäischen Union.

Unsere Auszubildende zur Kauffrau für Büromanagement Sarah Hirsch verbrachte im Rahmen eines Erasmus-Auslandsaufenthaltes **einen Monat in Dublin** bei einem Immobilienunternehmen. Zum ersten Mal nahm eine unserer Auszubildenden diese Möglichkeit wahr und setzte auch gleich Maßstäbe: Ihre Beurteilung fiel sehr gut aus. Zudem wurde ihr ein Europa-Mobilitätszertifikat ausgehändigt. **Erasmus+ fördert Lernen und Zusammenarbeiten in Europa in den Bereichen Bildung, Jugend und Sport**. Mit Erasmus+ können unter anderem Auszubildende einen **Teil ihrer Ausbildung im europäischen Ausland** absolvieren oder Studenten ein Auslandssemester an einer europäischen Hochschule verbringen. Die EU möchte damit junge Menschen unterstützen, interkulturelle Kompetenzen zu erwerben und fit für den Arbeitsmarkt zu werden.



Elf junge Frauen und Männer haben am 1. August 2019 ihre Ausbildung begonnen.

Begleitung und Unterstützung. Für eine gute berufliche Zukunft.

Die STADT UND LAND beteiligt sich aktiv an der Verbesserung des Übergangs von der Schule zum Beruf. In Zusammenarbeit mit verschiedenen Wirtschaftskreisen veranstalteten wir Tage zur Berufsorientierung für unterschiedliche Klassenstufen.

Für Schülerinnen und Schüler der 7. und 9. Klassen bieten wir durch **eintägige bis dreiwöchige Betriebspraktika** die Möglichkeit, in das Berufsfeld der Wohnungswirtschaft „hineinzuschnuppern“. Auch auf Veranstaltungen zur Berufsorientierung, Ausbildungsmessen oder Karrieretagen an Schulen und Hochschulen versuchen wir, **früh potenzielle Nachwuchskräfte** auf unser Unternehmen **aufmerksam zu machen**.

Dem Fachkräftemangel begegnen wir auch mit der Ausbildung und Weiterbeschäftigung junger Mitarbeiter. Zusammen mit den Fachabteilungen bietet die STADT UND LAND einen begleitenden und unterstützenden Durchlauf. Den Erfolg belegt eine optimale **Abbruchquote von 0 %**. Im Anschluss an die Ausbildung bietet unser Unternehmen mindestens einen auf ein Jahr befristeten Arbeitsvertrag an. **Nachhaltigkeitsthemen sind feste Bestandteile der Ausbildung**, z. B. im Bereich Technik die Klimaschutzvereinbarung, die Strategie zur Asbestbeseitigung und unsere Neubaustandards ebenso wie im gesamten Unternehmen die Digitalisierungsprozesse, bei denen die Azubis als Digital Natives mitwirken.

DNK [7 Kontrolle] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [10 Innovations- und Produktmanagement] [15 Chancengerechtigkeit] [16 Qualifizierung]

Geprüft ✓

Ausbildungsquote

GdW [PE 8]

39

Auszubildende (6 %)

2018: 38 Δ 6,3 %

2017: 34 Δ 6 %

18 %

Migrationshintergrund

2018: 15 %

2017: 12 %



100 %

Abschlussquote 2017, 2018, 2019

Geprüft ✓

100 %

Übernahmequote 2017, 2018, 2019

Geprüft ✓

GdW [PE 9]

Unsere Mitarbeiter

Motiviert, loyal und wertgeschätzt.



Johanna Kayser und Jochen Wiebe präsentieren die Ergebnisse der aktuellen Mitarbeiterbefragung.

Feedback. Wertvoll und gefragt.

Seit 2013 werden **alle drei Jahre anonyme Mitarbeiterbefragungen** durchgeführt. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die Personal- und Organisationsentwicklung, für Workshops und andere organisatorische Maßnahmen. In diesem Zusammenhang wurden das neue Unternehmensleitbild (siehe Seite 11) sowie im Jahr 2018 erstmals Führungsgrundsätze entwickelt (siehe Seite 12), die sich speziell den dabei identifizierten Handlungsfeldern Unternehmensführung, Kommunikation und Information widmen. Im Mai und Juni **2019** fand die **dritte Mitarbeiterbefragung** mit einer **Beteiligung von 59 %** aller Mitarbeiter statt. Mit Fragen zu Themen wie Arbeitszeit und Arbeitsplatzgestaltung, Kommunikation und Informationsfluss im Unternehmen, Zufriedenheit mit der Führungskraft und den Weiterbildungsmöglichkeiten haben wir Verbesserungsmöglichkeiten identifiziert und detaillierte Kenntnisse über Einstellungen, Bewertungen, Erwartungen und Bedürfnisse unserer Beschäftigten erhalten. Wir können so unserem Anspruch besser gerecht werden, unsere **Mitarbeiter in die Veränderungsprozesse** im Unternehmen **einzu beziehen**. Nach der bereichsweisen Präsentation der konkreten Einzelergebnisse wurden die Gesamtergebnisse des Unternehmens allen Mitarbeitern auf der Betriebsversammlung am 23. September 2019 vorgestellt.

Die beiden wichtigsten Handlungsfelder wurden in der Folge unternehmensweit bearbeitet:

- ▶ Bereichsübergreifendes Arbeiten
- ▶ Führungskräfteentwicklung in Verbindung mit unserer Fehlerkultur

In mehreren **Workshops mit Fokusgruppen**, bestehend aus allen Führungskräften der STADT UND LAND, haben wir Themen identifiziert. Diese wurden anschließend auf der Führungsklausur im Dezember 2019 durch die Geschäftsführungen der STADT UND LAND, der WOBEGE und der STADT UND LAND FACILITY sowie die Leitung unserer Bereiche, Stabsstellen und Servicebüros, bearbeitet. Gemeinsam entwickelten wir erste konkrete Maßnahmen und benannten Themenverantwortliche. Dieser Prozess wird im Jahr 2020 weitergeführt.

Die bereichsinternen Handlungsfelder wurden im Anschluss zu den quantitativen Ergebnissen durch unsere Führungskräfte, gemeinsam mit allen Mitarbeitern des jeweiligen Bereichs/Stabsstelle und mit Unterstützung durch die Personalentwicklung weiter **analysiert**. Die Personalentwicklung unterstützt hier auch bei der Wahl eines Formats zur Bearbeitung der Handlungsfelder und bei der Wahl der externen Begleitung.

Neue Mitarbeiter: Herzlich willkommen.

Auch das **Recruiting** neuer Mitarbeiter ist eine **Teamleistung**. Hier arbeiten Personal- und Fachabteilung eng zusammen. Im ersten Schritt wird zusammen mit den Führungskräften ein präzises Anforderungsprofil erarbeitet. So haben Vorgesetzter und zukünftiger Mitarbeiter von Anfang an eine klare Vorstellung von der gemeinsamen Zusammenarbeit. Die STADT UND LAND umwirbt potenzielle Mitarbeiter in **Jobbörsen, Fachportalen** und **sozialen Netzwerken**. Im Auswahlverfahren werden teilstrukturierte Interviews und Tests eingesetzt. Auch in der Einarbeitungsphase und Probezeit begleitet der Bereich Personal die neuen Mitarbeiter und die Fachabteilung. Anforderungen, die sich z. B. aus der Datenschutzregelung DSGVO ergeben, werden selbstverständlich erfüllt.

Mitarbeiter-Jahresgespräche. Vertraulich und zielorientiert.

Die Unternehmensziele der STADT UND LAND werden stufenförmig bis auf die Ebene der Gruppenleiter transportiert. Die **Zielerreichung** wiederum wird durch Bonuszahlungen **prämiiert**. Da die direkte Mitarbeiterführung viele weiche Faktoren enthält, wird dieses System in Form von Gesprächen, die das Verhalten und die Leistungen im Fokus haben, weitergeführt. Die sogenannten Mitarbeiter-Jahresgespräche sind vertraulich, enthalten direktes Feedback zum arbeitsrelevanten Verhalten und zur Arbeitsweise sowie Ziele für den darauffolgenden Zeitraum.

Führung. Ebenso wichtig wie Fachkompetenz.

Wir legen großen Wert auf die **kontinuierliche Förderung** unserer Führungskräfte. Über regelmäßig stattfindende Mitarbeiterbefragungen sowie professionell durchgeführte **360°-Feedbacks** erhalten sie eine direkte Rückmeldung zu ihrem Führungsverhalten. Daraus resultierend werden individuelle Personalentwicklungsmaßnahmen wie Coachings, Seminare und andere Fortbildungsangebote entwickelt. Nach der Überarbeitung des Markenauftrittes und des Unternehmensleitbildes im Jahr 2017 (siehe Seite 11) wurden im Rahmen von Workshops mit Führungskräften der zweiten und dritten Ebene unter externer Begleitung **neue Führungsgrundsätze erarbeitet** (siehe Seite 12). Die anschließende Implementierung im Unternehmen geschah unter Einbeziehung der Mitarbeiter und wurde in unserer dritten Mitarbeiterbefragung auf ihre Bekanntheit und ihre Wirksamkeit hin evaluiert.

Förderung. Individuell und zukunftsorientiert.

Die berufliche Qualifikation der Mitarbeiter im Unternehmen nimmt nach wie vor einen hohen Stellenwert ein. Im Geschäftsjahr **2019** wurden ca. **250 Bildungsmaßnahmen** durchgeführt und **791 Arbeitstage** zur Verfügung gestellt. Im Jahr davor waren es 137 Bildungsmaßnahmen und 776 Weiterbildungstage (2017: 150 bzw. 651). Das Unternehmen hat dafür insgesamt **344.448 Euro investiert** (2018: 461.000 Euro, 2017: 303.000 Euro). Das entspricht einer Investition in Höhe von **567 Euro pro Mitarbeiter** (2018: 812 Euro, 2017: 518 Euro). Der Anstieg des Weiterbildungsbudgets 2018 hat mehrere Gründe. So erfolgten umfangreiche Maßnahmen zur **Führungskräfte-Entwicklung** im Rahmen der Überarbeitung der Führungsgrundsätze. In verschiedenen Bereichen erforderten u. a. die stark zunehmende Bautätigkeit und die **Einstellung neuer Kollegen und Kolleginnen** einen erhöhten Weiterbildungsbedarf. Des Weiteren absolvierten einige Mitarbeiter nebenberuflich die von der STADT UND LAND geförderten **Masterstudiengänge Immobilienmanagement bzw. Wirtschaftspsychologie**. Dies sind gute Beispiele für eine stetige Weiterbildung sowie individuell strukturierte Personalentwicklungsprogramme.

Geprüft 

Weiterbildungsintensität

GdW [PE 10]



2018:
776 Weiterbildungstage bei 568 Mitarbeitern, ca. 1,37 Tage/Mitarbeiter

2017:
651 Weiterbildungstage bei 551 Mitarbeitern, ca. 1,2 Tage/Mitarbeiter

* Die Weiterbildungstage umfassen sowohl externe als auch interne Weiterbildungsmaßnahmen.

DNK [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [8 Anreizsysteme] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [16 Qualifizierung]

Arbeitnehmervertretung

Gut vertreten. Gut aufgehoben.



Der Betriebsratsvorsitzende ist von seiner regulären Dienstpflicht freigestellt. Ihn unterstützen acht gewählte Mitarbeiter bei der Interessenvertretung unserer Belegschaft. Für die Studierenden und Auszubildenden ist die Jugend- und Auszubildenden-Vertretung aktiv.

Gemeinsam stark. Trotz unterschiedlicher Interessen.

Neben den allgemeinen Aufgaben engagiert sich unser Betriebsrat für Vorhaben und Vereinbarungen, die Mitarbeitern Sicherheit und Entlastung garantieren. So beispielsweise die **Teilzeitarbeit** oder das **mobile Arbeiten zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf**. Oder die Übernahmegarantie für Auszubildende. Eine große Herausforderung sieht der Betriebsrat in der Digitalisierung. Dabei hat er natürlich den **Erhalt von Arbeitsplätzen** vor Augen. Doch viel stärker beschäftigt er sich in seinem Gremium mit den Konsequenzen der zunehmenden Digitalisierung für das **gesunde Arbeiten**. Durch die konstruktive Auseinandersetzung und verlässliche Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung war die **Einigungsstelle** im Berichtszeitraum **in keiner einzigen Frage erforderlich**.

Wirtschaftsausschuss. Die Finanzen im Blick.

Das Betriebsverfassungsgesetz sieht für Unternehmen mit mehr als 100 Mitarbeitern einen **Wirtschaftsausschuss** vor. Er ist ein selbstständiges Organ der Arbeitnehmermitbestimmung und arbeitet eng mit dem Betriebsrat zusammen. Die Aufgabe des Ausschusses ist es, sich speziell mit den „wirtschaftlichen Angelegenheiten“ des Unternehmens auseinanderzusetzen.

Der Wirtschaftsausschuss hat weitreichende Informations- und Beratungsrechte gegenüber dem Unternehmen. Er soll also die gesamte wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens im Blick behalten, um den **Betriebsrat zeitnah** über die finanzielle und wirtschaftliche Lage des Unternehmens zu **informieren**. Ein zentrales Instrument zur Beurteilung der wirtschaftlichen Lage ist der Jahresabschluss. Weitere Unterlagen, die Aufschluss geben, sind die Monats- und Quartalsabschlüsse und die drei Prognosen innerhalb des Wirtschaftsjahres.

Der Betriebsrat hat in seiner konstituierenden Sitzung beschlossen, dass ein Wirtschaftsausschuss mit vier Mitgliedern zu bilden ist. Weiter gehören dem Ausschuss noch jeweils ein Mitglied der Schwerbehindertenvertretung und der Jugend- und Auszubildendenvertretung an. Um den Betriebsrat möglichst frühzeitig informieren zu können, wurde festgelegt, **einmal im Quartal** zu einer **Besprechung mit der Geschäftsführung** zusammenzukommen.

Das erste Treffen im Wirtschaftsjahr, bei dem der Jahresabschluss vorgestellt wird, erfolgt gemeinsam mit dem Betriebsrat.

Ausgewählte Projekte

Gesundheit, Familie und Bewegung.

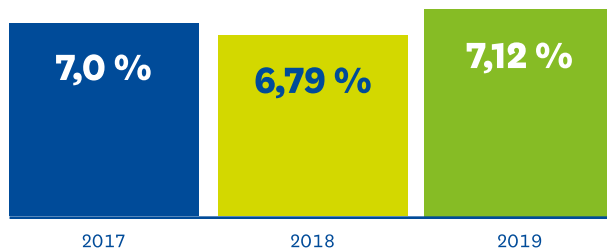
Gesund bleiben. Durch Vorbeugung.

Das betriebliche Gesundheitsmanagement der STADT UND LAND setzt auf **Gesundheitsförderung durch Prophylaxe**. Unsere Mitarbeiter können aus einem Angebotsspektrum das für sie passende Programm wählen. Besonders wichtig ist uns die Unterstützung in Krisen oder in Krankheitsfällen. Wir bleiben im **Dialog**, denn wer in Not ist, braucht **Verständnis, Offenheit** und natürlich auch die Unterstützung mit konkreten **Hilfestellungen**. Und schließlich sehen wir in einem respektvollen und wertschätzenden Umgang mit unseren Mitarbeitern einen wesentlichen Beitrag zu ihrer Gesundheit.



Abwesenheitsquote

GdW [PE 11]*



* erkrankungsbedingt/in Abwesenheitsstunden

Im Einklang. Berufliches und Privates.

Beruf und Familie gerecht zu werden, ist für alle Mitarbeiter eine Herausforderung. **Mit Gleitzeit- und Teilzeitangeboten** ermöglichen wir ihnen als moderner Arbeitgeber, die Arbeitszeiten so zu legen, dass auch das Privatleben nicht zu kurz kommt. Vor allem für Mütter, Väter und pflegende Angehörige.

Zur **Bewältigung besonderer persönlicher Belastungs- und Krisensituationen** stehen unseren Mitarbeitern die Leistungen des pme Familienservice zur Verfügung. Speziell geschulte Berater und Coaches helfen ihnen individuell, vertraulich und 24 Stunden am Tag weiter. Beispiele sind die Beantragung von Pflegestufen, die Organisation von Pflegeheim- oder Kitaplätzen, Probleme in Partnerschaft oder Erziehung, finanzielle Notlagen, Konflikte am Arbeitsplatz, Sucht und Abhängigkeit sowie sonstige psychische Belastungen. Die **STADT UND LAND übernimmt** innerhalb der Rahmenvereinbarung für ihre Mitarbeiter **die Kosten** für diesen Service.

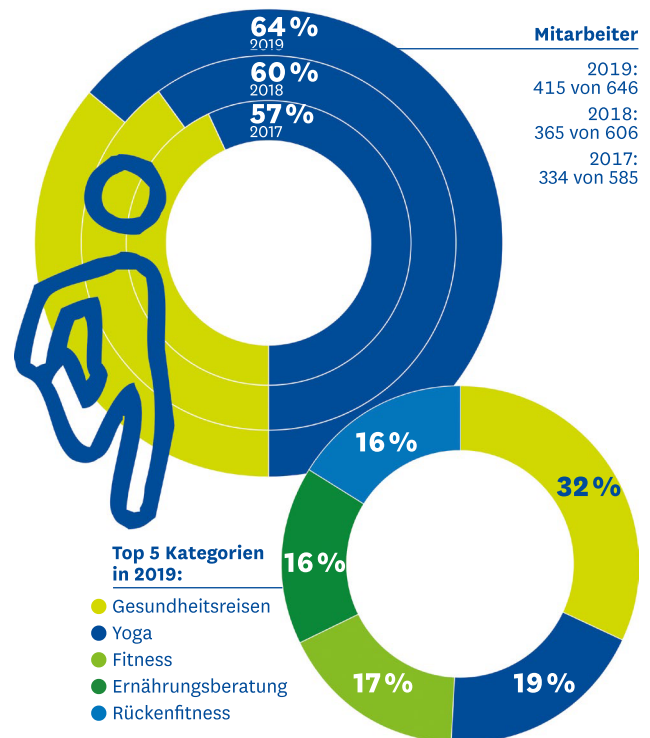
DNK [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [14 Arbeitnehmerrechte] [15 Chancengerechtigkeit] [16 Qualifizierung] [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

Bewegungsangebote. Nach Maß und Wahl.

Bereits seit 2014 bieten wir allen Mitarbeitern der STADT UND LAND ein vielseitiges Gesundheitsprogramm. Yoga oder Pilates. Aqua-Fit oder Jogging. Oder doch das aktuell favorisierte Rückentraining. Ihr Fitnessprogramm können alle Mitarbeiter der STADT UND LAND auf einer digitalen Plattform frei wählen. Im Jahr **2019** wurden mit insgesamt **691 Gesundheitseinheiten** und **795 aktiven Stunden** fast 9 % mehr der Trainings gebucht als noch vor zwei Jahren (2018: 684 Einheiten/738 Stunden, 2017: 673 Einheiten/731 Stunden).

Mit Veröffentlichungen in unseren internen Medien animieren wir unsere Mitarbeiter regelmäßig, die Angebote zu nutzen. Mit Erfolg: **50 Mitarbeiter haben sich im Jahr 2019 neu** auf der Plattform **angemeldet** (2018: 31 Neuregistrierungen, 2017: 41).

Steigende Beteiligung an unserem Fitnessangebot



Ausgewählte Projekte

Gesundheit, Familie und Bewegung.

2. Gesundheitstag: Gesundheit ist auch Eigeninitiative.

Alle Mitarbeiter hatten im Rahmen des 2. Gesundheitstages die Möglichkeit, sich **verschiedenen Checks** zu unterziehen, Kurse mitzumachen, Informationsveranstaltungen zu besuchen oder auch ärztlichen Ratschlag einzuholen. Die angebotenen **Bewegungskurse** reichten vom schweißtreibenden Zumba bis zum meditativen TaiChi. Unser neuer Kollege Ali Lacin, seit einigen Monaten bei der STADT UND LAND beschäftigt, seit Kindertagen beidseitig oberschenkelamputiert und Vizeeuropameister im Sprint bei der Para-Leichtathletik-EM, hielt einen **Vortrag über die Macht des Willens**.

Die Rückmeldung unserer Mitarbeiter war äußerst positiv: Auf den abgegebenen 108 Feedbackkärtchen **bewerteten 79 % den Tag mit sehr gut und 21 % mit gut**. Dazu gab es jede Menge extra Lob und viele Anregungen. 16 Kolleginnen und Kollegen haben sich als dringend gebrauchte Ersthelfer angeboten.

Erste Anregungen aus den eingegangenen Feedbacks wurden bereits **umgesetzt**: Unser Kooperationspartner Barmer hat am Standort Hellersdorf Check-ups angeboten. Das Interesse an den Veranstaltungen war groß: Die angebotenen Termine waren sofort ausgebucht. Die Kollegen konnten sich einem Body-Check (Messung des Anteils von Körperwasser, -fett sowie Muskelmasse, BMI) oder einem Balance-Check (Bestimmung der individuellen Stressregeneration) unterziehen. Als weitere Aktionen wurden z. B. Fachvorträge für die Beschäftigten angeboten. Ein Thema im Herbst 2019 war „Booste dein Immunsystem für die kalte Jahreszeit“. Hier gab es Anregungen, wie man sich bestmöglich in der Erkältungszeit schützen kann. Außerdem werden die Angebote unserer Kooperationspartner „machtfit“ und der „pme Familienservice“ verstärkt beworben, um die Mitarbeiter zu animieren, diese Angebote noch aktiver zu nutzen.



Für Prävention und gesundheitsfördernde Maßnahmen stellen wir auch in diesem Jahr wieder 200 Euro pro Person zur Verfügung. Als Kooperationspartner sind u. a. die BARMER, machtfit und der pme Familienservice für unsere Mitarbeiter mit dabei.





Beachvolleyball. BR Volleys Sponsorenturnier.

Am 21. August 2019 traten 38 Teams aus 30 Unternehmen beim Sponsoren-Beachvolleyball-Turnier der BR Volleys an. **Die STADT UND LAND stellte zwei Teams.** Bei sommerlichen Temperaturen baggerten und pritschten sie sich durchs Turnier, wobei eines der Teams es bis ins Achtelfinale schaffte. Die STADT UND LAND hat sich an diesem Tag hervorragend präsentiert, mit viel Spaß, Teamspirit und einer Vielzahl von sehenswerten Ballwechselln.

Teamstaffel. 100 km durch Berlin.

Zu den sportlichen Highlights des Jahres zählt der Teamstaffellauf im Berliner Tiergarten. Die STADT UND LAND war im Jahr 2018 gleich mit **vier Staffeln und 20 Läufern** am Start. Angefeuert von vielen Kollegen an der Strecke, ging es mit viel Teamgeist auf die 5 x 5 km lange Laufstrecke.

B2Run-Firmenlauf.



Am 8. August 2019 erlebten 14.200 Teilnehmer aus rund 800 Unternehmen beim B2Run-Firmenlauf den einzigartigen Zieleinlauf in das Olympiastadion. Darunter waren auch **zwölf** engagierte **Läuferinnen und Läufer der STADT UND LAND** sowie ein **Laufteam der WOBEGE** mit 14 Startern.

Fit im Büro. Das große Mobilisieren.



Im Rahmen des betrieblichen Gesundheitsmanagements der STADT UND LAND beginnt bei der WOBEGE jeden Dienstag, um 8:30 Uhr morgens und um 14:30 Uhr am Nachmittag, ein besonderes Programm: Es wird gedehnt und gestreckt, sich gereckt und gestreckt. Gestandene Wohnungswirtschaftler lassen sich im Bürooutfit und ohne zu schwitzen von einer ihrer Auszubildenden in 15 Minuten **fit für den überwiegend sitzenden Arbeitstag machen.** Nevena Moch, angehende Kauffrau für Büromanagement, hat Sportwissenschaften und Pädagogik studiert und sich auf Prävention und Gesundheitssport spezialisiert.

Ausgewählte Projekte

Transparenz. Vielfalt. Integration.

Drachenbootrennen.



Grünauer Regattastrecke: 21 STADT UND LAND-Drachenjäger pflügten beim 20. Berlin City-Cup durchs Wasser.

Bereits zum 6. Mal pflügten 21 „Schreibtischsportler“ im STADT UND LAND-Drachenboot beim Berlin City-Cup durchs Wasser der Regattastrecke in Grünau – mit lautstarker Unterstützung des Fanclubs am Ufer. Der Eifer und die Begeisterung der Mixed-Mannschaft steigerten sich von Rennen zu Rennen. Die drei großen Ziele des Drachenbootteams wurden erreicht: Spaß haben, jedes der 200-Meter-Rennen in weniger als einer Minute absolvieren und die Mannschaft „Grünpunkt“ vom Planungsbüro Gneise besiegen.

Berliner Initiative: Für Vielfalt und Integration.

Wir unterstützen den Verein BQN Berlin e. V. Hier haben sich Menschen zusammengeschlossen, die sich für die berufliche Integration von Jugendlichen mit Einwanderungsgeschichte starkmachen. Die Mitglieder kommen aus den Bereichen Wissenschaft, Verwaltung, Politik, Justiz und Medien. Die Ziele des Vereins sind in der integrationspolitischen Leitinitiative der Stadt Berlin enthalten. „Berlin braucht Dich!“ stellt sich der Aufgabe, die duale Ausbildung interkulturell zu öffnen. Jugendliche aus Familien mit Migrationshintergrund sollen beim Übergang von der Schule in die Ausbildung unterstützt werden.

**BERLIN
BRAUCHT
DICH!**

Berlin potrzebuje ciebie!
Берлин нуждается в тебе!
Berlin needs you!
Berlin'in sana ihtiyacı var!
Berlin cần bạn!
برلين بحاجة اليك!

Mitarbeiterjubiläumsfeier.

Für ihre lange Betriebszugehörigkeit werden unsere treuesten Mitarbeiter mit einer Feier im Friedrichstadtpalast geehrt. Neben einem Besuch der aktuellen Shows „The One“ bzw. „VIVID“ gab es bei einem Imbiss auch die Gelegenheit, mit den Kollegen zu plauschen. Die Geschäftsführung und der Betriebsrat bedanken sich bei den Mitarbeitern für das langjährige Engagement im Unternehmen.



Charta der Vielfalt.

Die „Charta der Vielfalt“ ist eine Unternehmensinitiative mit dem Ziel, die Anerkennung und Einbeziehung von Vielfalt in der Unternehmenskultur in Deutschland voranzubringen.

So soll ein Arbeitsumfeld geschaffen werden, in welchem alle Mitarbeiter Wertschätzung erfahren, unabhängig von Geschlecht, Nationalität, ethnischer Herkunft, Religion oder Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexueller Orientierung und Identität.

Die STADT UND LAND bekennt sich seit Jahren klar und deutlich zur Vielfalt und hat bereits 2010 gemeinsam mit anderen kommunalen Unternehmen Berlins die „Charta der Vielfalt“ unterschrieben.

Unser Beitrag zur Charta der Vielfalt:

- ▶ Wir beschäftigen schwerbehinderte Menschen.
- ▶ Zurzeit haben 18 % (2018: 15 %, 2017: 12 %) der Auszubildenden einen Migrationshintergrund.
- ▶ Momentan befinden sich drei Flüchtlinge in der dualen Ausbildung.
- ▶ Die STADT UND LAND bietet seit Jahren hausinterne Seminare an, um die interkulturellen Kompetenzen zu erhöhen.

Fazit und Ausblick

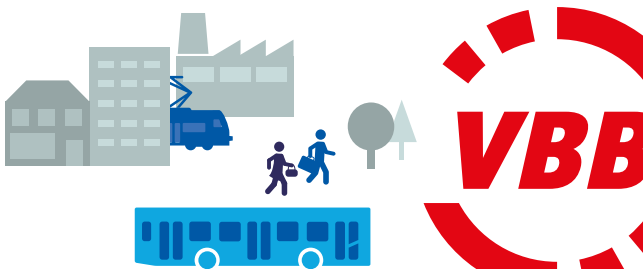
Entgelttransparenzgesetz.

Das Gesetz zur Förderung der Transparenz von Entgeltstrukturen (Entgelttransparenzgesetz) soll das Gebot des gleichen Entgelts für Frauen und Männer bei gleicher oder gleichwertiger Arbeit durchsetzen und ist seit dem 6. Juli 2017 in Kraft.

Seit 06.01.2018 müssen Arbeitgeber mit mehr als 200 Beschäftigten und mindestens sechs Mitarbeitern mit vergleichbaren Positionen darlegen, nach welchen Kriterien ihre Mitarbeiter bezahlt werden, wenn dieses über den Betriebsrat verlangt wird. Da die STADT UND LAND nach dem Handelsgesetzbuch verpflichtet ist, einen Lagebericht zu erstellen, haben wir dort auch den geforderten Bericht zur Gleichstellung und Entgeltgleichheit veröffentlicht. In diesem sind unsere Maßnahmen zur Förderung der Gleichstellung von Frauen und Männern und deren Wirkungen sowie ihre Maßnahmen zur Herstellung von Entgeltgleichheit für Frauen und Männer aufgeführt.

Wir wenden im Unternehmen einen Tarifvertrag an, der eine Vergütung unabhängig vom Geschlecht und damit volle Gleichberechtigung gewährleistet. Die Vergütung wird für jeden Arbeitsplatz in den entsprechenden Stellenbeschreibungen, die ebenfalls für alle Geschlechter gleichermaßen gelten, festgelegt. Dadurch ist die volle Transparenz gegeben.

Neue Betriebsvereinbarung: Zuschuss zum VBB-Firmenticket.



Wir haben allen Beschäftigten der Muttergesellschaft STADT UND LAND ein attraktives Angebot für die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs gemacht. Seit 1. Januar 2019 gilt für die Mitarbeiter eine neue Betriebsvereinbarung zur Nutzung des VBB-Firmentickets. Es gibt derzeit einen steuer- und sozialversicherungsfreien Zuschuss von 80 % zu den Kosten. Von vorher ca. 130 Nutzern des VBB-Firmentickets ist die Zahl nun auf über 180 Nutzer des ÖPNV gestiegen. Damit tragen wir im Sinne des Umweltschutzes zur Entlastung des Straßenverkehrs sowie des Parkplatzsuchverkehrs in den rund um das Gelände der STADT UND LAND gelegenen Wohngebieten bei.

Unsere Mitarbeiter sind in besonderem Maße durch das starke Wachstum der STADT UND LAND betroffen. Die Zunahme an zu betreuenden Wohneinheiten und Mietern und nicht zuletzt die digitale Transformation mit weitgehenden Veränderungen in Strukturen und Prozessen erfordern vermehrt Flexibilität und Engagement. Als verantwortungsvoller Arbeitgeber sehen wir uns in der Pflicht, mit entsprechenden Maßnahmen einer Überlastung der Mitarbeiter vorzubeugen.

Wie im letzten Nachhaltigkeitsbericht angekündigt, haben wir die Überarbeitung der Führungsgrundsätze abgeschlossen, die Integration von Flüchtlingen und jungen Menschen mit Migrationshintergrund in unsere Ausbildung weiter forciert und den 2. Gesundheitstag sehr erfolgreich durchgeführt. Das Betriebliche Eingliederungsmanagement (BEM) haben wir weiter optimiert, um länger erkrankte Beschäftigte bei ihrem beruflichen Wiedereinstieg besser zu unterstützen. Dazu stellen wir, wenn möglich, einen persönlichen und vertraulichen Kontakt zu den betroffenen Mitarbeitern her. Gemeinsam werden zielgerichtete Maßnahmen erarbeitet, um bei der Wiedererlangung der Arbeitsfähigkeit und bei der Wiedereingliederung in den beruflichen Alltag zu unterstützen. Falls erforderlich werden externe Berater involviert. Darüber hinaus bietet unser Kooperationspartner, der „pme Familienservice“, jederzeit gezielte Hilfe und Unterstützung an. Im nächsten Berichtszeitraum sind Seminare geplant, um die internen Ansprechpartner fachlich weiter zu qualifizieren. Dem Ziel, das Betriebliche Gesundheitsmanagement zu verbessern, sind wir durch eine intensiviertere aktive Kommunikation und Information zu Maßnahmen, Aktionen und das vielfältige Angebot einen großen Schritt näher gekommen. So fördern wir eine gesunde und achtsame Lebensführung und stärken das Gesundheitsbewusstsein. Durch die Auswertungsmöglichkeiten unseres Kooperationspartners „machfit“, z. B. Anzahl der Registrierungen, Nutzungsintensität oder Interessenschwerpunkte, können wir gezielter bei der Planung für die Folgejahre vorgehen.

Die Personalentwicklung wird sich weiter mit den in der Mitarbeiterbefragung 2019 identifizierten Handlungsfeldern befassen. Im Fokus stehen Workshops, Teamentwicklungen und weitere Führungskräfte trainings.

Die Personalentwicklung unterstützt durch Moderation, systematische Erarbeitung und Evaluierung.

Im Jahr 2020 soll eine Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten als zukunftsorientierte Arbeitsform eingeführt werden. Ziel ist es, durch die zeitliche und räumliche Flexibilisierung der Arbeitsorganisation den Mitarbeitern u. a. eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu ermöglichen und damit persönlichen Wünschen und Bedürfnissen soweit als möglich entgegenzukommen.

DNK [3 Ziele] [6 Regeln und Prozesse] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [12 Ressourcenmanagement] [14 Arbeitnehmerrechte] [15 Chancengerechtigkeit] [16 Qualifizierung] [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

Über diesen Bericht

Berichtszeitraum und Berichtsgrenzen

Dies ist der **zweite und freiwillig vorgelegte** Nachhaltigkeitsbericht der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH. Wir möchten damit unsere bisherige Berichterstattung erweitern und Sie über Chancen und Risiken für die Geschäftsentwicklung sowie die wesentlichen Einflussfaktoren auf den dauerhaften Unternehmensbestand noch ausführlicher als bisher informieren. Gleichzeitig möchten wir Ihnen unser Verständnis einer nachhaltigen Unternehmensführung sowie entsprechende konkrete Maßnahmen erläutern.

Die in diesem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichten Zahlen und Fakten, Indikatoren und Kennzahlen beruhen auf der **Datenbasis der beiden vorangegangenen Geschäftsjahre – jeweils zum Stichtag 31.12.2018 bzw. 2019** und gelten für den **gesamten Konzern STADT UND LAND** Wohnbauten-Gesellschaft mbH. Die Aktivitäten der Konzerngesellschaften

- ▶ WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH
- ▶ WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH
- ▶ STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH
- ▶ STADT UND LAND Johannisthal GmbH
- ▶ STADT UND LAND NETZE GmbH
- ▶ STADT UND LAND Nord-Süd GmbH
- ▶ STADT UND LAND Schöneberg GmbH
- ▶ SIWOG 1992 – Siedlungsplanung und Wohnbauten GmbH und
- ▶ SOPHIA Berlin GmbH

wurden in die Berichterstellung integriert. Sollten Kennzahlen Besonderheiten hinsichtlich Berichtstiefe und -umfang aufweisen, sind diese erläutert. Aus Transparenz- und Vergleichsgründen beziehen wir, wann immer es möglich und sinnvoll ist, die im ersten Bericht angegeben 2017er-Werte nochmals mit ein. Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat sich dazu entschlossen, **zukünftig weiterhin im Zweijahresrhythmus** ihre Nachhaltigkeitsleistungen zu dokumentieren und transparent zu machen.

Berichtsinhalte

Wir berichten über **finanzielle** und über **nicht-finanzielle Informationen**, die für unser Geschäftsmodell **wesentlich** sind, und möchten für **interne und externe Anspruchsgruppen** eine möglichst transparente und umfassende Berichterstattung gewährleisten.

Die **finanziellen Angaben** zu unserem Unternehmen entstammen, soweit nicht anders angegeben, den Geschäftsberichten für die Jahre 2018 und 2019. Die nicht-finanziellen Informationen beinhalten **ökologische und gesellschaftlich-soziale Aspekte**, die ergänzend über **Best-Practice-Beispiele** veranschaulicht werden.

Die für uns wesentlichen Interessengruppen und deren vorrangige Erwartungen an die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH mit den daraus resultierenden vier **strategischen Handlungsfeldern** bzw. Nachhaltigkeitsdimensionen haben wir im Kapitel „Stakeholder“ bzw. „Wesentlichkeit“ dargestellt.

Die **Materialitätsmatrix** mit den Ergebnissen dieser Analyse ist zusammen mit den Standards, nach denen wir berichten, die Basis zur Festlegung der berichtsrelevanten Inhalte. Die weitere Arbeit am Bericht erfolgte in **enger Abstimmung mit allen Fachbereichen** des Unternehmens. Somit sind die Inhalte des Berichts maßgeblich an den Erwartungen der Anspruchsgruppen der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH ausgerichtet.

Berichtsstandards

Die Veränderungen in der Standardisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung in den letzten Jahren führten zu weitreichenden Überlegungen hinsichtlich des auszuwählenden Berichterstattungsstandards.

Mit der **branchenspezifischen Ergänzung** des **Deutschen Nachhaltigkeitskodex und der Arbeitshilfe 73 des GdW** Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. mit den dort definierten sechs wohnungswirtschaftlichen Nachhaltigkeitsperspektiven existieren hilfreiche Rahmenwerke für Wohnungsunternehmen. Die Systematik beider Standards liefert für uns als mittelständisches Wohnungsunternehmen mit lokaler Verankerung passende Reporting-Instrumente und erleichtert insbesondere erstberichtenden Unternehmen den Einstieg. Darüber hinaus sind die wesentlichsten Indikatoren der **Global Reporting Initiative** beim Deutschen Nachhaltigkeitskodex hinterlegt.

Beide wenden wir an und haben im Zuge der Berichtserstellung auch die mittlerweile (nach 2017 und 2018) **dritte DNK-Erklärung** abgegeben.

Beide Rahmenwerke sind nicht in allen Fällen deckungsgleich, d. h. nicht jedem DNK-Kriterium sind entsprechende GdW-Leistungsindikatoren zuzuordnen. Umgekehrt ist nicht jede GdW-Kennzahl einem DNK-Kriterium thematisch zuzuordnen. Insofern wir aktuell zu bestimmten DNK-Kriterien oder GdW-Indikatoren nicht berichten, sind diese entweder für die STADT UND LAND nicht relevant oder wir überlegen derzeit, wie eine zukünftige Berichterstattung aussehen kann. Sofern dies nicht an entsprechender Stelle in diesem Bericht vermerkt wurde, sind Details unserer **DNK-Erklärung** zu entnehmen. Diese ist über **unsere Homepage** oder über die **Seite des DNK** abrufbar.

Als städtisches Unternehmen unterstützen wir darüber hinaus die Arbeit der Bundesregierung und ihrer Gremien, mit denen die Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030 der Vereinten Nationen sowie der daraus abgeleiteten Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie vorangebracht werden sollen.



Nach unserem Verständnis leistet die deutsche Wirtschaft einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieser globalen Ziele, auch wenn die Ziele und Indikatoren nicht unmittelbar für jedes Unternehmen gelten. Uns dieser nationalen Verantwortung bewusst, haben wir eine **Zuordnung** unserer Nachhaltigkeitsthemen **zu den 17 Sustainable Development Goals (SDG)** vorgenommen. Diese haben globale Gültigkeit und behandeln in ihren Unterzielen Themen, die für uns als kommunales Unternehmen nicht immer in allen Teilaspekten relevant sind. An der für diesen Bericht vorgenommenen **Auswahl der Indikatoren** möchten wir uns auch zukünftig orientieren und für alle in diesem Bericht erfassten Indikatoren einen **Zweijahresvergleich** vornehmen, um unsere Nachhaltigkeitsleistung im Zeitverlauf transparent sichtbar zu machen.

Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethoden und Berechnungsgrundlagen für die (systemgenerierten oder manuell dokumentierten) Daten im Bericht orientieren sich an **geltenden Standards**. Die Kennzahlen stammen aus unseren **internen Datenerfassungssystemen**, die Informationserfassung erfolgte durch schriftliche Abfrage und – falls nötig – durch mündliche Rücksprache mit den verantwortlichen Bereichsleitern. Wenn Schätzungen vorgenommen (oder umfragebasierte Daten verwendet) wurden, wird dies erläutert.

Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit über Nachhaltigkeitsinformationen

An die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin

Wir haben die nachfolgend aufgelisteten Angaben und im Nachhaltigkeitsbericht 2018/2019 (im Folgenden „Bericht“) der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin (STADT UND LAND), mit einem  gekennzeichneten Angaben, einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit unterzogen. Unser Auftrag bezieht sich dabei ausschließlich auf die nachfolgenden und im Bericht mit dem Symbol  gekennzeichneten Angaben.

Leistungsindikatoren

- Mieterfluktuation
- Räumungen / Kündigungen
- Sponsorings 2019 / Spenden 2019
- Anteil Mitarbeiter
- Altersstruktur der Mitarbeiter
- Qualifikationsstruktur
- Ausbildungsquote
- Weiterbildungsintensität
- Abwesenheitsquote
- CO₂-Kompensation
- CO₂-Senkung
- Energie- und CO₂-Intensität

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der STADT UND LAND sind verantwortlich für die Aufstellung des Berichts in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex und der Arbeitshilfe 73 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.


Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Nachhaltigkeitsangaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Berichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Erklärungen des Wirtschaftsprüfers in Bezug auf die Unabhängigkeit und Qualität

Wir sind von der STADT UND LAND unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Die Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft wendet die nationalen gesetzlichen Regelungen und berufsständischen Verlautbarungen zur Qualitätssicherung an, insbesondere die Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer und vereidigte Buchprüfer sowie den IDW Qualitätssicherungsstandard: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1), die in Einklang mit dem vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) herausgegebenen International Standard on Quality Control 1 stehen.


Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise eine Beurteilung der ausgewählten Angaben und Kennzahlen zur Nachhaltigkeitsleistung abzugeben, die im STADT UND LAND Nachhaltigkeitsbericht 2018/19 mit  kenntlich gemacht sind. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass bei kritischer Würdigung und mit begrenzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass die oben genannten Angaben in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex und der Arbeitshilfe 73 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. aufgestellt worden sind. Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers.

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

- Verschaffung eines Verständnisses über die Struktur der Nachhaltigkeits-Organisation und über die Einbindung von Stakeholdern
- Befragung von Mitarbeitern, die in die Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichts 2018/2019 einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess, über das auf diesen Prozess bezogene interne Kontrollsystem sowie über ausgewählte Angaben
- Analytische Beurteilung ausgewählter Angaben
- Beurteilung der Darstellung der ausgewählten Angaben zur Nachhaltigkeits-Leistung
- Zuordnung von Nachhaltigkeitsangaben zu den Sustainable Development Goals (SDG)

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die mit  kenntlich gemachten Angaben im Bericht der Gesellschaft für das Jahr 2018/2019 in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex und der Arbeitshilfe 73 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. aufgestellt worden sind.

Verwendungszweck des Vermerks

Wir erteilen diesen Vermerk auf Grundlage des mit der STADT UND LAND geschlossenen Auftrags. Die Prüfung wurde für Zwecke der STADT UND LAND durchgeführt. Der Vermerk ist nur zur Information der STADT UND LAND über das Ergebnis der Prüfung bestimmt.

Begrenzung der Haftung

Der Vermerk ist nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-) Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der STADT UND LAND gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung.

Berlin, den 25. Mai 2020

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft



Ralf Bierent
Wirtschaftsprüfer



Sylke Jakob
Wirtschaftsprüferin

Übersicht Kriterien Deutscher Nachhaltigkeitskodex

(Wohnungswirtschaftliche Ergänzung)

Die jeweils am Seitenende genannten DNK-Kriterien gelten „rückwirkend“ für alle Seiten bis zur letzten Nennung eines Kriteriums.

Deutscher Nachhaltigkeitskodex Kriterien	Berichtsinhalte	Seiten
[1] Strategie Strategische Analyse und Maßnahmen	Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.	15–33, 48/49, 52, 54/55
[2] Strategie Wesentlichkeit	Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der eigenen Geschäftstätigkeit wesentlich auf Aspekte der Nachhaltigkeit einwirken und welchen wesentlichen Einfluss die Aspekte der Nachhaltigkeit auf die Geschäftstätigkeit haben. Es analysiert die positiven und negativen Wirkungen und gibt an, wie diese Erkenntnisse in die eigenen Prozesse einfließen.	23–28, 31–33
[3] Strategie Ziele	Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und/oder quantitativen sowie zeitlich definierten Nachhaltigkeitsziele gesetzt und operationalisiert werden und wie deren Erreichungsgrad kontrolliert wird.	23–25, 31, 33, 42/43, 48–52, 56/57, 65, 68, 70, 75, 97, 113
[4] Strategie Tiefe der Wertschöpfungskette	Das Unternehmen gibt an, welche Bedeutung Aspekte der Nachhaltigkeit für die Wertschöpfung haben und bis zu welcher Tiefe seiner Wertschöpfungskette Nachhaltigkeitskriterien überprüft werden.	29/30
[5] Prozessmanagement Verantwortung	Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.	10, 25
[6] Prozessmanagement Regeln und Prozesse	Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.	11–33, 42/43, 48/49, 52, 54/55, 64/65, 68–71, 74/75, 83–86, 90/91, 106–109, 112/113
[7] Prozessmanagement Kontrolle	Das Unternehmen legt offen, wie und welche Leistungsindikatoren zur Nachhaltigkeit in der regelmäßigen internen Planung und Kontrolle genutzt werden. Es legt dar, wie geeignete Prozesse Zuverlässigkeit, Vergleichbarkeit und Konsistenz der Daten zur internen Steuerung und externen Kommunikation sichern.	9/10, 12–28, 31–33, 42/43, 48/49, 52, 54/55, 64/65, 68–75, 85–91, 104–109
[8] Prozessmanagement Anreizsysteme	Das Unternehmen legt offen, wie sich die Zielvereinbarungen und Vergütungen für Führungskräfte und Mitarbeiter auch am Erreichen von Nachhaltigkeitszielen und an der langfristigen Wertschöpfung orientieren. Es wird offengelegt, inwiefern die Erreichung dieser Ziele Teil der Evaluation der obersten Führungsebene (Vorstand/Geschäftsführung) durch das Kontrollorgan (Aufsichtsrat/Beirat) ist.	107
[9] Prozessmanagement Beteiligung von Anspruchsgruppen	Das Unternehmen legt offen, wie gesellschaftliche und wirtschaftlich relevante Anspruchsgruppen identifiziert und in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden. Es legt offen, ob und wie ein kontinuierlicher Dialog mit ihnen gepflegt und seine Ergebnisse in den Nachhaltigkeitsprozess integriert werden.	24–28, 31–33, 38/39, 62/63, 67, 72/73, 81–97, 102–113
[10] Prozessmanagement Innovations- und Produktmanagement	Das Unternehmen legt offen, wie es durch geeignete Prozesse dazu beiträgt, dass Innovationen bei Produkten und Dienstleistungen die Nachhaltigkeit bei der eigenen Ressourcennutzung und bei Nutzern verbessern. Ebenso wird für die wesentlichen Produkte und Dienstleistungen dargelegt, ob und wie deren aktuelle und zukünftige Wirkung in der Wertschöpfungskette und im Produktlebenszyklus bewertet wird.	40–43, 48–57, 68–75, 88/89, 102–104
[11] Umwelt Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen	Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.	29/30, 48–51, 54, 65, 68/69, 96

Deutscher Nachhaltigkeitskodex Kriterien	Berichtsinhalte	Seiten
[12] Umwelt Ressourcenmanagement	Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat, welche Maßnahmen und Strategien es hierzu verfolgt, wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen und wo es Risiken sieht.	42/43, 48–52, 54, 65, 113
[13] Umwelt Klimarelevante Emissionen	Das Unternehmen legt die Treibhausgas(THG)-Emissionen entsprechend dem Greenhouse Gas (GHG) Protocol oder darauf basierenden Standards offen und gibt seine selbst gesetzten Ziele zur Reduktion der Emissionen an.	48–51, 54, 65, 74
[14] Gesellschaft Arbeitnehmerrechte	Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiter im Unternehmen und am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert, welche Ziele es sich hierbei setzt, welche Ergebnisse bisher erzielt wurden und wo es Risiken sieht.	108–113
[15] Gesellschaft Chancengerechtigkeit	Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Mitbestimmung, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarung von Familie und Beruf zu fördern, und wie es diese umsetzt.	12/13, 81/82, 88–97, 105, 108–113
[16] Gesellschaft Qualifizierung	Das Unternehmen legt offen, welche Ziele es gesetzt und welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit, d. h. die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiter zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen, und wo es Risiken sieht.	102–113
[17] Gesellschaft Menschenrechte	Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Strategien und Zielsetzungen für das Unternehmen und seine Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden. Hierbei ist auch auf Ergebnisse der Maßnahmen und etwaige Risiken einzugehen.	29/30
[18] Gesellschaft Gemeinwesen	Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.	32/33, 38/39, 62/63, 67, 72/73, 81–97
[19] Gesellschaft Politische Einflussnahme	Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, alle Einträge in Lobbylisten, alle wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, alle Zuwendungen an Regierungen sowie alle Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern differenziert offengelegt werden.	19
[20] Gesellschaft Gesetzes- und richtlinien- konformes Verhalten	Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Standards, Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren, wie sie geprüft werden, welche Ergebnisse hierzu vorliegen und wo Risiken liegen. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.	12–22, 29–33, 49, 52, 54, 108, 113

Die Zuordnung der Themen erfolgte gemäß dem „Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex“. Dieser wurde in Zusammenarbeit vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und der AGW Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen entwickelt. Der Leitfaden erweitert die DNK-Kriterien um spezifische Kriterien, die für die Wohnungswirtschaft von besonderer Bedeutung sind. Er gibt eine Orientierungshilfe, welche Aktivitäten und Kernpunkte Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienbranche jeweils berichten können und sollten.

Weitere Informationen, insbesondere die dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zugeordneten GRI-Kennzahlen, sind unserer DNK-Erklärung zu entnehmen. Diese finden Sie auf unserer Internetseite und in der DNK-Datenbank.

Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73

Sie finden diese Tabellen auch in der Anlage: Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73.xlsx

	Kennzahlen	Werte	Anmerkungen	Ltd. assurance	Seiten
1. Perspektive „Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement“					
EF 4	Umsatzerlöse aus Vermietung	2019: 5,97 €/m ² 2018: 5,81 €/m ² 2017: 5,56 €/m ²	Inklusive Gewerbeflächen		61
EF 6	Eigenmittelquote	2019: 25,26 % 2018: 28,27 % 2017: 29,70 %	Eigenkapital/Bilanzsumme (ohne Rückstellungen und Sonderposten)		61
2. Perspektive „Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen“					
MB 2	Marktanteil	2019: 2,5 % 2018: 2,3 % 2017: 2,2 %			9
MB 3	Vermietungsquote	2019: 98,6 % 2018: 98,9 % 2017: 99 %	100 % abzüglich fluktuationsbedingter Leerstandsquote		61
MB 4	Durchschnittsmiete im Bestand	2019: 6,12 €/m ² 2018: 6,00 €/m ² 2017: 5,78 €/m ²			37
MB 5	Durchschnittsmiete bei Erstvermietung	2019: 7,41 €/m ² 2018: 7,17 €/m ² 2017: 7,13 €/m ²			37
MB 8	Durchschnittliche Mietvertragsdauer	2019: 14,50 Jahre 2018: 14,40 Jahre 2017: 12,33 Jahre	Eigene Berechnung über Objektsteckbrief		37
MB 9	Mieterfluktuation	2019: 5,38 % 2018: 5,65 % 2017: 5,85 %		Geprüft ✓	37
3. Perspektive „Nachhaltiges Bestandsmanagement“					
BM 1	Neubauquote	2019: 4,77 % 2018: 2,76 % 2017: 2,50 %			37
BM 2	Modernisierungsintensität	2019: 8,21 €/m ² 2018: 11,35 €/m ² 2017: 12,79 €/m ²	Inklusive Gewerbeflächen		37
BM 3	Anteil seit 1990 energetisch teil- bzw. vollsanierter Wohnungen	2019: 60,57 % 2018: 58,47 % 2017: 57,66 %	Ohne Neubau und Ankauf		49
BM 4	Instandhaltungsintensität	2019: 12,98 €/m ² 2018: 12,18 €/m ² 2017: 10,76 €/m ²	Inklusive Gewerbeflächen		37
BM 5/6	Energieintensität des Gebäudebestands	2019: 119,62 kWh/m ² a 2018: 129,48 kWh/m ² a 2017: 126,10 kWh/m ² a	Nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen	Geprüft ✓	51
BM 8/9	CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand	2019: 1,25 t/Mieteinheit 2018: 1,36 t/Mieteinheit 2017: 1,40 t/Mieteinheit	Nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen	Geprüft ✓	51
BM 10	Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand	2019: 8,34 % 2018: 7,52 % 2017: 6,82 %			88

	Kennzahlen	Werte	Anmerkungen	Ltd. assurance	Seiten
4. Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“					
PE 1	Anzahl der Mitarbeiter	2019: 607 2018: 568 2017: 551	Zzgl. 39 Auszubildende Zzgl. 38 Auszubildende Zzgl. 34 Auszubildende	Gepüft ✓	9, 101
PE 2	Altersstruktur der Mitarbeiter	2019: bis 25 Jahre: 58△9,6 % 26-35 Jahre: 102△16,8 % 36-45 Jahre: 120△19,8 % 46-55 Jahre: 188△31,0 % älter 56 J.: 178△29,4 % 2018: bis 25 Jahre: 57△9,4 % 26-35 Jahre: 85△14,0 % 36-45 Jahre: 112△18,5 % 46-55 Jahre: 179△29,5 % älter 56 J.: 173△28,5 % 2017: bis 25 Jahre: 49△8,4 % 26-35 Jahre: 80△13,7 % 36-45 Jahre: 95△16,3 % 46-55 Jahre: 191△32,8 % älter 56 J.: 168△28,8 %		Gepüft ✓	101
PE 3	Anteil weibl./männl. Mitarbeiter	2019: Frauen: 364△56,35 % Männer: 282△43,65 % 2018: Frauen: 353△58,25 % Männer: 253△41,75 % 2017: Frauen: 342△58,7 % Männer: 241△41,3 %		Gepüft ✓	101
PE 4	Anteil Mitarbeiter mit Behinderung	2019: 4,64 % 2018: 4,46 % 2017: 5,30 %			101
PE 5	Qualifikationsstruktur der Belegschaft	2019: Promotion/Hochschulabschluss/Bachelor: 133△20,6 % Fachschule/Meister/Techniker: 57△8,8 % Anerkannte Berufsausbildung: 378△58,5 % Unbekannt/ohne: 78△12,1 % 2018: Promotion/Hochschulabschluss/Bachelor: 122△20,1 % Fachschule/Meister/Techniker: 57△9,4 % Anerkannte Berufsausbildung: 349△57,6 % Unbekannt/ohne: 78△12,9 % 2017: Promotion/Hochschulabschluss/Bachelor: 112△19,2 % Fachschule/Meister/Techniker: 60△10,3 % Anerkannte Berufsausbildung: 340△58,3 % Unbekannt/ohne: 71△12,2 %		Gepüft ✓	101
PE 6	Unternehmenszugehörigkeit	2019: < 5 Jahre: 264△40,87 % 5-9 Jahre: 61△9,44 % 10-14 Jahre: 53△8,2 % 15-19 Jahre: 24△3,72 % 20-24 Jahre: 35△5,42 % 25-29 Jahre: 75△11,61 % 30-34 Jahre: 97△15,02 % 35-39 Jahre: 26△4,02 % > 39 Jahre: 11△1,70 % 2018: < 5 Jahre: 201△33,17 % 5-9 Jahre: 86△14,19 % 10-14 Jahre: 32△5,28 % 15-19 Jahre: 32△5,28 % 20-24 Jahre: 51△8,42 % 25-29 Jahre: 87△14,36 % 30-34 Jahre: 81△13,37 % 35-39 Jahre: 25△4,13 % > 39 Jahre: 11△1,82 % 2017: < 5 Jahre: 168△28,8 % 5-9 Jahre: 89△15,3 % 10-14 Jahre: 22△3,8 % 15-19 Jahre: 35△6,0 % 20-24 Jahre: 59△10,1 % 25-29 Jahre: 101△17,3 % 30-34 Jahre: 68△11,7 % 35-39 Jahre: 32△5,5 % > 39 Jahre: 9△1,5 %			101

Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73

	Kennzahlen	Werte	Anmerkungen	Ltd. assurance	Seiten
4. Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“ (Fortsetzung von S. 99)					
PE 8	Ausbildungsquote	2019: 6 % 2018: 6,3 % 2017: 6 %		Gepriift ✓	105
PE 9	Übernahmequote	2019: 100 % 2018: 100 % 2017: 100 %		Gepriift ✓	105
PE 10	Weiterbildungsintensität	2019: 1,3 Tage/MA 2018: 1,37 Tage/MA 2017: 1,2 Tage/MA	Die Weiterbildungstage umfassen sowohl externe als auch interne Weiterbildungsmaßnahmen.	Gepriift ✓	107
PE 11	Abwesenheitsquote	2019: 7,12 % 2018: 6,79 % 2017: 7 %	erkrankungsbedingt/ in Abwesenheitsstunden	Gepriift ✓	109
5. Perspektive „Nachhaltiges Quartiersmanagement“					
QM 1	Quartiers- bzw. stadtteilbezogener Marktanteil		2019: 3,9 % 2018: 3,8 % 2017: 3,4 %	* Abweichung zum Nachhaltigkeitsbericht 2017: Charlottenburg-Wilmersdorf (171 Wohnungen) und Steglitz-Zehlendorf (727 Wohnungen) nicht mehr enthalten.	79
		Neukölln:	5,2 % 5,1 % 5,1 %		
		Treptow-Köpenick:	9,6 % 8,2 % 8,2 %	** Abweichung zum Nachhaltigkeitsbericht 2017: Lichtenberg (147 Wohnungen) nicht mehr enthalten.	
		Marzahn-Hellersdorf:**	12,2 % 11,8 % 11,8 %		
QM 2	Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften	2019: 7,86 €/WE 2018: 8,00 €/WE 2017: 8,00 €/WE		Gepriift ✓	79
QM 4	Soziale Kooperationen	2019: 32 2018: 31 2017: 30			89
6. Perspektive „Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse“					
GP 1	Heizenergieverbrauch des Unternehmens	2019: 1.296.927 kWh/a 2018: 1.370.683 kWh/a 2017: 1.236.147 kWh/a	Abweichung von den GdW-Kennzahlen: relevant ist nur der Heizenergieverbrauch, da an unseren eigengenutzten Standorten nur klimaneutraler Grünstrom verwendet wird.		65
GP 2	Heizenergieintensität des Unternehmens	2019: 3.440 kWh/a MA 2018: 3.829 kWh/a MA 2017: 3.492 kWh/a MA	Berechnung für die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und die STADT UND LAND FACILITY (ohne Hauswarte). Bei Redaktionsschluss lagen die Verbrauchsabrechnungen zur Betriebsstätte Tempelhofer Damm noch nicht vor und bleiben deshalb im Jahresvergleich unberücksichtigt.		65
GP 4	CO ₂ -Emissionen aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens	2019: 164.378 kg/a 2018: 173.989 kg/a 2017: 193.271 kg/a			65
GP 5	CO ₂ -Intensität aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens	2019: 436 kg/a MA 2018: 486 kg/a MA 2017: 546 kg/a MA			65

Die den Kennzahlen zugrunde liegenden GdW-Formeln finden Sie auf unserer Internetseite.

Impressum

STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Geschäftsbesorgerin der WoGeHe

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH

Werbellinstraße 12

12053 Berlin

Telefon 030 6892-0

www.stadtundland.de

Konzept, Redaktion, Gesamtgestaltung,
Projektmanagement und Realisation:

FiveCs Kommunikationsberatung GmbH*

Pantaleonswall 27

50676 Köln

Büro Berlin:

Wallstr. 87

10179 Berlin

www.fivecs.de

* ehem. Werbewerk GmbH

Druck:

PIEREG Druckcenter Berlin GmbH

Benzstraße 12

12277 Berlin

www.pierereg.de

Auflage:

100 Exemplare

Redaktionsschluss:

17.06.2020

Bildnachweise

- S. 5: Oliver Lang (links und mitte), Niko Schmid-Burgk (rechts)
- S. 14: Benjamin Pritzkuleit
- S. 15: Werner Popp
- S. 26, 28: FiveCs Kommunikationsberatung GmbH
- S. 31: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (oben), EINSATEAM/iStock (unten)
- S. 32: Nils Hasenau (links), Fürcho GmbH (rechts)
- S. 33: Fürcho GmbH (oben), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (unten)
- S. 36/37: Dirk Laubner (Luftbilder), Christian Lietzmann (Mitte rechts), obere Bildreihe (v.l.n.r.): Christian Lietzmann, Christian Kruppa, Christian Lietzmann, DAVIDS/Sven Darmer, Christian Lietzmann, Christian Lietzmann, STADT UND LAND, Kondor Wessels Planungsgesellschaft mbH/Kondor Wessels Bouw Berlin GmbH, untere Bildreihe (v.l.n.r.): Werner Popp, Christian Kruppa, Christian Lietzmann, Tina Merkau, Christian Kruppa, Christian Lietzmann, Christian Kruppa, DAVIDS/Sven Darmer
- S. 38/39: Werner Popp (Bilderreihe), Christian Kruppa (Vignette), zanderroth Architekten GmbH (Visualisierung oben), Ben Gross (links unten), Lena Giovanazzi (rechts unten)
- S. 40/41: v.l.n.r.: mib märkische ingenieur bau gmbh, Arnold und Gladisch Gesellschaft von Architekten mbH (Visualisierung), Christian Lietzmann, Christian Kruppa, Werner Popp (Objektfotos)
- S. 42: Werner Popp
- S. 44: Fotostudio Ludwig/BBU
- S. 45: Werner Popp/Stadtentwicklungsamt Marzahn-Hellersdorf (oben), Werner Popp (unten)
- S. 46: Werner Popp (oben u. rechts), FVHF/Werner Popp (Mitte links)
- S. 47: Die Hoffotografen GmbH
- S. 50: Dirk Laubner
- S. 52: STADT UND LAND
- S. 55: Werner Popp
- S. 56: Arnold und Gladisch Gesellschaft von Architekten mbH
- S. 57: STADT UND LAND (oben links u. oben rechts), Werner Popp (Mitte), Sabine Dobre (unten)
- S. 60/61: Christian Kruppa (Bildreihe links), STADT UND LAND (Mitte oben u. Schaubilder rechts), panthermedia/Mitar Gavric (unten links), Wikimedia Commons/Lienhard Schulz (unten rechts)
- 62/63: STADT UND LAND (links), ANP/GTL Kassel (rechts)
- S. 65: Werner Popp
- S. 66: Ben Gross
- S. 67: Werner Popp
- S. 69, 70: FiveCs Kommunikationsberatung GmbH
- S. 71: Werner Popp (oben), Shutterstock (unten)
- S. 72: clipartlook
- S. 73: iStock (oben), Werner Popp (unten)
- S. 78/79: Erik-Jan Ouwerkerk (Hauptmotiv und Bildreihe unten), Nils Bornemann (Bildreihe rechts)
- S. 80: Werner Popp
- S. 82: Erik-Jan Ouwerkerk
- S. 83: mauritius images GmbH/Hero images
- S. 84: Bundesregierung/Jesco Denzel
- S. 87: Shutterstock
- S. 88: MoRo-Seniorenwohnanlagen e. V.
- S. 89: Werner Popp
- S. 92: René Arnold für ARTPORT_making waves
- S. 93: STADT UND LAND (oben), Projekt Kiezhausmeister/Internationaler Bund Berlin-Brandenburg gGmbH (unten)
- S. 94: panthermedia/vova130555 (oben rechts), STADT UND LAND (Mitte links u. rechts)
- S. 95: BR Volleys/Eckhard Herfet, BR Volleys (Vignette)
- S. 96: Estrel Hotel Berlin
- S. 99: Naturwacht Berlin e. V.
- S. 100/101: Offenblende/Robert Bergemann (Hauptmotiv), Studio2B GmbH (Bildreihen unten u. rechts)
- S. 102: Studio2B GmbH
- S. 103: RKW Rationalisierungs- und Innovationszentrum der Deutschen Wirtschaft e. V., Stefanie Sausele
- S. 104: Werner Popp (links), WOBEGE (rechts)
- S. 105, 106: Werner Popp (Hauptmotiv), iStock (Vignette)
- S. 108: FiveCs Kommunikationsberatung GmbH
- S. 110: Werner Popp (oben), Akif Demirel (unten)
- S. 111: STADT UND LAND (oben, unten links), Werner Popp (unten rechts)
- S. 112: Jens Leinert
- S. 113: VBB Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg GmbH

