



STADT UND LAND

Wir

gestalten

Zukunft.

Heute.

Nachhaltigkeitsbericht
2020/2021

Inhalt

Wir gestalten Zukunft. Heute.

- 3 Editorial
- 4 Im Gespräch: Natascha Klimek, Ingo Malter und Matthias Kopp

Wir sind die STADT UND LAND.

- 8 Unternehmensportrait
- 10 Leitbild
- 10 Führungsgrundsätze
- 11 Wertemanagement
- 16 Richtlinien und Kontrollmechanismen
- 19 Datenschutz und IT-Sicherheitskonzept

Nachhaltigkeit prägt unser Handeln.

- 20 Nachhaltigkeitsstrategie
- 25 Lieferantenmanagement und Wertschöpfungskette
- 27 Kooperationsvereinbarung
- 28 inberlinwohnen.de

Wachstum. Zukunftsfähig und sozial.

- 31 Wohnungsbestand und -management

Auf uns kann man sich verlassen.

- 57 Unternehmensentwicklung und Stakeholder-Dialog

Wir engagieren uns. Aktiv und vor Ort.

- 75 Mieter und Quartiere

Gemeinsam erreichen wir unsere Ziele.

- 103 Mitarbeiter und Zusammenarbeit

Zahlen und Fakten.

- 118 Über diesen Bericht
- 120 Prüfbericht
- 124 Übersicht Kriterien Deutscher Nachhaltigkeitskodex (Wohnungswirtschaftliche Ergänzung)
- 126 Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73
- 129 Impressum

Wir gestalten Zukunft. Heute.

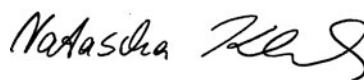
Liebe Leserinnen und Leser,

Wohnungen sind mehr als nur vier Wände und ein Dach über dem Kopf. Sie sind unser Lebensmittelpunkt, der uns Sicherheit und Stabilität gibt. Wie wertvoll beides ist, hat uns die Corona-Pandemie in den vergangenen Jahren deutlich vor Augen geführt. Als städtische Wohnungsbaugesellschaft versorgt die STADT UND LAND die Berliner Bevölkerung seit nunmehr fast einem Jahrhundert mit bezahlbarem Wohnraum und trägt dadurch ein hohes Maß an sozialer Verantwortung. Diese mit ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit zu verbinden, ist eine Herausforderung, die durch die Folgen des Krieges in der Ukraine und die Inflation noch größer geworden ist.

In diesem dritten Nachhaltigkeitsbericht dokumentieren wir erneut unsere Strategie in unseren vier wichtigsten Handlungsfeldern sowie die Fortschritte und Vorhaben zur Sicherung der Lebensgrundlage für die zukünftigen Generationen. Wir berücksichtigen dabei alle anerkannten Standards der Nachhaltigkeitsberichterstattung: Die 20 Kriterien des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE), die Arbeitshilfe 73 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und die 17 Sustainable Development Goals (SDG) der Vereinten Nationen, die Teil der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung sind.

Das wichtigste Ergebnis dieses Nachhaltigkeitsberichts vorweg: Alles, was bisher entscheidend zur Verbesserung der Nachhaltigkeit beigetragen hat, baut auf gegenseitigem Vertrauen auf. Unter den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der STADT UND LAND, ihren Geschäftspartnern und ihren Mieterinnen und Mietern.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine kurzweilige Lektüre und freuen uns über Ihre konstruktiven Anmerkungen und Kommentare.



Natascha Klimek



Ingo Malter

Motivation, Ziele und Hintergründe.

Im Zuge der Erstellung dieses dritten 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 unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus unserer ersten systematischen Stakeholderbefragung, 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, Natascha Klimek und Ingo Malter, sowie dem Leiter des Fachbereichs Sustainable Finance, WWF Deutschland, Mattias Kopp, 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

Mit der Änderung des deutschen Klimaschutzgesetzes wurden die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 für Deutschland festgelegt. Mit Blick auf den Pariser Klimapfad und das 1,5-Grad-Ziel sollen die Emissionen des Gebäudesektors bereits bis 2030 um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken, also von 210 Millionen Tonnen auf 67 Millionen Tonnen CO₂. 2020 lagen sie noch bei 120 Millionen Tonnen.

Herr Kopp, Sie beschäftigen sich seit vielen Jahren mit Themen des Klimawandels. Durch welche Maßnahmen lässt sich das neue Ziel im deutschen Gebäudesektor erreichen?

Matthias Kopp: Klimaziele erreichen bedeutet insbesondere, die Wärmebereitstellung für jedes einzelne Gebäude in Deutschland emissionsfrei sicherzustellen. Das gelingt durch Vermeiden nicht nötiger Verbräuche, Umstellen auf emissionsarme/-freie Wärmeträger, Elektrifizierung, Reduktion und Vermeidung von Emissionen in der ressourcenintensiven dem Bau vor- und nachgelagerten Kette, Wiederverwertung und Kreislaufführung von Materialien sowie Vermeidung von Transporten. Aber auch über die Wärmebereitstellung hinaus bietet die klimaverträgliche Ausgestaltung der Gebäudetechnik im Betrieb hier viele Möglichkeiten.

Wir reden über die Anforderungen der nächsten 20 Jahre. Somit über einen Zeitraum, in dem – wenn man historisch übliche Investitionszyklen betrachtet – praktisch je Gebäude nur eine größere Maßnahme umgesetzt wird. Die Maßnahmen müssen deshalb sehr gut koordiniert und an die Zukunftsanforderungen angepasst sein. Der sich dekarbonisierende Stromsektor wird, hoffentlich im Einklang mit den wissenschaftlich beschriebenen Anforderungen, in der längeren Frist noch höhere Spielräume für die Elektrifizierung geben. Aber bereits jetzt sollten z. B. Wärmepumpen wo immer möglich eingesetzt werden.

Sowohl die Instandsetzung des Bestandes als auch die Projektierung neuer Vorhaben etc. werden sich an einer systemischen und strukturellen Ausrichtung auf Null-Emissionen orientieren müssen. Für Fern- und Nahwärmenetze bringt das besondere Herausforderungen mit sich, so diese nicht belastbar auf Brennstoffe wie erneuerbaren Wasserstoff umrüstbar sind. Erdgas kann nach der jüngsten russischen Aggression in der Ukraine keine Volumenoption mehr sein.

Die STADT UND LAND war und ist u. a. mit der Unterzeichnung des Berliner Klimaschutzabkommens, aber auch mit ihrer DNK-Erklärung und der freiwilligen Berichterstattung ein Vorreiter-Unternehmen in Sachen Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Wie bewerten Sie die aktuelle Entwicklung der politischen Aktivitäten für Klimaschutz, Energieeffizienz und erneuerbare Energien?

Natascha Klimek: Es ist gut, dass diese Themen nach wie vor auf der Agenda sehr weit oben stehen. Allerdings wird es ein Spannungsfeld zwischen den zu erreichenden Zielen und der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit geben. Hier ist eine unterstützende Förderlandschaft gefragt.

Ingo Malter: Durch den Krieg in der Ukraine und seine wirtschaftlichen Folgen für Deutschland und Europa ändert sich derzeit vieles.

Als Priorität ist zum Klimaschutz kurzfristig das Thema Versorgungssicherheit hinzugekommen. Die Versorgungsabhängigkeiten müssen gesenkt werden – auch durch den stärkeren Einsatz erneuerbarer Energien. Und das wiederum ist langfristig gut für den Klimaschutz.



Natascha Klimek
Geschäftsführerin, STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Ingo Malter
Geschäftsführer, STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Matthias Kopp
Leiter des Fachbereichs
Sustainable Finance,
WWF Deutschland

Wie gelingt es Ihnen, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das Thema Klimaschutz zu sensibilisieren?

Ingo Malter: Das Bewusstsein um die Verantwortung für unseren Planeten ist deutlich gestiegen und unsere Belegschaft ist diesem Thema gegenüber bereits sehr aufgeschlossen. Unsere Klimaschutzprojekte zeigen, dass alle einen konkreten Beitrag leisten können. Natürlich befördern wir das auch weiterhin durch Kommunikation, Publikationen und durch das Initiieren weiterer Projekte.

Die gestiegenen Baukosten und der verschärfte Wettbewerb um Handwerker beschäftigen die Branche und damit natürlich auch Ihr Unternehmen seit längerem. Wie hat sich die Situation in den letzten Monaten entwickelt? Wie gehen Sie mit dem Zielkonflikt von Klimaschutz und bezahlbarem Wohnraum um? Was müsste passieren, um die Situation zu verbessern?

Natascha Klimek: Die Kostensteigerungen und Inflationstendenzen der letzten Monate sind dramatisch. Von den sprunghaften Anstiegen sind alle Aufwandsbereiche betroffen. Unsere Ertragsseite verändert sich dagegen kaum. Beides zusammen führt dazu, dass über eine Anpassung der Kooperationsvereinbarung diskutiert werden muss, um die Refinanzierung der Neubau- und Klimaschutzziele sicherzustellen.

Ingo Malter: Noch kommen wir mit diesen Herausforderungen zurecht, aber wenn die Baukosten auf diesem hohen Niveau bleiben und die Zinsen weiter steigen, wird der Zielkonflikt zwischen bezahlbarem Wohnraum und Klimaschutz kaum noch aus eigener Kraft zu bewältigen sein. Öffentliche Mittel, aber auch eine moderat stärkere und vor allem differenzierte Mietentwicklung sind dann wohl unumgänglich.

Herr Kopp, die Fördermittel zur Steigerung der Energieeffizienz im Wohnungssektor waren zuletzt sehr rasch aufgebraucht und die entsprechenden Förderprogramme wurden gestoppt. Was muss geschehen, um Energieeffizienz und erneuerbare Energien im Gebäudesektor ausreichend zu fördern?

Matthias Kopp: Hier sprechen Sie eine politisch bisher ganz klar ungelöste Aufgabe an. Ich halte es für zwingend richtig, dass unsinnige Förderprogramme von der aktuellen Bundesregierung gestoppt und die Förderungen umgestellt wurden: ambitionierter und bestandsorientierter. Wir haben aber nicht nur ein reines Förderthema, sondern eine viel umfassendere Problemlage: Diese beginnt mit der mangelnden Datenverfügbarkeit zur energetischen Performance von Gebäuden. Nur durch Transparenz werden Bedarfe deutlich. Auch beschleunigte und planbare Zulassungsverfahren z. B. für die Erdwärme-Nutzung auch in städtischen Räumen, kommunale Energiewendeprojekte wie die Verteilnetzertüchtigung und die einfache Umsetzung von Mieterstrommodellen gehören dazu. Wenn sich hier eine Art „Markt“ mit der erforderlichen Dynamik entwickelt, können viele Maßnahmen auch ohne oder mit deutlich weniger Förderung umgesetzt werden. Vermutlich werden Förderprogramme langfristig weiterhin eine sehr wichtige Rolle spielen. Allerdings klarer an den Liegenschaften und deren Anforderungen ausgerichtet und inklusive Performanceüberprüfung. Mitnahmeeffekte aufgrund einer undurchdachten und nicht nachgeschärften Regulierung gilt es, zu verhindern. Contracting-Modelle werden fallweise eine Förderung entbehrlich machen und Innovationen wie z. B. die geleaste Fassade werden Akteure zusammenbringen, die vorher nicht in diesem Marktsegment tätig waren.

Sie sind aktuell als Experte für Sustainable Finance aktiv und waren hierzu auch Mitglied des Expertengremiums der letzten Bundesregierung. Warum ist ein nachhaltiges Finanzsystem so wichtig? Was kann aus Ihrer Sicht mit der EU-Initiative erreicht werden?

Matthias Kopp: Wir stehen mitten in der Aufgabe, die gesamte Wirtschaft, Anlagevermögen, Infrastrukturen und Gebäude, Schienen, Netze etc. umzubauen. Damit sind enorme Kapitalbedarfe verbunden. Die öffentliche Hand hat gleichzeitig weitere, riesengroße Aufgaben zu schultern, die originär öffentlich sind und aus meiner Sicht auch nur äußerst schwer zu externalisieren wären. Beispiele sind Bildung, Pflege, Gesundheitsversorgung, Sicherheit, Integrationsleistungen, öffent-

Im Gespräch

liche Verwaltung und vieles mehr. Zusammen übersteigt dies die Finanzierungsfähigkeit der öffentlichen Hand. Dieses einseitige Rollenverständnis ist jedoch nicht erforderlich. Das Kapitalsystem ist im letzten Jahrzehnt dermaßen mit Liquidität infolge der Finanzkrisen versorgt worden, dass diese Kapitalströme genutzt und gelenkt werden müssen. Aus diesen Gründen halte ich es für sinnvoll, die Kapitalflüsse im Finanz- und Kapitalmarkt intelligent im Sinne von Klimaverträglichkeit zu lenken. Diese Chance dürfen wir nicht verpassen. Ein in diesem Sinne nachhaltiges Finanzsystem, im Einklang mit wissenschaftlich beschriebenen Transformationspfaden und -plänen, wird eine ganz zentrale Säule der erfolgreichen Begrenzung der Klimakrise sein. Die EU-Initiative zu Sustainable Finance hat diesen Weg beschritten und viele Türen mit hoher Dynamik aufgestossen. Die aktuelle Ausrichtung ist im Sinne des Systemwandels und der Transformation noch nicht vollständig. Sie kann allerdings im Sinne von Effektivität und schlanken Prozessen dorthin entwickelt werden und eine der zentralen Säulen hierzu werden.

Die Anforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit steigen weiter. Wie bereitet sich die STADT UND LAND darauf vor?

Natascha Klimek: Seit 2020 arbeitet unsere Projektgruppe „Klimapfad Konzern STADT UND LAND“ am Ziel der CO₂-Neutralität und an der Einsparung von Ressourcen. Dazu identifiziert sie Kennzahlen für die Bewertung und Steuerung von Einsparmaßnahmen und sorgt für eine weitgehend automatisierte Auswertung für das Monitoring. Aus den klimarelevanten Daten entwickeln wir Klimapfade für das Unternehmen sowie passende Einzelmaßnahmen und Pilotprojekte, um Erfahrungen zu sammeln.

Ingo Malter: Im Bestand sind unsere wichtigsten Handlungsfelder die energetische Sanierung durch Verbesserung der Gebäudehüllen und der Anlagentechnik sowie die Nutzung CO₂-neutraler Energie. Im Neubau entwickeln wir das STADT UND LAND Typenhaus nach Nachhaltigkeitskriterien weiter und setzen auf wiederverwendbare Bauteile und Baumaterialien im Sinne des „urban mining“-Gedankens. Auf Quartiersebene arbeiten wir aktuell an einem Projekt zur Verbesserung der E-Mobilität.

Neben der Bekämpfung des Klimawandels rückt die Klimaanpassung auch in Deutschland zunehmend in das Blickfeld. Warum ist die Wohnungswirtschaft eine so wichtige Branche für die Klimaanpassung?

Matthias Kopp: Klimaanpassung in Städten umfasst die Gebäudeklimatisierung, die Wasserrückgewinnung und den Schutz vor Extremwetterereignissen sowie deren Auswirkungen und Folgen. Dies unmittelbar in den Gebäuden, durch Art und Widerstandsfähigkeit der Gebäude, aber auch dort, wo keine Gebäude gebaut werden oder wo Rückbau stattfindet. Von größter Bedeutung für die Resilienz unserer Gesellschaften, für die Menschen in Zeiten von Hitzeperioden, Extremwetterereignissen und Flüchtlingslagen, für die Nahrungsmittelproduktion und Versorgungssicherheit wird sein, wie wir unsere Gebäude entwickeln. Wie wir Städte und den bebauten Raum gestalten.

Welche weiteren relevanten Themen sehen Sie für ein kommunales Berliner Wohnungsbaunternehmen?

Matthias Kopp: Für Berliner Wohnungsbaunternehmen sind aus meiner Sicht vor allem Themen rund um die sozialverträgliche Umsetzung aller (Bau-) Maßnahmen, den Erhalt und die Schaffung gesunder Milieustrukturen sowie die Vermeidung von Verdrängungsentwicklungen bedeutsam. Hier zunächst die Bedeutung von Verhaltensveränderungen zu vermitteln, halte ich für relevant. Die Verbindung zur urbanen Mobilität von Morgen muss hergestellt und die Teilhabe an Konstrukten wie z. B. Mieterstrommodellen für alle sichergestellt werden.

Große Zukunftsbedeutung wird auch das Thema Kreislaufwirtschaft haben: bei Neubau und Instandsetzung, aber auch im Betrieb. Hier halte ich die Kooperation mit den Entsorgungsbetrieben für wichtig. Hinzu kommt nicht zuletzt das Thema Biodiversität und damit die Sicherung unserer aller Lebensgrundlage.

Gebäude sind der Rückzugsraum für Menschen, der Organisationspunkt für Erleben, für Austausch, für Sicherheit. Also ein ganz zentraler Ort im Rahmen der vor uns liegenden Transformationen. Diese zu nutzen, zu gestalten, anzubieten und positiv einzubringen wird eine große Erfolgsbedeutung haben.

Frau Klimek, Herr Malter, welche Nachhaltigkeitsthemen sehen Sie – neben dem Klimaschutz – für die Zukunft als prioritär für die STADT UND LAND?

Ingo Malter: Die Energieverbräuche müssen weiter gesenkt werden, um neben den Mieten auch die Nebenkosten für unsere Mieter bezahlbar zu halten. Dabei kommt es in Zukunft darauf an, mehrere, erneuerbare Energieträger flexibel nutzen zu können und nicht alles auf eine Karte zu setzen. Auch der Einsatz ökologisch unbedenklicher und vor allem wiederverwendbarer Materialien ist für uns ein wichtiges Zukunftsthema.

Natascha Klimek: Obwohl die Identifikation unserer Mitarbeiter mit dem Unternehmen und seiner Tätigkeit überdurchschnittlich hoch ist, bereitet uns der Fachkräftemangel zunehmend Sorgen. Unsere Fachkräfte zu halten und weitere hinzuzugewinnen, wird zukünftig eine entscheidende Rolle für unseren Geschäftserfolg spielen.

Welche konkreten Maßnahmen haben das größte Potenzial, um die Nachhaltigkeit der STADT UND LAND weiter zu verbessern?

Natascha Klimek: Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit werden uns die Ausarbeitung einer CO₂-Bilanz und der darauf aufbauende Masterplan zur CO₂-Verringerung deutlich voranbringen.

Ingo Malter: Neben den bereits genannten Anstrengungen im Bereich Klimaschutz, Energiewende und bezahlbarem Wohnraum ist der Zusammenhalt in den Nachbarschaften bzw. in unserer Belegschaft einer der wichtigsten Schlüssel für soziale Nachhaltigkeit und eine gute Unternehmensführung. Wir stärken ihn intern wie extern, indem wir eine Kultur der Vielfalt und der gegenseitigen Anerkennung vorleben und mit zahlreichen Projekten unterstützen und fördern.

Frau Klimek, Sie sind zum 1. Juli 2021 bei der STADT UND LAND als Geschäftsführerin gestartet. Wie ist das Unternehmen aus Ihrer – vor kurzem noch externen Perspektive – zum Thema Nachhaltigkeit aufgestellt? Und nimmt man dies von extern adäquat wahr?

Natascha Klimek: Die Veröffentlichung der transparenten Nachhaltigkeitsberichte sowie des umfassenden sozialen Engagements nimmt man von außen durchaus deutlich wahr. Sie sind mir sofort sehr positiv aufgefallen.

Welche Erfahrungen aus Ihrer Tätigkeit für verschiedene Kreditinstitute können Sie bei der STADT UND LAND einbringen, um das Unternehmen noch nachhaltiger und zukunftsfähiger zu machen?

Natascha Klimek: Die Digitalisierung hat in der Bankenwelt deutlich früher eingesetzt als in der Wohnungswirtschaft. Die Erfahrungen aus verschiedenen Digitalisierungsprojekten lassen sich gut in Serviceverbesserungen für unsere Mieterinnen und Mieter und Prozesserleichterungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einbringen. Die Diversifizierung in der Refinanzierungsstruktur bei Banken ist ein weiteres Thema aus dem Finanzbereich, aus dem sich einiges in der Wohnungswirtschaft anwenden lässt. So lassen sich beispielsweise Schuldscheindarlehen mit ESG-Kriterien begeben.

Unternehmensportrait

Wir sind die STADT UND LAND.

- **2020/2021** – Berliner Klimaschutzpreis 2021 für das Projekt „Buckower Felder“
- **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 Wohnungsbauunternehmen 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 31.12.2021 bewirtschaftete der Konzern folgende in seinem Eigentum stehende Bestände und hatte damit einen Marktanteil von 2,5 % in Berlin (2020: 2,5 %, 2019: 2,5 %): **GdW [MB 2]**

	Anzahl/Fläche 2019	Anzahl/Fläche 2020	Anzahl/Fläche 2021
Wohneinheiten	48.656 3.016.617 m ²	50.164 3.113.443 m ²	50.527 3.136.976 m ²
Gewerbeeinheiten	833 133.610 m ²	860 137.154 m ²	866 137.599 m ²
Sonstige Einheiten	9.952 464.990 m ²	10.573 470.249 m ²	10.812 471.888 m ²
	59.441 3.615.217 m ²	61.597 3.720.845 m ²	62.205 3.746.463 m ²

Einschließlich der betreuten Immobilien bewirtschaftete der Konzern 77.144 Mieteinheiten (2020: 76.697; 2019: 74.489). Im Konzern waren 642 Mitarbeiter und 33 Auszubildende zum Ende des Berichtsjahres 2021 beschäftigt (2020: 624 Mitarbeiter, 36 Auszubildende; 2019: 607 Mitarbeiter, 39 Auszubildende). **GdW [PE 1] Geprüft** ✓

Wohnungsbestand in unseren Quartieren

(Stand 31.12.2021)



	Wohnungen		Wohnungen
Marzahn-Hellersdorf	17.723	Lichtenberg	318
Treptow-Köpenick	14.238	Charlottenburg-Wilmersdorf	171
Neukölln	8.763	Mitte	52
Tempelhof-Schöneberg	7.159	Reinickendorf	27
Steglitz-Zehlendorf	1.010	Brandenburg	1.066

Konzernergebnis

Der Konzern hat im Berichtsjahr 2021 einen **Konzernjahresüberschuss in Höhe von 42,6 Mio. Euro erwirtschaftet** (2020: 50,8 Mio. Euro; 2019: 50,9 Mio. Euro). Das operative Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung konnte mit 57,3 Mio. Euro im Vergleich zum Stichtag des letzten Berichts vor zwei Jahren leicht gesteigert werden (2020: 62,1 Mio. Euro; 2019: 56,5 Mio. Euro). Weitere Kennzahlen finden Sie in den Kapiteln zu unseren vier Nachhaltigkeitsdimensionen ab Seite 31, sowie in unseren letzten beiden Geschäftsberichten.

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 %, wurde per 1. Januar 2021 auf die WoGeHe verschmolzen

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 %, Immobilienbestand in den Ortsteilen Reinickendorf, Mitte, Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf

STADT UND LAND Schöneberg GmbH (STADT UND LAND Schöneberg), Anteil 100 %, 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 Rehfelde 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	Anne Keilholz Geschäftsführerin	bestellt bis zum 30.06.2021	verantwortlich für die Bereiche – Finanz- und Grundstückswesen/Ankauf – Informations- und Kommunikationstechnik – Rechnungswesen
	Natascha Klimek Geschäftsführerin	bestellt ab dem 01.07.2021 bis zum 30.06.2024	verantwortlich für die Bereiche – Finanz- und Grundstückswesen/Ankauf – Informations- und Kommunikationstechnik – Rechnungswesen
	Ingo Malter Geschäftsführer	bestellt bis zum 31.07.2028	verantwortlich für die Bereiche – Bestandsmanagement – Personal – Technik/Neubau

Detailinformationen zu unserem Aufsichtsrat sind dem Geschäftsbericht 2021 zu entnehmen

DNK [5 Verantwortung] [7 Kontrolle]

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.

Leitfaden unserer täglichen Arbeit

Bereits in unserem Erscheinungsbild kommen die **zentralen Werte der STADT UND LAND** zum Ausdruck: **Authentizität, Klarheit und Wertschätzung.**

Unser 2017 eingeführtes Leitbild beschreibt darüber hinaus die zentralen Werte der STADT UND LAND und wird von unseren Mitarbeitern gelebt und im täglichen Handeln umgesetzt.

Wir sind die STADT UND LAND.

Wir sind echt.

WIR setzen uns durch.

Wir handeln proaktiv.

Unsere Arbeit macht uns Spaß.

Auf uns kann man sich verlassen.

Wir engagieren uns.

Wir sind wertschätzend.

Wir beweisen Mut.

Alle Details zu den dort verankerten Grundsätzen finden Sie auf unserer Webseite unter <https://www.stadtundland.de/Unternehmen/Unternehmensportraet.php> sowie in den beiden vorangegangenen Nachhaltigkeitsberichten.

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

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 Wohnungsbaun-ternehmen 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.

Corporate Governance Kodex

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.

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 2022:



FidAR

Frauen in die Aufsichtsräte e.V.

Die Daten des Public Women-on-board-Index 2022 von FidAR – Frauen in die Aufsichtsräte e.V. beziehen sich auf das Jahr 2021. Der Index ist die größte repräsentative Studie zur Diversity im öffentlichen Sektor. Sein Ranking der 261 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 37 von 261

Die STADT UND LAND hatte gemäß der Studie einen Frauenanteil von 55,6 % im Aufsichtsrat (Durchschnitt aller Unternehmen: 35,8 %) und erreichte damit Platz 37 von 261.

Bei nur 69 Unternehmen (26,4 %) liegt der Frauenanteil in den Aufsichtsgremien bei 50 % oder höher.

Bezieht man den Anteil der Frauen im Top-Managementorgan mit ein, liegt der Wert mit 52,8 % weiterhin auf hohem Niveau. Die STADT UND LAND gehört damit zu den TOP 30 der insgesamt 261 untersuchten Unternehmen.

Erreicht wurde dies durch eine konsequente Umsetzung der verbindlichen Vorgaben des Landesgleichstellungsgesetzes in Berlin (LGG) bei der Stellenbesetzung. Damit übererfüllen wir im Gegensatz zur großen Mehrheit der Unternehmen sowohl die Vorgaben des ersten und zweiten Gesetzes für die gleichberechtigte Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen in der Privatwirtschaft und im Öffentlichen Dienst (FüPoG und FüPoG II) als auch des Bundesgremienbesetzungsgesetzes (BGremBG).

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 Interessenkonflikte und sensibilisieren unsere Geschäftspartner wie auch unsere Mitarbeiter für diese

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

Wertemanagement

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 drei Säulen unseres internen Kontrollsystems. Unsere wertebasierte Compliance-Organisation unterstützt die Einhaltung **gesetzlicher Anforderungen**, und durch die Implementierung **konzerninterner Richtlinien und Verhaltensstandards** sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Regelverstößen und Interessenkonflikten sowie zur Korruptionsprävention getroffen worden. Das Regelwerk ist jedem Mitarbeiter bekannt und über das Intranet jederzeit einsehbar. Für die operative Umsetzung des Compliance-Management-Systems sind zwei Compliance-Beauftragte (ein interner Mitarbeiter sowie ein externer Rechtsanwalt) bestellt. Diese haben nicht nur die Aufgabe, Ansprechpartner für alle Compliance-relevanten Fragen für Mitarbeiter, Geschäftspartner oder Dritte zu sein. Sie wirken auch darauf hin, dass die Mitarbeiter entsprechend den einschlägigen rechtlichen und sonstigen Regelungen handeln. Alle Hinweise werden auf Wunsch streng vertraulich (auch anonym) entgegengenommen und bearbeitet. Der externe Compliance-Beauftragte unterliegt der anwaltlichen Schweigepflicht.

Prüfung durch den Berliner Rechnungshof

Durch die von der STADT UND LAND und der WoGeHe erstmals im Jahr 2019 geschlossenen Prüfungsvereinbarungen mit dem Rechnungshof von Berlin wird unsere Geschäftstätigkeit durch die **unabhängige oberste Finanzkontrollbehörde** Berlins wirtschaftlich, regelgerecht und auf einer belastbaren rechtlichen Grundlage geprüft.

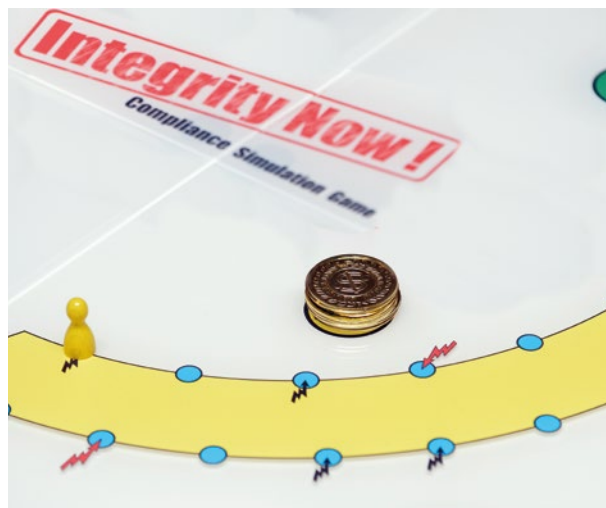
Darüber hinaus lässt die STADT UND LAND jährlich Prüfungsberichte nach dem Haushaltsgrundsätzegesetz durch unabhängige Wirtschaftsprüfer erstellen. Neben unserer Verpflichtung zum Berliner Corporate Governance Kodex, der in unseren Häusern u. a. durch **zertifizierte Compliance-Management-Systeme** abgesichert wird, ermöglichen wir dem Rechnungshof, seiner aus der Landesverfassung folgenden Pflicht nachzukommen, **die wirtschaftliche Verwendung öffentlicher Gelder** zu prüfen.

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**. Nach zwei Selbstbewertungen in den Jahren 2018 und 2019 wurde im Dezember **2020 ein Wiederholungsaudit** gemäß der Richtlinie zur Durchführung von Auditierungs- und Zertifizierungsverfahren „Compliance-Management in der Immobilienwirtschaft“ durchgeführt. Mit dem im Juni **2021** ausgestellten Zertifikat **bestätigt** das ICG, dass die STADT UND LAND die notwendigen Maßnahmen und Managementprozesse ergriffen bzw. etabliert hat, um die Mindeststandards des „Pflichtenheft zum Compliance-Management in der Immobilienwirtschaft“ des ICG angemessen zu erfüllen.

Eine unserer Grundüberzeugungen ist die kontinuierliche Weiterentwicklung, und so haben wir uns neue Ziele gesteckt, um **ausgewählte Prozesse im Unternehmen** kontinuierlich zu **verbessern**. Da aufgrund der pandemischen Situation im Jahr 2021 die direkten Kontaktmöglichkeiten zur Information über Compliance-relevante Sachverhalte eingeschränkt waren, wurden verstärkt die Möglichkeiten der elektronischen Medien zur Informationsweitergabe und zum Austausch genutzt, um zu Compliance zu informieren. Die Geschäftsführung der STADT UND LAND informiert regelmäßig den Aufsichtsrat zu Compliance-relevanten Themen. Unsere Compliance-Regelungen sind für alle Mitarbeiter, für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat handlungsweisend.



Compliance-Schulung

Das für sämtliche Beschäftigten notwendige Wissen zu Compliance wird über ein **abgestuftes Schulungsprogramm** vermittelt. Basisschulungen finden über ein interaktives E-Learning statt. Spezialwissen wird vorwiegend durch Frontalschulungen vermittelt. Seit 2017 setzen wir ergänzend die **wohnungswirtschaftliche Variante des Simulationsspiels „Integrity Now!“** zur Compliance-Schulung ein. „Integrity Now!“ unterstützt mit Praxisbeispielen, die das Problembewusstsein stärken und die richtige Einschätzung Compliance-relevanter Vorgänge vermitteln. Nach Beendigung der coronabedingten Kontaktbeschränkungen werden wir auch in Zukunft wieder diese Schulungsmöglichkeit zusätzlich zu den anderen Angeboten (Frontalschulung, Workshop etc.) nutzen.

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 und ein Risikomanagementhandbuch erstellt. Der Risikokatalog wurde umfassend modifiziert und die zur **Reduzierung der Risiken** vorgesehenen Bewältigungsmaßnahmen in Einzelinterviews mit den verantwortlichen Bereichs- und Stabsstellenleitern sowie den Geschäftsführern der Tochterunternehmen wurden hinterfragt. Anfang **2019** wurde das **Risikomanagement einer externen Prüfung unterzogen**.

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

Wertemanagement

Die gegebenen Empfehlungen zur Aktualisierung des Managementhandbuchs, zur Nachvollziehbarkeit der Risikobewertungen und der Kontrolle von Bewältigungsmaßnahmen wurden bereits fristgerecht 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 sind weitere Komponenten des Risikomanagementsystems, die die betriebliche Risikolage transparent machen. Gegenwärtig bestehen **keine offensichtlich bestandsgefährdenden Risiken** für die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und deren Tochtergesellschaften.

Chancenbewertung

Den vom Gesellschafter vorgegebenen Wachstumskurs setzen wir weiterhin um. Unsere Neubauvorhaben beinhalten unter anderem die **Errichtung von Unterkünften für Geflüchtete**, die Schaffung von **Wohnraum für Studierende** sowie Möglichkeiten zum **gemeinschaftlichen Wohnen**. Auch der **modulare Geschosswohnungsbau** wird weiter forciert.

Die aktuelle Situation an den Finanzmärkten, die weiterhin **niedrige Zinsen** generieren, begünstigen die Handlungsoptionen durch entsprechende Zinsvereinbarungen für geplante Neubau- und Ankaufsinvestitionen sowie für geplante Investitionen in den Bestand und bietet Möglichkeiten zur Erhöhung des Zinsdeckungsgrades.

Aufgrund des positiven Marktumfeldes werden neben moderaten Mieterhöhungen auch **geringe Leerstandsquoten** im Bestand zur **dauerhaften Sicherstellung der Ertragskraft** beitragen und angemessene Budgets zur Bestandspflege ermöglichen.

Die **Ausweitung** der Tätigkeiten **der Bereiche Hauswantservice und Messdienst** innerhalb der Bestände der STADT UND LAND und der WoGeHe wird zu weiteren Synergieeffekten im Rahmen der Bewirtschaftung führen. Im Rahmen der Bewirtschaftung der konzerneigenen Kabelnetze zur Versorgung der Mieter mit Kommunikationsdiensten wird die Chance gesehen, die **Modernisierung der Kabelnetze** zu forcieren und Standards vorzugeben, um den **Anforderungen der Mieter** nach zeitgemäßer und kostengünstiger Versorgung mit Rundfunk, Fernsehen, Internet etc. zu entsprechen und nachhaltig das Geschäftsfeld auszubauen, um den Wachstumskurs zu unterstützen.

Weitere Chancen sehen wir in der **zunehmenden Digitalisierung** und permanenten **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 haben **vereinbarungsgemäß** unseren **Bestand** vom 31.12.2016 (42.720 Wohnungen) bis zum 31.12.2021 um 7.489 Wohnungen in Berlin **auf 50.209 Wohnungen** (Ziel: 50.200 Wohnungen) **erweitert**. In diesem Zeitraum (2017–2021) wurden rd. 1,3 Mrd. Euro in Bestandsankäufe und Neubauten investiert. **Bis 2026 wird eine Bestandserweiterung auf ca. 55.500 Wohnungen** angestrebt.

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.

Entwicklung der Mieten

Gesetzliche Vorgaben und die Kooperationsvereinbarung führen für den STADT UND LAND-Konzern im Vergleich zu anderen, nicht landeseigenen Gesellschaften Berlins zu **niedrigeren Entwicklungserwartungen** für die Bestandsmieten und **für Mieten** im Rahmen von Neubauprojekten.

Bis 2031 wird sich die Ist-Miete voraussichtlich aufgrund von Ankaufs- und Neubauaktivitäten durchschnittlich um 2,3 % p.a. erhöhen.

Investitionstätigkeit

Bei Modernisierungsprojekten besteht das Risiko, dass durch die Mietbegrenzung gemäß Mietenbündnis und Kooperationsvereinbarung die **Refinanzierungsmöglichkeiten eingeschränkt** werden. Neben weiter dynamisch **steigenden Baukosten**, die gegebenenfalls nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen aufgefangen werden können, erschweren oder verzögern **Kapazitätsengpässe** der Bauunternehmen durch die umfangreichen Neubautätigkeiten den Investitionsprozess.

Gesetzliche Regelungen im technischen Bereich

Erhöhte Anforderungen aufgrund der Energieeinsparverordnung, der Betriebssicherheitsverordnung oder anderer **gesetzlicher Bestimmungen** – wie zum Beispiel die Schadstoffsanierung und -entsorgung – führen zu zusätzlichen Kosten. Zudem läuft seit dem 1. Januar 2021 die Einführungsphase für den **CO₂-Emissionshandel**, die für Gas und Öl ansteigende CO₂-Preise von zunächst 25 Euro je Tonne vorsieht. Das Risiko, Vermieter zur Hälfte an dieser Steuer zu beteiligen, ist mit Stand vom 22. Juni 2021 entfallen. Um die Kostensteigerungen zu kompensieren, prüfen wir permanent alternative, kostengünstigere und effizientere Prozesse und Verfahren.

Wertemanagement

Die Verordnung zur **Novelle der Heizkostenverordnung** (HeizKV) trat zum **1. Dezember 2021** in Kraft. Ab Dezember 2021 eingebaute Messtechnik zur Verbrauchserfassung muss fernablesbar sein. Vorhandene, nicht fernablesbare Messgeräte müssen bis Ende 2026 nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Die Verordnung sieht auch neue unterjährige Mitteilungs- und Informationspflichten vor: Gebäudeeigentümer, in deren Objekten fernablesbare Messgeräte installiert sind, müssen den Nutzern bis Ende 2021 regelmäßig Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitteilen; ab 2022 müssen diese Mitteilungen monatlich erfolgen. Bei pflichtwidrigen Verstößen der Gebäudeeigentümer können die Nutzer den auf sie entfallenden Kostenanteil um 3% kürzen. Unberührt von der Neuregelung bleibt die in § 12 Abs.1 Nr.1 HeizKV normierte Möglichkeit, die Abrechnung um 15% über einen 5-Jahreszeitraum zu kürzen, soweit Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden.

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** begegnet wird. Für Neuabschlüsse und Prolongationen werden grundsätzlich **lange Zinsbindungsfristen** vereinbart. Für die Fremdmittelfinanzierung des Neubaus und der Ankaufsvorhaben bleibt das Management vorhandener Sicherheiten entscheidend, da sich die Marktpreise deutlich von den Beleihungswerten entfernen. Die aktuelle Zinssituation indiziert wirtschaftlich attraktive Konditionen, die für Vorvalutierungen, Umfinanzierungen und Prolongationen genutzt werden. Im Zuge der Prolongationen und Umfinanzierungen werden Sicherheiten neu bewertet und strukturiert.

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.

In unseren **Leitlinien für Spenden, Sponsorings und Mitgliedschaften** haben wir **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 vorgelegt, für jedes Geschäftsjahr erhält er 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.

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.

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

Richtlinien und Kontrollmechanismen

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.

Durch unser **aktives Zins- und Risikomanagement** vermeiden wir Abhängigkeiten von einem oder zu wenigen Kapitalgebern durch Diversifizierung und können Kreditlaufzeiten und -konditionen gezielt steuern. So reduzieren wir Klumpenrisiken – auch aus Fälligkeits- und Prolongationszeitpunkten.

Nachhaltige Finanzierungen

Bei der quartalsweisen Auswertung unseres Darlehensportfolios sind einerseits die **UN-Ziele für eine nachhaltige Entwicklung** (SDG – Sustainable Development Goals) – hier insbesondere das soziale SDG 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden) und die beiden Umwelt-SDG 7 (Bezahlbare und saubere Energie) sowie 13 (Maßnahmen zum Klimaschutz) relevant.

Hinsichtlich der Finanzierungsanforderungen gemäß **EU-Taxonomie-Verordnung** sind Umwelt- (Environment), Management- (Governance) und soziale (Social) Ziele zu beachten. Den für 2021 angestrebten **Finanzierungsanteil mit ESG-Bezug** von mind. 40 % haben wir **mit 43,9 % übererfüllt**.

Bei Finanzierungen ohne ESG-Ziel-gebundene Kapitalzusage dient die Mittelverwendung häufig dennoch der Erreichung unserer ESG-Ziele. Denn grundsätzlich erfüllen alle zu errichtenden und zu sanierenden Wohnungen die Kernaufgabe des Unternehmens, breite soziale Schichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Interne Revision

Die **Interne Revision** erbringt **unabhängige und objektive Prüfungs- und Beratungsdienstleistungen** und unterstützt somit die STADT UND LAND bei der Erreichung ihrer Ziele. Durch einen systematischen und zielgerichteten Prüfungsansatz bewertet sie die Effektivität der Kontrollen, der Führungs- und Überwachungsprozesse und des Risikomanagements und zeigt Verbesserungs- und Optimierungspotenziale auf. Eine weitere Kernaufgabe ist die Prüfung der Angemessenheit des Compliance-Management-Systems. In ihrer Arbeit orientiert sich die Interne Revision an den Standards für die berufliche Praxis des **Deutschen Instituts für Interne Revision e. V.** (DIIR) und des **Instituts for Internal Audits** (IIA) und bindet die **Revisionssoftware audimexSD** in den Prüfungsprozess ein.

Quality Assessment. Erfolgreich absolviert.

Im Rahmen einer **kontinuierlichen Qualitätssicherung und -verbesserung** erfolgte bereits im Geschäftsjahr 2018 eine Prüfung der Angemessenheit, Implementierung und Wirksamkeit des Internen Revisionssystems durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Dabei wurden die Internationalen Grundlagen für die berufliche Praxis der Internen Revision gemäß des **DIIR-Revisionsstandards Nr. 3** angewendet. Gemäß dem Kriterienkatalog des DIIR-Leitfadens wurde zuletzt im Geschäftsjahr 2021 ein **Self-Assessment mit dem Ergebnis einer Zielerreichung von über 90 %** durchgeführt. Die Vollständigkeit der Prüffelder und deren Risikobewertung werden laufend überprüft, um ggf. frühzeitig zusätzliche Prüfungsbedarfe zu erkennen. Die risikoorientierte Prüfungsplanung umfasst zudem eine **jährliche Fortschreibung der Mehrjahresplanung**, wobei der Prüfungsplan für das aktuelle Geschäftsjahr von der Geschäftsführung zu genehmigen ist.

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

Seit dem 25. Mai 2018 gilt europaweit einheitlich die EU Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO): Die STADT UND LAND wahrt die Rechte der Betroffenen – vorrangig ihrer Mieterinnen und Mieter, aber auch der Beschäftigten – und setzt dies auch in Form entsprechender vertraglicher Verpflichtungen bei ihren Dienstleistern durch. So können auch neue Herausforderungen, wie bspw. die ab 2022 bei fernauslesbaren Messgeräten verpflichtende monatliche Verbrauchsinformation, datenschutzkonform und auf Anfrage unserer Mieterinnen und Mieter auch papierlos umgesetzt werden.

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.

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.

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

Datenschutz und IT-Sicherheitskonzept

Sicherheits-Audits und Penetrationstests

Unsere IT-Sicherheitsleitlinie und die **Wirksamkeit der umgesetzten Sicherheitsmaßnahmen** überprüfen wir durch **regelmäßige Audits und Penetrationstests**. Ein Penetrationstest aller von außen erreichbaren IT-Systeme bescheinigte uns im Jahr 2021 erneut ein gutes Sicherheitsniveau mit ausreichendem Schutz vor Cyber-Attacken.

Auch in den letzten beiden Jahren wurde wieder ein sogenannter BSI-Quick-Check durchgeführt. Der **Sicherheitsindex** ist dabei **erneut gestiegen**, von 86,5% (2019) über 87,7% (2020) auf zuletzt 88,6% (2021). Neben der weiterhin hervorzuhebenden Sicherheit des eigenen Rechenzentrums wurden im letzten Jahr auch die **deutlichen Verbesserungen bei der Endgeräte-Sicherheit** durch die Einführung neuer Sicherheitsverfahren hervorgehoben (z. B. die Verschlüsselung und Multi-Faktor-Authentifizierung),

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

- ▶ Grundstücksentwicklung durch Wohnungsneubau
- ▶ Ankauf von Beständen, sofern Wirtschaftlichkeit gegeben ist

Verbesserung des baulichen Zustands/Stärkung der Standorte

- ▶ Abbau von Instandsetzungsbedarfen
- ▶ Umsetzung energetischer Maßnahmen
- ▶ Sanierung schadstoffbelasteter Wohnungen
- ▶ Förderung kultureller und sozialer Projekte

Verbesserung der internen Strukturen und Abläufe

- ▶ Kompensation von wegfallenden Stellen durch weitere Digitalisierung und Automatisierung von Prozessen
- ▶ Verbesserung der Altersdurchmischung

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

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

- ▶ Am **Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)**. Diesen wenden wir an und haben im Zuge der Berichtserstellung auch die **DNK-Erklärung 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.

Unsere vier Dimensionen der Nachhaltigkeit.

In einem **ersten Workshop** haben wir bereits **2017** eine zunächst interne Stakeholder- und Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Die interne Perspektive auf die für uns wesentlichen Themen wurde ergänzt um Erkenntnisse aus der Mieterkommunikation (Mieterrat und Mieterbeiräte), dem intensiven Austausch mit Mitarbeitern, Vertretern aus Politik und Gesellschaft sowie weiteren Anspruchsgruppen.

Die seinerzeit definierten vier relevanten Nachhaltigkeitsdimensionen mit insgesamt 20 Einzelthemen haben bis heute Gültigkeit:

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 **Ver-einbarkeit von Familie und Beruf** verstetigt. Das Unternehmensleitbild und die Führungsgrundsätze stärken unsere Unternehmenskultur.

Nachhaltigkeitsstrategie

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 Stabsstelle 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 und es werden **jährlich zwei bis drei Themen** bearbeitet, die für die STADT UND LAND relevant und aktuell sind, um daraus Handlungsempfehlungen oder Maßnahmen abzuleiten. Seit Ende 2020 gibt es beispielsweise das **Projekt „Klimapfad Konzern STADT UND LAND“**. Diese Projektgruppe erarbeitet eine Konzern-Strategie zur Einsparung von Ressourcen. Dafür mussten die entsprechenden Gesetze gesichtet und die relevanten Kennzahlen für das Unternehmen festgehalten werden. Im Hinblick auf die Digitalisierung werden im Zuge des Projekts die notwendigen Auswertungen für die Projektarbeit weitestgehend automatisiert. Ziel des Projekts ist es, die wichtigsten Handlungsfelder zu erarbeiten sowie konkrete Maßnahmen festzulegen, um die CO₂-Emissionen der STADT UND LAND langfristig zu senken.

Konsequente Weiterentwicklung

Seither haben wir unser **Nachhaltigkeitsmanagement kontinuierlich weiterentwickelt und** im Rahmen des unternehmerischen Handelns **verstetigt**.

Den Prozess der **Materialitäts-/Wesentlichkeitsanalyse** haben wir im Berichtszeitraum 2018/2019 mit einer qualifizierten Stakeholderbefragung weiter professionalisiert und unsere interne Sicht um ein fundiertes Fremdbild erweitert. Die Anspruchsgruppen sowie wesentlichen Themen und ihre Gewichtung haben wir in der Folge unter Berücksichtigung der Befragungsergebnisse überarbeitet.

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

Die internen und externen **Anspruchsgruppen** haben wir wie folgt strukturiert:



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**

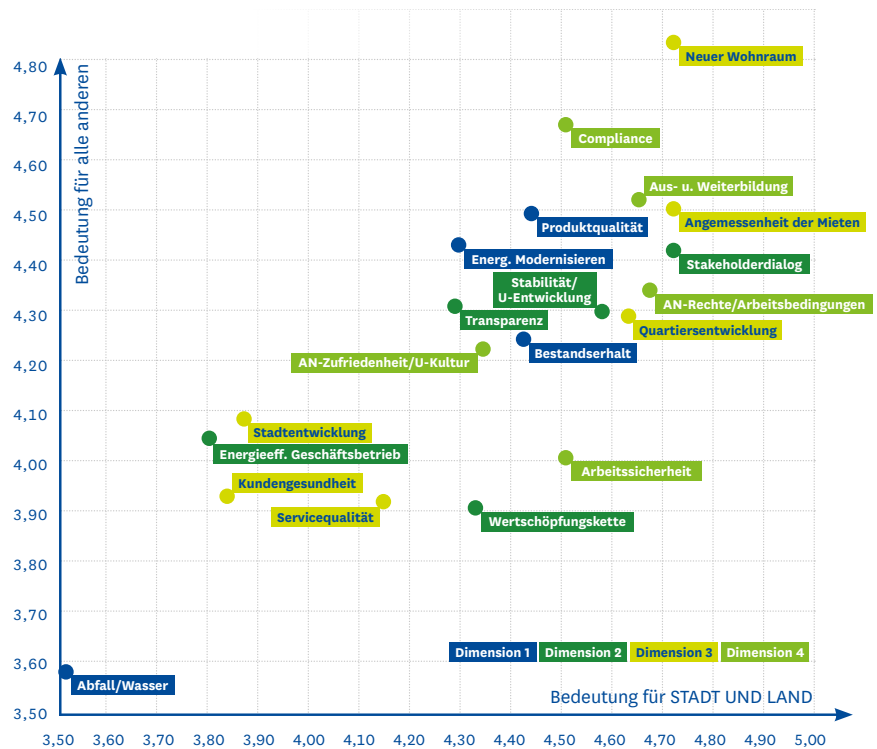
Stakeholderbefragung.

Erste strukturierte Stakeholderbefragung

Im 4. Quartal 2019 haben wir 19 Vertreter unserer Anspruchsgruppen in persönlichen Experteninterviews zu den für uns wesentlichen Themen befragt. Details hierzu finden sich im Nachhaltigkeitsbericht 2018/2019. Die Ergebnisse der Befragung ermöglichten uns im Berichtszeitraum einen fundierten Vergleich unserer Innenperspektiven zu Nachhaltigkeitsthemen mit den Perspektiven unserer Stakeholder sowie ein vertieftes Verständnis der Stakeholdereinschätzung und die Priorisierung der Themen.

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

Wesentlichkeitsanalyse/ Materialitätsmatrix



Schlussfolgerungen

- Die **Bedeutung** der in der Stakeholderanalyse abgefragten 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) **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“, „Bestandsershalt“ 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. 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.

Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz und unser Verhaltenskodex

Als kommunales Wohnungsunternehmen und öffentlicher Auftraggeber mit einem jährlichen **Beschaffungsvolumen in dreistelliger Millionenhöhe** sind wir der Stadt Berlin und ihren Bürgern bei allen Einkaufsvorgängen zu besonderer Sorgfalt verpflichtet.

Grundsätzlich sind alle Lieferanten verpflichtet, den **Verhaltenskodex** der STADT UND LAND einzuhalten. Als öffentlicher Auftraggeber sind wir darüber hinaus, neben den allgemeingültigen rechtlichen Grundlagen, auch an das **Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz** (BerLAVG) gebunden. Diese Bindung bedingt bereits eine **deutliche Nachhaltigkeitsorientierung** unter umfangreicher Berücksichtigung sozialer und umweltbezogener Aspekte bei der Vergabe von verschiedenen Leistungen.

Um der Korruption entgegenzuwirken und den Pflichten zur Prüfung der Zuverlässigkeit der Bewerber/Bieter nachzukommen, erfolgt ab einem voraussichtlichen Auftragswert von 15 T Euro netto eine **Korruptionsabfrage**. Liegt der zu erwartende Auftragswert über 30 T Euro brutto, erfolgt zusätzlich eine Abfrage beim **Gewerbezentralregister**. Beide Registerabfragen haben den Zweck, die öffentlichen Auftraggeber bei der ihnen obliegenden Pflicht zur Prüfung der Bewerber/Bieter zu unterstützen. Ab dem 01.06.2022 werden diese beiden Abfragen durch die Abfrage beim Wettbewerbsregister ersetzt.

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.

Bedingt durch die Bindung an das BerLAVG sind bei EU-weiten Vergabeverfahren durch die Bieter **zusätzlich Eigenerklärungen** zu

- ▶ Tariftreue und Mindestlohn
- ▶ Frauenförderung
- ▶ Datenschutz und
- ▶ zur Einhaltung der ILO Kernarbeitsnormen (u. a. mit Regelungen gegen Kinder- und Zwangsarbeit, zur Sicherstellung der Vereinigungsfreiheit sowie gegen Diskriminierung)

mit dem Angebot einzureichen. **Stichprobenartig** wird die Einhaltung der abgegebenen Erklärungen zur Tariftreue und Mindestlohn **durch eine externe Stelle** geprüft. Verstöße sind im Berichtszeitraum nicht bekannt geworden. 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.

Lieferantenmanagement und Wertschöpfungskette

Im Rahmen der Prüfung eingegangener Angebote wird neben der Einhaltung der formalen Anforderungen zwingend auch die Angemessenheit der Preise geprüft. Diese Prüfung erfolgt entsprechend den Bedingungen der **Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen Teil A (VOB/A)**, **Unterschwellenvergabeordnung (UVgO)** oder der **Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV)**. Wird im Rahmen der Prüfung festgestellt, dass der Angebotspreis des für den Zuschlag in Frage kommenden Angebotes ungewöhnlich bzw. unangemessen niedrig erscheint, ist durch den Bieter plausibel darzustellen, dass das Angebot, unter Einhaltung aller erforderlichen Umstände, auskömmlich kalkuliert ist und eine einwandfreie Leistung erwarten lässt. Dadurch leistet die STADT UND LAND einen weiteren Beitrag zur nachhaltigen Beschaffung. Über geltendes Recht hinaus sind im internen **Organisationshandbuch** weitere verbindliche Regelungen **mit klarem Nachhaltigkeitsbezug** getroffen, z. B. Verpflichtungen im Bereich Abfall und Entsorgung. Die schriftliche Anerkennung ist Voraussetzung für eine Beauftragung bei der STADT UND LAND.

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.

Klare Vorgaben für den Materialeinsatz

Es 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 recyclingfähig 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 und geprüft.

Bei Bestandsobjekten werden diverse 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) geprüft.

Im Rahmen der Projektentwicklung werden alle Potenzialflächen hinsichtlich der spezifischen Grundstückssituation (z. B. Lage, Denkmalschutz, Altlasten, Erschließung, Grundwasser, Kampfmittel, Natur- und Artenschutz) untersucht und beurteilt. Auf Basis der hierzu beschafften Informationen erfolgt die Entwicklung von Bebauungsstudien unter der Prämisse der Bereitstellung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Themen wie Elektromobilität, erneuerbare Energien, autofreie Quartiere oder die Steigerung der Attraktivität des nicht motorisierten Individualverkehrs unterstützen bei unseren Bauvorhaben eine umweltverträgliche Stadtentwicklung.

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 2019 an der anonymisierten wissenschaftlichen Erhebung, dem NAP-Monitoring, beteiligt, um die Bundesregierung bei der Umsetzung der formulierten Anforderungen zu unterstützen. Im Geschäftsjahr 2020 haben wir uns im Rahmen der Professionalisierung unseres Nachhaltigkeitsmanagements speziell diesem Thema gewidmet, um eventuell bisher nicht erkannte Chancen und Risiken zu identifizieren.

Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau, soziale Wohnraumversorgung“



Das Wohnraumversorgungsgesetz vom Januar 2016 fordert u. a. eine weitergehende soziale Neuausrichtung der Wohnungspolitik. Die Kooperationsvereinbarung vom 5. April 2017 setzt den Fünf-Jahres-Rahmen für unser 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 31) 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.

DNK [1 Strategische Analyse und Maßnahmen] [2 Wesentlichkeit] [3 Ziele] [4 Tiefe der Wertschöpfungskette] [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen] [17 Menschenrechte] [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

Kooperationsvereinbarung

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.

Ergänzungsvereinbarungen

Im Berichtsjahr 2020 wurden Verhandlungen zur **Ergänzung der Kooperationsvereinbarung** begonnen. Diese konnten 2021 abgeschlossen werden. Details zu den zentralen Neuerungen dieser Ergänzungsvereinbarung finden sich auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen.

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 **2020 über 1,5 Mrd. Euro investiert**. Das waren ca. 13 % mehr als 2019. Rund 997 Mio. Euro davon (65 %) flossen in den Neubau – so viel wie noch nie seit Beginn der Datenerhebung 1991 und ca. 15 % mehr als im Jahr 2019. Fast 530 Mio. Euro wurden darüber hinaus in die Bestände für Instandhaltung und vorrangig energetische Modernisierung investiert.

2021 konnten die **Gesamtinvestitionen** mit **über 1,56 Mrd. Euro** auf konstant hohem Niveau gehalten werden. Davon entfielen mit über 1 Mrd. Euro wiederum über 64 % auf den Neubau und über 560 Mio. Euro auf Instandhaltung und Modernisierung.

Zahl der Neubauten auf Wachstumskurs.

Im Berichtszeitraum stellten die sechs Landeseigenen ca. **9.000 Wohnungen** fertig – fast **22 % mehr als 2018/2019** (7.379 Einheiten). Ihr Wohnungsbestand umfasste Ende 2021 insgesamt fast 340.000 Wohnungen. Gemeinsam mit dem Berliner Senat ist es unser Ziel, bis 2026 durch Neubau und Zukäufe auf über 380.000 Wohnungen zu wachsen. Über das gesamte Berliner Stadtgebiet verteilt, sollen dabei rund 35.000 Neubauwohnungen entstehen. Gegenwärtig sind die meisten Fertigstellungen in den Bezirken Lichtenberg und Pankow geplant. Grundsätzlich wird die Hälfte aller Neubauwohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet, so dass hier in der gesamten Stadt günstige und bezahlbare Neubauwohnungen für die Berliner entstehen.

Trotz des Wegbrechens des bezirklichen Vorkaufsrechts durch eine Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts konnten die Ankäufe auf hohem Niveau weitergeführt werden. So wurden **2021** im Einsatz für Mieterschutz und zum Erhalt der sozialen Durchmischung **3.067 Bestandswohnungen** in Berlin **angekauft**.

Klare soziale Ausrichtung. Mieten deutlich unter Durchschnitt.

Die **durchschnittliche Bestandsmiete** ist im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben und liegt bei **6,29 €/m²**. Die **durchschnittliche Neuvertragsmiete** ist von 7,00 €/m² im Jahr 2020 um 0,25 €/m² auf **7,25 €/m² im Jahr 2021**

gestiegen. Dieser Anstieg ist überwiegend auf Neubauvermietungen zurückzuführen.

Zum Vergleich: Die Durchschnittsmiete laut Berliner Mietspiegel 2021 liegt bei 6,79 €/m². Die Mieten der landeseigenen Wohnungsunternehmen liegen damit bis zu 12 % unterhalb der vergleichbaren Mietspiegel-Mieten und haben einen gesamtstädtisch wirkenden mietpreisdämpfenden Effekt.

Rund 63 % der 2021 von den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wiedervermieteten 15.385 Berliner Wohnungen wurden an Haushalte mit WBS-Berechtigung vermietet, über 36 % allein an besondere soziale Bedarfsgruppen (erweiterte Definition).

Leitlinien für Mieterbeiräte.

Als Teil der Kooperationsvereinbarung wurden 2018 einheitliche Rahmenbedingungen für die Arbeit der ehrenamtlich tätigen Mieterbeiräte und deren Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen entwickelt.

Seitdem leisten ca. 500 Mieterbeiräte einen unverzichtbaren Beitrag für die Wohnqualität und Wohnzufriedenheit in den Nachbarschaften im Interesse aller Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.

Konkret wurde die Ausgestaltung der Zusammenarbeit bezogen auf

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

Die sukzessive Umsetzung erfolgte nun im Berichtszeitraum in jedem der Unternehmen (siehe Seite 80).

Wohnungstausch leicht gemacht.



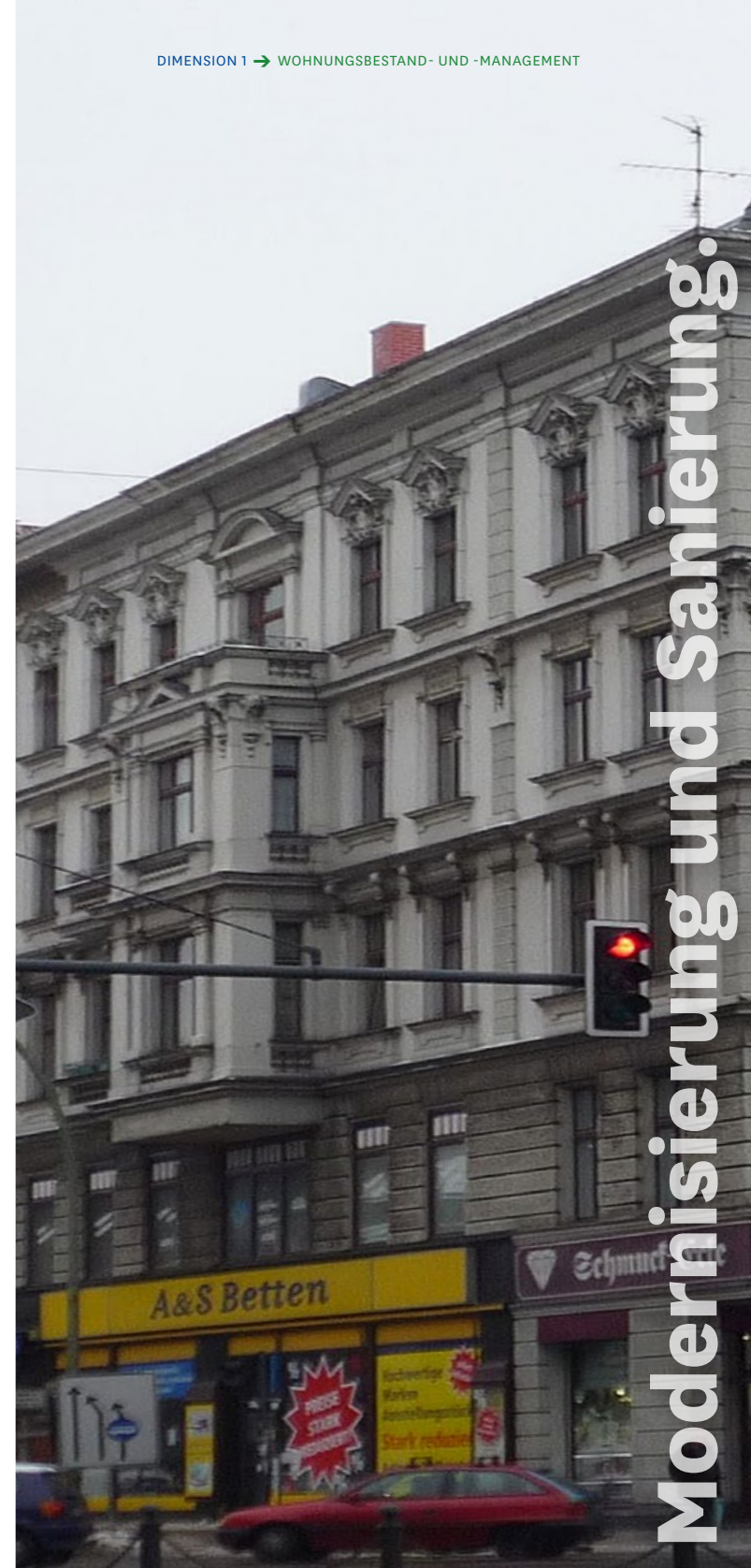
Zur Entspannung des Wohnungsmarktes haben sich die städtischen Wohnungsunternehmen dem Senat gegenüber verpflichtet, ein Wohnungstauschinstrument ins Leben zu rufen. Dazu wurde gemeinsam mit dem BBU ein Wohnungstauschportal auf der Online-Plattform www.inberlinwohnen.de geschaffen. Den Hauptmietern aller 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. Im Jahr 2021 konnten 240 neue Mietverträge durch Wohnungstausch unterzeichnet werden – ein neuer Rekord, der einerseits auf die Marktlage und andererseits auf zunehmende Bekanntheit des Wohnungstauschportals zurückzuführen ist. Von den 4.507 aktiven Nutzern des Portals wurden im Jahr 2021 insgesamt 3.813 Wohnungen zum Tausch angeboten. Das entspricht 449 Wohnungen mehr als im Vorjahr (3.364 angebotene Wohnungen).

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.



Modernisierung und Sanierung.



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. Als kommunales Wohnungsunternehmen haben wir den politischen Auftrag, möglichst rasch unser **Wohnungsangebot** 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.

Unsere Vision des innerstädtischen Lebens von Morgen stellt in ihrer Umsetzung neue Anforderungen an die Funktionalität und Umweltbilanz von Gebäuden. Langfristige Vermietbarkeit, Wärme- oder Kältespeicher sowie die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen in Kombination mit konventionellen Baustoffen und langen Lebenszyklen sind nur einige der Themen, mit denen wir uns weiterhin 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

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]

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

Neubau: bezahlbar und zukunftsfähig.

Im Berichtszeitraum haben wir das STADT UND LAND-TYPENHAUS – mit standardisierten Wohnungstypen und einer hundertprozentigen Förderfähigkeit – zum TYPENHAUS^{plus} weiterentwickelt. Dadurch wird das Bauen noch schneller und bleibt vergleichsweise günstig. Bei zehn Projekten ist der Baubeginn bereits erfolgt. Unsere **Durchschnittsmiete im Bestand** lag zum Ende des Berichtszeitraums **2021 mit 6,23 €/m²** nur geringfügig höher (+0,11 €/m²) als zum 31.12.2019. Damit bewegen wir uns weiter sehr deutlich unter dem berlinweiten Mittel von 6,79 €/m² (Quelle: aktueller Mietspiegel 2021).

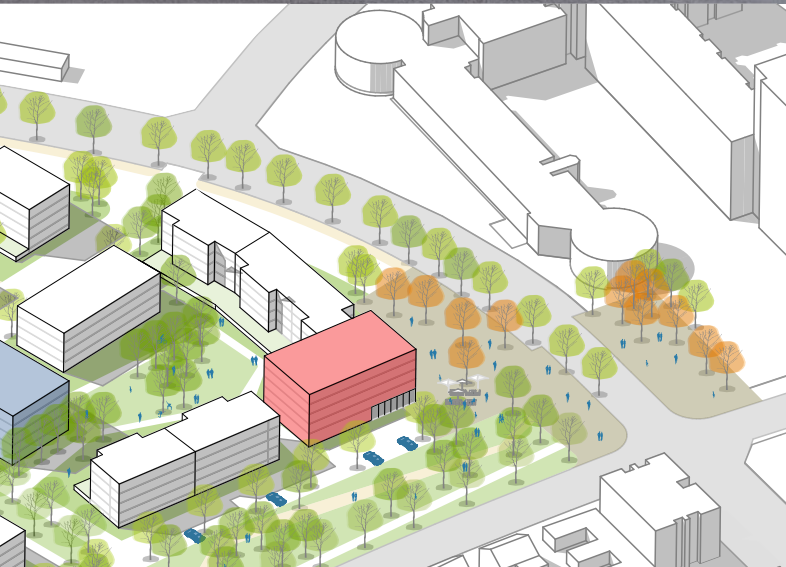
Unsere **Durchschnittsmiete bei Erstvermietung** ist in den letzten beiden Jahren sogar um 0,11 €/m² von 7,41 €/m² im Jahr 2019 **auf 7,30 €/m²** zum 31.12.2021 **gesunken**. Auch der Vergleich mit der durchschnittlichen Angebotsmiete von 10,55 €/m², die am freien Markt verlangt wird (Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2021), unterstreicht, dass wir unserem Auftrag gerecht werden, bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen.

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 waren in der (2020 ausgelaufenen) Vereinbarung mit dem Land Berlin definiert. Diese konnten wir vorfristig erreichen und haben nun ein eigenes Klimapfad-Projekt gestartet zur gewissenhaften Identifikation unserer Einsparpotenziale an CO₂-Emissionen sowie zur Entwicklung geeigneter alternativer Techniken zur Strom- und Wärmeenergiegewinnung.

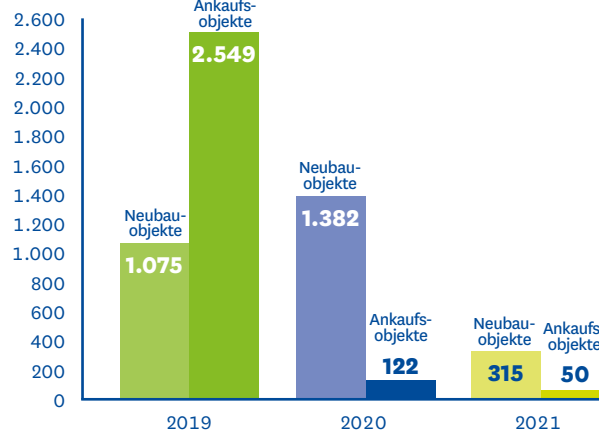
Trotz der gebotenen Eile und der großen Ziele – wir setzen auf Nachhaltigkeit. Bei der Modernisierung, der Sanierung, dem Neubau sowie bei der Entwicklung angekaufter Bestände.



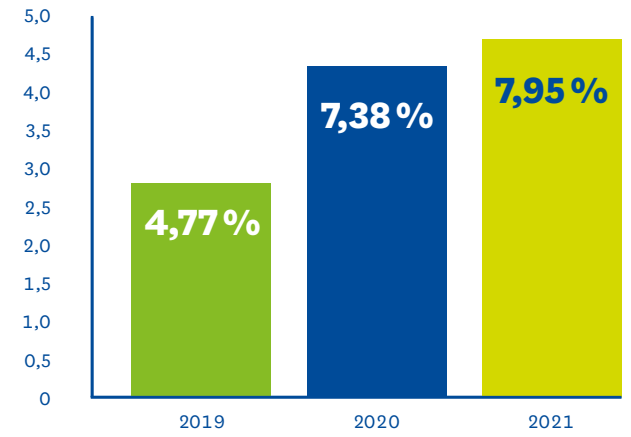


Ausgesuchte Daten und Fakten.

Neubau- und Ankaufsobjekte [Wohneinheiten]

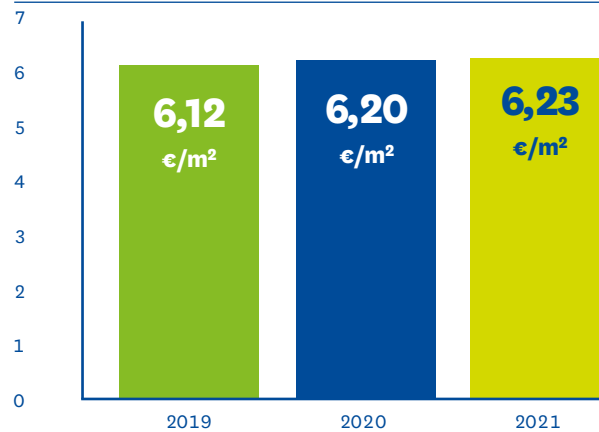


Neubauquote*



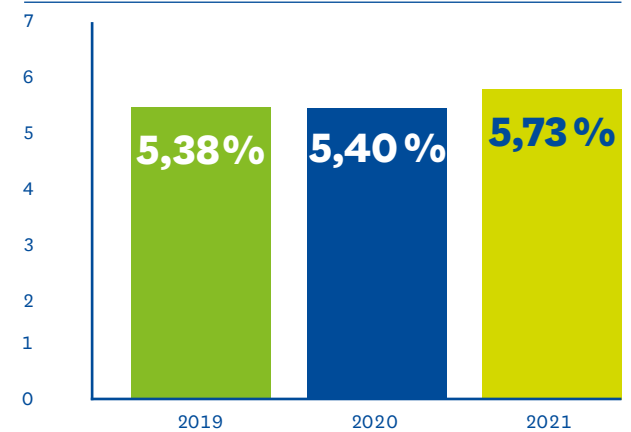
* gem. BBU-Definition: kumulierte Neubauten mit Baujahr/Bezugsfertigkeiten ab Januar 2012 (Folgermietungen mind. 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit)

Durchschnittsmiete im Bestand GdW [MB 4, MB 5]

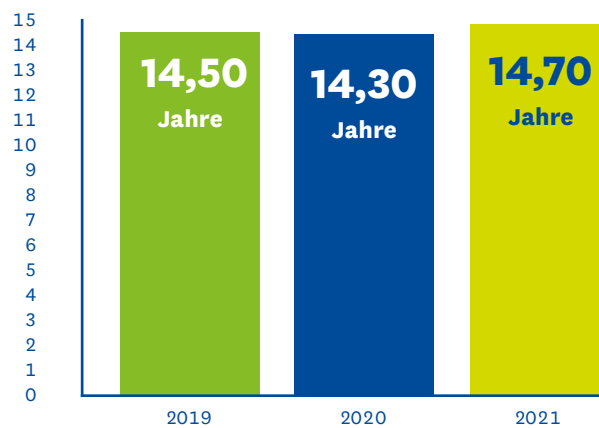


Durchschnittsmiete bei Erstvermietung 2021: 7,30 €/m²
(2020: 7,37 €/m², 2019: 7,41 €/m²)

Mieterfluktuation GdW [MB 9] Geprüft ✓

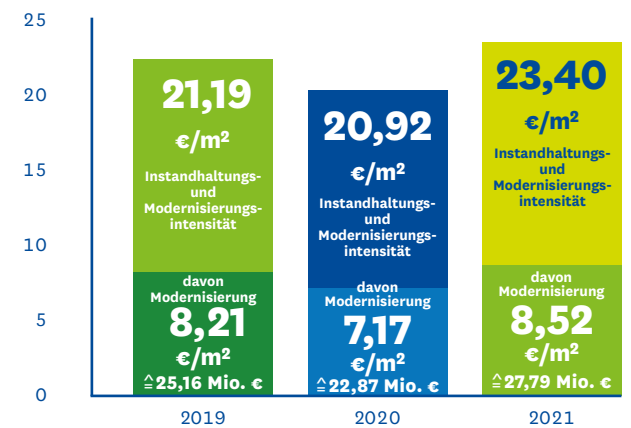


Durchschnittliche Mietvertragsdauer GdW [MB 8]*



* Eigene Berechnung über Objektsteckbrief

Instandhaltungs- und Modernisierungsintensität GdW [BM 2, BM 4]*



* inklusive Gewerbeflächen

Ein besonderes Projekt

Buckower Felder:

klimaneutrales und soziales Vorzeigeprojekt.



Spatenstich Buckower Felder. v.l.n.r.: Sebastian Scheel, Senator für Stadtentwicklung und Wohnen; Ingo Malter, Geschäftsführer der STADT UND LAND; Michael Müller, Regierender Bürgermeister von Berlin; Natascha Klimek, Geschäftsführerin der STADT UND LAND, Dr. Christoph Landerer, STADT UND LAND-Aufsichtsratsvorsitzender Martin Hikel, Bezirksbürgermeister von Neukölln.

Als wir das Projekt in unserem Nachhaltigkeitsbericht 2018/2019 erstmals vorgestellt haben, waren die Weichen für den Baubeginn gestellt: Das Interessensbekundungsverfahren und die Auswertung der eingereichten Konzepte zur Grundstücksvergabe waren abgeschlossen, der städtebauliche und baurechtlich erforderliche Vertrag mit dem Land Berlin im Sinne des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung war unterzeichnet und der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Unter Federführung der STADT UND LAND entstehen auf 63.800 m² ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche seit dem ersten **Spatenstich im September 2021 rund 900 Wohnungen** für mindestens 2.000 Menschen. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes ist für 2024 geplant. Bereiche für Betreutes Wohnen, Gewerbeflächen, eine Kindertagesstätte mit 77 Plätzen, eine bezirkliche Jugendeinrichtung sowie großzügige öffentliche Freiräume werden das neue ökologische und klimaneutrale Stadtquartier ergänzen.

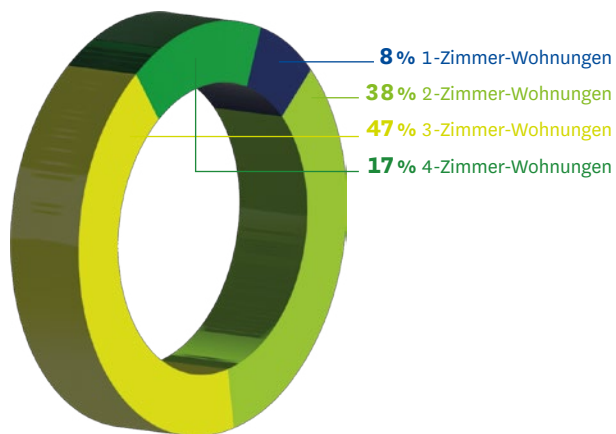
Neubau. Klimaneutral und sozial.



Zu 80 % werden wir das Gebiet selbst bebauen. **Ungefähr die Hälfte** der 700 STADT UND LAND-Wohnungen wird kosten- und flächeneffizient **in TYPENHAUS^{plus}-Bauweise** errichtet.

In allen Gebäuden sind barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen vorgesehen.

Wohnungsmix Buckower Felder



Die Buckower Felder sind schon jetzt eines unserer Vorzeigeprojekte: So wird die Hälfte der Wohnungen auf den Baufeldern der STADT UND LAND mit sozialer Bindung vermietet, darunter **30 % als geförderter Wohnungsbau** sowie **20 % als Sonderwohnformen** z. B. für Senioren oder Geflüchtete. Nach aktuellem Stand kommt die **WFB 2019** zur Anwendung, die geförderten Wohnungen werden demnach zu 6,50 €/m² und 6,70 €/m² sowie zu 8,00 €/m² und 8,20 €/m² vermietet.

20 % der gesamten Wohnfläche werden im Wege des Erbbaurechts von dauerhaft gemeinwohlorientierten Dritten in energieeffizienter Holzbauweise errichtet. Die STADT UND LAND hat dazu im Mai 2020 drei ihrer Baufelder im Rahmen des Konzeptverfahrens an Dritte vergeben. Die Vorgabe der Gemeinwohlorientierung ist durch unterschiedliche Wohnformen wie Wohngruppen für Demenzerkrankte, betreutes Wohnen für Kinder und Jugendliche, Wohnen mit und ohne WBS sowie die Zusammenarbeit mit sozialen Trägern erfüllt. Auch die Bieter werden zu 30 % geförderte Wohnungen errichten.



Ein besonderes Projekt

Buckower Felder: klimaneutrales und soziales Vorzeigeprojekt.

Klimaneutrales Stadtquartier. Wärmerückgewinnung aus Abwasser.

Das Bauprojekt im Süden Neuköllns zählt zu den klimafreundlichsten in Berlin und wird bereits mit der Fertigstellung die Forderung der Bundesregierung erfüllen, bis 2045 klimaneutral zu sein.

Für die ressourcenschonende und effiziente Energieversorgung hat die STADT UND LAND mit den Berliner Stadtwerken ein Wärmenetzsystem der vierten Generation konzipiert, das mit niedrigeren Temperaturen als konventionelle Wärmenetze auskommt. Das ermöglicht, einen hohen Anteil an erneuerbaren Energiequellen zu integrieren. Ein Kernelement dabei ist die Rückgewinnung von Abwasserwärme. Bei der Sanierung der Abwasserdruckleitung am Buckower Damm wurde bereits ein Wärmetauscher installiert. Die dort gewonnene Abwärme wird in das Wärmenetz des Quartiers eingespeist. Zusätzlich wird der Strom im Gebiet umweltfreundlich über Photovoltaik-Anlagen erzeugt, die rund 40% der Dachflächen einnehmen werden.

Regenwassermanagement und Begrünung

Die Dachflächen und Fassaden werden extensiv und intensiv begrünt. Die Vegetation hält Regenwasser zurück, bindet Feinstaub und CO₂ und verbessert Mikroklima und Biodiversität.

Auch beim Regenwassermanagement gehen wir neue Wege und zeigen gemeinsam mit den Berliner Wasserbetrieben in einem Pilotprojekt, dass angesichts der Klimaanpassungsziele in Berlin auch bei schwierigen Bodenverhältnissen eine dezentrale Entwässerung möglich ist. Der Niederschlag kann in Baumrigolen versickern und das Wasser wird nach und nach an die Bäume abgegeben. Über ein Muldensystem wird das Regenwasser bis in den angrenzenden, multifunktional genutzten Landschaftspark weitergeleitet, wo es im Boden versickern kann.

Das Quartier Buckower Felder ist damit Teil der „Schwammstadt Berlin“, die Regenwasser aufsaugt und wieder abgibt, wenn es benötigt wird. Bei starkem Regenfall wird dadurch das Abwassersystem entlastet.



Quartier der kurzen Wege

Das **Mobilitätskonzept** zielt darauf ab, den Durchgangsverkehr zu vermeiden sowie den CO₂-Ausstoß im Gebiet zu reduzieren. Die Pkw-Stellplätze werden in zwei Quartiersgaragen konzentriert, um einen möglichst großen autofreien Bereich zu schaffen. Angedockt an die größere Garage ist eine Mobilitätsstation, die umweltfreundliche Angebote für die Bewohner auch im Bereich Elektromobilität bereithält. Ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz sorgt für kurze Wege.

Angebote für Kinder und Jugendliche

Das Spielkonzept verteilt die Spielangebote auf verschiedene Freiräume.

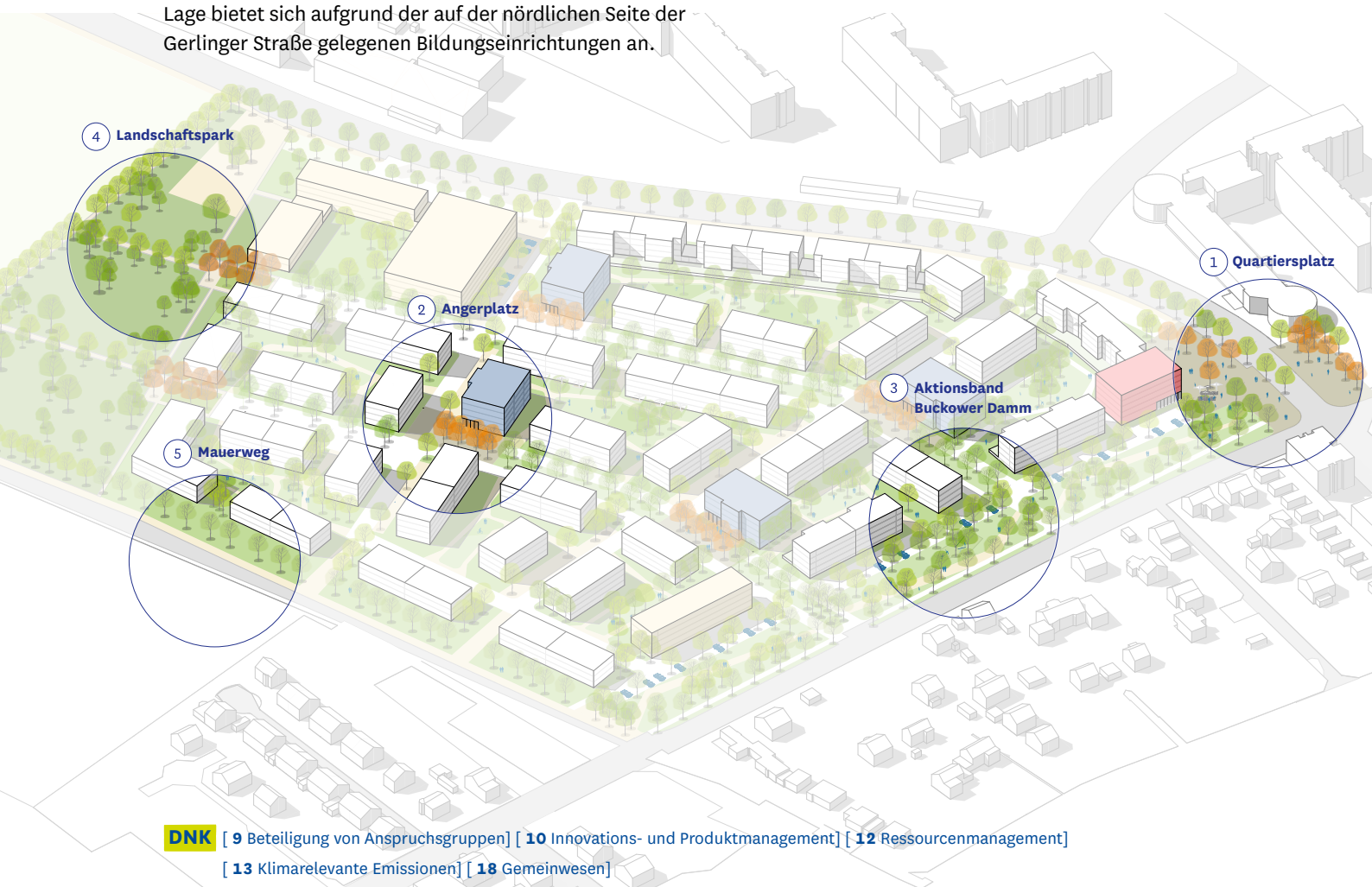
Im Landschaftspark entsteht ein **1.700 m² großer öffentlicher Spielplatz** für Kinder bis 12 Jahren. Im Grünflächenband entlang des Buckower Damms sind Mehrgenerationen-Spiel- und Freizeitangebote geplant. Im nordwestlich gelegenen Baufeld 7 wird in Abstimmung mit dem Bezirk Neukölln eine Jugendfreizeiteinrichtung errichtet. Die Lage bietet sich aufgrund der auf der nördlichen Seite der Gerlinger Straße gelegenen Bildungseinrichtungen an.

Berliner Klimaschutzpreis 2021

Für die ökologische, klimabewusste und zukunftsweisende Planung wurde die **STADT UND LAND** als „**Klimaschutzpartner des Jahres 2021**“ mit dem „Anerkennungspreis für herausragende Projekte öffentlicher Einrichtungen“ ausgezeichnet.

Die Fachjury würdigte den ganzheitlichen Ansatz für das künftige Wohnquartier, insbesondere die CO₂-neutrale Wärmeversorgung, den Einsatz innovativer Technologien sowie die Energieeffizienz der Gebäude.

Der Wettbewerb „Klimaschutzpartner des Jahres“ ist der traditionsreichste Klimaschutzpreis der Berliner Wirtschaft und fördert das Engagement von Unternehmen für Energieeffizienz und Klimaschutz in Berlin.



DNK [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [10 Innovations- und Produktmanagement] [12 Ressourcenmanagement]
[13 Klimarelevante Emissionen] [18 Gemeinwesen]

Über 300 Wohnungen realisiert.

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^{plus} deckt die STADT UND LAND im Rahmen der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin diesen Bedarf mit effizienten und innovativen Neubaukonzepten.

Vier Jahre von der Idee bis zum Einzug: Erstes Typenhaus fertig.

Unser „Typenhaus“-Konzept von 2016 beschreibt einen standardisierten modularen Mauerwerksbau mit Fertig- und Halbfertigteilen aus Stahlbeton, mit dem flächeneffizient und kostengünstig urbaner Wohnraum geschaffen werden kann. Der Prototyp in der Schkeuditzer Straße in Marzahn-Hellersdorf ging Ende 2019 in die Vermietung und am 01.02.2020 waren alle 165 Wohnungen des sechsgeschossigen Wohnhauses bezugsfertig.

Statt in der seinerzeit angedachten Stahlbeton-Skelettbauweise wurde das berlinweit erste Gebäude aus standardisierten Wohnmodulen in Massiv-Tragwerkbauweise aus Kalksandstein ausgeführt. Die Module aus der Konzeptphase wurden anhand der konkreten Planungserfahrungen und Realisierungserkenntnisse erweitert, differenziert und optimiert. Das Ergebnis ist unser TYPENHAUS^{plus} mit einem Katalog standardisierter Module für effiziente Grundrisslösungen mit hohem Wohnwert und Wärmeschutznachweis nach EnEV 2016.

Nur 21 Monate später: Das zweite feiert Richtfest.

Am 26. November 2021 wurde in der Senftenberger Straße im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf über dem zweiten STADT UND LAND TYPENHAUS^{plus} der Richtkranz für 150 weitere Wohnungen gehoben.

Errichtet werden die neuen Wohnungen in zwei Gebäuden mit sechs Geschossen auf Basis des STADT UND LAND TYPENHAUS^{plus} mit KfW 55-Energie-Effizienzstandard und Retentionsdächern. Mehr als 50 % der neuen Wohnungen werden barrierefrei gebaut. Es entstehen 346 Fahrradstellplätze, davon 18 für Sonderfahrräder.



Bild: v.l.n.r.: Stipo Milanovic (Polier), Juliane Witt (Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung, Umwelt- und Naturschutz, Straßen- und Grünflächen Bezirk Marzahn-Hellersdorf), Ingo Malter (Geschäftsführer STADT UND LAND), Wenke Christoph (Staatssekretärin für Wohnen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Natascha Klimek (Geschäftsführerin STADT UND LAND), Dr. Christoph Landerer (Aufsichtsratsvorsitzender STADT UND LAND), Hans-Joachim Muhl (Polier)



Neubau

Bauen. Für mehr Berlin.

Unser größtes Vorhaben in den nächsten Jahren bleibt der Ausbau unseres Bestandes auf insgesamt 55.500 Wohnungen im Jahr 2026. Hierfür setzen wir auf die Erfahrung unserer Mitarbeiter, haben aber auch strukturelle Veränderungen vorgenommen und unsere Prozesse weiter optimiert.

Weiteres Wachstum. Energie- und flächeneffizienter Neubau.

Für unsere Neubauvorhaben haben wir Standards sowie Planungs-, Qualitäts- und Ausstattungsrichtlinien in unseren Regelwerken verankert. Diese Vorgaben werden in unserer Neubaustrategie unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte operationalisiert.

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 Grundrisaufteilungen 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.



Neubau mit System. Realisierte Vorteile.

Die Bruttobaukosten (KG 200–700) liegen auch beim zweiten Projekt aufgrund des verkürzten und kostengünstigen Planungsprozesses mit weniger als 2.500 €/m² Wohnfläche deutlich unter dem Durchschnitt in Berlin-Brandenburg (ca. 3.200 €/m² im Jahr 2020 lt. BBU-Marktmonitor 2021). 66 % bzw. 10.417 m² der 15.768 m² umfassenden Bruttogeschossfläche (BGF) stehen als Wohnfläche zur Verfügung. Das entspricht einer überdurchschnittlich hohen Flächeneffizienz, auch gemessen an der Grundstücksgröße. Das Land Berlin hat 75 der 150 neuen Wohnungen gefördert. Sie werden zu günstigen Anfangsmieten ab monatlich 6,50 €/m² an Wohnberechtigungsscheinberechtigte vermietet. Die Mieten der freifinanzierten Wohnungen liegen bei einer Nettokaltmiete von bis zu 11 €/m².



Neubau

Neubauaktivitäten ausgeweitet. Ankäufe gesteigert.

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

- 964** ▶ Planmäßig haben wir in **Marzahn-Hellersdorf** im Berichtszeitraum drei Neubauprojekte mit insgesamt 964 Wohnungen und sieben Gewerbeeinheiten fertiggestellt.
- +32** ▶ In der John-Locke-Siedlung im Tempelhof-Schöneberger Stadtteil **Lichtenrade** wurden 32 Wohnungen im Zuge einer Dachgeschossaufstockung erstellt (2021).
- +467** ▶ In **Treptow-Köpenick und Lichtenberg** wurden 467 Wohnungen fertiggestellt.
- +101** ▶ Unweit unserer Hauptverwaltung in **Neukölln** haben wir 101 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit neuen Mietern übergeben.
- +133** ▶ Hinzu kommen weitere 133 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten, die wir in **Ludwigsfelde im Land Brandenburg** schlüsselfertig vom Bauträger in unseren Bestand übernommen haben.

= 1.697

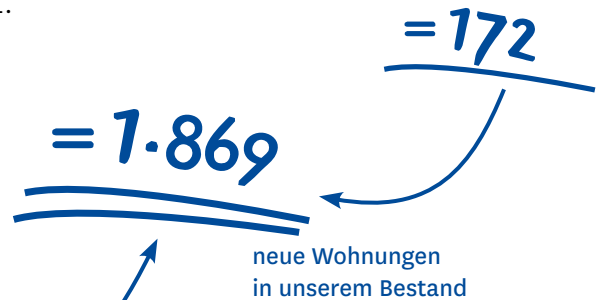
Zum 31.12.2021 befanden sich im Rahmen von 14 Projekten 2.330 Wohnungen im Bau - inklusive einer modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF). Der Baubeginn von 1.407 Wohnungen erfolgte 2021.

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

- ▶ In den Jahren 2020 und 2021 haben wir insgesamt 172 Wohnungen und 21 Gewerbeeinheiten angekauft, davon 141 Wohnungen und fünf Gewerbeeinheiten in **Neukölln**. Die anderen Einheiten wurden in **Tempelhof/Schöneberg** erworben (31 Wohnungen; 16 Gewerbe).

Bis auf eine Wohnung erfolgten die Ankäufe durch bezirklich zugunsten der STADT UND LAND ausgeübte Vorkaufsrechte.

Weitere Details zu den Neubau- und Ankaufobjekten finden Sie in unseren Geschäftsberichten der Jahre 2020 und 2021.



Unser Auftrag. Soziale Bestandsbewirtschaftung.

Das bis einschließlich März 2021 geltende Ziel der Kooperationsvereinbarung, 60 % unserer Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten, hatten wir bereits in den Vorjahren teilweise sehr deutlich übererfüllt (2019: 62,0 %, 2018: 65,9 %).

Dies konnten wir auch im Berichtszeitraum fortsetzen. 2020 haben wir eine Quote von 61,72% erreicht. 2021 wurde diese Quote im Rahmen der Ergänzungsvereinbarung zur KoopV von 60% auf 63% erhöht. Zeitanteilig für 2021 ergab sich daraus eine **Quote von 62,25%**, die wir **mit 64%** um 1,75 Prozentpunkte **übererfüllt** haben. 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.

Drei Fragen.

Drei Antworten von Maren Kern.

Als langjähriges Vorstandsmitglied des BBU kennen Sie sowohl die Wohnungspolitik in Berlin als auch in Brandenburg. Was kann Berlin besser als Brandenburg und umgekehrt?

„Stadtstaat Berlin, Flächenland Brandenburg: Die Wohnungspolitik in beiden Ländern ist nur schwer miteinander zu vergleichen. So sind die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen in Brandenburg mit seinem engen Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung beispielsweise deutlich differenzierter als in Berlin, wo wir einen angespannten Wohnungsmarkt haben. Was aber trotz der Unterschiede sehr gut ist: Brandenburg setzt seit jeher auf Kooperation statt Konfrontation. Auf der Grundlage wird sehr viel erreicht.“



Maren Kern
Vorstand BBU
Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Steigende Kosten für Bauleistungen und Material, Baulandknappheit und lange Genehmigungszeiträume – wie können Wohnungsunternehmen unter diesen Vorzeichen gleichzeitig für eine angemessene Wohnraumversorgung der breiten Bevölkerung sicherstellen und nachhaltig wirtschaften?

„Kein Zweifel: Auch beim Bauen und Wohnen erleben wir eine Zeitenwende. Denn zu den seit Jahren steigenden Kosten kommen jetzt akute Materialknappheit und ein sich zuspitzender Fachkräftemangel. Außerdem haben wir nun auch noch steigende Finanzierungskosten. Diese Herausforderungen werden sich nur bewältigen lassen, wenn alle an einem Strang ziehen.“

Mehr Freiheit, mehr Anreize durch Förderungen, mehr Regulierung oder eine Mischung aus allem? Welche wohnungspolitische Strategie ist aus Ihrer Sicht am sinnvollsten, um die Versorgung mit bezahlbarem und gleichzeitig nachhaltigem Wohnraum sicherzustellen?

„Bauen und Wohnen gehören nicht von ungefähr zu den am stärksten regulierten Bereichen in Deutschland. Umso wichtiger sind angesichts der bereits erreichten hohen Regeldichte nun vor allem mehr und gezielte Förderung – und das politische Bewusstsein, dass immer mehr und höhere Auflagen auch zu immer höheren Kosten führen. Deshalb muss im Dreieck aus Anforderungen, Miethöhe und Förderung ein Ausgleich geschaffen werden.“

Ausgesuchte Neubauprojekte

Tradition und Moderne. Neues Leben auf dem Gutshof.



Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller beim Baustellenrundgang mit Projektleiter Gergely Vörös

Bis Ende 2020 entstanden auf dem Gebiet des erstmals im Jahr 1375 erwähnten historischen Gutshofs Biesdorf 382 neue Wohnungen. Weitere 133 folgten bis Mitte 2021. In den **insgesamt 515 Wohnungen** finden mehr als 1.000 Bewohner aus allen Generationen ihr neues Zuhause und werden den Dorfkern von Alt-Biesdorf rund um den Gutshof mit neuem Leben füllen.

Die Wohnungen verteilen sich auf kleinere und größere Mehrfamilienhäuser mit drei bis fünf Geschossen. Drei denkmalgeschützte Gebäude wurden in das Baukonzept integriert und stehen für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung. Die **172 barrierefreien und 5 rollstuhlgerechten Wohnungen** sind mit Terrassen oder Balkonen und Mietergärten in den Erdgeschosswohnungen ausgestattet. Neben einer großen Spiel- und Freizeitfläche auf dem zentralen Quartiersplatz werden zwei weitere Spielplätze auf dem Gelände gebaut.

In der Nachbarschaft befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Auch für Naturliebhaber ist das neue Quartier ein idealer Wohnort: Der Schlosspark Biesdorf, der Wuhlegarten, der Landschaftspark Wuhletal und der Tierpark Berlin sind ganz in der Nähe.

Über die fußläufig zu erreichenden S- und U-Bahn-Haltestellen gelangt man schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln in die Innenstadt. Auch mit dem Pkw ist das neue Quartier über die B 1 gut erreichbar.

Rund 40 % der Wohnungen werden **mit Fördermitteln** des Landes Berlin **finanziert**. Hier liegen die Einstiegsmieten bei 6,50 €/m² nettokalt.

Ausgesuchte Neubauprojekte

Briesestraße: ein besonderes Neubauvorhaben in Neukölln.

Die hohe ästhetische Qualität und die besondere Nutzungsmischung dieses Anfang 2020 fertig gestellten Projekts zwischen Karl-Marx-Straße, Rollberg- und Schillerkiez hat im Dialog mit den umliegenden städtischen Strukturen offenbar exakt den Zeitgeist Neuköllns getroffen.

77 moderne 1- bis 4-Zimmer-Neubauwohnungen verteilen sich auf sieben Etagen um den begrünten Hof als kommunikationsförderndem Mittelpunkt. Alle sind mit einem Aufzug zu erreichen. Laubengänge prägen zum Hof hin das Bild.

30 Wohnungen wurden mit Fördermitteln des Landes Berlin errichtet. Mit Wohnberechtigungsschein liegen die Einstiegsmieten bei 6,50 €/m² nettokalt.

In den weiteren 17 Atelierwohnungen im Erdgeschoss kann Wohnen und Arbeiten miteinander kombiniert werden kann. Sieben ca. 300 m² große Gemeinschaftswohnungen bieten mit ihren großzügigen Gemeinschaftsflächen viel Raum für gemeinsame Aktivitäten.

In der nahen Umgebung des Neubauprojekts befinden sich zahlreiche Restaurants, Cafés, Apotheken, Kitas und Einkaufsmöglichkeiten. Zum Verweilen in der Natur laden neben dem Körnerpark, die Thomashöhe und das nahegelegene Tempelhofer Feld ein.



Hoch hinaus in der John-Locke-Siedlung: Dachgeschossaufstockung in Holzbauweise.

Die John-Locke-Siedlung im Tempelhof-Schöneberger Ortsteil Lichtenrade ist seit 2013 ein wesentlicher Sanierungsschwerpunkt der STADT UND LAND. Hier werden rund 1.800 Wohnungen und 9 Gewerbeeinheiten komplett saniert und instandgesetzt. In der Barnetstraße 60–67 haben wir im Berichtszeitraum im Zuge dieser Sanierungsarbeiten auf einem 60er-Jahre Gebäude mit 64 vorhandenen Wohnungen 32 neue Wohneinheiten in Holzbauweise als Dachaufstockung errichtet. Über zwei neue Vollgeschosse verteilen sich zehn 2-Zimmer-Wohnungen, 16 3-Zimmer-Wohnungen und sechs 4-Zimmer-Wohnungen, die bequem per Aufzug erreichbar sind. Zehn davon sind barrierefrei und alle verfügen über einen Balkon.

Der Dachgeschossaufbau ist ein Pilotprojekt der STADT UND LAND und wurde im Rahmen des Gesamtanierungsvorhabens John-Locke-Siedlung geplant. Die Aufstockung von Wohngebäuden gilt als eine verträgliche Form der innerstädtischen Nachverdichtung. Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Auch die Anwohnerinnen und Anwohner empfinden eine Aufstockung als weniger eingreifend: Das gewohnte Umfeld bleibt, die Bauzeit ist kürzer.

16 der 32 neuen Wohnungen sind gemäß WBF 2019 gefördert. Diese Wohnungen wurden im Rahmen der zweiten Förderalternative ab 8,20 €/m² nettokalt für Haushalte bis zu 180 % Haushaltseinkommen nach Wohnungsbindungsgesetz vermietet.

Die Mietengestaltung der freifinanzierten Wohnungen richtet sich nach der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ und beträgt im Durchschnitt unter 10 €/m².



Diese Mietengestaltung sorgt für durchmischte Nachbarschaften und festigt somit den sozialen Zusammenhalt im Quartier.

Darüber hinaus wurden 22 Sanierungswohnungen fertiggestellt. Im März 2019 begannen die Maßnahmen zur Dachinstandsetzung, zur Fassaden- und Kellerdecken-Dämmung sowie die Fenstererneuerungen, die Instandsetzungen der Balkone/Loggien und der Treppenhäuser. Die Fertigstellung erfolgte im Juni 2021.

Erstes Bauvorhaben in Brandenburg: Vermietungsstart in Ludwigsfelde

Etwa 11 km südlich der Berliner Stadtgrenze entstanden im Zentrum der mehr als 25.000 Einwohner großen Stadt in exponierter Lage **119 Wohnungen, 14 Reihenhäuser und 7 Gewerbeeinheiten** mit insgesamt 10.400 m² Mietfläche.

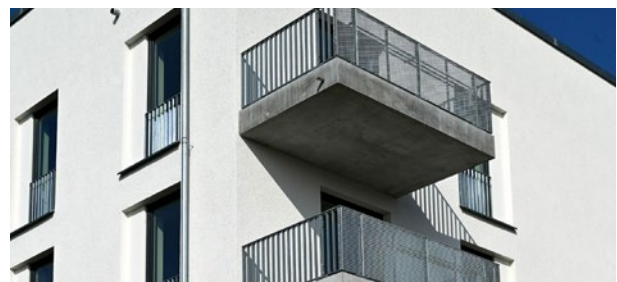
Von den 119 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen der zwei fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser sind **90 barrierefrei** (z. B. ebenerdige Dusche) und alle Hausaufgänge verfügen über einen Aufzug. Darüber hinaus gibt es im Erdgeschoss sieben Gewerbeeinheiten, u. a. zur Nahversorgung der Bewohner. Die 14 dreigeschossigen Reihenhäuser haben jeweils fünf Zimmer auf einer Fläche von rund 135 m² und wurden im Dezember 2020 bezugsfähig. Ein rückwärtiger Mietergarten sowie zwei Dachterrassen bieten Platz für Aktivitäten im Freien.

Nur 500 Meter vom Rathaus entfernt sind in fußläufiger Entfernung Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Infrastruktur erreichbar. Neben der sehr guten Straßenanbindung können mit der Regionalbahn das Südkreuz und der Potsdamer Platz erreicht werden.



Attraktives Wohnquartier in Treptow-Köpenick, Bohnsdorf: Neubauprojekt Johannes-Tobei-Straße.

Unweit der Gartenstadt Falkenberg baut die STADT UND LAND bis Ende 2022 in drei Bauabschnitten insgesamt 393 neue 1- bis 4-Zimmerwohnungen, die sich auf 16 Gebäude mit drei bzw. vier Vollgeschossen verteilen. Davon werden 133 Wohnungen barrierefrei sein und 116 über barrierearme Zugänge sowie ebenso viele Pkw-Stellplätze verfügen.



Bis zum Ende des Berichtszeitraums wurden bereits **150 Wohnungen bezugsfertig**. Sie haben bodentiefe Fenster, Terrassen mit Gartenanteil im Erdgeschoss und großzügige Balkone oder Dachterrassen in den Obergeschossen. Rund **50 % der neuen Wohnungen** entstehen im Rahmen des **geförderten Wohnungsbaus** und werden zu einer monatlichen Nettokaltmiete von 6,50 €/m² vermietet. So entsteht ein lebendiges Quartier in ausgewogener sozialer und generationsübergreifender Mischung.

Wohnen für Singles und Paare: Neubauwohnungen in belebtem Lichtenberger Kiez.

Im aufstrebenden Bezirk Lichtenberg entstanden im Berichtszeitraum **64 Neubauwohnungen** – verteilt auf sechs Etagen, mit Aufzügen und barrierearmen Zugängen. Die Wohnungen sind überwiegend mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet. Im Innenhof gibt es einen Spielplatz und Erholungsflächen, im Erdgeschoss einen abgeschlossenen Fahrradraum. Nur zehn Gehminuten vom S-Bahnhof Lichtenberg entfernt, bietet die **familienfreundliche Wohngend** ihren Anwohnern ein vielfältiges Zuhause. Cafés, Restaurants, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Erholungsmöglichkeiten im Grünen bieten der nahegelegene Tierpark und der Landschaftspark Herzberge.

Der Campus der Hochschule für Wirtschaft und Recht liegt an der nächsten S-Bahnstation. Durch die gute Anbindung an den ÖPNV gelangt man in kurzer Zeit in die Stadtmitte. Ebenso mit dem Pkw über die B 1.

Ausgesuchte Neubauprojekte



Die Wohnungen wurden zum 01.09.2020 bezugsfertig. **32 Wohnungen** wurden **mit Fördermitteln** des Landes Berlin **finanziert** und wurden zu 6,50 €/m² bzw. 8,00 €/m² nettokalt an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) vermietet.

Schnell in der City, schnell im Umland: Vermietungsstart in der Albert-Kuntz-Straße.

Das Neubauobjekt Albert-Kuntz-Straße/Louis-Lewin-Straße liegt im Bezirk Marzahn-Hellersdorf nur fünf Gehminuten vom U-Bahnhof Louis-Lewin-Straße entfernt. Die **284 Wohnungen** mit einem bis vier Zimmern verteilen sich in den Gebäuden auf fünf bis sieben Etagen, die per Aufzug erreichbar sind. Spiel- und Erholungsflächen sind im begrünten Innenhof sowie Fahrrad- und Kinderwagenräume im Kellergeschoss verfügbar. In den straßenseitigen Erdgeschossen sind kleinere Gewerbeeinheiten angesiedelt. Die Hälfte der Wohnungen, die zum 01.12.2020 bezugsfertig wurden, ist mit Fördermitteln des Landes Berlin finanziert. Diese Wohnungen haben wir **im Rahmen des Erstbezugs** mit dem jeweils entsprechenden WBS **zu 6,50 €/m² bzw. 8,00 €/m² nettokalt** vermietet.

Neben mehreren Kindergärten und Schulen ist die Nahversorgung durch fußläufig zu erreichende Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sichergestellt. Zur Erholung im Grünen laden die „Gärten der Welt“ sowie das Brandenburger Umland ein. Durch die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel gelangt man in kurzer Zeit in die Stadtmitte. Auch mit dem Pkw ist eine schnelle Verbindung über die B 1 und die Landsberger Allee gewährleistet.

Naturschutz beim Neubau: Grüne Dächer, geschützte Arten.



Auf den Dächern der Neubauten in der Treptower Späthstraße/Ecke Gueffroystraße haben wir den durch die Baumaßnahmen bedingten Eingriff in den Naturhaushalt durch die **Begrünung von Dächern und Fassaden** kompensiert. Dabei haben wir mehr getan, als nur die vom Naturschutz vorgeschriebene „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme“ zu schaffen. Durch die Aufwertung eines bestehenden Teichs wurde zusätzlich ein geschützter Raum für eine hier ansässige Krötenart geschaffen. Neu ist auch eine **1,6 Hektar große Streuobstwiese**, die wir auf einer Freifläche in der Nähe des neuen Wohnstandorts angelegt haben. Das modular errichtete Wohnensemble in der Späthstraße dient derzeit noch als Unterkunft für Geflüchtete und soll später dem Wohnungsmarkt übergeben werden. Begrünte Dächer findet man auch in anderen Objekten der STADT UND LAND. Dazu gehören unter anderen das Neubaugelände in der Ortolofstraße, die neuen Wohnhäuser in der Briesestraße und das Quartier Wiesenpark.



Der Pflegeaufwand für Fassadenbegrünung ist bei hochwachsenden Pflanzen groß.

Vier Fragen.

Vier Antworten von Stephan Schwarz.

Welche Erfahrungen haben Sie als Unternehmer mit dem Thema Nachhaltigkeit gemacht, die Sie in Ihre neue Amtstätigkeit einbringen können?

„Als Unternehmer habe ich die feste Überzeugung gewonnen, dass Nachhaltigkeit und Wettbewerbsfähigkeit kein Gegensatz sind. Ressourcenschonung, Energieeffizienz und eine glaubwürdige Strategie zur Klimaneutralität werden heute von Kunden und Beschäftigten gleichermaßen zu Recht erwartet. Sie sind ein Wettbewerbsvorteil, das erleben wir gerade vor dem Hintergrund des Kriegs in der Ukraine und drastisch steigender Energiepreise überdeutlich. Die Wirtschaft weltweit befindet sich in einer Phase beschleunigter Transformation. Wer diese verschläft, wird es auf dem Markt auf Dauer schwer haben. Berlins Wirtschaft hat das Potenzial zu den Vorreiterinnen zu gehören, auch dank des einzigartigen Umfelds aus Forschung, Innovation und Technologieentwicklung. Als Wirtschaftssenator habe ich den Anspruch, diesen Weg mit verschiedenen Maßnahmen zu unterstützen. Nur ein Beispiel: Wir haben eine neue Koordinierungsstelle für Energieeffizienz und Klimaschutz geschaffen, die gezielte Beratung für Unternehmen anbietet.“

Wo sehen Sie die größten Potenziale bei Wohnungsunternehmen, die Energieeffizienz zu heben und die CO₂-Emissionen zu senken, um die Klimaschutzziele zu erreichen?

„Unser CO₂-Fußabdruck beginnt in den eigenen vier Wänden und da ist Berlin schon ziemlich gut: Unsere Haushalte haben bundesweit den geringsten Energieverbrauch pro Kopf. Aber wir müssen noch besser werden. Mit energetischer Sanierung im Bestand sowie ressourcenschonendem und klimafreundlichem Neubau spielen Wohnungsunternehmen eine der Hauptrollen für die Erreichung der Klimaschutzziele in unserer Stadt. Ich sehe auch in der Beratung von Mieterinnen und Mietern eine wichtige Aufgabe, um unnötigen Energieverbrauch und damit auch Kosten zu vermeiden.“



Stephan Schwarz
Senator für Wirtschaft,
Energie und Betriebe

Wie können diese Potenziale gehoben werden, ohne dass die Mieten nennenswert ansteigen müssen?

„Ich bin überzeugt, dass klimafreundliches Bauen eben nicht hohe Mieten bedeuten muss. Im Gegenteil, die gerade am rasantesten steigenden Preise sind die für Energie. Mit nachhaltigem Bauen, mehr Energieeffizienz oder Solaranlagen auf dem Dach erzielen wir eine bessere Bilanz, in puncto Klima und Kosten. Das fördern wir als Senat auch mit verschiedenen Programmen. Aber zur Wahrheit gehört ebenso, dass wir mehr Effizienz und Tempo beim Durchführen von Bauvorhaben brauchen. Die Prozesse zu beschleunigen, ist deshalb Bestandteil der neuen Vereinbarung zum Wohnungsbau und bezahlbarem Wohnen, die das Land Berlin im Bündnis mit kommunaler und privater Wohnungswirtschaft, der Industrie- und Handelskammer sowie den Wohlfahrtsverbänden geschlossen hat. Einig sind wir uns auch darin, künftig noch mehr die Vorteile ressourcen- und klimaschonender Bauweisen zu nutzen.“

Welche Rolle spielt der Berliner Wohnungsmarkt für die Berliner Unternehmen als Standortfaktor?

„Berlin kann sich als Wirtschaftsstandort gut entwickeln, solange Unternehmen – ob Handwerk, Startup, oder Weltkonzern – hier weiterhin die Talente und Fachkräfte finden, die sie benötigen. Ein ausreichendes Angebot an gutem und bezahlbarem Wohnraum ist dafür eine wichtige Voraussetzung und ein harter Standortfaktor im Wettbewerb mit anderen Metropolen. Ein Grund mehr, weshalb das Thema Wohnungsbau so hohe Priorität für unseren Senat hat.“

Bestand

Modernisierung und Sanierung.

Verantwortungsvoll und nachhaltig.

Die aktuelle Situation am Berliner Wohnungsmarkt hat sich auch nach Aufhebung des Berliner Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (Mietendeckel) durch Urteil des Bundesverfassungsgerichts für uns nicht wesentlich verändert. 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.

Eckpunkte des „Mietendimmers“:

Für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ergingen am 16.08.2021 **Gesellschafterweisungen**, die unter dem Arbeitstitel „Mietendimmer“ den Umgang mit dem betroffenen Bestand regeln.

- ▶ Mieterhöhungen durften erst ab dem 01.01.2022 angekündigt werden.
- ▶ Im Rahmen des Mietendeckels abgesenkte Mieten dürfen im jährlichen Umfang von höchstens 2,5 % und begrenzt durch die örtliche Vergleichsmiete wieder auf den vorherigen Stand angehoben werden.
- ▶ Für die nicht abgesenkten Mieten des mietendeckelrelevanten Bestands gilt bis einschließlich 2024 eine Mieterhöhungsbegrenzung von 1 % jährlich. Anschließend sind Mieterhöhungen in Höhe der Inflationsrate zulässig.

Daneben gelten die **Regelungen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“** fort:

- ▶ die Umlage der Modernisierungskosten ist auf Grundlage der Kooperationsvereinbarung auf 6 % pro Jahr begrenzt
- ▶ § 559, Abs. 3a BGB begrenzt die Modernisierungsumlage auf 2 resp. 3 €/m², die Kooperationsvereinbarung auf einen Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. 10% bei Geltung einer Härtefallregelung
- ▶ es bestehen weitere gesetzliche Mietspiegelbegrenzungen und Mietobergrenzen

Insofern zielt die im letzten Berichtszeitraum erfolgte Überarbeitung unserer Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsstrategie weiterhin 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 91–94). Die Neuvermietung modernisierter Wohnungen erfolgt entsprechend den 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. 2021 haben wir **rund 76,3 Mio. Euro in unsere Bestände investiert** (2020: 66,7 Mio. Euro, 2019: 64,9 Mio. Euro). Davon beliefen sich 2021 die Ausgaben für die laufende Instandhaltung, die Modernisierung im Bauplan sowie die Instandsetzung der Außenanlagen auf 56,7 Mio. Euro (2020: 46,8 Mio. Euro) und lagen rund 1,2 Mio. Euro unter der Wirtschaftsplanung.

Im Berichtszeitraum endeten für 2.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten die Sanierungsarbeiten (2018/2019: 1.370 Einheiten). Bei diesen Einheiten lag die **durchschnittliche Investition pro Quadratmeter bei knapp 720 Euro** (2018/2019: über 407 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.



Bis Ende 2021 werden alle Stuckfassaden aus der Zeit zwischen 1864 und 1912 saniert sein.



Kolonnenstraße 5

Eine Frage der Baukultur: Mörtelkunst der Gründerzeit erhalten.

Die gründerzeitlichen Altbauten, die bis heute weite Teile der Berliner Innenstadtbezirke prägen, machen das Stadtbild besonders vielfältig und abwechslungsreich. Dafür ist weniger ihre relativ gleichförmige Architektur verantwortlich als vielmehr die künstlerisch gestalteten Stuckfassaden.

Im Bestand der STADT UND LAND gibt es **rund 80 erhaltene Stuckfassaden aus den Jahren 1864 bis 1912**, die seit einigen Jahren sukzessive saniert werden. Die meisten davon finden sich in Neukölln und Schöneberg, aber auch in Alt-Treptow, Schöneweide und Adlershof haben sich prächtig gestaltete Altbauten erhalten. Dazu zählen insgesamt vier große Ensembles, die zum Böhmisches Dorf in Rixdorf gehören und 15 weitere Baudenkmale.

Der Begriff Stuck bezeichnet plastische Gestaltungselemente, die aus einer speziellen Mörtelart modelliert werden. Schon vor 9.000 Jahren wurde Gips zur Innenraumgestaltung verwendet. Die Römer nutzten ein (wetterfestes) Zementgemisch, um auch das Äußere ihrer Gebäude plastisch verzieren zu können. In der Renaissance des 15. und 16. Jahrhunderts wiederentdeckt, erlebte das „Stuckieren“ im Barock und Rokoko des 17. und 18. Jahrhunderts eine große Blütezeit, wenngleich zumeist auf Kirchen und Paläste beschränkt. Erst mit Beginn des 19. Jahrhunderts erhielten auch Wohnhäuser Stuckfassaden – ein Zeichen für Wohlstand.

Ab 1918 waren Schnörkel und figurative Motive out, klare Formen in. Vielfach wurden die gründerzeitlichen Fassaden sogar bewusst „entstuckt“ und anschließend glatt verputzt. Auch in Berlin passte man viele Altbauten auf diese Weise der neuen Zeit an.

Umso wichtiger ist es heute, die noch vorhandenen Zierfassaden, die Kriegszerstörung und bewusste Entstickung überstanden haben, zu schützen und zu pflegen.

Nach 150 Jahren kann Fassadenschmuck allerdings auch zur Gefahr werden, z. B., wenn sich Teile des Mörtels lösen und herabzufallen drohen. Bereits 2017 ließ die STADT UND LAND daher **die Verkehrssicherheit sämtlicher Stuckfassaden von Gutachtern** aufs Genaueste **kontrollieren**. Dabei wurden Schadensbilder erstellt und lose Stuckelemente abgenommen. Im Ergebnis der Begutachtung wurden für die betroffenen Fassaden je nach Dringlichkeit ein Zeit- und Kostenplan erstellt. Bereits in den Jahren 2015 bis 2019 wurden 23 Stuckfassaden komplett saniert oder in Teilbereichen überarbeitet und repariert.

Im Berichtszeitraum konnten weitere **14 Fassaden fertiggestellt** werden.

DNK [1 Strategische Analyse und Maßnahmen] [3 Ziele] [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [10 Innovations- und Produktmanagement]
[11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen] [12 Ressourcenmanagement] [18 Gemeinwesen]

Bestand

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

John-Heartfield-Straße 2-10,32-36/

Carola-Neher-Straße 48-58/

Etkar-André-Straße 17-23/

Maxie-Wander-Straße 43-63:

Baubeginn: 4/2017 – Fertigstellung: 12/2020

Maßnahmen: u. a. Dämmung Fassadenrücksprünge, Erneuerung Elektro- und Sanitärinstallationen, Instandsetzung von ca. 70 Leerwohnungen, Wiederherstellung Außenanlagen

Neukölln

Jupiterstraße 1-29 ungerade, 1a:

Baubeginn: 10/2019 – Fertigstellung: 06/2021

Maßnahmen: u. a. Austausch Abwasserleitungen im Dachgeschoss inkl. baubegleitender Maßnahmen; Trockenbau, Fliesen-, Malerarbeiten; Instandsetzung Dachkasten; Sanierung Holzfenster

Neuköllnische Allee 39-53a/Zwillingstraße 16,16a:

Baubeginn: 04/2019 – Fertigstellung: 06/2020

Maßnahmen: u. a. Instandsetzung Dachkasten und Holzfenster (inkl. Außenanstrich); malermäßige Instandsetzung Treppenhäuser

Briesestraße 18,20,30,34,38/

Werbellinstraße 23,35:

Baubeginn: 1/2020 – Fertigstellung: 10/2021

Maßnahmen: u. a. neue Bäder inkl. Badheizkörper, Instandsetzung Elektroanlage in Bädern und Küchen, Aufzugsanierung

Briesestraße 26,36/Werbellinstraße 25-31:

Baubeginn: 1/2020 – Fertigstellung: 10/2021

Maßnahmen: u. a. neue Bäder inkl. Badheizkörper, Instandsetzung Elektroanlage in Bädern und Küchen, Aufzugsanierung

Briesestraße 32,32a:

Baubeginn: 1/2020 – Fertigstellung: 10/2021

Maßnahmen: u. a. neue Bäder inkl. Badheizkörper, Instandsetzung Elektroanlage in Bädern und Küchen, Aufzugsanierung

Lucy-Lameck-Straße 13:

Baubeginn: 5/2019 – Fertigstellung: 7/2021

Maßnahmen: u. a. Einbau einer zentralen Fernwärme-station mit Warmwasser, Balkonsanierung der oberen Balkone

Laubsängerweg 36,38/Rudower Straße 81,83:

Baubeginn: 10/2020 – Fertigstellung: 12/2021

Maßnahmen: u. a. Umstellung der Gasetagenheizung und Einzelöfen auf eine zentrale Gaskesselanlage mit Warmwasserbereitung

Karl-Marx-Straße 204,206:

Baubeginn: 2/2017 – Fertigstellung: 12/2021

Maßnahmen: Dachstuhl-sanierung, Schwammsanierung an Holzkonstruktionen und Mauerwerksaußenwänden; Pilotprojekt: Hochleistungsdämmputz an der Brandwand Karl-Marx-Str. 204

Bornsdorfer Straße 19-45 ungerade/

Saltykowstraße 11:

Baubeginn: 8/2018 – Fertigstellung: 8/2020

Maßnahmen: u. a. statische Ertüchtigung, Riss- und Schwammsanierung, Abriss Gemeinschaftsbäder, Entstehung von 1- bis 3-Zimmerwohnungen mit Bad und offenen Küchen, Instandsetzung Heizungsanlage und Treppenhaus, Fenstererneuerung

Tempelhof-Schöneberg

Steinstraße 81-86:

Baubeginn: 2/2018

Fertigstellung: 9/2020

Maßnahmen: u. a. Instandsetzung Dach, Balkone/Loggien, Treppenhäuser, Lüftung; Fenstererneuerung, Kellerdecken-Dämmung, Fassaden-Dämmung nach EnEV 2009, Sanierung Aufzüge, Erneuerung Sanitär- und Elektroanlage, Umstellung auf zentrale Warmwasserbereitung

Barnetstraße 60-67/Steinstraße 78-80:

Baubeginn: 3/2019 – Fertigstellung: 12/2021

Maßnahmen: u. a. Instandsetzung Dach, Fenster, Balkone/Loggien, Treppenhäuser, Lüftung; Kellerdecken-Dämmung, Fassaden-Dämmung nach EnEV 2009, Sanierung Aufzüge, Erneuerung Sanitär- und Elektroanlage, Umstellung auf zentrale Warmwasserbereitung

John-Locke-Straße 1-13 ungerade, 18-26,28,30/

Steinstraße 69-73e:

Baubeginn: 4/2013 – Fertigstellung: 10/2020

Maßnahmen: Instandsetzung Dach und Fassade mit WDVS; Einbau neuer Fenster und PV-Anlage; Erneuerung/Instandsetzung Aufzugsanlagen; Schadstoffbeseitigung inkl. neuer Fußbodenbeläge in allen Wohnungen und Treppenhäusern; Kellerneubau und Kellerdeckendämmung

Finchleystraße 2,4/Barnetstraße 68-81/

John-Locke-Straße 15,17:

Baubeginn: 1/2015 – Fertigstellung: 4/2020

Maßnahmen: u. a. Dachinstandsetzung, Fassadendämmung nach EnEV 2009, Fensteraustausch, Betoninstandsetzung Loggien/Balkone, Kellerdeckendämmung, Erneuerung Elektroanlage, Aufzugsanierung

Klimaschutz und CO₂-Einsparung.

CO₂-Senkung. Kontinuierlich und konsequent.

Als erste Regierung weltweit hatte die Bundesregierung in ihrem am 1. Januar 2020 in Kraft getretenen Klimaschutzgesetz verbindlich festgeschrieben, den Treibhausgasausstoß in Deutschland im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise um mindestens 55 % bis zum Zieljahr 2030 zu mindern. Langfrist-Ziel war die Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2050.

Nachdem am 24. März 2021 das Bundesverfassungsgericht Teile des Gesetzes mit den Grundrechten für unvereinbar erklärt hatte, erarbeitete das Bundesumweltministerium einen Entwurf für das „Erste Gesetz zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes“ zur Umsetzung der Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts. Am 12. Mai 2021 beschloss das Bundeskabinett den Gesetzentwurf, leitete das Gesetzgebungsverfahren ein und der Bundestag verabschiedete die Novellierung am 24. Juni 2021. Die Novelle wurde am 18. August 2021 verkündet.

Der Gesetzentwurf verschärft die für den Zeitraum bis 2030 bisher bestehenden Ziele. Die Frist zum Erreichen der Klimaneutralität wird von 2050 auf 2045 vorgezogen. Gegenüber 1990 sollen die Treibhausgasemissionen bis 2030 statt um 55 % um 65 % sinken. Die Emissionsvorgabe von 35 % unter dem Wert von 1990 für 2020 der ersten Gesetzesfassung wurde beibehalten.

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

Versprochen und gehalten.

Darauf sind wir gut vorbereitet. Im Rahmen der mit dem Land Berlin abgeschlossenen Klimaschutzvereinbarung haben die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bereits 2011/2012 ambitionierte CO₂-Einsparungsziele zugesagt – und diese am Ende der Gesamtlaufzeit im Jahr 2020 nachweislich übertroffen.

Die CO₂-Emissionen aller im BBU organisierten Wohnungsunternehmen liegen heute um fast 70 % unter den Werten von 1990. Damit haben sie schon jetzt die für 2030 vorgegebenen Einsparungsziele übererfüllt. Zum Wohle ihrer Mieter, die von diesem Engagement in Form eines kleineren Umwelt-Fußabdrucks, geringeren Energiebedarfen, bezahlbaren Betriebskosten oder Entlastungen bei der CO₂-Bepreisung profitieren.

Auch für die STADT UND LAND standen dabei die weitere Optimierung der Energieverbräuche und die kontinuierliche

Senkung der CO₂-Emissionen unserer Wohnungen auf max. 1,5 t/Jahr im Fokus aller Zielsetzungen und Bemühungen. Bezogen auf unseren Wohnungsbestand im Basisjahr 2010 konnten wir auch 2021 mit 0,90 t/WE (2020: 1,11 t/WE, 2019: 1,25 t/WE) unseren CO₂-Ausstoß weiter senken (siehe Grafik Seite 51).

Mit dem aktuellen Gesamtbestand, auf den sich die Klimaschutzvereinbarung nicht bezieht, wurde das Klimaziel mit durchschnittlich 1,08 t/WE CO₂ sogar noch deutlicher unterschritten.

Im Jahr 2021 beläuft sich der Anteil der seit 1990 energetisch teil- oder vollsanierten Wohnungen (ohne Neubau und Ankauf) auf 61,5 % (2020*: 61,5 %, 2019: 60,57 %)*. **GdW [BM 3]**

* Aufgrund nachträglicher Datenpflege haben wir den Wert angepasst (alt: 60,5 %).

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

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

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 29 thermische Solaranlagen zur Warmwassererzeugung (Stand 31.12.2021). Dadurch haben wir 2021 ca. 564 MWh Strom und über 101 t CO₂ eingespart (2020: 751 MWh und ca. 143 t CO₂, 2019: ca. 735 MWh und 125,05 t CO₂). Die Schwankungen resultieren aus einer unterschiedlichen Anlagenzahl, Anlagenausfällen und variierenden Sonnenstunden.

Unsere 39 Photovoltaikanlagen haben im Jahr 2021 insgesamt über 925.000 kWh produziert (2020: 890.000 kWh, 2019: 870.000 kWh). 2021 konnte dadurch die Emission von 660 t CO₂ vermieden werden (2020: 465 t, 2019: 413 t).

Bestand

Klimaschutz und CO₂-Einsparung.

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 **25 Blockheizkraftwerke (BHKW) über Contracting-Modelle** in Form spezieller Energienutzungs- und -beschaffungskonzepte betrieben. Aktuelle Vertragspartner sind z. B. die EDIS.THERM GmbH, die VATTENFALL SOLUTION GmbH und die GASAG Solution Plus GmbH. Im Neubau erfolgt kein Bau von eigenen BHKW, es kommen überwiegend Fernwärmestationen zur Anwendung. Wenn keine Fernwärme **anliegt, wird ein Wärmepumpenkonzept angewendet.**

Bezogen auf den Gesamtbestand ist der Fernwärme-Anteil im Jahr 2021 auf 71,2 % gestiegen (2020: 67,7 %, 2019: 59,6%; Werte nur für die STADT UND LAND).

Die STADT UND LAND hat sich dabei konsequent auf zuverlässige Partner in der Energieversorgung eingestellt, die in ihren Hauptzielen definiert haben, der Wohnungswirtschaft bis 2045 klimaneutrale Wärme zur Verfügung zu stellen. Die Qualität der Fernwärme wird staatlich alle fünf Jahre kontrolliert und zertifiziert. So wird sichergestellt, dass der Primärenergiefaktor und die damit verbundenen CO₂-Emissionen sich ständig verbessern.

Hauptaufgabe zur Erreichung der Klimaziele wird es sein, den Anteil der Fernwärmeanlagen weiter zu erhöhen und gezielt dezentrale Heizungsanlagen und Kohleöfen so umzustellen, dass möglichst schnell eine Klimaneutralität erreicht werden kann.

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.

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 

Energie- und CO₂-Intensität.

Die Gesamtlaufzeit der freiwilligen Klimaschutzabkommen zwischen dem Land Berlin und der STADT UND LAND als landeseigener Wohnungsbaugesellschaft endete im Jahr 2020 und wurde bisher nicht verlängert.

Seit 2011/2012 hat der BBU die Kennzahlen zu Energie- und CO₂-Intensität für seine Mitgliedsunternehmen berechnet. Obwohl wir eine Fortschreibung der Vereinbarung erwartet hatten, haben wir ab dem Jahr 2021 eine eigene CO₂-Bilanz erstellt.

Diese basiert weitestgehend auf der etablierten Methodik der BBU-Klimabilanz zur transparenten Berechnung der CO₂-Emissionen von Wohnungsunternehmen und ermöglicht somit weiterhin das Benchmarking und Monitoring. Da jedoch z. B. das Mengengerüst und andere Parameter auf Annahmen und dem Wissen des Startjahres 2010 beruhen, haben wir diese entsprechend weiterentwickelt.

Ermittlung der Verbräuche und Emissionen des Gesamtbestandes.

Bei **zentralen Heizungsanlagen** ergänzen wir den Gesamtverbrauch pro Objekt (lt. Versorgerrechnung) um eine ggf. vorhandene dezentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung. Zur Ermittlung der CO₂-Emissionen dieser Objekte verwenden wir die vom Lieferanten angegebenen CO₂-Faktoren.

Verfügt das Objekt über eine **dezentrale Heizung und Warmwasserversorgung**, nutzen wir die Angaben aus dem verbrauchsorientierten Energieausweis. Liegt dieser nicht vor, greifen wir auf den bedarfsorientierten Energieausweis zurück. Beide Werte werden mit dem Faktor 1,2 multipliziert (gemäß GdW).

Liegen weder Verbräuche noch Energieausweise vor, nehmen wir – jeweils unter Berücksichtigung des Sanierungszustands – für Mehrfamilienhäuser die Standardwerte des GdW. Bei der Warmwasserversorgung wird die hinterlegte Wohnfläche auf die Nutzfläche hochgerechnet.

Bei der dezentralen Warmwasserversorgung errechnen wir über die entsprechenden und aktuellsten verfügbaren Standard-Emissionsfaktoren (gemäß Umweltbundesamt [UBA]) des Energieträgers (Gas, Strom) die CO₂-Äquivalente.

Die aktuellen CO₂-Faktoren für das Jahr 2021 basieren auf eigenen Recherchen, da aktuelle Daten vom BBU noch nicht vorliegen. Konnten für das Jahr 2021 keine neuen Werte ermittelt werden, haben wir die Angaben des BBU aus dem Vorjahr verwendet.

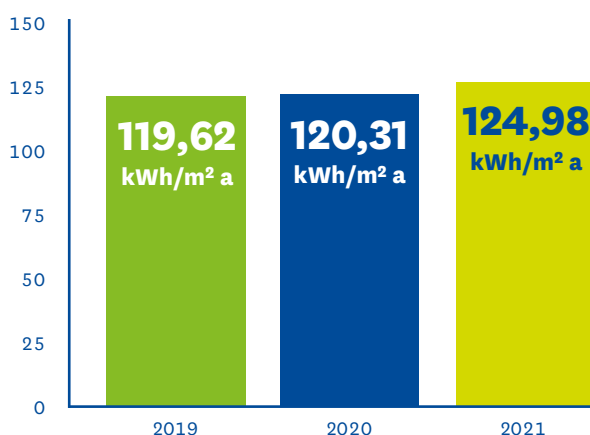
Die komplexen Abrechnungs- und Berechnungsmethoden und Abhängigkeiten von zahlreichen externen Dienstleistern (z. B. Versorgungsunternehmen etc.) stellen weiterhin eine Herausforderung dar. Das Controlling der STADT UND LAND arbeitet priorisiert an einer weiteren Professionalisierung, um valide Daten frühzeitig verfügbar zu haben.

Zum 31.12.2020 wurden nur noch ca. 28 % unserer Wohnungen mit Öl und Gas beheizt. Wir haben jedoch häufig keinen Einfluss bei der Auswahl von Ankaufsobjekten, die noch mit Öl und Gas beheizt werden und sich teilweise in einem mäßigen energetischen Zustand befinden. Diese beiden Endenergieträger weisen einen deutlich ungünstigeren CO₂-Faktor auf als beispielsweise Nah- oder Fernwärme, mit denen wir über 70 % unserer Bestände versorgen. Dadurch sind generell solche Jahresvergleiche mit Unsicherheiten behaftet.



Energieintensität des Gebäudebestandes

GdW [BM 5/6]*

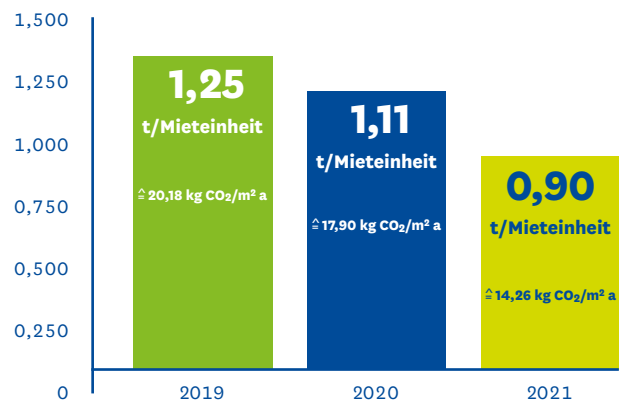


* Erhöhung 2021 durch erstmaligen Einbezug der dezentralen Heizung und Warmwasserversorgung (vorher nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen)



CO₂-Intensität im Gebäudebestand

GdW [BM 8/9]*



* 2021 erstmaliger Einbezug der dezentralen Heizung und Warmwasserversorgung (vorher nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen)

Der in unseren Beständen genutzte Allgemeinstrom stammt vollständig aus umweltschonenden skandinavischen Wasserkraftwerken. Bei seiner Erzeugung entstehen keine klimaschädlichen CO₂-Emissionen. Hierdurch konnten wir für 2021 über 4.400 Tonnen CO₂ einsparen (2020: 3.605 Tonnen CO₂). Zur Berechnung haben wir die Daten des BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. verwendet (Stand 8/2022).



Energieintensität des Gebäudebestandes

GdW [BM 5/6]*



ZERTIFIKAT

Die TÜV NORD CERT GmbH bescheinigt hiermit der
Vattenfall Real Estate Energy Sales GmbH
 Chausseestraße 23
 10119 Berlin
 Deutschland
 für die Belieferung an:
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
 Werbellinstraße 12
 12053 Berlin
 Deutschland

mit dem Produkt: "Klima Natur"
 die Zertifizierung Ökostrom

nach den Kriterien des Verbandes der Technischen Überwachungsvereine (VdTÜV) Merkblatt 1304 (Ausgabe 10/2014).

Das Unternehmen ist berechtigt das abgebildete Zeichen zu nutzen.

Durch ein Audit wurde nachgewiesen, dass die folgenden Anforderungen erfüllt:
 • Der zur Versorgung der "Klima Natur"-Kies vollständig aus Anlagen regenerativer Strom
 • Die Erzeugungsergebnisse und Energieerzeuger identifizierbare Quellen zurückgeführt werden
 • Die genannten Kriterien werden jährlich ge

Zertifikat-Registrier-Nr. 44 808 10797-012
 Audit-Bericht-Nr. 2020 2020
 Gültig
 Gültig
 Examen
 Diese Zertifizierung wurde gemäß TÜV NORD CERT-Verfahren zur Ausdeutung und Zertifizierung. Dieses Zertifikat ist gültig in Verbindung mit dem Hauptzertifikat.
 TÜV NORD CERT GmbH Langenmecklenstraße 20 45141



- 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

Klimaschutz und CO₂-Einsparung.

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 über 31 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.

Seit 2018 wurden zwar nach aktuellem Kenntnisstand keine belasteten Wohnungen mehr angekauft, aber vor allem das 2018 zugegangene Objekt Kruckenbergstraße bindet erhebliche Kapazitäten.

Deshalb planen wir, **bis 2031 ca. 32 Mio. Euro** sowohl in Form eines speziellen Schadstoffbeseitigungsprogramms als auch im Rahmen von komplexen Instandhaltung-/Instandsetzungsmaßnahmen **bereitzustellen**, um die zum Stichtag 31.12.2021 noch etwa 3.100 (inkl. WoGeHe – Kruckenbergstraße, 2019: 2.800 WE ohne WoGeHe) asbestbelasteten Wohnungen im Bestand der STADT UND LAND zu sanieren. So wenden wir nicht unerhebliche Mittel für die Asbestbeseitigung in unseren Wohnungen auf: eine unserer größten Aufgaben im letzten Jahrzehnt.

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 ge-

fährliche 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 und den genehmigungspflichtigen Projekten im Bestand 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.

Perspektiven für „die Platte“: Unsere Hellersdorfer Plattenbauten als Forschungsprojekt.

Betonfertigteile waren bereits vor hundert Jahren die Lösung, um in kurzer Zeit für möglichst viele Menschen neuen günstigen Wohnraum zu schaffen. Diese günstigen, zeitgemäß modernen und zum Fertigstellungszeitpunkt sehr beliebten Plattenbauten haben jedoch ein Imageproblem.

Bei der Klärung, woher dieser Zwiespalt kommt und ob vielleicht noch unentdeckte Potenziale im Plattenbau schlummern, hat die STADT UND LAND **Studierende des Instituts für Architektur und Städtebau**, Fachgebiet Entwerfen und Stadterneuerung an der Universität der Künste, **unterstützt**. Dazu haben wir einige Wohnungen in überwiegend bereits sanierten Plattenbauten in Hellersdorf vor ihrer Neuvermietung miet- und betriebskostenfrei zur Verfügung gestellt.

Ziel des Projekts war es, die vorgefundenen Qualitäten der Wohnungen unter Berücksichtigung sozialer, ökologischer und ökonomischer Faktoren weiter zu verbessern – etwa durch Umnutzung bestehender Flächen und Schaffung neuer, kollektiv verwalteter Begegnungsräume. Betreut wurden sie dabei von ihrem französischen Architekturprofessor Jean-Philippe Vassal, der gemeinsam mit seiner

Frau Anne Lacaton für die Verbesserung des Wohnkomforts in bestehenden Hochhäusern mittels begrünter Balkone, Wintergärten und Terrassen mit dem renommierten Pritzker-Architekturpreis ausgezeichnet wurde. Die oft überraschenden Ergebnisse konnten in der Ausstellung „Inside Plattenbau – Abgründe und Höhenflüge“ besichtigt werden. Entstanden sind nicht nur klassische Papierentwürfe, sondern mithilfe der Künstlerin Alexandra Ranner vom Fachbereich Plastische und Räumliche Darstellung an der UdK, auch eindrucksvolle Kurzfilme. Die innovativen Ideen der Studierenden gaben auch einen Ausblick darauf, wie sich Wohnen in den nächsten Jahrzehnten entwickeln könnte und welchen Beitrag Bestandsbauten zur Stadt der Zukunft leisten können.



In einem Treffen mit Vertretern der STADT UND LAND wurde deutlich, dass die Projektteilnehmer vom Leben in den Plattenbauten positiv überrascht waren.

Unsere Stärke:

Kosteneffizientes Betriebskostenmanagement.

Konstante Betriebskosten. Seit Jahren.

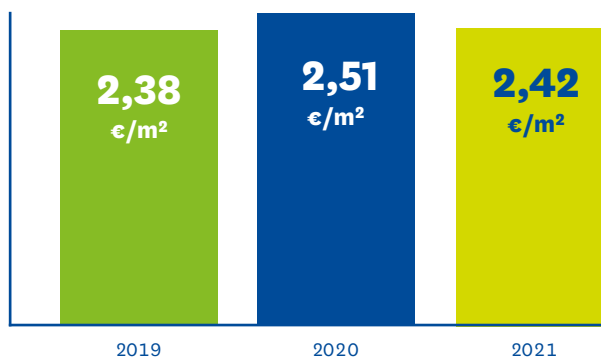
Im Berichtszeitraum konnten wir die Betriebskosten erneut auf einem stabil niedrigen Niveau halten (siehe Grafik). Auf Grundlage der Abrechnungsdaten des Jahres 2017 (neuere Daten sind nicht verfügbar) liegen die warmen Betriebskosten laut Betriebskostenspiegel der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchschnittlich bei monatlich 3,30 €/m² und somit fast 40 % höher als bei uns.

Neben zahlreichen energetischen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verfügen wir im Handlungsfeld Heizungsanlagen, Brennstoffe und Contracting für 90 % unserer Heizungs- und Warmwasseranlagen in unseren Gebäuden über eines der modernsten mess-, steuer- und regelungstechnischen Anlagensysteme. Ein Rahmenvertrag stellt sicher, dass unsere Anlagen nicht nur betriebssicher funktionieren, sondern auch mit größtmöglicher Effizienz betrieben werden, um Betriebskosten zu sparen. Darüber hinaus verzichteten wir z. B. während der langen Hitzeperioden der vergangenen Sommer auf die Bewässerung unserer über 1,64 Mio. m² Grünanlagen. Die Rasen- und Wiesenflächen erholen sich bei einsetzendem Regen schnell wieder und wir versorgen lediglich die gefährdeten Jungbäume. So senken wir den Wasserverbrauch und ersparen unseren Mietern auch hier immense Betriebskosten. Durch Maßnahmen in den beiden Handlungsfeldern

1. Energetische Modernisierung und Instandsetzung
2. Heizungsanlagen, Brennstoffe und Contracting

haben wir in den Jahren 2021 und 2020 ca. 121 t CO₂ bzw. 860 t CO₂ pro Jahr eingespart und den Energiebedarf

Abgerechnete Betriebskosten*



* Umlagerlöse/Fläche der Wohn- und Gewerbeeinheiten

der Gebäude gemindert (2019: 600 t CO₂). Die Umstellung der Energieträger (z. B. von Öl auf Gas oder Fernwärme) macht den größten Teil unserer Einspar-Möglichkeiten aus. Allein die Umstellung der Energieträger in zwei großen Wohnanlagen mit über 1.000 Wohnungen erbrachte 2021 eine relevante Einsparung. Die Werte schwanken jedoch im Jahresvergleich stark, da nicht in jedem Jahr gleich viele Objekte umgestellt werden können. Zusätzlich zu den eigenen Anstrengungen kommen die Einsparungen der Versorger bei der Fernwärme. So hat z. B. der Fernwärmeversorger BTB die CO₂-Emissionen von 0,063 Kg/KWh im Jahr 2018 auf 0,000 Kg/KWh im Jahr 2020 senken können.

Bestand

Unsere Stärke:

Kosteneffizientes Betriebskostenmanagement.

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. Im Berichtszeitraum konnten wir die **Widerspruchsquote** mit jeweils 0,2 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau halten (2019: 0,2 %).



Neue Gesetzgebung. Eine Herausforderung.

Zum 1. Januar 2021 ist der **CO₂-Emissionshandel** gestartet, der für fossile Brennstoffe ansteigende CO₂-Preise von zunächst 25 Euro je Tonne vorsieht. Im Sinne unserer Mieter prüfen wir permanent alternative, kostengünstigere und effizientere Prozesse und Verfahren, um auch diesbezüglich Kostensteigerungen zu kompensieren.

Die Verordnung zur **Novelle der Heizkostenverordnung** trat zum 1. Dezember 2021 in Kraft. Ab diesem Termin eingebaute Messtechnik zur Verbrauchserfassung muss fernablesbar sein und bis Ende 2026 müssen vorhandene, nicht fernablesbare Messgeräte nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Die Verordnung sieht auch vor, dass Gebäudeeigentümer, in deren Objekten fernablesbare Messgeräte installiert sind, den Nutzern bis Ende 2021 regelmäßig Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitteilen müssen. Ab 2022 müssen diese Mitteilungen monatlich erfolgen.



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 (MDU) 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 31.12.2021 **schon 36.800 Mietobjekte** und 560 **Gewerbeobjekte mit Funk ausgestattet** (2019: 32.000; Werte nur für die STADT UND LAND FACILITY ohne externe MDU und WOBEGE). 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 Monteur ausgelesen werden.

Fazit und Ausblick

Die größten Vorhaben der nächsten Jahre: Ausbau und klimagerechter Umbau unseres Bestandes.

Das in der Kooperationsvereinbarung vereinbarte Bestandswachstum von rund 30 % innerhalb von 10 Jahren ist einmalig in unserer Unternehmensgeschichte (von 42.720 Wohnungen zum 31.12.2016 auf rund 55.500 Wohnungen im Jahr 2026) und wird konsequent fortgesetzt.

Auch die energetische Sanierung und Modernisierung unseres Bestandes werden wir in den nächsten Jahren weiter ausbauen. Im Berichtszeitraum haben wir durch entsprechende Datenerhebungen und -pflege die Grundlage für die **Entwicklung verschiedener Klimapfade** im Jahr 2022 geschaffen. Mehrere Szenarien und ein Ranking der energetischen Maßnahmen nach Wirkungsgrad bezogen auf die CO₂-Einsparung bilden die Basis für eine **Kosten-Nut-**

zen-Analyse inkl. der Entwicklung einer Steuerungs-Kennzahl zur CO₂-Einsparung in Tonne/€/Maßnahme. Gemäß den Vorgaben des Klimaschutzgesetzes ist dabei das Ziel bestmöglich zu erreichen, unseren **Bestand bis 2045 klimaneutral** zu stellen. Neben der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehüllen rückt dabei die Umstellung unserer Wärmeerzeugungsanlagen auf regenerative Energieträger in den Vordergrund. Hier konzentrieren wir uns zunächst auf das Drittel unsere Bestände, welches nicht an die Fernwärmeversorgung angeschlossen ist.

Dank der strukturellen Veränderungen, der Prozessoptimierungen und der Erfahrung unserer Mitarbeiter sehen wir uns dieser Herausforderung gewachsen.

Konsequente Weiterentwicklung: STADT UND LAND TYPENHAUS^{plus}.

Als Standard für modulares Planen und günstiges, aber dennoch hochwertiges serielles Bauen bot unser berlinweit erstes Typenhaus in der Schkeuditzer Straße im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bereits großes Zukunftspotenzial. Am 01.02.2020 waren alle 165 Wohnungen des sechsgeschossigen Prototyps aus standardisierten Wohnmodulen bezugsfertig.

Die **Weiterentwicklung zum TYPENHAUS^{plus}** mit einem Katalog standardisierter Module als „lebendiger Planungsgrundlage“, ermöglichte uns im Berichtszeitraum 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. Das Baukastenprinzip setzt sich auch innen mit drei Treppenhausmodulen, die jeweils an zwei Haushälften mit zwei bis sechs unterschiedlich großen Wohnungen angedockt werden können, fort. 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.



Wie im letzten Bericht angekündigt konnte bei den drei folgenden STADT UND LAND TYPENHAUS^{plus}-Bauvorhaben mit dem Bau begonnen werden:

- ▶ Senftenberger Straße
(150 Wohnungen bezugsfertig im 2. Quartal 2023)
- ▶ Hoyerswerdaer Straße
(138 Wohnungen bezugsfertig im 1. Quartal 2022)
- ▶ Stendaler Straße/Tangermünder Straße
(180 Wohnungen bezugsfertig im 1. Quartal 2023)

Darüber hinaus ist auch bei **sieben weiteren TYPENHAUS^{plus}-Projekten** der **Baubeginn** bereits **erfolgt**. Fünf davon – mit nach aktuellem Planungsstand insgesamt über 750 Wohnungen – werden im Berichtsjahr 2023 bezugsfertig. Die beiden anderen im Jahr 2024 bzw. 2025.

Unser TYPENHAUS^{plus} in der Hoyerswerdaer Straße war zusätzlich die Grundlage für die **Entwicklung eines Kriterienkatalogs „Nachhaltiger Wohnungsbau in Berlin“** durch weberbrunner Architekten im Auftrag der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz des Landes Berlin. (ehemals Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz [SenUVK]) sowie in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

DNK [3 Ziele] [10 Innovations- und Produktmanagement] [13 Klimarelevante Emissionen]

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.



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 fast 100 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

- [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]

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 „Leistbare 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 **Dialog „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.

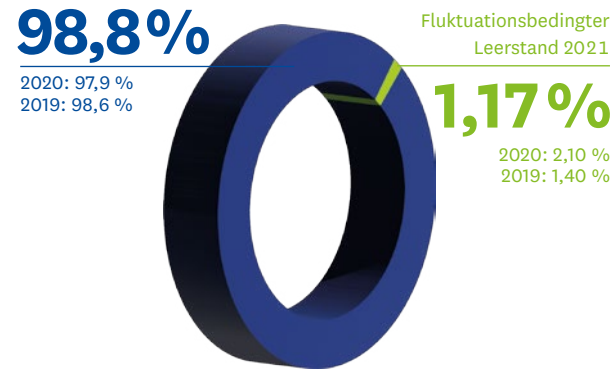
Die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen unterstützen wir mit unserem Engagement im Bereich Unternehmensentwicklung und Stakeholder-Dialog

 <p>8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM</p>	 <p>11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN</p>	 <p>13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ</p>	 <p>17 PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE</p>
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.

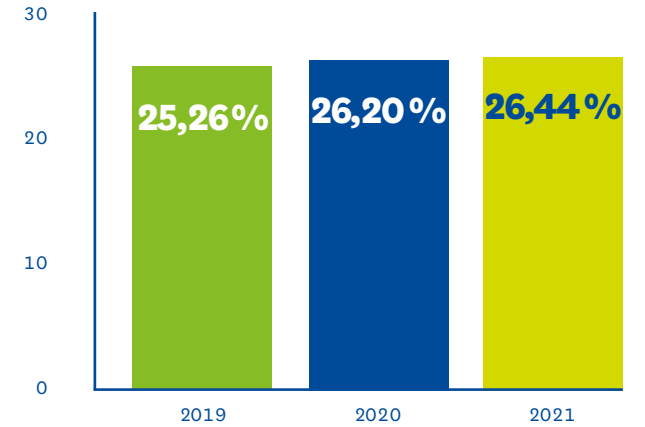
Vermietungsquote GdW [MB 3]*



Vermietungsquote inkl. Leerstand durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2021: 97,7 % (2020: 97,1 %; 2019: 97,6 %)

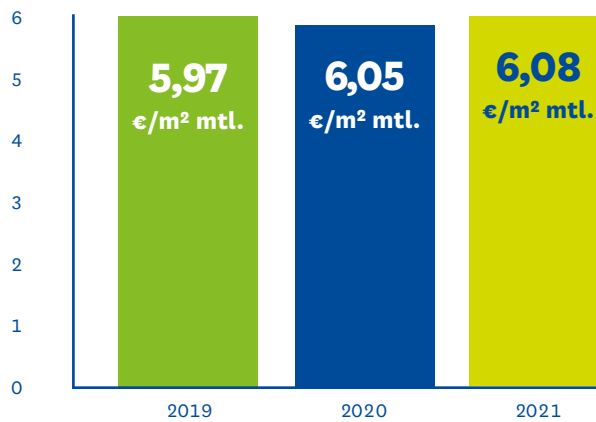
* 100 % abzüglich fluktuationsbedingter Leerstandsquote

Eigenmittelquote GdW [EF 6]*



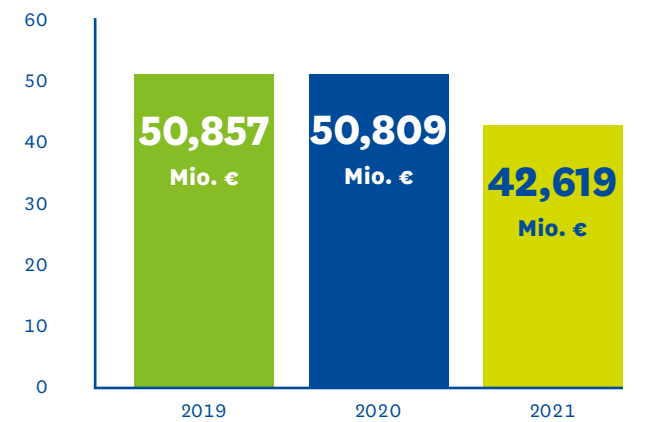
* Eigenkapital/Bilanzsumme
(ohne Rückstellungen und Sonderposten)

Umsatzerlöse aus Vermietung GdW [EF 4]*

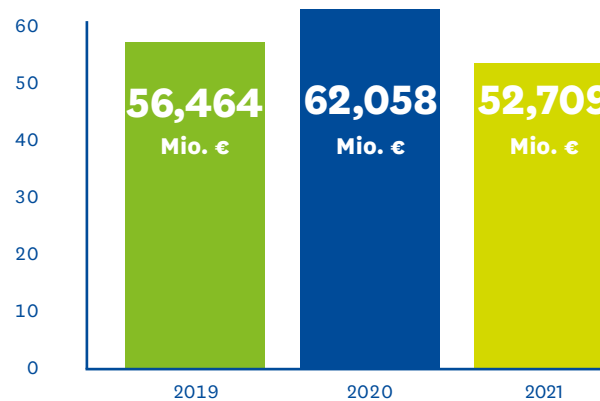


* inklusive Gewerbeflächen

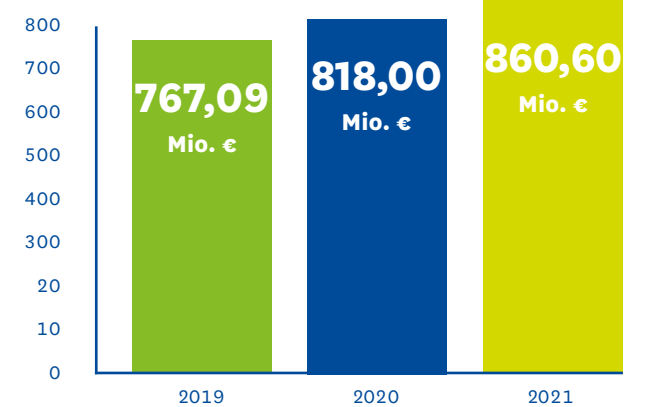
Ergebnisentwicklung



Ergebnis Hausbewirtschaftung



Eigenkapitalentwicklung



Ein besonderes Projekt

Partizipation in Altglienicke.

Weit vor dem ersten Spatenstich.

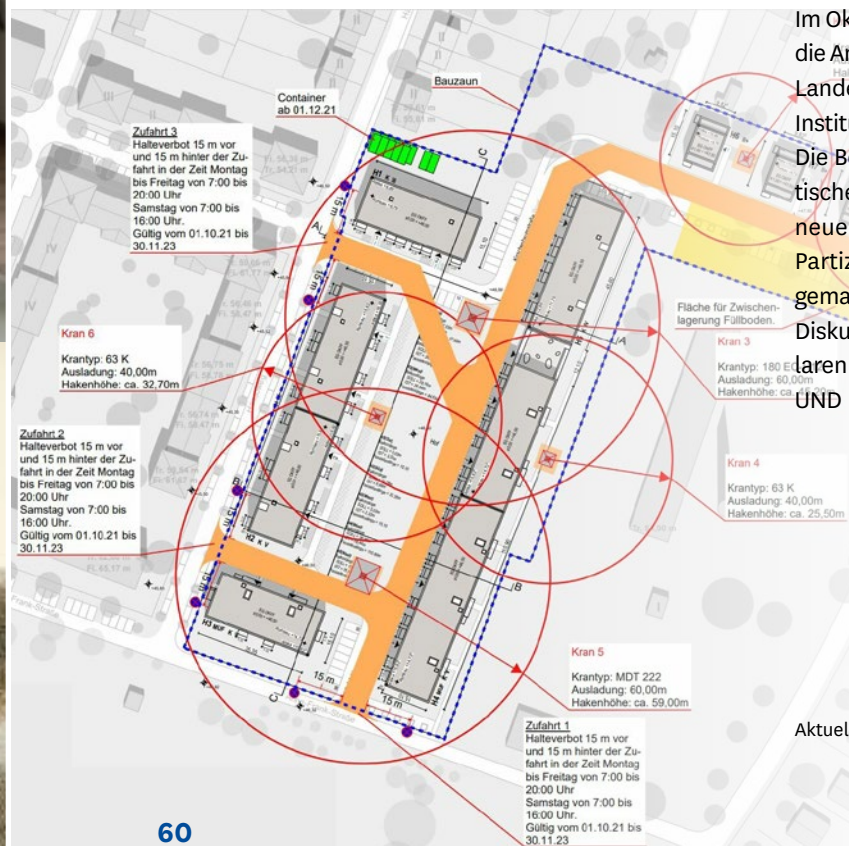
Im Gebiet Hassoweg/Nelkenweg im Treptow-Köpenicker Ortsteil Altglienicke baut die STADT UND LAND 245 neue Wohnungen. In den ersten Jahren werden rund 40% der Wohnungen Menschen zur Verfügung gestellt, die vor Krieg und Gewalt geflüchtet sind. Für eine erfolgreiche Integration dieser Wohnungen in das neue Wohngebiet ist Partizipation bereits in der Planungsphase besonders wichtig.

Das Baugebiet umfasst ca. 23.400 m² und besteht aus Grundstücken der STADT UND LAND und des Liegenschaftsfonds. Die 245 neuen 2-, 3- und überwiegend 4-Zimmer-Wohnungen sind hauptsächlich für Familien vorgesehen und verteilen sich auf neun drei- bis fünfgeschossige Gebäude, die als TYPENHAUS^{plus} ausgeführt werden. 40% der Wohnungen werden als Modulare Unterkünfte für Geflüchtete (MUF) erstellt, 60% der Wohnungen werden dem regulären Mietwohnungsmarkt zugeführt. Rund ein Drittel aller Wohnungen werden durch das Land Berlin gefördert und an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins vermietet. Die Fertigstellung des gesamten Projekts ist für Ende 2023 vorgesehen. Die modularen Unterkünfte für Geflüchtete werden bereits Ende März 2023 fertiggestellt.



Ziel des Partizipationsverfahrens war es, kontinuierlich über den aktuellen Planungsstand zu informieren und Befürchtungen und Sorgen der Anwohner aufzunehmen. Hierzu wurde das Verfahren zunächst nach den Stufen Information und Konsultation der Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften konzipiert und das Umfeld des Baugebietes analysiert. Im Juni 2020 erhielten rund 800 Haushalte aus der Nachbarschaft, politische Vertreter sowie lokale Akteure und Institutionen eine erste Information zum geplanten Bauvorhaben. Auf der Homepage der STADT UND LAND wurden das Projekt, die Zeitplanung und der Bauablauf umfassend beschrieben und visualisiert. Ein Ansprechpartner stand während des Partizipationsverfahrens für Fragen zur Verfügung und die Anwohner hatten die Möglichkeit, sich zum Projekt zu äußern und Ideen und Vorschläge einzubringen. Im Oktober 2020 wurde eine Informationsveranstaltung für die Anwohner, die beteiligten Verwaltungen auf Bezirks- und Landesebene, politischen Vertreter und lokalen Akteure/Institutionen durchgeführt.

Die Besonderheit bei diesem Projekt ist, dass es keine optische Unterteilung oder einen Zaun zwischen den beiden neuen Bewohnergruppen geben sollte. Im Verlauf des Partizipationsverfahrens musste immer wieder deutlich gemacht werden, dass das „Ob“ des Vorhabens nicht zur Diskussion stand. Auch die Anzahl bezogen auf die Modularen Unterkünfte für Geflüchtete war nicht von der STADT UND LAND zu entscheiden.



Aktuelle Planung zur Baustellenlogistik





Zur Informationsveranstaltung wurden rund 100 Haushalte eingeladen, 30 Personen nahmen die Möglichkeit wahr, sich über den aktuellen Planungsstand zu informieren.

Alle Fragen und Antworten wurden während der Veranstaltung dokumentiert und auf der Homepage bis zum Baubeginn im Oktober 2021 veröffentlicht. Vor Baubeginn erhielten die Betroffenen eine weitere Information zum Baustart. Seitdem können der Baustelleneinrichtungsplan sowie relevante Informationen zum Bauablauf auf der Homepage eingesehen werden. Darüber hinaus steht das zuständige Servicebüro auch weiterhin für Fragen zur Verfügung.

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 gegenüber Kreditinstituten (2021: 2.164,19 Mio. Euro) zum Verkehrswert des Immobilienbestandes.

Der vereinfachte Verkehrswert ermittelt sich aus dem 14-Fachen der Soll-Mieten (2021: 3.522,88 Mio. Euro). Für 2021 erzielt der Konzern einen LTV von 61,48 % (2020: 60,90 %, 2019: 63,45 %), was der Zielvorgabe des Gesellschafters und einer soliden Finanzierungssituation entspricht. Berechnen wir diesen Wert mit einer anderen Gewichtung von Bestand und Neubau gemäß der neuen Vorgabe des BBU, ergibt sich für 2020 ein LTV von 59,29 und für 2021 von 59,02. Diese Berechnungsweise werden wir zukünftig anwenden und fortschreiben.

Hohe Schuldendienstfähigkeit.

Eine weitere wichtige Kennzahl stellt die Fähigkeit zur Erbringung des Schuldendienstes dar. Bei der Ermittlung des Schuldendienstdeckungsgrades wird das EBITDA (2021: 157,1 Mio. Euro), bereinigt um den Aufwand aus den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsaufwendungen (2021: 8,22 Mio. Euro), ins Verhältnis zum Kapitaldienst (2021: 100,0 Mio. Euro) gesetzt.

Der Gesellschafter fordert einen Wert von größer 1,2. Bei einem bereinigten EBITDA von 165,30 Mio. Euro erzielt der Konzern 2021 das 1,50-Fache (2020: 1,41, 2019: 1,69) und hat damit die Anforderungen mehr als erfüllt. Mit einer EBITDA-Rendite (EBITDA im Verhältnis zum Immobilienvermögen) von 4,46 % (2020: 4,8 %, 2019: 4,7 %) verfügen wir über eine gute Markt- und Wettbewerbsposition.

Weitere Kennzahlen zur Vermögensstruktur im Überblick:

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen*		2019 Konzern	2020 Konzern	2021 Konzern
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	26,0	26,9	27,3
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	103,3	104,1	106,8
Kapitaldienstquote (ohne außerplanmäßige Tilgung)	%	40,17	48,30	44,07
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2,11	1,95	1,89

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

Eine detaillierte Berichterstattung finden Sie in unseren Geschäftsberichten.

Energieaudit und Relevanz unserer Standorte.

In einem (Wiederholungs-)Energieaudit gemäß Energiedienstleistungs-Gesetz (EDL-G) hat die Berliner Energieagentur GmbH im Jahr 2019 konzernweit mindestens 90 % unseres Gesamtenergieverbrauchs betrachtet. Die identifizierten Einsparpotenziale und Effizienzmaßnahmen haben wir im Berichtszeitraum umgesetzt. Die Relevanz dieses Themas ist jedoch begrenzt.

Da den knapp 3,3 Mio. m² des von uns verwalteten Wohnungsbestandes nur ca. 14.000 m² eigengenutzte Bürofläche gegenüberstehen (ca. 0,42%), ist unser Einfluss entsprechend gering. Deshalb verzichten wir in diesem Bericht auf eine detaillierte Darstellung der Audit-Ergebnisse.

Unsere Hauptverwaltung sowie den zweitgrößten Bürostandort in Hellersdorf versorgen wir größtenteils über Photovoltaikanlagen.

Ermittlung der Verbräuche und Emissionen der eigengenutzten Objekte.

Hier berücksichtigen wir alle Standorte zur Verwaltung unserer Bestände inkl. der extern angemieteten Gebäude. Gästewohnungen, temporär genutzte Vermietungs- oder Baubüros, Mietertreffs und Lagerräume werden beim Verbrauch der Mietobjekte berücksichtigt.

Der anteilige Verbrauch der Mietobjekte wird aus den Gesamtkosten gemäß Betriebskostenabrechnung errechnet und somit nur für die eigengenutzten Flächen ausgewiesen. Sofern (noch) keine Betriebskostenabrechnung vorliegt, wird der Verbrauch aus der Abrechnung des Messdienstunternehmens ermittelt oder flächenanteilig berechnet (geschätzt) und im Folgejahr korrigiert.

Aus den so ermittelten Verbrauchsdaten und den CO₂-Faktoren der jeweiligen Versorger errechnen wir die CO₂-Emissionen.

Die Kennzahlen für 2020 weichen von den im letzten Jahr in der DNK-Erklärung veröffentlichten Werten ab, da wir seither die Erfassung und Abgrenzung der Energieverbrauchs- und CO₂-Emissionsdaten weiter verbessert haben. Dies betrifft z. B. die Betriebsstätte Tempelhofer Damm sowie die Möglichkeit der erstmaligen Berücksichtigung der WOBEGE-Standorte (z. B. Winckelmannstraße).

WOBEGE: 43 % Elektro- und (Plug-in)-Hybridfahrzeuge im Einsatz.

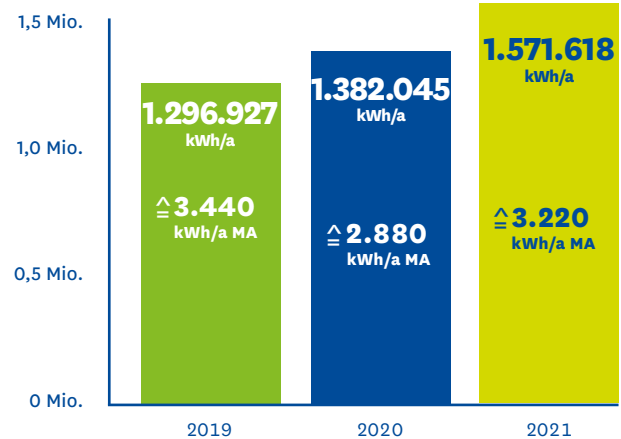
Minimalistisch, umweltfreundlich und zeitgemäß. Der **Fuhrpark** des Konzerns wird von unserer Tochter WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH verwaltet und besteht derzeit aus **44 Fahrzeugen** (2020: 44; 2019: 40). Wir haben die Flotte im Berichtszeitraum zu 43 % auf Elektro- und (Plug-in)-Hybridfahrzeuge umgestellt.

- ▶ sechs rein elektrisch betriebene Fahrzeuge (2020: sechs; 2019: vier)
- ▶ acht Plug-in-Hybride (2020: vier; 2019: zwei)
- ▶ vier Hybride (CNG/Benzin) [2020: vier; 2019: null]
- ▶ ein Hybrid (48V) [2020: ein; 2019: null]
- ▶ 25 Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor (2020: 29; 2019: 34)

Unsere **Ladeinfrastruktur** haben wir seit 2017, als die ersten Hybridfahrzeuge in den Dienst gestellt wurden, von 6 auf heute **15 Ladepunkte ausgebaut**. Die E-Fahrzeuge können die herkömmlichen Autos im Fuhrpark noch nicht ersetzen. Der Nachholbedarf bei der öffentlichen Ladeinfrastruktur und den Fahrzeugreichweiten ist noch zu hoch. Elektrisch betriebene Transporter sind auf dem Markt noch nicht verfügbar. Deshalb stellen wir den Betrieb der Transporter und eines Fahrzeugs des WOBEGE-Notdienstes

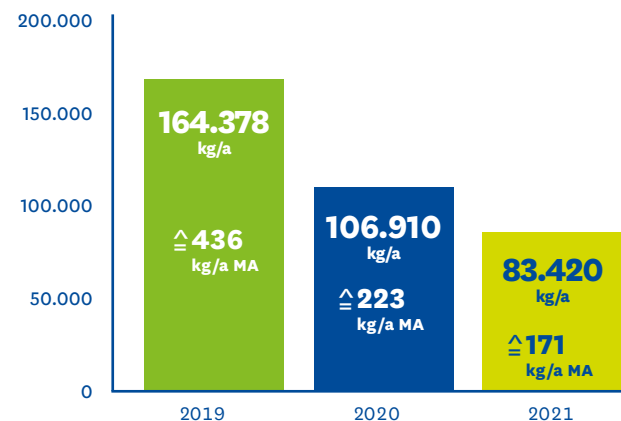
Geprüft 

Heizenergieverbrauch/Heizenergieintensität des Unternehmens **GdW** [GP 1, GP 2]*



Geprüft 

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.

Bei Redaktionsschluss lagen die Verbrauchsabrechnungen zur Betriebsstätte Tempelhofer Damm noch nicht vor und wurden auf Basis der Fläche geschätzt.

zunächst auf umweltfreundlicheres und kostengünstigeres Erdgas um.

Durch die Betankung des kompletten Konzern-Fuhrparks mit der „**DKV-Card Climate**“ kompensieren wir unsere CO₂-Emissionen zu 100 %. Die Kompensationsbeiträge gehen vollumfänglich an die renommierte Klimaschutzorganisation myclimate, die das Geld wiederum in **drei Klimaschutzprojekte mit Gold-Standard-Zertifizierung** in Kenia, Madagaskar und Nepal investiert.

Vier Fragen.

Vier Antworten von Andreas Geisel.

Wie soll der Wohnungsneubau bei extrem steigenden Baukosten noch finanzierbar bleiben?

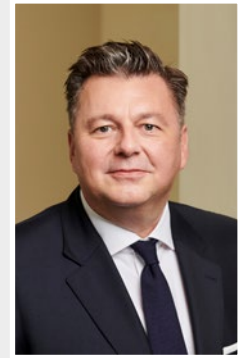
„Wirtschaftlichkeit ist die Grundvoraussetzung für jede Wohnungsbauprojektentwicklung. Zur Kosteneinsparung müssen wir den Fokus auf die Beschleunigung der langwierigen und kostspieligen Bau- und Planungsverfahren legen sowie das serielle Bauen mit den damit verbundenen Zeit- und Kosteneinsparungen stärken. Die Kooperationsvereinbarung zwischen dem Senat und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wird fortgeführt und weiterentwickelt, um den Versorgungsauftrag für Menschen, die am Wohnungsmarkt benachteiligt sind, auch bei steigenden Baukosten erfüllen zu können. Ein wichtiger Punkt wird dabei die Umstellung der sozialen Härtefallklausel von Nettokalt auf Bruttokalt sein. Um die Refinanzierungsmöglichkeiten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu sichern, wird die Wohnraumförderung des Landes Berlin weiterentwickelt und deutlich erhöht, die für eine auskömmliche Finanzierung geförderter Wohnungen für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen sorgt. Darüber hinaus können Programme der staatlichen Förderbanken für eine verbesserte Finanzierung des Wohnungsneubaus sorgen.“

Sanierung und Nachverdichtung begrenzen zwar den Flächenverbrauch, für Neubau in großem Stil sind aber zusätzliche große Flächen notwendig. Wo sehen Sie diese?

„Um 200.000 neue Wohnungen in Berlin bis zum Jahr 2030 zu bauen, bestimmen wir zusätzliche Potenziale, unter anderem durch eine Erweiterung der Flächenkulisse, höhere Dichte in den bisher geplanten neuen Stadtquartieren sowie zusätzliche neue Stadtquartiere bzw. Erweiterungen. Dabei sind die Rahmenbedingungen für den Neubau von Wohnungen durch den Ukrainekrieg nicht einfacher geworden. Prioritär soll der Wohnungsbau in den bestehenden, von uns Neue Stadtquartiere genannten, Arealen intensiviert und beschleunigt werden. Das sind unter anderen Blankenburger Süden, Buch am Sandhaus, Buckower Felder, Wasserstadt Oberhavel, Neues Gartenfeld, Johannisthal/Adlershof, Güterbahnhof Köpenick, Schumacher-Quartier, Neue Mitte Tempelhof, Schöneberger Linse (Südkreuz), Siemensstadt2, Stadtgut Hellersdorf. Dort können mindestens 51.000 Wohnungen gebaut werden. Weitere Flächen werden wir im Rahmen der Überarbeitung des „StEP Wohnen“ identifizieren. Wichtig ist auch die erforderliche verkehrliche Anbindung. Verkehrsprojekte müssen effizient abgestimmt und schnell realisiert werden.“

Andreas Geisel

Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen



Nachverdichtungsmaßnahmen führen häufig zu Widerständen in den betroffenen Nachbarschaften. Wie gehen Sie damit um?

„Maßvolle Nachverdichtung, Baulückenschließungen, Anbauten und Aufstockungen in bestehenden Stadtstrukturen sind wichtige Schlüssel für die sozial gerechte und klimaverträgliche Entwicklung Berlins. Wir können dadurch vorhandene Infrastruktur nutzen und zusätzliche Verkehre, etwa durch Pendler, reduzieren. Insbesondere die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verfügen auf eigenen Flächen bzw. im eigenen Gebäudebestand hier über Potenziale. Wichtig ist, die Akzeptanz für Nachverdichtungsmaßnahmen der Wohnungsbaugesellschaften zu erhöhen. Wir brauchen mehr Akzeptanz der Menschen mit Wohnung für die Wohnungssuchenden. Bei einigen vorbildlichen Projekten hat sich die Kopplung von Maßnahmen der energetischen Modernisierung im Bestand mit dem Wohnungsneubau durch Nachverdichtung und Aufstockung bewährt. Bei diesen Baumaßnahmen in zusammenhängenden Wohnobjekten sollten wesentliche Grundsätze beachtet werden, z. B. ein ganzheitliches Quartierskonzept, das durch einen Mix von Maßnahmen eine Verbesserung für alle Mieter zur Folge hat. Dazu können betreutes Wohnen, Coworking Spaces oder auch soziale Gemeinschaftsräume gehören. Bauen ist ja nie Selbstzweck. Bauen muss die Dinge für die Menschen verbessern.“

Welche Rolle spielen die brandenburgischen Gemeinden im Umland für das weitere Wachstum Berlins?

„Wir pflegen eine intensive Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg und im Kommunalen Nachbarschaftsforum mit den Brandenburger Umland-Kommunen. Gemeinsame Ziele sind ein ausgeglichener Wohnungsmarkt, eine geordnete Siedlungsentwicklung entlang der ÖPNV-Achsen und der Schutz der Freiräume. Grundlage hierfür ist der gemeinsame Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEO HR) von 2019. Zur geordneten Entwicklung hat sich der sog. Siedlungsstern als Instrument bewährt. Die Konzentration auf die Siedlungsbereiche entlang der Schienenverkehrsverbindungen (S-Bahn, Regionalbahn) führt zu einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Siedlungsstruktur. Hier gibt es noch ausreichend Flächenpotenziale für ein Wachstum. Die Wohnungsbaugesellschaften sollten zur effizienten Bewirtschaftung vornehmlich Standorte auf Wachstumsmöglichkeiten überprüfen, an denen sie bereits Bestände haben.“

Unser Mieterat: Offener Austausch und gute Zusammenarbeit.

Mit unseren Mietern pflegen wir seit jeher einen 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 **Mieterat mit sechs ehrenamtlichen Mitgliedern** bündelt die Interessen aller Mieter und vertritt diese in den Entscheidungsgremien von STADT UND LAND. Siegfried Schwarz, Vorsitzender des Mieterats, ist ordentliches Mitglied im Aufsichtsrat der STADT UND LAND. Ein weiteres Mitglied des Mieterats 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 Mieterats zu erleichtern, **unterstützen** wir das Gremium **finanziell, materiell und inhaltlich**. Für die Vernetzung des Mieterats mit dem Unternehmen ist ein Mitarbeiter der Unternehmenskommunikation als Koordinator verantwortlich. Die Aufgaben des Mieterats 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 Mieterat auch von den aktuell **rund 76 ehrenamtlich tätigen Mietern in den Mieterbeiräten**. Auf der Basis gegenseitiger Informationen und gemeinsamer Beratung arbeiten die Beiräte eng mit dem Mieterat und der STADT UND LAND zusammen.

Neuer Mieterat

Benjamin Stephan (33) ist der neue Mieterat im Wahlbezirk 1 in Treptow-Köpenick. Er rückte für die im März 2020 verstorbene langjährige Mieterätin Doris Key nach und gehört seither auch als **Gastmitglied** dem **Aufsichtsrat** an. Er wohnt seit 1990 bei der STADT UND LAND und fühlt sich dem Unternehmen deshalb eng verbunden. Für ihn bedeutet diese Aufgabe mehr als ehrenamtliches Engagement in der Gesellschaft: Er wird die Entwicklung der städtischen Wohnungsbestände der STADT UND LAND aktiv mitgestalten und dabei die gemeinsamen Interessen der Mieter sowie die unterschiedlichen Bevölkerungsschichten vertreten, die in unseren Wohnungen leben.

DNK [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [18 Gemeinwesen]

Unser Mieterat: Schon seit fünf Jahren im Amt.

Die letzten beiden Geschäftsjahre waren das vierte und fünfte Jahr seit Bestehen des Mieterates.

Satzungsgemäße **Hauptaufgabe des Mieterats** ist die Befassung mit den **Unternehmensplanungen bei Neubau, Modernisierung und Instandsetzung** sowie der **Sanierungsstrategie**. Neben den ordentlichen Sitzungen, die in der Regel monatlich stattfinden, stehen wiederum Teilnahmen an Grundsteinlegungen und Richtfesten auf dem Programm.

Vor der Präsentation der jährlichen Investitionsplanung im Oktober wird der Mieterat 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 sich der Wegfall von Einnahmen durch Mieterhöhungen infolge der Mietenregulierung weiterhin auf die Planungen auswirkt.

Die Mietersprechstunden des Mieterats konnten pandemiebedingt in den Jahren 2020 und 2021 leider nicht durchgeführt werden. Der Mieterat war dennoch für Anliegen der Mieterinnen und Mieter jederzeit ansprechbar und erreichbar. 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 Mieterat einmal im Jahr alle Mieterbeiräte der STADT UND LAND ein. Durch die Corona-Pandemie war der Austausch zwischen Mieterat und den Mieterbeiräten stark eingeschränkt, so dass persönliche Treffen nicht möglich waren. In zahlreichen Veranstaltungen vernetzt sich der Mieterat mit Mieteräten aus den anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnraumversorgung Berlin.



Benjamin Stephan
Mieterat im Wahlbezirk 1
in Treptow-Köpenick

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.

Seit einigen Jahren setzen wir konsequent unsere hier nur auszugsweise beschriebene **IT-Strategie „STADT UND LAND 4.0“** um. Diese haben wir bis Ende 2020 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** wurden in den letzten Jahren zu 80 % abgeschlossen. Die Zielsetzung hat sich zwischenzeitlich vom Kundenportal zum **virtuellen Marktplatz** entwickelt, weshalb die Ausschreibung erst im 4. Quartal 2022 erfolgen soll. Es ist geplant, den virtuellen Marktplatz bis 2026 einzuführen.

Verknüpft mit der digitalen Poststelle und dem Archivsystem, wird Mieterpost bereits seit 2016 digitalisiert und als Kundenkontaktmanagement-Meldung an den zuständigen Mitarbeiter über Workflow inkl. Archivierung in der Mieterakte verifiziert. Seit dem 2. Quartal 2020 wird auch die Hauspost (Eingangspost ohne Mieterbezug) digitalisiert und den Fachbereichen per E-Mail im Outlook zur Verfügung gestellt. Ab 01.07.2022 wird die gesamte Eingangspost zum externen Dienstleister weitergeleitet und dort geöffnet, digitalisiert, verifiziert und revisions sicher archiviert.

Bereits heute wird im Konzern fast vollständig digital über bspw. E-Mail, Intranet, Share Point (Projekt datenräume) sowie Skype for Business kommuniziert. Eine herkömmliche Telefonanlage gibt es nicht mehr. Die Multifunktionsgeräte nutzen die Mitarbeiter fast nur noch zum Scannen. Der räumlich und zeitlich unabhängige Dokumentenzugriff, die schnelle Informationsverfügbarkeit und der optimierte Informationsfluss erleichtern die Arbeit und erhöhen unsere Wirtschaftlichkeit. Ab 2022 kommt noch die Kommunikation via Teams hinzu.

Für unsere Mieter ...

verbessern sich die Betreuungsqualität und die Bearbeitungsgeschwindigkeit ihrer Anliegen. Unsere Mieterzeitung steht zum Download auf unserer Homepage zur Verfügung. 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.

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.**

Ausgesuchte Projekte

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.

Das neue Konzern-Dashboard.

Im Juni 2020 löste das neue konzernweite Dashboard – nach eingehender Prüfung und unterstützt durch die Berichtssoftware Power BI – das bestehende alte System ab.

Interaktive Visualisierungen, moderne Filtermöglichkeiten und die Anbindung vielfältigster Datenquellen bieten uns gänzlich **neue Möglichkeiten** bei **der Analyse und** der übersichtlicheren und einheitlicheren **Darstellung unserer Daten**. Durch den agilen Projektmanagement-Ansatz und eine iterative Vorgehensweise erwarten wir bessere Resultate als im klassischen Projektmanagement, in dem sämtliche Anforderungen an ein Projekt zu Beginn statisch festgelegt werden.

Die Dashboards sind themenweise aufgebaut. Im Personal-Dashboard ist u. a. die Altersstruktur und die Entwicklung der Mitarbeiteranzahl abgebildet. Die fertiggestellten Neubau-Wohnungen werden im Neubau-Dashboard gezeigt. Die Daten zur WBS-Quote sind im Dashboard zum Thema Mieten aufbereitet. Auch die Neubau- sowie die Modernisierungs- und Instandhaltungs-Datenbank sind über das neue Dashboard bereichsübergreifend für alle Interessierten erreichbar.

Feedback gefragt. Weiterentwicklung gesichert.

Mit Hilfe einer digitalen Abstimmungsplattform wurden alle Kollegen nach der Freischaltung um Feedback gebeten, auf eventuelle Unstimmigkeiten oder „Kinderkrankheiten“ hinzuweisen. Diese Anregungen und Wünsche sind auch weiterhin gefragt und umso wertvoller, als dass das Projekt sukzessive überarbeitet wird. Nicht nur im Hintergrund bei der Datenstruktur.

Kontinuierlich werden **neue bereichsspezifische Dashboards** hinzugefügt. Gemeinsam mit dem Bereich Technik haben wir beispielsweise im Jahr 2021 Auswertungen zu Themen wie Legionellenprüfung, zu den prüf- und wartungspflichtigen Anlagen sowie eine Übersicht zur Heizversorgung erstellt, die auch die Datenpflege enorm erleichtern.



Weiterhin sind Dashboards u. a. zum Thema Betreiberverantwortung der Equipments für die WOBEGE entstanden.

Ein Dashboard (englisch für „Armaturenbrett“) ist eine grafische Übersicht mit den wichtigsten Leistungsindikatoren auf einen Blick.

Ausgesuchte Projekte

Digitale Wohnungsabnahme. Gestartet.

Wie im letzten Nachhaltigkeitsbericht angekündigt, haben wir im Jahr 2021 die digitale Wohnungsabnahme in allen Servicebüros eingeführt.

Das Protokoll in Papierform verbleibt im Büro oder wird allenfalls noch für bereits gekündigte Wohnungen verwendet. Für alle neuen Kündigungen oder Vertragsanlagen führen wir den bisher analogen Prozess digital auf dem Tablet durch.

Die Nachbereitung der Protokolle und die Vorbereitung von Folgeterminen mit Mietern werden dadurch sehr erleichtert. Außerdem wird das Protokoll automatisiert in der dazugehörigen KKM-Management-Meldung in SAP archiviert. Vor Ort mit dem Mieter aufgenommene Anpassungen der Wohnungsausstattung werden in die technischen Stammdaten übertragen.

FACILITY: Neue Perspektiven für die Heizkosten-Abrechnung.

Seit 2008 ist unser Tochterunternehmen STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH mit der Heizkostenabrechnung diverser Liegenschaften beauftragt.

Sie übernimmt **Hauswart- und Messdienstleistungen für mittlerweile 394 Liegenschaften bzw. über 32.000 Mieteinheiten.**

Ohne zuverlässige und zukunftsorientierte Abrechnungsoftware ist dies nicht leistbar und die seit 2009 eingesetzte Software konnte diese Aufgabe zunehmend nicht mehr erfüllen. Insbesondere nicht mehr mit Blick auf zukünftige Herausforderungen.

Nach intensiver Prüfung verschiedener Softwarevarianten und entsprechenden Pilotprojekten haben wir im Berichtszeitraum die **neue Software (Qbilling)** eingeführt, die Migration unserer Stammdaten finalisiert, notwendige Anpassungen vorgenommen sowie Abschlusstests und entsprechende Mitarbeiterschulungen erfolgreich durchgeführt. Nun steht uns eine deutlich anwenderfreundlichere Arbeitsoberfläche zur Verfügung, die das Arbeiten stark erleichtert. Neben der Möglichkeit der Erstellung einer Verbrauchskostenabrechnung bietet die neue Software ein Tool für die Aufbereitung von Gerätedaten (Gerätemanagement) sowie die Möglichkeit über ein Auftragsmanagement eigene Monteure und Fremdfirmen steuern zu können. Die neue Software beinhaltet eine **mobile App (Qmobil)**, über die die Gerätedokumentation einsehbar ist und über die die Aufträge bearbeitet werden können, die aus dem Büro auf die mobilen Endgeräte geschickt werden. Diese Aufträge können dann durch die Monteure mit Hilfe einer Tourenplanung sinnvoll zusammengestellt werden.

Umstellung auf SAP S/4HANA: Komplex und spannend.

Wie im letzten Nachhaltigkeitsbericht angekündigt, ist im Berichtszeitraum 2021 die Umstellung unseres ERP-Systems von SAP R/3 auf S/4HANA erfolgt – knapp anderthalb Jahre nach dem offiziellen Projektstart Anfang April 2020. Dadurch können wir **zukünftige Prozessanpassungen besser und schneller mit unserer IT unterstützen.**

Für SAP R/3 sollte der Support zum Jahr 2025 eingestellt werden (zwischenzeitlich auf 2030 korrigiert). Die STADT UND LAND hat sich bereits 2017 als erstes großes Wohnungsunternehmen zur Umstellung auf SAP S/4HANA entschieden, um im bereits angespannten Markt für IT-Dienstleistungen frühzeitig Ressourcen zu blocken und schnell von den neuesten technischen Möglichkeiten des Systems zu profitieren. Dazu zählen u. a. SAP-Analytics, SAP-Cloud, Robot Process Automation, Machine Learning und Fiori-gesteuerte Apps.

Ausgangspunkt des Projekts war im Jahr 2018 die Machbarkeitsanalyse mit dem S/4HANA-Readiness-Check und dem Custom Code Check. Im Vordergrund stand dabei die technische Migration. Systemanpassungen wurden nur noch vorgenommen, wenn sie obligatorisch waren, bspw. in der Anlagenbuchhaltung, im Liquiditätsmanagement und bei der Berechtigungsstruktur.

Zur Umstellung wurden zwei Testsysteme (sog. Sandboxes) zugeschaltet, welche zeitweise in die bestehende Drei-System-Landschaft (SLE – SLQ – SLP, also Entwicklungs-, Qualitätssicherungs- und Produktivsystem) integriert wurden. Nachdem die Datenmigration und alle System-Upgrades abgeschlossen waren, prüfte ein knapp 100-köpfiges Team der STADT UND LAND das neue S/4HANA-System in zwei Stufen auf Herz und Nieren. Unterstützend kamen erstmals automatisierte Tests zum Einsatz, die auch bei zukünftigen Projekten den manuellen Testaufwand reduzieren werden. Die Ergebnisse bildeten die Grundlage für die Programmkorrekturen und Datenbereinigungen, die dazu nötig waren, den Schalter weitgehend geräuschlos auf das neue System umzulegen.

Im Bereich der Prozessautomatisierung gibt es mittlerweile Marktsondierungen und die Fiori-Technologie setzen wir bereits im Liquiditätsmanagement ein. Zur verstärkten Zusammenführung von Partnern und Kunden über Portale und Apps können wir in Zukunft auch die Cloud-Technologie nutzen, die uns mit S4/HANA neu zur Verfügung steht.

ERP ist die Abkürzung für Enterprise Resource Planning. Ein ERP-System ist eine alle Kernprozesse eines Unternehmens umfassende Software.

Partizipation: Informeller Austausch beim Neujahrsempfang der Mietergremien.

Mit dem traditionellen Neujahrsempfang auf dem Gutshof Schloss Britz starteten die **ehrenamtlichen Mietergremien** der STADT UND LAND (Mieterrat, Mieterbeiräte, Hellersdorfer Grünklub) am 16. Januar 2020 ins neue Jahr.

Geschäftsführer Ingo Malter dankte allen Mieterräten und -beiräten für die gute Zusammenarbeit und stellte einige Fakten aus dem Unternehmen vor.

Gastredner Bezirksbürgermeister Martin Hikel schlug den Bogen von städtebaulichen und verkehrstechnischen Herausforderungen, die Berlin 2020 und in den Folgejahren zu bewältigen hat, bis hin zu den großen Chancen, die sich dadurch ergeben.

Abgerundet wurde der Abend durch den schwungvollen Auftritt von fünf Musicalschülern der Neuköllner Musikschule.

Im Jahr 2021 musste der Neujahrsempfang coronabedingt entfallen.

Zwei nachbarschaftliche Treffpunkte im Kosmosviertel.



Nach der Neueröffnung des „kosmosSTUDIO“ verfügt das Altglienicker Kosmosviertel neben dem bereits bekannten „Kiezläden der Möglichkeiten WaMa“ nunmehr über zwei Einrichtungen des Trägers WeTeK gGmbH, der dort in Kooperation mit dem Quartiersmanagement Kosmosviertel, der STADT UND LAND und verschiedenen Bildungseinrichtungen **nachbarschaftliche Initiativen** für unterschiedliche Zielgruppen, Generationen und Themen umsetzt.

Im WaMa treffen sich diverse Gruppen zum Basteln, Filmschauen, Skatspielen oder gemeinsamen Essen. Außerdem finden regelmäßige Beratungsangebote statt.

Im neuen „kosmosSTUDIO“ stehen eine Koch-, Reparatur-, Medien- und Kreativwerkstatt, eine mobile Küche sowie Begegnungsräume zur Verfügung. Zudem gibt es Angebote zum Kompetenzerwerb und zur Weiterbildung.

Mieterbefragung: Neumieter sind gefragt.

Die Meinung der neuen Mieter in den fertiggestellten Neubauvorhaben ist uns sehr wichtig, bietet deren Befragung doch eine verlässliche **Grundlage für die zukünftige Ausrichtung und Entwicklung** der STADT UND LAND.

Die Teilnahme an diesen Neumieterbefragungen ist selbstverständlich freiwillig. Alle Angaben werden anonymisiert und streng nach den Vorschriften der Datenschutzgrundverordnung ausgewertet. Bei der Umfrage interessieren nur die Gesamtergebnisse, die sich aus den einzelnen Antworten ergeben.

Aufgrund der guten bisherigen Beteiligung im Berichtszeitraum stehen **erste repräsentative Trends** fest:

- ▶ Die Attraktivität unseres Neubaus wird grundsätzlich sehr positiv eingeschätzt.
- ▶ Der Vergleich der neuen Wohnung mit der bisherigen fällt positiv aus: 83,6 % finden ihr neues Zuhause besser oder viel besser als die alte Wohnung.
- ▶ Der durchschnittliche Haushalt ist um knapp 17 % größer als im Altbestand. Ein Grund dafür ist, dass Kinder unter 18 Jahren in den Haushalten der Neubauten stärker vertreten sind.
- ▶ Etwas über 60 % der neuen Mieter kommen nicht von einer kommunalen Wohnungsgesellschaft.

Eine weitere Detailauswertung ist noch in Arbeit. Die Mieterbefragung soll als **ständiges Instrument bei allen Neubauprojekten** fortgeführt werden, um den Anforderungen an neue Wohnungen bereits bei der Planung gerecht zu werden.

Neubau-Rundfahrten durch Berlins Bezirke.

In beiden Berichtsjahren fanden unter Beachtung der jeweils gültigen Coronaregeln die **Neubautouren mit dem Regierenden Bürgermeister**, Michael Müller, dem neuen Senator für Stadtentwicklung und Wohnen, Sebastian Scheel sowie der Senatorin für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Regine Günther (nur 2020) statt.

Bereits zum vierten bzw. fünften Mal im Spätsommer besuchten Berlins Spitzenpolitik und zahlreiche begleitende Journalisten **ausgewählte Baustellen** der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, um sich über deren Neubauprojekte und den Baufortschritt zu informieren. Im Jahr 2020 startete die Tour mit dem Besuch des Bauvorhabens Buckower Felder. Das Projekt wurde durch ein Modell und mehrere Schautafeln veranschaulicht, da auf dem Grundstück selbst noch nicht viel zu sehen war. Schwerpunkt der Präsentation war dabei die Bebauung von 20 % der Grundstücke durch dauerhaft gemeinwohlorientierte Dritte.



Ausgesuchte Projekte

2021 führte die Rundfahrt unter anderem auch zum Neubauprojekt der STADT UND LAND auf das Gelände des historischen Gutshofs Alt-Biesdorf, bei dem wir den schützenswerten historischen Bestand und modernen Neubau behutsam verbinden.



Neubautour des Regierenden Bürgermeisters Michael Müller und des Senators für Stadtentwicklung und Wohnen Sebastian Scheel am 21. Juni 2021

Seit 5 Jahren online: ITREO.

Das von der STADT UND LAND genutzte **digitale Flächenkataster ITREO** beantwortet „mausklick-schnell“ und bequem am Bildschirm, im Homeoffice oder im Büro alle Fragen rund um unsere Bestände: Wo liegen die eigengenutzten Wirtschaftseinheiten? Wie sieht die Nutzung innerhalb der Flurstücksgrenzen aus? Auf welchen Flächen wird Winterdienst geleistet?

Kontinuierlich gepflegt und dadurch **stets aktuell**, sind die wichtigsten Informationen über die Nutzung der Flächen einer Liegenschaft kartiert und auf Basis der Automatisierten Liegenschaftskarte Land Berlin (ALK) grafisch und tabellarisch dargestellt. Auch Luftbilder lassen sich bei Bedarf einblenden. Zusatzfunktionen wie „Entfernung oder Flächen messen“ und das Ausdrucken von Plänen und Planausschnitten machen ITREO für unsere Mitarbeiter zu einer unverzichtbaren Informationsquelle.

Im Berichtszeitraum hat die Gruppe T-I Außenanlagen mit der Erstellung eines **Leuchtenkatasters** begonnen. Dieses wird zukünftig die Entscheidungsgrundlage für Maßnahmen im Sinne einer **nachhaltigen Ausleuchtung unserer Allgemeinflächen** liefern, ohne dabei Einschränkungen bei der Verkehrssicherheit und Sicherheitsempfinden der Mieter zu machen.

Kunst am Bau: Graffiti.



In der Planetensiedlung in Berlin-Neukölln wurden im Zuge einer großen Sanierungsmaßnahme erneut die **Fassaden künstlerisch aufgewertet**. Bereits im Jahr 2010 brachte die französische Künstlergruppe CitéCréation mit ihren Motiven aus den Bereichen Naturnähe, Urbanität und friedliches Miteinander auf sieben Giebelseiten der Wohnhäuser mehr Farbe in den Kiez.

Zur thematischen Fortführung standen die beiden Gestaltungskonzepte „Urban und Natur“ sowie „Gesundheit & Body-Mind-Soul“ zur Wahl. Letzteres greift das vorhandene Farbkonzept teilweise auf und erhielt den Zuschlag. Es wurde von den Designern und Graffiti-Künstlern der Kreativagentur 0815 Industries vorgeschlagen und umgesetzt.

Projekt Fit for Future.

Vor sieben Jahren startete das große Zukunftsprojekt „STADT UND LAND 2018“. Es hat uns erfolgreich durch wechselhafte Zeiten geführt. Der Wohnungsmarkt veränderte sich radikal, die Rahmenbedingungen ebenso, denken wir nur an Corona. Unser Personal verjüngt sich und das vorhandene muss gesichert werden.

Mit unserem unternehmensweitem Projekt **Fit For Future bereiten wir uns auf die Zukunft vor**. Die Themen:

- ▶ Berücksichtigung politischer Rahmenbedingungen, verbunden mit einem möglichen Ende des Wachstumskurses
- ▶ qualitative und quantitative Personalthemen
- ▶ Nutzung von Digitalisierungspotenzialen
- ▶ Bewertung und Optimierung unserer Prozesse, inkl. Betrachtung von Benchmarks, Treffen von Make or Buy-Entscheidungen, Vermeidung von Doppelarbeiten, Verschwendungen und Zeitfressern
- ▶ Lernen aus Erfahrungen in Extremsituationen wie der Corona-Pandemie →

In der ersten Projektphase haben wir eine Sicht auf die gegenwärtige Situation erarbeitet und ergebnisoffen Denkprozesse angestoßen, um Themenschwerpunkte für die nachfolgenden Workshops zu setzen. Die organisatorischen und prozessualen Maßnahmenpläne inkl. möglicher Digitalisierungsoptionen wurden bis Ende 2021 erarbeitet und der Geschäftsführung zur Bestätigung vorgelegt.

Geschäftsprozess Zahlungsverkehr: weniger Aufwand, mehr Transparenz.

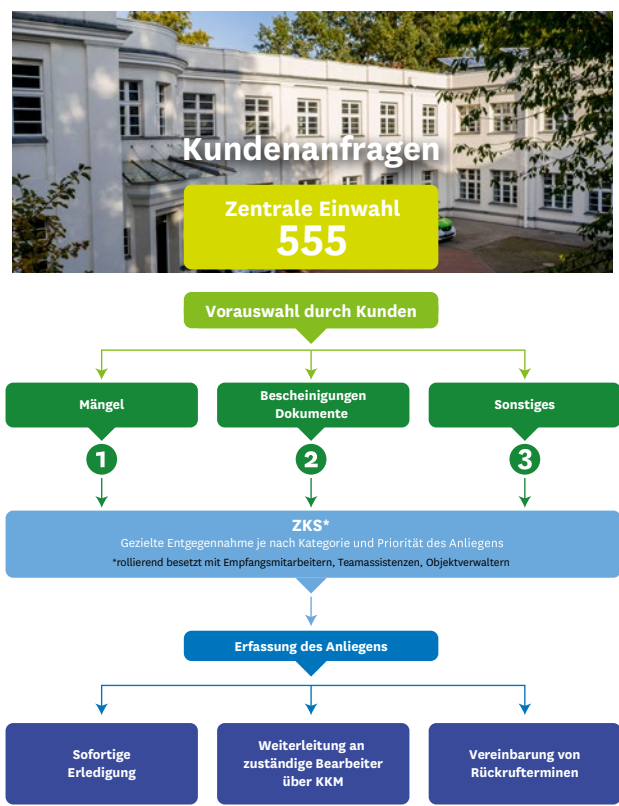
Die **Optimierung des Zahlungsverkehrs** ist ein Beispiel dafür, wie man aus Krisen und Fehlern lernen kann. Die durch die Corona-Pandemie erforderlichen neuen Arbeitsweisen haben hier Schwachstellen sichtbar gemacht. Um sie zu beseitigen, wurden die Abläufe in bereichsübergreifender Zusammenarbeit neu gestaltet. Zusätzlich wurden sie einschließlich notwendiger Unterschriften digitalisiert und an dafür geeigneten Stellen automatisiert. Heute sind sie deutlich einfacher, transparenter und weniger fehleranfällig als vor der Pandemie. Das Projekt wurde mit der Ausweitung auf die Lohn- und Gehaltszahlungen sowie der Dokumentation im Organisationshandbuch abgeschlossen.

Bestandsverwaltung der WOBEGE: Schlank und effizient.

Zur **Effizienzsteigerung** und **Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit** haben wir bei der WOBEGE den Bereich Kunden-, Vertriebs- und Qualitätsmanagement neu geschaffen. Ziel war es, den Aufwand für die Verwaltung eines auch in Zukunft weiter anwachsenden Wohnungsbestandes bewältigen zu können, die hohen SAP-Anforderungen an die Stammdatenerfassung zu erfüllen und die gesetzlich vorgeschriebene kürzere Zeitspanne zwischen Verwalterbestellung und Vertragsbeginn sicherstellen zu können. Für eine schnelle Übernahme durch die Objektverwalter wurden die Abläufe für die Anlage der neuen Verwaltungsobjekte in SAP und für die Erstellung der digitalen Akte neu strukturiert. Basis hierfür war das in vielen Köpfen vorhandene praktische Wissen aus früheren Verwaltungsübernahmen. Im PROMI-Workshop (Projekt Organisation durch Mitarbeit) wurde mit dem „1st-level-support“ die Idee für eine erste Anlaufstelle für die Kunden geboren, die kleinere Anliegen umgehend fachgerecht bearbeitet. Das Kundenkontaktmanagement-Tool von SAP (KKM) sorgt hier für

eine hohe Transparenz und erleichtert die Übergabe der Vorgänge zwischen den Mitarbeitern und Bereichen. Der „1st-level-support“ ist mit 1.400 Wohnungen in die Probephase gestartet. Das Team des Empfangs, bei dem eine Vielzahl der Anrufe ankommt, wird rollierend durch alle Verwalter verstärkt. So werden die Kunden fachlich gut betreut und für die anderen Verwalter entstehen Freiräume für ihre Verwaltungsaufgaben.

Mit einem Team sogenannter Poweruser wurden die KKM-Schulungen der Mitarbeiter organisiert. Durch Rückmeldungen in das Gremium der Poweruser wurde ein System kurzer Entscheidungswege für Nachsteuerungsbedarf installiert. Sachstandsanfragen der Kunden, die einen großen Teil des Anrufaufkommens ausmachen, können nun von jedem Arbeitsplatz aus beantwortet werden. Zusätzliche E-Mails und gesonderte Wiedervorlagelisten entfallen. Die ersten Projekte zur Effizienzsteigerung wurden mit Engagement und Veränderungsfreude erfolgreich umgesetzt. Das **positive Feedback unserer Kunden** zeigt, dass die WOBEGE auf dem richtigen Weg ist.



DNK [1 Strategische Analyse und Maßnahmen] [3 Ziele] [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [10 Innovations- und Produktmanagement] [18 Gemeinwesen]

Ausgesuchte Projekte

Kehrtwende in der Bauweise: Ein Blick in die Forschung des urbanen Holzbaus.



Unter den ressourcenschonenden und klimaverträglichen Baustoffen kommt Holz die größte Bedeutung zu. Beim **6. gemeinsamen Fachdialog „Urbaner Holzbau“** im Mai 2021 trafen sich rund 300 Baufachleute, Architekten und Planer aus ganz Deutschland, um ihre Praxiserfahrungen auszutauschen.

Alexander Stolzenberg, STADT UND LAND Bereichsleiter Technik, stellte hier gemeinsam mit Prof. Eike Roswag-Klinge, ZRS Architekten GvA mbH und TU Berlin, unser **Forschungsprojekt „Holz, Ziegel, Lehm“ zur Nachhaltigkeit im Geschosswohnungsbau** vor.

Dabei wird erforscht, inwieweit Aspekte der Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und Energieeffizienz in den Berliner Wohnungsneubau eingebracht werden können, der unter dem Druck hoher Stückzahlen und geringer Kosten steht. Beispielsweise soll der Frage nachgegangen werden, ob durch einen intensiveren Einsatz in der Planungs- und Bauphase, durch die Verwendung ökologischer Konzepte und Materialien, mit ggf. auch höheren Errichtungskosten, ein wirtschaftlich konkurrenzfähiges Produkt erzeugt werden kann. Um die ökologische und ökonomische Wirkung von Gebäuden im Lebenszyklus zu vergleichen (LCA Life Cycle Assessment; LCC Life Cycle Cost Assessment), werden in Low-Tech-Ausführung ohne Klima- und Lüftungstechnik zwei baugleiche Geschosswohnungsgebäude errichtet und langfristig wissenschaftlich beobachtet, gemessen und bewertet. In der aktuellen Konzeptionsphase sind ein Gebäude im Ziegel-Holzbausystem und ein reiner Holzbau angedacht.

Darüber hinaus zeigte Architektin Elise Pischetsrieder, weberbrunner berlin GvA mbH, am Beispiel des STADT UND LAND TYPENHAUS^{plus} mit sieben Voll- und einem Untergeschoss die hohen CO₂-Einsparpotenziale auf. Sie erforscht im Auftrag der Senatsumweltverwaltung in Zusammenarbeit mit Merten Welsch, BBSR, Kriterien für den nachhaltigen Wohnungsbau in Berlin.

Der Vergleich eines ökologisch konstruierten Baus mit einer herkömmlichen Ausgangsvariante ergab eine Reduktion der Treibhausgase über alle Bauteile (Decken, Dach, Außen- und Innenwände) von 43 %.

Mit 1.897 versus 1.079 Tonnen CO₂ geht es dabei durchaus um größere Sprünge bei den notwendigen Klimagaseinsparungen (Quelle: weberbrunner berlin GvA mbH).

Kabelnetz-Modernisierung: Gigabit-Zeitalter eröffnet.

Im gesamten Wohnungsbestand haben wir gemeinsam mit Vodafone Kabel Deutschland auch im Berichtszeitraum den **Ausbau unserer Breitbandkabelnetze** weiter vorangetrieben. Die technische Umrüstung auf zukunfts-sichere Übertragungsgeschwindigkeiten mit bis zu einem Gigabit pro Sekunde erfolgte kostenfrei und unabhängig von individuellen Verträgen der Mieter mit dem Kabelanbieter.

Die Mieter haben die Möglichkeit, entsprechende 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.

Bereits Mitte 2019 war die STADT UND LAND das erste städtische Wohnungsunternehmen in Berlin, das über 90 % des gesamten Wohnungsbestands auf das Gigabit-Zeitalter vorbereitet hatte. Durch nachzurüstende Zukauf-Objekte hat sich dieser %-Satz zwar nicht wesentlich verändert, die absolute Wohnungszahl ist aber weiter gestiegen.

Darüber hinaus haben wir in den letzten Jahren **bei über 4.000 Wohnungen Glasfasernetze installiert** (FTTH – Fiber to the Home).

Fazit und Ausblick

Finanziell und strukturell gut aufgestellt, um die aktuellen Herausforderungen zu meistern, hat die STADT UND LAND die im letzten Bericht **angekündigten Optimierungsmaßnahmen** im Berichtszeitraum **umgesetzt**. Dazu zählen insbesondere die Umstellung unseres SAP-Systems auf S/4 HANA, die Einführung eines Chatbots im IT-Service-Desk sowie die Einführung der digitalen Wohnungsabnahme in allen Servicebüros inklusive der Schaffung von Schnittstellen zu den Versorgern zur Übermittlung von Zählerständen (bis zum 2. Quartal 2022).

Auch für die nächsten beiden Jahre haben wir uns einiges vorgenommen. Folgende Projekte sind bereits in Arbeit:

- ▶ die Beauftragung eines externen Schadstoff- und Abfallmanagers zur Unterstützung bei der Einhaltung der gesetzlichen Verpflichtungen bei unseren zahlreichen Instandsetzungs-, Sanierungs- und Modernisierungsprojekten
- ▶ die sukzessive Umstellung auf Cloud-Lösungen, um Veränderungen IT-mäßig zeitnah und wirtschaftlich umzusetzen (z. B. SAP-Cloud Schnittstelle für das Kleinreparatur-Management)
- ▶ ein Pilotprojekt mit einem digitalen Eigentümerportal bei der Tochter WOBEGE
- ▶ die Prozessoptimierung für die Betriebskostenabrechnungsüberwachung (mit SAP-Cloud-Fiori)

Mittel- und langfristig geplant sind:

- ▶ die Einführung von MS-Cloudservices zur teilweisen Ablösung der im eigenen Rechenzentrum betriebenen IT-Ressourcen und -Infrastrukturen (z. B. Exchange-Online, SharePoint-Online und Teams)
- ▶ eine „Digitale Poststelle NEU“
- ▶ ein neues Kundenportal

Ein **langfristiges Zukunftsprojekt** bleibt weiterhin unser **Pilotneubauvorhaben „Holz, Ziegel, Lehm: Nachhaltigkeit im Geschosswohnungsbau“**.

Dieses Forschungsprojekt wird gefördert durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz des Landes Berlin.



Zwischenzeitlich haben wir die **Konzeptionsphase abgeschlossen** und unsere Planungen soweit vorangetrieben, dass der **Bauantrag eingereicht** werden konnte.

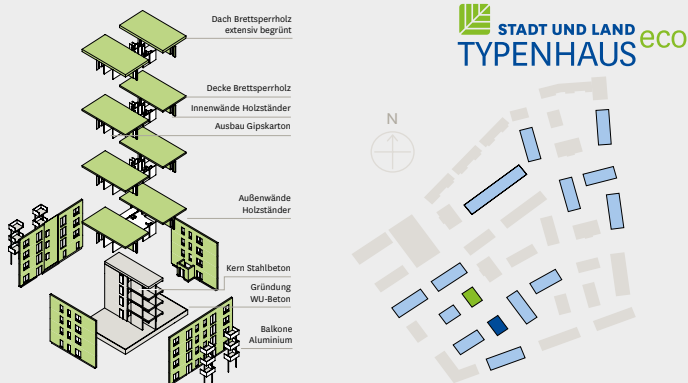
Wir wollen auf einem Grundstück in Alt-Britz zwei baugleiche Geschosswohnungsgebäude unter Verwendung erprobter alter Materialien und Konzepte in Kombination mit innovativen Ansätzen errichten (weitere Details dazu unter „Kehrtwende in der Bauweise: Ein Blick in die Forschung des urbanen Holzbaus“, Seite 72).

Einen weiteren Beitrag zu einer nachhaltigen Bauweise werden wir mit der **Weiterentwicklung** des bewährten **STADT UND LAND TYPENHAUS^{plus}** zum **TYPENHAUS^{eco}** in **Holzbaweise** und mit dem möglichen Einsatz von rezyklierten Baustoffen leisten. Bis Anfang 2024 wird im neuen Wohnquartier Buckower Felder ein erster Prototyp erstellt – neben einem baugleichen TYPENHAUS in konventioneller Bauweise. Die Grundsteinlegung ist Ende 2022 geplant. Der Vergleich der beiden Bauweisen soll konkrete Erkenntnisse liefern, wie viel und zu welchem Preis Treibhausgase durch den Austausch bestimmter Bauteile eingespart werden können. Die Erkenntnisse werden wir für künftige Neubauvorhaben nutzen. Auch dieses Projekt wird durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz des Landes Berlin gefördert.

Pilotprojekt STADT UND LAND TYPENHAUS^{eco}.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität legt das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz eine Reduktion der Gesamtmenge der CO₂-Emissionen in Berlin bis 2030 im Vergleich zum Jahr 1990 um mindestens 70 % fest. Folglich ist neben der Energiewende auch eine Ressourcenschutzwende in der Bauwirtschaft notwendig. Wichtige Stellschrauben sind dabei die Wahl der Konstruktionsweise und der Baumaterialien.

Die **ökologische Weiterentwicklung** überträgt die Vorteile des STADT UND LAND TYPENHAUS^{plus}-Konzeptes auf ein Pilotprojekt in Holzbaweise – gefördert durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz des Landes Berlin.



Auf dem Baufeld Buckower Felder sollen parallel ein Holzhaus (grün markiert) sowie ein entsprechender Zwillingbau (dunkelblau markiert) in Massivbauweise errichtet werden. Ziel ist es, das **STADT UND LAND TYPENHAUS^{eco}** **kreislauf-fähig zu konstruieren**, **klimagerecht zu bauen** und dabei den **Ressourcenschutz zu berücksichtigen**.

Mit diesem Leuchtturmprojekt werden wir als landeseigenes Wohnungsbaunternehmen der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand gerecht.

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]

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]
- [18 Gemeinwesen]
- [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

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.

3 GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN 	4 HOCHWERTIGE BILDUNG 	11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN 
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



Gemeinsam kreativ. Auch in der Pandemie.



Ausgesuchte Daten und Fakten.

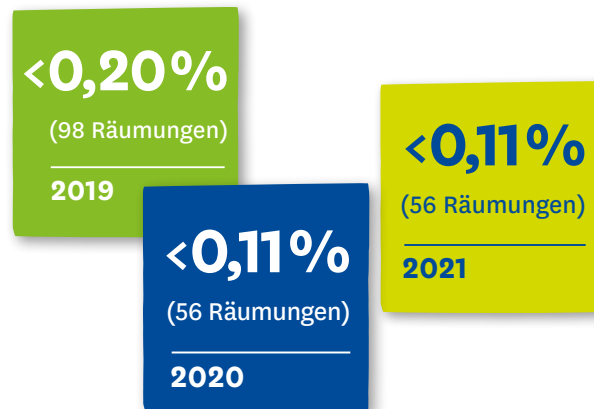
Manpower für unsere Mieter

7 Servicebüros/
Servicecenter
122 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:

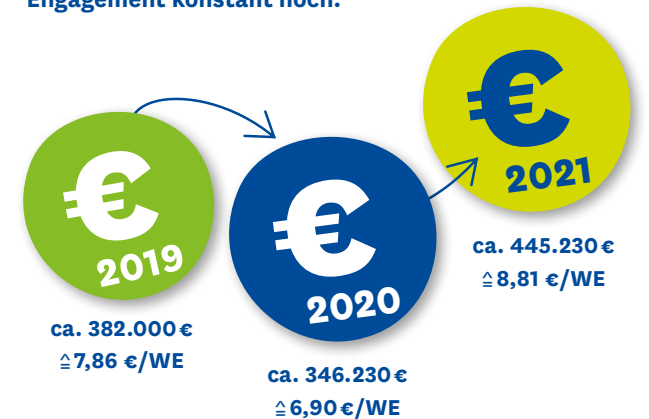


196 Mitarbeiter im
Hauswartservice (FACILITY)
zzgl. 18 Mitarbeiter im Messdienst (FACILITY) und 10 Heizwarte im Konzern

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

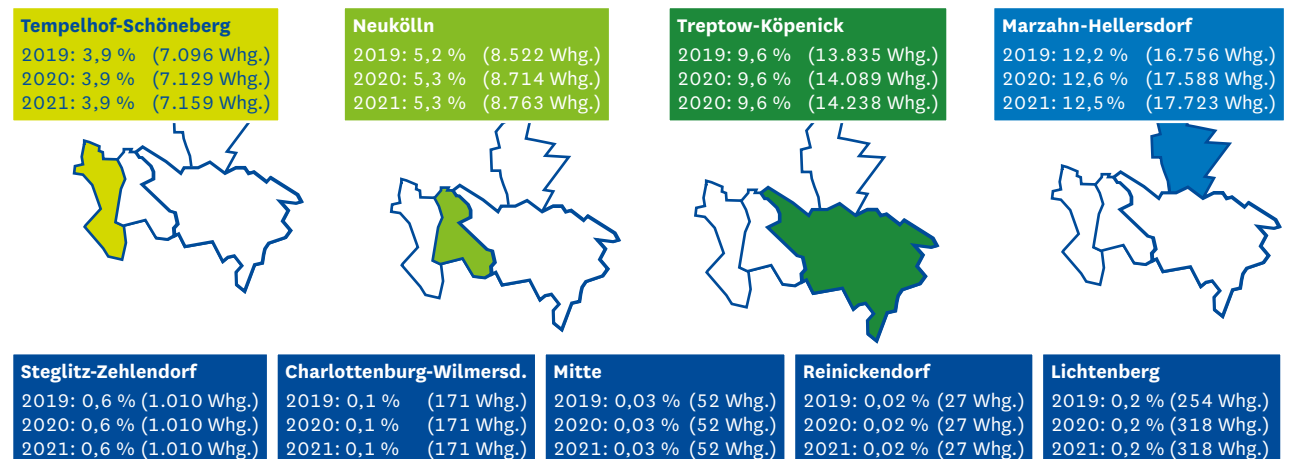
Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften **GdW** [QM 2]

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



Quartiersbezogener Marktanteil:

GdW [QM 1]

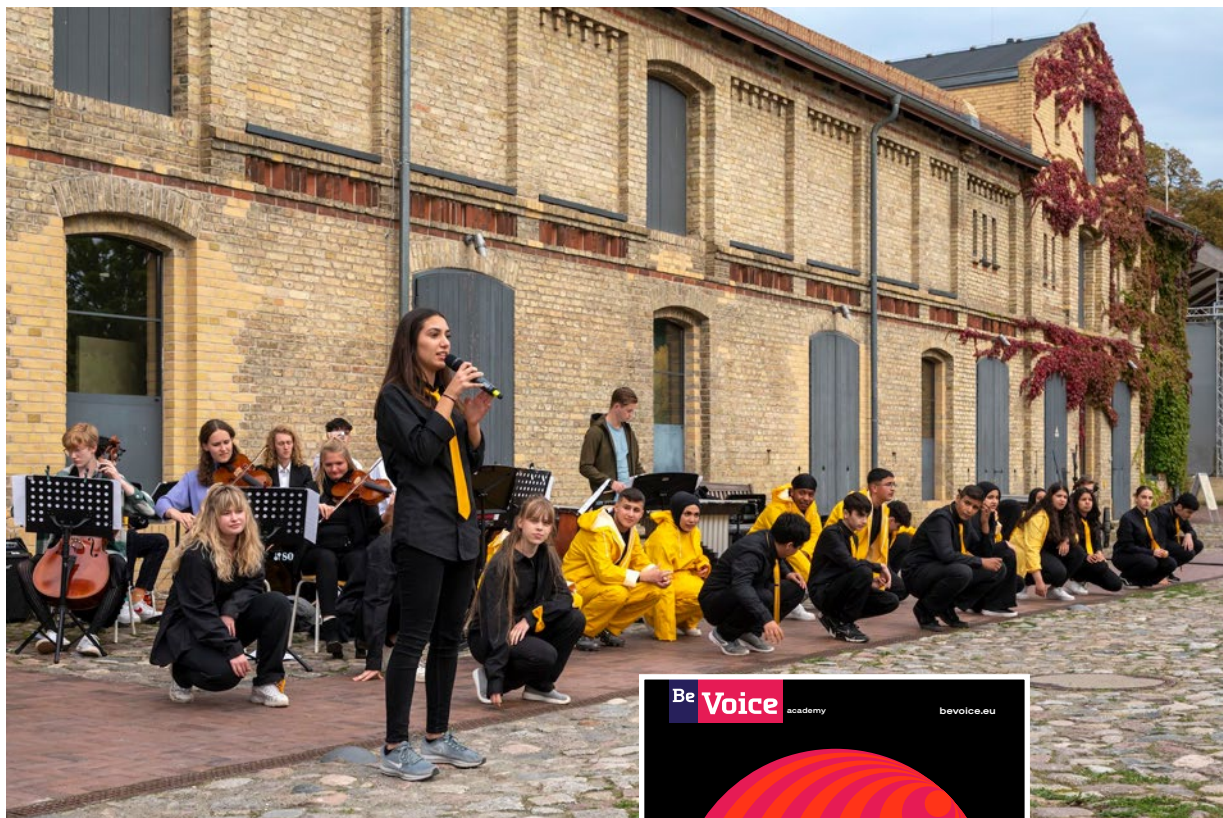


Hinzu kommen 1.066 Wohnungen (2020: 1.066, 2019: 933) im Land Brandenburg (vgl. S. 8), für die kein Marktanteil berechnet wurde.

Besondere Projekte

Unser kulturelles Engagement.

Etablierte Events.



Zehnjähriges Bestehen: BeVoice-Academy gestartet.

Seit vielen Jahren entwickeln Schüler aus Neukölln ohne Vorerfahrung in nur einer Woche eine professionelle Bühnenperformance aus Gesang, Musik und Tanz und bringen sie im Kulturstall des Schlosses Britz auf die Bühne. Sie tun es gemeinsam mit 20 gleichaltrigen Talenten aus den Niederlanden, die an speziellen Tanz- und Musikschulen zu internationalen Profis ausgebildet werden und während der Projektwoche bei Berliner Gastfamilien wohnen. Das Thema der Vorstellung kommt aus einem der MINT-Fächer: Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft oder Technik und die Entwicklung des Programms wird durch Wissenschaftler begleitet. Bei BeVoice treffen Welten aufeinander – in jeder Hinsicht.

2021 feierte das **deutsch-niederländische Erfolgsprojekt**, das die Zuschauer jedes Jahr von neuem verblüfft und jubeln lässt, sein zehnjähriges Bestehen. Da durch die Pandemie keine normale BeVoice-Veranstaltung möglich war, startete die **BeVoice-Academy**. 60 Schülerinnen und Schüler von Schulen aus Neukölln und Tempelhof, die in den vergangenen Jahren bereits Teil des BeVoice-Projekts waren, konnten teilnehmen. „Risiko“ und „Katalyse“ hie-

ßen die beiden Programme, die **von den Kindern und Jugendlichen erarbeitet und aufgeführt** wurden. Die Zuschauer konnten sie Anfang Oktober an fünf verschiedenen Stationen des Schlosses Britz erleben.

Die BeVoice-Academy ist die **bereits vierzehnte BeVoice-Produktion**. Das Projekt wurde von René M. Broeders zusammen mit der STADT UND LAND entwickelt und wird seitdem von ihr finanziell und organisatorisch unterstützt und gefördert. Das Tanz-, Theater- und Musikprojekt wurde 2017 mit dem BBU-ZukunftsAward ausgezeichnet und war 2018 im Wettbewerb „Mein gutes Beispiel“ der Bertelsmann-Stiftung für den Sonderpreis „Demokratie stärken – Toleranz leben“ nominiert.

Kein Herbst ohne Drachen: Drachenbastelsets statt Groß- veranstaltung.



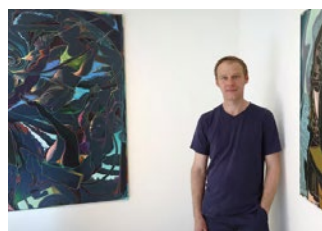
Kinder und Betreuer des Deutsch-Französischen Kindergartens im Wedding freuen sich über den bunten Drachengewinn.

Beim letzten Festival der RIESENDRACHEN im Jahr 2019 zauberten rund 80 Drachenflieger aus Berlin, dem Umland, dem Bundesgebiet sowie aus ganz Europa zum achten Mal ein farbenprächtiges Bild über das Tempelhofer Feld. Rund 100.000 große und kleine Besucher bestaunten die kleinen und großen Drachentiere, fliegenden Superhelden und Fabelwesen der internationalen Drachenteams.

Das **größte Familienfest der Region** wird seit 2012 von der STADT UND LAND veranstaltet. Nicht nur ihre Mieter waren zu der Veranstaltung eingeladen, sondern auch alle Berliner sowie Gäste der Stadt. Coronabedingt musste dieses Fest im Berichtszeitraum leider abgesagt werden.

Um die Wartezeit bis zur nächsten Traditionsveranstaltung zu verkürzen, haben wir **2020** ein **Drachemobil** in die Kieze geschickt, in denen die STADT UND LAND besonders viele Wohnungsbestände hat. An Bord des mit Drachen verzierten Autos befanden sich **Drachenbastelsets**, die – solange der Vorrat reichte und natürlich unter Einhaltung der Abstands- und Hygieneregeln – verteilt wurden.

Um auch im Jahr 2021 die Drachen fliegen zu lassen, haben wir 10 x 100 der beliebten Drachenbastelsets **unter Kindertagesstätten und sozialen Einrichtungen verlost** und weitere Sets an zwei Tagen im September auf dem Tempelhofer Feld zusammen mit Picknickpaketen verteilt.



Der Künstler Arno Bojak neben seinem prämierten Werk „Sommerloch“

Neuköllner Kunstpreis.



Mehr als Zehntausend bildende Künstlerinnen und Künstler leben in Berlin und freuen sich über Stipendien und Auszeichnungen. Wer von ihnen in Neukölln wohnt oder arbeitet, kann sich um den Neuköllner Kunstpreis bewerben. Jedes Jahr werden dafür **acht Künstler nominiert** und drei von ihnen nach einem mehrstufigen Auswahlprozess prämiert. In den Jahren 2020 und 2021 bewarben sich jeweils **mehr als 170 Künstler** – mehr als in den vergangenen Jahren. Der Neuköllner Kunstpreis ist eine Kooperation des Fachbereichs Kultur mit dem Kulturnetzwerk Neukölln e. V.

So wie Neukölln ein Hotspot der zeitgenössischen Kunst in Berlin geworden ist, so hat sich der Preis zu einer **renommierten Auszeichnung** über die Bezirksgrenzen hinaus entwickelt. Die STADT UND LAND, die in Neukölln rund 22.000 Mietern aus 90 Nationen ein Zuhause gibt, ist seit vielen Jahren Förderer dieses Preises, sie unterstützt ihn ideell und finanziell und vergibt jedes Jahr den **STADT UND LAND Sonderpreis**.

Im Jahr 2020 wurde dieser der Künstlerin Katrin Hoffert für ihr Werk „Sweatshop“, eine gesellschaftskritische Collage aus Jeansstoff, verliehen.

Im Jahr 2021 fiel die Wahl auf das Werk „Sommerloch“ des Malers Arno Bojak, das zugleich auch den 2. Preis im Gesamtwettbewerb gewann.

Die Preisträger 2020:

1. Preis: Catherine Evans mit „Standing Stone“
2. Preis: Jinran Ha mit
„Zwei Machthabende und 98 Individuelle“
3. Preis: Vanessa Enriquez mit „Variations on Line n. 8“

Die Preisträger 2021:

1. Preis: Hyonho Park mit „Time Crystals: Neun Räume“
2. Preis: Arno Bojak mit „Sommerloch“
3. Preis: Valerie Schmidt mit „Claus stolpert“

Sie sind da.

Unsere Mieterbeiräte.

Gutes Recht für unsere Mieter: Die Mitsprache.

Der **Mierrrat** ist ein **entscheidungsrelevantes** und in die Unternehmensplanung einbezogenes **Beteiligungsgremium** auf Unternehmensebene (siehe Seite 65). Der **Mieterbeirat** hingegen ist Ansprechpartner und **Interessenvertreter auf Quartiersebene**, besteht aus jeweils drei bis fünf ehrenamtlichen Mietern und wird für die Dauer von fünf Jahren gewählt. Kandidieren können volljährige, uneingeschränkt geschäftsfähige Hauptmieter, die seit mindestens zwölf Monaten im Wohnviertel wohnen und regelmäßig ihre mietvertraglichen Pflichten erfüllen. Rund **76 Mieter engagieren sich** derzeit **in den Mieterbeiräten** der STADT UND LAND. (2020: 69; 2019: 51).

Neue Leitlinien. Stärkeres Gewicht.

Im Berichtszeitraum erfolgte die sukzessive **Umsetzung der** im Mai 2018 verabschiedeten **neuen Leitlinien** (Details siehe S. 29). Diese haben auch die **Zusammenarbeit** der STADT UND LAND mit ihren Mieterbeiräten nochmals **verbessert**. Durch die Corona-Pandemie war der persönliche Austausch zwischen Mierrat und den Mieterbeiräten allerdings stark eingeschränkt. Die ersten gemeinsam und erfolgreich abgeschlossenen Projekte zu wichtigen Unternehmensentscheidungen, z. B. die Kooperation bei der Modernisierung und Dachgeschossaufstockung in der John-Locke-Siedlung in Lichtenrade, haben wir in unserem letzten Bericht bereits dargestellt.

Wir unterstützen. Mit Raum, Zeit und Geld.

Die STADT UND LAND unterstützt die Beiräte weiterhin 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 Mierrates in der STADT UND LAND im Jahr 2016 haben wir die **Mieterpartizipation weiter verstetigt**:

- ▶ Im Berichtszeitraum fand die **turnusmäßige Neuwahl vorhandener Mieterbeiräte** nur in der Lichtenrader John-Locke-Siedlung (2021) statt.
- ▶ Die **erstmalige Wahl eines Mieterbeiratsgremiums** erfolgte in den Treptower Wohnquartieren Kosmosviertel (2020), Altglienicke 1 – Sieboldstr. u.w. und Altglienicke 2 - Ehrenfelder Platz u.w. (2021) sowie in den Wohnvierteln Schleipfuhl (2020) und Gelbes Viertel (2021) in Hellersdorf. In Tempelhof wurde in Mariendorf und Neu-Tempelhof (2020) gewählt.

Im Wohnviertel Rudow wurde 2021 zwar eine Wahl durchgeführt, der Mieterbeirat aber nach der Konstituierung wieder aufgelöst. Für 2022 sind hier Neuwahlen angesetzt.

In den Treptower Wohnvierteln Johannisthal-Süd, Oberspree und Adlershof (die Wahlaufufe erfolgten hier bereits 2018 bzw. 2019) wurde leider die in § 5 Nr. 1 der Vereinbarung 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. In den Wohnvierteln Johannisthal-Süd und Adlershof sind ebenfalls für 2022 erneut Wahlen angesetzt.

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.

Vier Fragen.

Vier Antworten von Franziska Giffey.



Franziska Giffey
Regierende Bürgermeisterin

Sie waren Bezirksbürgermeisterin von Berlin-Neukölln und Bundesministerin für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Welche neuen Möglichkeiten zur Förderung sozialer Nachhaltigkeit haben Sie heute als Regierende Bürgermeisterin von Berlin?

„Es ist mir wichtig, dass alle Menschen in unserer Stadt gut und sicher zusammenleben können, dass sie Möglichkeiten zur gesellschaftlichen Teilhabe, zur bestmöglichen beruflichen und persönlichen Entfaltung haben. Berlin hat als Stadt und als Bundesland vielfältige Möglichkeiten, wichtige Fortschritte zu erzielen, etwa bei der Förderung von Bildung, Wissenschaft und Forschung oder unserer innovativen Wirtschaft, aber natürlich auch im Bereich der inneren Sicherheit, bei Stadtentwicklung, Wohnungsbau und dem Schutz für Mieterinnen und Mieter. Als Regierende Bürgermeisterin habe ich die Aufgabe, die gemeinsamen Anstrengungen des Senats zu koordinieren und gezielt voranzutreiben. Für die ganze Stadt, mit Blick auf alle Politikfelder und im engen Dialog mit unserer Stadtgesellschaft.“

Was können die städtischen Wohnungsbaugesellschaften über die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum hinaus tun, um die nachhaltige Entwicklung in den Quartieren und Nachbarschaften zu unterstützen?

„Ich bin immer wieder begeistert von den vielfältigen Angeboten, die es gibt, um Wohnumfelder lebendig zu gestalten: von der Ausrichtung von Nachbarschaftsfesten, über gemeinschaftliche Freiraumgestaltung bis hin zur Einrichtung von Quartiersbüros. Ich denke ebenfalls an die Mieterbeiräte, die als partizipatives Element eine wichtige Rolle dabei spielen, die Perspektiven und Anliegen der Mieter sowie der Nachbarschaft zu formulieren und zu kommunizieren. Mit ihrer Erfahrung und Kreativität können städtische Wohnungsbaugesellschaften gemeinsam mit den Bewohnern weitere Verbesserungen auf den Weg bringen. Zurzeit wird in vielen Bereichen zum Beispiel mit Sharing-Angeboten experimentiert, um Ressourcen besser zu nutzen und für viele zugänglich zu machen. Beim Thema Nachhaltigkeit sind Hilfestellungen zu Kostenreduzierung und den Einflüssen der Verbräuche auf die Nebenkosten nützlich. Bei Neubau und Bestandssanierung müssen Nachhaltigkeit und Klimaschutz und die soziale Verträglichkeit miteinander in Einklang gebracht werden.“

Klimaschutz kostet Geld und gleichzeitig sollen die Mieten für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar bleiben. Wie ist dieser Spagat zu leisten?

„Ein wichtiger Schlüssel dafür ist der Dialog. Deshalb sprechen wir genau über solche Zielkonflikte auch in unserem Bündnis für Wohnungsneubau und bezahlbares Wohnen und suchen gemeinsam nach Lösungen für Berlin. Hier wird auch thematisiert, dass die Schaffung von bezahlbarem und energieeffizientem Wohnraum noch schwieriger wird. Das liegt auch an gravierenden Preissteigerungen für Baustoffe und Bauleistungen, dem Anstieg der Finanzierungszinsen, absehbar großen Steigerungen von Energie- und Nebenkosten sowie dem Fachkräftemangel. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine führt dazu, dass sich diese Herausforderungen zum Teil noch verstärken. Es ist aber auch klar, dass es Ziel des Berliner Senats ist, die Hauptstadt klimaneutral und ressourcenschonend zu entwickeln, und damit die Ziele des Pariser Klimaschutzabkommens zu erreichen. Das heißt: Hier müssen sowohl das Land, u. a. durch langfristig angelegte Förderkonzepte, als auch die Eigentümer einen gemeinsamen Beitrag leisten. Wir werden also investieren, damit wir mit Blick auf den Klimaschutz sozialverträgliche Modernisierungsziele erreichen.“

Durch den Krieg in der Ukraine erleben wir einen neuen Zustrom an Menschen auf der Flucht. Welche Folgen hat das vor allem für den Berliner Wohnungs- und Arbeitsmarkt? Wie schätzen Sie die langfristige Entwicklung ein und wie geht die Stadt damit um?

„Wir werden alles dafür tun, dass Berlin eine Stadt der offenen Herzen und Arme bleibt und Menschen in Not hilft. Die genaue Entwicklung lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen. Der Senat wird weiter mit aller Kraft dafür arbeiten, die Bedingungen für ein gutes Ankommen und für Integration vom ersten Tag an zu schaffen. Auf dem Berliner Arbeitsmarkt sind die Bedingungen durch den anhaltenden Fachkräftebedarf momentan gut. Wichtig für die nächsten Monate ist es, ausreichend Wohnraum und die notwendige soziale Infrastruktur zur Verfügung zu stellen. Gerade auch vor dem Hintergrund der aktuellen Krise zeigt sich einmal mehr, dass wir in Berlin die Aufgabe haben, in großem Umfang den Wohnungsneubau voranzubringen und ebenso zeigt sich dabei die wichtige Rolle der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.“

Wir sind da.

Für Hilfsbedürftige.

Die soziale Wohnraumversorgung ist für uns als städtische Wohnungsbaugesellschaft eine Selbstverständlichkeit, bei der es um mehr als das Bereitstellen von Wohnraum geht.

Unterstützung für Senioren. Persönlich und individuell.

Die STADT UND LAND bietet vielfältige Angebote zur spürbaren Unterstützung und Entlastung für unsere Senioren - bereits seit 2007 koordiniert von unserer Seniorenbeauftragten Sabine Wnuk. Vom Reinigungsservice über die Montage von Haltegriffen im Bad bis hin zur Lieferung des Essens. Sie berät unsere Mieter zu altersgerechtem Wohnen oder möglichen Veränderungen des Wohnraums und stellt Kontakte zu Verbänden, Vereinen und sozialen Diensten her. In vielen Fällen sind auch größere Umbauten der Wohnungen 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 trotz aller Bemühungen die Situation eintreten, dass ein Verbleib in der bisherigen Wohnung aus Alters- oder Mobilitätsgründen nicht mehr möglich ist, bietet sich ein Umzug in eine unserer seniorenfreundlichen barrierearmen Wohnanlagen, Senioren-Wohngemeinschaften oder betreuten Wohnanlagen an.

Darüber hinaus haben wir im Berichtszeitraum zwei Demenz-Wohngemeinschaften für jeweils zehn Bewohner in Treptow, Ortsteil Johannisthal, eröffnet.

Die Angebote der STADT UND LAND:

- ▶ 15 seniorenfreundliche Wohnanlagen mit insgesamt 1.587 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: Kaffeenachmittage, Sport und Spiele sowie Beratungen, z. B. durch SOPHIA oder die Pflegestützpunkte. Auch die Vernetzung mit anderen, im Bezirk schon vorhandenen Angeboten, ist sehr attraktiv. Beliebt sind Kleinbustouren und Ausflüge mit der Klub 74-Wandergruppe „Die Unentwegten“. Besonders hilfreich sind ambulante Pflegedienstleistungen, Mittagessenbelieferung und andere Hilfsangebote, die das Leben schöner und leichter machen.

SOPHIA: Soziale Personenbetreuung. Hilfe im Alter.

SOPHIA – ein 2007 gegründetes Gemeinschaftsunternehmen der kommunalen Berliner Wohnungsbaugesellschaften degewo und STADT UND LAND – steht für Soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alltag. Als sozialer Dienstleister bietet SOPHIA mit zahlreichen innovativen Beratungs-, Service- und Betreuungsangeboten individuelle Hilfe für einen sorgenfreien Wohnalltag. Das Engagement der ehrenamtlichen Mitarbeiter und die Nutzung moderner Kommunikationsmittel ermöglicht rund um die Uhr an 365 Tagen im Jahr vielen hilfsbedürftigen Bewohnern ein selbstbestimmtes Wohnen im eigenen Zuhause und trägt so gemeinschaftlich zu lebenswerteren Wohnquartieren bei. Die Mitarbeiter von SOPHIA sind wichtige, manchmal sogar die einzigen Gesprächspartner für die Betroffenen. Sie organisieren Einkaufshilfen, Pflegekräfte oder Handwerker. Den Betreuungsgrad können die Bewohner aus vier Paketen selbst auswählen.

Digitales Serviceangebot der SOPHIA.

Die SOPHIA-Beratungsleistungen können nun auch im Internet gebucht sowie als **Online-Beratung mit und ohne Videofunktion** genutzt werden. Diese niedragschweligen und **ortsunabhängigen Angebote** richten sich primär an Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, Kontaktängsten oder Zeitproblemen, stehen aber auch allen anderen Mietern zur Verfügung. Auch über die Corona-Zeit hinaus. Das aktuelle Online-Angebot umfasst Sozial- und Miet-schuldner-Beratung sowie die Beratung zum SOPHIA-Haus-notrufsystem und zur Wohnraumanpassung. Selbstverständlich sind die Ansprechpartner bei der SOPHIA auch wie gewohnt telefonisch erreichbar.

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

Der 2015 aus einer Mietergemeinschaft entstandene **gemeinnützige Verein** bietet praktische **Unterstützungsangebote für Senioren** im Alltag wie Einkaufshilfe und Arztbegleitung. Er hilft ihnen und ihren Angehörigen dabei, die alltäglichen Dinge leichter zu meistern und berät zu allen Seniorenbelangen. In der kiezoffenen Seniorenbegegnungsstätte bieten die Mitglieder regelmäßige Treffen zum Klönen und Kaffeeklatsch an und organisieren wöchentlich Spielenachmittage, kleine Ausflüge, Seniorengymnastik und gemeinsames Kochen. Gleichzeitig versteht sich der Verein als **Stimme der älteren Menschen**, mit dem Ziel, die Einstellung innerhalb der Gesellschaft gegenüber Senioren zu verbessern.

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 Sterndamm 124/126/134 (mit 94 Miet-einheiten), mit Begegnungsstätte

Darüber hinaus hat das MoRo-Team an sieben Tagen in der Woche zum **Kiezkochen** eingeladen. Die Senioren haben gemeinsam für Menschen aus dem Kiez ein 3-Gänge-Menü zubereitet. Der Ankauf der Kochutensilien wurde durch den **Aktionsfonds des Quartiersmanagements Rollbergsiedlung** gefördert, so dass lediglich eine kleine Aufwandsentschädigung zu zahlen war.

Gemeinsam kreativ. Auch in der Pandemie.



Seniorenwohnhhaus Rollbergstraße:
Hofkonzert der Drei Herren von der Tankstelle und Stelzenläufer mit Showeinlage

Die Corona-Pandemie erschwerte besonders die Lebenssituation älterer Mieter: Ein eingeschränkter Aktionsradius, der Wegfall der gewohnten Routinen und Kontakte, die Reduzierung gewohnter und strukturgebender Angebote (wie z. B. das gemeinsame Essen in den Häusern mit Gemeinschaftsräumen) sorgten zusammen mit dem erhöhten Infektions- und Erkrankungsrisiko gerade bei älteren Menschen für Unsicherheit, Ängste und Einsamkeit.

Auf die stark gestiegene Anzahl der Anfragen für Einkäufe oder das Abholen und Einlösen von Rezepten hat der Verein mit **kreativen Lösungen** reagiert: Der Mittagstisch wurde mobil, Sport gab es auf dem Balkon, das Stück Kuchen zum Kaffee wurde kurzerhand an der Wohnungstür übergeben und ein überraschender Fackelumzug im Hof zu Gassenhauern wie „Davon geht die Welt nicht unter“ und „Im Leben geht alles vorüber“ sorgte für gute Laune und Applaus.

Parallel zu dem steigenden Aufgabenumfang reduzierte sich die Anzahl der Mitarbeiter durch Krankheit und sogenannte Risikofälle. Um die **Sicherheit der Senioren** zu gewährleisten, setzte MoRo nicht auf externe Hilfe, sondern auf die verbliebenen Kapazitäten, welche wiederum ihrer Arbeit zuliebe auf Außenkontakte verzichteten.

Die STADT UND LAND bedankte sich Ende Mai 2020 beim MoRo Seniorenwohnanlagen e. V. für dessen **unermüdlige und wichtige Arbeit** mit **Hofkonzerten**, bei denen zur Einhaltung der Hygiene- und Abstandsregelungen Stelzenläufer den Mietern Maibowle auf ihren Balkonen servierten. Engagiert wurden für die Konzerte Kleinkünstler, die vom coronabedingten Veranstaltungsverbot besonders betroffen waren.

Wir sind da.

Für Hilfsbedürftige.

Menschen fliehen aus ihrer Heimat. Und werden unsere Nachbarn.

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 Wohnungsgesellschaften, 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 dieser Wohnungen 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.

Die 78 Wohnungen unseres 2019 eröffneten Neubaus in der Späthstraße, Ecke Chris-Gueffroy-Allee sind für mindestens drei Jahre mit zweimal dreijähriger Verlängerungsoption an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten vermietet. In der Nachnutzung stehen diese Wohnungen dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung und schaffen Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen, z. B. Studenten oder einkommensschwache Familien.

Soziales Engagement für mehr Wohnqualität und nachbarschaftliches Miteinander.

Wir pflegen eine offene und verlässliche Zusammenarbeit mit den Trägern, die in unseren Kiezen aktiv sind. Meist stellen wir geeignete Räumlichkeiten zu geringen oder symbolischen Mieten für gemeinnützige und sozial engagierte Zwecke zur Verfügung.

Gemeinsam engagieren wir uns beim Quartiersmanagement, helfen beim Aufbau sozialer Netzwerke oder unterstützen durch Spenden und Sponsorings, um das Leben in den Kiezen auf Dauer zu erleichtern und zu verbessern.

Die STADT UND LAND unterstützt verschiedene Aktivitäten von Schulen, Kindertagesstätten, Vereinen, Institutionen, Initiativen und Projekten, u. a. aus folgenden Bereichen:

- ▶ 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

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

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

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.

Sonstige

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

Zuschuss für Umbauten: Selbstbestimmt im gewohnten Zuhause.

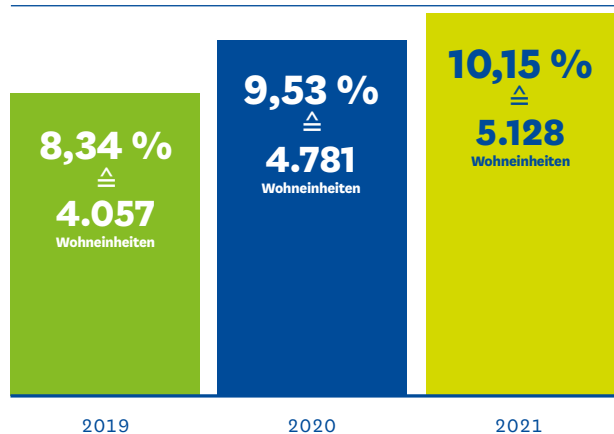
Gemeinsam mit der AOK Nordost haben wir auch in den letzten beiden Jahren Mieter unterstützt, deren Wohnungen barrierefrei umgebaut werden müssen. Der große Vorteil: Auch mit der körperlichen Einschränkung oder Pflegebedürftigkeit **bleibt die Wohnung das vertraute Zuhause**. Bei Umbauten mit Zuschüssen der AOK Nordost entstehen in der Regel keine Rückbauverpflichtungen. Die **Anzahl der barrierearmen und barrierefreien Wohnungen** wird dadurch auf Dauer **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 Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) die weitere Umsetzung beratend begleiten.

Anteil barrierefreie Wohnungen

GdW [BM 10]



Ricam Hospiz Stiftung.

Die Stiftung betreibt **zwei stationäre Hospize in Neukölln und Rudow**, wo unheilbar kranke Menschen mit starken Beschwerden medizinische und pflegerische Sicherheit in häuslicher Atmosphäre finden. In seinem teilstationären Bereich hält das Zentrum auch acht Plätze für Tagesgäste bereit und unterstützt mit seinem palliativen Hilfsdienst d.E.L.P.H.i.N. auch den Wunsch vieler Menschen in der letzten Phase ihres Lebens zu Hause bleiben. Auch hier unterstützt die STADT UND LAND.

Lückenschluss zwischen „nicht berechtigt“ und „unbezahlbar“: der WBS80+.

Die STADT UND LAND vermietet seit 2020 auch **Neubauwohnungen an Inhaber des Wohnberechtigungsscheins (WBS) 80+**. Diese Mietwohnungen mit WBS-Pflicht werden mit öffentlichen Mitteln gefördert und sind dadurch günstiger als vergleichbare Wohnungen. WBS 80+ bedeutet, dass das jährliche Haushaltsnettoeinkommen die bundesdeutsche Einkommensgrenze für einen WBS um bis zu 80 % überschreiten darf. Für einen Einpersonenhaushalt gilt demnach in Berlin für einen WBS 80+ die Einkommensgrenze von 21.600 Euro, für einen Zweipersonenhaushalt sind es 32.400 Euro.

Mit diesem Angebot schließen wir für die Einkommensgruppe 80+ die Lücke zwischen günstigen, geförderten Wohnungen und den freifinanzierten Angeboten. So können wir in unseren Wohnanlagen und Kiezen für eine bunte und **stabile soziale Mischung** sorgen.

Die STADT UND LAND hält rund **170 Wohnungen** im Segment WBS 80+ bereit. Darunter zum Beispiel 56 Wohnungen zum Erstbezug in der Wohnanlage an der Albert-Kuntz-Straße, die derzeit bereits alle vermietet sind.

Bei Wohnungen dieser neuen Fördervariante liegen die Einstiegsmieten ab 8,00 Euro pro Quadratmeter nettokalt.

Wir sind da.

Für Hilfsbedürftige.

Frank Zander-Foodtruck auf Tour.

Das von Entertainer Frank Zander organisierte traditionelle Weihnachtessen für mehrere Tausend Obdachlose in einem Berliner Hotel musste im Berichtszeitraum leider pandemiebedingt ausfallen.

Stattdessen hat der Caritas-Foodtruck in beiden Jahren regelmäßig warme Mahlzeiten an obdachlose und bedürftige Menschen verteilt.

Wir haben 2020 und 2021 jeweils eine Spende zur Unterstützung des Foodtrucks ausgereicht.

Vermietung an soziale Träger.

Die STADT UND LAND stellt geeignete Räumlichkeiten zu geringen oder symbolischen Mieten für gemeinnützige und sozial engagierte Zwecke zur Verfügung, wirkt aktiv im Quartiersmanagement und beim Aufbau von sozialen Netzwerken mit und unterstützt durch Spenden und Sponsorings verschiedene Aktivitäten von Schulen, Kindertagesstätten, Vereinen, Initiativen und Projekten. Mit diesem sozialen Engagement fördern wir die Wohnqualität und das nachbarschaftliche Miteinander in den Quartieren.



Auch optisch ein echtes „Haus der Zukunft“



Besser Wohnen im Alter.

Im Interesse ihrer Mieter hat die STADT UND LAND einen zunächst dreijährigen Kooperationsvertrag mit dem Smart Living & Health Care Center im Haus der Zukunft am Unfallkrankenhaus Berlin in Marzahn-Hellersdorf geschlossen. Das Haus der Zukunft ist Deutschlands modernstes Beratungs- und Informationszentrum für Pflege und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden.

Herzstück des Hauses ist die innovativ ausgestattete Musterwohnung. Vom höhenverstellbaren Waschbecken bis zu innovativen Aufstehbetten: Betroffene, Angehörige sowie beruflich Involvierte und sonstige Interessierte können sich individuell beraten lassen und die technischen Hilfsmittel zur Erleichterung des Alltags ausprobieren.

Das Notfallsimulationszentrum des Unfallkrankenhauses sowie ein gemeinsamer Pflege- und Beratungstützpunkt der AOK und des Landes Berlin befinden sich nebenan, so dass geklärt werden kann, welche Bestandteile aus der Musterwohnung von der Pflegeversicherung bezahlt werden. Ebenso bietet das Smart Living & Health Center auf seiner Website einen 3D-Rundgang der Musterwohnung inklusive aller Produkte an.

Weiterhin informiert wie gewohnt auch unsere Seniorenbeauftragte unsere Mieter sowie deren Angehörige zu möglichen Wohnraumanpassungen und über entsprechende Zuschüsse der Pflegekassen. Außerdem vermittelt sie Dienstleistungen wie Reinigungs-Service oder Mittagstisch und Serviceleistungen von Vereinen, sozialen Diensten oder den 24-Stunden-Service der SOPHIA GmbH.

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 Stadteitarbeit 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.

Bei Sponsorings und Spenden konzentrieren wir uns weiterhin auf die für unsere Quartiere wesentlichen drei großen Förderbereiche:

- 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.

Im Berichtsjahr 2020 haben wir eine **Neubewertung der Leitlinien** vorgenommen und insbesondere den Bearbeitungsprozess und die Entscheidungskompetenzen optimiert. Die Mittelbewilligung erfolgt dabei gemäß den Unternehmensrichtlinien nach dem **Vier-Augen-Prinzip** und orientiert sich – neben der Zugehörigkeit zu o.g. Förderbereichen – nun an **sieben Prüfkriterien** (bisher neun), anhand derer jede Anfrage bewertet und gewichtet wird. Um den Bewertungsbogen für Außenstehende (Prüfer u. a.) übersichtlicher zu gestalten, wurden einzelne Kriterien zusammengefasst und priorisiert, um die Entscheidungsfindung noch transparenter zu gestalten.

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 zugutekommen.

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.

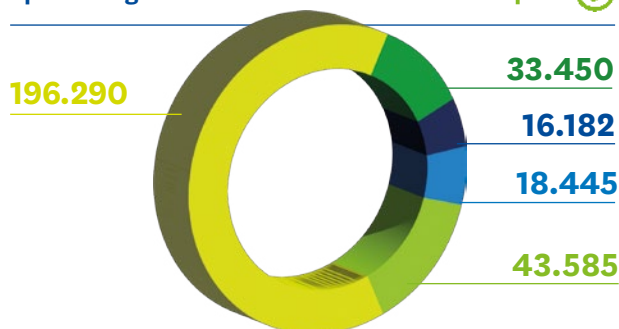
Die Einhaltung der Leitlinien für Spenden, Sponsorings sowie Mitgliedschaften wird in regelmäßigen Abständen **durch die Interne Revision geprüft**. Zuletzt wurde im Sommer 2019 der Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 30.06.2019 ohne Beanstandungen testiert.

Wir sind da.

Für Hilfsbedürftige.

Sponsorings 2021 in €

Gepüft ✓



	2020	2019
Sport	190.664	150.477
Bildung	17.500	61.775
Integration/Soziales/Nachbarschaft	37.265	47.950
Übergreifend	13.920	55.912
Kultur	31.880	23.165

Spenden 2021 in €

Gepüft ✓



	2020	2019
Sport	2.500	7.000
Bildung	30.300	14.650
Integration/Soziales/Nachbarschaft	20.450	18.400
Sonstiges	--	2.900
Kultur	1.750	--

Sponsorings und Spenden: Unser Engagement in Zahlen.

Das jährliche Budget für Sponsorings liegt im langjährigen Mittel aktuell bei rund 340.000 Euro und rund 50.000 Euro für Spenden. Das Gesamtbudget für Spenden und Sponsorings beträgt damit in den vergangenen Jahren konstant zwischen 0,11% und 0,13% der jährlichen Umsatzerlöse. Es ist Bestandteil des Gesamtbudgets der Stabsstelle Unternehmenskommunikation.

2020 bzw. 2021 belief sich das Sponsoring der STADT UND LAND auf 291.230 Euro bzw. 307.950 Euro (2019: 339.280 Euro). In beiden Jahren entfielen davon etwa 65% auf Sportsponsoring. 2020 hatten Aktivitäten in den Bereichen Bildung sowie Integration, Soziales und Nachbarschaft einen Anteil von ca. 19% (2021: Bildung 11%). Ca. 11% wurde für Kultursponsoring aufgewendet (2021: 14%). In diesem Budget sind keine Mietnächlässe für die Unterstüt-

zung sozialer Projekte und Einrichtungen berücksichtigt. Diese bilden sich im Bestandsmanagement ab und beliefen sich über unseren gesamten Bestand im Jahr 2020 auf ca. 483.000 Euro und im Jahr 2021 auf knapp 500.000 Euro (2019: ca. 585.000 Euro).

Im Berichtszeitraum hat die STADT UND LAND insgesamt 55.000 Euro (2020) bzw. 131.200 Euro (2021) gespendet (2019: 42.950 Euro). Den größten Anteil am Spendenbudget hatten im Jahr 2020 dabei mit 90% die Aktivitäten in den Bereichen Bildung und Integration/Soziales/Nachbarschaft – jeweils etwa zu gleichen Teilen. Im Jahr 2021 lag ein besonderer und einmaliger Schwerpunkt auf der gemeinsamen Aktion #hierspieltdiemusik (siehe Seite 97). Weitere Schwerpunkte bildeten auch Aktivitäten im Bereich Nachbarschaft/Soziales/Integration.

- Anzahl der Spenden/Sponsorings im Geschäftsjahr 2020: 44/27 bzw. 2021: 21/32 (2019: 41/35)
- In 36 Fällen (82%) bewegten sich die Spenden um Summen bis 1.000 Euro (2020). Abgesehen von der #hierspieltdiemusik-Großspende lagen 2021 in 20 von 21 Fällen (95%) die Spendenbeträge bei bis zu 2.500 Euro. Dies zeigt, dass wir erneut insbesondere die vielfältigen kleineren Initiativen und Projekte in den Stadtquartieren fördern, in denen es auch Bestände gibt. In beiden Jahren der Corona-Pandemie war dies eine große Unterstützung für viele Initiativen und Projekte, die dadurch ihre Angebote aufrechterhalten bzw. erweitern konnten.
- Zwischen ca. 67% (2020) und ca. 75% (2021) der Sponsoringaktivitäten lagen im Bereich bis zu

10.000 Euro. Der Rest verteilte sich jeweils auf höhere Betragskategorien.

- Der Schwerpunkt der Spendenaktivitäten lag 2020 im Bezirk Neukölln. Hier gab es u. a. eine größere Spende zur Unterstützung der mobilen Essensausgabe während der Corona-Pandemie für die Bewohner der Seniorenhäuser des MoRo Seniorenwohnanlagen e. V.
- Schwerpunkte beim Sponsoring in beiden Berichtsjahren: Treptow-Köpenick und Neukölln sowie bezirksübergreifende Aktivitäten mit hohem Aufmerksamkeitswert für die STADT UND LAND. Im Jahr 2020 wurden z. B. die Angebote des AspE e. V. im Kindertreff „Waschküche“ gefördert. Der Paralympics-Teilnehmer im Kanusport, Tom Kierey, wurde 2021 ebenso unterstützt wie die Kooperation mit dem Smart Living & Health Center e. V. zur Förderung des altersgerechten Wohnens.

Wir sind da.

Für Natur und Umwelt.



Wiederbelebung eines Naturidylls.

Anfang des Jahres 2021 wurden – als Ausgleichsmaßnahmen für die Errichtung des Stadtquartiers auf den Buckower Feldern – von der STADT UND LAND **garten- und landschaftsbauliche Maßnahmen** am und **im Naturdenkmal Lolopfuhl in Rudow** durchgeführt. Eng begleitet vom Umwelt- und Naturschutzamt Neukölln.

Der Lolopfuhl, ein in der Eiszeit entstandenes Gewässer, liegt heute in einem landwirtschaftlich genutzten Umfeld. Er stellt als einer der letzten Feldpfuhle im Bezirk ein besonders **wertvolles Biotop** dar, ein wichtiger Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten. Da das Feuchtbiotop zum Austrocknen neigt, wurde eine Tonschicht eingezogen. Eine Brunnenpumpe befüllt den Pfuhl bei anhaltender Trockenheit mittels einer Photovoltaikanlage automatisch mit Wasser.

Stadtnatur-Ranger: Berliner Modellprojekt gestartet.

Im Rahmen eines Modellprojektes sind in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg, Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf zwölf Stadtnatur-Ranger im Einsatz. Insgesamt werden in der Projektlaufzeit rund 25 Ranger zum Einsatz kommen.

Zu ihren Aufgaben gehören der **Schutz und die Pflege ökologisch bedeutsamer Flächen** sowohl in der Innenstadt als auch am Stadtrand sowie Umwelt- und Gebietsbeobachtungen, das **Artenmonitoring** und die **Natur- und Umweltbildung**. Als Ansprechpartner vor Ort sollen sie Bürger für die Bedeutung des Natur- und Artenschutzes sensibilisieren und damit einen wichtigen **Beitrag zur „Berliner Strategie zur Biologischen Vielfalt“** leisten.

In der Naturschutzstation Marienfelde, geleitet von Natur-Ranger Björn Lindner und seinem Team, gibt es bereits seit 13 Jahren einen Natur-Ranger. Die STADT UND LAND unterstützt den Ranger und seine Projekte unter anderem beim Projekt „WIR TUN WAS“.

Wir sind da.

Für Natur und Umwelt.



Steinhaufen am Rand bieten Amphibien Schutz, bis ein ausreichender Uferbewuchs erfolgt ist.

Schwere Zeiten für Bäume.

Die seit Jahren anhaltende Trockenheit lässt auch den Baumbestand der STADT UND LAND leiden, da der Grundwasserspiegel immer weiter absinkt. Durch den momentan schlechten Zustand der Bäume haben Schädlinge wie Borkenkäfer, Schwammspinner oder Pilze leichtes Spiel. Das **Baumkataster** des Unternehmens weist aktuell **14.634 Bäume** aus, der Baumbestand ist arten- und sortenreich. Rund 150 verschiedene Spezies führt es auf. Neben den fünf meistvertretenen Arten Ahorn, Linde, Birke, Kastanie und Platane gibt es eine ganze Reihe von Exoten. Das sind unter anderem Mammutbäume, Blauglockenbäume, Tulpenbäume oder Maulbeerbäume. Kirsch- und Pflaumenbäume zählen ebenfalls dazu.

Um Gefahren abzuwenden, ist die STADT UND LAND im Zuge der Verkehrssicherung verpflichtet, abgestorbene Bäume mit der erforderlichen Genehmigung zu fällen. Im Rahmen der Möglichkeiten oder Auflage durch das Amt und bei entsprechendem Platz werden Bäume nachgepflanzt.

Über **1,64 Mio. m²** (ca. die Größe von 230 Fußballfeldern) unserer insgesamt 2,86 Mio. m² Außenanlagen sind **Vegetationsflächen**. Hier haben wir während langer Hitzeperioden in den beiden vergangenen Sommern **auf die Bewässerung verzichtet**. Die Rasen- und Wiesenflächen erholen sich bei einsetzendem Regen schnell wieder. Deshalb bewässern wir grundsätzlich nur alle Jungbäume einige Jahre lang. Später sollen sich die Bäume allein versorgen. So senken wir den Wasserverbrauch und **ersparen unseren Mietern** auch hier **immense Betriebskosten**.



Der durch die STADT UND LAND sanierte Weg – in der Baumgruppe im Hintergrund liegt der Lolopfuhl.

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 angekündigten neuen **Insektenweiden** sind im Berichtszeitraum in Altglienicke angelegt worden und finden großen Zuspruch aus der Mieterschaft. Auf diesen positiven Erfahrungen basierend, wird dieses Konzept nun nach und nach auf geeigneten Flächen in anderen Objekten umgesetzt.

DNK [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen] [18 Gemeinwesen]
[20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

Wir sind da.

Für unsere Mieter.



Mit vier Servicebüros der STADT UND LAND und drei Servicecentern der WOBEGE 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.

In unseren Servicebüros und Servicecentern bieten wir unseren Mietern ein weitreichendes Spektrum an Informationen und gezielten Beratungsleistungen: vom Ratgeber „Richtig heizen und lüften“ bis hin zur Unterstützung bei Anträgen zu Wohnberechtigungsschein oder Wohngeld. Auch während der Corona-Pandemie konnten alle Mieter ihre administrativen Fragen dort unter Beachtung der aktuellen Einschränkungen schnell und direkt klären. Individuelle Mieteranliegen, die mehr Zeit und Ruhe erforderten, wurden in Einzelterminen mit den zuständigen Mitarbeitern besprochen – auch außerhalb der Öffnungszeiten. Wie uns die 196 Mitarbeiter im Hauswantservice der STADT UND LAND FACILITY immer wieder bestätigen, **kommt dieses Engagement in unseren Kiezen sehr gut an**. Deshalb werden wir diesen Service unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Corona-Zeit im nächsten Berichtszeitraum weiter optimieren (vgl. „Fazit und Ausblick“, Seite 101).

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. Die Grenzen für das Haushaltsnettoeinkommen und die Wohnungsgröße entsprechen denen des sozialen Wohnungsbaus (Wohnberechtigungsschein).

Kappung und freiwillige Mietverzichte: Bewilligte Härtefallanträge.

Bei einer Überschreitung der Mietbelastungsquote ohne vorangegangene Mieterhöhung (nach § 4.4 KoopV Mieten) wurden zum **Erhalt des Wohnraums** insgesamt 22 (2020) bzw. 23 (2021) Härtefallanträge gestellt. Davon wurde nur jeweils ein Antrag abgelehnt, so dass wir in beiden Jahren **in über 95 % der Fälle die Miete entscheidend gesenkt** haben (2019: 16 von 20 Anträgen = 80 %). Härtefallanträge bei Mieterhöhungen nach § 558 bzw. 559 BGB oder im sozialen Wohnungsbau wurden in beiden Berichtsjahren nicht gestellt, da wir bis auf wenige Ausnahmen in der Corona-Zeit auf Mieterhöhungen verzichtet haben. **Zwangsräumungen** versuchen wir möglichst zu **vermeiden**, indem wir betroffenen Mieterinnen und Mietern neben einer Beratung zum Schuldenabbau auch Ersatzwohnräume anbieten.

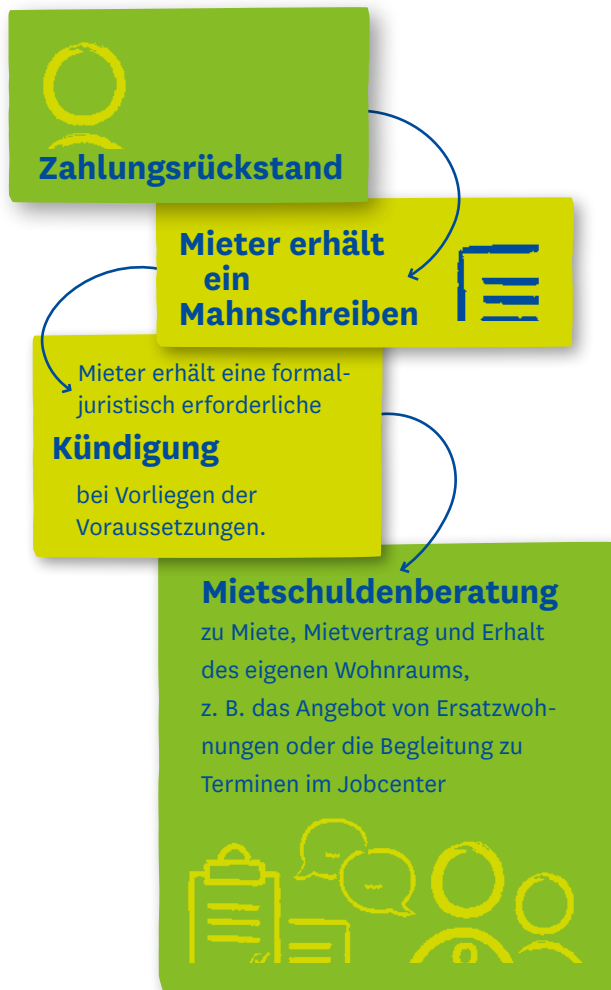
Über die Härtefallregelungen hinaus hat die STADT UND LAND in beiden Berichtsjahren Mietnachlässe im sozialen Wohnungsbau in Höhe von fast 7,9 Mio. Euro gewährt (2019: 7,6 Mio.).

Wir sind da.

Für unsere Mieter.

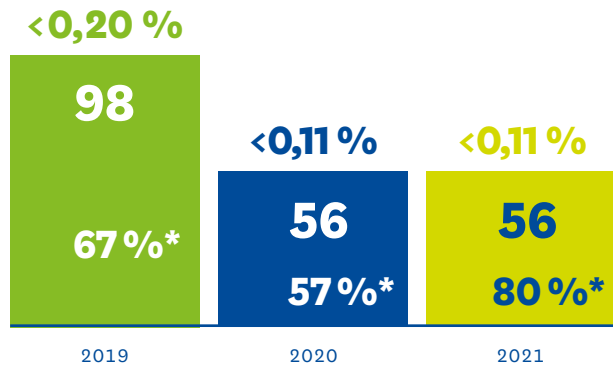
Positive Entwicklung. Dank Mietschuldenberatung.

„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:



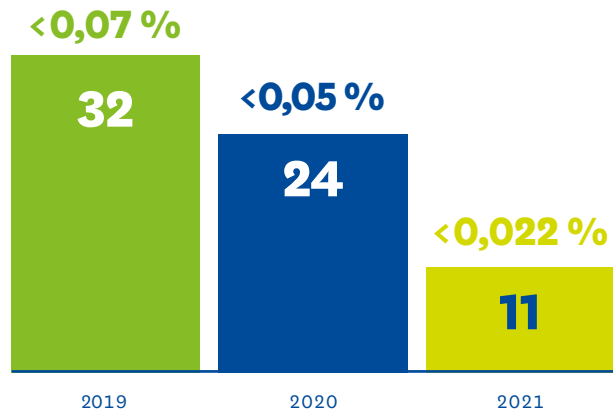
Unser Forderungsmanagement beinhaltet auch eine Kündigung. Aber nur dann, wenn die Konsequenzen klar werden, wirkt unsere Mietschuldenberatung besonders effektiv und es kann Unterstützung des Mieters durch Dritte, wie z. B. dem Jobcenter, eingeholt werden.

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

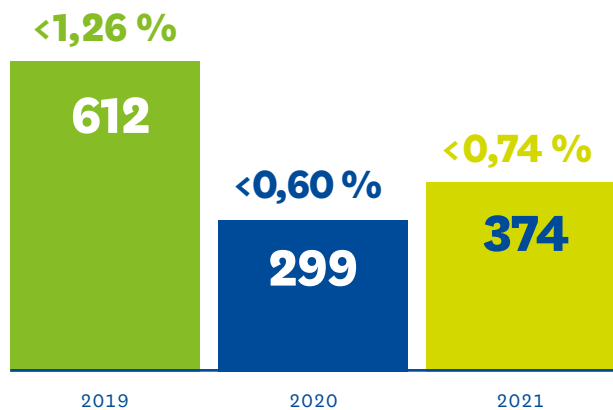


* bereits unbewohnt

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



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



Von den insgesamt 374 Kündigungen im Jahr 2021 (2020: 299, 2019: 612) führten – nicht zuletzt aufgrund der Mietschuldenberatungen – nur noch 2,9 % (2020: 8,0 %, 2019: 5,2 %) zur tatsächlichen Durchsetzung von Zwangsräumungen noch bewohnter Wohnungen. Im Vorfeld konnten Kündigungen in 23,8 % der Fälle (2020: 22,7 %, 2019: 28,5) durch Vereinbarungen abgewendet werden.

BerlinFairsprechen



Die Corona-Pandemie und ihre Folgen betreffen jede und jeden. Ein **sicheres Zuhause** war nie so wichtig wie in diesen Tagen. Als städtische Wohnungsbau-Gesellschaften waren und sind wir uns unserer Verantwortung in dieser Situation bewusst und haben uns gemeinsam auf ein **umfassendes Maßnahmenpaket** verständigt:

unser BerlinFairsprechen.

Damit helfen wir unseren Mietern, so sicher und sorgenfrei wie möglich durch die Pandemie zu kommen.

Fairsprechen: Damit die Miete keine weitere Sorge wird.

- ▶ Während der Pandemie verzichten wir auf Mieterhöhungen
- ▶ Bei Mietzahlungsschwierigkeiten werden die Nettokaltmieten gestundet, Ratenzahlungsvereinbarungen abgeschlossen und selbstverständlich auf Verzugszinsen verzichtet. Bei sozialen Härten finden wir im Sinne unserer Mieter kulante Lösungen.
- ▶ Auch Betriebskosten-Nachzahlungen für das Jahr 2019 konnten bei Bedarf gestundet werden.

Fairsprechen: Damit niemand zurückbleibt.

- ▶ Bei Prüfungen, ob Mietschulden Folge der Pandemie sind, gehen wir im Sinne unserer Mieter schnell, unbürokratisch und kulant vor.
- ▶ Während der Pandemie verzichten wir auf Räumungen bewohnter Wohnungen.
- ▶ Wir stehen auch in Zeiten der Krise zu unseren vielen etablierten Partnerschaften mit sozialen Organisationen, die jetzt mehr denn je in den Kiezen gebraucht werden. Mit Spenden und durch Sponsoring unterstützen wir ihre Arbeit.
- ▶ Bei Bedarf unterstützen wir Schulen und Bildungsverbände in unseren Bestandsschwerpunkten mit Hard- und Software.

Fairsprechen: Damit alle gut informiert bleiben.

- ▶ Wir bauen den Online-Service für Mieter stetig weiter aus. Damit sollen alle Anliegen rund ums Wohnen so schnell wie möglich geklärt werden. Diese Digitalisierungsoffensive ermöglicht auch über die Pandemie hinaus noch mehr und noch bessere Kommunikation.
- ▶ Wir klären Mieter umfassend über ihre erweiterten Rechte auf, unterrichten sie zu ihren Informations- und Beratungsmöglichkeiten und unterstützen bei Hilfen in den Nachbarschaften.
- ▶ Durch die Sozialdienste beraten wir passgenau, wie Mietschulden vermieden werden können, und helfen konkret beim Beantragen von staatlichen Leistungen.

Fairsprechen: Damit Berlins Wirtschaft in Gang bleibt.

- ▶ Wir setzen alle Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen fort, die ohne Zugang zu bewohnten Wohnungen möglich sind. So können wir weiter bauen und modernisieren und trotz Krise mehr Wohnungen für Berlin zur Verfügung stellen.
- ▶ Von jedem Euro, den wir ausgeben, bleiben 84 Cent in Berlin-Brandenburg, 75 Cent davon sogar direkt in Berlin. Mit unseren Investitionen bauen wir deshalb nicht nur weiter für die Entspannung des Wohnungsmarkts und den Klimaschutz, sondern unterstützen auch die zahlreichen Bau- und Handwerksbetriebe in unserer Region sowie unsere vielen Dienstleister. Auf diese Weise sichern wir viele Arbeitsplätze.
- ▶ Wir verzichten auf Kurzarbeit.

Wir sind da.

Für unsere Mieter.

Coronabedingte Mietstundungen.

Seit März 2020 ist die Berichterstattung zu den Auswirkungen der coronabedingten Mietstundungen ein fester Bestandteil des konzerninternen Monatsberichts. Extern berichtet das Controlling die coronabedingten Mietstundungen und deren wirtschaftliche Auswirkungen an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie an die Senatsverwaltung für Finanzen. Auch Mietverzichte im Zusammenhang mit der Pandemie werden von den Senatsverwaltungen abgefragt. Solche Ertragsverluste gab es im Konzern der STADT UND LAND im Jahr 2020 nicht. Zwischen März 2020 und dem 31. Dezember 2020 wurden insgesamt **425 Anträge auf Mietstundungen** gestellt, davon wurden **59 genehmigt**. Die monatliche Grundmiete, die den 59 wirksam vereinbarten Stundungen gegenübersteht, liegt bei knapp 70.000 Euro. Die Mietstundungsanträge werden für unterschiedlich viele Monate beantragt bzw. gewährt.

Im Vergleich zur Gesamtsumme der bestehenden Mietverträge im Konzern kann die **Anzahl der Anträge** als **äußerst gering** eingeschätzt werden.

Nutzungsart	Anträge	Grundmiete [€/Monat]	Stundungen	Miete gestundet [€/Monat]
Wohnungen	279	114.423	22	10.268
Gewerbe	141	174.789	36	59.583
Sonstige	5	187	1	30
Gesamt	425	289.399	59	69.881

Corona-Härtefallregelungen

	2020	2021
coronabedingte Anträge auf Stundung der Miete (Anzahl gestellt/genehmigt)	425/59	444/90
offene Posten im Zusammenhang mit den coronabedingten Stundungsanträgen (Euro)	500.000	240.000
genehmigte Anträge (Euro)	300.000	92.500
coronabedingte Einnahmeverluste durch unterlassene Mieterhöhungen (Euro)	615.000	3.250.000

Soziale Vor-Ort-Sprechstunde im Kosmosviertel.



Zum Jahresende 2020 bezog in Treptow-Köpenick das **Kontaktbüro** für Mieter im Kosmosviertel (KoMiKo) die neuen Räumlichkeiten in der Ortolfstraße 200. Die Leiterin vor Ort, Eva Baums, ist vor allem eine Ansprechpartnerin für **soziale Belange der Anwohner** sowie für **Beratungen** rund um die Themen **ALG2 und Mietschulden**. KoMiKo arbeitet dabei eng mit anderen sozialen und gemeinnützigen Trägern, wie etwa dem Kiezklub, dem Quartiersmanagement, dem neu gewählten Mieterbeirat, dem Servicebüro und der Seniorenbeauftragten zusammen. Aufgrund der Altersstruktur im Kosmosviertel ist die Arbeit für und mit **Senioren** ein wichtiger Schwerpunkt. So bietet die Trägerin von KoMiKo, die SOPHIA Berlin GmbH, nicht nur ein **durchdachtes Betreuungskonzept** (z. B. mit Hausnotruf für ältere und hilfebedürftige Menschen, die weiter in ihrer vertrauten Wohnung bleiben wollen), sondern auch viele Beratungsangebote für alle Mieter. Beispielsweise eine Sozial- und Mietschuldnerberatung oder eine Beratung zur Wohnraumanpassung. Mit Servicewohnen und der Betreuung von Nachbarschaftstreffs werden „Orte der Begegnung“ für Bürger geschaffen. Ebenfalls angesiedelt im KoMiKo ist das **Projekt „Gemeinsam älter werden im Kosmosviertel“** unter Leitung von Heike Gede. Im Vordergrund stehen die Förderung des Engagements und die Stärkung der Selbstwirksamkeit älterer Menschen, sich für ihre Belange einzusetzen. Ziel ist es, den Zusammenhalt zu fördern und nachhaltig gut **funktionierende, nachbarschaftliche Strukturen** zu **entwickeln**, um sozialer Isolation und Einsamkeit vorzubeugen. Gefördert wird das Projekt durch das Amt für Soziales für den Zeitraum vom 01.09.2020 bis 31.12.2022 aus Mitteln des Landes Berlin und des Bundes im Programm Soziale Stadt/Quartiersmanagement Kosmosviertel.

Klub 74 Nachbarschaftszentrum Hellersdorf e. V.: Kultur für ALLE – Mach mit.



Nachbarn sind für Nachbarn da. Im Klub 74 in Hellersdorf treffen sich Kinder, Jugendliche, Eltern, Ratsuchende, Alleinstehende und Senioren, um großartige Freizeitangebote für Groß und Klein zu schaffen und zu nutzen. Die STADT UND LAND unterstützt den Klub74, zum Beispiel bei dem Projekt „Kultur für ALLE – Mach mit“ in drei Nachbarschaftshäusern in Hellersdorf.

Im Rahmen des Projekts konnten wir z. B. zu einer **Verbesserung der Teilhabechancen** für Menschen in der Nachbarschaft sorgen oder in allen drei Einrichtungen **Open-Air-Kulturveranstaltungen unterstützen**. Auch die musikalische Früherziehung für Kinder bis 6 Jahre, die Wanderausstellung „Kinder mit Fluchterfahrung“ und die technische Ausstattung des Projekts „TanzZeit“ für Senioren und Menschen mit Einschränkungen konnten so realisiert werden.

WerkStadt Kulturverein Berlin e. V. – Freiluftkino Körnerpark.

Das Freiluftkino im Neuköllner Körnerpark konnten wir 2020 noch unterstützen – im letzten Jahr musste das Projekt coronabedingt ausfallen.

Bezirksamt Neukölln: „Schön wie wir – für ein lebenswertes Neukölln“.



Aus der **2016** von der damaligen Bezirksbürgermeisterin Franziska Giffey **initiierten Kampagne** „Schön wie wir“ wurde mittlerweile eine Bewegung, in der Nachbarschaftsinitiativen, Quartiersmanagements, Vereine und Unternehmen gemeinsam den Kiez sauberer, lebenswerter und nachhaltiger machen.

Gefragt sind Mehrweg statt Einweg, begrünte Flächen und Blumen statt Müll, sichere Spielplätze und verantwortungsvolle Hundebesitzer, die für kotfreie Straßen sorgen.

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**.

„Schön wie wir“ stellt Lastenfahrräder (auch elektrisch) oder organisiert z. B. Sperrmüll- und Tauschmärkte, Kiezbegehungen, Pflanzaktionen und Spielplatz-Paten. Spezielle **Umweltpeers** der Initiative informieren und beraten mehrsprachig zur Müllvermeidung und Verringerung sowie zur richtigen Trennung und Entsorgung. Sie bieten auch Workshops für Familien und Gruppen und machen Hausbesuche für Einzelberatungen.

Direkt aktiv werden kann jeder Einzelne mit der mobilen App „Ordnungsamt-Online“, mit der alle Bürger z. B. wilde Müllablagerungen auch anonym melden können.

Bereits 2019 fand im Rollbergviertel das erste „Müllfreie Kiezfest“ statt. Auch im Berichtszeitraum haben wir uns im Rahmen des Sponsoringvertrags an den Aktionen des Bezirksamtes beteiligt. Pandemiebedingt fanden jedoch weder der Kiezputz noch das Umwelt- und Nachhaltigkeitsfest statt, das wir als STADT UND LAND hätten unterstützen können.

Wir sind da.

Für unsere Jüngsten.

Aki e.V.: Rollberger Superschüler/in.



Seit einigen Jahren unterstützt die STADT UND LAND die Ehrung der „Rollberger Superschüler/in“, die vom AKI e.V. unter der Schirmherrschaft des Neuköllner Bürgermeisters durchgeführt wird. Hierbei werden 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.

Neuköllner Talente. Lesen macht stark.



„Lesen macht stark!“ ist das Motto, unter dem Neuköllner Grundschulern die bereichernde Welt der Bücher nahegebracht wird. Durch die Vermittlung von **Patenschaften** und die Organisation von zahlreichen **Workshops und Projekten** werden diese Kinder und Jugendlichen im Rahmen des Projektes unterstützt und deren Talente gefördert.

Die professionelle Anleitung der ehrenamtlichen Talentpaten wird kontinuierlich von der STADT UND LAND gefördert: Seit 2009 unterstützen wir dieses Projekt der Bürgerstiftung Neukölln, seit 2011 sind wir Hauptförderer und decken einen erheblichen Teil der Grundfinanzierung der Neuköllner Talente.

VBKI Gemeinnützige GmbH – Berliner Lesepaten.

Lesen ist eine Schlüsselkompetenz, ohne die der Erfolg in der Schule oder der Zugang zum Arbeitsmarkt schwer vorstellbar ist. Hier setzt die Arbeit des **größten Berliner Ehrenamtsprojekts im Bildungsbereich** an. Auch mit Unterstützung der STADT UND LAND gehen jede Woche über **2.400 Lesepaten** für mehrere Stunden in 320 Berliner Schulen und Kitas und leisten in jedem Jahr 270.000 Lesestunden. Mit ihrer freiwilligen Arbeit stärken sie die individuelle Lese- und Lernkompetenz von wöchentlich über 12.000 Kindern und Jugendlichen – und machen sie zugleich fit für die Zukunft.

Auf den Spielplatz, fertig, los.

Auch im Berichtszeitraum hat die STADT UND LAND wieder kräftig für die **Mieterkinder** investiert. Im Rahmen des Spielplatzprogramms wurden weitere **38 Spielplätze neu- oder umgestaltet** (2018/2019: 18). Dafür hat das Unternehmen ca. **830.000 Euro investiert** (2018/2019: 400.000 Euro). Bedarfsabhängig wurden manche Spielplätze behutsam saniert, andere komplett umgestaltet. Obligatorische TÜV-Abnahme inklusive. Dabei wurde auch an Eltern und Großeltern gedacht: Für sie gibt es neue Bänke und Sitzgelegenheiten. Im kommenden Jahr geht die Sanierung der Spielplätze in allen Bezirken weiter.

AspE e.V. – Kindertreff „Waschküche“ in der High-Deck-Siedlung in Neukölln.

In der High-Deck-Siedlung in Berlin-Neukölln leben mehr als 600 Kinder. Für sie gibt es seit 2002 neben vielen anderen Angeboten einen Kindertreff in der umgebauten ehemaligen Waschküche in der Heinrich-Schlusnus-Straße. Auf dem Programm stehen Spielen, Basteln, Kochen, Tanzen und Lesen, Lernhilfe, Einzelförderung sowie Ausflüge und besondere Aktionen.

Ausgesuchte 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.

#hierspieltiemusik: Schnelle Hilfe für Berlins Musikerinnen und Musiker.



#hierspieltiemusik

Die Musikszene prägt Berlin wie kaum eine andere Großstadt. Musikerinnen und Musiker, die ihren Lebensunterhalt mit ihrer Kunst bestreiten, waren besonders stark von den Corona-Einschränkungen betroffen: Ohne Konzerte, Gigs und Auftritte fehlen wichtige Einkommensquellen. Die Immobilienwirtschaft ist dagegen bisher relativ glimpflich durch die Krise gekommen. Unternehmen der Berliner Immobilienwirtschaft haben auf Initiative von GESOBAU und Engel & Völkers gemeinsam mit dem Verein Berliner Kaufleute und Industrieller (VBKI) das Projekt #hierspieltiemusik ins Leben gerufen, um professionellen Berliner Musikern aller Sparten schnell und unbürokratisch zu helfen. Im Jahr 2021 kamen **Spenden von insgesamt 436.000 Euro für 405 Berliner Musiker** zusammen. Unterstützt wurden sie mit bis zu 2.000 Euro pro Person. Die STADT UND LAND beteiligte sich mit einem Spendenbeitrag von 100.000 Euro.

Nachhaltige Alternative: ÖPNV und Sharing-Angebote.



Jelbi ist ein **Projekt** der Berliner Verkehrsbetriebe, bei dem ÖPNV und Sharing-Angebote in einer App zur **einfachen und flexiblen Nutzung** gebündelt werden. Mit der Jelbi-App können Routen geplant, Fahrpläne eingesehen, Tickets bezahlt, Taxis bestellt und Sharing-Fahrzeuge gesucht und gebucht werden. Mit dem Ziel, eine attraktive nachhaltige Alternative zum eigenen Auto zu bieten, wird das Projekt durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz finanziert.

Für das erste Jelbi-Netz außerhalb des Berliner S-Bahn-Rings wurden in Spandau nahe viel genutzter ÖPNV-Bahnhöfe größere Jelbi-Stationen mit Stellplätzen und Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeug-Sharinganbieter bereitgestellt und zahlreiche kleinere Jelbi-Punkte ausgewiesen, an denen **Elektroscooter, -roller und -fahrräder** entliehen und abgestellt werden können.

Im August 2021 eröffneten die Berliner Verkehrsbetriebe ein weiteres Jelbi-Netz in Biesdorf. Dieses besteht aus einer großen zentralen Jelbi-Station am U-Bahnhofs Elsterwerdaer Platz mit umfangreichen Car-, Bike- und Scooter-Sharing-Angeboten und aus 14 weiteren, kleineren Jelbi-Punkten mit Nähe zu Bahnhöfen, Einkaufszentren, Freizeiteinrichtungen, größeren Arbeitsplätzen und anderen Orten, die regelmäßig und häufig aufgesucht werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Bezirks Marzahn-Hellersdorf können dadurch erstmals Sharing-Angebote vor Ort nutzen. Die STADT UND LAND verfügt im Bezirk über rund 17.700 Mietwohnungen und hat den Aufbau des Jelbi-Netzes unterstützt.

Ausgesuchte Projekte

Bildung, Integration und Gesellschaft.

BR Volleys: Auf in eine neue Dekade mit der STADT UND LAND.

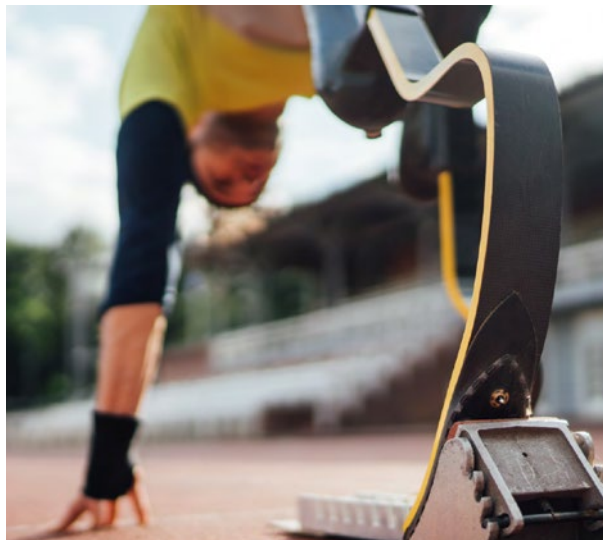
Mit 17 nationalen und internationalen Titeln – zuletzt der deutschen Meisterschaft und dem DVV-Pokalsieg – sind die BR Volleys eine der bekanntesten und erfolgreichsten Volleyballmannschaften in Deutschland und Europa. Sport ist nicht nur gesund, sondern fördert auch die Wertevermittlung: Fairplay, Toleranz, Teamgeist, der Umgang mit Niederlagen und Gewinnen, Verlässlichkeit und Engagement sind wichtige Eigenschaften, die Kindern über den Sport vermittelt werden können. Seit zehn Jahren steht die STADT UND LAND deshalb eng an der Seite des Vereins und 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: die Nachwuchs- und Talentförderung des Hauptstadtclubs. Wie erfreulich die Entwicklung des Nachwuchsprojekts verläuft, belegt ein Blick auf die Zahlen:



- ▶ 14 Partnervereine (2021) mit 149 Teams und 1.200 Mitgliedern (2019: 101 / 888)
- ▶ 14 Talentenester (2021) mit 558 Spielern (2019: 312)
- ▶ drei Leistungstützpunkte (Nord/West, Ost, Süd)
- ▶ 120 Sichtungsschulen
- ▶ 25 Partnerschulen (+16 Volleys@School Schulen)
- ▶ 8 Profivereine machen Schule
- ▶ 30 Volleyball AGs an Grundschulen (16 davon betreut von SCC)

Im Herbst 2021 haben wir unser Engagement um drei Jahre verlängert und in der Corona-Pandemie auch die Förderung der Jugendarbeit intensiviert: Im Sommer 2021 haben wir zum Beispiel die neugeschaffene „Sandprojektwoche – powered by STADT UND LAND“ unterstützt, in der (Beach)Volleyball-Schnuppertage für rund 40 Schulklassen angeboten wurden. Für Vereinsspieler gab es Zuschüsse zum Talente-Camp und Volleyball Beachcamp. 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.

Unterstützung vor Ort. Für Bewegung und Sport.



Para-Leichtathlet Ali Lacin

Unsere vorrangige Aufgabe und soziale Verantwortung enden nicht mit der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und der Entwicklung lebendiger Kieze. Wir engagieren uns im Quartiersmanagement und fördern viele Vereine und Initiativen.

Neben der Förderung von Projekten im Kunst- und Kulturbereich, engagieren wir uns auch im Sportbereich und sind nicht nur Leistungsmannschaften wie den Bundesligateams des 1. FC Union Berlin oder der BR Volleys verbunden. Besonders haben wir die Kinder- und Jugendförderung im Blick. Wir unterstützen nicht nur die Jugendarbeit der „Eisernen“ und das Nachwuchskonzept SCC JUNIORS der BR Volleys, sondern sponsern viele kleinere Vereine in unseren Quartieren. Zum Beispiel:

- ▶ BSV Eintracht Mahlsdorf
- ▶ Inline- und Rollsportverband Berlin e. V.
- ▶ SV Tasmania Berlin e. V.
- ▶ Turn- und Sportverein Tempelhof-Mariendorf
- ▶ Rudergesellschaft WIKING e. V.

Auch Einzelpersonen im Behindertensport helfen wir, sich besser auf ihren Sport zu konzentrieren:

- ▶ Den Paralympioniken Tom Kierey (Kanu) unterstützen wir auf seinem Weg zu den Spielen. Er ist mehrfacher Weltmeister und gewann bereits bei den Paralympics 2016 in Rio eine Silbermedaille.
- ▶ Unser Mitarbeiter Ali Lacin hatte bei den coronabedingt verschobenen Paralympics Medaillen Chancen im Sprint und Weitsprung und wird für Trainingszwecke freigestellt.

Sozial- und Quartiersmanagement.

Indikatoren für die Entwicklung eines Quartiers wie z. B. Geburtenrate, Arbeitslosenanteil, Kinder mit Übergewicht, alleinerziehende Mütter oder Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund sind für unser Unternehmen nicht neu.

Als Reaktion auf Veränderungen in den Mieter- und Nachbarschaftsstrukturen, die durch Belegungsbindungen, Quotenregelungen für besondere Bedarfsgruppen und sinkende Fluktuation entstanden sind, kümmert sich bestandsübergreifend seit 2019 eine **eigene Mitarbeitergruppe um die sozialen Belange der Mieter**. Um stabile Quartiere und gute Nachbarschaften. Der Fokus liegt dabei auf Kindern/Jugendlichen, Alleinerziehenden und vereinsamenden Senioren.

Die Mitarbeiter knüpfen und pflegen den Kontakt zu sozialen Trägern, sind Bindeglied zu den Bezirksämtern, zum Wohnungsamt und zu Pflegestützpunkten. Außerdem unterstützen sie die Mieterbeiräte und begleiten deren Wahlen.

Zum 1. Mai 2020 haben wir das **Team** von Gruppenleiterin Cornelia Würz und der Seniorenbeauftragten Sabine Wnuk personell **ergänzt**. Das **Aufgabenfeld und die Zuständigkeiten** der Gruppe wurde um die Betreuung der aktuell 42 sozialen Träger, mit denen Wohnungs- und Kooperationsverträge bestehen, **erweitert**.

Sie übernimmt ebenfalls die Betreuung des Quartiersmanagements im Kosmosviertel, um dort gemeinsam mit SOPHIA die Nachbarschaft zu stabilisieren.

Außerdem soll die **Zusammenarbeit mit BENN** („Berlin Entwickelt Neue Nachbarschaften“) gefördert werden, einem Programm der Berliner Senatsverwaltung zur **Integration von Geflüchteten**.

Der Corona-Pandemie hat das Sozial- und Quartiersmanagement gemeinsam mit SOPHIA in besonderer Weise Rechnung getragen. In kürzester Zeit wurde ein **Netzwerk aus beruflichen und ehrenamtlichen Helfern** aufgebaut, das sich in dieser Zeit besonders um die Risikogruppe der Senioren gekümmert hat, die zu Hause bleiben sollten:

- ▶ Es wurden Aufrufe durch das Quartiersmanagement gestartet, um Helfer und Einkaufspaten zu finden.
- ▶ In enger Zusammenarbeit mit dem MoRo Seniorenwohnanlagen e. V. wurden die Senioren-Wohnanlagen betreut: für die Mieter eingekauft, gekocht und das Essen an die Wohnungstüren gebracht, da die Vereinsräume schließen mussten.
- ▶ In einer Seniorenwohnanlage wurde ein Hausarzt für die Grippe-Impfung organisiert.

- ▶ Zur Prävention gegen häusliche Gewalt, vor allem gegen Mädchen, haben wir Anlaufpunkte und Notrufnummern eingerichtet.

Ergänzend zum STADT UND LAND-Unternehmensleitbild hat das Team im Berichtszeitraum **eigene Leitlinien** sowie einheitliche Indikatoren zur Bewertung von Quartieren erarbeitet.

Unsere Leitlinien.



Cornelia Würz und Sabine Wnuk

Die **Aktivitäten** der Gruppe im Bereich Bestandsmanagement sehen wir **erfolgs- und nicht gewinnorientiert**. Er ist einer unserer Beiträge zur „Stadttrendite“ und dient der 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.



Struktur und Schnittstellen der Gruppe Sozial- und Quartiersmanagement

Ausgesuchte Projekte

Bildung, Integration und Gesellschaft.

Gegen das Vergessen: Neue Straßennamen im Quartier Gut Alt-Biesdorf.



Auf dem ehemaligen Gut Alt-Biesdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gibt es drei neue Adressen: den Elsa-Ledetsch-Weg, den Gisela-Reissenberger-Platz sowie den Heino-Schmieden-Weg. Die Benennung der Straßen erfolgte im Zusammenhang mit dem Neubau des Wohnquartiers Gut Alt-Biesdorf und beruht auf Vorschlägen der STADT UND LAND, die hier im Berichtszeitraum insgesamt 515 Wohnungen errichtet hat.

Geehrt werden mit der Namensgebung **lokale Persönlichkeiten**. Die beiden Widerstandskämpferinnen **Elsa Ledetsch** und ihre Tochter **Gisela Reissenberger** versteckten während der NS-Zeit in den Jahren 1943 und 1944 vier jüdische Mitbürger in ihren Wohnungen in Biesdorf und retteten ihnen so das Leben. Dafür wurden beide 1987 von der israelischen Gedenkstätte Yad Vashem als „Gerechte unter den Völkern“ geehrt. Elsa Ledetsch hat in der Gleiwitzer Straße 7 gewohnt, ihre 1913 geborene Tochter Gisela Reissenberger lebte nur wenige Minuten entfernt in einer eigenen Wohnung.

Mit **Heino Schmieden** (1835–1913) wird der Architekt des Biesdorfer Schlosses gewürdigt. Er entwarf zahlreiche Pläne für Museen, Krankenhäuser, Denkmäler sowie Wohn- und Geschäftshäuser. Im Jahr 1868 wurde nach seinen Plänen das Schloss Biesdorf errichtet, eine spätklassizistische Turmvilla, die heute unter Denkmalschutz steht. Heino Schmieden wurde 1881 Mitglied der preußischen Akademie des Bauwesens und 1887 der preußischen Akademie der Künste. Zudem wurde ihm für seine Verdienste um das Bauwesen vom Ministerium eine Goldene Medaille verliehen.

Corona-Schutzmaßnahmen: Hygieneartikel für 20 Neuköllner Schulen und Kitas.



Um die Verbreitung des Corona-Virus zu bremsen, wurden in den Schulen und Kindertagesstätten umfangreiche Hygienekonzepte eingeführt. Desinfektionsmittel, Seifenspender, Handtuchbehälter und Masken kosten Geld und der finanzielle Spielraum der Bildungseinrichtungen ist eng. Die STADT UND LAND hat deshalb die **Fördervereine von 20 Bildungseinrichtungen** in ihren Beständen in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Neukölln **mit je 1.000 Euro unterstützt**, um Hygiene- und Gesundheitsschutzartikel kurzfristig und individuell beschaffen zu können.

Weihnachtsbeleuchtung: Te-Damm Initiative sorgt für festliche Stimmung.

Seit sieben Jahren organisiert der Verein der Unternehmer-Initiative Tempelhofer Damm e. V. die für die Einkaufs- und Geschäftsstraße wichtige Beleuchtung zur Weihnachtszeit. Dank der vielen Unterstützer konnte der Verein die Montage der gut **40 großen Leuchtelemente** auch in diesen schwierigen Zeiten realisieren und sendet mit der hell erleuchteten Strecke vom Ullsteinhaus bis zur Autobahn am Tempelhofer Damm ein hoffnungsvolles Signal.

Auch die STADT UND LAND gehört seit Jahren zum festen Unterstützerkreis der Initiative, die sich für eine **Stärkung des Wirtschafts- und Wohnstandortes** am Tempelhofer Damm einsetzt. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg verwaltet sie rund 9.000 Wohnungen, ca. 200 Gewerbeeinheiten und 821.000 m² Freiflächen. Zu einem guten Zuhause gehört für uns auch ein lebendiges Wohnumfeld mit guten Angeboten und einem freundlichen und hellen Erscheinungsbild während der Weihnachtszeit.

Fazit und Ausblick

Bei der Anpassung unseres Bestandes an eine sich verändernde Gesellschaft berücksichtigen wir insbesondere die **Bedürfnisse unserer** zunehmend **älter werdenden Mieter**. Menschen so lange wie möglich das Leben im gewohnten Umfeld und in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen – das ist das gemeinsame Ziel der STADT UND LAND und des **Smart Living & Health Care Center e. V.** im Haus der Zukunft Berlin. Deshalb ist die STADT UND LAND eine dreijährige Kooperation mit dieser gemeinnützigen Institution eingegangen, um im Rahmen von Ausstellungen und Veranstaltungen zu den Themen Alter, Beeinträchtigung, Pflege, Angehörige und Prävention über das Thema Wohnen in besonderen Lebens- und Gesundheitssituationen zu informieren (siehe S. 85).

Auch unsere Aktivitäten zur **Mieterpartizipation** wollen wir weiter ausbauen. 2022 planen wir in vier weiteren Quartieren mit ca. 4.000 Wohnungen **Mieterbeiratswahlen** durchzuführen.

Die Weiterentwicklung des Kosmosviertels und die Etablierung der SOPHIA mit ihren Dienstleistungen konnte mit der angekündigten Eröffnung des Kontaktbüros zum Jahresende 2020 erfolgreich fortgesetzt werden. Zusätzlich wurde das vom Amt für Soziales aus Mitteln des Landes Berlin und des Bundes geförderte Projekt „Gemeinsam älter werden im Kosmosviertel“ gestartet (siehe Seite 94).

Gute Wohnbedingungen, soziale Betreuung und ein nachbarschaftliches Miteinander sind Voraussetzungen für eine **gelingende Integration**. Im Neubauvorhaben Hassoweg/Nelkenweg in Altglienicke entstehen 245 Wohnungen für Familien, von denen etwa die Hälfte in den ersten Jahren von Geflüchteten bewohnt werden. Das Bauvorhaben ist ein gutes Beispiel für die Flexibilität des TYPENHAUS^{plus}, das mit seiner Funktionalität den verschiedenen Anforderungen an bestimmte Wohnungsgrößen und Grundrisse gerecht wird.

Bei den Entscheidungen über die Unterstützung von Vereinen, Initiativen und Projekten haben sich die 2012 eingeführten „Leitlinien für Spenden, Sponsorings und Mitgliedschaften“ über die Jahre bewährt. Die angekündigte Neubewertung wurde im Geschäftsjahr 2020 durchgeführt und die Prüfkriterien sowie der Bewertungsbogen überarbeitet (vgl. Seite 87).



Unsere soziale Verantwortung haben wir in vielfältiger Weise wahrgenommen. Die etablierten Maßnahmen wie **freiwillige Mietverzichte**, **bewilligte Härtefallanträgen** oder die dank unserer Mietschuldenberatung **stetig sinkende Zahl von Räumungen** noch bewohnter Wohnungen haben wir in der Zeit der Corona-Pandemie durch zusätzliche Unterstützungsangebote ergänzt. Die coronabedingten Mietstundungen oder das gemeinsam mit den anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften gegebene „Berlin-Fairsprechen“ (siehe Seiten 93/94) sind nur einige Beispiele.

Dennoch werden wir hier nicht innehalten, sondern unsere Service- und Hilfeangebote für unsere Mieter weiter verbessern. Als Lerneffekt aus der Corona-Pandemie ist beispielsweise geplant, das **Angebot der SOPHIA noch digitaler auszurichten** und Vortragsveranstaltungen oder Schulungen zukünftig auch online anzubieten.

Ein **neues Kundenportal** zur Steigerung der Servicequalität ist derzeit in Vorbereitung. Hierüber sollen Mieter die Möglichkeit erhalten, Routineanfragen zu stellen und bestimmte Leistungen digital selbst zu beantragen oder die Bearbeitung durch uns anzustoßen. Die Einführung soll im Berichtsjahr 2023 erfolgen.

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.



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 unseren 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 **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]
- [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: Seit Jahren halten wir die **Anzahl unserer Ausbildungsplätze** konstant hoch und verzeichnen sowohl Abschluss- als auch Übernahmequoten von 100 %.

Auch die **Fort- und Weiterbildungsangebote** für unsere Mitarbeiter passen wir fortlaufend an die sich teilweise rasant ändernden Rahmenbedingungen an.

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 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 2021 schon über 45 %.

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.

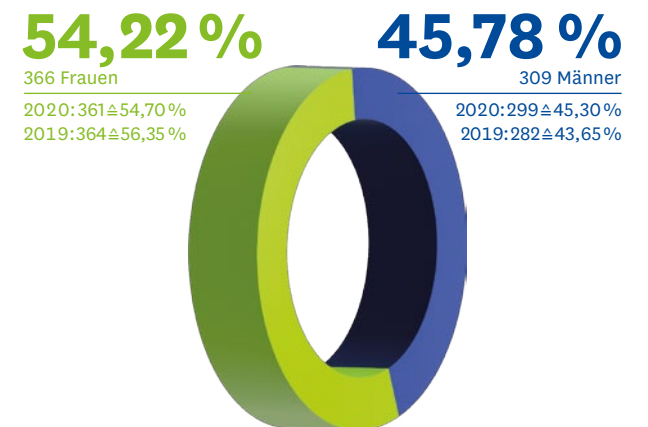
Anzahl der Mitarbeiter

GdW [PE 1] Geprüft ✓

Mitarbeiter Konzern jeweils zum 31.12.	2019	2020	2021	Veränderung zu 2019
STADT UND LAND	356	355	357	+1
WOBEGE	61	65	67	+6
STADT UND LAND FACILITY	190	204	218	+28
Gesamt	607	624	642	+ 35
<small>(zzgl. Auszubildende; 2021: 33, 2020: 36, 2019: 39)</small>				
darunter STADT UND LAND				
Kaufmännische Angestellte	288	288	291	+3
Technische Angestellte	57	58	56	-1
Gewerbliche Mitarbeiter	11	9	10	-1
STADT UND LAND	356	355	357	+1

Anteil Mitarbeiter (Anzahl/Geschlecht)

GdW [PE 1/PE 3]



Anteil Mitarbeiter mit Behinderung

GdW [PE 4]

27
± 4,00 %

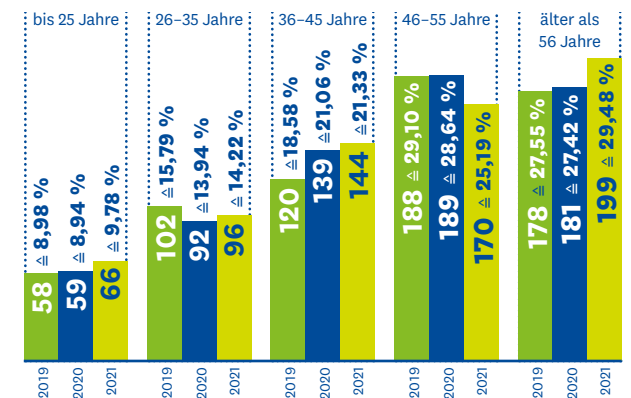
2020: 25 ± 3,79 %
2019: 30 ± 4,64 %



Die Renteneintritte schwerbehinderter Mitarbeiter konnten nicht durch entsprechende Einstellung kompensiert werden. Bewerbungen schwerbehinderter Menschen werden bei entsprechender Eignung bevorzugt.

Altersstruktur der Mitarbeiter (Anzahl/%-Anteil)

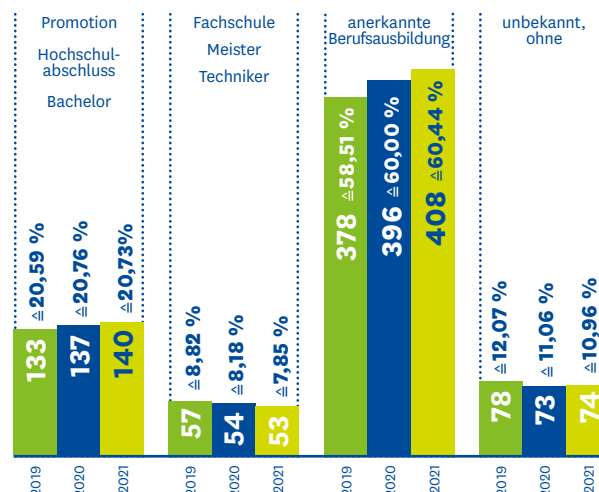
GdW [PE 2] Geprüft ✓



Qualifikationsstruktur

(Anzahl/%-Anteil)

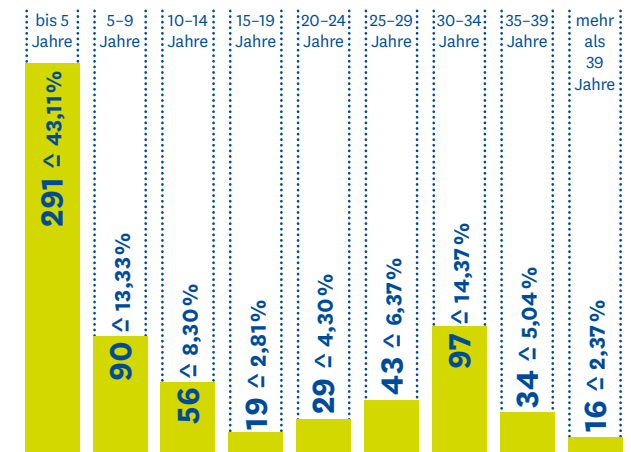
GdW [PE 5] Geprüft ✓



Unternehmenszugehörigkeit*

(Anzahl/%-Anteil)

GdW [PE 6]



* Vorjahre im Anhang (siehe Seite 125)

Ein Thema – drei besondere Projekte

Innovation trifft Erfahrung.

**Welche Talente
wohnen in dir?
Zeig's uns!**



Die STADT UND LAND trifft Start-ups.

Der Start-up-Markt in der Immobilienwirtschaft wächst schnell und auch für die STADT UND LAND wird es immer wichtiger, regelmäßig zu **analysieren**, welche **neuen Lösungen** zu unseren Bedürfnissen passen.

Um dabei **ressourcenschonend** vorzugehen, haben wir eine Veranstaltungsreihe gestartet. Rund 25 Mitarbeiter aus verschiedenen Unternehmensbereichen tauschen bei Vorträgen und Gesprächsrunden ihre Gedanken mit den jungen Unternehmern aus und haben dabei Gelegenheit zur unverbindlichen persönlichen Kontaktaufnahme. Bei der zweiten Veranstaltung dieser Reihe ging es um drei Themen:

Entlastung des Servicedesk.

Neue Softwareprodukte wie z. B. Skype for Business führen vor allem kurz nach der Umstellung auf das neue System bei den Mitarbeitern zu Fragen, die sich häufig wiederholen. Zur **Entlastung des IT-Servicedesk** können die meisten wiederkehrenden Fragen schnell und effizient mit einem selbstlernenden Chatbot beantwortet werden. „Wachsen durch Nutzen“ ist das dahinterstehende Prinzip, das ein Softwareentwickler auf dem zweiten Start-up-Meeting erläuterte. Je öfter der **Chatbot** befragt wird, desto besser kann er zukünftige Fragen beantworten. Gesagt, getan – seit 1. Dezember 2021 heißt es: **„Harry hilft!“** mit Harry, dem neuen internen Chatbot der STADT UND LAND.



Verbrauchsinformationen für Mieter.

Dieses Thema haben wir am Beispiel Aufzüge durchgespielt: Ein wichtiges Thema für die FACILITY ist die **EU-Energieeffizienzrichtlinie**. Ab Oktober 2020 müssen in der Fernablesung zweimal jährlich die Zählerstände an die Mieter kommuniziert werden. Die Verbreitung der Ablesedaten soll daher durch eine skalierbare Plattform geschehen. Eingeladen waren sowohl ein One-Stop-Shop-Plattformanbieter als auch ein reiner Ablesespezialist.

Technisch-kaufmännische Komplettlösungen.

Eine **neutrale Schnittstelle übernimmt das komplette Management** zwischen Aufzugsbetreibern und Wartungsfirma, also die Datenerfassung aller kaufmännischen und technischen Dokumente, die Kommunikation mit den Servicepartnern, Angebotseinholung und -vergleich, Mängelverfolgung, Gewährleistungs- und Fristenmanagement sowie Rechnungsprüfung. Die Daten werden am Ende in die bestehenden ERP-Systeme übertragen.



Aus- und Weiterbildung

Wir setzen auf die „Generation Zukunft“.

Qualifizierter Nachwuchs: Ausbildung mit Perspektive.

Die Auszubildenden der STADT UND LAND werden im Konzernsitz sowie in den Servicebüros Neukölln, Tempelhof, Treptow und Hellersdorf eingesetzt und über den gesamten Ausbildungszeitraum von Fachkräften angeleitet und betreut. Wir bieten ihnen eine tarifliche Vergütung und das VBB-Azubiticket. Zusätzlich können sie an zahlreichen ergänzenden Schulungen (z. B. IT) sowie an der Planung und Durchführung von Schulaufritten und Messeveranstaltungen teilnehmen. **Alle Auszubildenden der STADT UND LAND haben bisher ihre Ausbildung erfolgreich abgeschlossen.** Jedem ausgebildeten Auszubildenden wird zunächst ein einjähriger Arbeitsvertrag im Unternehmen angeboten.

Kaufleute für Büromanagement
Ausbildungsdauer: 3 Jahre

- Ausführen von Assistenz- und Sekretariatsaufgaben
- Telefonate führen und Auskünfte erteilen
- Postein- und -ausgänge bearbeiten
- Texte erstellen und archivieren
- Assistieren bei Gesprächen, Tagungen und Seminaren
- Empfangen von Besuchern
- Bearbeiten von Personalausgängen

Immobilienkaufleute
Ausbildungsdauer: 3 Jahre

- Bewirtschaftung von Immobilien und Grundstücken
- Vermietung von Objekten, Wohnungsübergaben und -abnahmen
- Erstellung von Exposé
- Betreuung von Mietern
- Rechnungsbearbeitung
- Mietbuchhaltung
- Betriebskostenabrechnung
- Investitions- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Instandhaltung, Instandsetzung des Immobilienbestandes
- Planung von Neubauten, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Duales Studium, Bachelor of Arts, Fachrichtung BWL/Immobilienwirtschaft
Ausbildungsdauer: 3 Jahre

- Quartalsweiser Wechsel zwischen Theorie an der HWR Berlin und Praxisinsätzen im Unternehmen
- Verfassen wissenschaftlicher Arbeiten im Rahmen des Studiums
- Managementaufgaben
- Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilienbeständen
- Bilanzierung und Controlling
- Bauinvestition und Finanzierung

Ausbildungsberufe der STADT UND LAND im Detail.

Kaufleute für Büromanagement.

Unsere Kaufleute für Büromanagement absolvieren eine **duale dreijährige Ausbildung**. Die Auszubildenden erlernen unter anderem das Ausführen von Assistenz- und Sekretariatsaufgaben, wie Telefonate richtig geführt und Auskünfte erteilt werden sowie die Bearbeitung der Posteingänge und -ausgänge. Sie organisieren und bearbeiten eine Vielzahl von bürowirtschaftlichen Aufgaben – vom Erledigen des internen und externen Schriftverkehrs bis zur Vor- und Nachbereitung von Meetings, Tagungen und Seminaren. Sie durchlaufen zahlreiche Bereiche wie Personal- und Rechnungswesen, die interne Verwaltung oder die Öffentlichkeitsarbeit. Die **Wahlqualifikationen**, die bei der STADT UND LAND angeboten werden, sind „Assistenz und Sekretariat“, „Öffentlichkeitsarbeit und Veranstaltungsmanagement“ sowie „Personalwirtschaft“.

Immobilienkaufleute.

Im Rahmen der dreijährigen dualen Ausbildung erlernen unsere Immobilienkaufleute **alles rund um die Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbe-Objekten**. Sie sind in allen Geschäftsbereichen der Immobilienwirtschaft tätig, erstellen Exposés und Mietverträge, betreuen Mieter, bearbeiten Rechnungen und führen Wohnungsübergaben und -abnahmen durch. Weiterhin erhalten sie Einblicke in die Mietbuchhaltung und Betriebskostenabrechnung,

Investitions- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen und erfahren alles über die Instandhaltung und -setzung des Immobilienbestandes. Ebenso werden rechtliche Grundlagen zu Grundstücks-, Bau- und Mietrecht sowie das Steuer- und Bauvertragsrecht vermittelt. Wir bieten die Wahlqualifikationen „Gebäudemanagement“, „Steuerung und Kontrolle“, „Wohnungseigentumsverwaltung“ und „Bauprojektmanagement“.

Duales Studium BWL/Immobilienwirtschaft (B.A.).

Das Duale Studium zum **international anerkannten Abschluss „Bachelor of Arts“ in der Fachrichtung BWL/Immobilienwirtschaft** erstreckt sich über sechs Semester und stellt einen kontinuierlichen Praxisbezug und Theorie-Praxis-Transfer sicher. Quartalsweise wechseln sich die Theoriephasen an der Hochschule für Wirtschaft und Recht am Campus Lichtenberg mit den Praxisinsätzen bei der STADT UND LAND ab.

Studieninhalte sind unter anderem Managementaufgaben, die Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilienbeständen, Bilanzierung und Controlling sowie Bauinvestition und Finanzierung. Es werden regelmäßig wissenschaftliche Arbeiten zu aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft verfasst und abschließend eine Bachelorthesis.

Aus- und Weiterbildung

Wir setzen auf die „Generation Zukunft“.

Praxisnah: Bereicherung für die Ausbildung.

Die STADT UND LAND bietet im Rahmen dieser Ausbildungs- und Studiengänge **zusätzlich** umfassende **Bildungs- und Qualifizierungsprogramme**:

Bildungsreisen.

Traditionell führt die STADT UND LAND jedes Jahr Bildungsreisen durch, um große Wohnungsunternehmen in anderen Städten kennenzulernen. Nachdem die Reise 2020 corona-bedingt ausfallen musste, haben wir 2021 die Veranstaltung in einem anderen Format durchgeführt und **zwei Exkursionstage** angeboten, z. B. zur Wohnungswirtschaft Frankfurt/Oder. Die Organisation und das Rahmenprogramm werden von den Auszubildenden eigenverantwortlich übernommen.

Prüfungsvorbereitung.

Unter den erschwerten Bedingungen der Coronaauflagen konnten wir in beiden Berichtsjahren alle speziell auf die schriftlichen Zwischen- und Abschlussprüfungen ausgelegten **Vorbereitungskurse** intern und extern durchführen. Wir stellen alle Schul- und Unterrichtsmaterialien zur Verfügung sowie eine Azubi-Bibliothek mit Bücherverleih zum Lernen und zur Prüfungsvorbereitung. Eine Prüfungsvorbereitung für die mündliche sowie schriftliche Abschlussprüfung ist speziell auf die Wahlqualifikationen des Ausbildungsberufes ausgerichtet.



Die STADT UND LAND setzt auf die „Generation Zukunft“ und bietet ihren Auszubildenden eine fundierte Basis, um erfolgreich in das Berufsleben einzusteigen.

Ausgezeichnet: Siegel „Ausbildung in Bestform“.

Die STADT UND LAND fördert seit vielen Jahren die Ausbildung junger Menschen und bereitet sie auf ihre berufliche Zukunft vor. Im November 2021 wurden wir vom Arbeitgeberverband mit dem **Siegel „Ausbildung in Bestform“** ausgezeichnet. Das unterstreicht damit das **hohe Niveau unserer Ausbildung**.

Die Auszeichnung geht an Unternehmen in der Immobilienwirtschaft, die mehr als eine „Standard-Ausbildung“ bieten. So ist zum Beispiel die Tarifbindung an den Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft, der eine sichere, angemessene und entwicklungsfähige Ausbildungsvergütung garantiert, ein herausragendes Qualitätsmerkmal bei der Ausbildung.

Bei der STADT UND LAND erhalten derzeit **33 Auszubildende, darunter 20 junge Frauen**, ihre Berufsausbildung. Hier finden sie optimale Bedingungen für den Einstieg ins Berufsleben. Innerbetriebliche Schulungswochen zu Ausbildungsbeginn stellen zum Beispiel sicher, dass alle Auszubildenden die gleichen Startbedingungen in puncto IT-Anwendungen, Aufbau- und Organisationsstruktur des Unternehmens, rechtliche Grundlagen sowie Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit erhalten.

Gemeinsam: Gegen den Fachkräftemangel.

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

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. Alle Auszubildenden, die ihren Einsatz bei den Berliner Bäder-Betrieben abgeschlossen haben, berichten von positiven Erlebnissen.

Fünf Fragen.

Fünf Antworten von Pia-Lee Hildebrand.

Wann hast Du Dein Ausbildungspraktikum bei den Berliner Bäder-Betrieben begonnen?

„Nachdem ich während der ersten beiden Jahre als Auszubildende zur Kauffrau für Büromanagement bereits viele Bereiche „meines“ Unternehmens durchlaufen durfte, hatte ich im 3. Ausbildungsjahr die Gelegenheit ein viermonatiges Praktikum bei den Berliner Bäder-Betrieben zu absolvieren.“

Mit welchem Nutzen für Dich?

„Das Praktikum hat meine persönliche und auch berufliche Entwicklung sehr bereichert. Schließlich sind die Berliner Bäder-Betriebe mit rund 800 Mitarbeitern der größte kommunale Bäderbetreiber Europas. Sie verwalten 26 Schwimmhallen, vier Kombibäder für den öffentlichen Badebetrieb, weitere sieben nicht öffentliche Schwimmhallen für den Schul- und Vereinsbetrieb sowie 26 Frei- und Sommerbäder.“

Mit jedem wechselnden Einsatzbereich lernt man als Auszubildende immer besser, sich unbekanntem Gegebenheiten anzupassen und mit ungewohnten Situationen umzugehen. Jede neue Aufgabe ist eine Chance, seinen eigenen Horizont zu erweitern.“

Was waren das für neue Aufgaben?

„Während meines gesamten Praktikums war ich in der Personalabteilung in Berlin-Schöneberg eingesetzt. Zu meinen täglichen Aufgaben zählte es, die Eingangspost zu bearbeiten und den Mitarbeitenden telefonisch zur Verfügung zu stehen. Ich habe die Bewerbungseingänge verschiedenster Stellenausschreibungen sowie die Vorbereitung der Vorstellungsgespräche begleitet. Auch beim Ausbildungsstart des Ausbildungsberufes „Fachangestellte/-r für Bäderbetriebe“ durfte ich mitwirken. Der Bearbeitung des Bewerbungsverfahrens bin ich bereits in meinem ersten Ausbildungsjahr im Personalbereich der STADT UND LAND nachgekommen. Dennoch habe ich einen anderen Einblick in die Vorgehensweise der Arbeitsprozesse erhalten. Es war eine Herausforderung, sich auf neue Herangehensweisen einzustellen und diese erfolgreich zu meistern.“



Was war für Dich besonders spannend bzw. gab es andere Herausforderungen als bei der STADT UND LAND?

„Durch meinen kaufmännischen Ausbildungsberuf waren insbesondere die Praxistests der Bewerber in den Schwimmhallen eine sehr interessante Erfahrung für mich, da man sonst keinerlei Berührungspunkte mit dieser speziellen Thematik hat.“

Auch die Corona-Pandemie hat natürlich den Alltag der Berliner Bäder-Betriebe erheblich beeinträchtigt. Der Badbetrieb wurde weitestgehend eingestellt und viele der Mitarbeitenden arbeiteten im Homeoffice. Seit Juli war ich in Präsenzform im Büro, da es mir aufgrund der technischen Ausstattung nicht möglich war, meine Aufgaben von zu Hause aus zu erledigen. Die technische Ausstattung der STADT UND LAND hebt sich hierbei positiv von der der Berliner Bäder-Betriebe ab. Auch diesen Gegebenheiten musste ich mich anpassen und manche meiner Gewohnheiten umstellen.“

Dein Fazit?

„Ich bin der STADT UND LAND sehr dankbar für die Chance zu diesem Praktikum. Für mich persönlich war es eine besondere Herausforderung, in einem fremden Unternehmen zu arbeiten und genauso gute Leistungen und Erfolge wie bei der STADT UND LAND zu erbringen. So konnte ich in diesen spannenden Monaten vielfältige Erfahrungen sammeln. Ich bin ein weiteres Stück über mich hinausgewachsen, habe meine Fähigkeiten erweitert und bin anpassungsfähiger geworden. Ein zusätzliches Plus: Ich erhielt die Möglichkeit, in meiner Freizeit die Bäderlandschaften der BBB kostenlos und ohne Voranmeldung frei zu nutzen. Trotzdem freue ich mich, nun wieder die STADT UND LAND zu unterstützen.“

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

Aus- und Weiterbildung

Wir setzen auf die „Generation Zukunft“.



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.

Geprüft ✓

Ausbildungsquote

GdW [PE 8]

33
Auszubildende (4,89%)
2020: 36 ▲ 5,45%
2019: 39 ▲ 6,04%

27,3%
Migrationshintergrund

2020: 29,7%
2019: 18,0%



100% Abschlussquote 2021, 2020, 2019

100% Übernahmequote 2021, 2020, 2019
GdW [PE 9]

Geprüft ✓

Unsere Mitarbeiter

Motiviert, loyal und wertgeschätzt.

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 prämiert. 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.

Bildungsmaßnahmen: Individuell und zukunftsorientiert.

Die berufliche Qualifikation der Mitarbeiter im Unternehmen nimmt nach wie vor einen hohen Stellenwert ein. Im Geschäftsjahr 2021 wurden ca. 137 Bildungsmaßnahmen durchgeführt und 602 Arbeitstage zur Verfügung gestellt. Im Jahr davor waren es rund 130 Bildungsmaßnahmen und 484 Weiterbildungstage (2019: 250 Maßnahmen, 791 Tage).

Coronabedingt wurde im Berichtszeitraum der überwiegende Teil der Weiterbildungsmaßnahmen virtuell durchgeführt. Zusätzlich erfolgte eine Umstellung der Erfassungs-Software. Deshalb ist eine exakte Auswertung – insbesondere nach Stunden – nicht möglich.

Das Unternehmen hat 2021 für Bildungsmaßnahmen insgesamt fast 282.000 Euro investiert (2020: 272.800 Euro, 2019: 344.448 Euro).

Das entspricht einer Investition in Höhe von 439 Euro pro Mitarbeiter (2020: 437 Euro, 2019: 567 Euro).

Fünf Mitarbeiter haben im Jahr 2021 von der STADT UND LAND geförderte nebenberufliche Studienlehrgänge bzw. weiterführende Lehrgänge abgeschlossen. Dabei wurden zum Beispiel Abschlüsse erlangt zum „Master of Arts Baurecht und Baumanagement“, zum „Certified compliance expert“ oder zur „Geprüften Personalmanagerin“. Dies sind nur einige Beispiele für eine stetige Weiterbildung sowie individuell strukturierte Personalentwicklungsprogramme.

Geprüft 

Weiterbildungsintensität

GdW [PE 10]*



2020**:
484 Weiterbildungstage bei 624 Mitarbeitern, ca. 0,78 Tage/Mitarbeiter

2019:
791 Weiterbildungstage bei 607 Mitarbeitern, ca. 1,30 Tage/Mitarbeiter

* Bedingt durch virtuelle Durchführung vieler Maßnahmen und die Umstellung der Erfassungs-Software war im Berichtszeitraum eine exakte Auswertung – insbesondere nach Stunden – nicht möglich.

** Die Weiterbildungstage umfassen sowohl externe als auch interne Weiterbildungsmaßnahmen.

Arbeitnehmervertretung

Gut vertreten. Gut aufgehoben.

Der Betriebsratsvorsitzende ist von seiner regulären Dienstpflicht freigestellt. Acht gewählte Mitarbeiter unterstützen ihn 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.

Frauenbeauftragte Ursula Riesebeck.



Seit März 2021 ist Ursula Riesebeck (Bereich Personalwesen und Organisation) die Frauenvertreterin der STADT UND LAND. Sie wird diese Funktion bis zur nächsten turnusmäßigen Wahl im Jahr 2022 bekleiden. Ihre Aufgaben ergeben sich aus dem **Berliner Landesgleichstellungsgesetz (LGG)**. Arbeitgeberseitig muss die Frauenbeauftragte verpflichtend bei bestimmten Themen im Zusammenhang mit Personalfragen angehört werden.

Fragestellungen, wie sich zum Beispiel Familie und Berufstätigkeit vereinbaren lassen oder wie es um die Karrierechancen junger, gut ausgebildeter Frauen – mit oder ohne Familienplanung – bestellt ist, sind zu klären. Dabei sollte es zur **Selbstverständlichkeit** werden, dass Frauen männlich dominierte Berufe ergreifen, dass Familienplanung nicht als Hindernis gesehen wird, dass Männer in Teilzeit für die Familie arbeiten und über allem die Akzeptanz der Gesellschaft steht.

Da das Gleichstellungsgesetz beide Geschlechter anspricht, steht unsere Frauenvertreterin natürlich allen Mitarbeitern der STADT UND LAND für vertrauliche Gespräche zur Verfügung, egal welcher Gender- und Geschlechterzuordnung. Und auch wenn jemand nur mal eine neutrale ZuhörerIn braucht. Denn das Thema **Gleichberechtigung** betrifft alle gleichermaßen.

Gleichstellung und Inklusion

Mit Herz und Verstand.

Inklusionsbeauftragte Sylvia Freudenberger



Sylvia Freudenberger im Austausch mit Saskia Scheller aus dem Bereich Personal

Inklusion ist ein **gesellschaftliches Ziel** und eine **unternehmerische Aufgabe**. Ein inklusives Unternehmen schafft intern die Rahmenbedingungen für die Mitarbeiter, setzt aber auch beim externen Handeln die notwendigen Maßnahmen um, wie zum Beispiel barrierefreie Kommunikation oder barrierefreie Produkte. Das Ziel der Inklusion ist, dass sich die Gemeinschaft den verschiedenen Bedürfnissen der Menschen flexibel anpasst und alle Menschen gleichberechtigt teilnehmen lässt.

Sylvia Freudenberger ist seit Oktober 2020 die neue und **erste Inklusionsbeauftragte** der STADT UND LAND.

Barriereabbau in den Gebäuden, auf Fluchtwegen und am Arbeitsplatz, die Besetzung offener Stellen sowie die barrierefreie digitale Kommunikation sind nur die bekanntesten Themenfelder unter vielen.

Bei der Bestandsaufnahme stellt das Team auch immer wieder fest, wie **gut** die STADT UND LAND **in Bezug auf Inklusion** in vielen Bereichen bereits **aufgestellt** ist. Gerade im Bereich Personal und Kommunikation ist schon manches umgesetzt. Doch immer wieder stellen sich neue Fragen: So geht es im Bereich Personal nicht nur um das Recruiting von Mitarbeitern mit Handicap, sondern auch zum Beispiel darum, was geschieht, wenn ein Kollege durch Krankheit oder Unfall behindert wird und seine Tätigkeit in der bisherigen Form nicht mehr ausüben kann. Oder wie der Datenschutz und der Schutz der Privatsphäre bei Mitarbeitern mit Behinderung gewährleistet werden. Die Hälfte ihrer Arbeitszeit verwendet die Inklusionsbeauftragte aktuell auf die neue Aufgabe, später soll es ein Tag in der Woche sein. Zusätzlich gilt es, sich in die gesetzlichen Vorgaben einzuarbeiten.

Jugend- und Auszubildenden- vertretung.



Die aktuelle Jugend- und Auszubildendenvertretung setzt sich zusammen aus: Yannis Brömel, (Vorsitzender), Vanessa Hauf und Niklas Schröder, (Stellv. Vorsitzender) (v.l.n.r.)

Die **Jugend- und Auszubildendenvertretung (JAV)** ist als **Teil des Betriebsrats** für die Mitarbeiter bis 25 Jahre zuständig. Sie ist damit insbesondere für unsere Auszubildenden ein wichtiger Ansprechpartner bei Problemen und in schwierigen Situationen. Zu ihren typischen Aufgaben zählen die wöchentlichen Betriebsrats- und Betriebsausschusssitzungen sowie die Organisation der JAV-Versammlungen. Hier können sich die Auszubildenden austauschen und allgemeine Fragen besprechen. Darüber hinaus stellen sich besondere Aufgaben, wie zum Beispiel die Gestaltung neuer Feedbackbögen oder das Halten einer Rede auf der Betriebsversammlung.

Die STADT UND LAND unterstützt die JAV vollumfänglich. So können ihre Mitglieder Seminare besuchen, bei denen es um JAV-spezifische Fragestellungen geht. Hier werden auch die Grundlagen des Betriebsverfassungsgesetzes oder das Führen und Leiten von Problemgesprächen vermittelt. Ebenso liefert der Austausch mit Kollegen anderer Jugend- und Auszubildendenvertretungen aus verschiedenen Unternehmen und Bundesländern hilfreichen Erkenntnisgewinn.

Ausgewählte Projekte

Gesundheit, Familie und Bewegung.

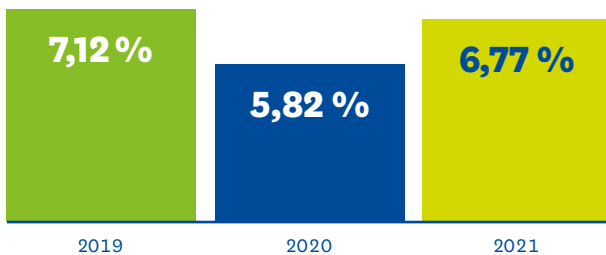
Gesund bleiben. Durch Vorbeugung.

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

Raum für Privates. Mit Gleit- und Teilzeit.

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.

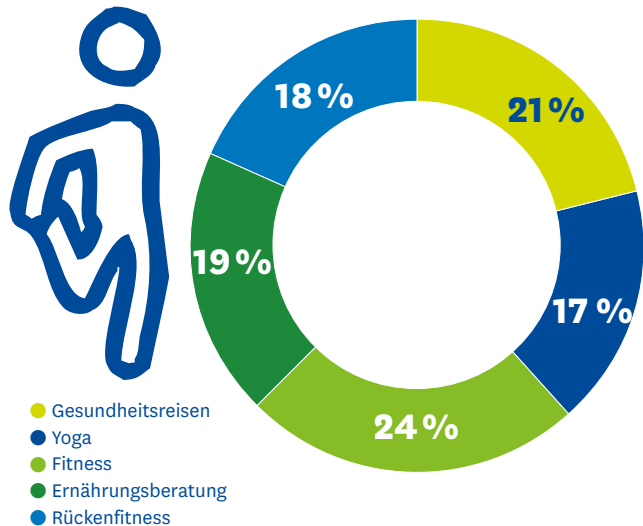
Zur **Bewältigung besonderer persönlicher Belastungs- und Krisensituationen** stehen unseren Mitarbeitern die Leistungen des pme Familienservice zur Verfügung. Speziell geschulte Berater und Coaches helfen ihnen individuell, vertraulich und 24 Stunden am Tag weiter. Beispiele sind die Beantragung von 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.

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.

Mit Veröffentlichungen in unseren internen Medien animieren wir unsere Mitarbeiter regelmäßig, die Angebote zu nutzen. Mit Erfolg: Ende des Jahres 2021 waren 59 % (399 von 675) aller Mitarbeiter angemeldet (2020: 55 % bzw. 363 von 660).

Die Top 5-Kategorien unseres Fitnessangebotes 2021:



Gesundheitsförderung: Großes Mobilisieren – auch im Büro.

Die zunächst von vielen als vorübergehend eingestufte und mit baldiger Rückkehr in die Büropräsenz bewertete Homeoffice-Regelung hat viele Abläufe des Alltags nachhaltig verändert. Sie stellt uns weiterhin vor ungeahnte Herausforderungen mit erhöhtem Stressaufkommen sowie der Anforderung, sich permanent neu zu motivieren. Dies benötigt Kraft, Selbstdisziplin und Durchhaltevermögen.

Um die **Motivation** der Mitarbeiter zu **erhöhen** und sie dabei zu unterstützen, auch im Homeoffice und unter Pandemiebedingungen etwas **mehr Bewegung in ihren Arbeitsalltag zu bringen**, haben wir über die etablierte machtfit-Plattform kostenlos und exklusiv für die gesamte Belegschaft die **„Virtuelle Aktive Pause“** angeboten.

Von Dezember 2020 bis Juni 2021 konnten in einem 16-wöchigen Kurs mit vier Terminen á zehn Minuten pro Woche beanspruchte Körperregionen unter digitaler Anleitung mobilisiert, gekräftigt und gedehnt werden. Vielseitige Pausenübungen, das Lösen von Muskelverspannungen und die Kräftigung vernachlässigter Muskelstränge – auch unter Berücksichtigung individueller Bedürfnisse – waren so möglich.

Viele haben dieses Rüstzeug genutzt, um den Verspannungen des Arbeitsalltages zu begegnen. Dieser große Anklang hat uns bewogen, dieses Angebot fortzuführen. Weitere **60-minütige Workshops**, die in diesen besonderen Zeiten unterstützen sollten, gab es darüber hinaus, z. B. zu den Themen

- ▶ Selbstmanagement – Mehr Ressourcen im Alltag schaffen
- ▶ Urlaub in dir selbst – Achtsamkeit & Innere Balance und
- ▶ Entspannungstraining durch Autogenes Training

Erfolgreiche Rad-Premiere „Wer radelt am meisten?“

„Mir ist es eingefallen, während ich Fahrrad fuhr“ soll Albert Einstein gesagt haben. Es muss ja nicht gleich die Relativitätstheorie sein, aber **Fahrradfahren ist gesund und schont die Umwelt.**

Jeweils vom 01. August bis 30. September 2020 bzw. 2021 haben insgesamt **96 STADT UND LAND-Mitarbeiter** im Rahmen der Aktion „Wer radelt am meisten?“ fast **40.000 km** auf dem Fahrrad zurückgelegt. 2020 wurde der Wettbewerb bereits zum neunten Mal unter dem Dach der Initiative mehrwert Berlin, einem Zusammenschluss der öffentlichen Unternehmen, organisiert. Für unsere Radler war es die Premiere.

Im Rahmen der Aktion wurden im Berichtszeitraum insgesamt über 2,3 Millionen Kilometer auf dem Fahrrad zurückgelegt. Dadurch konnten knapp 444 Tonnen CO₂ eingespart werden.



Wer radelt am meisten?
1.8.-30.9.2021

Jetzt in die Pedale treten
und für STADT UND LAND
den mehrwert-Pokal holen!
wer-radelt-am-meisten.de

**Anmelden,
mitmachen,
gewinnen!**

Machen SIE mit:
Worin es geht und wie Sie sich anmelden können,
erfahren Sie unter wer-radelt-am-meisten.de.
Der Code zur Registrierung lautet: STADT UND LAND
Bei Fragen wenden Sie sich an: radfahren@stadtundland.de

mehrwert Berlin
die öffentlichen Unternehmen

Logo of various partner organizations including: Brandenburg, ITDZ, MOCH, etc.

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

Ausgewählte Projekte

Transparenz. Vielfalt. Integration.

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 27,3 % (2020: 29,7 %, 2019: 18 %) der Auszubildenden einen Migrationshintergrund.
- ▶ Momentan befinden sich drei Geflüchtete in der dualen Ausbildung.
- ▶ Die STADT UND LAND bietet seit Jahren hausinterne Seminare an, um die interkulturellen Kompetenzen zu erhöhen.

Neue Betriebsvereinbarungen.

Im Berichtszeitraum bzw. mit Auslaufen der pandemiebedingten Ausnahmeregelungen sind zwei neue Betriebsvereinbarungen (BV) in Kraft getreten:

- ▶ die BV zur „**Überlassung und Nutzung mobiler Endgeräte**“, die den Mitarbeitern mehr Flexibilität und Freiraum ermöglichen soll, ohne gegen arbeitszeitrechtliche Bestimmungen zu verstoßen.
- ▶ die BV über das „**Mobile Arbeiten**“, die den Mitarbeitern eine zeitliche und räumliche Flexibilisierung ihrer Arbeitsorganisation einräumt, um eine bessere Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu erreichen.

Zuschuss zum VBB-Firmenticket.

Mit der Betriebsvereinbarung „Zuschuss zu einer VBB-Umweltkarte“ in der STADT UND LAND machen wir den Beschäftigten ein attraktives Angebot zur **Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs**. Somit tragen wir im Sinne des Umweltschutzes zur Entlastung des Straßenverkehrs sowie des Parkplatzsuchverkehrs in den Wohngebieten rund um unsere Standorte bei. Insgesamt **203 Nutzer** waren im Dezember 2021 zu verzeichnen (2019: 180).



Fazit und Ausblick

Die in unserem letzten Bericht angekündigte **Betriebsvereinbarung zum mobilen Arbeiten** als zukunftsorientierte Arbeitsform zur zeitlichen und räumlichen Flexibilisierung der Arbeitsorganisation und einer besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie ist vereinbarungsgemäß in Kraft getreten. Damit einhergehend haben wir eine weitere **Vereinbarung zur Überlassung und Nutzung mobiler Endgeräte** getroffen (siehe Seite 116).

Der Corona-Pandemie hat unser umgehend mit Beginn des ersten Lockdowns eingerichteter **Corona-Krisenstab** durch umfangreiche Maßnahmen Rechnung getragen.

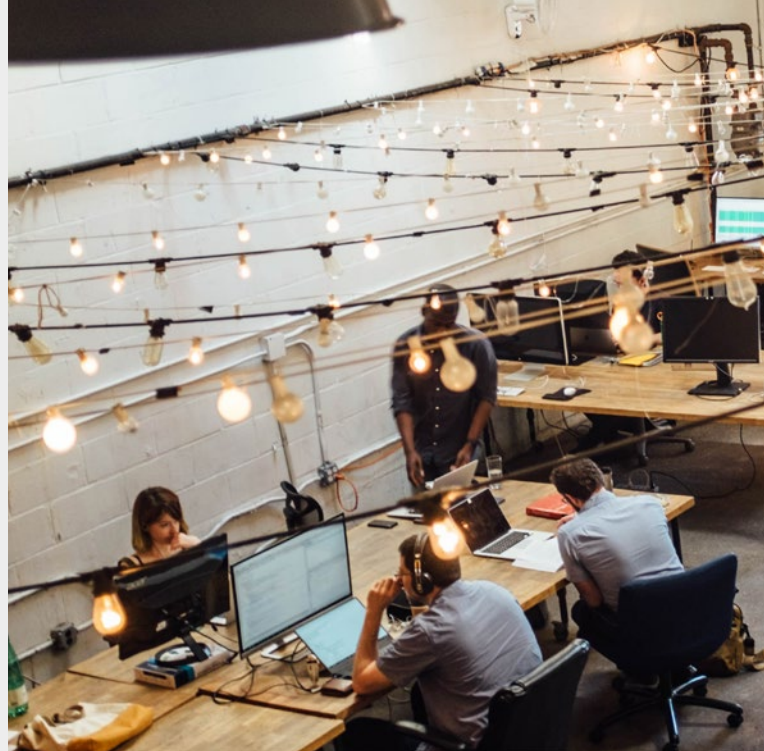
Von großem Vorteil war, dass wir vorausschauend bereits im Herbst 2019 die **Organisationsanweisung Notfallmanagement** mit der Definition des Krisenstabes erarbeitet hatten. Auch die frühzeitig etablierten technischen Voraussetzungen ermöglichten uns problemlos das mobile Arbeiten bzw. das Arbeiten von zu Hause.

Der je nach Pandemie-Situation in wechselnder Frequenz und Zusammensetzung tagende Krisenstab konnte dank Skype for Business trotz Kontaktbeschränkungen seine Kommunikation bereichsübergreifend aufrechterhalten. So wurde auch unter erschwerten Bedingungen und ohne „Erprobungsphase“ eine **Konferenz-, Diskussions- und Entscheidungskultur entwickelt**, die konsensorientiert die unterschiedlichen Meinungen im Teilnehmerkreis kanalisiert.

Besonders wichtig war dem Krisenstab dabei, die gemeinsam mit der Geschäftsführung festlegten Regeln, Maßnahmen und Rahmenbedingungen zeitnah, transparent und unmissverständlich in die Belegschaft zu kommunizieren. So konnten interne und externe Fragen schnell und einheitlich beantwortet werden.

Auch beim **Betrieblichen Gesundheitsmanagement** haben wir schnell reagiert. Beispielsweise wurde auf der machfit-Plattform kostenlos und exklusiv für die gesamte Belegschaft die „Virtuelle Aktive Pause“ angeboten (vgl. Seite 115).

Im Bereich der **Diversität** haben wir im Berichtszeitraum zwei neue Stellen geschaffen und konnten sowohl eine Frauen- als auch eine Inklusionsbeauftragte etablieren.



In den kommenden beiden Jahren werden wir uns insbesondere mit **zwei Themen** beschäftigen:

New Work.

Hier werden wir der Frage nachgehen, welche Arbeitsformen und welche Rahmenbedingungen für unsere Arbeit werden wir benötigen, um auch **in Zukunft erfolgreich zu sein**. Entscheidend dabei wird in Zeiten des Fachkräftemangels insbesondere unsere Fähigkeit sein, ein attraktiver Arbeitgeber zu bleiben. Im Detail werden wir Themen wie „Flexible Arbeitszeit“, „Work Life Balance versus Work Life Blending“ und „Desk Sharing und Coworking Spaces“ analysieren, entsprechende **Zielsetzungen formulieren und geeignete Maßnahmen** zur Zielerreichung **einleiten**.

New Leadership.

Davon ausgehend werden wir uns auch mit dem Zusammenhang und den **Wechselwirkungen** zwischen New Work und New Leadership beschäftigen. New Leadership muss nicht nur die Kommunikation mit digitalen Medien steuern und gestalten sowie transparent und dialogorientiert kommunizieren, statt nur Informationen hierarchisch von oben nach unten weiterzugeben, sondern auch interne und externe Netzwerke pflegen und fördern, damit unser Konzern **langfristig erfolgreich** bleibt.

Seit dem Abschluss des Fit for Future-Projektes (siehe Seite 70/71) sind hier bereits erste Ideen und Ansätze entwickelt und diskutiert worden. Im nächsten Jahr werden wir eine weitere **Mitarbeiterbefragung** durchführen, um zu diesen Themen dann auch die Erwartungshaltung unserer Mitarbeiter einzuholen. Danach werden wir im Dialog und in Abstimmung mit der Arbeitnehmervertretung die nächsten Schritte angehen.

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

Über diesen Bericht

Berichtszeitraum und Berichtsgrenzen

Dies ist der **dritte Nachhaltigkeitsbericht** der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH. Wir erweitern damit unsere sonstige Berichterstattung und möchten Sie über Chancen und Risiken für die Geschäftsentwicklung sowie die wesentlichen Einflussfaktoren auf den dauerhaften Unternehmensbestand ausführlich informieren. Gleichzeitig möchten wir Ihnen unser Verständnis und die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer 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 31.12.2020 bzw. 2021** 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 vorangegangenen Bericht angegebenen 2019er-Werte nochmals mit ein.

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH dokumentiert auch **weiterhin im Zweijahresrhythmus** ihre Nachhaltigkeitsleistungen im hier vorliegenden Berichtsformat.

Darüber hinaus machen wir durch die jährliche Abgabe einer DNK-Erklärung unsere ESG-Aktivitäten transparent.

Berichtsinhalte

Wir berichten über **finanzielle** und **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 2020 und 2021. 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

Mit der **branchenspezifischen Ergänzung** des **Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)** 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 Erstellung dieses Berichts auch die mittlerweile (nach 2017 bis 2021) **fünfte 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 arbeiten derzeit an Prozessen, Inhalt und Form einer zukünftigen Berichterstattung. 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 **Vergleich über mehrere** Jahre 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 betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit von ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen im Nachhaltigkeitsbericht für die Geschäftsjahre 2020/2021

An die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH Berlin

Wir haben die mit einem „“ gekennzeichneten und im Folgenden aufgeführten im Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021 enthaltenen ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin, (nachfolgend: „Gesellschaft“) für die im Nachhaltigkeitsbericht enthaltenen Zeiträume vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 für den Konzern (nachfolgend: „ausgewählte nichtfinanzielle Kennzahlen“) einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen. Unser Auftrag bezieht sich dabei ausschließlich auf die mit dem Symbol „“ gekennzeichneten ausgewählten Kennzahlen.

Bei den mit dem Symbol „“ gekennzeichneten Kennzahlen handelt es sich um folgende im Nachhaltigkeitsbericht enthaltene ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen, die im Umfang unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung enthalten sind:

- Mieterfluktuation
- Sponsorings / Spenden
- Energie- und CO²-Intensität
- Heizenergieverbrauch/ -intensität
- CO²-Emissionen/ -intensität aus Heizenergieverbrauch
- Anteil Mitarbeiter
- Altersstruktur
- Qualifikationsstruktur
- Ausbildungsquote
- Übernahmequote
- Weiterbildungsintensität
- Abwesenheitsquote

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Aufstellung der ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen in Übereinstimmung mit den in dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) genannten Grundsätzen (nachfolgend: „DNK-Kriterien“) sowie für die Auswahl der zu beurteilenden nichtfinanziellen Kennzahlen.

Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Berichterstattung der ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen sowie das Treffen von Annahmen und die

Vornahme von Schätzungen zu diesen einzelnen ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung der ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (Manipulation der nichtfinanziellen ausgewählten Kennzahlen) oder Irrtümern sind.

Unabhängigkeit und die Qualitätssicherung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

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

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Prüfungsurteil mit begrenzter Sicherheit über die ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen abzugeben.


Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir mit begrenzter Sicherheit beurteilen können, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den relevanten DNK-Kriterien aufgestellt worden sind. Dies bedeutet nicht, dass zu jeder gekennzeichneten Angabe jeweils ein separates Prüfungsurteil abgegeben wird.

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

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

- Verschaffung eines Verständnisses über die Struktur der Nachhaltigkeitsorganisation des Konzerns im Zusammenhang mit den ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen
- Befragung ausgewählter Mitarbeiter, die in die Aufstellung des Nachhaltigkeitsberichtes einbezogen wurden, über den Aufstellungsprozess im Zusammenhang mit den ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen, über das auf diesen Prozess im Zusammenhang mit den ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen bezogene interne Kontrollsystem sowie über ausgewählte Angaben
- Identifikation wahrscheinlicher Risiken wesentlicher falscher Angaben der ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen
- Analytische Beurteilung der ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen
- Abgleich von ausgewählten Angaben mit den entsprechenden Daten im Konzernabschluss und Konzernlagebericht

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 einem „“ gekennzeichneten im Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021 enthaltenen ausgewählten nichtfinanziellen Kennzahlen der Gesellschaft für die im Nachhaltigkeitsbericht enthaltenen Zeiträume vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und vom 01. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 für den Konzern in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den DNK-Kriterien durch die gesetzlichen Vertreter aufgestellt worden sind.

Verwendungsbeschränkung und Haftungsbegrenzung

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

Wir erteilen diesen Vermerk auf Grundlage des mit der Gesellschaft geschlossenen Auftrags, dem, auch mit Wirkung gegenüber Dritten, die allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017 zugrunde liegen.

Unsere Haftung begrenzt sich gemäß Ziffer 9 Abs. 2 dieser Allgemeinen Auftragsbedingungen für einen fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall, mit Ausnahme der Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, auf EUR 4 Mio. Diese Haftungsbegrenzung gilt gegenüber allen Adressaten bzw. Dritten (nachfolgend insgesamt „Empfänger“), die unseren Prüfungsvermerk bestimmungsgemäß erhalten. Diese Empfänger sind

Gesamtgläubiger i.S.d. § 428 BGB und die Haftungshöchstsumme je Schadensfall von EUR 4 Mio. steht allen Empfängern zusammen insgesamt nur einmal zur Verfügung.

Gegenüber übrigen Dritten übernehmen wir keine Haftung, Verantwortung oder anderweitige Pflichten.

Düsseldorf, den 15. Dezember 2022

Grant Thornton AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Claudia Schrimpf-Dörjes
Steuerberaterin / Wirtschaftsprüferin



Kai Michael Beckmann

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.	13–29, 46–51, 66–73
[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.	21–29
[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.	21–29, 39/40, 46–55, 62/63, 66–73, 101, 117
[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.	25–27
[5] Prozessmanagement Verantwortung	Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.	8/9, 22
[6] Prozessmanagement Regeln und Prozesse	Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.	10–29, 39/40, 46–54, 62/63, 66–73, 80, 87–95, 91–94, 99, 112–116
[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.	8/9, 11–29, 39/40, 46–54, 62/63, 66–73, 80, 82–95, 110–115
[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.	110/111
[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.	23/24, 27–29, 34–37, 60/61, 65, 69/70, 78–80, 82–101, 106–109, 112–116
[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.	34–55, 66–73, 82–86, 106–109
[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.	26, 46–54, 62/63, 72/73, 89/90

Deutscher Nachhaltigkeitskodex Kriterien	Berichtsinhalte	Seiten
[12] Umwelt Ressourcenmanagement	Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, insbesondere 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.	34–40, 46–54, 62/63, 72/73
[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.	34–37, 49–55, 62/63, 72/73
[14] Gesellschaft Arbeitnehmerrechte	Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und 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.	112–116
[15] Gesellschaft Chancengleichheit	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.	11, 78/79, 82–101, 110–116
[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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen, und wo es Risiken sieht.	106–115
[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.	27
[18] Gesellschaft Gemeinwesen	Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.	27–29, 34–40, 46/47, 60/61, 65, 69/70, 78–80, 82–101
[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.	16/17
[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.	11–21, 26–29, 49/50, 52, 54, 89/90, 112/113, 116

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

	Kennzahlen	Werte	Anmerkungen	Ltd. assurance	Seiten
1. Perspektive „Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement“					
EF 4	Umsatzerlöse aus Vermietung	2021: 6,08 €/m ² 2020: 6,05 €/m ² 2019: 5,97 €/m ²	Inklusive Gewerbeflächen		59
EF 6	Eigenmittelquote	2021: 26,44 % 2020: 26,20 % 2019: 25,26 %	Eigenkapital/Bilanzsumme (ohne Rückstellungen und Sonderposten)		59
2. Perspektive „Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen“					
MB 2	Marktanteil	2021: 2,5 % 2020: 2,5 % 2019: 2,5 %			8
MB 3	Vermietungsquote	2021: 98,8 % 2020: 97,9 % 2019: 98,6 %	100 % abzüglich fluktuationsbedingter Leerstandsquote		59
MB 4	Durchschnittsmiete im Bestand	2021: 6,23 €/m ² 2020: 6,20 €/m ² 2019: 6,12 €/m ²			33
MB 5	Durchschnittsmiete bei Erstvermietung	2021: 7,30 €/m ² 2020: 7,37 €/m ² 2019: 7,41 €/m ²			33
MB 8	Durchschnittliche Mietvertragsdauer	2021: 14,70 Jahre 2020: 14,30 Jahre 2019: 14,50 Jahre	Eigene Berechnung über Objektsteckbrief		33
MB 9	Mieterfluktuation	2021: 5,73 % 2020: 5,40 % 2019: 5,38 %		Gepriift ✓	33
3. Perspektive „Nachhaltiges Bestandsmanagement“					
BM 1	Neubauquote	2021: 7,95 % 2020: 7,38 % 2019: 4,77 %	gem. BBU-Definition: kumulierte Neubauten mit Baujahr/Bezugsfertigkeiten ab Januar 2012 (Folgevermietungen mind. 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit)		33
BM 2	Modernisierungsintensität	2021: 8,52 €/m ² 2020: 7,17 €/m ² 2019: 8,21 €/m ²	Inklusive Gewerbeflächen		33
BM 3	Anteil seit 1990 energetisch teil- bzw. vollsanierter Wohnungen	2021: 61,50 % 2020: 61,50 % 2019: 60,57 %	Ohne Neubau und Ankauf		49
BM 4	Instandhaltungsintensität	2021: 14,88 €/m ² 2020: 13,75 €/m ² 2019: 12,98 €/m ²	Inklusive Gewerbeflächen		33
BM 5/6	Energieintensität des Gebäudebestands	2021: 124,94 kWh/m ² a 2020: 120,31 kWh/m ² a 2019: 119,62 kWh/m ² a	Nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen	Gepriift ✓	51
BM 8/9	CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand	2021: 0,85 t/Mieteinheit 2020: 1,11 t/Mieteinheit 2019: 1,25 t/Mieteinheit	Nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen	Gepriift ✓	51
BM 10	Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand	2021: 10,15 % 2020: 9,53 % 2019: 8,34 %			85

	Kennzahlen	Werte	Anmerkungen	Ltd. assurance	Seiten
4. Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“					
PE 1	Anzahl der Mitarbeiter	2021: 642 2020: 624 2019: 607	Zzgl. 33 Auszubildende Zzgl. 36 Auszubildende Zzgl. 39 Auszubildende	Gepüft ✓	8, 105
PE 2	Altersstruktur der Mitarbeiter	2021: bis 25 Jahre: 66 ± 9,78 % 26-35 Jahre: 96 ± 14,22 % 36-45 Jahre: 144 ± 21,33 % 46-55 Jahre: 170 ± 25,19 % älter 56 J.: 199 ± 29,48 % 2020: bis 25 Jahre: 59 ± 8,94 % 26-35 Jahre: 92 ± 13,94 % 36-45 Jahre: 139 ± 21,06 % 46-55 Jahre: 189 ± 28,64 % älter 56 J.: 181 ± 27,42 % 2019: bis 25 Jahre: 58 ± 8,98 % 26-35 Jahre: 102 ± 15,79 % 36-45 Jahre: 120 ± 18,58 % 46-55 Jahre: 188 ± 29,10 % älter 56 J.: 178 ± 27,55 %		Gepüft ✓	105
PE 3	Anteil weibl./männl. Mitarbeiter	2021: Frauen: 366 ± 54,22 % Männer: 309 ± 45,78 % 2020: Frauen: 361 ± 54,70 % Männer: 299 ± 45,30 % 2019: Frauen: 364 ± 56,35 % Männer: 282 ± 43,65 %			105
PE 4	Anteil Mitarbeiter mit Behinderung	2021: 4,00 % 2020: 3,79 % 2019: 4,64 %	Die Renteneintritte schwerbehinderter Mitarbeiter konnten nicht durch entsprechende Einstellung kompensiert werden. Schwerbehinderte Menschen werden bei entsprechender Eignung bevorzugt.		105
PE 5	Qualifikationsstruktur der Belegschaft	2021: Promotion/Hochschulabschluss/Bachelor: 140 ± 20,73 % Fachschule/Meister/Techniker: 53 ± 7,85 % Anerkannte Berufsausbildung: 408 ± 60,44 % Unbekannt/ohne: 74 ± 10,96 % 2020: Promotion/Hochschulabschluss/Bachelor: 137 ± 20,76 % Fachschule/Meister/Techniker: 54 ± 8,18 % Anerkannte Berufsausbildung: 396 ± 60,00 % Unbekannt/ohne: 73 ± 11,06 % 2019: Promotion/Hochschulabschluss/Bachelor: 133 ± 20,59 % Fachschule/Meister/Techniker: 57 ± 8,82 % Anerkannte Berufsausbildung: 378 ± 58,51 % Unbekannt/ohne: 78 ± 12,07 %		Gepüft ✓	105
PE 6	Unternehmenszugehörigkeit	2021: < 5 Jahre: 291 ± 43,11 % 5-9 Jahre: 90 ± 13,33 % 10-14 Jahre: 56 ± 8,30 % 15-19 Jahre: 19 ± 2,81 % 20-24 Jahre: 29 ± 4,30 % 25-29 Jahre: 43 ± 6,37 % 30-34 Jahre: 97 ± 14,37 % 35-39 Jahre: 34 ± 5,04 % > 39 Jahre: 16 ± 2,37 % 2020: < 5 Jahre: 291 ± 44,09 % 5-9 Jahre: 58 ± 8,79 % 10-14 Jahre: 61 ± 9,24 % 15-19 Jahre: 21 ± 3,18 % 20-24 Jahre: 31 ± 4,70 % 25-29 Jahre: 55 ± 8,33 % 30-34 Jahre: 105 ± 15,91 % 35-39 Jahre: 28 ± 4,24 % > 39 Jahre: 10 ± 1,52 % 2019: < 5 Jahre: 264 ± 40,87 % 5-9 Jahre: 61 ± 9,44 % 10-14 Jahre: 53 ± 8,20 % 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 %			105

Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73

	Kennzahlen	Werte	Anmerkungen	Ltd. assurance	Seiten
4. Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“ (Fortsetzung von S. 125)					
PE 8	Ausbildungsquote	2021: 4,89 % 2020: 5,45 % 2019: 6,04 %		Geprüft ✓	110
PE 9	Übernahmequote	2021: 100 % 2020: 100 % 2019: 100 %		Geprüft ✓	110
PE 10	Weiterbildungsintensität	2021: 0,94 Tage/MA 2020: 0,78 Tage/MA 2019: 1,3 Tage/MA	Die Weiterbildungstage umfassen sowohl externe als auch interne Weiterbildungsmaßnahmen.	Geprüft ✓	111
PE 11	Abwesenheitsquote	2021: 6,77 % 2020: 5,82 % 2019: 7,12 %	erkrankungsbedingt/ in Abwesenheitsstunden	Geprüft ✓	114
5. Perspektive „Nachhaltiges Quartiersmanagement“					
QM 1	Quartiers- bzw. stadtteilbezogener Marktanteil		2021: 2020: 2019:		77
		Tempelhof-Schöneberg:	3,9 % 3,9 % 3,9 %		
		Neukölln:	5,3 % 5,3 % 5,2 %		
		Treptow-Köpenick:	9,6 % 9,6 % 9,6 %		
		Marzahn-Hellersdorf:	12,5 % 12,6 % 12,2 %		
		Steglitz-Zehlendorf:	0,6 % 0,6 % 0,6 %		
		Charlottenburg-Wilmersdorf:	0,1 % 0,1 % 0,1 %		
		Mitte:	0,03 % 0,03 % 0,03 %		
		Reinickendorf:	0,02 % 0,02 % 0,02 %		
		Lichtenberg:	0,2 % 0,2 % 0,2 %		
QM 2	Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften	2021: 8,81 €/WE 2020: 6,90 €/WE 2019: 7,86 €/WE			77
QM 4	Soziale Kooperationen	2021: 60 2020: 36 2019: 32			84
6. Perspektive „Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse“					
GP 1	Heizenergieverbrauch des Unternehmens	2021: 1.571.618 kWh/a 2020: 1.382.045 kWh/a 2019: 1.296.927 kWh/a	Abweichung von den GdW-Kennzahlen: relevant ist nur der Heizenergieverbrauch, da an unseren eigengenutzten Standorten nur klimaneutraler Grünstrom verwendet wird.	Geprüft ✓	63
GP 2	Heizenergieintensität des Unternehmens	2021: 3.220 kWh/a MA 2020: 2.880 kWh/a MA 2019: 3.440 kWh/a MA	Bei Redaktionsschluss lagen die Verbrauchsabrechnungen zur Betriebsstätte Tempelhofer Damm noch nicht vor und wurden auf Basis der Fläche geschätzt.	Geprüft ✓	63
GP 4	CO ₂ -Emissionen aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens	2021: 83.420 kg/a 2020: 106.910 kg/a 2019: 164.378 kg/a	Abweichung von den GdW-Kennzahlen: relevant ist nur der Heizenergieverbrauch, da an unseren eigengenutzten Standorten nur klimaneutraler Grünstrom verwendet wird.	Geprüft ✓	63
GP 5	CO ₂ -Intensität aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens	2021: 171 kg/a MA 2020: 223 kg/a MA 2019: 436 kg/a MA	Bei Redaktionsschluss lagen die Verbrauchsabrechnungen zur Betriebsstätte Tempelhofer Damm noch nicht vor und wurden auf Basis der Fläche geschätzt.	Geprüft ✓	63

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

Druck:
PIEREG Druckcenter Berlin GmbH
Benzstraße 12
12277 Berlin
www.pierereg.de

Auflage:
100 Exemplare

Redaktionsschluss:
15.12.2022

Dieser Nachhaltigkeitsbericht steht auf
unserer Internetseite unter www.stadtundland.de zum Download bereit.

Bildnachweise

O815 Industries KG	70 rechts
alamy	80
AKI e.V.	96 oben
Arge ZRS Architekten GvA mbH und Bruno Fioretti Marquez GmbH	72
Arnold & Gladisch Architekten	34 Visualisierung: architecture2brain, Architektur: Arnold und Gladisch, 35 Visualisierung: A. Calitz Visual, Architektur: Arnold und Gladisch 60 oben rechts Visualisierung: architecture2brain, Architektur: Arnold und Gladisch
BBU/Tina Merkau	70 links
BERLIN RECYCLING Volleys	75, 98
Berliner Bäder-Betriebe	109
Nils Bornemann	65
Bürgerstiftung Neukölln	96 unten
BVG/Elke Stamm	97
CanStockPhoto/AndreyPopov	115 oben
Creative Commons CC BY 2.0/ Mirko Tobias Schäfer	54 rechts
Christian Daller	44 oben links u. unten links, 90
Die Hellersdorfer	86
EURATOM Supply Agency	54 links
Fotostudio Ludwig/BBU	41 links
Fürcho GmbH	28
Goldbeck	60 unten rechts, 61 Visualisierung
Internationaler Bund Berlin-Brandenburg gGmbH	95 rechts
Klub 74 Nachbarschaftszentrum Hellersdorf e.V.	75 oben 1 u. 2, 95 links
Kondor Wessels Planungsgesellschaft mbH	44 Visualisierung oben links
kosmosSTUDIO	69
Christian Kruppa	32/33 oben, 34 Mitte oben, 38 Mitte rechts, 47 oben links (rechte Hälfte), 58/59, 94
Kulturnetzwerk Neukölln e.V./ Tanja Schnitzler	79 oben rechts
Kulturnetzwerk Neukölln e.V./ Nihad Nino Pusija	79 unten
Laborgh Investment GmbH	43 unten
Lilli Hanada, Making of Kurzfilm Nomadin (Charlotte Herold_Maria Nesterowa)	53
MARS ARCHITEKTEN	38/39 Visualisierungen
mehrwert Berlin/ Berliner Stadtreinigungsbetriebe AöR	115 unten
Erik-Jan Ouwerkerk	75 unten, 78 oben rechts
pexels.com/fauxels	116
pixelanddot	98 rechts, 104/105
Werner Popp	13, 41 rechts (vorderes Bild), 42 links, 47 unten, 76-78, 79 oben links, 83, 100 rechts, 106 Mitte rechts, 112, 113 links
Senatskanzlei/Lena Giovanazzi	81
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe	45
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	27
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen/Andreas Labes	64
Shutterstock	60 vier Bilder links, 82
STADT UND LAND	4 oben u. Mitte, 31 oben, 31-33 unten, 36/37 Visualisierungen, 41 rechts (hinteres Bild), 42 rechts, 43 oben, 47 oben links (linke Hälfte), 57, 100 links, 103 oben u. Mitte, 106 oben, 107, 110, 113 rechts
Stiftung Naturschutz Berlin	89
urban coop berlin eG/Diana Kuch	101
Unsplash/Shridhar Gupta	117
WOBEGE	71, 103 unten
WWF Deutschland	4 unten

