



STADT UND LAND

Wir

gestalten

Zukunft.

Heute.

Nachhaltigkeitsbericht 2017



Inhalt

Wir gestalten Zukunft. Heute.

- 4 Editorial
- 5 Im Gespräch: Anne Keilholz, Ingo Malter und Prof. Dr. Günther Bachmann

Wir sind die STADT UND LAND.

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

Nachhaltigkeit prägt unser Handeln.

- 18 Nachhaltigkeitsstrategie
- 21 Lieferantenmanagement und Wertschöpfungskette
- 23 Kooperationsvereinbarung

Wir sichern Lebensräume.

- 25 Wohnungsbestand und -management

Auf uns kann man sich verlassen.

- 43 Unternehmensentwicklung und Stakeholder-Dialog

An Ort und Stelle engagieren wir uns.

- 59 Mieter und Quartiere

Gemeinsam erreichen wir unsere Ziele.

- 79 Mitarbeiter und Zusammenarbeit

Zahlen und Fakten.

- 91 Über diesen Bericht
- 93 Prüfbericht
- 96 Übersicht Kennziffern Deutscher Nachhaltigkeitskodex (Wohnungswirtschaftliche Ergänzung)
- 98 Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73
- 100 Impressum

Editorial

Wir gestalten Zukunft. Heute.

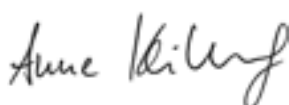
Liebe Leser,

seit 1924 übernehmen wir Verantwortung für unsere Quartiere und Mieter in Berlin, denen wir seither bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Nachhaltiges Handeln ist unserem Unternehmenszweck geschuldet und in unserem Unternehmen **seit über 90 Jahren originär verankert**. Wir bauen für die Zukunft, planen langfristig und haben dabei soziale, wirtschaftliche und ökologische Aspekte im Blick.

Der nun vorliegende erste Nachhaltigkeitsbericht bietet der interessierten Öffentlichkeit Transparenz und Anschaulichkeit über unser nachhaltiges Wirtschaften. Er basiert auf den 20 Kriterien des **Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK)** vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) und der **Arbeitshilfe 73 vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW)**. Wir identifizieren uns mit der **Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie**, die 2017 neu aufgelegt wurde und auf der international verbindlichen Agenda 2030 basiert. Die darin enthaltenen **17 „Sustainable Development Goals“** wollen wir aktiv unterstützen. Und wir nehmen Nachhaltigkeit ernst: Unser Nachhaltigkeitsbericht wurde einer **externen, unabhängigen und begrenzten Prüfung** (limited assurance) unterzogen (s. S. 93).

Die Erfahrung und Kompetenz unserer Mitarbeiter, unsere Partner und Kooperationen sowie die enge und gute Zusammenarbeit mit dem Land Berlin bilden das **Fundament für eine noch nachhaltigere Ausrichtung** unseres Konzerns.

Herzlichst Ihre



Anne Keilholz



Ingo Malter

Motivation, Ziele und Hintergründe.

Der erste Nachhaltigkeitsbericht erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit den oben genannten Rahmenwerken und dem Status quo des Unternehmens. Die nötige Innenschau betrifft den Konzern als Ganzes, sie erfordert aber auch eine Reflektion der persönlichen Haltung zur Nachhaltigkeit und deren Verständnis.

Im Gespräch mit unseren beiden Geschäftsführern, Anne Keilholz und Ingo Malter, sowie dem Generalsekretär des Rates für Nachhaltige Entwicklung (RNE), Prof. Dr. Günther Bachmann, geben wir Einblick in ihre Motivation, die Ziele und branchenspezifische Hintergründe.

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

Im Gespräch



Anne Keilholz
Geschäftsführerin, STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Ingo Malter
Geschäftsführer, STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Prof. Dr. Günther Bachmann
Generalsekretär des Rates für
Nachhaltige Entwicklung (RNE)

Wie und wann sind Sie erstmalig mit dem Thema Nachhaltigkeit in Berührung gekommen?

Anne Keilholz: In der Oberstufe im Bio-Leistungskurs. Nachhaltigkeit wurde uns in Verbindung mit Ökologie und Umweltschutz vermittelt.

Was bedeutet Nachhaltigkeit in Ihrem persönlichen Alltag für Sie?

Ingo Malter: Bereits als Kind über die ‚Sendung mit der Maus‘. Es wurde seinerzeit eine Reportage über die Müllentsorgung und Müllvermeidung gezeigt.

Ingo Malter: Zunächst einmal, den Durchsatz an Konsumgütern zu reduzieren bzw. gering zu halten, gern auch einmal etwas zu reparieren, wenn das leistbar ist. Dann natürlich die Mülltrennung; aber die haben wir wohl alle inzwischen verinnerlicht. Und nicht zuletzt ist mir die Langlebigkeit von Gegenständen und Materialien wichtig, was nicht nur nachhaltig ist, sondern auch noch sparsam.

Wenn Sie Nachhaltigkeit in einem Satz beschreiben müssten, wie würden Sie diesen formulieren?

Anne Keilholz: Privat eher Kleinigkeiten, die aber im Alltag umsetzbar sind: bewusste Müllvermeidung, insbesondere Vermeidung von Plastikmüll, Kleiderrecycling, öfter mal das Fahrrad nehmen und Weitergabe des Nachhaltigkeitsgedankens an meine Kinder. Beruflich: Fortführung und Gestaltung nachhaltiger Prozesse.

Anne Keilholz: Nachhaltigkeit ist der generationengerechte Umgang mit vorhandenen Ressourcen.

Was hat Sie bewogen, das Thema Nachhaltigkeit für die STADT UND LAND in den Fokus zu rücken und nun regelmäßig zu berichten?

Ingo Malter: Nachhaltig ist, was die Ressourcen schont, von langer Dauer und am Ende durch Umformung weiterverwendbar ist; das trifft nicht nur auf materielle Dinge zu, sondern z. B. auch auf Abläufe und Arbeitsweisen im beruflichen Alltag.

Ingo Malter: Wir sind uns unserer ökonomischen, ökologischen und sozialen Verantwortung bewusst. Nachhaltiges Denken und Handeln stehen nicht erst seit Kurzem im Fokus unseres Unternehmens, sondern schon lange. Wir haben die Erde nur geliehen, die Ressourcen sind endlich und deshalb dürfen wir nicht auf Kosten unserer Nachkommen leben.

Anne Keilholz: Als städtisches Wohnungsbaunternehmen haben wir eine öffentliche Fürsorgepflicht, der wir schon immer nachgekommen sind. Darüber hinaus werden wir uns mit diesem ersten Nachhaltigkeitsbericht auch den Nachhaltigkeits- und Entwicklungszielen der Vereinten Nationen (Sustainable Development Goals) stellen.

Die STADT UND LAND berichtet erstmalig zu Nachhaltigkeits-themen, ist nicht berichtspflichtig bzw. kapitalmarktorientiert. Welche Bedeutung des DNK sehen Sie dennoch und was geben Sie der STADT UND LAND mit auf den Weg?

Aktuell haben bundesweit rund 360 Unternehmen die DNK-Entsprechenserklärung abgegeben, davon nur 24 aus dem Immobilienbereich. In Berlin sind es bisher erst sechs. Mit welchen Argumenten würden Sie Ihre Branchenkollegen überzeugen, sich ebenfalls auf den Weg zu machen?

Welche Themen scheinen Ihnen im Rahmen des DNK für ein solches Unternehmen besonders wichtig und berichtenswert zu sein?

Prof. Dr. Günther Bachmann: Der DNK ist zum Selbstdenken gemacht. Seine Bedeutung liegt in seiner Anwendung. Die STADT UND LAND macht das richtig. Selbstdenken über das, was wirklich zählt, ist eine Aufgabe unabhängig von Größe und Rechtsform der Unternehmen. Wer gute Antworten auf die Zukunftsfragen gibt, ist vorne mit dabei, wenn es um langfristige Investitionen und Wertanlagen, die Gewinnung von Mitarbeitern und die Reputation in der Öffentlichkeit geht.

Die Immobilienbranche ist für Deutschland von extremer Bedeutung. Für alle Menschen. Es ist gut, dass Wohnungsbauunternehmen mit in der ersten Linie von Unternehmen dabei sind, die den Deutschen Nachhaltigkeitskodex anwenden. Der DNK erschöpft sich gerade nicht darin, zur Gesetzestreue zu verhelfen. Das wäre mir zu wenig. Für die Einhaltung staatlich verordneter Pflichten hat der Staat zu sorgen. Das ist nicht primäre Aufgabe eines agilen, den Staat beratenden Gremiums, wie es der Nachhaltigkeitsrat ist.

Mir geht es vielmehr darum, aus dem Bericht über das Heute solide und ambitionierte Schlussfolgerungen zu ziehen, die das Morgen betreffen. DNK-Berichte dienen, wenn sie gut gemacht sind, der Steuerung des Unternehmens. Nötig ist das allemal: Die klimagerechte und mobile Stadt wirft Fragen auf, denen sich nachhaltige Unternehmen mit Erfolg stellen. Gleiches gilt für die Vorsorge vor sozialer Erosion, für die funktionale Durchmischung von Quartieren, für Grünflächen bei urbaner Verdichtung und für sozial verträgliche Wohnkosten. Welche Architektursprache leitet sich davon ab? Wie verflechten wir die Lebensbereiche und vermeiden, dass sie sich gegenseitig etwa durch Lärm stören? Welche Chancen haben gemeinschaftliche Wohnkonzepte?

Anne Keilholz: Das Schöne ist, dass sich nachhaltiges Handeln anhand von Kennzahlen und deren Entwicklung konkret belegen lässt. Schon bei der Definition der relevanten Kennzahlen setzt man sich mit vielfältigen Dimensionen der Nachhaltigkeit intensiv auseinander. Insofern kann man jeden Nachhaltigkeitszweifler anhand des Prozesses und der Zahlen eines Besseren belehren.

Ingo Malter: Viele Immobilienunternehmen handeln schon seit Langem nachhaltig, ohne dass es ihnen vielleicht bewusst ist – sei es bei der Ausbildung und Personalentwicklung, dem Neubau und der Sanierung und natürlich der Bestandsbewirtschaftung. Nachhaltiges Handeln schafft Vertrauen und Glaubwürdigkeit, beides sind unabdingbare Voraussetzungen für langfristige Bindungen.

Prof. Dr. Günther Bachmann: Der DNK ist ein virales Rezeptbuch. Jedes Unternehmen legt dar, was in seinem Fall besonders wichtig ist. Das mag sich von Fall zu Fall unterscheiden. Unser Internetangebot vereinfacht Quervergleiche und gegenseitiges Lernen – das inspiriert die Praxis. Eine wertvolle Hilfestellung gibt der auf Ihre Branche zugeschnittene Leitfadens Ihrer Branchenverbände GdW und AGW. Auch hier geht Ihre Branche vorneweg.

Das Thema brennt uns doch allen unter den Nägeln: Wie geht die Nachhaltigkeit von Immobilien? „Lage, Lage, Lage“ reicht nicht mehr aus. Schlaglichtartig will ich drei Themen von höchster Relevanz nennen: 1. Die Blase am Immobilienmarkt ist bedrohlich. 2. Das Thema Sicherheit der Wohnung und des Wohnumfeldes wurde lange vernachlässigt. 3. Immer noch wird am falschen Ort gebaut, dort nämlich, wo die Schein-Ökonomie Naturfläche unwiederbringlich frisst. Die

Was sehen Sie als die größte Herausforderung bei der Integration von Nachhaltigkeit in Unternehmensprozesse?

Immobilienbranche feiert ihre Höchstwerte, aber ich nenne das eine Scheinökonomie solange die ökologischen und sozialen Folgekosten von falschen Standortentscheidungen ignoriert werden. Leider reiht sich hier auch die ENEV in ihrer bisherigen einseitigen Ausrichtung ein.

Prof. Dr. Günther Bachmann: Ganz sicher: Nachhaltigkeit richtig zu verstehen. Die Mischung aus Bewahren und Umkrempeln muss passen. Kompetenz zur Nachhaltigkeit erschöpft sich nicht im Aufsagen von Definitionen und der Beschreibung von ein paar Zielen. Kompetenz und Kooperation sind die nicht ganz einfachen Schlüssel.

Ansonsten gibt es intern natürlich viel zu tun. Das höre ich immer wieder. Mitarbeiterstäbe müssen diversifiziert werden, um den Kunden auf Augenhöhe und fair zu begegnen. Vernünftige Ausbildungsquoten sind eine besondere Herausforderung der Branche. Der Engpassfaktor Arbeit und Facharbeit ist zu nennen. Zuverlässige Netzwerkstrukturen im Unterhalt und im Informationsmanagement von Liegenschaften sind ein Thema.

Natürlich gibt es auch Fragen und Widerstände. Das ist überall so. Menschen fordern von ihren Unternehmen gute Antworten: Bringt uns die Nachhaltigkeit wirklich etwas, oder ist das nur so eine modische Übung?

Nachhaltigkeit muss nicht nur gut gemacht, sondern auch gut kommuniziert werden. Selbstläufer sind selten. Wer das aber gut hinkriegt, der erhöht seine Reputation bei Mietern und das steigert die Eigenverantwortung vor Ort, die Mieltreue. Eine gute Nachhaltigkeitsstrategie macht sich auch finanziell bemerkbar, und zwar im Bereich der schwarzen Zahlen.

Welche Kommunikation zur Berichterstattung nach DNK empfiehlt sich aus Ihrer Sicht?

Prof. Dr. Günther Bachmann: Unser Web-Angebot sichert die, sagen wir einmal, technische Kommunikation. Ihre Entsprechenserklärung stellen wir in eine Datenbank ein. Fachleute und Gutachter nutzen sie gerne. Unternehmen nutzen diese Informationen für ihre Verhandlungen mit Investoren, Banken und Versicherungen.

Daneben erstellen viele Unternehmen Veröffentlichungen, die auf bestimmte Zielgruppen abstellen: das Aufsichtsgremium zum Beispiel oder die eigenen Angestellten, die Kunden und die interessierten Kreise in der Öffentlichkeit. Fach- und Regionalmedien sind meist dankbare Abnehmer.

Das Gerede vom Zeitalter der Fake News ist nämlich Hokusfokus. Solide und aufklärende Informationen zählen. Sie sind von hohem, und ich würde sagen: steigendem Wert. Ernst zu nehmende Kommunikation zur Nachhaltigkeit ist nötig, weil unser Wohlstand am seidenen Faden hängt. Und weil die Menschen das zumindest fühlen oder gar schon verstehen.

Was sind Ihre primären Nachhaltigkeitsziele für die STADT UND LAND in den nächsten drei bis fünf Jahren?

Ingo Malter: Nur als „gesunde“ Gesellschaft sind wir in der Lage, auch weiterhin unsere Verantwortung für das Unternehmen sowie unsere Beschäftigten zu übernehmen. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind das Herz eines jeden Unternehmens. Das heißt für uns konkret, dass wir uns als Arbeitgeber unserer Fürsorgepflicht für die Belegschaft stets bewusst sein und dementsprechend handeln müssen.

Anne Keilholz: Gesundheit ist das Stichwort, es bedeutet hier natürlich auch wirtschaftlich gesund. Nur mit einer schwarzen Zahl am Jahresende können wir wachsen, neue Wohnungen bauen und unsere Bestände und Quartiere pflegen. Und ich bin davon überzeugt, dass Unternehmen mit guter Nachhaltigkeitsperformance wirtschaftlich erfolgreicher sind.

Unternehmensportrait

Wir sind die STADT UND LAND.

- **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 Plattenbausaniierungen
- **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

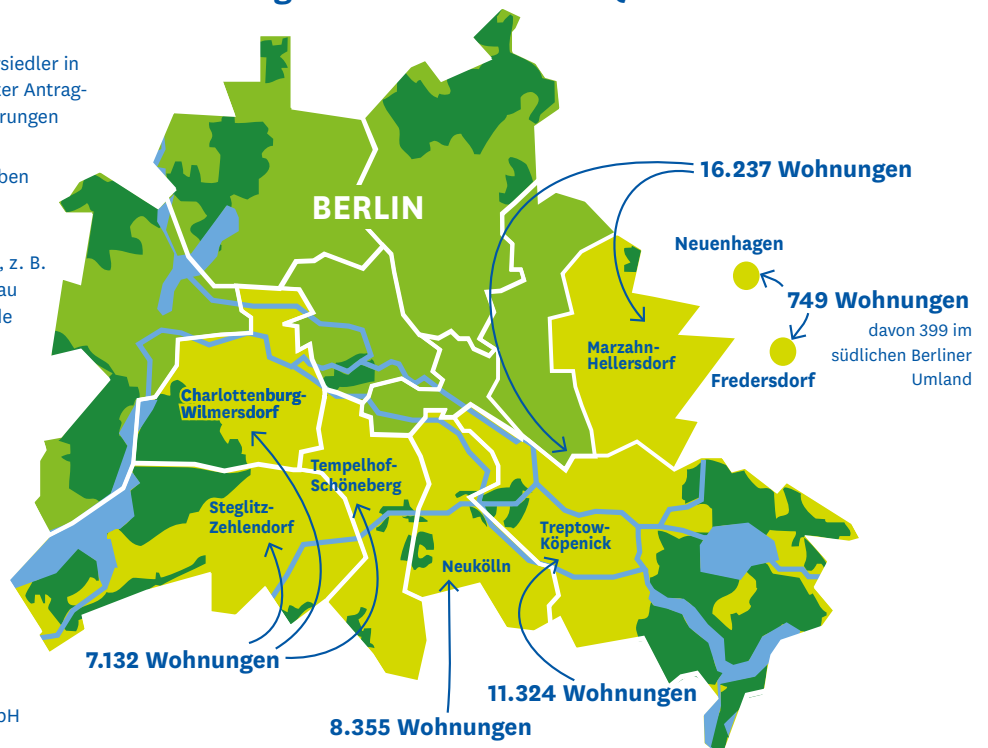
Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND) ist die Muttergesellschaft und leitende Einheit des Konzerns. Das Hauptgeschäftsfeld besteht aus der **Vermietung und Bewirtschaftung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien** mit Schwerpunkt in den Bezirken Neukölln, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Marzahn-Hellersdorf. Hinzu kommen Neuenhagen und Fredersdorf im Land Brandenburg.

Zum 31. Dezember 2017 bewirtschaftet der Konzern folgende in seinem Eigentum stehende Bestände und hat damit einen Marktanteil von 2,2 % in Berlin: **GdW [MB 2]**

Wohneinheiten	43.797	2.727.941 m ²
Gewerbeeinheiten	785	127.749 m ²
Sonstige Einheiten	8.493	434.359 m ²
	53.075	3.290.049 m ²

Einschließlich der betreuten Immobilien bewirtschaftet der Konzern 69.414 Mieteinheiten. Im Konzern waren zum Ende des Berichtsjahres 551 Mitarbeiter und 34 Auszubildende beschäftigt. **GdW [PE 1]**

Wohnungsbestand in unseren Quartieren



Konzernergebnis

Der Konzern hat im Berichtsjahr einen **Konzernjahresüberschuss in Höhe von 75,0 Mio. Euro erwirtschaftet**. Das operative Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung konnte um 4,2 Mio. Euro auf 52,7 Mio. Euro im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden.

Weitere Kennzahlen erhalten Sie in den Kapiteln zu unseren vier Nachhaltigkeitsdimensionen ab Seite 25, sowie in unserem Geschäftsbericht 2017.

Konzerngesellschaften

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

WoGeHe – Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (Anteil 100 %) Immobilienbestand im Wesentlichen in Marzahn-Hellersdorf

WOBEGE – Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH (Anteil 100 %) Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen, Fremdverwaltung, Maklertätigkeit und Projektentwicklung

STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH (Anteil 100 %) im Folgenden „STADT UND LAND FACILITY GmbH“ Hauswart- und Messdienstleistungen für die Immobilien des Konzerns

STADT UND LAND NETZE GmbH (Anteil 100 %) Versorgung der Mieter mit (Tele-)Kommunikationsdiensten, Rundfunk, Fernsehen, Internet

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

SIWOG 1992 – Siedlungsplanung und Wohnbauten GmbH (Anteil 50 %) Städtebauliche, planungsrechtliche und erschließungstechnische Entwicklung von Grundstücken in Neuenhagen und Rehfelde bei Berlin

SOPHIA Berlin GmbH (Anteil 50 %) Dienstleistungen im Bereich der Sozialen Personenbetreuung und Hilfe im Alltag, insbesondere für Senioren

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter	Land Berlin, 100 %
Geschäftsführung	Verantwortlich für die Bereiche:
Anne Keilholz , bestellt bis zum 31.03.2022	- Finanz und Grundstückswesen/Ankauf - Informations- und Kommunikationstechnik - Rechnungswesen
Ingo Malter , bestellt bis zum 31.07.2023	- Bestandsmanagement - Personal - Technik/Neubau

Detailinformationen zu unserem Aufsichtsrat sind dem Geschäftsbericht 2017 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.

Die jüngere, sehr dynamische Entwicklung der STADT UND LAND gab den Anstoß, zunächst unser Erscheinungsbild zu überarbeiten. Hierin kommen schon zentrale Werte zum Ausdruck: Authentizität, Klarheit und Wertschätzung. Unser neues Leitbild mit einer Vision und acht Leitsätzen ist 2017 eingeführt worden. In den fast einjährigen Entwicklungsprozess waren Vertreter der Mitarbeiterschaft – und zwar im ausgewogenen Verhältnis aller Hierarchiestufen, Bereichszugehörigkeiten und Altersklassen – einbezogen. Das neue Leitbild beschreibt die Werte der STADT UND LAND so authentisch wie möglich und wird von unseren Mitarbeitern gelebt und umgesetzt (s. auch S. 82).

Wir sind die STADT UND LAND.

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

Wir sind ECHT.

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

WIR SETZEN uns DURCH.

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

Wir handeln PROAKTIV.

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

Unsere Arbeit macht uns SPASS.

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

Auf uns kann man sich VERLASSEN.

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

Wir ENGAGIEREN uns.

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

Wir sind WERTSCHÄTZEND.

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

Wir beweisen MUT.

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

Wertemanagement

Wir halten uns an Regeln.

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

Korruption, Betrug und andere gesetzeswidrige Handlungen schaden dem Geschäftserfolg und der Reputation des Unternehmens. Für die STADT UND LAND bedeutet eine gute Corporate Governance aber mehr als gesetzeskonformes Verhalten.

Sie umfasst die **Grundsätze der Unternehmensführung** und steht für eine verantwortungsbewusste, transparente und auf langfristige **Wertschöpfung** ausgerichtete Unternehmensführung. Für Aufsichtsrat und Geschäftsführung sind sie eine wesentliche Voraussetzung für einen nachhaltigen Unternehmenserfolg, da sie das Vertrauen des Gesellschafters, der Mitarbeiter, der Geschäftspartner und der Öffentlichkeit in die Führung und Kontrolle des Unternehmens stärkt. Dazu zählt selbstverständlich auch ein angemessenes Risikomanagement.

Corporate Governance Kodex

Gemäß § 15 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 1. Dezember 2009 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.

Ethik und Compliance

Unser **Verhaltenskodex** bildet den Rahmen für unser unternehmerisches und gesellschaftliches Handeln. Er ist über gesetzeskonformes Handeln und Empfehlungen des DCGK hinaus die **Basis für weitere interne Richtlinien, freiwillige Selbstverpflichtungen und organisatorische Maßnahmen**. So beabsichtigen wir, Interessenskonflikte zu vermeiden und unsere Geschäftspartner wie auch unsere Mitarbeiter für diese Thematik zu sensibilisieren und 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.

DNK [6 Regeln und Prozesse] [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

Compliance-Management

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

Audit nach ICG



Im Jahr 2016 erfolgte erstmals ein **erfolgreiches Audit nach ICG-Standard** (Initiative Corporate Governance der dt. Immobilienwirtschaft e. V.). Im Berichtsjahr 2017 wurde überprüft, ob die Empfehlungen aus dem Erstaudit umgesetzt wurden. Dafür wurden Prozesse und Dokumente analysiert und Mitarbeiter interviewt. Ein wichtiger Teil der **Überprüfung** galt **der Korruptionsprävention**. Es ging zudem darum, ob das neue Unternehmensleitbild in geeigneter Form in der Mitarbeiterschaft kommuniziert wurde. Die Zertifizierung wurde bestätigt und gilt nun für weitere drei Jahre. Damit ist belegt, dass wir das ICG-WerteManagementsystem erfolgreich in unsere Geschäftsprozesse implementiert haben.

Eine unserer Grundüberzeugungen ist die kontinuierliche Weiterentwicklung, und so haben wir uns neue Ziele gesteckt, um **ausgewählte Prozesse im Unternehmen** kontinuierlich zu **verbessern**. Die sehr gut bewerteten bisherigen Schulungsmaßnahmen sollen durch E-Learning ergänzt, der Verhaltenskodex und die Regeln der Korruptionsprävention überprüft werden. Auch nutzen wir die Zeit zwischen den Audits – wie vom ICG in seiner Auditierungs- und Zertifizierungsordnung gefordert – zur Selbstbewertung des Compliance-Management-Systems.

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

Compliance-Schulung



Simulationsspiel „Integrity Now!“

Seit letztem Jahr setzen wir die wohnungswirtschaftliche Variante des Simulationsspiels „Integrity Now!“ erfolgreich zur Compliance-Schulung unserer Mitarbeiter ein. Dabei werden Praxisbeispiele unter dem Aspekt betrachtet, ob sie regelkonform sind oder der Compliance des Unternehmens widersprechen. Das Problembewusstsein zu compliancerelevanten Ereignissen wird vertieft und der Einzelne lernt, Situationen richtig einzuschätzen. Der spielerische Umgang mit zuweilen sperrigen und trockenen Regeln macht so Spaß und erleichtert das Verständnis für Compliance.

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 und 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 die **Risikostrategie angepasst** und ein **Risikomanagementhandbuch erstellt**. Gemeinsam mit den verschiedenen Unternehmensbereichen wurde der Risikokatalog umfassend modifiziert.

In unserem Risikomanagementhandbuch ist festgelegt, dass in einem Zwei-Jahres-Rhythmus **Einzelinterviews mit den Risikobeauftragten** (Geschäftsführung, Bereichs-/Stabsstellenleiter, Tochterunternehmen) geführt werden. Diese Interviews, in denen die grundsätzlichen und aktuell tatsächlich bestehenden Risiken für den Konzern eruiert wurden, fanden im Berichtsjahr 2017 statt. Im Ergebnis wurde der Risikokatalog aktualisiert.

Die Ergebnisse des Risikomanagementprozesses wurden in einem Risikobericht dokumentiert, der dem Aufsichtsrat vorliegt. Gegenwärtig bestehen **keine offensichtlich bestandsgefährdenden Risiken** für die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und deren Tochtergesellschaften.

Chancen und Risiken

Chancen sehen wir vor allem im durch Zuzug entstehenden Bedarf an neuen Wohnungen. Dieser bietet Investitionspotenziale sowohl für qualitativ anspruchsvolleren Wohnraum als auch für innovative, flexiblere und gemeinschaftliche Wohnformen. Auch geringe Leerstandsquoten im Bestand tragen zur dauerhaften Sicherstellung der Ertragskraft bei.

Dadurch haben wir als kommunales Wohnungsunternehmen die Chance, möglichst rasch unser Wohnungsangebot aufzustocken. In der Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin haben wir uns verpflichtet, unseren Bestand zum Stichtag 31.12. 2016 (42.720 Wohnungen) bis 2021 um 7.480 auf 50.200 Wohnungen zu erweitern. **Bis 2026** wollen wir unseren Bestand – ebenfalls zum Stichtag 31.12.2016 – um insgesamt **ca. 12.850 zusätzliche Wohnungen** erhöhen. Das dazu erforderliche Investitionsvolumen beläuft sich auf **bis zu 2,2 Mrd. Euro**. Wie alle anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften werden auch wir mit Risiken dieser Entwicklung 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.

Weiterhin sehen wir Kosten- und Terminrisiken aufgrund der aktuellen Baukostenentwicklung, die gegebenenfalls nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen aufgefangen werden können, sowie durch den Ausfall von Auftragnehmern oder Probleme im technischen Ablauf. Durch ein effizientes Projektcontrolling und der frühzeitigen Berücksichtigung der Rahmenbedingungen in der Planung soll den genannten Risiken entgegengewirkt werden. 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. 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 Finanzierungstrategie und den Entwicklungserwartungen.

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

Richtlinien und Kontrollmechanismen

Wir überlassen nichts dem Zufall.

Wir haben detaillierte Richtlinien zu grundlegenden Prinzipien, Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für die korrekte Ausübung von im Konzern standardisierten Prozessen 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. Es setzt sich aktiv und nachhaltig ein.

In unseren **Leitlinien für Spenden, Sponsorings und Mitgliedschaften** haben wir **neun 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.

Über die STADT UND LAND-Leitlinien für Spenden und Sponsorings hinaus finden sich explizite Regelungen zum **Verhalten gegenüber der Politik** in unserem Verhaltenskodex. Wir halten den Dialog mit Ämtern, Entscheidungsträgern, gewählten Körperschaften und politischen Parteien für unverzichtbar. Der Konzern ist jedoch **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, in denen politischen Parteien oder Organisationen ein Forum geboten wird.

Die Mitverantwortung des Unternehmens und seiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das Gemeinwohl erkennt die STADT UND LAND ausdrücklich an. Sie begrüßt deshalb 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.

Zins- und Kreditmanagement

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 (SenFin), favorisierte Methode. Die Investitionsrichtlinie ist im **Organisationshandbuch der STADT UND LAND** verankert.

Kontrahenten-Auswahl und Form der Geldanlage haben stets nach dem Grundsatz „Kapitalsicherheit geht vor Zinsertrag“ zu erfolgen. 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 zu vereinbaren.

Die STADT UND LAND praktiziert als entscheidenden Baustein zur ökonomischen Zielerreichung ein **aktives Sicherheitenmanagement**. Für Neubau und Ankauf werden in der aktuellen Langfristplanung 2018–2027 Investitionen von ca. 2.015 Mio. 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. Dem Aufsichtsrat wird einmal jährlich Bericht erstattet.

Grundsätzlich betreibt die STADT UND LAND ein **aktives Zins- und Risikomanagement**, das nicht nur regelmäßige Analysen unserer Marktposition, sondern auch regelmäßige Auswertungsgespräche zu Marktveränderungen und Einordnungen der Unternehmensplanung unter Mithilfe eines externen Partners umfasst.

Interne Revision

Die **Interne Revision** erbringt als Stabsstelle der Geschäftsführung **unabhängige und objektive Prüfungs- und Beratungsdienstleistungen**. Mit dem Ziel, Geschäftsprozesse zu verbessern, werden z. B. die Effektivität des Risikomanagements, der Kontrollen und der Führungs- und Überwachungsprozesse bewertet. Dabei orientieren wir uns an den Standards für die berufliche Praxis des **Deutschen Instituts für Interne Revision e. V.** (DIIR) und des **Instituts for Internal Auditors** (IIA). Der Revisionsprozess der STADT UND LAND erfolgt unter Nutzung der Revisionsdatenbank „audimexSD“. Das erste Quality Assessment unserer Internen Revision ist für das Jahr 2018 geplant.

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

Datenschutz und IT-Sicherheitskonzept

Fortschritt: Ja, mit Sicherheit.

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

Datenschutzerklärung

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

EU Datenschutz-Grundverordnung und interne Datenschutzdokumentation

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

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

Die nach dem neuen Datenschutzrecht seit dem 25. Mai 2018 geltenden Informationspflichten haben wir unter anderem auf unserer Internetseite veröffentlicht.

IT-Sicherheitskonzept

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

Da das Thema insbesondere bei der Unternehmensführung **höchste Priorität** genießt, haben wir bereits im Jahr 2009 ein **umfassendes IT-Sicherheitskonzept** erstellt und auf deren Basis im Jahr 2011 unsere **IT-Sicherheitsleitlinien** entwickelt. Beide Regelwerke haben wir seither kontinuierlich weiterentwickelt und z. B. durch weitere Vorgaben in entsprechenden Organisationsanweisungen 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. Die 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.

Unsere IT-Sicherheitsleitlinie und die **Wirksamkeit der umgesetzten Sicherheitsmaßnahmen** überprüfen wir durch **regelmäßige Audits und Penetrationstests**.

Im Berichtszeitraum fanden insgesamt zwei **Sicherheitstests und Überprüfungen** statt:

1) Intranet-Infrastruktur-Penetrationstest	Zeitraum: 28. bis 29. März 2017, Greybox-Ansatz	Penetrationstest der internen Systemumgebung und Überprüfung eines Standard-Arbeitsplatzes
2) Web-Penetrationstest	Zeitraum: 9. und 10. Januar 2017, Blackbox-Ansatz	Auf die Webanwendung https://www.stadtundland.de

Der allgemeine Sicherheitsstandard der internen Netzwerkinfrastruktur ist als gut einzustufen. Alle identifizierten Schwachstellen ließen sich durch umgehende Gegenmaßnahmen beheben.

Es wurden keine Schwachstellen innerhalb der Webpräsenz identifiziert. Insgesamt ist das **Sicherheitsniveau der untersuchten Web-Anwendung sehr positiv** einzustufen.

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

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. Auf dieser Basis sind die drei strategischen Hauptziele unseres Unternehmens ausgerichtet. Nachhaltiges Wirtschaften ist hier ein integriertes Kriterium:

Erweiterung und Optimierung des Bestandsportfolios

- ▶ Grundstücke entwickeln und Wohnungsneubau vorantreiben
- ▶ Ankauf von Immobilien
- ▶ Immobilienwerte steigern
- ▶ Bau von modularen Unterbringungen für Flüchtlinge

Stärkung der Standorte und Quartiere

- ▶ Quartiere stabilisieren über Preis, Produkt und Service
- ▶ Quartiere durch Investitionen entwickeln unter Berücksichtigung energetischer Maßnahmen
- ▶ Soziale Stabilität sichern

Verbesserung der internen Strukturen und Abläufe

- ▶ Altersdurchmischung in der Belegschaft verbessern
- ▶ Personalressourcen effizient einsetzen und Know-how an neue Anforderungen anpassen

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

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

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

Stakeholder

Die STADT UND LAND hat aus ihrem Unternehmenszweck und ihrem politischen Auftrag heraus mit den **verschiedensten Anspruchsgruppen** zu tun. Deren Interessen können durchaus divergieren. Daher sind wir jederzeit dialogbereit und bemühen uns um Interessenausgleich.



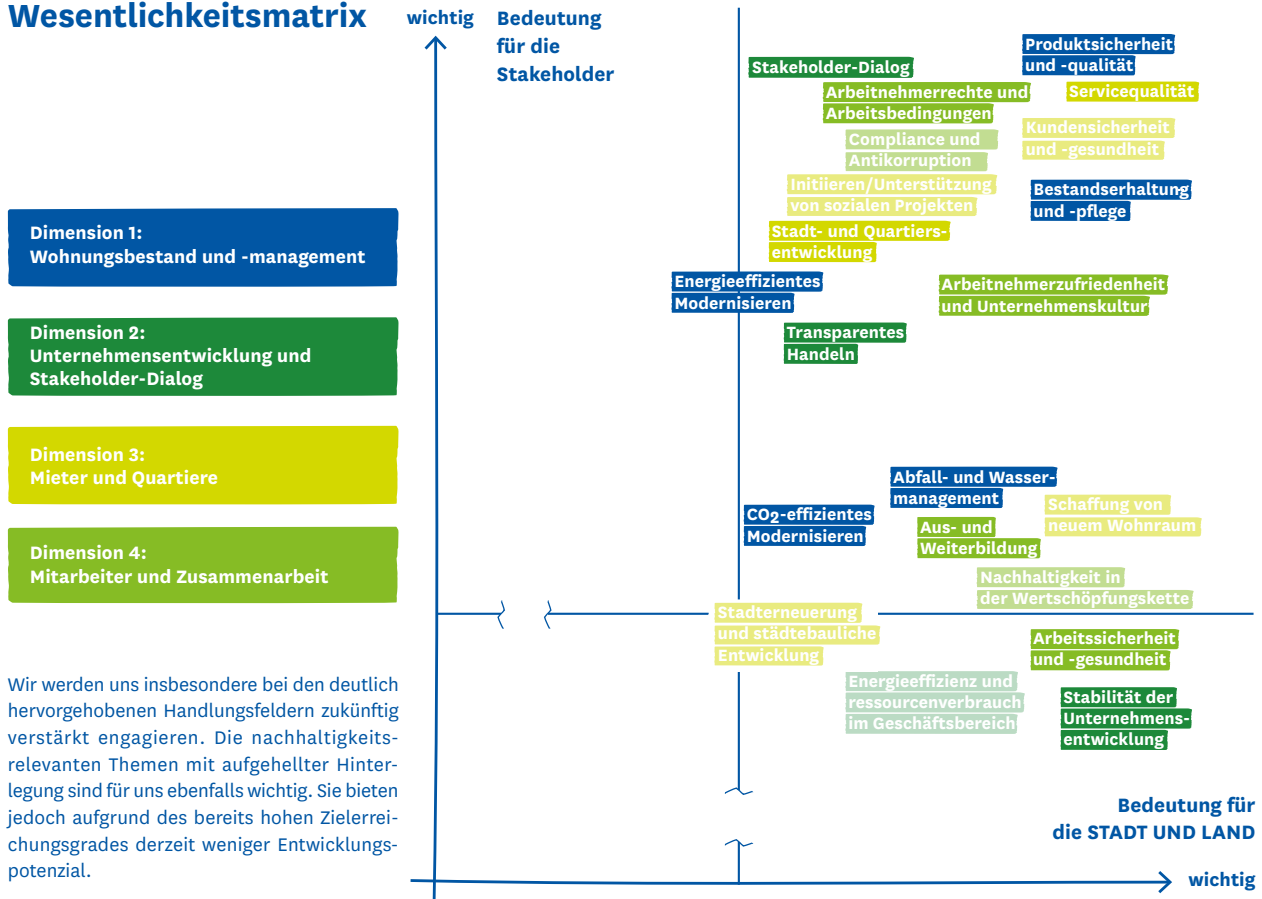
Wesentlichkeit

Im Mai 2017 haben wir im Rahmen der Vorbereitungen zur Erstellung dieses Nachhaltigkeitsberichts in einem internen Workshop eine **Stakeholder- und Wesentlichkeitsanalyse** durchgeführt und **vier** für die STADT UND LAND **relevante Nachhaltigkeitsdimensionen** definiert (ab S. 25). Begleitet wurde dieser Prozess von einem externen Wirtschaftsprüfungsunternehmen, das auch für die Prüfung des aufgestellten Konzernabschlusses verantwortlich zeichnet. An diesem Workshop nahmen die Geschäftsführung sowie Vertreter verschiedener Unternehmensbereiche und Stabsstellen teil, um deren breite und langjährige Erfahrung aus ihren jeweiligen Bereichen einzubringen. Diverse Projekte und Aktivitäten, die unter „Ausgesuchte Projekte“ in den zuvor genannten vier Dimensionen vorgestellt werden, geben einen umfassenden Einblick, welche Themen aus Sicht unserer Stakeholder und aus Unternehmenssicht relevant sind.

In weiteren internen Abstimmungsrunden sowie auf Grundlage der Mieterkommunikation (Mierrrat und Mieterbeiräte), unseres intensiven Austauschs mit Mitarbeitern, Vertretern aus Politik und Gesellschaft sowie weiteren Anspruchsgruppen haben wir die für einen nachhaltigen Unternehmensfortbestand wesentlichen Aspekte zusammengetragen und formuliert.

Die resultierende **Matrix** und die **vier Nachhaltigkeitsdimensionen** stellen die **aktuelle Basis für diesen Bericht** dar. Den Prozess der Wesentlichkeitsanalyse werden wir in Zukunft weiter professionalisieren.

Wesentlichkeitsmatrix



Wir werden uns insbesondere bei den deutlich hervorgehobenen Handlungsfeldern zukünftig verstärkt engagieren. Die nachhaltigkeitsrelevanten Themen mit aufgehellter Hinterlegung sind für uns ebenfalls wichtig. Sie bieten jedoch aufgrund des bereits hohen Zielerreichungsgrades derzeit weniger Entwicklungspotenzial.

Vier Dimensionen der Nachhaltigkeit

Wir sichern Lebensräume.

Wohnungsbestand und -management

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

Auf uns kann man sich verlassen.

Unternehmensentwicklung und Stakeholder-Dialog

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

An Ort und Stelle engagieren wir uns.

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 wird die STADT UND LAND auch künftig ein verantwortungsvoller Arbeitgeber sein. Die Arbeitnehmerrechte werden geachtet und die Arbeitsbedingungen im Hinblick auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verstetigt. Durch das Unternehmensleitbild und die Führungsgrundsätze wird die Unternehmenskultur weiter gestärkt.

DNK [1 Strategische Analyse und Maßnahmen] [2 Wesentlichkeit] [3 Ziele] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]

Lieferantenmanagement und Wertschöpfungskette

Mehr Transparenz. Klare Vorgaben.

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. Diesem liegt ein umfangreiches Regelwerk mit detaillierten Zuschlagskriterien für Verhandlungen und die spätere Auftragsvergabe zugrunde.

Größtmögliche Transparenz ist uns in diesem Prozess sehr wichtig: Die zunehmende Nutzung des **elektronischen Vergabeverfahrens des Landes Berlin** ermöglicht diese und bringt darüber hinaus **Kosten- und Zeitersparnis für Bieter und STADT UND LAND** gleichermaßen.

Bindung an das Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz

Als kommunales Wohnungsunternehmen und öffentlicher Auftraggeber mit einem jährlichen Beschaffungsvolumen in zweistelliger Millionenhöhe sind wir der Stadt Berlin und ihren Bürgern zu besonderer Sorgfalt verpflichtet. Bei Neubauvorhaben, bei Modernisierung, Sanierung und Instandhaltung ebenso wie beim Einkauf sonstiger Waren und Dienstleistungen.

Die Bindung an das **Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz** bedingt bereits eine **deutliche Nachhaltigkeitsorientierung** unter umfangreicher Berücksichtigung sozialer und umweltbezogener Aspekte.

Dennoch kommen auch in Deutschland Verstöße gegen die gesetzlichen Regelungen im Baubereich hinsichtlich Sozialversicherungspflicht, Arbeitssicherheit, SOKA-Bau-Anmeldung oder die Tariftreue und den Mindestlohn immer wieder vor – gerade in Zeiten knapper Bau- und Handwerkerressourcen.

Vorgaben in unserem Organisationshandbuch

Deshalb wenden wir über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus insbesondere den Abschnitt **„Aufträge und Vergaben“** des **Organisationshandbuchs** der STADT UND LAND verbindlich an. Hier finden sich **weitere Regelungen mit klarem Nachhaltigkeitsbezug oder umweltbezogenen Vorgaben**, wie z. B. konkrete Verpflichtungen von Vertragspartnern im Bereich Abfall und Entsorgung, u. a. die Zertifizierung als Entsorgungsfachbetrieb für gefährliche Abfälle.

Die schriftliche Anerkennung der Richtlinien und Bedingungen ist Voraussetzung für die Teilnahme an einem unserer Vergabeverfahren, das im Wesentlichen vorsieht:

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

Auch für den Auftragnehmer ergeben sich daraus zahlreiche Vorteile. Er kann auf einen fairen, transparenten Wettbewerb und die Zahlung nach Tarif (Tariftreue und Mindestentlohnung) ebenso vertrauen wie auf eine kurzfristige und gesicherte Zahlung nach Leistungserbringung. Darüber hinaus werden Mittelstandsinteressen, Ausbildungsbetriebe, die Frauenförderung und ökologische Aspekte besonders berücksichtigt.

Zur Vermeidung von Schwarzarbeit ist gem. VOB/A die Plausibilisierung von Angebotspreisen zwingend vorgesehen, damit auf Angebote mit einem unangemessen hohen oder niedrigen Preis (z. B. auffälliger Abstand zu den Folgeangeboten) kein Zuschlag erfolgt. Zusätzlich erfolgt eine **stichprobenweise Prüfung** der Einhaltung der Tariftreue und des Mindestlohns **durch einen externen Dienstleister**.

Nachweisliche Verstöße gegen geltende Mindestlohnregelungen ermöglichen uns eine Meldung an die zuständige Senatsverwaltung. Der Auftragnehmer kann in diesem Fall für künftige Ausschreibungen bei öffentlichen Unternehmen gesperrt werden. Darüber hinaus droht für zwei Jahre die Streichung aus dem Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis für Bauaufträge (ULV).

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. So implementieren wir z. B. **innovative und nachhaltige Lösungen** im Bereich der Energieversorgung. Die Einhaltung detaillierter Regelungen zu Verwendungsverboten und Verwendungsbeschränkungen von Baustoffen sind ebenfalls Bestandteil jeder Auftragserteilung.

Klare Vorgaben für den Materialeinsatz

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

Bestimmte Baustoffe dürfen weder für Bauteile und Baunebenprodukte noch als Bauhilfsstoffe verwendet werden. So werden zum Beispiel Bauteile aus Polyvinylchlorid (PVC) für Fußbodenbeläge, Tapeten, Fenster- und Türprofile etc. nicht verwendet. Weitere Materialien (z. B. Aluminium) dürfen nur unter Beachtung bestimmter Voraussetzungen eingesetzt werden.

Bei Verstößen gegen diese Verwendungsverbote und -beschränkungen müssen die widerrechtlich eingebauten Materialien auf Kosten des Auftragnehmers beseitigt, umweltgerecht entsorgt bzw. recycelt und durch erlaubte Bauteile ersetzt werden.

Beschaffungsprofile für den Ankauf

Für den Ankauf von bebauten und unbebauten Grundstücken, Bestandsobjekten sowie schlüsselfertigen Baukörperprojekten hat die STADT UND LAND **Beschaffungsprofile** definiert.

Jedes Vorhaben wird in einem **strukturierten Prüfungsprozess** unter Beteiligung der betreffenden Unternehmensbereiche und unter Berücksichtigung nachhaltigkeitsrelevanter Kriterien geprüft und sowohl der Geschäftsführung als auch dem Aufsichtsrat zur Entscheidung vorgelegt. Der Prüfungskatalog für Bestandsobjekte umfasst insgesamt mindestens **76 Kriterien aus den drei Due-Diligence-Bereichen Recht** (z. B. Bodenbelastungskataster), **Technik** (z. B. letzte Sanierung/Modernisierung, Altlasten/Schadstoffe, Energieausweise) und **Wirtschaft** (z. B. Immissionsbelastung, Mieterstruktur, ortsübliche Vergleichsmieten gemäß Mietspiegel).

DNK [1 Strategische Analyse und Maßnahmen] [4 Tiefe der Wertschöpfungskette] [6 Regeln und Prozesse]
[11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen] [17 Menschenrechte]

Kooperationsvereinbarung

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“



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

Das Hauptziel der Vereinbarung ist die Sicherung und Gewährleistung sozialverträglicher, bezahlbarer Mieten. Dadurch werden auch einkommensschwächere Haushalte nachhaltig mit Wohnraum versorgt und nicht verdrängt. Die konkreten Auswirkungen der Kooperationsvereinbarungen auf die STADT UND LAND haben wir thematisch unseren vier Nachhaltigkeitsdimensionen (ab S. 25) zugeordnet und dort detaillierter ausgeführt. Die wesentlichen Eck- und Schwerpunkte der Vereinbarung sind:

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

Die Wachstumsziele

In der Kooperationsvereinbarung sind Wachstumsziele für die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen definiert. Diese Ziele sind in der Wirtschafts- und Budgetplanung sowie in der Langfristplanung der Unternehmen verankert. Die Kooperationsvereinbarung definiert den Handlungsrahmen für unser wirtschaftliches und soziales Handeln bis zum Jahr 2020.

Wohnungsbau-gesellschaften	2016 ²⁾	2017 ³⁾	2021 ⁴⁾
STADT UND LAND¹⁾	42.720	43.048	50.200
degewo	67.001	66.059	73.500
GESOBAU	40.731	41.269	47.800
Gewobag	58.753	60.028	65.300
HOWOGE	58.906	59.618	67.700
WBM	29.076	29.662	35.500
Gesamt	297.187	299.684	340.000

¹⁾ Eigener Bestand (nur Berlin-relevanter Bestand)

²⁾ Bestand 2016 (BBU zum 31.12.2016; nicht enthalten sind: gesicherte Ankäufe, geplante Ankäufe und sonstige Zugänge)

³⁾ Quelle BBU zum 31.12.2017

⁴⁾ Ziel 2021: Die Zielgrößen für das Bestandswachstum 2021 pro Unternehmen werden noch verifiziert.

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



WOHNUNGSBESTAND UND -MANAGEMENT

Wir sichern Lebensräume.

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.



Wohnungsbestand und -management

Wir sichern Lebensräume.

Durch Neubau, Ankauf, Modernisierung und Sanierung

Berlin boomt! Das spricht für die Attraktivität der Hauptstadt als Lebensraum und Wirkungsstätte. Für uns als kommunales Wohnungsunternehmen bedeutet das aber auch, möglichst rasch unser **Wohnungsangebot** entsprechend des politischen Auftrags durch **Neubau und Ankauf aufzustocken**. In der Kooperationsvereinbarung (s. S. 23) verpflichten sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften, ihren Bestand von 2016 bis 2021 um mindestens 40.000 Wohnungen zu erweitern – davon mindestens 10.000 Einheiten durch Ankauf.

Unser Bestand mit Stichtag zum 31. Dezember 2016 (42.720 Wohnungen) wird entsprechend der Kooperationsvereinbarung um ca. 7.480 Wohnungen auf rund 50.200 Wohnungen im Jahr 2021 anwachsen. **Bis 2026** wollen wir ebenfalls zum Stichtag 31.12.2016 **sogar insgesamt ca. 12.850 zusätzliche Wohnungen** in den Bestand bringen. Ein solches Bestandswachstum um rund 30 % innerhalb von 10 Jahren ist einmalig in der Unternehmensgeschichte der STADT UND LAND. Das dazu erforderliche Investitionsvolumen beläuft sich auf bis zu 2,2 Mrd. Euro.

Über die folgenden DNK-Kriterien und GdW-Kennzahlen berichten wir in dieser Nachhaltigkeitsdimension:

DNK

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

GdW-Arbeitshilfe 73

Neubauquote	[BM 1]
Modernisierungsintensität	[BM 2]
Anteil seit 1990 energetisch modernisierter Wohnungen	[BM 3]
Instandhaltungsintensität	[BM 4]
Energieintensität Bestand	[BM 5/6]
CO ₂ -Intensität Bestand	[BM 8/9]
Ø-Miete im Bestand	[MB 4]
Ø-Miete bei Erstvermietung	[MB 5]
Betriebskostenquote	[MB 7]
Ø-liche Mietvertragsdauer	[MB 8]
Mieterfluktuation	[MB 9]

Zukunftsfähige Neubaukonzepte sind gefordert.

Eines der wichtigsten Projekte in 2017 war die **Entwicklung des STADT UND LAND-Typenhauses** – mit standardisierten Wohnungstypen und einer hundertprozentigen Förderfähigkeit. Damit wird das Bauen schneller und günstiger und die STADT UND LAND wird dem Auftrag gerecht, Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen.

Im Bestand: Modernisierung und energieeffiziente Sanierung.

Zeitgleich werden wir unseren vorhandenen Wohnungsbestand in den kommenden Jahren unter Berücksichtigung von CO₂- und energieeffizienten Modernisierungsmaßnahmen und unter Beachtung der Produktsicherheit und -qualität fortentwickeln. Die Klimaschutzziele der STADT UND LAND sind in einer Vereinbarung mit dem Land Berlin definiert. Damit wir diese auch erreichen können, ist eine **gewissenhafte Identifikation unseres Einsparpotenzials an CO₂-Emissionen** sowie geeigneter alternativer Techniken zur Strom- und Wärmegewinnung erforderlich.

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

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



Ein besonderes Projekt:

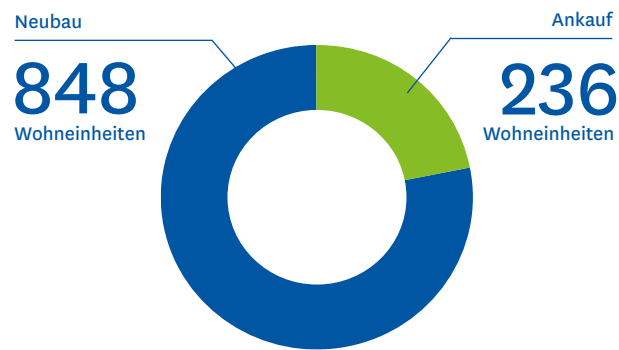
Das STADT UND LAND

Typenhaus.



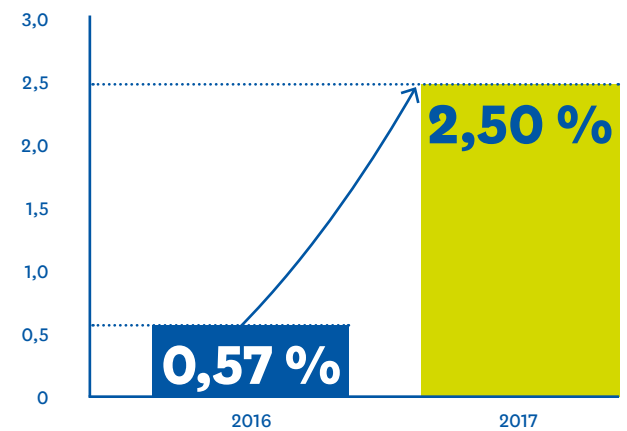
Vorweg: Ausgesuchte Daten und Fakten.

Neubau- und Ankaufsobjekte



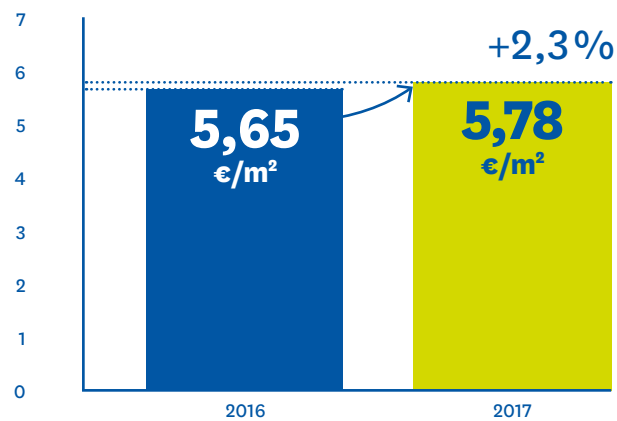
Neubauquote

GdW [BM 1]



Durchschnittsmiete im Bestand

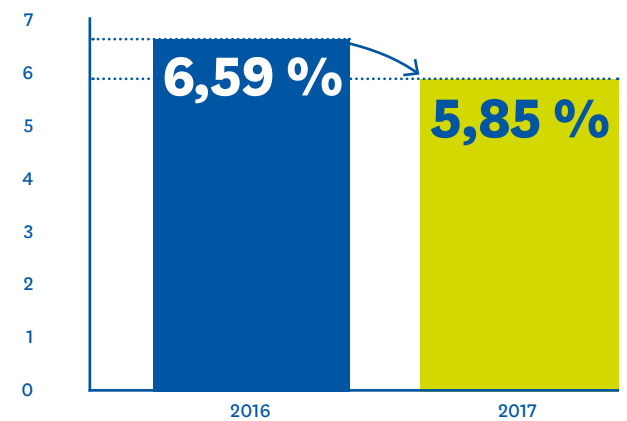
GdW [MB 4, MB 5]



Durchschnittsmiete bei Erstvermietung: 7,13 €/m²

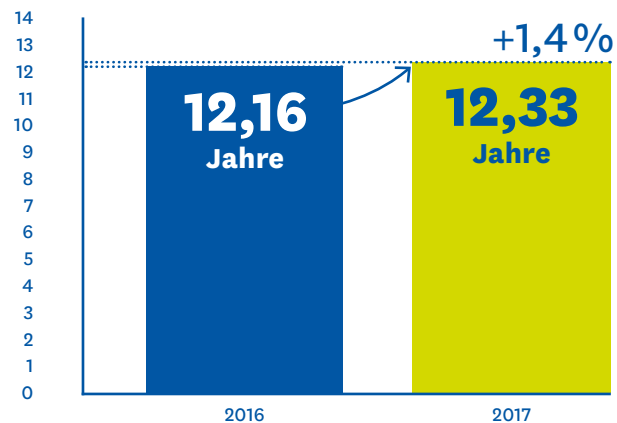
Mieterfluktuation

GdW [MB 9]



Durchschnittliche Mietvertragsdauer

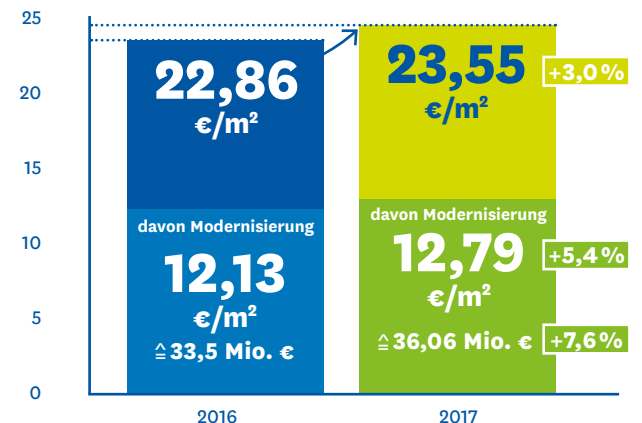
GdW [MB 8]*



* Eigene Berechnung über Objektsteckbrief

Modernisierungs-/ Instandhaltungsintensität

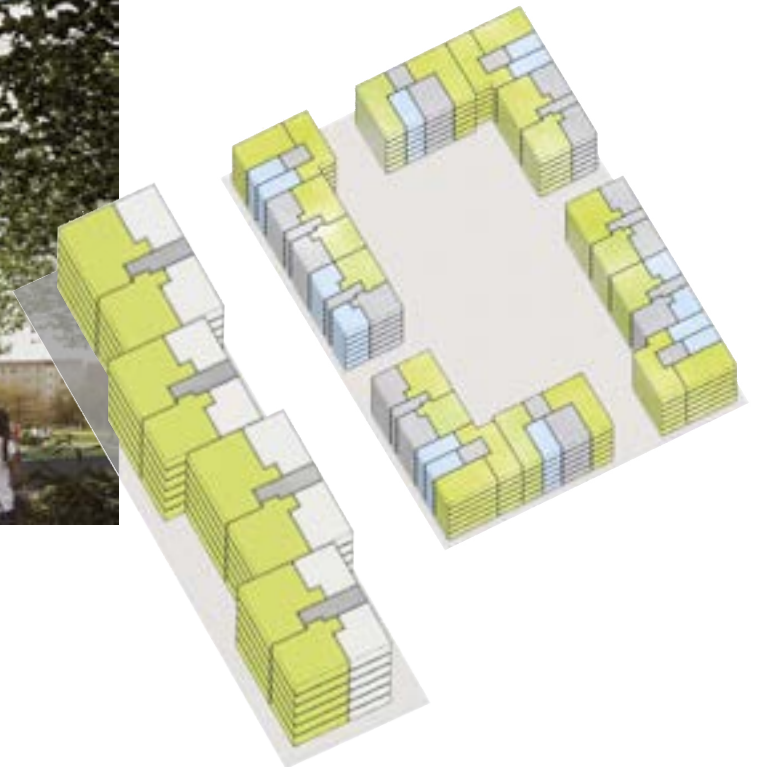
GdW [BM 2, BM 4]*



* inkl. Gewerbeflächen

Ein besonderes Projekt

**Unser Typenhaus. Standardisiert
und zu 100 % förderfähig.**



Berlin braucht schnell mehr Wohnungen, die auch bezahlbar sind. Um diesen Bedarf zu decken, haben sich die STADT UND LAND und die weiteren fünf landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Rahmen einer Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin verpflichtet, geeignete Neubaumodelle zu entwickeln.

Gemeinsam mit dem Büro MARS Architekten untersuchten wir zunächst bekannte Typenhäuser, wie das der Wohnbauserie 70 (WBS 70) aus dem Wohnungsbauprogramm der DDR. Im anschließenden Vergleich mit dem klassischen Berliner Mietshaus wurde deutlich, dass beide Modelle Vor- und Nachteile aufweisen. Die **Berliner Mietshäuser** sind trotz hoher Standardisierung sehr **flexibel**. Sie sind äußerst **flächeneffizient, urban gelegen** und bieten verschiedenste Wohnungsgrößen. Damit ist eine gute soziale Durchmischung gewährleistet. Die **WBS 70** überzeugte durch den **Einsatz von standardisierten, vorgefertigten Teilen**, mit denen es sich kostengünstig bauen ließ. Die Kombination dieser beiden positiven Aspekte bildete die Basis für das Typenhaus der STADT UND LAND: ein **standardisierter Geschosswohnungsbau**, der sowohl flächeneffizient als auch kostengünstig ist. Und einen deutlich **höheren Wohnwert** aufweist als seine Vorgänger. Denn verschattete, enge Hinterhöfe oder monotone Fassaden wird es bei uns nicht geben.

Die besondere Bauweise: Variabel und kombinierbar.

Der Bau mit variablem Außenwandaufbau sowie variablen Erdgeschosszonen und Dachformen ist für eine bis zu 7-geschossige Bauweise gedacht und bleibt damit unter der Hochhausgrenze. Das Konzept gleicht einem **Planungsbaukastensystem aus unterschiedlichen Segmenten**. Diese lassen sich planerisch auf vielfältige Weise stapeln, aneinanderreihen und kombinieren. Mit einer Ost-/West- und einer Nord-/Süd-orientierten Variante sowie Eckmodulen kann sich das Typenhaus nahezu jeder Bausituation anpassen. Alle Wohnungstypen sind standardisiert und zu 100 % förderfähig.

In 2017 konnten die Planungen für den ersten Bau des Prototyps vollendet werden, der im Frühjahr 2018 in Marzahn-Hellersdorf mit den Partnern MIB und Arnold & Gladisch Architekten begonnen hat. Mit den gewonnenen Erkenntnissen aus der Umsetzung des Prototyps kann das Typenhaus dann wiederholt zum Einsatz kommen.



Grundsteinlegung am 24. April 2018:

Mathias Gladisch, Architekturbüro Arnold und Gladisch; **Thomas Brand**, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; **Juliane Witt**, Bezirksstadträtin Marzahn-Hellersdorf; **Dr. Christoph Landerer**, Aufsichtsratsvorsitzender; **Anne Keilholz** und **Ingo Malter**, Geschäftsführung (alle STADT UND LAND); **Roland Leinert**, Polier MIB (v. l. n. r.).

Drei Fragen.

Drei Antworten von Maren Kern.

Welchen Stellenwert hat das von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften entwickelte Typenhaus in der Stadtentwicklung von Berlin?

„Berlin braucht dringend und schnell günstigen und qualitätsvollen Wohnraum, errichtet von sozial verantwortungsvollen Wohnungsunternehmen, die dabei auch eine positive Entwicklung der Quartiere insgesamt im Blick behalten. Das Typenhaus der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist hierauf eine sehr gute Antwort. Deshalb bin ich sicher, dass es für die weitere Stadtentwicklung Berlins eine ganz wichtige Rolle spielen wird.“

Kann mit dem Typenhaus schneller und günstiger Wohnraum in Berlin geschaffen werden?

„Aus der Standardisierung der Anforderungen sowie der Planungs- und Umsetzungsprozesse ergeben sich Vorteile sowohl für die Kosten als auch für die Geschwindigkeit von Neubau. Damit beides voll zur Geltung kommen kann, bedarf es aber auch schnellerer und verlässlicherer Planungs- und Genehmigungsprozesse durch die öffentliche Verwaltung sowie eines ausreichenden Angebots an bezahlbarem Bauland. Bei beidem sehe ich leider noch erheblichen Handlungsbedarf.“



Maren Kern

Vorstand BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

Welche Alternativen zum Typenhaus sehen Sie?

„Das Typenhaus ist ein wichtiger Baustein für die Lösung der Wohnungsfrage in Berlin. Durch seine Flexibilität kann es sowohl bei größeren Bauprojekten als auch bei der typischen Lückenbebauung zum Einsatz kommen. Im Sinne der Vielfalt unserer Stadt wird es aber natürlich immer auch noch individuelle Neubau-Lösungen geben.“

DNK [10 Innovations- und Produktmanagement]

Neubau und Ankauf

Wachstum. Zukunftsfähig und sozial.

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



Blick auf die Spree am Bruno-Bürgel-Weg: neun Häuser mit 124 Wohnungen in drei unterschiedlichen Ausstattungsstandards

Weiteres Wachstum: Durch energie- und flächeneffizienten Neubau.

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

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

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

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

Die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Ankauf von Bauträgern und eigenem Neubau wurde auch im Geschäftsjahr 2017 konsequent vorangetrieben. Insgesamt wurden **848 Wohnungen** in Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf **fertiggestellt**, von denen 188 Wohnungen mit einer anfänglichen Miete von 6,50 €/m² **gefördert sind**.

Im Berichtsjahr fertiggestellte Neubauwohnungen per 31.12.2017	Unternehmen	Anzahl Whg.
Wohnen am Campus, Teilgebiet 2 B	STADT UND LAND	62
Bruno-Bürgel-Weg 39	STADT UND LAND	124
Büchnerweg 71, 73	STADT UND LAND	23
Tannhäuser Str. 97-104	STADT UND LAND	147
Gärten der Welt	WoGeHe	287
Otto-Franke-Str. 35-39/ Glienicker Weg	STADT UND LAND	89
Wendenschloßstr. 131, 133	STADT UND LAND	27
Am Amtsgraben	STADT UND LAND	89
Gesamt		848
davon	STADT UND LAND	561
davon	WoGeHe	287

Ferner hat die STADT UND LAND im Berichtszeitraum **zwei Bauträgerprojekte** mit insgesamt **499 Wohnungen** erworben. Beide Projekte liegen in Marzahn-Hellersdorf und sollen 2019/2021 bezugsfertig sein.

Die Bautätigkeit hat 2017 nach den vorbereitenden Aufgaben in der Projektentwicklung stark zugenommen. Im Rahmen von 11 Projekten, inklusive einer modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF), befinden sich derzeit 2.075 Wohnungen im Bau, wobei der Beginn der Bauaktivitäten für 2.010 Wohnungen im Berichtsjahr lag.

Bestandsausbau durch Ankauf

Eine wichtige wohnungspolitische Aufgabe des Konzerns stellt der **Ankauf von Immobilienportfolios** in Berlin dar. Im Jahr 2017 wurden zwei Kaufverträge über den Erwerb von 280 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit beurkundet. Vor allem durch in den Jahren 2015 und 2016 getätigte Ankäufe sind im Berichtsjahr 236 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten in den Bestand des Konzerns übergegangen.

Ankaufsobjekte Zugang per 31.12.2017	Unternehmen	Anzahl Whg.	Anzahl Gewerbeeinheiten
Michael Brückner Straße 2/ Schnellerstraße 22, 22 A	STADT UND LAND	42	5
Liberdastraße 10	STADT UND LAND	14	1
Prötzeler Ring	WoGeHe	150	4
Louis-Lewin-Straße 29, 31, 33	WoGeHe	30	0
Gesamt		236	10
davon	STADT UND LAND	56	6
davon	WoGeHe	180	4

Im Berichtsjahr wurde erstmalig ein durch den Bezirk Neukölln zugunsten der STADT UND LAND ausgeübtes Vorkaufsrecht erworben. Es handelt sich um ein Objekt mit 14 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Diesem Erwerb liegt das **Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten** zugrunde, das die Senatsverwaltung im Jahr 2017 für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften entwickelt hat.

Unser Auftrag: Soziale Bestandsbewirtschaftung

60 % unserer Wohnungen sollen an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden (davon wiederum 25 % an besondere Bedarfsgruppen wie z. B. Obdachlose oder Geflüchtete). Die **Mietbelastung** soll **nicht mehr als 30 % des Nettohaushaltseinkommens** betragen.

Wohnungen im frei finanzierten Neubauanteil sollen durchschnittlich unter 10,00 €/m² mtl. 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 mtl. netto kalt an WBS-Berechtigte erfolgen.

DNK [3 Ziele] [10 Innovations- und Produktmanagement] [12 Ressourcenmanagement] [13 Klimarelevante Emissionen]
[20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

Ausgesuchte Neubauprojekte



Bruno-Bürgel-Weg (auch Bild oben):
124 Wohnungen



Wagner-Karree, Tannhäuserstraße 97-104:
147 Wohnungen



Otto-Franke Straße 35-39/Glienicker Weg 122-124 A:
89 Wohnungen



Am Amtsgraben 2-8:
89 Wohnungen



Wiesenpark Quartier an den Gärten der Welt, Hasenholzer Allee 22-54/Krummenseer Straße 25-33:
287 Wohnungen





Ramona Pop
Senatorin für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Drei Fragen.

Drei Antworten von Ramona Pop.

Was ist für Sie nachhaltiger, Neubau in der Innenstadt oder in der Peripherie?

„Das ist keine Frage des Gegensatzes: Wir brauchen Nachverdichtung in der Innenstadt und neue, nachhaltige Quartiere. Der Senat entwickelt gerade elf Neubaugebiete. Dabei müssen wir in Berlin verstärkt auf Geschosswohnungsbau setzen, der soziales und ökologisch nachhaltiges Wohnen ermöglicht. Sowohl für die Nachverdichtung als auch die neuen Quartiere setzen wir auf die Erfahrung und Kompetenz der landeseigenen Wohnungsbaunternehmen. Unser Ziel ist eine Stadt der kurzen Wege. Das trägt zur ressourcenschonender Mobilität bei. Unsere Wirtschaft boomt und benötigt Platz, die Flächen werden immer knapper. Nachhaltig ist also eine intelligente Verdichtung, die beide Erfordernisse zusammen denkt.“

Welche Aspekte im Neubau sind Ihnen neben der Wohnraumschaffung sehr wichtig?

„Nachhaltigkeit bedeutet Zukunftsfähigkeit. Auch unter dem Druck, schnell Wohnraum für die wachsende Stadt zu schaffen, müssen soziale und ökologische Kriterien im Wohnungsbau umgesetzt werden. Wohnraum muss bezahlbar bleiben und gleichzeitig energieeffizient geplant sein. Letzteres meint nicht zuerst die Gebäudehülle, sondern vor allem den Einsatz von innovativer Anlagentechnik für eine nachhaltige Energieversorgung, auch durch das Planen über das jeweilige Gebäude hinaus. Nachhaltigkeit

im Neubau beginnt mit der Planung dezentraler erneuerbarer Erzeugungsanlagen zur Wärme- und Stromversorgung wie beispielsweise Photovoltaik auf den Dächern. Energieeffizienz bedeutet zudem intelligente und flexible Verknüpfung im Gebäude und im Quartier zum Beispiel mit Speichern, Kraft-Wärme-Kopplung und Elektromobilität. Schließlich brauchen wir die smarte Verbrauchssteuerung. Im energieeffizienten Wohnraum sinken schließlich die Neben- und Betriebskosten für die Bewohnerinnen und Bewohner erheblich. Das wiederum trägt zur Bezahlbarkeit bei. Die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften haben hier eine besondere Verantwortung als Vorbild und werden bei der Umsetzung eines ganzheitlichen Energiekonzeptes von den Berliner Stadtwerken mit Know-how und optimierten Energiedienstleistungen unterstützt. Nachhaltiges Bauen schließt zudem die weitere Steigerung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ein. Das ist zur Entlastung der Mischkanalisation gerade bei Starkregenereignissen sehr wichtig. Darüber hinaus kann dezentrales Regenwassermanagement in Verbindung mit Dach- und Fassadenbegrünung auch einen Beitrag zu einem besseren Stadtklima leisten und erlaubt neue, nachhaltige Projekte und Geschäftsmodelle im Bereich des urban farmings oder urban gardenings. Die derzeit bei den BWB im Aufbau befindliche Regenwasseragentur hat die Aufgabe, öffentliche wie private Bauherren für das dezentrale Regenwassermanagement zu sensibilisieren und in enger Kooperation mit der Berliner Wasserwirtschaft zu geeigneten Maßnahmen zu beraten.

Der Einsatz von alternativen Baustoffen, die sowohl in der Produktion ressourcenschonend, beim Verbauen und Bewohnen gesundheitlich unbedenklich, als auch recyclingfähig sind, ist ein weiterer Baustein für einen nachhaltigen Wohnungsbau. Andere Städte setzen verstärkt auf Holzbau – da können wir uns einiges abschauen.“

Sehen Sie einen Nachhaltigkeitsaspekt im Wohnungsneubau für die Berliner Wirtschaft?

„Eine wachsende Wirtschaft braucht Fachkräfte und diese brauchen günstigen und lebenswerten Wohnraum. Das Angebot am Wohnungsmarkt ist also einerseits ein Faktor im Wettbewerb mit anderen Standorten um gute Köpfe. Nachhaltig gebaute Wohnungen weisen auf der anderen Seite über eine lange Nutzungsdauer eine hohe Qualität auf, sind gut vermietbar und in der Instandhaltung in der Regel günstiger und somit lange werthaltig. Nachhaltigkeit im Neubau bedeutet schließlich Aufträge für hochwertige und innovative Produkte.“

Bestand

Modernisierung und Sanierung.

Verantwortungsvoll und nachhaltig.

Die Dämmung von Fassaden, Dächern, Kellerdecken sowie Fenster mit Wärmeschutzverglasung und effiziente Heizungsanlagen tragen zur Reduzierung des Energieverbrauchs der Gebäude bei. Im Jahr 2017 betrug die Bestandsinvestition in die Sanierung und Instandhaltung rund 36,1 Mio. Euro, 2018 sind nachhaltige Bestandsinvestitionen von rund 36,9 Mio. Euro geplant. Im Jahr 2017 wurden 1.311 Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit einer durchschnittlichen Investition in Höhe von rund 466 €/m² saniert.



Die aktuelle Situation am Berliner Wohnungsmarkt sowie die Kooperationsvereinbarung mit dem Land Berlin veranlassten uns zu einer Anpassung unserer Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsstrategie.

Neue Strategie: Wirtschaftlichkeit gesichert.

Wie alle anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind wir mit einem wirtschaftlichen Dilemma konfrontiert: Auf der einen Seite erhöhen ökologische und soziale Forderungen die Baukosten. Auf der anderen Seite sind die Mietentwicklungen begrenzt, da wir auch Modernisierungsvorhaben weitestgehend warmmietenneutral umsetzen sollen.

Unsere **neue Strategie** zielt darauf ab, trotz verringerter Erträge **wirtschaftlich, umweltschonend und energieeffizient** zu **modernisieren**. Als Bestandhalter genügen wir den Anforderungen eines sachgerechten Umgangs mit Mietern, Bausubstanz und den Marktanforderungen. 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 60–90 %, der nicht mietwirksam ist.

Unsere Modernisierungsstrategie berücksichtigt verschiedene Aspekte:

Energetische Maßnahmen

Alle Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen mit hohem ökologischen und sozialen Nutzen wollen wir vorrangig durchführen und damit einen **wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten**.

Die energetische Sanierung ist aus Sicht der STADT UND LAND als alleinige Motivation zur Durchführung einer Baumaßnahme nur im Einzelfall sinnvoll. Bei der Prüfung der Modernisierungspotenziale und der technischen Erfordernisse ist zu dokumentieren, ob – unter Beachtung der gesetzlichen Forderungen und der Wirtschaftlichkeit – positive Effekte auf die energetische Situation, den Endenergiebedarf und die Betriebskosten zu erzielen sind.

Barrierearme Wohnungen

Die Schaffung barrierefreier Wohnungen ist ein Ziel der Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, wobei die **technische Machbarkeit** im Bestand Voraussetzung ist und die **Wirtschaftlichkeit** jeweils sichergestellt werden muss. In unserem Bestand ist die Herrichtung barrierearmer und -freier Wohnungen nicht immer möglich. Bei umfassenden Maßnahmen prüfen wir stets die Machbarkeit und setzen diese, sofern möglich, um. Hier finden wir oft **individuelle Lösungen**, die dem Bedarf der Mieter entsprechen. In allen Neubauprojekten entstehen gemäß der Bauordnung für Berlin barrierefreie Wohnungen.

Dachgeschossausbau

Die Ausbaufähigkeit von Dachgeschossen bzw. deren Aufbau prüfen wir schon seit längerer Zeit. **Innerstädtische Verdichtung** und **Siedlungsentwicklung** bieten die Möglichkeit, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen – **effizient und umweltschonend**. Dabei ist die Wirtschaftlichkeit durch die Begrenzung der Mieten von Neubauflächen zu prüfen.

Langfristige Mieterzufriedenheit

Bei allen größeren Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen pflegen wir einen intensiven Dialog mit unseren Mietern:

- ▶ Wir nutzen einheitliche Modernisierungsankündigungen sowie Modernisierungsvereinbarungen.
- ▶ Bei komplexen Sanierungsmaßnahmen (z. B. John-Locke-Siedlung [s. S. 46]) führen wir eine individuelle Mieterberatung durch.
- ▶ Für Mieter, die aus wirtschaftlichen oder anderen sozialen Gründen eine Mieterhöhung nicht erbringen können, wird nach einer individuellen Lösung gesucht.
- ▶ Die Mieten der wohnenden Mieter werden mit Augenmaß und mehrheitlich gemäß einvernehmlicher Vereinbarung erhöht. So ist sichergestellt, dass die Mieter zu tragbaren Mieten von den Wertverbesserungen profitieren.
- ▶ Modernisierte Wohnungen, die für eine Neuvermietung hergerichtet werden, werden entsprechend der Richtlinien des „Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten“ vermietet.

Anpassung der Sanierungsstrategie

Die **Sanierungsstrategie** wurde dem **zukunftsfähigen ökologischen Bauen** angepasst, um natürliche Ressourcen zu schonen, Energie sparsam einzusetzen, Abfälle zu vermeiden und so wenig Schadstoffe wie möglich an die Umwelt abzugeben. Seit dem 1. Juli 2017 verzichten wir bei Sanierungsvorhaben auf den Einsatz von umweltgefährdenden Dämmstoffen. Im Rahmen der Strategie „Asbestfreie Hauptstadt 2030“ folgen wir schrittweise unserer langfristigen Sanierungsplanung.

Der Anteil der seit 1990 energetisch teil- oder vollsanierten Wohnungen (ohne Neubau und Ankauf) beläuft sich auf ca. 58 %. **GdW** [BM 3]

DNK [1 Strategische Analyse und Maßnahmen] [3 Ziele] [10 Innovations- und Produktmanagement] [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen] [13 Klimarelevante Emissionen]

Bestand

CO₂-Senkung. Kontinuierlich und konsequent.

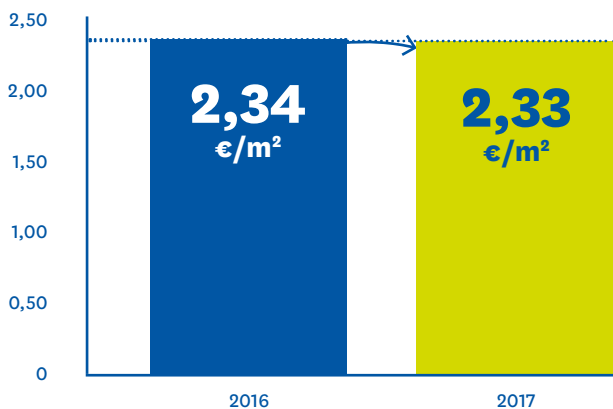
Kontinuierlich arbeiten wir an der Erreichung der Ziele aus der im Jahr 2011 mit dem Land Berlin abgeschlossenen Klimaschutzvereinbarung. Dort sind unsere Ziele bezüglich der CO₂-Einsparungen definiert. Wir haben **drei Handlungsfelder** identifiziert, um unsere CO₂-Emissionen kontinuierlich zu senken:

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



In Summe wurden durch Maßnahmen in den beiden ersten Handlungsfeldern nicht nur zusätzlich 682,7 t CO₂ (Vorjahr: 595 t CO₂) pro Jahr eingespart, sondern auch der Energiebedarf der Gebäude gemindert. Damit haben wir dem allgemeinen Trend der Kostensteigerung bei Heiz- und Betriebskosten erfolgreich entgegengewirkt:

Betriebskostenquote GdW [MB 7]*



* Umlagerlöse/Fläche der Wohn- und Gewerbeeinheiten

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 insgesamt **25 thermische Solaranlagen** zur Warmwasseraufbereitung. Unsere Photovoltaikanlagen haben in 2017 insgesamt rund 919.000 kWh produziert. Die dadurch **vermiedenen CO₂-Emissionen** (Faktor BBU: 0,708 kg CO₂/kWh) beliefen sich in 2017 auf **über 650 Tonnen**.

Durch diese Maßnahmen tragen wir zur Reduzierung des Energieverbrauchs der Gebäude – folglich auch zur Senkung der Betriebskosten – sowie zur Senkung der CO₂-Emissionen bei und leisten unseren Beitrag zur Erreichung der langfristigen Klimaziele Berlins.



Heizungsanlagen, Brennstoffe und Contracting

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

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

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

Aufklärung und Motivation

Die Höhe der Betriebskosten ist unmittelbar abhängig vom individuellen Verbraucherverhalten. Jeder Mieter kann einen Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs und damit der Betriebskosten leisten, 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 entsprechende Aufklärung positiv zu beeinflussen**. Umfangreiches Ratgeber- und Informationsmaterial liegt in unseren Servicebüros für unsere Mieter bereit.

Ihren Wohnungsstrom bezahlen unsere Mieter direkt an den Stromlieferanten. Wir als Vermieter bleiben in diesem Fall ebenso außen vor wie bei Mieterstrommodellen, z. B. solche im Rahmen der Kooperation „Sieben auf einen Streich“ (s. S. 40). Mit dieser Absichtserklärung der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, der Berliner Stadtwerke und des Landes Berlin sollen die Mieter in den Häusern kostengünstig mit Solarstrom direkt vom eigenen Dach versorgt werden. Zusätzlich dient sie der **Erreichung der Berliner Klimaschutzziele**.

Energie- und CO₂-Intensität

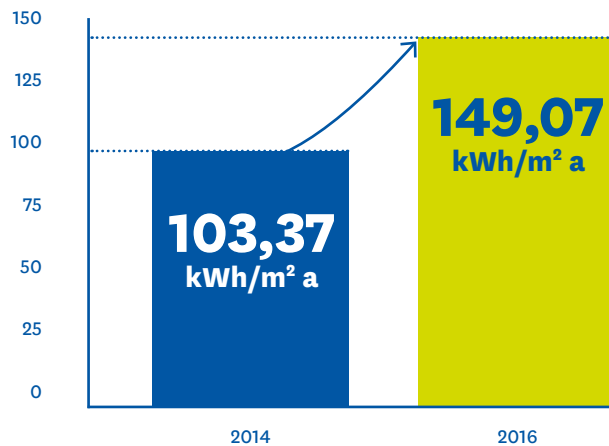
Die Kennzahlen zu Energie- und CO₂-Intensität werden derzeit noch nicht in unserem SAP-System gepflegt, sondern manuell berechnet. Für das Berichtsjahr 2017 liegen aktuelle Zahlen dadurch erst nach Veröffentlichung dieses Berichts vor. Die **Gründe für die teilweise Erhöhung** der Werte im Jahresvergleich 2014 zu 2016 liegen vor allem im teilweise mäßigen **energetischen Zustand der noch mit Öl und Gas beheizten Ankaufsobjekte**.

Auch wird ein Drittel unseres Bestandes mit diesen beiden Endenergieträgern versorgt. Diese weisen einen deutlich schlechteren CO₂-Faktor auf als beispielsweise Fernwärme. Der Umbau von Objekten mit Thermen auf Zentralheizung und die Umstellung von dezentraler auf zentrale Warmwasserbereitung brachte im Berichtszeitraum neue relevante Aufkommen von CO₂, die vorher nicht in unseren Berechnungen enthalten waren.

Geprüft ✓

Energieintensität des Gebäudebestandes

GdW [BM 5/6]*

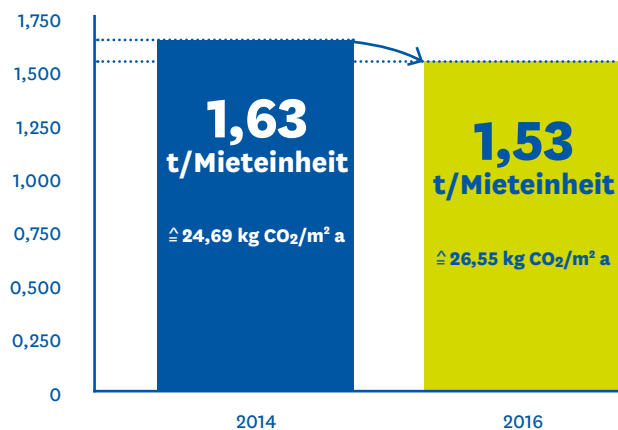


* Nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen

Geprüft ✓

CO₂-Intensität im Gebäudebestand

GdW [BM 8/9]*



* Nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen



Für den Allgemestrom in unseren Beständen kommt ausschließlich klimaneutraler Grünstrom zum Einsatz. Dieser stammt vollständig aus umweltschonenden skandinavischen Wasserkraftwerken. Bei seiner Erzeugung aus erneuerbaren Energien entstehen keine klimaschädlichen CO₂-Emissionen. Hierdurch konnten wir sowohl für 2016 wie auch für 2017 je 5.093 Tonnen CO₂ einsparen.

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

Bestand

Abfallmanagement.

Gesetzeskonform und kontrolliert.

Bereits 2005 installierte die STADT UND LAND ein eigenes Abfallmanagement und wurde so zum Vorreiter bei der Abfallentsorgung in der Wohnungswirtschaft.

Die Qualifizierung des Abfallmanagementsystems, die Verwendung umweltfreundlicher Materialien und Stoffe sowie die Beratung und Aufklärung der Mieter und Mitarbeiter wurden seitdem konsequent weiter vorangetrieben. Die ordnungsgemäße Entsorgung von Schadstoffen sowie die Getrenntsammlung von Wertstoffen in den Beständen standen bereits damals im Mittelpunkt auch interner – im Organisationshandbuch verankerter – Regelungen. Bereits vor der Beschaffung von Materialien und Geräten berücksichtigen wir Umweltgesichtspunkte, spätere Verwertung, Entsorgung und Rückgabe.

Eine entsprechende und regelmäßig aktualisierte **Organisationsanweisung** regelt den **Umgang mit gefährlichen Abfällen** und die Wahrnehmung von Pflichten, die der STADT UND LAND als Erzeuger und Besitzer von gefährlichen Abfällen erwachsen. Das gilt für Abfälle, die im Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb erzeugt werden, und für gefährliche Abfälle der Mieter in den verwalteten Beständen, die nicht vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger entsorgt werden.

Unsere Hauswarte kontrollieren darüber hinaus – auch in Erfüllung unserer Verkehrssicherungspflicht –, dass sogenannte „Fehlwürfe“ der Mieter und Sperrmüll, Sonderabfall, gefährliche Abfälle, wie z. B. Autobatterien oder Ölreste, in den Gebäuden und in den öffentlich zugänglichen Bereichen umgehend, konsequent und **ordnungsgemäß entsorgt** werden. Einschließlich der ggf. erforderlichen Nachweisführung. Bei Ausschreibungen zu Entsorgungsleistungen ist auf die Zertifizierung als Efb (Entsorgungsfachbetrieb) zu achten.

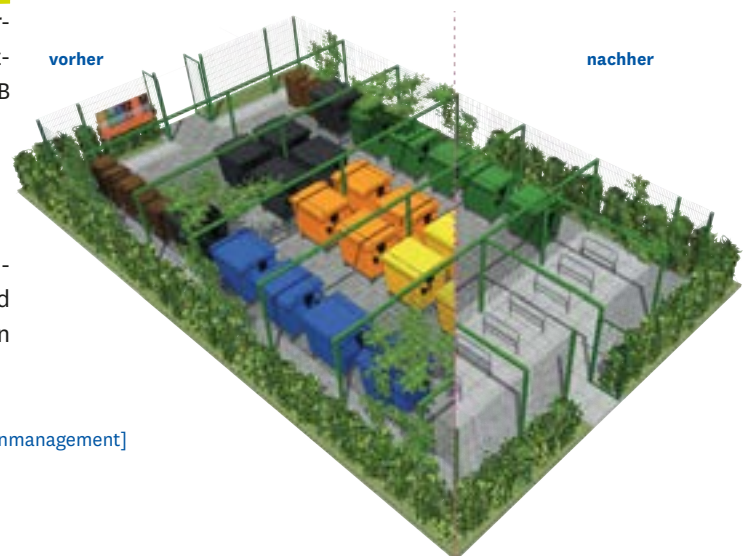
Bauabfallentsorgung

Um sicherzustellen, dass das so wichtige Thema der Bauabfallentsorgung sachgerecht umgesetzt werden kann und die hierfür notwendigen organisatorischen Regelungen

laufend aktualisiert und bei Bedarf ergänzt werden, haben wir uns für die vertragliche Bindung eines externen Büros für die Abfallberatung entschieden. Unser Vertragspartner deckt auch den Beratungs- und Schulungsbedarf der Mitarbeiter fachgerecht ab.

Neues Flächennutzungskonzept: Flexibel und effektiv.

Wegen der Schließung einer Müllabwurfanlage in der Barnetstr. 68, Lichtenrade, wurde 2012 ein neuer Abfallsammelplatz gebaut. Bei der Planung des Platzbedarfs wurden die Ergebnisse des Online-Abfallrechners der BSR und die effektiven Behältergrößen sowie die Erfahrungen zum bisherigen Abfallaufkommen und die bekannten Abholrhythmen der Entsorger berücksichtigt. Der ermittelte Behälterbedarf reduzierte sich durch gutes Trennverhalten der Mieter, die Einführung der einheitlichen Wertstofftonne und verkürzte Abholrhythmen eines Entsorgers. Die nunmehr überflüssige Fläche wurde durch die kostenschonende **Integration eines Fahrradstellplatzes** umgenutzt. Der umzäunte, abschließbare und gut beleuchtete Bereich senkt das Diebstahlrisiko für die abgestellten Fahrräder, deren Nutzung als umweltfreundliches Verkehrsmittel zu fördern ist. Dieses neue Flächennutzungskonzept werden wir auch an anderen Standorten umsetzen, denn mit dieser Maßnahme nutzen wir eine nicht benötigte Teilfläche effektiv und steigern gleichzeitig die Zufriedenheit unserer Mieter.



DNK [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen] [12 Ressourcenmanagement]
[20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

Ausgesuchte Projekte

John-Locke-Siedlung: 1 Stadtplatz und 4 Quartiere.

Die John-Locke-Siedlung entstand in den Jahren 1964–1969 als eines der größten Wohnbauprojekte im Südwesten Berlins. Sie verkörpert noch heute die städtebauliche Idee einer „Stadtlandschaft“: viel Grün, viel Luft, viel Weitblick. Diese Qualitäten wollen wir im Rahmen der Sanierung, die in 2013 begonnen und 2016 Halbzeit erreicht hat, wieder aufleben lassen. Bis 2020 wird die John-Locke-Siedlung den **wesentlichen Sanierungsschwerpunkt** bilden. Mit einem Investitionsvolumen von ca. 90 Mio. Euro werden 1.601 der insgesamt rund 1.800 Wohnungen des Quartiers sowie 13 Gewerbeeinheiten komplett saniert und instandgesetzt. Die Maßnahmen reichen von der Dämmung der Fassaden und Kellerdecken über die Instandsetzung von Balkonen und Aufzügen bis zum Austausch der Fenster und der Energieträger.

Damit die Mieten auch nach der Sanierung erschwinglich bleiben, haben wir unseren Mietern verschiedene Ausstattungsmerkmale zur Auswahl angeboten.



Neben den Baumaßnahmen werden – unter Einhaltung des vorhandenen städtebaulichen Charakters – **vier Quartiere** gebildet, um die **Identifikation der Mieter mit ihrer Siedlung** weiter zu erhöhen. Die Neugestaltung des Stadtplatzes als Zentrum der Siedlung ist bereits abgeschlossen.

Nach Abschluss der Sanierung im Jahr 2020 sollen insgesamt ca. 2.142 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden. Damit erfüllen wir einen wesentlichen Teil des Klimaversprechens gegenüber dem Land Berlin, den CO₂-Ausstoß auf durchschnittlich 1,5 Tonnen pro Wohnung und Jahr abzusenken.

Sieben auf einen Streich: Solarstrom direkt vom eigenen Dach.

In einer gemeinsamen Absichtserklärung der sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und der Berliner Stadtwerke wurde das Ziel formuliert, über eine Mieter-Plattform **preiswerte Öko-Energie** zugänglich zu machen. Aktuell wird weniger als 1 % des Stroms auf den Berliner Dächern gewonnen, möglich wären aber 25 %. Um dahin zu gelangen und auch um die Berliner Klimaziele zu erreichen, wollen die Kooperationspartner zusammen auf den Dächern Sonnenkraftwerke bauen. Das Prinzip des Netzwerks: Jeder macht das, was er am besten kann. Die Wohnungsbaugesellschaften kennen ihre Häuser und Mieter besser als jeder andere, die Stadtwerke haben das Photovoltaik-Wissen. Der gewonnene Ökostrom wird den Mietern in den Häusern kostengünstig angeboten.

Gewährleistung: Bei uns ein wichtiges Thema.

Seit 2017 beschäftigt die STADT UND LAND zwei Gewährleistungsmanager. Aufgabe der beiden ist es, den entwickelten Prozess weiter fortzuschreiben, der die Wege und Vorgänge der erfolgreichen Mängelbeseitigung beschreibt. Auch sollen sie die erforderliche IT-Unterstützung begleiten.

Ziel ist die **Qualitätssicherung unserer Bauvorhaben** nach der Erstellung des Objektes. Bei einem eindeutigen Gewährleistungsmangel wird dieser zur Bearbeitung an externe Büros weitergeleitet. Die Kontrolle und Abnahme der Mängelbehebung erfolgt durch diese Vertragspartner. Die Gewährleistungsmanager entscheiden in strittigen Fällen über weitere Eskalationsstufen.

Dadurch wollen wir sicherstellen, dass wir unsere Ansprüche an die Qualität der Bauausführung auch bei dem aktuell nötigen Bautempo möglichst vollständig umsetzen können, wir an Effizienz gewinnen und unser Risiko minimieren.

Modulare Unterkünfte für Flüchtlinge: Mit Nachnutzungskonzept.

Die STADT UND LAND hat im Mai 2017 auf ihrem Grundstück in der Späthstraße mit dem Bau einer modularen Unterkunft für Flüchtlinge begonnen. Hier entstehen bis voraussichtlich Sommer 2018 zunächst **69 Wohnungen** sowie **Gemeinschafts- und Verwaltungsräumlichkeiten**, die in den ersten drei Jahren (mit Verlängerungsoption) an das Landesamt für Flüchtlinge vermietet werden. Dabei handelt es sich aber nicht um eine Containersiedlung, sondern um **qualitativ hochwertige Wohnungen** in Geschossbauweise.

Durch die spätere Umwandlung der Gemeinschafts- und Verwaltungsflächen in neun weitere Wohnungen können in der **Nachnutzung** insgesamt **78 Wohnungen** dem öffentlichen Wohnungsmarkt zugeführt werden. Mit dieser Maßnahme erfüllt die STADT UND LAND den Auftrag ihres Gesellschafters, dem Land Berlin, Wohnraum für geflüchtete Menschen zu schaffen. Zugleich wird damit die Wohnsituation von Flüchtlingen im Vergleich zur Unterbringung in Containern deutlich verbessert. Und wir schaffen Wohnraum, der langfristig genutzt werden kann.

Die Neubaudatenbank: Transparenz und Übersicht.

Die stark gestiegene und perspektivisch weiter steigende Anzahl an Neubauten erfordert einen systematischen Umgang mit allen relevanten Projektdaten. Da sich SAP aufgrund der Individualität von Immobilienprojekten nicht eignete, wurde **hausintern** durch das Controlling die sogenannte **Neubaudatenbank entwickelt**. Auf Excel basierend ermöglicht sie die zentrale, flexible und einheitliche Erfassung und Ablage aktueller projektspezifischer Zahlen, Termine und Qualitäten. Alle Daten werden entweder „von Hand“ eingegeben oder automatisch berechnet bzw. aus SAP eingespeist. Die Datenbank erhöht die Transparenz der Neubauaktivitäten, schont Unternehmensressourcen und senkt Kosten- und Terminrisiken. Damit ist diese Maßnahme ein entscheidender Beitrag zur **Sicherung der Zukunftsfähigkeit** des Unternehmens.

DNK [7 Kontrolle] [10 Innovations- und Produktmanagement] [13 Klimarelevante Emissionen]

Fazit und Ausblick.

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

Die Planungen für das STADT UND LAND-Typenhaus konnten wir in 2017 finalisieren. Im zweiten Quartal 2018 startete die erste Umsetzung in der Schkeuditzer Straße in Marzahn-Hellersdorf.

Das Projekt sieht 165 neue Mietwohnungen auf einer Gesamtwohnfläche von 10.350 m² vor. Die Fertigstellung erfolgt in 2020. Die Sanierung und Modernisierung im Bestand wird auch in den nächsten Jahren fortgesetzt. Mittelfristig ist in zwei Projekten mit insgesamt 1.000 Wohnungen bis zum Jahr 2022 der Einsatz von Solaranlagen und Photovoltaik geplant.

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



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, dialog- und zukunftsorientiert.

Seit 1924 erfüllt die STADT UND LAND ihren Gründungszweck, finanzierbaren Wohnraum für Menschen in Berlin bereitzustellen. Dabei waren und sind wir wirtschaftlich erfolgreich. **Stabilität und Kontinuität** sind die Basis unseres Erfolgs. Flexibilität in der Unternehmensführung und rechtzeitige strukturelle Anpassungen lassen uns auch nach über 90 Jahren Unternehmensgeschichte dynamisch und innovativ agieren.

Über die folgenden DNK-Kriterien und GdW-Kennzahlen berichten wir in dieser Nachhaltigkeitsdimension:

DNK

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

GdW-Arbeitshilfe 73

Vermietungsquote	[MB 3]
Umsatzerlöse aus Vermietung	[EF 4]
Eigenmittelquote	[EF 6]
Net Asset Value	[EF 12]
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

Bei allen Vorhaben der STADT UND LAND pflegen wir seit Jahren einen offenen Dialog mit allen wichtigen Interessengruppen. Diesen Austausch werden wir noch weiter intensivieren. Denn wir sind verpflichtet, unseren Wohnungsbestand sehr rasch durch Neubau und Ankauf zu erhöhen. Insbesondere unsere Mieter und die Anwohner sind von der notwendigen Nachverdichtung betroffen. Zu mehr Partizipation haben wir uns in der gemeinsam mit den anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften getroffenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ entschlossen. In dem von uns „Landeseigenen“ initiierten Dialog „Partizipation im Wohnungsbau“ haben wir **erstmalig Standards und Qualitätskriterien für die Beteiligung der betroffenen Anspruchsgruppen definiert.**

STADT UND LAND 4.0

Das starke Wachstum der STADT UND LAND in den nächsten zehn Jahren erfordert eine strukturelle und organisatorische Anpassung in vielen internen wie externen Prozessen. Diese Veränderungen gelingen nur, wenn sie seitens der IT unterstützt werden. Hier hilft uns unsere Digitalisierungsstrategie, die wir kontinuierlich umsetzen.

So aufgestellt werden wir unserem gesetzlichen Auftrag gerecht und erhalten unsere Wirtschaftlichkeit.

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



Ein besonderes Projekt:

Gelebte Kommunikation

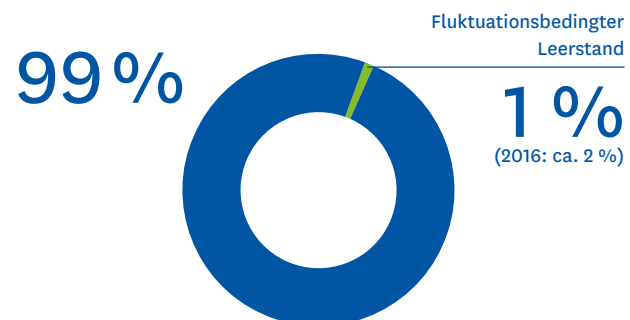
in der

John-Locke-Siedlung.

Vorweg: Ausgesuchte Daten und Fakten.

Vermietungsquote

GdW [MB 3]*

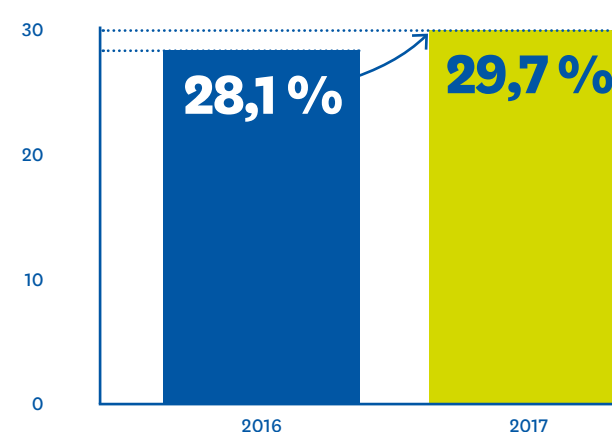


Inklusive des Leerstands aufgrund von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen beträgt die Vermietungsquote 96,5 %.

* 100 % abzügl. Leerstandsquote

Eigenmittelquote

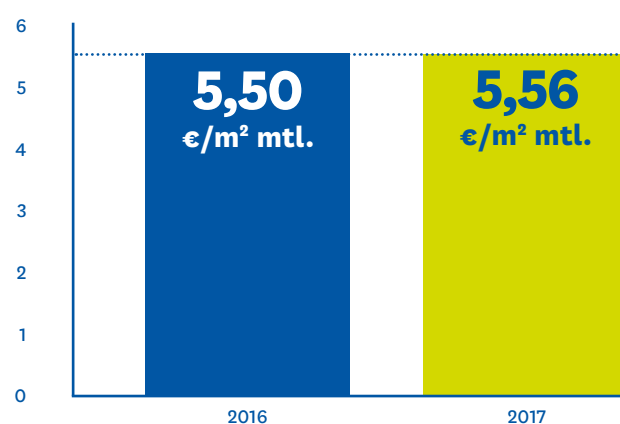
GdW [EF 6]*



* Eigenkapital/Bilanzsumme
(ohne Rückstellungen und Sonderposten)

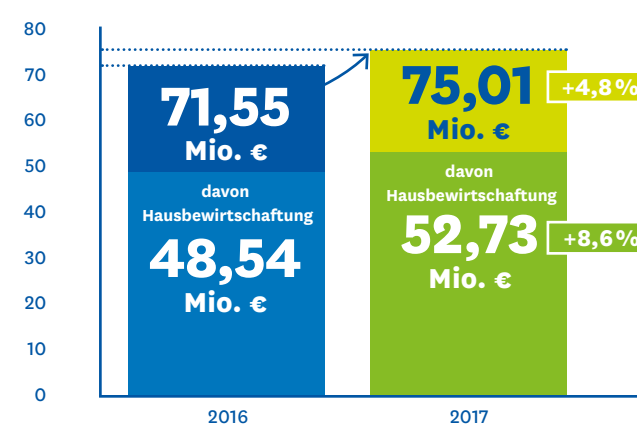
Umsatzerlöse aus Vermietung

GdW [EF 4]*



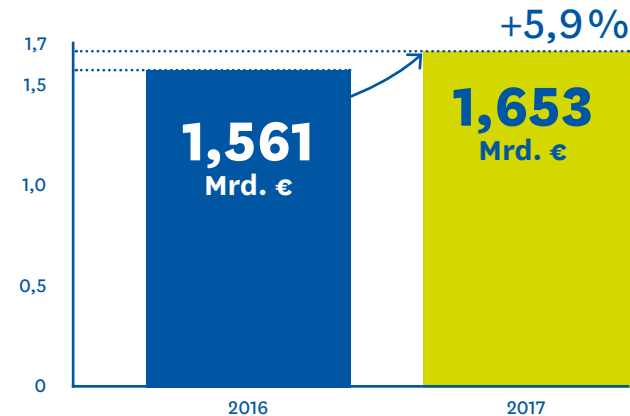
* inkl. Gewerbeflächen

Ergebnisentwicklung



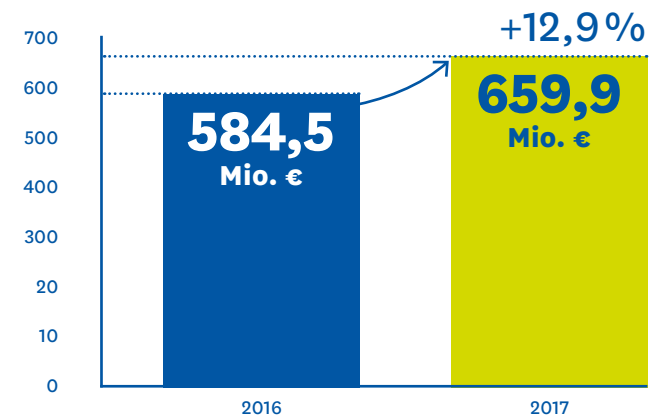
Net Asset Value

GdW [EF 12]*



* 14-fache Sollmiete abzgl. langfristige Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten

Eigenkapitalentwicklung



Ein besonderes Projekt

John-Locke-Siedlung.

Ein Beispiel für gelebte Kommunikation.

Eines der umfangreichsten Sanierungs- und Modernisierungsprojekte der STADT UND LAND betrifft die John-Locke-Siedlung in Lichtenrade. In den 1960er-Jahren erbaut, hat sich die Siedlung zu einem lebendigen Quartier mit rund 4.000 Mietern entwickelt.

Dank der unterschiedlichen Wohnungsgrößen finden hier junge Familien, Singles und Senioren ihren Platz zum Leben. Die Weiträumigkeit der Siedlung mit vielen Grünanlagen und die gute Infrastruktur vor Ort tragen zur Attraktivität des Quartiers bei, das wir seit 2013 sukzessive auf einen modernen und energieeffizienten Stand bringen. Die umfangreichen Maßnahmen erfordern von den Mietern viel Verständnis und Mitwirkung, denn sie müssen zeitweilig ihre Wohnungen verlassen und die Begleitumstände einer Großbaustelle erdulden. Die Aufwertung der Wohnung ist zudem mit einer Modernisierungumlage verbunden. Daher stand für uns die Information und Einbeziehung unserer Mieter an erster Stelle.

Mieterbetreuung: Umfassend und professionell.

Während der Sanierung und Modernisierung, die voraussichtlich in 2020 abgeschlossen wird, werden unsere Mieter von speziell geschulten Mitarbeitern betreut. Sie führen persönliche Gespräche mit jedem Mieter und stellen fest, wo es Unterstützungsbedarf gibt. Die größte Herausforderung stellt dabei der Auszug aus der Wohnung dar. Dieser ist zwar auf einen überschaubaren Zeitraum von wenigen Wochen beschränkt, ist aber dennoch ein physischer und psychischer Kraftakt, da mit dem Auszug ja auch die Wohnung geräumt werden muss. Umzugskartons für z. B. Geschirr, Bücher, Kleidung und alle losen Gegenstände stellt die STADT UND LAND in ausreichender Menge kostenfrei zur Verfügung. Am vereinbarten Auszugstag kommt ein Umzugsunternehmen und packt alle Möbel ein. Diese werden, wie auch die Kartons, versichert eingelagert. Bei sehr empfindlichem Wohnungsinventar, wie z. B. Aquarien oder Antiquitäten, wird das Vorgehen individuell besprochen und ggf. unter Einbeziehung sachverständiger Personen geregelt.



Michael Müller
Regierender
Bürgermeister
von Berlin

„Das Sanierungsprojekt macht deutlich, dass die städtischen Wohnungsunternehmen Berlins ihrer sozialen und ökologischen Verantwortung gerecht werden. Das Austarieren zwischen sozialverträglichen Mieten auf der einen und Maßnahmen des Umwelt- und Klimaschutzes auf der anderen Seite unter Beibehaltung der wirtschaftlichen Stabilität stellt für die Wohnungsgesellschaften eine Herausforderung dar.“

Ist die Wohnung leer, können die Baumaßnahmen in der Wohnung beginnen. Die Mieter verbringen diese Zeit in einer möblierten, mit Kabelfernsehen und Internet ausgestatteten Wohnung in der John-Locke-Siedlung. Nach Abschluss der Arbeiten in der Wohnung wird das Wohnungsinventar wieder zurück in die sanierte und modernisierte Wohnung gebracht.

Mieterinformation: Regelmäßig über verschiedenste Kanäle.

Angefangen bei der Bauzeitung „John-Locke-Blatt“ über die eigene Webseite www.john-locke-siedlung.de bis hin zur Infobox während der Sanierungsphase – wir halten unsere Mieter auf dem Laufenden.



Die Bauzeitung „John-Locke-Blatt“ gibt unseren Mietern einen Überblick zum aktuellen Bautenstand, Planungen werden vorgestellt, Fragen von Mietern aufgegriffen und Informationen des Mieterbeirats veröffentlicht.





Die Infobox: Service und Ausstellung zugleich.



In der Infobox erhielten unsere Mieter bis Januar 2017, dem Start der letzten Sanierungsphase, Informationen zum Bauvorhaben. Hier konnten sie auch die alternativen Badezimmerdesigns besichtigen und auswählen. Die allgemeine Informationstafel erlaubte einen Blick in die Zukunft der John-Locke-Siedlung. In der „Infoküche“ konnten sie interessante Fakten und Tatsachen über die John-Locke-Siedlung erfahren.

DNK [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [18 Gemeinwesen]

Der Mieterbeirat: Kommunikationsschnittstelle und Mittler.

In der John-Locke-Siedlung setzt sich ein **fünfköpfiger ehrenamtlicher Mieterbeirat** für die Belange der Bewohner ein. Er vertritt die Interessen der Mieter gegenüber der STADT UND LAND. In regelmäßigen gemeinsamen Besprechungen übermitteln die Mitglieder die Themen und Wünsche der Mieter und suchen gemeinsam mit der STADT UND LAND nach Lösungen.

Moderne und energieeffiziente John-Locke-Siedlung in Sicht: Fast 75 % fertiggestellt.

Innerhalb der letzten vier Jahre konnten wir 73,75 % der John-Locke-Siedlung sanieren und modernisieren. **784 Mieter** sind zurück in ihren Wohnungen und **genießen den neuen Wohnkomfort.**

Zugegeben: Trotz aller Bemühungen, Informationsangebote und individueller Mieterbetreuung bleiben Konflikte nicht aus. Der boomende Bausektor und damit einhergehende Kapazitätsengpässe in der Baubranche stellten uns und unsere Mieter vor Herausforderungen, die bewältigt werden mussten. Hier hat sich aber die **regelmäßige Information** und **intensive Mieterbetreuung** vor Ort bewährt. Und so werden wir auch bei der noch in Planung befindlichen Sanierung und Modernisierung der Barnetstraße 60-67 und der Steinstraße 78 und 80 vorgehen.

Drei Fragen.

Drei Antworten von Katrin Lompscher.

Wie erleben Sie persönlich die Kommunikation zwischen Mietern und Eigentümern?

„Ich komme oft mit Mieterinnen und Mietern ins Gespräch, z. B. im Rahmen meiner monatlichen Bürgersprechstunde, aber auch bei vielen anderen Gelegenheiten. Häufiges Thema ist dabei tatsächlich auch das Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern. Oft bekomme ich auch Briefe und Mails, wenn Modernisierungsankündigungen, Mieterhöhungen oder auch Neubauvorhaben vor der „eigenen“ Tür anstehen. Bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften nehme ich vor allem bei den Neubauvorhaben einen spürbaren Wandel in der Kommunikation wahr. Veränderungen und Projekte werden nicht einfach kurzfristig angekündigt, sondern die Anwohnerinnen und Anwohner werden eingeladen zur Information, zur Beteiligung, zum Mitmachen. In der Regel sorgt das für eine breitere Akzeptanz für den dringend notwendigen Wohnungsbau. Bei anderen Themen wünsche ich mir manchmal mehr individuelle Beratung und weniger formale Vorgehensweise, z. B. bei der Ankündigung und Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungen.“

Welche Bedeutung hat Mieter-Partizipation in der Stadtentwicklung gerade vor dem Hintergrund der Wohnungsneubauaktivitäten in Berlin?

„Die Kooperation mit engagierten Mietervertretungen, seien es Mieterbeiräte oder die Mieterräte, ist eine tragende Säule im nachbarschaftlichen Zusammenleben und für die Quartiersentwicklung. Berlin wächst rasant. Die Stadt steht damit vor der Aufgabe, neuen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und den bestehenden preisgünstigen Wohnraum zu erhalten. Um nah an den Interessen von Mieterinnen und Mietern zu planen und zu handeln, sind wir auf das Engagement und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger angewiesen. Ich bin deshalb sehr froh, dass wir uns gemeinsam mit der STADT UND LAND und den anderen 5 städtischen Wohnungsbaugesellschaften auf Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau ver-



Katrin Lompscher
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin

ständig haben. Durch Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitentscheidung kann zukünftig eine bestmögliche Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter an der Entwicklung ihres Wohnumfeldes sichergestellt werden. Wichtig ist mir, dass die Menschen das Wachsen der Stadt annehmen und positiv begleiten und sich ein spürbarer Mehrwert für die realisiert, die bereits in der Nachbarschaft leben.“

Was funktioniert aus Ihrer Sicht heute schon sehr gut, wo gibt es noch Verbesserungsbedarf?

„Die in den städtischen Wohnungsbaugesellschaften seit langem engagiert tätigen Mieterbeiräte bestehen zum Teil seit mehr als 20 Jahren und sind in ihrem Kiez durch die Mieterinnen und Mieter anerkannte Interessenvertretungen. Gemeinsam mit den neuen Unternehmensmieteräten entsteht eine verlässliche Partizipationsstruktur der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, wobei eine gute und stetige Kommunikation zwischen allen Beteiligten ein wesentlicher Baustein für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit der Mietervertretungen mit den Geschäftsführungen der städtischen Wohnungsbaugesellschaften ist. Die vielfältige Struktur der direkten Mieterinnen- und Mieterpartizipation gilt es zu erhalten und auszubauen. Wichtig ist zudem, die neuen Mieterräte und bewährten Mieterbeiräte miteinander zu vernetzen, zu qualifizieren und zu unterstützen.“

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, Neubauprojekten in unseren Kiezen und 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. Hierzu berichtet die STADT UND LAND transparent. Die Kennzahlen zur Unternehmenssteuerung werden von allen landeseigenen Gesellschaften erhoben und in den jeweiligen Geschäftsberichten veröffentlicht.

Loan to Value entspricht der Zielvorgabe

Eine wichtige Kennzahl zur Unternehmenssteuerung ist die Kennzahl Loan to Value (LTV), welche das Verhältnis von Kreditverbindlichkeiten (1.413,0 Mio. Euro) zum Verkehrswert des Immobilienbestandes angibt. Der vereinfachte Verkehrswert ermittelt sich aus dem 14-Fachen der Sollmieten (200,1 Mio. Euro). Für 2017 erzielt der Konzern einen **LTV von 50,4 %**, was der Zielvorgabe des Gesellschafters entspricht.

Schuldendienstfähigkeit wird übererfüllt

Eine weitere wichtige Kennzahl stellt die Fähigkeit zur Erbringung des Schuldendienstes dar. Bei der Ermittlung des Schuldendienstdeckungsgrades wird das EBITDA (130,0 Mio. Euro), bereinigt um den Aufwand aus den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsaufwendungen (6,9 Mio. Euro), ins Verhältnis zum Kapitaldienst (72,8 Mio. Euro) gesetzt.

Der Gesellschafter fordert einen Wert von größer 1,2. Bei einem bereinigten EBITDA von 132,5 Mio. Euro **erzielt der Konzern 2017 das 1,9-fache** und hat damit die **Anforderungen mehr als erfüllt**. Bei der EBITDA-Rendite (EBITDA im Verhältnis zum Immobilienvermögen) erzielt der Konzern mit 4,6 % (Vorjahr 4,8 %) eine gute Markt- und Wettbewerbsposition.

Weitere Kennzahlen zur Vermögensstruktur im Überblick:

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen*		2017 Konzern	2016 Konzern
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	30,7	29,2
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	103,5	100,9
Kapitaldienstquote (ohne außerplanmäßige Tilgung)	%	37,9	38,8
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2,3	2,5

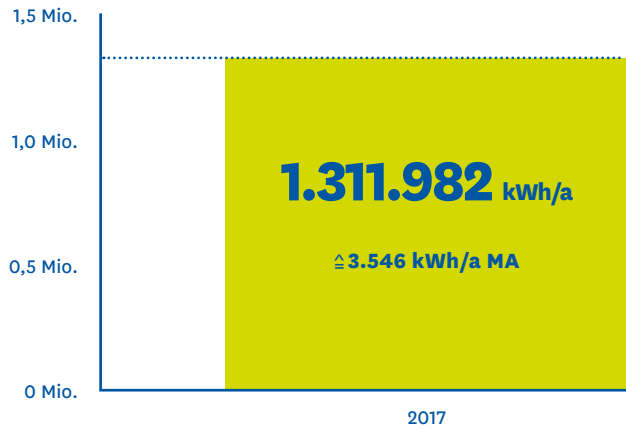
* Berechnung weicht von der an anderer Stelle verwendeten GdW-Systematik ab.

Eine detaillierte Berichterstattung finden Sie in unserem Geschäftsbericht.

Geprüft ✓

Heizenergieverbrauch/Heizenergieintensität des Unternehmens

GdW [GP 1, GP 2]*



* Berechnung für die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und die STADT UND LAND FACILITY GmbH (ohne Hauswarte). Berücksichtigt wurde nur der Heizenergieverbrauch, da an unseren eigengenutzten Standorten ausschließlich klimaneutraler Grünstrom zum Einsatz kommt. Davon abweichend beziehen sich die GdW-Kennzahlen auf den gesamten Energieverbrauch des Unternehmens gemäß Strom- und Heizkostenabrechnung bzw. die dadurch verursachten CO₂-Emissionen.

Unser Fuhrpark: Minimalistisch, wertig und zeitgemäß.

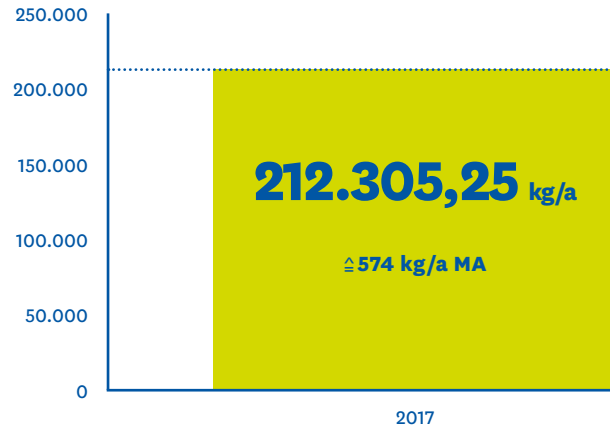
Der Fuhrpark des Konzerns STADT UND LAND umfasst 25 Fahrzeuge, die von unserer Tochter WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH verwaltet werden. Grundsätzlich gilt für unseren Fuhrpark: so minimalistisch wie möglich, dabei aber wertig und vor allem zeitgemäß. Die Grundlagen für den Umstieg auf Elektromobilität sind gelegt, die ersten Hybridfahrzeuge im Einsatz. In 2017 wurden am Standort der WOBEGE in der Winkelmannstraße 3–5 in Johannisthal vier Elektroladesäulen installiert. Die Lieferung der ersten vier smart EQ erfolgt voraussichtlich aufgrund langer Lieferfristen erst im Herbst 2018. Sukzessive werden die aktuell elf im Bestand befindlichen smart fortwo durch smart EQ ersetzt werden.



Geprüft ✓

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

GdW [GP 4, GP 5]*



Verbräuche und Emissionen des Unternehmens

Ab November 2014 wurde unsere Hauptverwaltung in der Werbellinstraße 12 in Neukölln kernsaniert. Bis zum Wiedereinzug im März 2016 wurden insgesamt sieben Ausweichstandorte mit unterschiedlichen Vertragslaufzeiten bezogen. Die Abrechnung der Wasserverbräuche erfolgte darüber hinaus in einigen dieser Objekte sowie in der Werbellinstraße 12 (ab März 2016) und der Adele-Sandrockstraße 10 (generell) nicht kalenderjährlich, sondern jeweils von September bis Ende August des Folgejahres. Beide Umstände zusammen ermöglichen uns derzeit nur die Hochrechnung einer periodengerechten Abgrenzung für das Berichtsjahr 2017, da einige Abrechnungen erst im 4. Quartal 2018 erfolgen. Insbesondere ein Vorjahresvergleich ist nicht seriös und valide darstellbar.

Für den nächsten Berichtszeitraum werden wir diesen Themen besondere Aufmerksamkeit widmen. Allerdings ist die Relevanz aus drei Gründen nur bedingt gegeben:

- ▶ Eine Senkung des Wasserverbrauchs ist angesichts des hohen Grundwasserspiegels in Berlin nicht sinnvoll.
- ▶ Im Vergleich zu den ca. 3 Mio. m² des von uns verwalteten Wohnungsbestandes machen die 11.081 m² eigengenutzter Bürofläche nur 0,34 % aus. Entsprechend klein ist hier unsere Stellschraube.
- ▶ Die Hauptverwaltung deckt seit Juni 2017 einen Großteil ihres Strombedarfs durch die hauseigene Photovoltaik- und Windkraftanlage ab.

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

Partizipation

Gute Vorhaben.

Im engen Dialog mit unseren Stakeholdern.

Das starke Wachstum Berlins und die damit einhergehenden Veränderungen bedingen ein noch stärkeres Miteinander der Wohnungsbaunternehmen und der Zivilgesellschaft. Deren Forderung nach frühzeitiger und umfassender Einbindung haben wir Rechnung getragen.

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.

Leitlinien für eine konsensorientierte Partizipation

Im Wesentlichen beinhaltet die Initiative Leitlinien, die eine konsensorientierte, transparente, für alle Seiten tragbare und verbindliche Partizipation aller Beteiligten ermöglicht. Bei der Entwicklung der Leitlinien waren die **verschiedensten Interessengruppen** beteiligt: Akteure aus der Politik, der Verwaltung, der Wirtschaft und der organisierten Zivilgesellschaft entwickelten diese im Rahmen der **Trialog-Reihe „Partizipation im Wohnungsbau“**. Sie zielen vor allem darauf ab, Partizipation konstruktiv zu gestalten.

Partizipation in der Praxis

Die Neubauvorhaben werden in eine der **vier Partizipationsstufen** unternehmensseitig eingeordnet. Die Einordnung in die jeweilige Beteiligungsstufe bestimmt dann den **Grad der Partizipation**. Die Praxistauglichkeit der Leitlinien wird nach einer einjährigen Testphase im Jahr 2019 ausgewertet und gegebenenfalls Anpassungen zum Beispiel hinsichtlich der Einstufung von Projekten in die Partizipationsstufen Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitentscheidung vorgenommen.

Auch an diesem Audit wird die STADT UND LAND eine sehr aktive Rolle einnehmen.

Vier Formate der Beteiligungsstufen wurden definiert:

Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau



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



Unser Mieterrat:

Peter Jurichs, Jürgen Ortel, Siegfried Schwarz, Doris Key, Sylvia Fee-Wadehn, Peter Scharffetter (v. l. n. r.)

**Unser Mieterrat:
Offener Austausch und gute
Zusammenarbeit.**

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

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

Die Aufgaben des Mieterrats sind:

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

Unterstützt wird der Mieterrat auch von den 45 ehrenamtlich tätigen Mietern in den Mieterbeiräten. Auf der Basis gegenseitiger Informationen und gemeinsamer Beratung arbeiten die Beiräte eng mit dem Vermieter und dem Mieterrat zusammen.

Im Dialog. Mit unseren Mietern.

Mieter-Information: Analog und digital.

Unser Kundenmagazin, das viermal im Jahr erscheint, ist seit vielen Jahren eine begehrte Lektüre unserer Mieter – die darin enthaltenen Informationen der STADT UND LAND und die bunten Geschichten aus unseren Quartieren werden sehr geschätzt. Seit Juli 2017 erscheint das **Magazin auch als App für iOS- und Android-Geräte**. Ende 2017 hatten bereits 1.200 Mieter die App installiert. Über die App werden zukünftig zeitnah wichtige Neuigkeiten aus dem Unternehmen kommuniziert und Termine angekündigt. Mit diesem Schritt in Richtung digitaler Kommunikation reagieren wir auf das sich verändernde Leseverhalten der Zielgruppe, ohne die älteren Mieter zu vergessen. Unsere Kunden können jetzt alle Artikel online lesen und erhalten zusätzliche Informationen mittels weiterführender Links, Fotos oder Videos. Und sie bietet die verschiedensten Services: Veranstaltungstipps, Verlosungen von Eintrittskarten für Sport und Kultur oder Mieterrabatte usw.



Unsere Servicebüros: Neu strukturiert.

Das Wohnraumversorgungsgesetz und die Kooperationsvereinbarung bringen deutliche Vorteile für unsere Kunden. Allerdings steigt auch der administrative Aufwand für unsere Mitarbeiter in den Servicebüros. Zudem sind unsere Kundenberater Vermieter geworden – sie vermarkten den durch Neubau entstehenden zusätzlichen Wohnraum. Damit kommt ihnen eine besondere Verantwortung zu, denn die Wohnungen müssen nach strikten Vorgaben vergeben werden. Daher gilt auch bei dem **Abschluss von Mietverträgen** seitens der STADT UND LAND **mindestens** das **Vier-Augen-Prinzip**.

Die geänderten Anforderungen an unsere Servicebüros führten dazu, dass wir 2017 die **Prozessstruktur** angepasst und optimiert haben. Seit dem 1. Februar 2017 sind wir **schneller und leistungsfähiger**. Administrative Fragen werden direkt am Empfang der Servicebüros erledigt. Individuelle Mieteranliegen, die etwas mehr Zeit und Ruhe erfordern, werden – auch außerhalb der Öffnungszeiten – in Einzelterminen mit den zuständigen Mitarbeitern besprochen. Lästige Wartezeiten entfallen seither für unsere Mieter.

Durch die Umstrukturierung haben sich zwar die Öffnungszeiten verkürzt, dafür bleibt unseren Mitarbeitern aber mehr Zeit für Beratungen – z. B. zum Wohnberechtigungsschein – und für wichtige Verwaltungsarbeiten.



Instagram: #echtkommunal.

Die STADT UND LAND ist nun auch auf Instagram aktiv: Unter dem Hashtag #echtkommunal erhalten unsere Mieter eine **Bühne für Geschichten aus der Nachbarschaft**, über die bunte Vielfalt in unseren Kiezen und den Austausch untereinander. Wir verbreiten und suchen Bilder und Videos, die kommunales Wohnen zeigen. Unsere Mieter können aktiv Fotos oder Videos hochladen und zeigen, wie gut sie kommunal wohnen.

DNK [3 Ziele] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [10 Innovations- und Produktmanagement] [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen] [18 Gemeinwesen]

Digitalisierung

Wachstum meistern.

Durch Digitalisierung und Innovation.

Durch Ankauf und Neubau wird unser Wohnungsbestand bis zum Jahr 2025 stark anwachsen. Dies stellt hohe Anforderungen an die Digitalisierung mit entsprechend großen Veränderungsprozessen im

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. Um nur einige Beispiele zu nennen: Wir werden langfristig als primäre Kommunikationsplattform ein „Mieter- bzw. Eigentümerportal“ etablieren – verknüpft mit der digitalen Poststelle und dem Archivsystem. Mieterpost landet somit automatisch im Postfach des Mitarbeiters, der Mieterakte und einem festgelegten Ablage- oder Archivsystem. Im Konzern wird die Kommunikation sukzessiv über Share Point und/oder Skype for Business abgebildet werden. Drucker nutzen die Mitarbeiter fast ausschließlich zum Scannen und Papierdrucke spielen eine untergeordnete Rolle.

Für unsere Mieter ...

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

Strategische Digitalisierung: Mit eigener Stabsstelle.

Die fortschreitende Digitalisierung hat vielfältige Auswirkungen: Sie beeinflusst das Verhalten unserer Mieter und Kunden, unserer Lieferanten und Dienstleister sowie unserer Mitarbeiter. Bewährte Management- und Geschäftsprozesse, Arbeitsabläufe und Aufgaben müssen hinterfragt, angepasst oder gegebenenfalls optimiert werden. Hierbei verstehen wir digitale Technik nicht als Ziel, sondern als ein Mittel zum Zweck, um die STADT UND LAND im Hinblick auf diese Herausforderungen strategisch aufzustellen.

Unternehmen. Allein bei der Telefonie, den Endgeräten, den hausinternen Übertragungsnetzen und den Leistungen des Rechenzentrums steht ein Generationswechsel an.

Für externe Dienstleister ...

vereinfachen sich durch die Digitalisierung und Automatisierung der Unternehmensprozesse ebenfalls viele Prozessabläufe. So soll z. B. der Schrift- und Rechnungverkehr zukünftig über eine einheitliche digitale Prozesskette automatisiert werden. Rechnungen unserer Versorger für die Gebäude (z. B. BSR) werden schon seit Jahren voll elektronisch übermittelt und im SAP-System automatisch verarbeitet.

Für die STADT UND LAND und ihre Mitarbeiter ...

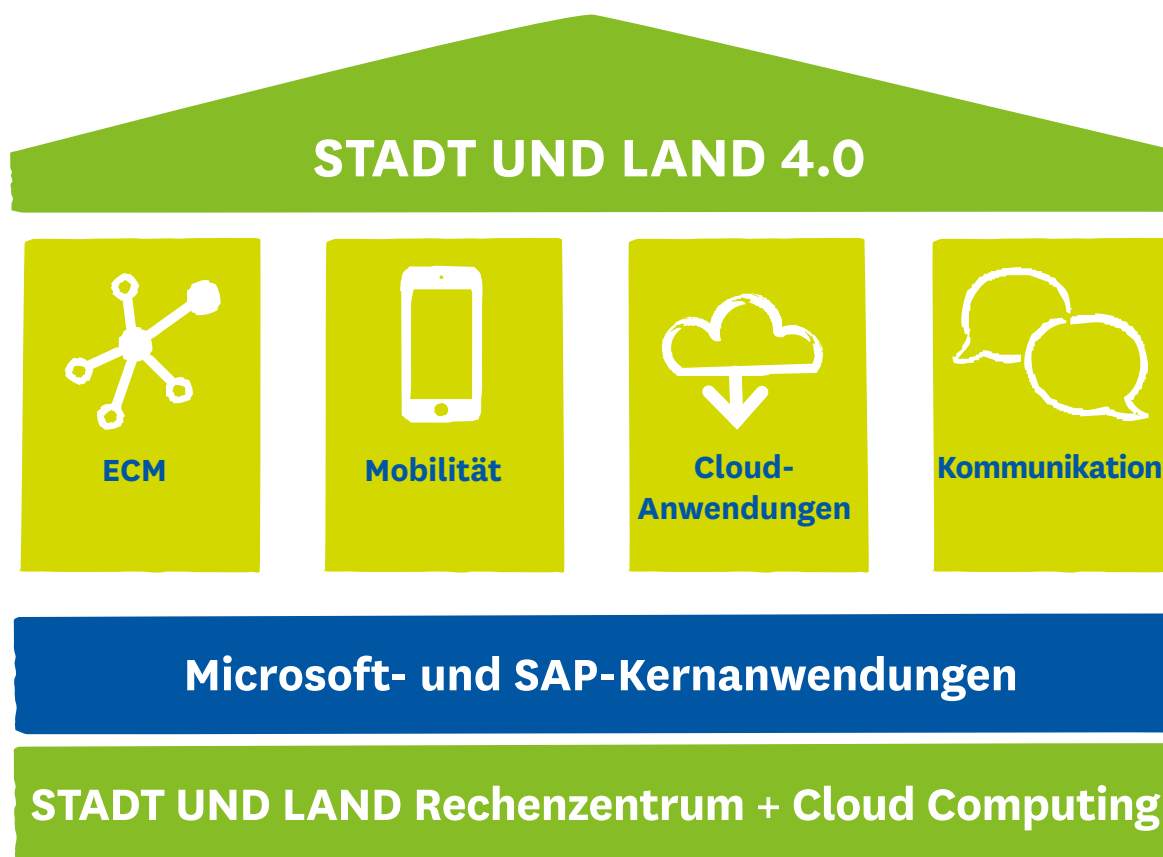
hat die IT-gestützte Unternehmenssteuerung gleich zwei positive Auswirkungen: Sie unterstützt mit der Reduzierung des Papieraufkommens unsere ökologischen Ziele. Durch den schnelleren Dokumentenzugriff, die Vermeidung zeitintensiver Recherchen und den optimierten Informationsfluss – unsere Mitarbeiter können jederzeit von überall auf ihre Daten zugreifen – senken wir unsere Verwaltungskosten und beeinflussen unsere ökonomischen Ziele in positiver Weise.

Diese Veränderungen erfordern ein **zielgerichtetes Change-Management**, das die Mitarbeiter erfolgreich einbindet. Daher wurden in 2017 die Voraussetzungen für die Einrichtung einer **Stabsstelle für Digitalisierungs- und Innovationsmanagement** geschaffen, die im 2. Quartal 2018 ihre Arbeit aufgenommen hat. Damit ist gewährleistet, dass dieses wichtige Zukunftsthema – unabhängig vom Tagesgeschäft – übergeordnet und strategisch angegangen wird.

IT-Strategie: Vier Handlungsfelder.

Um uns den digitalen Herausforderungen der nächsten fünf Jahre stellen zu können, haben wir eine IT-Strategie der STADT UND LAND entwickelt. Unsere Mieter, Dienstleister und Konzernmitarbeiter sollen in Zukunft noch sicherer, kosteneffizienter und schneller miteinander arbeiten und kommunizieren können.

Zunächst haben wir vier Handlungsfelder identifiziert. Die dafür entwickelten Konzepte setzen zwar unterschiedliche Schwerpunkte, nutzen aber im Zusammenspiel die Chancen und Vorteile, die uns die Digitalisierung bietet:



► **ECM-Konzept** (Enterprise-Content-Management) „ (...) umfasst die Technologien zur Erfassung, Verwaltung, Speicherung, Bewahrung und Bereitstellung von Content und Dokumenten zur Unterstützung organisatorischer Prozesse. ECM schließt dabei herkömmliche Techniken wie Dokumentenmanagement, Collaboration, Web-Content-Management, Workflow, Business Process Management, Output-Management, Storage und elektronische Archivierung ein. ECM beschäftigt sich vorrangig mit unstrukturierten Informationen, die auch als Dokumente oder Content bezeichnet werden.“ (Quelle: wikipedia.de)

► **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 der bereichs- und standortübergreifenden Zusammenarbeit inklusive der externen Partner (Mieterkommunikation)

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

Ausgesuchte Projekte

Rollberg: Interkulturelle Kompetenz ist gefordert.

Das Rollbergviertel in Neukölln besteht aus 2.100 Sozialwohnungen, die überwiegend der STADT UND LAND gehören. Nur ca. 350 Wohnungen sind in privatem Besitz. Von den rund 5.700 Bewohnern haben etwa 70 % einen Migrationshintergrund. **45 Nationen** leben in dem kinderreichen Kiez auf engem Raum zusammen. Menschen aus aller Welt bringen natürlich auch ihre Traditionen, Gewohnheiten, Werte, Speisen und Sprachen mit. Da passen die Interessen oft nicht unter einen Hut.



Die Kiezstruktur hat in der Vergangenheit zu einem sehr schlechten Ruf des Quartiers beigetragen. Gewalt, sexuelle Übergriffe und andere Kriminaldelikte waren an der Tagesordnung. Es ist dem **Quartiersmanagement**, mit dem wir eng kooperieren, und dem **STADT UND LAND Servicebüro Neukölln** zu verdanken, dass das Rollbergviertel nunmehr eine positive Entwicklung zeigt. Jugendclub, Schülerhilfe, Sommeruni, Seniorenausflug, Schalom-Woche, Frauenfrühstück am Freitag, Anwohnerggespräch in der Kirche, Methadonabgabe, Aufklärung mit Feuerwehr und Polizei ... der Kalender ist in diesem Kiez international. Die Themen sind vielseitig.

Auch die Mitarbeiter der STADT UND LAND engagieren sich aktiv. Sie tun alles für ein freundliches Miteinander – das gelingt ihnen mit interkultureller Kompetenz, Offenheit und respektvollem Dialog. Die STADT UND LAND fördert die **Vernetzung von Kulturen, Menschen und Initiativen**, denn mit Kooperationen kann dauerhaft viel mehr erreicht werden. Dies gelingt auch über die finanzielle Unterstützung förderfähiger und -würdiger Projekte.

Exkursion in die Kieze: Mit Mieterrat und Mieterbeiräten.

Die Mitarbeiter in unseren Servicebüros wie auch der **Mieterrat und die Mieterbeiräte** haben **wichtige Schlüsselpositionen** in unseren Quartieren. Sie kennen die Stimmungen, Schwingungen und Bedürfnisse ihrer Nachbarn sehr gut und sind wichtig für das gegenseitige Verständnis.

Im Juni 2017 hatten Mieterrat und Mieterbeiräte die Gelegenheit, das Neubauprojekt am Wiesenpark in Marzahn-Hellersdorf kennenzulernen. Nördlich der „Gärten der Welt“ konnten die Teilnehmer die ersten bezugsfertigen Wohnungen besichtigen. Insgesamt entstanden in der Anlage 287 Wohnungen mit sehr unterschiedlichen Grundrissen. Gemeinsam mit Geschäftsführung und Mitarbeitern der STADT UND LAND wurden die Eindrücke vor Ort offen und angeregt diskutiert.



Messdienste: Ganz schön smart.

Unsere Tochter STADT UND LAND FACILITY GmbH ist – neben dem Hauswantservice – auch zuständig für die im Bestand erforderlichen Messdienste. Zurzeit sind 20.000 Haushalte mit funkbasierten Heizkostenverteiler und Wasserzählern ausgestattet. Diese bieten 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. Ziel ist es, alle Wohneinheiten der STADT UND LAND mit dieser innovativen Messtechnik zu versehen. Das kann allerdings nur sukzessive erfolgen, da wir die bestehenden Verträge mit externen Messdienstleistern vereinbarungsgemäß auslaufen lassen werden.



Digital: Mieterakte und Postverkehr.

Die STADT UND LAND hat bereits 2008 begonnen, eine digitale Mieterakte zu konzipieren und umzusetzen. Basis der Mieterakte ist das SAP-Ticketsystem und ein inhouse-konzipierter, standardisierter, ganzheitlicher **Prozess**. **Zunächst wurde alles, was den Mieterkontakt betrifft und mieteraktenrelevant ist, sofort digitalisiert.** Mit der Umstellung des Forderungsmanagements von dezentral auf zentral wurde 2015 das Kundenkontaktmanagement weiter ausgebaut und begonnen, den Prozess von spätem auf frühes Scannen umzustellen. 2017 startete der digitale Postverkehr als Pilotprojekt im Servicebüro Neukölln. Nach dieser Testphase und der Behebung von kleineren Mängeln erfolgte die Einführung Ende 2017 auch im Servicebüro Tempelhof. Anfang 2018 wurden die letzten beiden Servicebüros an die Anwendung angeschlossen. Die Vorteile der Digitalisierung zeigen sich sehr deutlich: Recherchezeiten sind erheblich reduziert, Auskünfte können schneller erteilt werden und der Platzbedarf für Ordner und Akten ist drastisch gesunken.

DNK [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [10 Innovations- und Produktmanagement] [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen]
[18 Gemeinwesen]

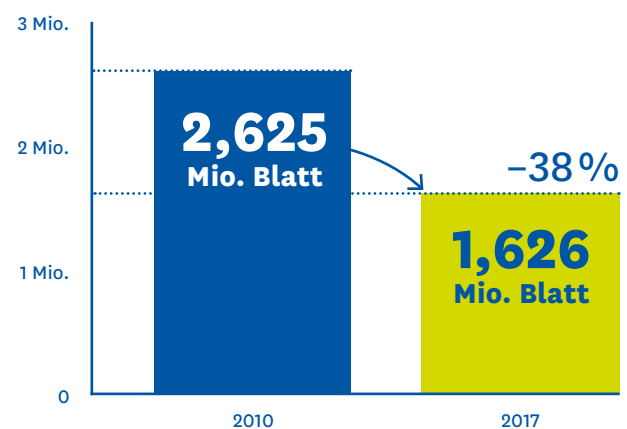
Fazit und Ausblick.

Die STADT UND LAND ist gut aufgestellt, um die aktuellen Herausforderungen zu meistern – sowohl finanziell als auch strukturell. Weitere Optimierungsmaßnahmen sind schon in der Vorbereitung und werden in 2018 umgesetzt. Dazu zählt ein effizientes Liquiditätsmanagement durch eine einheitliche Datenplattform sowie die Implementierung eines teilautomatisierten Tools zur Liquiditätsvorschau unter Einbeziehung konzernweiter Daten. Gremiensitzungen werden papierlos gehalten, die Dokumente über

Von papierarm bis papierlos: Büro 4.0.

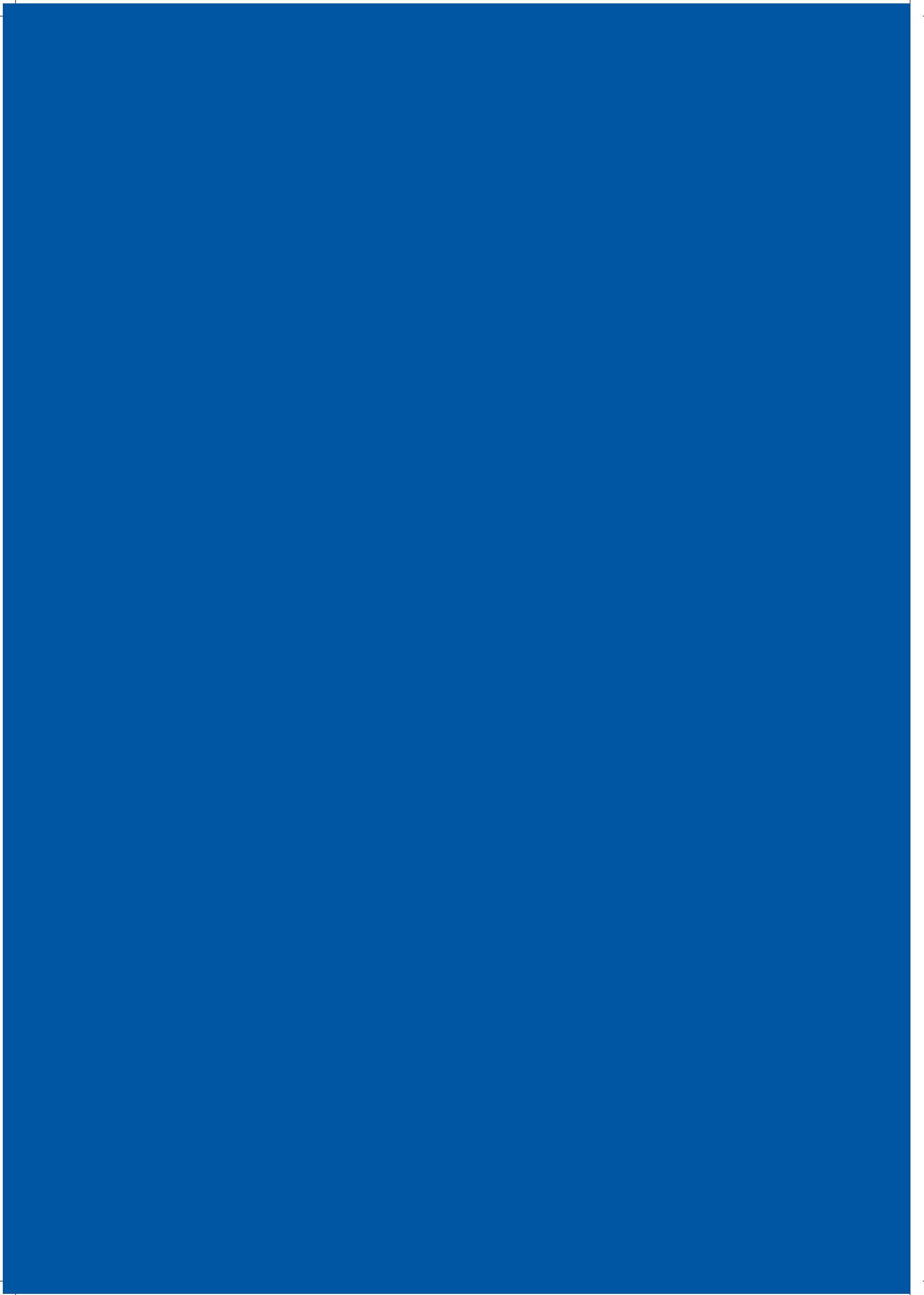
Die STADT UND LAND hat das Ziel, die Möglichkeiten der Digitalisierung auch zur Papiereinsparung zu nutzen. Unsere Gruppe Informations- und Kommunikationstechnik Anwendung und Services ist unser Vorreiter – seit 2017 wird pro Büro nur noch ein Papierkorb verwendet. Gruppenleiter Jean-Philippe Laville setzt da noch einen drauf. Sein Projekt: Er hat es geschafft, dass sein Büro vollständig papierfrei ist. Es gibt dort keine Regale, der Schreibtisch ist bis auf Bildschirm, Laptop, Tastatur, Maus und sein Smartphone leer. Die Zahl seiner Ausdrücke in 2017 hat sich im Vergleich zu 2015 um rund 82 % reduziert. Wir wollen unsere Mitarbeiter nicht verpflichten, seinem Beispiel zu folgen. Aber wir motivieren, geben Anregungen und setzen auf **digitale Prozesse**, um so möglichst papierarm aufgestellt zu sein. Seit 2010 gab es eine Papiersparris im Gesamtunternehmen in Höhe von 38 %.

Entwicklung Kopierpapierverbrauch 2010–2017



eine Cloud-Lösung bereitgestellt. Die Inventur des Konzerns erfolgt ab 2018 digital mit RFID.

Und selbstverständlich bleiben wir im Dialog mit unseren Stakeholdern und intensivieren die Partizipation im Wohnungsbau. So möchten wir dem Mieterat auch weiterhin in Vorträgen und Workshops Fachinformationen bieten, um ein noch besseres Verständnis für relevante Themen zu erzeugen, z. B. durch die Erläuterung der Mietenberechnung im sozialen Wohnungsbau.



MIETER UND QUARTIERE

**An Ort
und Stelle
engagieren
wir uns.**

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.



Mieter und Quartiere

An Ort und Stelle engagieren wir uns.

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. Mit unserem Engagement fördern wir die **Wohnqualität** und das **nachbarschaftliche Miteinander**.

Wir sind da: Für Mieter, Hilfsbedürftige und unsere Quartiere

Da sind zunächst unsere Kunden, die wir durch eine **offene Kommunikation** und einen permanenten Dialog umfassend informieren. Mit persönlicher Präsenz und einem guten Medienmix sind wir mit ihnen zu Modernisierung, Sanierung und Neubau im Dialog. 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** innerhalb unserer Mieterschaft ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Diesen Menschen, die in den überwiegenden Fällen auch unsere **treuesten und langjährigsten Kunden** sind, möchten wir auch im Alter gerecht werden.

Ein weiterer Bereich unseres Engagements für unsere Mieter und unsere Quartiere stellen **Sponsorings und Spenden** dar.

Wir unterstützen gezielt Projekte, Initiativen und soziale oder mildtätige Vereine, die durch ihr Engagement die Nachbarschaften in unseren Quartieren fördern und stabilisieren.

Über die folgenden DNK-Kriterien und GdW-Kennzahlen berichten wir in dieser Nachhaltigkeitsdimension:

DNK

- [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]
- [10 Innovations- und Produktmanagement]
- [15 Chancengerechtigkeit]
- [17 Menschenrechte]
- [18 Gemeinwesen]

GdW-Arbeitshilfe 73

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

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



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



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



Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen





Ein besonderes Projekt:

BeVoice

Deine Stimme für die Musik.



Ich will
bei Bevoice
mitmachen
ich tuhe
Alles wirklich
Alles

Vorweg: Ausgesuchte Daten und Fakten.

Manpower für unsere Mieter



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



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

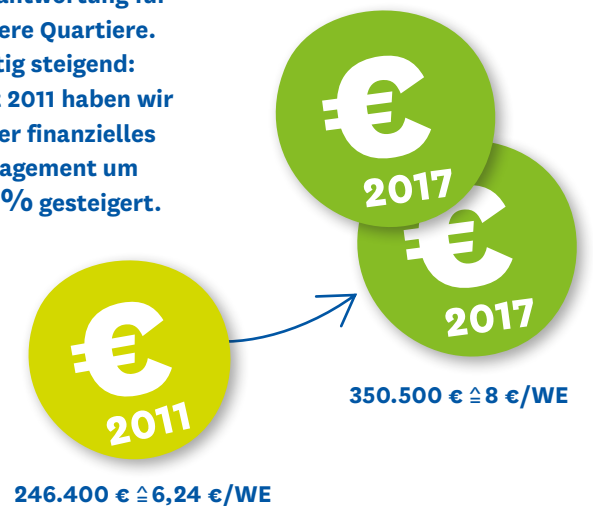
Weniger Räumungen:
Eine simple Maßnahme zeigt große Wirkung.



Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften

GdW [QM 2]

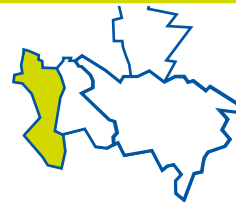
Verantwortung für unsere Quartiere. Stetig steigend: Seit 2011 haben wir unser finanzielles Engagement um **42 %** gesteigert.



Quartiersbezogener Marktanteil

GdW [QM 1]

Tempelhof-Schöneberg
Marktanteil: 3,9 % (7.132 Whg.)



Neukölln
Marktanteil: 5,1 % (8.355 Whg.)



Treptow-Köpenick
Marktanteil: 8,2 % (11.324 Whg.)



Marzahn-Hellersdorf
Marktanteil: 12,0 % (16.237 Whg.)



Hinzu kommen 749 Wohnungen im Land Brandenburg (s. S. 8), für die kein Marktanteil berechnet wurde.

Ein besonderes Projekt

Perfekter Match mit unseren Sponsoringleitlinien.

„Toleranz, Hilfsbereitschaft, gegenseitiger Respekt verbessern sich merklich, der Umgangston ist freundlicher und das Engagement und die Leistungsbereitschaft sind größer.“ (René M. Broeders)

Seit 2011 ist die STADT UND LAND **Hauptsponsor** des integrativen Musiktheaterprojekts „BeVoice – **Deine Stimme für die Musik**“. Initiator ist der niederländische Schauspieler, Komponist und Chorleiter René M. Broeders. Das Projekt verbindet auf einzigartige Weise Musiktheater und Wissenschaft, indem es knifflige und eher unbeliebte **Lerninhalte aus Mathematik oder Naturwissenschaft** zum Thema macht. Bisher haben daran bereits 800 Neuköllner Schüler teilgenommen.

Das BeVoice-Projekt „Chaos“ in 2017 war dem Thema „**Chaosforschung**“ gewidmet. **120 Jugendliche aus Neukölln und Rotterdam** verwandelten die Chaosforschung innerhalb einer Woche in eine Performance mit Tanz, Gesang und Live-Orchester. In 2017 nahmen die Schüler der Neuköllner Heinrich-Mann-Schule und der Clay-Schule teil. Unterstützt wurden sie von Musicalschülern aus Rotterdam. Veranstaltungsort war erneut der Kulturstall auf dem Gutshof von Schloss Britz.

Nach sieben Jahren, in denen wir das Projekt als Hauptsponsor fördern, lassen sich zahlreiche gewünschte **positive Effekte** feststellen:

- ▶ Das friedliche Zusammenleben verschiedener Generationen und Nationalitäten
- ▶ Die Integration vor Ort
- ▶ Bessere Schulabschlüsse der BeVoice-Beteiligten



René M. Broeders
Initiator BeVoice

Ausgezeichnet: Mit dem 1. Preis des BBU-ZukunftsAward.

Die beeindruckenden und viel umjubelten Aufführungen haben uns längst überzeugt, dieses Engagement gemeinsam mit unseren Projektpartnern, dem Bezirksamt Neukölln, dem Verein Goldener Faden e. V. und der Musikschule Neukölln, fortzuführen.

Was uns besonders freut: Am 6. März 2017 wurde das STADT UND LAND-Tanztheater-Projekt „BeVoice“ von der Jury unter Vorsitz von Almuth Hartwig-Tiedt, Brandenburgs Staatssekretärin für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie, in Bad Saarow mit **dem 1. Preis des BBU-ZukunftsAward** 2017 in der Kategorie „Gesellschaften“ ausgezeichnet. Die Jury würdigte BeVoice als Projekt mit hoher Strahlkraft, das Teamgeist und Toleranz nachhaltig fördere.



Almuth Hartwig-Tiedt, Staatssekretärin für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie des Landes Brandenburg

René M. Broeders

Ingo Malter, Geschäftsführer STADT UND LAND

Anne Keilholz, Geschäftsführerin STADT UND LAND

Frank Hadamczik, Leiter Unternehmenskommunikation STADT UND LAND

Maren Kern, Vorstand BBU

(v. l. n. r.)



Dr. Franziska Giffey
Bundesministerin für Familie,
Senioren, Frauen und Jugend,
Bürgermeisterin des Bezirks
Neukölln (2015 bis 2018)

Drei Fragen.

Drei Antworten von Dr. Franziska Giffey.

BeVoice für Neukölln. Was kann ein solches Projekt aus Ihrer Sicht bewirken?

„Bei diesem Projekt werden junge Menschen aus Holland und Deutschland mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen zusammengebracht und singen und tanzen gemeinsam. Im Alltag würden sie nie aufeinander treffen. Aber am Ende der Woche ist eine großartige Tanz- und Gesangsperformance auf die Beine gestellt. Mit diesem einzigartigen Projekt werden nachhaltig Teamgeist, Verantwortung und Toleranz sowie die eigene Persönlichkeit bei den beteiligten jungen Menschen gefördert.“

Haben Sie eindrückliche Erinnerungen an BeVoice?

„BeVoice übertrifft sich jedes Jahr wieder. Es ist immer eine große Freude und ein ganz besonderes Erlebnis, so viele junge Menschen mit so viel Ernsthaftigkeit für die Sache und mit so viel Professionalität bei der Aufführung zu erleben. Ich bin dankbar, dass mit BeVoice und mit der Unterstützung der Kooperationspartner jedes Jahr dem Bezirk Neukölln und den beteiligten Schülerinnen und Schülern ein so außergewöhnliches Geschenk gemacht werden kann.“

Was wünschen Sie sich für die Zukunft des Projektes?

„Ich hoffe, dass noch viele Neuköllner Schülerinnen und Schüler von BeVoice profitieren können. Es ist jedes Jahr eine Kraftanstrengung für alle Beteiligten, BeVoice auf die Beine zu stellen. Das geht nur mit viel Unterstützung. Ich wünsche dem Projekt weiter alles Gute.“

Montag, Start Projektwoche

Annika: „... dass Bevoice vielleicht doch nicht so ein schönes Projekt ist auch wegen der Streitigkeiten.“

Ayana: „... dass die Zusammenarbeit mit der Heinrich-Mann Oberschule nicht klappen wird, da diese kein Interesse an dem Projekt zeigten.“

Philipp: „Keine Lust“

Causu: „Als ich die Heinrich-Mann sah, dachte ich erstmal oh das wird schwierig“

Özgür: „... das mit dem Tanzen wird nichts.“

Kiara: „Ich weiß noch nicht ganz, was ich hiervon halten soll.“

Mittwoch

Annika: „... dass meine Gedanken total falsch waren und ich mit Spaß mitmache“

Ayana: „... dass alle zu einer Gruppe zusammengewachsen sind und sich gegenseitig helfen ...“

Philipp: „Dieses Projekt ist mega!“

Causu: „... dass die Heinrich-Mann eigentlich sehr nett und cool ist und man mit denen auch Spaß hat.“

Özgür: „Die ersten Schritte kann ich schon, aber ich habe immer noch kein Selbstvertrauen“

Kiara: „Ich möchte hier nicht mehr weg.“

Nach der letzten Aufführung

Annika: „Ich könnte heulen, weil ich so traurig bin, dass die ganze Geschichte vorbei ist.“

Ayana: „... dass es schade ist, dass das Projekt jetzt zu Ende ist.“

Philipp: „Ich werde alle so vermissen, das war die beste Woche meines Lebens.“

Causu: „... dass ich noch 3 Jahre lang Bevoice weiter machen will und nicht in die Schule gehen muss.“

Özgür: „Ich werde alle heute vermissen und ich werde sie hoffentlich wiedersehen.“

Kiara: „Schade, dass es jetzt vorbei ist.“

Wir sind da:

Für unsere Mieter.

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

Servicebüros: Hilfe vor Ort.



Noch **schneller und leistungsfähiger** sind wir seit dem **1. Februar 2017**. Seitdem können administrative Fragen schon direkt am Empfang der Servicebüros erledigt werden. Individuelle Mieteranliegen, die etwas mehr Zeit und Ruhe erfordern, können – auch außerhalb der Öffnungszeiten – in Einzelterminen mit den zuständigen Mitarbeitern besprochen werden. In unseren Servicebüros bieten wir **Informationen rund um das Wohnen** und **gezielte Beratungsleistungen für unsere Mieter**. Das Spektrum ist weitreichend und reicht vom Ratgeber „Richtig heizen und lüften“ bis zur Beratung zu Wohnberechtigungsscheinen oder Wohngeld.

Unsere Arbeit kommt in den Kiezen gut an. Dies hören wir immer wieder auch von den 137 Hauswarten unserer Tochter STADT UND LAND FACILITY GmbH. Diese sind in unseren Gebäuden zu Hause und kümmern sich um die Reinigung und Pflege von Gebäude und Umfeld.

Zahlungsfähig bleiben: Für bezahlbare Mieten.

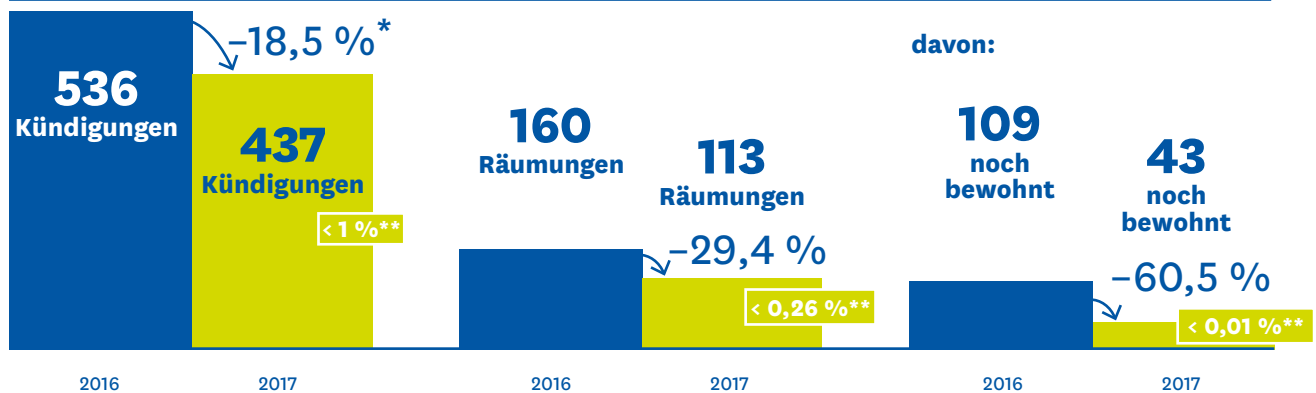
„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ heißt die für STADT UND LAND verpflichtende Kooperationsvereinbarung (s. S. 23). Neben einer Ausweitung der Vermietungen an Wohnberechtigungsscheininhaber oder -berechtigte stehen vor allem der **Erhalt von Wohnraum und bezahlbare Mieten** im Mittelpunkt der Verpflichtung. Wohnraum erhalten heißt für uns auch: **Kündigungen und Räumungen** aufgrund eines Zahlungsverzugs zu **vermeiden**.

Kappung und freiwillige Mietverzicht: Bewilligte Härtefallanträge.

Im Berichtsjahr stellten insgesamt 24 unserer Mieter sogenannte Härtefallanträge auf Teilerlass oder sogar Erlass ihrer Mietzahlung.

Die STADT UND LAND hat in 22 Fällen und damit fast **92 % der Anträge** unbürokratisch **bewilligt**.

Positive Entwicklung: Dank Mietschuldenberatung.



* trotz Erhöhung der Wohnungsanzahl um 1.000 Einheiten
** bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand

Eine **finanzielle Notlage** kann durch unterschiedliche Gründe entstehen und eine Kettenreaktion nach sich ziehen. Mietschulden führen in letzter Konsequenz zum Verlust des Zuhauses: ein harter und teurer Schritt für alle Beteiligten. Daher machen wir eine Menge dafür, dass unsere Mieter die Unterstützung bekommen, die sie in dieser Situation benötigen. Dies erfolgt maßgeblich durch die geschulten **Mietschuldnerberater** unserer Tochtergesellschaft SOPHIA Berlin GmbH und unser **Forderungsmanagement**:

Von den insgesamt **437 Kündigungen** in 2017 führten – nicht zuletzt aufgrund der Mietschuldenberatungen – **lediglich 9,8 %** zur tatsächlichen Durchsetzung von **Zwangsräumungen noch bewohnter Wohnungen**. Im Vergleich zum Vorjahr (20,3 %) ein deutlicher Rückgang.



Mietschuldenberatung

zu Miete, Mietvertrag und Erhalt des eigenen Wohnraums, z. B. das Angebot von Ersatzwohnungen oder die Begleitung zu Terminen im Jobcenter

Unser Forderungsmanagement beinhaltet auch eine Kündigung – 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.

Gutes Recht für unsere Mieter: Die Mitsprache.

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



Für die Pflege des partnerschaftlichen Verhältnisses zwischen Mietern und Vermietern engagieren sich in den STADT UND LAND-Quartieren rund **45 Mieter in Mieterbeiräten**. Sie werden aus dem Kreis der Mieter gewählt und verstehen sich als **Interessenvertreter der Mieter** und Mittler zwischen Mietern und Vermietern. Auf der Basis gegenseitiger Informationen und gemeinsamer Beratung arbeiten die Beiräte eng mit dem Vermieter zusammen, um die Wohnqualität – unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Möglichkeiten und rechtlichen Bindungen des Vermieters – weiter zu verbessern.

Seitens der Mieterbeiräte wurde auf eine Vielzahl von Aktivitäten der STADT UND LAND Einfluss genommen, so zum Beispiel auf Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Gestaltung des Wohnumfeldes, auf die Senkung der Betriebskosten, auf die Klärung von Nachbarschaftsstreitigkeiten und Verstöße gegen die Hausordnung. Die STADT UND LAND **unterstützt die Arbeit der Beiräte** auf vielfältige Art und Weise, beispielsweise indem geeignete Räumlichkeiten für die Arbeit der Beiräte mietfrei zur Verfügung gestellt werden. Überdies bietet die STADT UND LAND den Beiräten regelmäßig Informationstouren durch den Bestand an. In Marzahn-Hellersdorf engagiert sich seit 25 Jahren der **Hellersdorfer Grünklub**. Seine Mitglieder beobachten und bewerten den Pflegezustand des Wohnumfeldes, insbesondere der Grünflächen und engagieren sich damit für eine gute Wohnqualität in den Quartieren.

DNK [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [18 Gemeinwesen]

Wir sind da:

Für Hilfsbedürftige.

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

Unterstützung für Senioren: Persönlich und individuell.

Die STADT UND LAND bietet vielfältige Angebote für Senioren. Damit diese auch bei unseren Mietern ankommen, hat die STADT UND LAND **seit 2007** als besonderen Mieterservice eine **Seniorenbeauftragte**. Sabine Wnuk war lange Jahre im Servicebüro in der Sonnenallee in Neukölln tätig. Aufmerksam hinhören und pragmatische Lösungen finden sind ihre Stärken. Sabine Wnuk berät unsere Mieter über **altersgerechtes Wohnen** und **mögliche Veränderungen des Wohnraums**. Sie ist bestens vernetzt und stellt für unsere Mieter Kontakte zu Verbänden, Vereinen und sozialen Diensten her. Wichtig ist ihr die spürbare **Unterstützung und Entlastung**. Fällt der Haushalt zunehmend schwer, hilft ein Reinigungsservice. Wird die Körperpflege beschwerlich oder gar gefährlich, helfen oft schon Haltegriffe im Bad. Und wenn der Einkauf von Lebensmitteln nicht mehr möglich ist, muss das Essen geliefert werden. In vielen Fällen sind auch größere Umbauten der Wohnungen oder Umzüge in barrierearme Wohnanlagen erforderlich.

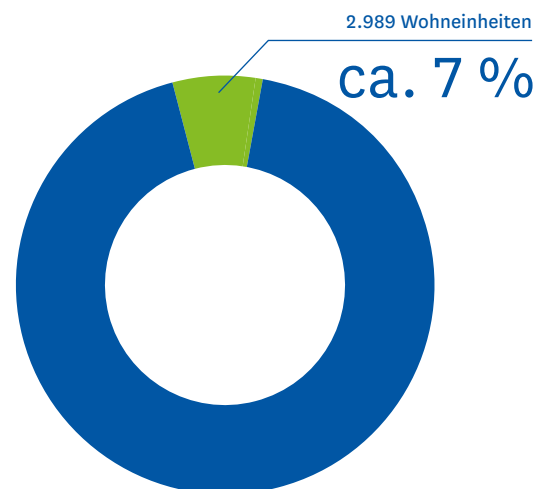
Unsere Seniorservices im Überblick:

- ▶ Beantragen einer Pflegestufe
- ▶ 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
- ▶ Beantworten von offiziellen Schreiben

Geprüft ✓

Anteil barrierefreie Wohnungen

GdW [BM 10]



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

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

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

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

Soziale Kooperationen: Unsere Partner in den Kiezen.

GdW [QM 4]



Als städtisches Unternehmen engagieren wir uns in sehr unterschiedlichen sozialen Bereichen. Wir pflegen eine offene und verlässliche **Zusammenarbeit mit den Trägern, die in unseren Kiezen aktiv sind.** Gemeinsam engagieren wir uns, um das Leben in den Kiezen auf Dauer leichter und besser zu gestalten. Meist stellen wir den Trägern **günstigen oder kostenfreien Wohn- bzw. Wirkungsraum** zur Verfügung. Die STADT UND LAND unterstützt u. a. Vereine und Institutionen, die sich um die folgenden Bereiche kümmern:

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

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

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

Die Angebote der STADT UND LAND:

- ▶ 14 seniorenfreundliche Wohnanlagen mit insgesamt 1.527 Wohnungen in Neukölln, Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick, Altglienicke und Marzahn-Hellersdorf (Cecilie)
- ▶ 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 der letztgenannten Wohnanlage 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 Wandergruppe „Die Unentwegten“ des Klub 74. Besonders hilfreich sind ambulante Pflegedienstleistungen, Mittagessenbelieferung und andere Hilfsangebote, die das Leben schöner und leichter machen.



SOPHIA: Soziale Personenbetreuung. Hilfe im Alter.

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

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

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



Das Team des MoRo-Seniorenwohnanlagen e. V.

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

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

Mit Unterstützung der STADT UND LAND ist MoRo heute **an drei 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-Schlusnus-Straße 8-12 mit 214 Wohnungen), neu: mit Büro und Begleitservice



Visualisierung der modularen Unterkünfte für Geflüchtete in der Wolfgang-Heinz-Straße 4

Menschen fliehen aus ihrer Heimat: Und werden unsere Nachbarn.

Natürlich gehört auch die Bereitstellung von **Wohnunterkünften für Geflüchtete** zum gesellschaftlichen Auftrag der STADT UND LAND. Hier sind alle Berliner Wohnungsbau-gesellschaften zum schnellen Handeln verpflichtet. Dabei auch an die zukünftige Nutzung der Unterkünfte für Ge-flüchtete zu denken, ist für uns sehr wichtig. Daher haben wir uns für den Bau qualitativ hochwertiger Gebäude aus vorgefertigten Beton-Modulen entschieden. Die modulare Bauweise ermöglicht eine **schnelle Bauzeit**. Von der Planung bis zur Fertigstellung benötigen wir ca. 46 Wochen. In der Nachnutzung stehen diese Wohnungen dann dem **regulären Wohnungsmarkt** zur Verfügung. Damit kann Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen geschaffen werden, z. B. Studenten oder einkommensschwache Familien.

Modulare Unterkünfte für Geflüchtete in Berlin

Gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwick-lung und Wohnen, den anderen städtischen Wohnungs-baugesellschaften, der Berliner Gesellschaft zur Errich-tung von Flüchtlingsunterkünften (BEFU) und dem Evan-gelischen Friedhofsverband entstehen Unterkünfte für Geflüchtete in Berlin (siehe Grafik).

Unterkünfte für Flüchtlinge



- + ● + ● Bauvorhaben gesamt: 28 Standorte
- Fertigstellung Ende 2017: 8 Standorte mit 3.100 Plätzen
- Im Bau: 8 mit ca. 3.200 Plätzen
- In Planung: 12

Derzeit wird eine zweite Generation an modularen Unter-künften für Flüchtlinge an 25 Standorten mit den Bezirken abgestimmt. Je nach Baugröße stehen pro Unterkunft 200 oder 500 Plätze zur Verfügung.
(Quelle: Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten, Berlin)

DNK [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [10 Innovations- und Produktmanagement] [15 Chancengerechtigkeit] [17 Menschenrechte]
[18 Gemeinwesen]

Wir sind da:

Für unsere Quartiere.

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. Damit einher geht das Engagement für die Stadtteilarbeit zur Förderung der Wohnqualität und des nachbarschaftlichen Miteinanders.

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 der STADT UND LAND verankert.

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

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

Die STADT UND LAND hat bereits 2011 **Leitlinien für die Vergabe von Fördermitteln** mit 9 Kriterien entwickelt. Die darin enthaltenen Regeln und Leitplanken bieten einen langfristig stabilen Entscheidungsrahmen, fördern die Objektivierung von Entscheidungen und erhöhen deren Transparenz.

Mithilfe eines Bewertungsbogens wird jede Anfrage zu Spenden und Sponsorings anhand der 9 Prüfkriterien bewertet und gewichtet. Die anschließende **Bewilligung** von Spenden und Sponsorings erfolgt gemäß den Unternehmensrichtlinien nach dem **Vier-Augen-Prinzip** unter Berücksichtigung der entsprechenden Entscheidungskompetenzen.

Die Einhaltung der Leitlinien für Spenden, Sponsorings sowie Mitgliedschaften wird in regelmäßigen Abständen durch die Interne Revision geprüft.

Die **wichtigsten Prüfkriterien** der STADT UND LAND sind dabei:

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

Regionalität – Wir fördern ausschließlich Zwecke, die aus der Hauptstadtregion kommen und in die Region fließen.

Nähe – Wir fördern bevorzugt Zwecke aus den Quartieren und Nachbarschaften unserer Wohnbestände.

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.

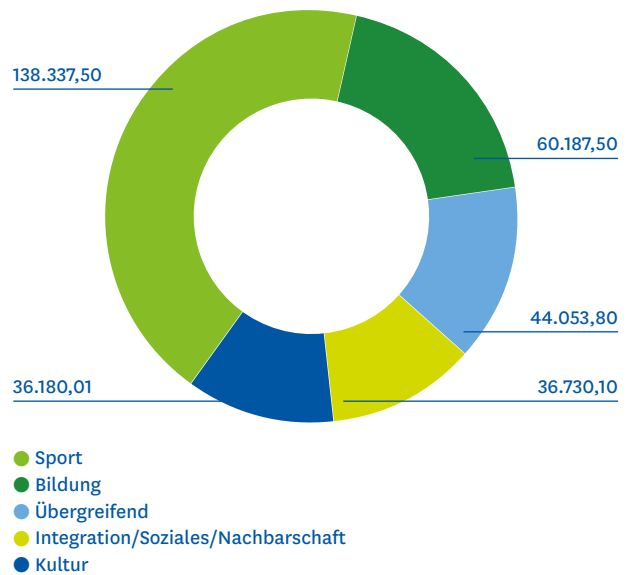
Sponsorings und Spenden: Unser Engagement in Zahlen.

Das jährliche Budget für Sponsorings liegt im langjährigen Mittel bei rund 300.000 Euro, das für Spenden bei rund 50.000 Euro. Das Gesamtbudget für Spenden und Spon-

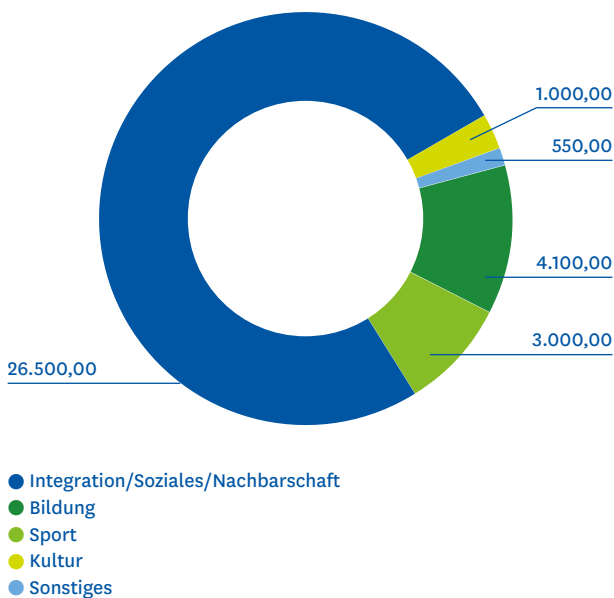
sorings beträgt damit rund 0,13 % der jährlichen Umsatzerlöse. Es ist Bestandteil des Gesamtbudgets der Stabsstelle Unternehmenskommunikation.

In 2017 belief sich das **Sponsoring** der STADT UND LAND auf **315.489 Euro**. In diesem Budget sind keine **Mietnächlässe** für die Unterstützung sozialer Projekte und Einrichtungen berücksichtigt. Das bildet sich im Bestandsmanagement ab und belief sich im Jahr auf **etwa 130.000 Euro** über den gesamten Bestand der STADT UND LAND.

Sponsorings in €



Spenden in €



Im Berichtsjahr 2017 hat die STADT UND LAND insgesamt **35.150 Euro gespendet**.

Den Schwerpunkt bildeten mit 75 % Aktivitäten im Bereich Integration, Soziales und Nachbarschaft, gefolgt von Aktivitäten im Bereich der Bildung.

DNK [15 Chancengerechtigkeit] [18 Gemeinwesen]

Ausgewählte Projekte

Bildung, Integration und Gesellschaft.

Bürgernetzwerk Bildung im VBKI: Wertvolle Unterstützung durch Lesepaten.

Das Bürgernetzwerk Bildung im VBKI vermittelt Lesepaten an Berliner Grund- und Förderschulen sowie Hauptschulen und Kindertagesstätten in schwieriger sozialer Lage. Damit wird das bürgerschaftliche Engagement in Berlin gestärkt und die **Kinder erhalten beim Erwerb ihrer Lesekompetenz Unterstützung**. Das Projekt trägt dazu bei, dass Kinder und Jugendliche in schwieriger Lage bessere Bedingungen für ihre Lern- und Bildungsprozesse erhalten. Die STADT UND LAND möchte zu einer Verbesserung der sozialen Situation in ihren Wohngebieten beitragen und unterstützt das Projekt.



Neuköllner Kinder: Echt talentiert.

Neukölln ist mindestens genauso talentiert wie multiethnisch. Oft bleiben diese Talente unserer jüngeren Bewohner unbemerkt. Umso wichtiger, dass Initiativen wie die Bürgerstiftung Neukölln diese **Talente zur Entfaltung bringen**. Davon profitieren die Kinder, die verschiedenen Neuköllner Quartiere und die Gesellschaft. Seit 2009 unterstützen wir dieses Projekt der Bürgerstiftung Neukölln, seit 2011 sind wir Hauptförderer und decken einen erheblichen Teil der Grundfinanzierung der Neuköllner Talente.

Hellersdorfer Balkonkino: Beliebte Tradition für Mieter und Besucher.

Bereits seit 23 Jahren findet in Marzahn-Hellersdorf das traditionelle Balkonkino statt. Unter dem Motto „Hollywood in Hellersdorf“ lädt die STADT UND LAND jeden Sommer ihre Mieter und natürlich auch interessierte Gäste zu vier Open-Air-Kinoabenden auf den Cecilienplatz ein. Mit dem Hellersdorfer Balkonkino fördern wir den **nachbarschaftlichen Austausch**, der auch im Alltag gelebt wird.



Hellersdorfer Grünklub: Eigeninitiative zum Wohle aller.

Der Hellersdorfer Grünklub wurde 1993 von 16 engagierten Naturfreunden gegründet. Ziel war es, das Wachstum neu gepflanzter Bäume in ihrer Nachbarschaft zu inspizieren und das junge Grün zu hegen und zu pflegen. Sie informieren sich seither regelmäßig über den Zustand der Grünflächen und geben die gewonnenen Erkenntnisse und Hinweise zum Pflegezustand an uns weiter. Darüber hinaus prämiert der Grünklub jedes Jahr im Rahmen des „Balkonwettbewerbs“ in Marzahn-Hellersdorf den schönsten Balkon. Wir unterstützen diese von den Mietern getragene Initiative durch **Geld- und Sachspenden**. Der Grünklub hat sich als fester Bestandteil der Nachbarschaft etabliert und trägt damit auch zu einer **guten Wohnqualität** in unseren Marzahn-Hellersdorfer Quartieren bei.



Mietergarten in Marzahn-Hellersdorf

Kulturstiftung Schloss Britz: Die Perle von Neukölln auf dem Weg zum Publikumsmagneten.

Das Schloss Britz in Neukölln, liebevoll „Perle von Neukölln“ genannt, wurde Ende des 19. Jahrhunderts als prächtiges Gutshaus erbaut, vom Bezirk Neukölln von 1985 bis 1988 restauriert und bietet seit 1989 ein umfangreiches kulturelles Angebot. Die Finanzierung wird durch die Kulturstiftung Schloss Britz gewährleistet. Die STADT UND LAND mit ihrem Konzernsitz in Berlin-Neukölln unterstützt seit 2010 als **Hauptsponsor** die kulturelle Arbeit der **Kulturstiftung Schloss Britz**. Ziel dieses Engagements ist es, den Standort in seiner stetigen Weiterentwicklung zu einem attraktiven Publikumsmagneten zu unterstützen.

Breitensport im Osten: Wir halten unsere Mieter auf Trab.

Sowohl in Marzahn-Hellersdorf als auch in Neukölln verfügt die STADT UND LAND über große Wohnungsbestände und entsprechend viele Mieter. Die STADT UND LAND unterstützt Berliner Sportvereine wie den BSV Eintracht Mahlsdorf oder die AG Neuköllner Fußballvereine im Bereich der **Nachwuchsförderung** und des **Breitensports**. Durch unsere Sponsorings ermöglichen wir es ihnen, ob Groß oder Klein, sich sportlich zu betätigen.

Jugendsport: Garantiert ohne Handy.

Bewegung tut Not in Zeiten von WhatsApp und Co. Dem wollen wir entgegenwirken und unterstützen gezielt **Sportangebote für Jugendliche**. Ziel dieser Förderung ist es, Kindern und Jugendlichen echte Alternativen zu bieten und sie für Bewegung zu begeistern. Nebenbei stärkt der Mannschaftssport die **sozialen Kompetenzen** unseres Nachwuchses und bringt die vielen **verschiedenen Nationalitäten** in unseren Quartieren zusammen.

Hauptstadtsport: Erfolge für Berlin.

Die STADT UND LAND unterstützt als Sponsor auch die BR Volleys und den 1. FC Union. Die „Eisernen“ sind in Treptow-Köpenick beheimatet, dort verfügt der Konzern über große eigene Wohnungsbestände und realisiert hier auch die meisten Neubauvorhaben. Die BR Volleys sind mehrfacher Deutscher Meister und herausragende Botschafter einer Sportart, bei der das Fair Play im Mittelpunkt steht.

Entsprechend der gesellschaftlichen Verantwortung unterstützen wir mit dem Sponsoring auch die Förderung und Ausbildung der Jugend im Volleyballsport.



Festival der Riesendracen: Auf dem Tempelhofer Feld.



Maren Kern, Vorstand BBU
Tanja Wielgoß, Vorstand BSR
Anne Keilholz, Geschäftsführerin STADT UND LAND
Michael Müller, Regierender Bürgermeister von Berlin
Robert Kirsch, Drachenpilot
Ingo Malter, Geschäftsführer STADT UND LAND
 (v. l. n. r.)

Zum sechsten Mal in Folge haben wir auf dem ehemaligen Flughafen Tempelhof, dem heutigen Tempelhofer Feld, im September das „Festival der Riesendracen“ veranstaltet. In unmittelbarer Nachbarschaft des Geländes befinden sich die Tempelhofer und Neuköllner Wohnungsbestände des Unternehmens. In den letzten Jahren kamen regelmäßig über 50.000 Gäste zum Festival, **2017 erstmals 85.000 Besucher**. Auch zahlreiche Gäste aus der Landespolitik, den Bezirken und der Berliner Wirtschaft nahmen an der Veranstaltung teil.

Das Festival der Riesendracen ist eine Veranstaltung mit freiem Eintritt, es ist offen für alle Berlinerinnen und Berliner sowie die Besucher der Stadt und bietet ein **buntes Programm für die ganze Familie**. Über 70 Drachenflieger, darunter auch Welt- und Europameister, präsentieren attraktive Groß- und Figurendracen von 20–50 m Größe und viele kleinere Drachen und Windspiele. Auch in 2018 werden wir dieses im Quartier und darüber hinaus geschätzte Festival ausrichten.

DNK [15 Chancengerechtigkeit] [18 Gemeinwesen]



Fazit und Ausblick.

Unser Bestand wird sich weiterhin den Bedürfnissen einer sich verändernden Gesellschaft anpassen. Hier haben wir insbesondere die zunehmend älter werdenden Mieter im Blick. In Bezug auf die Mieterpartizipation wollen wir unsere Aktivitäten weiter ausbauen. In 2018/2019 werden in vier weiteren Quartieren mit ca. 7.000 Wohnungen Mieterbeiratswahlen durchgeführt.

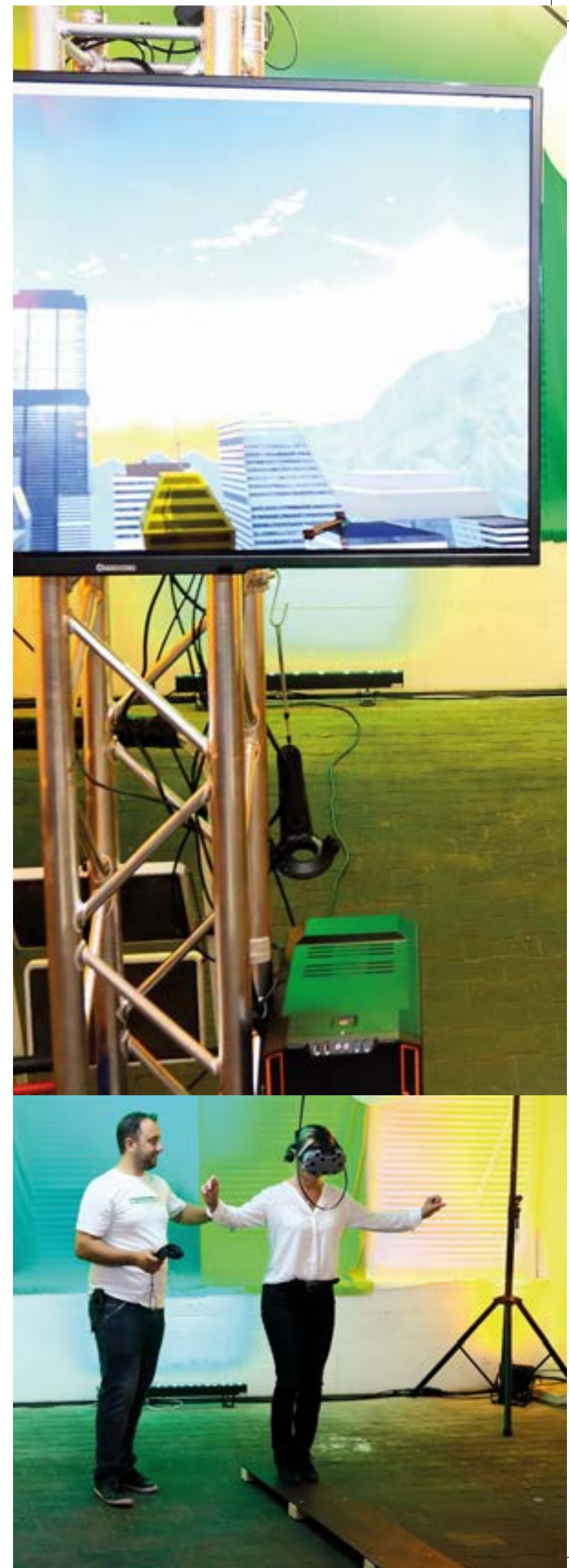
Die von uns geförderten Projekte und Initiativen möchten wir in Zukunft noch enger miteinander verzahnen und werden hierzu eine Vernetzung der von uns geförderten Projekte initiieren. In Ergänzung zu unseren Sponsoringleitlinien werden wir Leitlinien für die Absage von Sponsoring- und Spendenanfragen entwickeln. Unserer sozialen Verantwortung werden wir auch zukünftig nachkommen. Hier vor Ort.



MITARBEITER UND ZUSAMMENARBEIT

**Gemeinsam
erreichen wir
unsere Ziele.**

Als kommunales Unternehmen mit engagierten Mitarbeitern wird die STADT UND LAND auch künftig ein verantwortungsvoller Arbeitgeber sein. Die Arbeitnehmerrechte werden geachtet und die Arbeitsbedingungen im Hinblick auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verstetigt. Durch das Unternehmensleitbild und die Führungsgrundsätze wird die Unternehmenskultur weiter gestärkt.



Mitarbeiter und Zusammenarbeit

Gemeinsam erreichen wir unsere Ziele.

Unsere Mitarbeiter sind das Herz unseres Unternehmens – sie sind Wissens- und Kompetenzträger, Teamplayer und vor allem Menschen, die gemeinsam an den Zielen der STADT UND LAND arbeiten.

Sie identifizieren sich mit unserem Konzern, unserem Leitbild, unseren Quartieren, unseren Kunden. Die Wertschätzung unserer Mitarbeiter unterstreichen wir durch strategische Maßnahmen und tägliches Handeln. Besonders wichtig sind die **kontinuierliche Information und der offene Austausch** über alles, was im Konzern entschieden, umgesetzt und verändert wird.

Über die folgenden DNK-Kriterien und GdW-Kennzahlen berichten wir in dieser Nachhaltigkeitsdimension:

DNK

- [6 Regeln und Prozesse]
- [8 Anreizsysteme]
- [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen]
- [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]

Verantwortung: Förderung und Schutz.

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber achten wir auf die physische und psychische Gesundheit unserer Mitarbeiter. **Fort- und Weiterbildungsangebote** unterstützen unsere Mitarbeiter bei der Gestaltung ihrer beruflichen Karriere. **Wir schätzen und unterstützen** die Arbeit unseres **Betriebsrats** und der **Jugend- und Auszubildendenvertretung**. Durch ihr Wirken tragen sie in erheblichem Maße zu einer hohen Mitarbeiterzufriedenheit bei.

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.

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

 <p>3 GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN</p>	 <p>4 HOCHWERTIGE BILDUNG</p>	 <p>5 GESCHLECHTER GLEICHSTELLUNG</p>	 <p>8 MENSCHENWÜRDIGE ARBEIT UND WIRTSCHAFTSWACHSTUM</p>
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



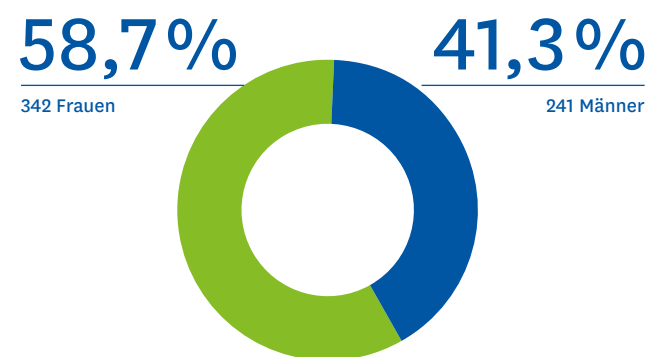


Vorweg: Ausgesuchte Daten und Fakten.

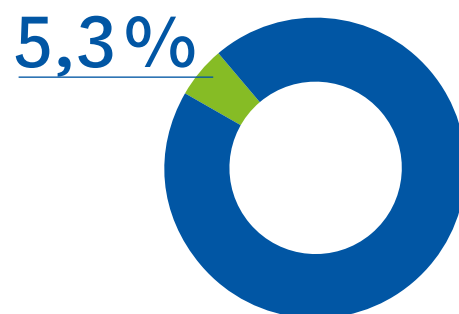
Anzahl der Mitarbeiter GdW [PE 1]

Mitarbeiter Konzern 31.12.2017	2017	2016	Veränderung
STADT UND LAND	339	347	-8
WOBEGE	59	53	6
FACILITY	153	145	8
Gesamt	551	545	6
darunter STADT UND LAND			
Kaufmännische Angestellte	283	294	-11
Technische Angestellte	45	40	5
Gewerbliche Mitarbeiter	11	13	-2
STADT UND LAND	339	347	-8

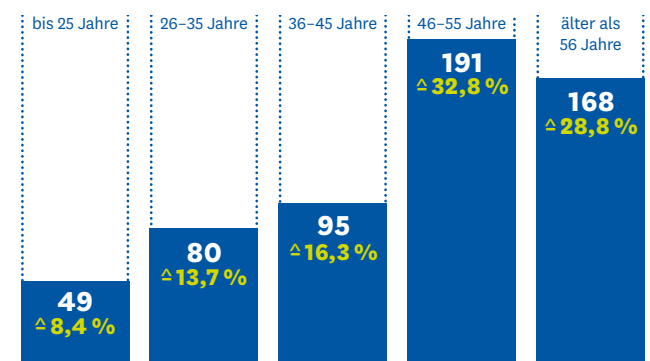
Anteil Mitarbeiter (Anzahl/Geschlecht) GdW [PE 1/PE 3]



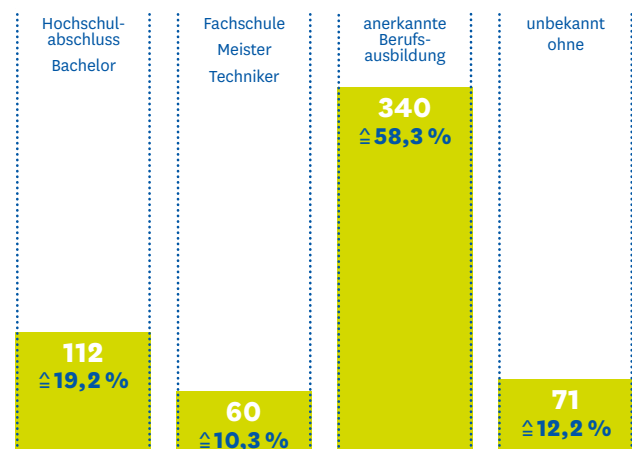
Anteil Mitarbeiter mit Behinderung GdW [PE 4]



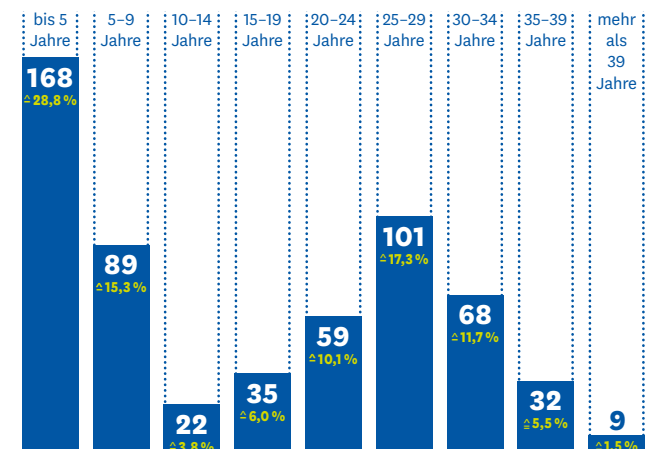
Altersstruktur der Mitarbeiter (Anzahl/%-Anteil) GdW [PE 2]



Qualifikationsstruktur (Anzahl/%-Anteil) GdW [PE 5]



Unternehmenszugehörigkeit (Anzahl/%-Anteil) GdW [PE 6]





Ein besonderes Projekt

Neues Leitbild. Festlich eingeführt.

Vision der STADT UND LAND

„Wir vermieten, bauen und sanieren Wohnungen, in denen Menschen ihr Zuhause finden.“

Täglich arbeiten wir für das Ziel, unseren Mieterinnen und Mietern ein erschwingliches und komfortables Wohnen zu ermöglichen.

Das ist unser Beitrag zur Lebensqualität in Berlin.“

Eine Vision und acht Leitsätze bilden das neue Leitbild der STADT UND LAND, das 2017 eingeführt und im Rahmen eines Mitarbeiter-Sommerfestes erlebbar wurde.

Schon in der Vision zeigt sich, dass die STADT UND LAND „echt“ ist. So heißt es im ersten Leitsatz: Wir sprechen eine einfache, klare Sprache und verzichten auf umständliche und komplizierte Sätze. Auch Begriffe wie Spaß und Mut finden sich in unseren Leitsätzen – Begriffe, die dazu anregen, das Positive an der Arbeit zu sehen und den Mut zu haben, auch einmal Fehler zu machen. Denn Fehler begreifen wir als Chance zur Veränderung.

Gemeinsam entwickelt: Gemeinsam für gut befunden.

Der erste Workshop fand am 18. Juli 2016 statt. Teilgenommen haben die Geschäftsführung, 12 Mitarbeiter, darunter Führungskräfte und Kollegen verschiedener Bereiche – eine bunte Mischung auch im Hinblick auf Geschlecht und Alter. Damit war das Unternehmen so authentisch wie möglich abgebildet. Es traten **viele Ideen, interessante Meinungen** und **wertvolle Ansichten** zutage. Im zweiten Workshop wurden auf dieser Basis bereits die Vision und die möglichen Inhalte der Leitsätze diskutiert.

Im März 2017 wurde das neue Leitbild den Bereichs- und Stabsstellenleitern sowie dem Betriebsrat vorgestellt. Beide Gremien gaben eine positive Rückmeldung und signalisierten ihre Zustimmung. Im nächsten Schritt präsentierten und erklärten die Bereichs- und Stabsstellenleiter die Vision und das Leitbild ihren Mitarbeitern. Ein kleines Booklet für unsere Mitarbeiter und die kontinuierliche interne Kommunikation tragen dazu bei, dass das neue **Leitbild** auch **gelebt und umgesetzt** wird.





Wir sind wertschätzend: Auch im Spielerischen.

Jeden Sommer feiern wir ein Mitarbeiterfest – als besonderes Dankeschön an unsere Mitarbeiter und zur Stärkung der Unternehmenskultur. 2017 stand natürlich das Leitbild im Fokus. Die acht Leitsätze wurden spielerisch in Themeninseln umgesetzt und so direkt erlebbar.

Besondere Gänsehautmomente gab es für viele Mitarbeiter beim Thema: Wir sind wertschätzend.

Unerwartetes Lob und **respektvolle Bestätigung** wurden **von Kollegen, Vorgesetzten und Mitarbeitern** auf Komplimentekärtchen zum Ausdruck gebracht. Die positive Wirkung dieser wertschätzenden Geste kam bei den Empfängern unmittelbar zum Ausdruck!



DNK [6 Regeln und Prozesse] [15 Chancengerechtigkeit]



Dr. Christoph Landerer
Aufsichtsratsvorsitzender der
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Sie kennen einige Berliner Landesunternehmen aus der beruflichen Innenperspektive. Was macht STADT UND LAND aus Ihrer Sicht zu einem besonderen Arbeitgeber?

„ Bei der STADT UND LAND steht seit über 90 Jahren der Mensch im Mittelpunkt, nicht nur als Mieterin oder Mieter, sondern eben auch als Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter. Wir sind die STADT UND LAND – diese Vision unseres in 2017 entwickelten und etablierten neuen Leitbildes als Teil der Weiterentwicklung unserer Unternehmenskultur leben alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in unserem Unternehmen jeden Tag. Mit großem Engagement arbeiten diese für das Ziel, unseren Mieterinnen und Mietern ein erschwingliches und komfortables Wohnen zu ermöglichen. Die STADT UND LAND fördert ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf vielfältige Art und Weise, seien es Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen, sei es der pme-Familienservice, die machtfit-Plattform oder die flexible Arbeitszeitgestaltung, um Familie und Beruf gut vereinbaren zu können. “

Unsere Mitarbeiter

Motiviert, loyal und wertgeschätzt.

Mitarbeiter-Feedback: Wertvoll und gefragt.

In einem **dreijährigen Turnus** führen wir eine **Mitarbeiterbefragung** durch. Im jeweiligen Folgejahr arbeiten wir an der Umsetzung der gewonnenen Erkenntnisse. Ziel ist es, Kenntnisse über Einstellungen, Bewertungen, Erwartungen und Bedürfnisse unserer Mitarbeiter zu erlangen. Darüber hinaus ist es uns ein Anliegen, unsere Mitarbeiter in die Veränderungsprozesse im Unternehmen einzubeziehen. Unsere letzte Hybrid-Befragung aus dem Jahr 2016 zeigte gegenüber 2013 eine Zunahme von Stärken, insbesondere was die Vereinbarkeit von Familie und Beruf, die Vergütungen und Sozialleistungen, die Unternehmenskultur und das Gesundheitsmanagement betrifft.

Als Handlungsfelder konnten u. a. die Themen Unternehmensführung, Kommunikation und Information identifiziert werden.

Dieses Feedback aus 2016 hat uns dazu veranlasst, ein neues Unternehmensleitbild (s. S. 10) sowie Führungsgrundsätze zu entwickeln, die sich speziell diesen Handlungsfeldern widmen.

Mitarbeiter-Jahresgespräche: Vertraulich und zielorientiert.

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

Gepüft 

Weiterbildungsintensität

GdW [PE 10]

651 Weiterbildungstage*
→ **1,2** Tage/Mitarbeiter



* Die Weiterbildungstage umfassen sowohl externe als auch interne Weiterbildungsmaßnahmen.

Führung: Ebenso wichtig wie Fachkompetenz.

Wir legen großen Wert auf die **kontinuierliche Förderung** unserer Führungskräfte. Über regelmäßig stattfindende Mitarbeiterbefragungen sowie professionell durchgeführte **360°-Feedbacks** erhalten sie eine direkte Rückmeldung zu ihrem Führungsverhalten. Daraus resultierend werden individuelle Personalentwicklungsmaßnahmen wie Coachings, Seminare und andere Fortbildungsangebote entwickelt. Nach der Überarbeitung des Markenauftrittes und des Unternehmensleitbildes wird seit 2017 an der Aktualisierung der **Führungsgrundsätze** gearbeitet. Initiiert durch die Personalentwicklung und die Unternehmenskommunikation werden im Rahmen von Workshops mit Führungskräften der zweiten und dritten Ebene unter externer Begleitung neue Führungsgrundsätze erarbeitet. Unter Einbeziehung der Mitarbeiter sollen diese anschließend im Unternehmen implementiert werden.

Förderung: Individuell und zukunftsorientiert.

Die berufliche Qualifikation der Mitarbeiter im Unternehmen nimmt nach wie vor einen hohen Stellenwert ein. Im Jahr 2017 wurden **150 Bildungsmaßnahmen** angeboten. Das Unternehmen hat dafür **ca. 303.000 Euro** zur Verfügung gestellt. Das entspricht einer Investition in Höhe von 518 Euro pro Mitarbeiter.

Beispielhaft für eine gute und stetige Weiterbildung sowie individuell strukturierte Personalentwicklungsprogramme im Unternehmen sind die sehr erfolgreich abgeschlossenen beruflichen Qualifikationen zur geprüften Fachwirtin im Einkauf und die Ausbildung als Interner Revisor zu nennen. Im Rahmen des Cross-Mentorings wurden auch in 2017 junge Führungskräfte von erfahrenen Führungskräften aus anderen städtischen Unternehmen in der Entwicklung unterstützt und beraten. Gleichzeitig haben Mitarbeiter der STADT UND LAND als Mentor Führungskräfte aus anderen Unternehmen unterstützt.

In Kooperation mit Hochschulen wurde eine Projektwoche angeboten. Begleitet von verschiedenen Fachbereichen wurden aktuelle Themen gewählt und durch die Masterstudenten bearbeitet. Neben den praktischen Erfahrungen für die Studenten gab es in den Projekten auch interessante Impulse für das Unternehmen.

Gute Ausbildung: Mit guten Zukunftsaussichten.

Die STADT UND LAND ist aktiv und mit klarer Rolle an der Verbesserung des Überganges von der Schule zum Beruf beteiligt. In Zusammenarbeit mit verschiedenen Wirtschaftskreisen veranstalteten wir **Tage zur Berufsorientierung** für Schüler der verschiedensten Klassenstufen.

Wir geben schon Schülern die Möglichkeit, in die Berufswelt zu „schnuppern“. Schüler aus den 7. und 9. Klassen nutzen diese eintägigen bis dreiwöchigen Angebote. In den Betriebspraktika können sie herausfinden, ob eine Ausbildung bei der STADT UND LAND attraktiv ist. Die STADT UND LAND **findet** auf diesem Weg schon **früh potenzielle Auszubildende**. Auch bei den Veranstaltungen zur Berufsorientierung, Ausbildungsmessen oder Karrieretagen an Schulen und Hochschulen engagiert sich die STADT UND LAND.

Dem Fachkräftemangel begegnet der Konzern auch mit der Ausbildung und Weiterbeschäftigung junger Mitarbeiter. Zusammen mit den Fachabteilungen bietet die STADT UND LAND einen begleiteten und unterstützenden Durchlauf. Den Erfolg belegt eine herausragende **Abbruchquote von 0 %**. Im Anschluss an die Ausbildung bietet unser Unternehmen mindestens einen auf ein Jahr befristeten Anstellungsvertrag an. Zum Inhalt der Ausbildung zählen auch **Nachhaltigkeitsthemen** der STADT UND LAND. Dies sind z. B. im Bereich Technik die Klimaschutzvereinbarung, die Strategie zur Asbestbeseitigung und unsere Neubaudstandards.

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 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.



14 junge Frauen und Männer haben am 1. September 2017 ihre Ausbildung in unterschiedlichen Bereichen der STADT UND LAND begonnen

Geprüft ✓

Ausbildungsquote

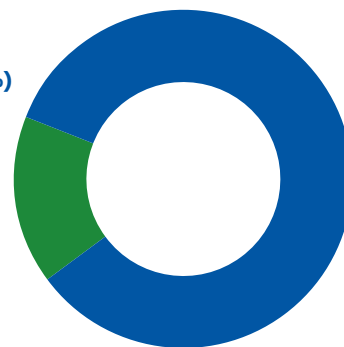
GdW [PE 8]

34

Auszubildende (ca. 6 %)

12 %

Migrationshintergrund



100% Abschlussquote 2017

Geprüft ✓

100% Übernahmequote 2017 GdW [PE 9]

Arbeitnehmervertretung

Gut vertreten. Gut aufgehoben.

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

Herausforderungen gemeinsam meistern: 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 Home-Office-Tätigkeit zur Vermeidung von Burnouts. 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 2017 in keiner einzigen Frage erforderlich.



Neugewählter Betriebsrat für die Legislaturperiode 2018–2022:

Jenny Scholtz (JAV), Maren Kroll, Andreas Kloß, Manuela Krüger, Joachim Rittel (Nachrücker), Carsten Lieberenz, Martina Liebenow, Christine Hartwich-Kedziorsky, Friedhelm Ziegler, Roland Manker (v. l. n. r.), Chris Landmann (Einzelfoto)

Drei Fragen.

Drei Antworten von Jennifer Mießner.



Jennifer Mießner

Vorsitzende Jugend- und Auszubildenden-Vertretung – Bindeglied zwischen Auszubildenden, Studierenden und Ausbildern

Warum haben Sie sich bei der STADT UND LAND um eine Ausbildung beworben?

„Ich habe mich bei der STADT UND LAND beworben, weil es mir wichtig war, in einem großen Unternehmen zu lernen. Die STADT UND LAND wirbt mit einer abwechslungsreichen Ausbildung. Das hat mein Interesse geweckt und sich im Nachhinein auch bestätigt.“

Was schätzen Sie an Ihrer Ausbildung?

„Ich schätze an meiner Ausbildung sehr, dass wir mit der Ausbildungsleitung immer einen Ansprechpartner haben. Frau Freudenberger trat mir immer mit Verständnis gegenüber und hat sich viel für mich und meine Situation eingesetzt. Die STADT UND LAND hat es mir ermöglicht, dass sich meine Ausbildung meinem privaten Leben angepasst hat, sodass ich trotz Arbeit und Schule viel Zeit für meine Familie habe. Dieses Geschenk ist sehr kostbar für mich und keinesfalls selbstverständlich.“

Auch die Unterstützung während der Ausbildung und in Bezug auf die Vorbereitung der Abschlussprüfung trägt dazu bei, dass ich mich im Unternehmen gut aufgehoben fühle.“

Wollen Sie nach der Ausbildung im Unternehmen bleiben? Wenn ja, was sind die wesentlichen Gründe?

„Genau aus diesem Grund hoffe ich auf eine Zukunft bei der STADT UND LAND. Ich wünsche mir Sicherheit für meine Familie und mich und die Chance, mich weiterzuentwickeln. Ich denke, beides kann mir das Unternehmen bieten. Vielleicht kann man sich durch eine gute Zusammenarbeit für eine schöne Ausbildungszeit erkenntlich zeigen.“

DNK [8 Anreizsysteme] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [14 Arbeitnehmerrechte] [15 Chancengerechtigkeit] [16 Qualifizierung] [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

Ausgewählte Projekte

Gesundheit, Familie und Bewegung.

Beruf und Familie: Das klappt bei uns gut.

Allen Anforderungen aus Beruf und Familie gerecht zu werden, ist für alle Mitarbeiter eine Herausforderung. Als moderner Arbeitgeber bieten wir unseren Mitarbeitern viele Freiräume. Unser Gleitzeitangebot ermöglicht es den Mitarbeitern, ihre Arbeitszeiten so zu legen, dass auch das Privatleben nicht zu kurz kommt. Unsere Teilzeitangebote und individuellen Regelungen bei Bedarf sind vor allem für Mütter und Väter oder auch pflegende Angehörige interessant.

Für die Bewältigung von Belastungs- und Krisensituationen können unsere Mitarbeiter anonym auf die Leistungen des pme Familienservice zurückgreifen. Psychologische Unterstützung erfahren sie dort bei Konflikten am Arbeitsplatz, Suchtproblemen oder privaten Belastungssituationen. Schnelle Hilfe finden unsere Mitarbeiter bei der Organisation von Pflegedienstleistungen für Angehörige oder der Betreuung von Kindern. Die STADT UND LAND übernimmt innerhalb der Rahmenvereinbarung die Kosten für den Service.

Gesundheit: Wichtig und erhaltenswert.

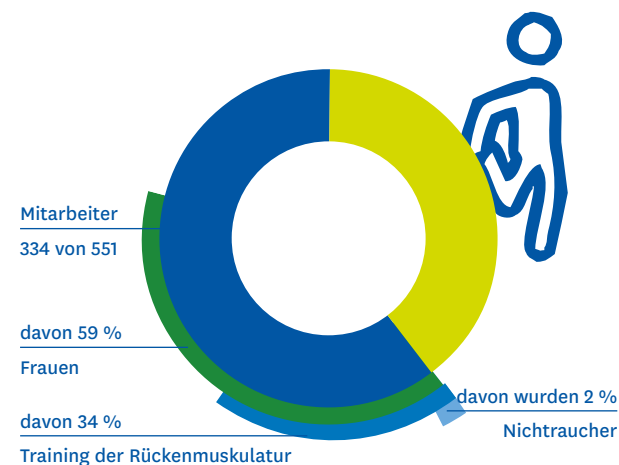
Das betriebliche Gesundheitsmanagement der STADT UND LAND hat eine wichtige Funktion. Viele Angebote in diesem Rahmen sind prophylaktisch und dienen damit der Gesundheitsförderung. Unsere Mitarbeiter können aus einem Maßnahmenpektrum für die Gesundheitsvorsorge frei das für sie passende Programm wählen. 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.

Bewegung: macht fit.

Bereits seit 2014 bieten wir allen Mitarbeitern der STADT UND LAND ein vielseitiges Gesundheitsprogramm. Yoga oder Pilates. Aqua-Fit oder Jogging. Oder doch das aktuell favorisierte Rückentraining: Ihr Fitnessprogramm können alle Mitarbeiter der STADT UND LAND auf einer digitalen

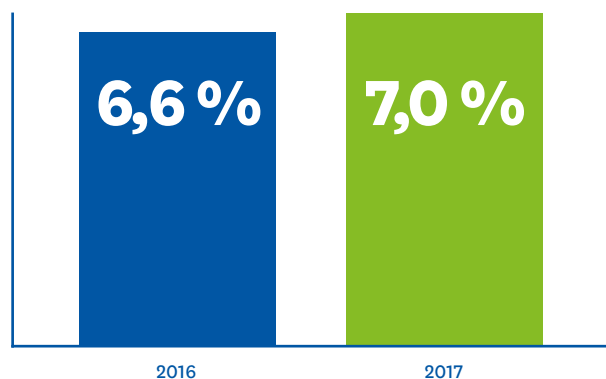
Plattform frei wählen. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 673 Gesundheitseinheiten mit 731 aktiven Stunden gebucht. Dabei wurden sicher eine Menge Kilokalorien verbraucht und Muskeln gestärkt. Besonders intensiv wird das Angebot mit neuen Vorsätzen zum Jahresbeginn genutzt. Mit Veröffentlichungen in unseren internen Medien animieren wir unsere Mitarbeiter regelmäßig, die Angebote zu nutzen. Mit Erfolg: 41 Mitarbeiter haben sich im Jahr 2017 neu auf der Plattform angemeldet.

Hohe Beteiligung an unserem Fitnessangebot



Abwesenheitsquote

GdW [PE 11]*



* in Abwesenheitsstunden



Teamsache!
Das Team der STADT UND LAND beim Teamstaffellauf im Tiergarten

Teamstaffel: Läuft.

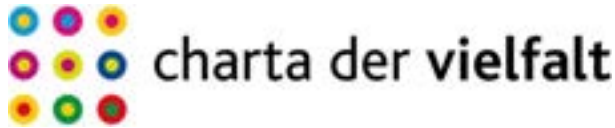
Zu den sportiven Highlights des Jahres zählt der Teamstaffellauf im Berliner Tiergarten. Die STADT UND LAND war gleich mit vier Staffeln und 20 Läufern am Start. Auch die anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften beteiligten sich mit Staffeln, sodass eine unternehmensübergreifende Kommunikation im sportlichen Rahmen entstand. Angefeuert von vielen Kollegen an der Strecke, ist das Beste an dem 5 x 5 km-Lauf der Teamgeist.

Berliner Initiative: Für Vielfalt und Integration.

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

**BERLIN
BRAUCHT
DICH!**

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



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.

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.

Unser Beitrag zur Charta der Vielfalt:

- Wir beschäftigen schwerbehinderte Menschen.
 - Zurzeit haben 12 % der Auszubildenden einen Migrationshintergrund.
 - Im Rahmen von Einstiegsqualifizierungen haben wir Flüchtlingen ein erstes Kennenlernen mit der Berufswelt in Deutschland ermöglicht.
 - Die STADT UND LAND bietet seit Jahren hausinterne Seminare an, um die interkulturellen Kompetenzen zu erhöhen.
-

DNK [14 Arbeitnehmerrechte] [15 Chancengerechtigkeit] [16 Qualifizierung]

Fazit und Ausblick.

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

In 2018 werden wir die Überarbeitung der Führungsgrundsätze abschließen und diese implementieren. Damit entsprechen wir auch in Führungsfragen unserem in 2017 eingeführten Leitbild.

Weitere wichtige Punkte auf unserer Agenda für 2018 sind die Professionalisierung und Optimierung des „Betrieblichen Eingliederungsmanagements“ (BEM), um Mitarbeitern, die länger erkrankt sind, den Wiedereinstieg zu erleichtern. Zudem werden wir unser betriebliches Gesundheitsmanagement analysieren und verbessern. Und schließlich wollen wir die Integration von Flüchtlingen und/oder jungen Menschen mit Migrationshintergrund in die Ausbildung der STADT UND LAND weiter forcieren. Im Oktober 2018 werden wir den 2. Gesundheitstag bei der STADT UND LAND durchführen.



Über diesen Bericht

Berichtszeitraum und Berichtsgrenzen

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

Die in diesem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichten Zahlen und Fakten, Indikatoren und Kennzahlen beruhen auf der **Datenbasis des vorangegangenen Geschäftsjahres zum Stichtag 31.12.2017** 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 und
- ▶ STADT UND LAND NETZE 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, Werte aus 2016 bzw. den Vorjahren mit ein.

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat sich dazu entschlossen, **zukünftig im 2-Jahres-Rhythmus** ihre Nachhaltigkeitsleistungen zu dokumentieren und transparent zu machen.

Berichtsinhalte

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

Die **finanziellen Angaben** zu unserem Unternehmen entstammen, soweit nicht anders angegeben, dem Geschäftsbericht für das Jahr 2017. 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 stellt zusammen mit den Standards, nach denen wir berichten, die Basis zur Festlegung der berichtsrelevanten Inhalte dar. Die weitere Arbeit am Bericht erfolgte in **enger Abstimmung mit allen Fachbereichen** des Unternehmens. Somit sind die Inhalte des Berichts maßgeblich an den Erwartungen der Anspruchsgruppen der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH ausgerichtet.

Berichtsstandards

Die Veränderungen in der Standardisierung der Nachhaltigkeitsberichterstattung in den letzten Jahren führten zu weitreichenden Überlegungen hinsichtlich des auszuwählenden Berichterstattungsstandards.

Mit der **branchenspezifischen Ergänzung** des **Deutschen Nachhaltigkeitskodex** und der **Arbeitshilfe 73 des GdW** Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. mit den dort definierten sechs wohnungswirtschaftlichen Nachhaltigkeitsperspektiven existieren hilfreiche Rahmenwerke für Wohnungsunternehmen. Die Systematik beider Standards liefert für uns als mittelständisches Wohnungsunternehmen mit lokaler Verankerung passende Reporting-Instrumente und erleichtert insbesondere erstberichtenden Unternehmen den Einstieg. Darüber hinaus sind die wesentlichsten Indikatoren der **Global Reporting Initiative** beim Deutschen Nachhaltigkeitskodex hinterlegt.

Beide wenden wir an und haben im Zuge der Berichtserstellung auch die **DNK-Entsprechenserklärung** abgegeben.

Beide Rahmenwerke sind nicht in allen Fällen deckungsgleich, d. h. nicht jedem DNK-Kriterium sind entsprechende GdW-Leistungsindikatoren zuzuordnen. Umgekehrt ist nicht jede GdW-Kennzahl einem DNK-Kriterium thematisch zuzuordnen. Insofern wir aktuell zu bestimmten DNK-Kriterien oder GdW-Indikatoren nicht berichten, sind diese entweder für die STADT UND LAND nicht relevant oder wir überlegen derzeit, wie eine zukünftige Berichterstattung aussehen kann. Sofern dies nicht an entsprechender Stelle in diesem Bericht vermerkt wurde, sind Details unserer **DNK-Entsprechenserklärung** zu entnehmen. Diese ist über **unsere Homepage** oder über die **Seite des DNK** abrufbar.

Als städtisches Unternehmen unterstützen wir darüber hinaus die Arbeit der Bundesregierung und ihrer Gremien, mit denen die Nachhaltigkeitsziele der Agenda 2030 der Vereinten Nationen sowie der daraus abgeleiteten Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie vorangebracht werden sollen.

Nach unserem Verständnis leistet die deutsche Wirtschaft einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieser globalen Ziele, auch wenn die Ziele und Indikatoren nicht unmittelbar für jedes Unternehmen gelten. Uns dieser nationalen Verantwortung bewusst, haben wir eine **Zuordnung** unserer Nachhaltigkeitsthemen **zu den 17 Sustainable Development Goals** (SDG) vorgenommen. Diese haben globale Gültigkeit und behandeln in ihren Unterzielen Themen, die für uns als kommunales Unternehmen nicht immer in allen Teilaspekten relevant sind. An der für diesen Bericht vorgenommenen **Auswahl der Indikatoren** möchten wir uns auch zukünftig orientieren und für alle in diesem Bericht erfassten Indikatoren einen **Zweijahresvergleich** vorzunehmen, 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.

Prüfbericht




Roever Broenner Susat Mazars

Vermerk des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über eine Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit über Nachhaltigkeitsinformationen

An die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin

Wir haben den Nachhaltigkeitsbericht 2017 (im Folgenden „Bericht“) der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin (STADT UND LAND), einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit unterzogen.

Die im Folgenden ausgewählten Angaben und Kennzahlen sind im Umfang unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung enthalten und im STADT UND LAND Nachhaltigkeitsbericht mit  kenntlich gemacht:

Leistungsindikatoren

- Energieintensität Bestand [BM 5/6]
- CO₂-Intensität Bestand [BM 8/9]
- Heizenergieverbrauch/Heizenergieintensität des Unternehmens [GP1, GP2]
- CO₂-Emissionen aus Heizenergieverbrauch/CO₂-Intensität aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens [GP1, GP2]
- Anteil barrierefreie Wohnungen im Bestand [BM 10]
- Ausbildungs-/Übernahmequote [PE 8/9]
- Weiterbildungsintensität [PE 10]

Darüber hinaus haben wir den gesamten Berichtstext kritisch gewürdigt.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter der STADT UND LAND sind verantwortlich für die Aufstellung des Berichts in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex und der Arbeitshilfe 73 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.


Diese Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft umfasst die Auswahl und Anwendung angemessener Methoden zur Nachhaltigkeitsberichterstattung sowie das Treffen von Annahmen und die Vornahme von Schätzungen zu einzelnen Nachhaltigkeitsangaben, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Berichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben ist.

Erklärungen des Wirtschaftsprüfers in Bezug auf die Unabhängigkeit und Qualität

Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise eine Beurteilung der ausgewählten Angaben und Kennzahlen zur Nachhaltigkeitsleistung abzugeben, die im STADT UND LAND Nachhaltigkeitsbericht 2017 mit  kenntlich gemacht sind.


Art und Umfang der betriebswirtschaftlichen Prüfung

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised): „Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“, herausgegeben vom IAASB, durchgeführt. Danach haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass bei kritischer Würdigung und mit begrenzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass die oben genannten Angaben in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien aufgestellt worden sind. Bei einer Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine erheblich geringere Prüfungssicherheit erlangt wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben im Bericht unter Einbezug der Berichtskriterien.

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

- Risikoeinschätzung der ausgewählten Kennzahlen zur Nachhaltigkeitsleistung in der Berichtsperiode
- Einschätzung der Konzeption und der Implementierung von Prozessen zur Ermittlung, Verarbeitung und Kontrolle der ausgewählten Kennzahlen zur Nachhaltigkeitsleistung hinsichtlich der ausgewählten Kennzahlen
- Befragung von Vertretern der Geschäftsführung sowie von Mitarbeitern, die für die Ermittlung, Analyse und Konsolidierung sowie die Durchführung der internen Kontrollhandlungen bezüglich der Daten verantwortlich sind
- Einsichtnahme in interne und externe Dokumente um zu bestimmen, ob die ausgewählten Kennzahlen und Angaben durch ausreichende Nachweise hinterlegt sind
- Einschätzung der Gesamtdarstellung der ausgewählten Kennzahlen, einschließlich der begleitenden Erläuterungen, die in unseren Auftragsgegenstand fallen
- Zuordnung von Nachhaltigkeitsangaben zu den Sustainable Development Goals (SDG)

Urteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Auffassung gelangen lassen, dass die mit  kenntlich gemachten Angaben im Bericht der Gesellschaft für das Jahr 2017 in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex und der Arbeitshilfe 73 des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. aufgestellt worden sind.

Ergänzende Hinweise – Empfehlungen

Ohne das oben dargestellte Urteil einzuschränken, sprechen wir folgende Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements und der nichtfinanziellen Bescheinigung der Gesellschaft aus:

- Weiterentwicklung der Nachhaltigkeits-Organisation
- Weiterentwicklung standardisierter Prozesse zur Erhebung wesentlicher Kennzahlen
- Entwicklung und Kommunikation eines Maßnahmen- und Zielkatalogs zur Weiterentwicklung des Nachhaltigkeit-Managements
- Systematische Integration von Nachhaltigkeits-Aspekten in ausgewählte Unternehmensprozesse, z. B. Einkaufsprozesse

Begrenzung der Haftung

Wir legen dem Auftrag die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde.

Der Vermerk ist nicht dazu bestimmt, dass Dritte hierauf gestützt (Vermögens-)Entscheidungen treffen. Unsere Verantwortung besteht allein der STADT UND LAND gegenüber. Dritten gegenüber übernehmen wir dagegen keine Verantwortung.

Berlin, den 22. Juni 2018

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft


Hendrik Jung
Wirtschaftsprüfer


Syke Jakob
Wirtschaftsprüferin

Übersicht Kennziffern Deutscher Nachhaltigkeitskodex

(Wohnungswirtschaftliche Ergänzung)

Deutscher Nachhaltigkeitskodex Kriterien	Berichtsinhalte	Seiten
[1] Strategie Strategische Analyse und Maßnahmen	Das Unternehmen legt offen, wie es für seine wesentlichen Aktivitäten die Chancen und Risiken im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung analysiert. Das Unternehmen erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.	13-23, 35
[2] Strategie Wesentlichkeit	Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der Nachhaltigkeit einen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben und wie es diese in der Strategie berücksichtigt und systematisch adressiert.	20, 23
[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.	18-20, 23, 30/31, 35-38, 51-55
[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.	21, 22
[5] Prozessmanagement Verantwortung	Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.	9
[6] Prozessmanagement Regeln und Prozesse	Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.	11-17, 21, 22, 54/55, 82/83
[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, 11-17, 40/41, 49, 50, 54/55
[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.	84
[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.	20, 23, 25-41, 46-48, 51-53, 54-57, 60-77, 79-89
[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.	28-31, 34-38, 40, 53-55, 57, 71
[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.	22, 27, 30, 34-38, 50, 54, 57

Deutscher Nachhaltigkeitskodex Kriterien	Berichtsinhalte	Seiten
[12] Umwelt Ressourcenmanagement	Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat und wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen.	18-22, 25-30, 36-39, 50
[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.	18-22, 30, 35, 36-38, 40/41, 50
[14] Gesellschaft Arbeitnehmerrechte	Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert.	79, 84, 86, 87
[15] Gesellschaft Chancengerechtigkeit	Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarung von Familie und Beruf zu fördern.	62/63, 67-76, 79, 80, 82-89
[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.	80/81, 84/85, 87-89
[17] Gesellschaft Menschenrechte	Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen für die Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden.	21, 71
[18] Gesellschaft Gemeinwesen	Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.	23, 46, 47, 51-53, 56, 59-77
[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.	14
[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 und wie sie geprüft werden. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.	11-17, 21-23, 31, 39, 86

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 Entsprechenserklärung 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	2016: 5,50 €/m ² 2017: 5,56 €/m ²	Inkl. Gewerbeflächen		45
EF 6	Eigenmittelquote	2016: 28,1 % 2017: 29,7 %	Eigenkapital/Bilanzsumme (ohne Rückstellungen und Sonderposten)		45
EF 12	Net Asset Value	2016: 1,561 Mrd.€ 2017: 1,653 Mrd.€	14-fache Sollmiete abzgl. langfristige Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten		45
2.	Perspektive „Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen“				
MB 2	Marktanteil	2,2 %			8
MB 3	Vermietungsquote	2016: ca. 98 % 2017: 99 %	100 % abzüglich Leerstandsquote		45
MB 4	Durchschnittsmiete im Bestand	2016: 5,65 €/m ² 2017: 5,78 €/m ²			27
MB 5	Durchschnittsmiete bei Erstvermietung	7,13 €/m ²			27
MB 7	Betriebskostenquote	2016: 2,34 €/m ² 2017: 2,33 €/m ²	Umlagenerlöse/Fläche der Wohn- und Gewerbeeinheiten		36
MB 8	Durchschnittliche Mietvertragsdauer	2016: 12,16 Jahre 2017: 12,33 Jahre	Eigene Berechnung über Objektsteckbrief		27
MB 9	Mieterfluktuation	2016: 6,59 % 2017: 5,85 %			27
3.	Perspektive „Nachhaltiges Bestandsmanagement“				
BM 1	Neubauquote	2016: 0,57 % 2017: 2,50 %			27
BM 2	Modernisierungsintensität	2016: 12,13 €/m ² 2017: 12,79 €/m ²	Inkl. Gewerbeflächen		27
BM 3	Anteil seit 1990 energetisch teil- bzw. vollsanierter Wohnungen	ca. 58 %	Ohne Neubau und Ankauf		35
BM 4	Instandhaltungsintensität	2016: 10,73 €/m ² 2017: 10,76 €/m ²	Inkl. Gewerbeflächen		27
BM 5/6	Energieintensität des Gebäudebestands	2014: 103,37 kWh/m ² a 2016: 149,07 kWh/m ² a	Nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen	Geprüft ✓	38
BM 8/9	CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand	2014: 1,63 t/Mieteinheit 2016: 1,53 t/Mieteinheit	Nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen	Geprüft ✓	38
BM 10	Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand	ca. 7 %		Geprüft ✓	67
4.	Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“				
PE 1	Anzahl der Mitarbeiter	2016: 545 2017: 551	Zzgl. 27 Auszubildende Zzgl. 34 Auszubildende		8, 81
PE 2	Altersstruktur der Mitarbeiter	bis 25 Jahre: 49△8,4 % 26–35 Jahre: 80△13,7 % 36–45 Jahre: 95△16,3 % 46–55 Jahre: 191△32,8 % älter 56 J.: 168△28,8 %			81
PE 3	Anteil weibl./männl. Mitarbeiter	Frauen: 342△58,7 % Männer: 241△41,3 %			81
PE 4	Anteil Mitarbeiter mit Behinderung	5,3 %			81
PE 5	Qualifikationsstruktur der Belegschaft	Hochschulabschluss/Bachelor: 112△19,2 % Fachschule/Meister/Techniker: 60△10,3 % Anerkannte Berufsausbildung: 340△58,3 % Unbekannt/ohne: 71△12,2 %			81

	Kennzahlen	Werte	Anmerkungen	Ltd. assurance	Seiten
4. Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“ (Fortsetzung von S. 98)					
PE 6	Unternehmenszugehörigkeit	<u>< 5 Jahre: 168△28,8 %</u> <u>5-9 Jahre: 89△15,3 %</u> <u>10-14 Jahre: 22△3,8 %</u> <u>15-19 Jahre: 35△6,0 %</u> <u>20-24 Jahre: 59△10,1 %</u> <u>25-29 Jahre: 101△17,3 %</u> <u>30-34 Jahre: 68△11,7 %</u> <u>35-39 Jahre: 32△5,5 %</u> <u>> 39 Jahre: 9△1,5 %</u>			81
PE 8	Ausbildungsquote	ca. 6 %		Gepüft ✓	85
PE 9	Übernahmequote	100 %		Gepüft ✓	85
PE 10	Weiterbildungsintensität	1,2 Tage/MA	Die Weiterbildungstage umfassen sowohl externe als auch interne Weiterbildungsmaßnahmen.	Gepüft ✓	84
PE 11	Abwesenheitsquote	<u>2016: 6,6 %</u> <u>2017: 7 %</u>	In Abwesenheitsstunden		87
5. Perspektive „Nachhaltiges Quartiersmanagement“					
QM 1	Quartiers- bzw. stadtteilbezogener Marktanteil	Tempelhof-Schöneberg: 3,9 % Neukölln: 5,1 % Treptow-Köpenick: 8,2 % Marzahn-Hellersdorf: 12,0 %			61
QM 2	Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften	<u>2011: 6,24 €/WE</u> <u>2017: 8,00 €/WE</u>			61
QM 4	Soziale Kooperationen	30			68
6. Perspektive „Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse“					
GP 1	Heizenergieverbrauch des Unternehmens	1.311.982 kWh/a		Gepüft ✓	50
GP 2	Heizenergieintensität des Unternehmens	3.546 kWh/a MA	Berechnung für die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und die STADT UND LAND FACILITY GmbH (ohne Hauswarte). Berücksichtigt wurde nur der Heizenergieverbrauch, da an unseren eigengenutzten Standorten ausschließlich klimaneutraler Grünstrom zum Einsatz kommt.	Gepüft ✓	50
GP 4	CO ₂ -Emissionen aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens	212.305,25 kg/a	Davon abweichend beziehen sich die GdW-Kennzahlen auf den gesamten Energieverbrauch des Unternehmens gemäß Strom- und Heizkostenabrechnung bzw. die dadurch verursachten CO ₂ -Emissionen.	Gepüft ✓	50
GP 5	CO ₂ -Intensität aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens	574 kg/a MA		Gepüft ✓	50

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

Werbelinstraße 12

12053 Berlin

Telefon 030 6892-0

www.stadtundland.de

Konzept, Redaktion, Gesamtgestaltung,
Projektmanagement und Realisation:

FiveCs Kommunikationsberatung GmbH*

Eiler Str. 73

51107 Köln

www.fivecs.de

* ehem. Werbewerk GmbH

Druck:

KRÜGER DRUCK+VERLAG GMBH & CO. KG

Handwerkstraße 8-10

66663 Merzig

Auflage:

500 Exemplare

Redaktionsschluss:

28. Juni 2018

Bildnachweise

Sofern nicht anders angegeben, liegen die Nutzungsrechte an den in diesem Nachhaltigkeitsbericht enthaltenen Bildern bei der STADT UND LAND.

- S. 5: Oliver Lang (links und mitte)
Noel Tovia Matoff, © Rat für Nachhaltige Entwicklung (rechts)
- S. 12: Werner Popp
- S. 19/20: FiveCs Kommunikationsberatung GmbH
- S. 23: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- S. 26/27, 28: Arnold und Gladisch Gesellschaft von Architekten mbH (Visualisierung)
Werner Popp
- S. 28: MiB GmbH, Arnold und Gladisch Gesellschaft von Architekten mbH (Visualisierung)
MARS Gesellschaft von Architekten mbH (Blocksizze)
- S. 29: CHLietzmann/CHL PhotoDesign (oben)
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (unten)
- S. 30: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH (Visualisierung)
- S. 32: Dirk Laubner (Luftaufnahmen)
Werner Popp
- S. 33: Die Hoffotografen GmbH
- S. 34: Werner Popp
- S. 39: MERLIN Creativ-Management GmbH (Visualisierung)
- S. 40: Werner Popp
- S. 43, 44/45, 46: Werner Popp
CKS Bau und Projektentwicklung GmbH (Visualisierung)
Jan-Peter Boening (Hauptmotiv)
- S. 46: S. Halank/Wikimedia Commons
- S. 47: Kaiserwetter Kommunikationsdesign und Marketingmanagement GmbH (Screenshot)
Werner Popp
- S. 48: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V./Pina Merkau
- S. 50: Werner Popp
- S. 52: Werner Popp
- S. 53: MERLIN Creativ-Management GmbH (Screenshot)
plainpicture/Maskot (Imagemotiv)
- S. 56: Oliver Schenk (Foto Messdienste)
- S. 59, 60/61, 62: Erik-Jan Ouwerkerk (BeVoice)
Iris Hartman (60/61 Mitte/unten)
- S. 62: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (Gruppenbild)
- S. 63: Bundesregierung/Jesco Denzel
- S. 66: mauritius images GmbH
- S. 69: Shutterstock
- S. 70: MoRo Seniorenwohnanlagen e. V.
- S. 71: Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten Berlin (LAF)
- S. 74: iStock (links)
Nils Bornemann (rechts)
- S. 75: Hellersdorfer Grüntklub/Regina Andrich
- S. 76/77: Nils Bornemann
- S. 79, 80/81, 82: AD AGENDA/Stageview
- S. 83: AD AGENDA/Stageview (Hauptmotiv)
Oliver Lang (Portrait)
- S. 86: Werner Popp

