



STADT UND LAND



Nachhaltigkeitsbericht 2022/2023

Konzern STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Inhalt

Wir gestalten Zukunft. Heute.

- 3 Editorial
- 4 Im Gespräch

Wir sind die STADT UND LAND.

- 8 Unternehmensportrait
- 11 Leitbild
- 11 Führungsgrundsätze
- 12 Wertebasiertes Kontrollsystem
- 15 Richtlinien und Management-Tools
- 17 Datenschutz und IT-Sicherheitskonzept

Nachhaltigkeit prägt unser Handeln.

- 18 Nachhaltigkeitsstrategie
- 24 Lieferantenmanagement und Wertschöpfungskette
- 26 Kooperationsvereinbarung
- 27 inberlinwohnen.de

Wachstum. Zukunftsfähig und sozial.

- 32 Wohnungsbestand und -management

Auf uns kann man sich verlassen.

- 58 Unternehmensentwicklung und Stakeholder-Dialog

Wir engagieren uns. Aktiv und vor Ort.

- 86 Mieter und Quartiere

Gemeinsam erreichen wir unsere Ziele.

- 122 Mitarbeiter und Zusammenarbeit

Zahlen und Fakten.

- 144 Über diesen Bericht
- 146 Übersicht Kriterien Deutscher Nachhaltigkeitskodex (Wohnungswirtschaftliche Ergänzung)
- 148 Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73
- 151 Impressum

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

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

in einer Zeit, die geprägt ist von vielfältigen Veränderungsprozessen, ist das zuverlässige Agieren der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen eine essenzielle Bedingung für den **Erhalt einer stabilen Berliner Stadtgesellschaft**.

Als STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft mbH seit 1924 Teil dieses wichtigen Fundaments zu sein und für Seriosität und Kompetenz auf dem Berliner Immobilienmarkt zu stehen, erfüllt uns mit Freude. Gleichzeitig sind wir uns der großen Verantwortung bewusst, die wir tragen, um unser Unternehmen zukunftssicher aufzustellen und erfolgreich durch Zeiten zu steuern, die von geopolitischen Krisen und resultierenden wirtschaftlichen Verwerfungen geprägt sind. Immerhin feiern wir aktuell unseren 100. Geburtstag und brechen in ein für uns neues Jahrhundert auf.

Wenn 2023 auch erneut ein Jahr der immensen Herausforderungen war: Wir haben, nicht zuletzt dank des großen Einsatzes aller Mitarbeiter, nicht nur unsere Jahresziele erreicht und schwarze Zahlen geschrieben. Wir konnten darüber hinaus die **Professionalisierung unseres Nachhaltigkeitsmanagements** insbesondere vor dem Hintergrund der ab 2025 für uns maßgebenden EU-Regulierung weiter vorantreiben. Beides verbuchen wir als großen Erfolg. Stabilität, Kontinuität und Zukunftsfähigkeit sind in Krisenzeiten von hohem Wert.

Die Schwerpunktthemen des letzten Jahres waren erneut **Neubau und Bestandsentwicklung**. Beides vor dem Hintergrund der bis 2045 zu erreichenden Klimaneutralität unserer Gebäude. Es ändern sich für die Wohnungswirtschaft derzeit die Aufgaben und die Rahmenbedingungen gleichzeitig. Inflation, Zinsanstieg, steigende Baukosten, Liefer- und Materialengpässe, Fachkräftemangel, um nur einige Schwerpunkte zu nennen, sind Faktoren, die wir in unsere Kalkulation einbeziehen müssen.

Eine weitere wichtige Weichenstellung im letzten Jahr war sicherlich die im September mit dem Land Berlin geschlossene neue Kooperationsvereinbarung. Sie erlaubt uns, die Mieterträge moderat zu steigern – mit Augenmaß, sozialer Verantwortung und im Rahmen allgemeingültiger Regelungen. Dadurch gewinnen wir ein zentrales Stück Handlungsfähigkeit zurück.

Wie Sie lesen werden, sind wir darauf gut vorbereitet. Wir wünschen Ihnen eine angeregte Lektüre und die ein oder andere Inspiration beim Durchblättern unseres **neuen Nachhaltigkeitsberichts**.

Herzlichst Ihre



Natascha Klimek



Ingo Malter

Motivation, Ziele und Hintergründe.

Im Zuge der Erstellung dieses vierten Nachhaltigkeitsberichts haben wir uns den **wichtigsten Zukunftsthemen** des Unternehmens und den daraus resultierenden Zielkonflikten gewidmet. Insbesondere die länder- und regionenübergreifenden **klimapolitischen Weichenstellungen** bestimmen dabei unser wirtschaftliches Handeln und unseren unternehmerischen Erfolg.

Im Gespräch mit unseren beiden Geschäftsführern, Natascha Klimek und Ingo Malter, sowie Dr. Patrick Bergmann, Geschäftsführer der Madaster Germany GmbH, der globalen Online-Plattform für den zirkulären Einsatz von Produkten und Materialien in der Bauwirtschaft, geben wir Einblicke in deren Motivation, die gravierenden Auswirkungen des Ziels „Dekarbonisierung der Bestände bis 2045“ und beleuchten in diesem Kontext das spannende Thema „Neubau versus energetische Gebäudesanierung“.

Im Gespräch

Die STADT UND LAND steht vor herausfordernden Aufgaben: Sie hat nicht nur ambitionierte Neubauziele. Gleichzeitig sollen die Mieten bezahlbar bleiben, der Bestand soll saniert, modernisiert und bis 2045 klimaneutral gestaltet und das Unternehmen noch digitaler werden.

Wie gehen Sie mit diesem mehrdimensionalen Zielkonflikt um?

Natascha Klimek: „Eine wichtige Weichenstellung war tatsächlich die im September 2023 mit dem Land Berlin geschlossene Kooperationsvereinbarung. Diese erlaubt es uns nun wieder, die Mieterträge moderat zu steigern – mit Augenmaß und sozialer Verantwortung. Mit dieser Option gewinnen wir nach Jahren der Einschränkung die entscheidende Gestaltungsbefugnis und damit Handlungsfähigkeit zurück.“

Ingo Malter: „Diese Handlungsfähigkeit bezieht sich auch auf unsere Investitionstätigkeit und eröffnet neue Möglichkeiten – sowohl im Neubau als auch in der energetischen Bestandsanierung. Während wir auch trotz der immensen Herausforderungen unsere Jahresziele erreichen und schwarze Zahlen schreiben konnten, verändern sich die Rahmenbedingungen immer wieder. Inflation, Zinsanstieg, steigende Baukosten, Liefer- und Materialengpässe, Fachkräftemangel sind Faktoren, die wir in unsere Kalkulation einbeziehen müssen.“

Die Sanierung eines Altbaus benötigt deutlich weniger sogenannte graue Energie, also die Energie, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung der benötigten Rohstoffe und Produkte insgesamt aufgewendet wird, als die Erstellung eines bezugsfähigen Neubaus. Der Effekt für Energieeinsparung und Klimaschutz liegt bei der energetischen Gebäudesanierung rund um das 4,5-fache höher als im Neubau.“

Herr Dr. Bergmann, Sie haben sich mit Madaster zum Ziel gesetzt, Zirkularität in den Gebäudesektor zu bringen.

Wie sieht das konkret aus und was verbirgt sich hinter Madaster?

Dr. Patrick Bergmann: „Madaster ist ein Kofferwort aus den Worten Material und dem niederländischen Wort für Kataster, dem Grundstücksverzeichnis – denn wir sind niederländischen Ursprungs. Wir dokumentieren Bauteile und Materialien in Gebäuden, geben den Materialien sozusagen eine Identität, damit sie nach Rückbau oder Sanierung wiederverwendet, statt einfach weggeworfen werden.“

Technisch ist es schon möglich, Bauteile und Materialien im Gebäudesektor wiederzuverwenden. Das Problem ist nur, dass Eigentümer von Bestandsgebäuden meist nicht wissen, was verbaut wurde, da diese Informationen mit der Zeit verloren gehen. Genau hier setzt Madaster an: Wir speichern die Infos, die in der Regel am Anfang Architekten und Bauunternehmen haben, versehen sie mit Herstellerinformationen und laden das auf unsere Plattform hoch. Wenn das Gebäude verkauft wird, haben die neuen Eigentümer Zugang zu den Daten. So sorgen wir dafür, dass auch der zehnte Eigentümer die Informationen noch hat. Mit unserer Plattform können Architekten außerdem auch verschiedene Varianten planen und in der frühen Planungsphase sehen, welche Variante die Beste im Sinne von Ökologie und Kreislaufwirtschaft ist. Sie sehen, welche Masse drinsteckt, wie zirkulär das Material ist, wieviel CO₂-Emissionen in dem Gebäude stecken und wieviel das Material wert ist.

Über allem schwebt das Thema Klimaneutralität bis 2045. Zum 1. Januar wird das „Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze“ in Kraft treten. Nutzungseinschränkungen, Bußgelder oder ähnliche Konsequenzen sind bisher jedoch allenfalls angedacht. Gleichwohl kommt es bei geringer energetischer Effizienz zu Nachteilen, wie zum Beispiel erhöhter CO₂-Steuer.“



Natascha Klimek
Geschäftsführerin,
STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Ingo Malter
Geschäftsführer,
STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Dr. Patrick Bergmann
Geschäftsführer Madaster
Germany GmbH

Vor dem Hintergrund dieser Klimaneutralität: Nach welchen Kriterien entscheiden Sie im Einzelfall zwischen Neubau und Sanierung? Beziehen Sie dabei das Konzept der Kreislaufwirtschaft bereits mit ein?

Natascha Klimek: „Als landeseigenes Unternehmen sind wir in die Wohnungsneubauförderung Berlins eingebunden. Das versetzt uns in die Lage, weiterhin in großem Umfang zu bauen. 2023 haben wir 809 Wohnungen fertiggestellt und diese neuen Wohnungen wurden uns förmlich aus der Hand gerissen. Das zeigt, wie immens wichtig der Neubau aktuell ist. Gleichzeitig ist unverändert die kontinuierliche Bestandsentwicklung unter Berücksichtigung gesetzlicher Anforderungen und der Klimaziele im Fokus. Wir modernisieren nach einem Regelzyklus. Im Hinblick auf das erwähnte Klimaschutzziel wird auch diese Aufgabe dringlicher und anspruchsvoller.“

Ingo Malter: „Im Rahmen des STADT UND LAND-Forschungsprojekts „Holz-Lehm-Bau“, unserem Pilotprojekt zum nachhaltigen Geschosswohnungsbau, untersuchen wir bereits in der Konzeptionsphase auch Fragen des zirkulären Bauens. Die Wiederverwendung und Sicherung der Wiederverwendbarkeit von eingesetzten Bauteilen und Bauteilkomponenten ermöglichen Materialkreisläufe statt Einmalbenutzung mit anschließend notwendiger abschließender Entsorgung. Dazu tragen beispielsweise hohe Anteile an recyceltem und recyclingfähigem Material bei oder auch reversible Verbindungen zwischen den Bauteilen. So wird aus einem Gebäude ein Materiallager für künftige Wiederverwendung und Weiterverwendung von Materialien.“

Herr Dr. Bergmann, welches Potenzial steckt in der Zirkularität des Gebäudesektors, um die Klimaziele zu erreichen?

Dr. Patrick Bergmann: „Mit einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft im Baubereich könnten bis zu 60% der CO₂-Emissionen gesenkt werden. Wenn wir ein ordentliches Badesign haben, nicht viel kleben und mischen und die Eigentümer dafür sorgen, dass diese Informationen nicht in Vergessenheit geraten und so rückgebaut wird, dass das verwendete Material wieder eingesetzt werden kann. Dann sparen wir enorme Mengen an CO₂ und auch Abfall. Der Bausektor ist für 60% der Abfälle verantwortlich. Ich bin der festen Überzeugung, dass wir die Klimaziele nur mit Hilfe einer echten Kreislaufwirtschaft schaffen werden!“

Gebäude haben ein langes Leben. Wird Madaster seine Wirkung rechtzeitig bis zum Jahr 2045 entfalten können?

Dr. Patrick Bergmann: „Die Mehrzahl der Gebäude im Madaster sind derzeit Bestandsgebäude (über 20.000 allein in Deutschland), die jetzt oder in den kommenden Jahren umgebaut, kernsaniert oder rückgebaut werden. Darüber hinaus setzt Kreislaufwirtschaft auch schon im Betrieb an. Gerade in der Instandsetzung und bei Umbauten werden viele Bauteile und Materialien frei. In Bürogebäuden wird der Innenbereich alle drei Jahre ausgetauscht. Ich kenne sogar Projekte, in denen der Innenausbau angefasst wurde, bevor der erste Mieter das Projekt bezogen hat. Die Materialien werden daher auch im Neubau schon viel früher frei.“

Im Gespräch

Wie erreicht die STADT UND LAND das Ziel der Dekarbonisierung der Bestände bis zum Jahr 2045?

Ingo Malter: „Bereits seit dem Jahr 2021, als die freiwillige Klimaschutzvereinbarung, bei der der BBU die Kennzahlen zu Energie- und CO₂-Intensität für seine Mitgliedsunternehmen berechnet hat, ausgelaufen ist, erstellt die STADT UND LAND eine eigene CO₂-Bilanz.“

Im Jahr 2023 haben wir dann den STADT UND LAND Klimapfad festgelegt. Im ersten Schritt haben wir alle Objekte nach dem Entwurf der EU-Gebäuderichtlinie nach ihren Verbräuchen geclustert. Nach dem Prinzip „Worst First“ wurden für die Objekte mit den höchsten Verbräuchen (>150 kWh/m² bis Ende 2029 und 130–150 kWh/m² bis Ende 2032) Modernisierungsmaßnahmen in der 10-Jahresplanung hinterlegt. Für diese Maßnahmen ist ein Budget von rund 440 Mio. Euro vorgesehen.“

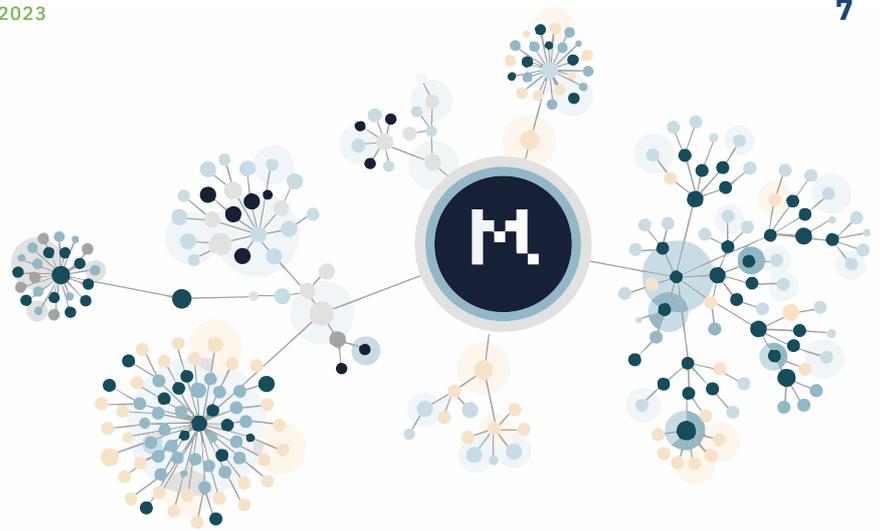
Natascha Klimek: „Aktuell untersuchen wir die vorrangig zu modernisierenden Objekte im Detail und konkretisieren die Planungen. Der Klimapfad ist jedoch nur ein Anfang. Durch Anpassungen in Bauprojekten und andere notwendige Maßnahmen erfolgt eine stetige Fortschreibung der aktuellen Klimastrategie, der damit verbundenen Kosten und der Reduzierung der Verbräuche.“

Dabei liegt der Fokus auf dem Drittel unserer Bestände, das nicht durch Fernwärme versorgt wird. Ihre Wärmeversorgung muss auf Fernwärme oder regenerative Energien umgestellt werden, bei gleichzeitiger energetischer Ertüchtigung der Gebäudehüllen.“

Haben Ihre Investitionen in die Dekarbonisierung der Bestände auch messbare finanzielle/wirtschaftliche Vor- oder Nachteile?

Natascha Klimek: „Aktuelle Forschungsergebnisse des Carbon Disclosure Projects (CDP) belegen, dass Dekarbonisierungsstrategien die Fähigkeit zur Gewinnerzielung – zumindest langfristig – nicht beeinträchtigen. Vielmehr können sie Kosteneinsparungen durch energieeffizientere Betriebsabläufe bringen. Durch den Übergang zu erneuerbaren Energien können wir auch unsere Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen verringern. Wie teuer das in kürzester Zeit werden kann, zeigen uns ja beispielsweise die unberechenbaren Energiepreis-Steigerungen aufgrund des Ukraine-Kriegs.“

Ingo Malter: „Dekarbonisierung bedeutet Veränderung in jeder betrieblichen Hinsicht – nicht zuletzt bedingt durch zunehmende regulatorische Anforderungen. Der EU-Regulierung frühzeitig zu entsprechen, kann in einer Zeit, in der auch Umweltvorschriften immer strenger werden, durchaus entscheidend für den wirtschaftlichen Geschäftserfolg sein. Wir möchten Risiken im Zusammenhang mit Nicht-Konformität mindern und die Vorteile einer frühzeitigen Umsetzung konsequent nutzen. Nicht ohne Grund haben wir bereits 2017 begonnen, unser Nachhaltigkeitsmanagement kontinuierlich zu professionalisieren.“



Herr Dr. Bergmann, sind die Madaster-Eingaben mit (finanziellem) Mehraufwand für Bauherren und Architekten verbunden?

Dr. Patrick Bergmann: „In den Niederlanden planen Architekt digital mit Building Information Modeling (BIM). Wir haben eine Schnittstelle zu BIM, sodass wir die Informationen, was verbaut wurde, per Knopfdruck direkt aus der Software ziehen können. Es ist also kein Mehraufwand. Auch, wenn in Deutschland digitales Planen und Bauen noch nicht so verbreitet und standardisiert ist, haben Bauherren sogar Vorteile durch die Nutzung von Madaster.“

Welche wären das?

Dr. Patrick Bergmann: „Der wichtigste Anreiz ist die Berichterstattung für die EU-Taxonomie, die künftig noch schärfer werden wird. Mit uns können Bauherren die vier Indikatoren – Materialmenge, Zirkularität, Embodied Carbon, Rohstoff-Restwert – nachweisen und für alle ihre Gebäude aggregiert einsehen. Es ist empfehlenswert, die Informationen jetzt schon sehr einfach zu sammeln, als in der Zukunft mit viel Aufwand. Außerdem kann man auf der Plattform ablesen, welchen Wert das Material, etwa Aluminium oder Stahl, aktuell an der London Metal Exchange hat. Wenn Bauteile mit einem Preis versehen sind und Eigentümer also sehen, die Wände sind zum Beispiel 500.000 Euro wert, werden sie sie nicht einfach wegwerfen.“

Herr Dr. Bergmann sprach auch von Vorteilen durch Madaster bei der EU-Berichterstattung. Auch Sie, Herr Malter, haben zuvor die regulatorischen Anforderungen durchaus als Chance für die STADT UND LAND gewertet.

Wie bereiten Sie sich auf diese Berichtspflicht vor?

Natascha Klimek: „Durch die Verabschiedung der europäischen Verordnung zur Nachhaltigkeitsberichterstattung, der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) Mitte 2023 hat der europäische Gesetzgeber die nicht-finanzielle Berichterstattung für die Unternehmen stark erweitert und vorangetrieben. Durch die Nachhaltigkeitsberichterstattung, die ergänzt wird um die Regelungen der EU-Taxonomieverordnung, werden wir verpflichtet, ab dem Geschäftsjahr 2025 zahlreiche Informationen zu Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelangen sowie zur Achtung der Menschenrechte und zur Bekämpfung von Korruption und Bestechung im Rahmen unseres Jahresabschlusses zu geben.“

Ingo Malter: „Die Nachhaltigkeitsberichterstattung, auch als nicht-finanzielle Berichterstattung bezeichnet, wird damit der etablierten Finanzberichterstattung gleichgestellt. Die Pflichten für das Unternehmen und die damit zunehmende Regulatorik erweitern sich deutlich. Die Komplexität der Anforderungen an kontrollorientierte Unternehmensprozesse, die zur Umsetzung der Berichtsanforderungen notwendig sind, erhöht sich sprunghaft. Langfristig schätzen wir es so ein, dass durch die Messbarkeit der ökologischen und sozialen Ziele die Erfolgsaussichten des Unternehmens gestärkt werden. Die Verfolgung von ESG-Zielen, die zunächst das Ergebnis belastet und Ressourcen bindet, wird zukünftig den Bestand des Unternehmens stärken und zu dauerhafter Rentabilität führen. Inwieweit die regulatorischen Anforderungen praxistauglich in unsere Kernaufgabe, nämlich der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, integriert werden können, bleibt den Erfahrungen der künftigen Jahre vorbehalten.“

Unternehmensportrait

Wir sind die **STADT UND LAND.**

100
Jahre in Berlin
zu Hause

- 2023** Die STADT UND LAND erhält erstmals in ihrer Unternehmensgeschichte den Inklusionspreis des Landes Berlin (Kategorie „Inklusive Beschäftigung – Mittelständische Unternehmen“).
 Holz-Ziegel-Lehm-Bau: Baustart für den Nachhaltigkeitspiloten der STADT UND LAND.
- 2022** Das erste TYPENHAUS^{plus} der STADT UND LAND wird fertiggestellt.
- 2020–2021** Berliner Klimaschutzpreis 2021 für das Projekt „Buckower Felder“
- 2021** Das berlinweit erste TYPENHAUS der STADT UND LAND wird fertiggestellt.
- 2018** Veröffentlichung des ersten Nachhaltigkeitsberichts 2017
- 2015** Die Jubiläumsaktion „90 Jahre! 90 gute Taten“ wird mit dem Human Resources Excellence Award 2015 ausgezeichnet, Kategorie Mitarbeiterengagement.
- 2012–2013** Errichtung der größten Photovoltaikanlage auf Wohngebäuden in Deutschland: „Zuhause-Strom“ für die Mieter
- 2011** Als erstes Berliner Unternehmen erhielt die STADT UND LAND von der BSR einen CO₂- und Recyclingpass für die verbesserte Abfalltrennung in der Neuköllner-Rollbergsiedlung.
- 2009** Die STADT UND LAND unterzeichnet die Klimaschutzvereinbarung mit dem Senat, um die CO₂-Emissionen zu verringern.
- 2005** Die STADT UND LAND erhält als bundesweit erstes städtisches und als europaweit fünftes Wohnungsbauunternehmen das Umweltzertifikat „EMAS“ der Europäischen Union.
- 2003** Als erstes Immobilienunternehmen in Berlin und Brandenburg wird die STADT UND LAND als ÖKOPROFIT-Betrieb 2003 ausgezeichnet.
- 2001** Die STADT UND LAND-Azubis gewinnen die Klimawette zur Einsparung von CO₂.
- 1990er** Bau des ersten Wohnheims für Aus- und Übersiedler in Berlin-Buckow, die STADT UND LAND war erster Antragsteller für die Förderung von Plattenbausanierungen
- 1980er** Landhaus-Siedlung Rudow – erstes Bauvorhaben Berlins mit Regenwasserverwertung
- 1960er und 70er** Zahlreiche Sanierungs- und Neubauvorhaben, z. B. Sanierungsgebiet Rollberg in Neukölln, Neubau der John-Locke-Siedlung in Berlin-Lichtenrade
- 1958** Neugründung als eigenständiges Unternehmen mit 9.720 Wohnungen und 90 Mitarbeitern der GSW
- 1950er** Die STADT UND LAND in Westberlin wird Tochter der GSW Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft Berlin mbH
- 1931** Umbenennung in STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
- 1924** Gründung Vorgängerunternehmen „Märkische Scholle“ Siedlungsgesellschaft mbH

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND) ist die Muttergesellschaft und leitende Einheit des kommunalen Konzerns. Hauptgeschäftsfeld ist die **Vermietung und Bewirtschaftung** eigener Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie der **Neubau** von Wohn- und Geschäftshäusern zur **Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum**.

Geografische Schwerpunkte der Tätigkeit sind die Berliner Bezirke Neukölln, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Reinickendorf und Mitte sowie Neuenhagen/Fredersdorf, Waßmannsdorf und Ludwigsfelde im Land Brandenburg.

Zum 31.12.2023 bewirtschaftete der Konzern folgende in seinem Eigentum stehende Bestände und hatte damit einen Marktanteil von 2,6 % in Berlin (2022: 2,6 %, 2021: 2,5 %): **GdW** [MB 2]

	Anzahl / Fläche 2021		Anzahl/Fläche 2022		Anzahl/Fläche 2023	
Wohneinheiten	50.527	3.136.976 m ²	51.457	3.199.866 m ²	52.268	3.256.309 m ²
Gewerbeeinheiten	866	137.599 m ²	870	138.416 m ²	874	137.910 m ²
Sonstige Einheiten	10.812	471.888 m ²	11.208	464.517 m ²	11.574	465.729 m ²
	62.205	3.746.463 m ²	63.535	3.802.799 m ²	64.716	3.199.866 m ²

Einschließlich der betreuten Immobilien bewirtschaftete der Konzern 80.607 Mieteinheiten (2022: 78.276; 2021: 77.144). Im Konzern waren 696 Mitarbeiter und 28 Auszubildende zum Ende des Berichtsjahres 2023 beschäftigt (2022: 653 Mitarbeiter, 32 Auszubildende; 2021: 642 Mitarbeiter, 33 Auszubildende). **GdW** [PE 1]

Wohnungsbestand in unseren Quartieren

(Stand 31.12.2023)

	Wohnungen
Marzahn-Hellersdorf	18.995
Treptow-Köpenick	14.652
Neukölln	8.763
Tempelhof-Schöneberg	7.212
Steglitz-Zehlendorf	1.010
Lichtenberg	318
Charlottenburg-Wilmersdorf	171
Mitte	54
Reinickendorf	27
Brandenburg	1.066



Unternehmensportrait

Konzernergebnis

Der Konzern hat im Berichtsjahr 2023 einen **Konzernjahresüberschuss in Höhe von 45,8 Mio. Euro** erwirtschaftet (2022: 32,5 Mio. Euro; 2021: 42,6 Mio. Euro). Das operative Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung lag mit 50,4 Mio. Euro um 6,9 Mio. Euro unter dem Wert am Stichtag des letzten Berichts zum 31.12.2021 (57,3 Mio. Euro).

Weitere Kennzahlen finden Sie in den Kapiteln zu unseren vier Nachhaltigkeitsdimensionen ab Seite 32, sowie in unseren letzten beiden Geschäftsberichten.

Konzerngesellschaften

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

WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe)

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

WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH (WOBEGE)

Anteil 100 %, Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen, Fremdverwaltung, Maklertätigkeit und Projektentwicklung

STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH (FACILITY)

Anteil 100 %, Hauswart- und Messdienstleistungen für die Immobilien des Konzerns

STADT UND LAND Johannisthal GmbH (STADT UND LAND Johannisthal)

Anteil 100 %, wurde per 1. Januar 2023 auf die WoGeHe verschmolzen

STADT UND LAND Netze GmbH (STADT UND LAND Netze)

Anteil 100 %, Versorgung der Mieter mit (Tele-)Kommunikationsdiensten, Rundfunk, Fernsehen, Internet

STADT UND LAND Nord-Süd GmbH (STADT UND LAND Nord-Süd)

Anteil 100 %, Immobilienbestand in den Ortsteilen Reinickendorf, Mitte, Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf

STADT UND LAND Schöneberg GmbH (STADT UND LAND Schöneberg)

Anteil 100 %, Immobilienbestand im Wesentlichen im Ortsteil Schöneberg

SIWOG 1992 – Siedlungsplanung und Wohnbauten GmbH (SIWOG)

Anteil 50 %, städtebauliche, planungsrechtliche, erschließungstechnische Entwicklung von Grundstücken in Neuenhagen und Rehfelde bei Berlin

SOPHIA Berlin GmbH (Soziale Personenbetreuung Hilfe im Alltag – SOPHIA)

Anteil 50 %, Dienstleistungen im Bereich der Sozialen Personenbetreuung und Hilfe im Alltag, insbesondere für Senioren, Mietschuldnerberatung für die Mieter

Organe der Gesellschaft

Gesellschafter	Land Berlin, 100%		
Geschäftsführung	Natascha Klimek Geschäftsführerin	bestellt ab dem 01.07.2021 bis zum 30.06.2024	verantwortlich für die Bereiche – Finanz- und Grundstückswesen/Ankauf – Informations- und Kommunikationstechnik – Rechnungswesen
	Ingo Malter Geschäftsführer	bestellt bis zum 31.07.2028 ^a	verantwortlich für die Bereiche – Bestandsmanagement – Personal – Technik/Neubau

Detailinformationen zu unserem Aufsichtsrat sind dem Geschäftsbericht 2023 zu entnehmen.

1. Leitbild

Eine Vision. Acht Leitsätze.

Leitfaden unserer täglichen Arbeit

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

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

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

Wir sind die STADT UND LAND.

Wir sind echt.

WIR setzen uns durch.

Wir handeln proaktiv.

Unsere Arbeit macht uns Spaß.

Auf uns kann man sich verlassen.

Wir engagieren uns.

Wir sind wertschätzend.

Wir beweisen Mut.

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

2. Führungsgrundsätze

Einheit trotz Vielfalt: Führung aus einem Guss.

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

2.1 Richtschnur unseres Handelns

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

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

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

2.2 Fünf Führungsgrundsätze

Wir sind verlässliche Vorbilder .

Wir machen unsere Mitarbeiter erfolgreich .

Wir fördern positives Denken und proaktives Handeln .

Wir ermöglichen temporäre und thematische Verantwortlichkeiten .

Wir stellen den Unternehmenserfolg ins Zentrum.

3. Wertebasiertes Kontrollsystem

Wir halten uns an Regeln.

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

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

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

3.1 Corporate Governance Kodex

Gemäß § 16 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 20.11.2023 verpflichtet sich die STADT UND LAND, eine Erklärung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates zu den die Unternehmensführung betreffenden Empfehlungen des Gesellschafters Land Berlin (Berliner Corporate Governance Kodex) abzugeben. Diese Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex ist Bestandteil des Konzernlageberichts. Sie wird auf der Internetseite der STADT UND LAND im Rahmen der jährlichen Geschäftsberichte für mindestens fünf Jahre veröffentlicht.

3.2 Ethik und Compliance: STADT UND LAND Verhaltenskodex

Unser Verhaltenskodex bildet – neben Unternehmensleitbild und Führungsgrundsätzen – den Rahmen für unser unternehmerisches und gesellschaftliches Handeln. Er ist über das gesetzeskonforme Handeln und die Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) hinaus die Basis für weitere interne Richtlinien, freiwillige Selbstverpflichtungen und organisatorische Maßnahmen. So vermeiden wir Interessenkonflikte und sensibilisieren unsere Geschäftspartner wie auch unsere Mitarbeiter für diese Thematik, um sie vor unkorrekten und strafbaren Handlungen zu schützen.

Der Geltungsbereich unseres Verhaltenskodex und alle festgelegten Prinzipien, Werte und Regeln zu gesetzeskonformem Handeln, zu Innen- und Außenbeziehungen, zum Verhalten gegenüber Öffentlichkeit und Politik und unser Bekenntnis zu gesellschaftlicher Verantwortung sind hier niedergelegt und auf unserer Internetseite nachzulesen.

3.3 Compliance-Management-System

Das Compliance-Management-System ist neben dem Risikomanagement und der Internen Revision eine der drei Säulen unseres internen Kontrollsystems. Unsere wertebasierte Compliance-Organisation unterstützt die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen, und durch die Implementierung konzerninterner Richtlinien und Verhaltensstandards sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Regelverstößen und Interessenkonflikten sowie zur Korruptionsprävention getroffen worden. Bei nicht regelkonformem Verhalten werden entsprechende Maßnahmen (z. B. unternehmensinterne Untersuchungen) eingeleitet. Das Regelwerk ist jedem Mitarbeiter bekannt, über das Organisationshandbuch (OHB) sowie das Intranet jederzeit einsehbar und für alle Mitarbeiter sowie die Geschäftsführung handlungsweisend.

Für die operative Umsetzung sind ein Compliance-Beauftragter (interner Mitarbeiter) sowie ein externer Rechtsanwalt als Ombudsperson bestellt. Diese haben nicht nur die Aufgabe, Ansprechpartner für alle Compliance-relevanten Fragen für Mitarbeiter, Geschäftspartner oder Dritte zu sein. Sie wirken auch darauf hin, dass die Mitarbeiter entsprechend der einschlägigen rechtlichen und sonstigen Regelungen handeln. Alle Hinweise werden auf Wunsch streng vertraulich entgegengenommen und bearbeitet. Dies ist insbesondere bei der Kontaktaufnahme über das BKMS® System (Business Keeper

Monitoring System) sichergestellt. Das BKMS® System ist ein internetbasiertes Meldesystem der auf Compliance spezialisierten Fachanwaltskanzlei FS-PP, das in bestmöglicher Weise gesichert ist und die Rückverfolgbarkeit von Meldungen ausschließt. Die Ombudsperson unterliegt darüber hinaus der anwaltlichen Schweigepflicht.

Die Geschäftsführung der STADT UND LAND informiert den Aufsichtsrat regelmäßig zu Compliance-relevanten Themen. Darüber hinaus tagt halbjährlich ein Compliance-Komitee.

Audit nach ICG

Nach dem ersten erfolgreichen Audit nach ICG-Standard (Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.) im Jahr 2016 wurde die Zertifizierung im Folgejahr einschließlich der **erfolgreichen Integration des Wertemanagement-Systems in unsere Geschäftsprozesse** bestätigt. Das ICG-Zertifikat zum Wiederholungsaudit gemäß der Richtlinie zur Durchführung von Auditierungs- und Zertifizierungsverfahren „Compliance-Management in der Immobilienwirtschaft“ bestätigt uns im Juni 2021, dass die STADT UND LAND die notwendigen Maßnahmen und Managementprozesse ergriffen bzw. etabliert hat, um die Mindeststandards des „Pflichtenheft zum Compliance-Management in der Immobilienwirtschaft“ des ICG angemessen zu erfüllen.



Compliance-Schulung

Eine unserer Grundüberzeugungen ist die kontinuierliche Weiterentwicklung, und so haben wir uns neue Ziele gesteckt, um ausgewählte Prozesse im Unternehmen laufend zu verbessern. Das für sämtliche Beschäftigten notwendige **Wissen zu Compliance-relevanten Themen** wird über ein abgestuftes **Schulungsprogramm** vermittelt. Basis-schulungen und ebenso Spezialwissen vermitteln wir im Rahmen von Präsenzschi-fulungen. Ergänzend setzen wir die wohnungswirtschaftliche Variante des Simulationsspiels „Integrity Now!“ zur Compliance-Schulung ein. Es stärkt das Problembewusstsein über Praxisbeispiele und vermittelt die richtige Einschätzung Compliance-relevanter Vorgänge.

Prüfung durch den Berliner Rechnungshof

Gemäß der im Jahr 2019 geschlossenen **Prüfungsvereinbarungen mit dem Rechnungshof von Berlin** wurde unsere Geschäftstätigkeit auch im Berichtsjahr durch die unabhängige oberste Finanzkontrollbehörde Berlins wirtschaftlich, regelgerecht und auf einer belastbaren rechtlichen Grundlage geprüft.

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

3.4 Risikomanagementsystem

Risikomanagement

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

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte eine Überarbeitung des Risikomanagementsystems. Hierbei wurde ein datenbankunterstütztes Risikomanagementsystem entwickelt und der Risikokatalog sowie das Risikomanagementhandbuch überarbeitet.

Wertebasiertes Kontrollsystem

Quartalsweise erfolgt die Überprüfung, Aktualisierung und Ergänzung des Risikokatalogs sowie die Bewertung der Einzelrisiken (brutto und netto) in Hinblick auf Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzielle Schadenshöhe über alle im Konzern konsolidierten Gesellschaften. Die Ergebnisse des Risikomanagementprozesses werden in einem **Risikobericht** dokumentiert, der dem Aufsichtsrat vorgelegt wird.

Trotz der bestehenden Marktpreis- und Liquiditätsrisiken und hinzukommenden Risiken durch steigende gesetzliche Anforderungen, z. B. Novelle der Gefahrstoffverordnung, **überwiegen vorerst die Chancen die Risiken.**

Weitere Details zum Risikomanagement sowie eine ausführliche Darstellung aller relevanten und ergänzenden Informationen zu den Themen

- **Chancenbewertung**
- **Risikoanalyse**
- **Ankauf und Neubau**
- **Entwicklung der Mieten**
- **Investitionstätigkeit**
- **Gesetzliche Regelungen im technischen Bereich**
- **Kreditverbindlichkeiten und Zinsentwicklung**

finden sich in unserem aktuellen Lagebericht auf den Seiten 42–49.

3.5 Interne Revision

Die Interne Revision erbringt **nabhängige und objektive Prüfungs- und Beratungsleistungen** und unterstützt somit die STADT UND LAND bei der Erreichung ihrer Ziele. Durch einen systematischen und zielgerichteten Prüfungsansatz bewertet sie die Effektivität der Kontrollen, der Führungs- und Überwachungsprozesse und des Risikomanagements und zeigt Verbesserungs- und Optimierungspotenziale auf.

Eine weitere Kernaufgabe ist die **Prüfung der Angemessenheit des Compliance-Management-Systems**. In ihrer Arbeit orientiert sich die Interne Revision an den Standards für die berufliche Praxis des Deutschen Instituts für Interne Revision e.V. (DIIR) sowie des Instituts for Internal Audits (IIA) und bindet die Revisionssoftware audime-xAgile in den Prüfungsprozess ein.

Quality Assessment. Erfolgreich absolviert.

Im Rahmen einer kontinuierlichen Qualitätssicherung und -verbesserung erfolgte im Geschäftsjahr 2023 eine **Prüfung der Angemessenheit, Implementierung und Wirksamkeit des Internen Revisionssystems** durch eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Dabei wurden die Internationalen Grundlagen für die berufliche Praxis der Internen Revision gemäß des DIIR-Revisionsstandards Nr. 3 angewendet. Die Vollständigkeit der Prüffelder und deren Risikobewertung werden laufend überprüft, um ggf. frühzeitig zusätzliche Prüfungsbedarfe zu erkennen. Die risikoorientierte Prüfungsplanung umfasst zudem eine jährliche Fortschreibung der Mehrjahresplanung, wobei der Prüfungsplan für das aktuelle Geschäftsjahr von der Geschäftsführung zu genehmigen ist.

3.6 Gesamtaussage und zukünftige Entwicklung

Die Geschäftsführung bewertet die weitere **wirtschaftliche Entwicklung**, insbesondere aufgrund der aktuellen Marktlage, als **stabil**. Weiterhin wird ein besonderes Augenmerk auf allen Neubauvorhaben liegen, um Kosten- und Vermarktungsrisiken zu verhindern bzw. zu begrenzen. Trotz der hinzukommenden Risiken aus Inflationsentwicklung und steigenden gesetzlichen Anforderungen überwiegen vorerst weiterhin die Chancen die Risiken. Eventuell erforderliche Änderungen der wirtschaftlichen Prämissen aufgrund von geänderten Maßgaben des Gesellschafters sind in diesen Ausführungen nicht enthalten.

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

4. Richtlinien und Management-Tools

Wir überlassen nichts dem Zufall.

4.1 Investitionsrichtlinie

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

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

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

Die bei der STADT UND LAND seit dem Jahr 2000 angewandte Investitionsrechnung mit vollständigen Finanzplänen (VOFI) erfüllt diese Anforderungen.

Die aus der immobilienwirtschaftlichen Praxis erarbeitete Grundlage für die Anwendung der VOFI-Methode ist die GdW-Arbeitshilfe 64 vom März 2010. Unter unserer direkten Mitwirkung entstanden, ist sie die vom Gesellschafter, der Senatsverwaltung für Finanzen Berlin, favorisierte Methode. Die Investitionsrichtlinie ist seit 2017 im Organisationshandbuch der STADT UND LAND verankert. Die Richtlinie und unser Vorgehen bei Investitionen werden aufgrund der Markt- und Förderbedingungen laufend aktualisiert und bei Bedarf angepasst bzw. ergänzt – zuletzt im September 2023.

4.2 Zins- und Kreditmanagement

Das Zins- und Kreditmanagement wurde im Juni 2022 überarbeitet. Bei der Auswahl der Vertragspartner und Form der Geldanlage gilt weiterhin der **Grundsatz „Kapital-sicherheit geht vor Zinsertrag“**. Beispielsweise erfolgen Geldanlagen ausschließlich in Euro. Direkte Geschäfte in Fremdwährung oder das Eingehen von Währungsrisiken sind untersagt.

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

Richtlinien und Management-Tools

Ein aktives Sicherheitenmanagement ist ein entscheidender Baustein für die ökonomische Zielerreichung der STADT UND LAND. Neben der regelmäßigen Zuarbeit an das Controlling für das Berichtswesen erhält die Geschäftsführung quartalsweise Auswertungen und einen regelmäßigen Bericht über Kreditaufnahmen und den Kreditbestand. An den Aufsichtsrat wird einmal jährlich berichtet.

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

4.3 Nachhaltige Finanzierungen

Die UN-Ziele für eine nachhaltige Entwicklung (Sustainable Development Goals) wurden von der EU übernommen und in der Taxonomie-Verordnung in Bezug auf Finanzierungsanforderungen festgelegt und kontinuierlich weiterentwickelt. Die Verordnung unterscheidet zwischen Umweltzielen, sozialen Zielen und Managementzielen, die zusammen als ESG (Environmental, Social, Governance) bezeichnet werden.

Entsprechend dieser Kriterien und der regionalen Vorgaben der Initiative „Mehrwert Berlin“ zur Einstufung von ESG-konformen Finanzierungen konnten zum 31.12.2023 nachweislich 73,0% (2022: 72,4%) der Finanzierungen des Konzerns den ESG-relevanten Umwelt- und Sozialzielen zugeordnet werden. Darunter fällt auch ein sogenanntes ESG-gebundenes Schuldscheindarlehen mit Namensschuldverschreibungen, das im Jahr 2022 begeben wurde.

Grundsätzlich dienen alle zu errichtenden und zu sanierenden Wohnungen der Kernaufgabe des Unternehmens, breite soziale Schichten mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

4.4 Spenden, Sponsorings und Mitgliedschaften

Die STADT UND LAND ist Teil der Stadtgesellschaft und übernimmt **soziale Verantwortung**. In unserer Corporate-Citizen-Funktion bündeln wir Spenden, Sponsorings und Mitgliedschaften und stellen hierfür jedes Jahr ein nennenswertes Budget zur Verfügung.

In unseren Leitlinien für **Spenden, Sponsorings und Mitgliedschaften** haben wir verbindliche Richtwerte für unser Engagement definiert, um nach objektiven Kriterien über Anfragen von Vereinen, Projekten und Initiativen zu entscheiden. Der Aufsichtsrat erhält zu jeder Sitzung eine Übersicht der Vorgänge der letzten drei Monate und jährlich einen umfassenden Bericht. Spenden und Sponsorings, die bestimmte Wertgrenzen überschreiten, benötigen zudem seine ausdrückliche Zustimmung.

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

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

5. Datenschutz und IT-Sicherheitskonzept

Fortschritt: Ja, mit Sicherheit.

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

5.1 Datenschutz- erklärung

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.

5.2 EU-Datenschutz- Grundverordnung

Seit 2018 gilt europaweit einheitlich die EU Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Dies haben wir zum Anlass genommen, unsere bestehenden Datenschutzstandards gemeinsam mit dem externen Datenschutzbeauftragten zu überprüfen und zu verbessern. Die **interne Datenschutzdokumentation** wurde seitdem **vollständig überarbeitet**. Sie wird laufend nach Bedarf aktualisiert. Die STADT UND LAND wahrt die Rechte aller Betroffenen – vorrangig ihrer Mieter, aber auch der Beschäftigten – und setzt dies auch mit vertraglichen Verpflichtungen bei ihren Dienstleistern durch. So können auch Herausforderungen, wie die ab 2022 bei fernauslesbaren Messgeräten verpflichtende monatliche Verbrauchsinformation, datenschutzkonform und auf Anfrage unserer Mieter auch papierlos umgesetzt werden.

5.3 IT-Sicherheits- konzept

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

Insbesondere bei der Unternehmensführung genießt das Thema höchste Priorität. Die in unserer IT-Sicherheitsleitlinie und in unseren Organisationsanweisungen dokumentierten Maßnahmen sorgen für **größtmögliche Sicherheit und den Schutz aller Daten und Systeme**. Dazu gehören aktuelle Virenschutztechniken, passwortgeschützte Zugänge, Datensicherungen an getrennten Orten, klare Verantwortlichkeiten bei Sicherheitsvorfällen sowie eine umfassende Dokumentation zur Wiederherstellung der relevanten IT-Systeme.

5.4 Sicherheits-Audits und Penetrations- tests

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

Im Jahr 2024 werden wir eine externe Firma beauftragen, die Aufgaben des **IT-Sicherheitsbeauftragten** zu übernehmen, die gemeinsam mit der Stabsstelle Governance und Prozessmanagement sowie dem Bereich Informations- und Kommunikationstechnik ein **Informations-Sicherheitsmanagement-System (ISMS)** aufbauen wird.

6. Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeit prägt unser Handeln.

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

6.1 Strategische Unternehmensziele und Nachhaltigkeit

Erweiterung und Optimierung des Bestandsportfolios

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

Verbesserung des baulichen Zustands/Stärkung der Standorte

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

Verbesserung der internen Strukturen und Abläufe

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

Um diese Unternehmensstrategie in Bezug auf Nachhaltigkeit weiter zu professionalisieren, beschäftigen wir uns kontinuierlich mit den wesentlichen Themen und Erwartungen unserer Anspruchsgruppen (Stakeholder).

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

- Deutscher Nachhaltigkeitskodex (DNK). Diesen wenden wir an und haben im Jahr 2017 unsere erste DNK-(Entsprechens) Erklärung abgegeben. Seither haben wir jährlich im Zuge unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung nach dem DNK berichtet.
- Arbeitshilfe 73 des Bundesverbands Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) und den dort definierten sechs wohnungswirtschaftlichen Nachhaltigkeitsperspektiven.
- Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie auf Basis der Agenda 2030 mit den 17 Sustainable Development Goals (SDGs). 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.

6.2 Unsere vier Dimensionen der Nachhaltigkeit

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

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

Wir sichern Lebensräume.

Wohnungsbestand und -management

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

Auf uns kann man sich verlassen.

Unternehmensentwicklung und Stakeholder-Dialog

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

Wir engagieren uns. Aktiv und vor Ort.

Mieter und Quartiere

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

Gemeinsam erreichen wir unsere Ziele.

Mitarbeiter und Zusammenarbeit

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

6.3 Organisatorische Verankerung und operative Gremien

Das Thema Nachhaltigkeit ist fest in unserer Unternehmensstruktur verankert. Für die Implementierung nachhaltiger Grundsätze und die strategische Ausrichtung der Nachhaltigkeitsagenda trägt die Geschäftsführung der STADT UND LAND die Gesamtverantwortung.

Die Nachhaltigkeitsberichterstattung liegt in der Verantwortung der Stabsstelle Unternehmenskommunikation. Dort verantwortet der **Nachhaltigkeitsbeauftragte** das operative Nachhaltigkeitsmanagement, betreut es fachlich und steuert die **regelmäßig tagenden internen Gremien**. Auch die interne und externe Nachhaltigkeitskommunikation obliegt seiner Verantwortung.

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

Dieser Personenkreis tagt fallweise und themenspezifisch und es werden **jährlich zwei bis drei Themen** bearbeitet, die für die STADT UND LAND relevant und aktuell sind, um daraus Handlungsempfehlungen oder Maßnahmen abzuleiten. Beispielsweise wurde das Ende 2020 gestartete Projekt „Entwicklung von Klimapfaden“ im Jahr 2023 abgeschlossen. Basierend auf den Angaben in SAP wurden für notwendige energetische Maßnahmen die Kosten je Objekt (Wirtschaftseinheit) ermittelt und dem voraussichtlichen Jahr der Ausführung zugeordnet. Damit ist es möglich, sowohl die Kosten bis zum Jahr 2045 überschlägig zu ermitteln als auch die Reduzierung des Verbrauchs und der damit einhergehenden CO₂-Emissionen automatisch zu berechnen (Details siehe Seite 50).

Konsequente Weiterentwicklung

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

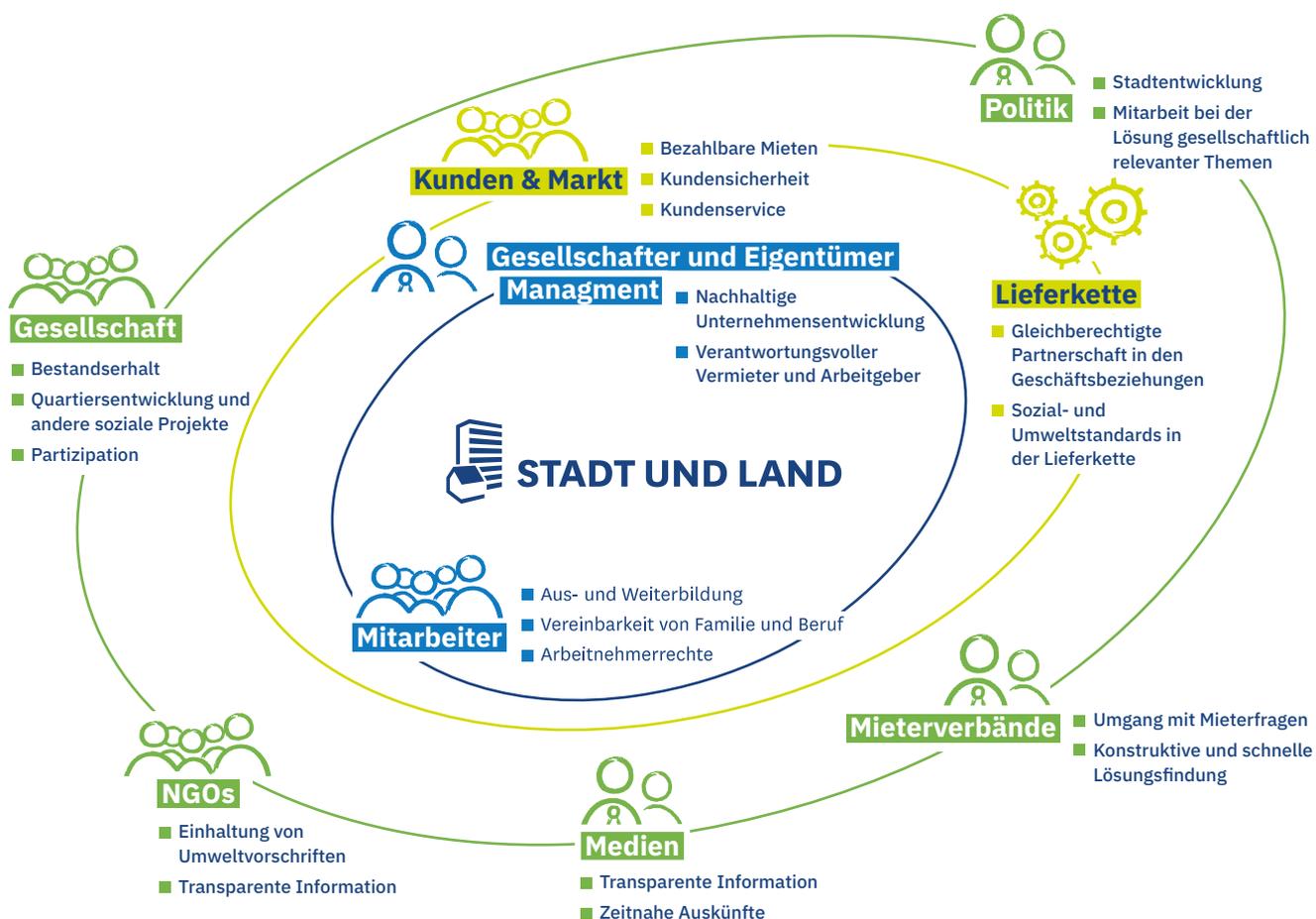
6. Nachhaltigkeitsstrategie

6.4 Stakeholder und Wesentlichkeitsanalyse

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

Stakeholderuniversum

Die internen und externen Anspruchsgruppen haben wir wie folgt strukturiert:



Interne Stakeholder:

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

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

Externe ökonomische Stakeholder:

Personen und Gruppen mit ökonomischer Beziehung zur STADT UND LAND

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

Externe gesellschaftliche Stakeholder:

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

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

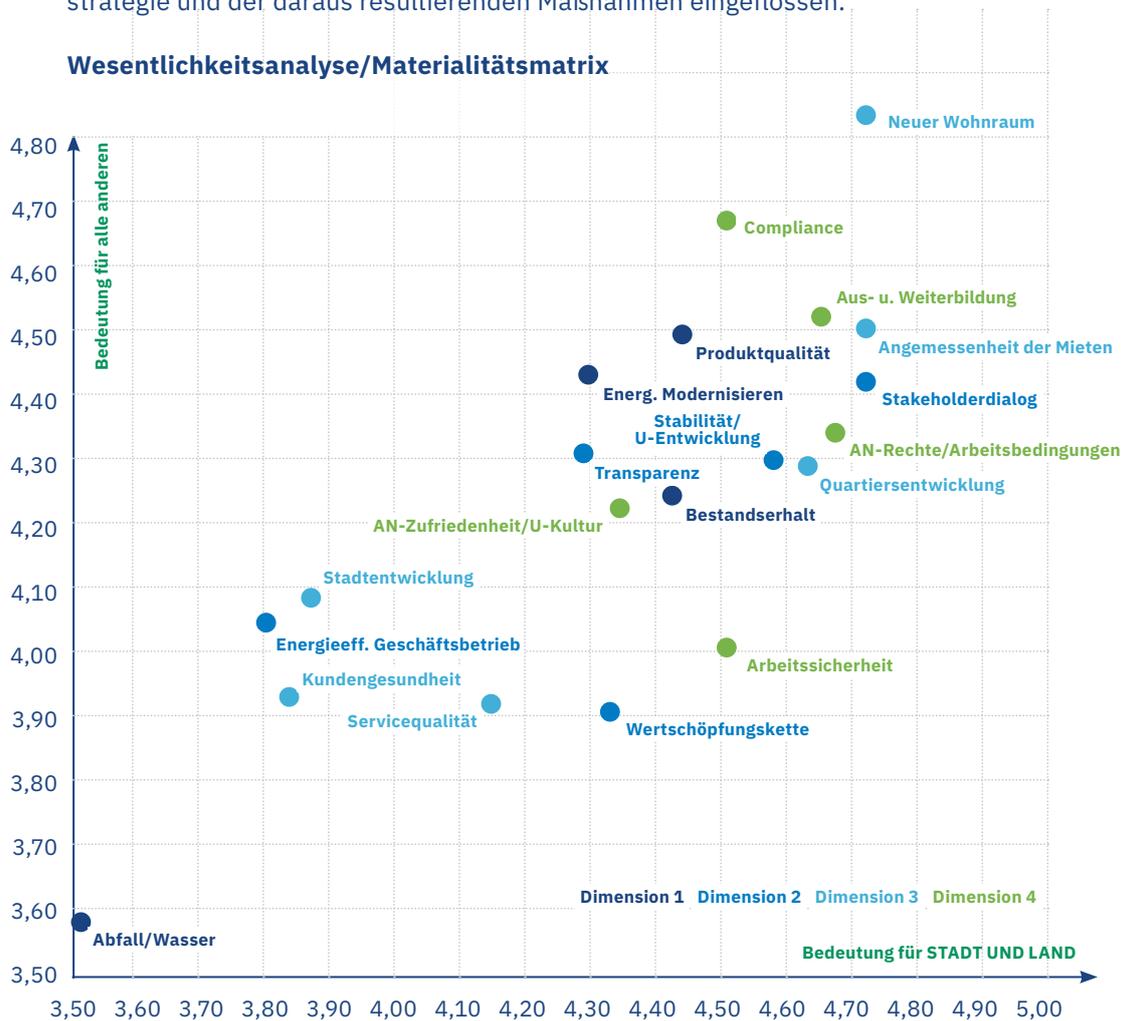
Erste strukturierte Stakeholderbefragung

Im 4. Quartal 2019 haben wir 19 Vertreter unserer Anspruchsgruppen in persönlichen Experteninterviews zu den für uns wesentlichen Themen befragt. Details hierzu finden sich im letzten Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021.

Die Ergebnisse der Befragung ermöglichten uns im Berichtszeitraum einen fundierten Vergleich unserer Innenperspektiven zu Nachhaltigkeitsthemen mit den Perspektiven unserer Stakeholder sowie ein vertieftes Verständnis der Stakeholdereinschätzung und die Priorisierung der Themen.

Die Befragungs-Erkenntnisse sind seither sukzessive in die Überarbeitung der wesentlichen Themen und Ziele sowie in die Überprüfung unserer Nachhaltigkeitsstrategie und der daraus resultierenden Maßnahmen eingeflossen.

Wesentlichkeitsanalyse/Materialitätsmatrix



6.5 Regulatorische Entwicklungen

Europa soll bis 2050 klimaneutral werden. Das geht nicht ohne die Immobilienwirtschaft, die mit fast 40 % des Ausstoßes zu den größten CO₂-Emittenten zählt. Dieses Großprojekt hat in vielfältiger Weise Auswirkungen auf die Geschäftsaktivitäten der Immobilienwirtschaft im Allgemeinen und unser Geschäftsmodell im Besonderen.

Insbesondere der Plan, über den EU Green Deal (Fit for 55 vom 14.07.2021) und die Energy Performance of Buildings Directive – EPBD ([EU] 2018/844 vom 30.05.2018) das Finanzwesen nachhaltig auszurichten (Sustainable Finance) – folglich Umwelt-, soziale und Unternehmensführungsaspekte konsequent in die Entscheidungen von Finanzakteuren einzubeziehen – ist dabei auch für uns relevant, z. B. bei unseren Investitionstätigkeiten und im Rahmen des Zins- und Kreditmanagements.

6. Nachhaltigkeitsstrategie

CSR-RUG, NFRD und CSRD

Die STADT UND LAND erfüllte im Berichtszeitraum 2022/2023 nicht die Kriterien zur Anwendung des CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (CSR-RUG), der deutschen Umsetzung der seit 2014 geltenden europäischen Richtlinie zur nichtfinanziellen Berichterstattung (Non-financial Reporting Directive – NFRD).

Zur Abgabe einer nichtfinanziellen (Konzern) Erklärung bzw. eines nichtfinanziellen (Konzern) Berichts sind nach dem CSR-RUG jene Kapitalgesellschaften (§ 289b Abs. 1 HGB) verpflichtet, die

- (1) als groß i. S. v. § 267 Abs. 3 Satz 1 HGB eingestuft werden und
- (2) kapitalmarktorientiert i. S. v. § 264d HGB sind sowie
- (3) im Jahresdurchschnitt mehr als 500 Mitarbeiter beschäftigen.

§ 267 Abs. 4 und 5 HGB gelten entsprechend.

Aufgrund der fehlenden Kapitalmarktorientierung war die STADT UND LAND zwar nicht berichtspflichtig. Sie hat aber **seit 2017 jährlich freiwillig nach dem DNK-Standard berichtet** und dabei auch die Vorgaben und Berechnungsmethoden des Leitfadens Nachhaltigkeitsberichterstattung in der Wohnungswirtschaft (Arbeitshilfe 73) des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen berücksichtigt.

Am 31.07. 2023 wurden erstmals verbindliche Berichtsstandards (European Sustainability Reporting Standards – ESRS) auf Ebene der EU veröffentlicht, die als „Delegierte Verordnung“ in allen ihren Teilen verbindlich sind und unmittelbar in jedem Mitgliedsstaat gelten.

Voraussichtlich im Sommer 2024 wird das CSR-RUG durch die deutsche Umsetzung der EU Direktive „Corporate Sustainability Reporting Directive“ (CSRD) abgelöst. Die CSRD soll bestehende Lücken bei den Berichtsvorschriften schließen und die Nachhaltigkeitsberichterstattung insgesamt auf eine deutlich höhere Anzahl von Unternehmen ausweiten. Ziel ist es, die Rechenschaftspflicht europäischer Unternehmen über Nachhaltigkeitsaspekte zu erhöhen. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung muss künftig ebenso wie die Finanzberichterstattung extern geprüft werden.

Taxonomie-Verordnung

Die EU-Taxonomie-Verordnung ist einer der Eckpfeiler sowohl des EU-Aktionsplans zur Finanzierung von nachhaltigem Wachstum als auch des Grünen Deals. Sie klassifiziert Wirtschaftsaktivitäten und legt fest, dass ökologisch nachhaltige Aktivitäten im Sinne der Verordnung zu mindestens einem der nachfolgenden sechs ökologischen Zielen beitragen müssen:

1. Eindämmung des Klimawandels
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz der Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zur Kreislaufwirtschaft
5. Prävention und Kontrolle der Umweltverschmutzung
6. Schutz und Wiederherstellung von Biodiversität und Ökosystemen

Investitionen gelten weiterhin nur dann als ökologisch nachhaltig bzw. taxonomiekonform, wenn sie kumulativ

- keinem anderen Ziel erheblich schaden (Do No Significant Harm-Kriterium)
- gewisse soziale Mindeststandards („Minimum Social Safeguard“-Kriterium, z.B. zum Schutz von Menschen- und Arbeitnehmerrechten) einhalten.

6. Nachhaltigkeitsstrategie

Aufgrund der deutlich gestiegenen regulatorischen Anforderungen wird eine **neue Stabsstelle Governance und Prozessmanagement** (GF-GP) zum 1. April 2024 ihre Arbeit aufnehmen. Wir bündeln dort die bisher in verschiedenen Bereichen verantworteten Governance-Funktionen (Compliance, Datenschutz, Internes Kontrollsystem, Risikomanagement, Organisationsentwicklung), um die Verzahnung der inhaltlichen Aufgaben zu verbessern, Doppelstrukturen zu vermeiden und Synergien zu schaffen.

Ergänzt werden die vorstehenden Themen um die ESG-Compliance und die Berichterstellung der genannten Anforderungen zu Environmental Social Governance (ESG) und Nachhaltigkeit sowie Informationssicherheit.

7. Lieferantenmanagement und Wertschöpfungskette

Klare Vorgaben. Mehr Transparenz.

7.1 Ausschreibungen und Auftragsvergabe

Der **strategische Einkauf** der STADT UND LAND führt in enger Abstimmung mit den Fachbereichen die Beschaffung von Bau-, Liefer- und Dienstleistungen sowie freiberuflichen Leistungen im Rahmen **formalisierter Vergabeverfahren** durch. Ein umfassendes Regelwerk sowie die Nutzung des elektronischen Vergabeverfahrens des Landes Berlin sorgen dabei für maximale Transparenz. Dies führt sowohl für die Bieter als auch für uns zu Kosten- und Zeitersparnissen. Jeder Bewerber/Bieter kann dadurch auf einen fairen Wettbewerb und die Zahlung nach Tariflöhnen vertrauen. Zusätzlich werden Mittelstandsinteressen, Ausbildungsbetriebe, Frauenförderung und ökologische Aspekte besonders berücksichtigt.

Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz und unser Verhaltenskodex

Als kommunales Wohnungsunternehmen und öffentlicher Auftraggeber mit einem jährlichen Beschaffungsvolumen in dreistelliger Millionenhöhe, ist die STADT UND LAND dem Land Berlin und seinen Einwohnern bei allen Beschaffungsvorgängen zu besonderer Sorgfalt verpflichtet.

Die Tiefe der Wertschöpfungs- und Lieferkette hängt dabei stark vom jeweiligen Geschäftsfeld der Organisation ab. Zum **Hauptgeschäftsfeld** der STADT UND LAND gehört die **Vermietung und Bewirtschaftung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien**. Zur Bewirtschaftung zählen u.a. laufende, meist energieeffizienzsteigernde Modernisierungen, Instandhaltungen, Instandsetzungen und Sanierungen. Hinzu kommen **zahlreiche Serviceleistungen für die Mieter** rund um die Immobilie. Neben der Bewirtschaftung von Immobilien spielt auch der Bestandszuwachs eine große Rolle. Die STADT UND LAND realisiert jährlich zahlreiche Neubauprojekte in Berlin. **Neben dem Neubau werden auch Wohnungsbestände angekauft.**

Als Öffentlicher Auftraggeber sind wir an das **Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz (BerlAVG)** gebunden. Diese Bindung bedingt bereits eine **deutliche Nachhaltigkeitsorientierung** unter umfangreicher Berücksichtigung sozialer und umweltbezogener Aspekte bei der Vergabe von Leistungen.

Neben der Einhaltung des Vergabemindestlohnes des Landes Berlin gibt die STADT UND LAND bei bestimmten Vergabeverfahren den Auftragnehmern eine Tariftreueverpflichtung vor. Danach werden öffentliche Aufträge nur noch an Auftragnehmer vergeben, wenn diese sich verpflichten, ihren Beschäftigten bei der Auftragsausführung mindestens die Entlohnung nach den Regelungen des Tarifvertrags zu gewähren, der im Land Berlin auf das entsprechende Gewerbe anwendbar ist (§ 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BerlAVG).

Um der Korruption entgegenzuwirken und den Pflichten zur Prüfung der Zuverlässigkeit der Bewerber/Bieter nachzukommen, erfolgt bei Erreichen eines voraussichtlichen Auftragswertes von 30 T Euro netto eine **Abfrage beim Wettbewerbsregister**. Diese Registerabfrage hat den Zweck, die öffentlichen Auftraggeber bei der ihnen obliegenden Pflicht zur Prüfung der Bewerber/Bieter zu unterstützen.

Bedingt durch die Bindung an das BerLAVG werden in Abhängigkeit der Auftragswertschätzung zusätzlich bei Vergabeverfahren die Besonderen Vertragsbedingungen gemäß dem Berliner Ausschreibungs- und Vergabegesetz zum Vertragsbestandteil gemacht.

Gemäß § 16 des Ausschreibungs- und Vergabegesetzes müssen öffentliche Auftraggeber im Land Berlin seit dem Jahr 2022 fünf Prozent der vergebenen Aufträge auf Einhaltung der in den §§ 7 bis 13 beschriebenen strategischen Ziele **stichprobenartig** kontrollieren. Dieser Vorgabe haben wir entsprochen und die Einhaltung der abgegebenen Erklärungen durch eine **externe Stelle prüfen lassen**. Bei den durchgeführten Kontrollen wurden keine Verstöße bekannt. Daher mussten keine Verbesserungen vereinbart oder Geschäftsbeziehungen beendet werden.

Ein nachweislicher Verstoß würde der zuständigen Senatsverwaltung gemeldet werden. Dies hätte zur Folge, dass der Auftragnehmer für künftige Ausschreibungen bei öffentlichen Unternehmen gesperrt und für zwei Jahre aus dem amtlichen Unternehmer- und Lieferantenverzeichnis (ULV) entfernt werden kann.

Im Rahmen der Prüfung eingegangener Angebote wird neben der Einhaltung der formalen Anforderungen zwingend auch die **Angemessenheit der Preise** geprüft. Wird im Rahmen der Prüfung festgestellt, dass der Angebotspreis des für die Bezuschlagung in Frage kommenden Angebotes ungewöhnlich bzw. unangemessen niedrig erscheint, ist das Angebot zwingend aufzuklären. Durch den Bieter ist plausibel darzustellen, dass das Angebot, unter Einhaltung aller erforderlichen Umstände, auskömmlich kalkuliert ist und eine einwandfreie Leistung erwarten lässt.

Im internen Organisationshandbuch wurden zudem weitere verbindliche Regelungen mit klarem Nachhaltigkeitsbezug getroffen. Dies gilt z. B. in Bezug auf Verpflichtungen im Bereich Abfall und Entsorgung.

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 und ggf. zum Leistungsgegenstand zu machen, z. B. innovative und nachhaltige Lösungen im Bereich der Energieversorgung.

7.2 Beschaffungsprofile für den Ankauf

Beim **Ankauf von Grundstücken**, Bestandsobjekten oder Bauträgerprojekten durchläuft jedes Objekt einen **strukturierten Prüfungsprozess**. Dabei werden auch nachhaltigkeitsrelevante Kriterien berücksichtigt.

Für **Bestandsobjekte** umfasst die **Due-Diligence-Prüfung** rechtliche (z. B. Bodenbelastungskataster), technische (z. B. letzte Sanierung/Modernisierung, Schadstoffe, Energieausweise, Aufwandsperspektive für CO₂-Neutralität) und wirtschaftliche Aspekte (z. B. Mieterstruktur, Vergleichsmieten).

Bei **Projektentwicklungen** werden alle potenziellen Flächen hinsichtlich Lage, Denkmalschutz, Altlasten, Erschließung, Grundwassersituation und Umweltschutz geprüft.

Lieferantenmanagement und Wertschöpfungskette

Auf dieser Grundlage werden Bebauungsstudien entwickelt, die auf bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten ausgerichtet sind. Themen wie Elektromobilität, erneuerbare Energien, autofreie Quartiere und umweltfreundliche Mobilität stehen bei unseren Bauvorhaben für eine umweltverträgliche nachhaltige Stadtentwicklung ebenso im Fokus wie Konzepte zur Wasserhaltung vor Ort (Schwammstadt), Fassadenbegrünung und Beschattung.

7.3 Nationaler Aktionsplan „Wirtschaft und Menschenrechte“ (NAP)

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

Im Geschäftsjahr 2020 haben wir uns im Rahmen der Professionalisierung unseres Nachhaltigkeitsmanagements speziell diesem Thema gewidmet, um eventuell bisher nicht erkannte Chancen und Risiken zu identifizieren.

8. Kooperationsvereinbarung 2017

„Leistbare Mieten, Wohnungsneubau, soziale Wohnraumversorgung“

Das Wohnraumversorgungsgesetz vom Januar 2016 forderte u. a. eine weitergehende soziale Neuausrichtung der Wohnungspolitik. Die Kooperationsvereinbarung vom 5. April 2017 setzte zunächst einen Fünf-Jahres-Rahmen für unser wirtschaftliches und soziales Handeln.

Das Hauptziel der Vereinbarung ist die **Sicherung und Gewährleistung sozialverträglicher, bezahlbarer Mieten**. Dadurch werden auch einkommensschwächere Haushalte nachhaltig mit Wohnraum versorgt und nicht verdrängt.

Die konkreten Auswirkungen der Kooperationsvereinbarung auf die STADT UND LAND haben wir thematisch unseren vier Nachhaltigkeitsdimensionen (ab Seite 32) zugeordnet und dort detaillierter ausgeführt. Die wesentlichen Eck- und Schwerpunkte der Vereinbarung sind:

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

8.1 Wachstumsziele

Die in der Kooperationsvereinbarung festgelegten Wachstumsziele sind in unserer Wirtschafts-, Budget- und Langfristplanung verankert und definieren den Handlungsrahmen unseres wirtschaftlichen, sozialen Handelns.

Neue Kooperationsvereinbarung 2024

Wohnungsbau- gesellschaften	2016 ¹⁾	2026 ²⁾
STADT UND LAND	42.720	55.500
degewo	67.001	88.400
Gesobau	40.731	52.010
Gewobag	58.753	72.600
HOWOGE	58.906	75.200
WBM	29.076	39.400
berlinovo (nachrichtlich)		20.000
Gesamt	297.187	403.110

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

²⁾ Geplanter Wohnungsbestand

Die dritte Ergänzungsvereinbarung verlängerte im Dezember 2022 die Gültigkeit der bestehenden Kooperationsvereinbarung aus dem Jahr 2017 bis zum 31. Dezember 2023. Diese Fortführung stand im Einklang mit Gesellschafterbeschlüssen des Senats zum **Mieterschutz**, mit denen er auf die wachsende finanzielle Belastung durch gestiegene Energiekosten reagierte: ein **Mietenstopp** bis zum 31. Dezember 2023 für Wohnungen der landeseigenen Wohnungsunternehmen (LWU) sowie ein Kündigungsmoratorium (keine Kündigungen aufgrund von Zahlungsrückständen wegen erhöhter Energiekostensteigerungen und keine Räumungen bewohnter Wohnungen).

Ab dem 1. Januar 2024 wird nun die dritte Ergänzungsvereinbarung durch eine **neue Kooperationsvereinbarung** ersetzt, die alle bisherigen Regelungen und Beschlüsse zusammenfassend ablöst. Sie gilt zunächst bis zum 31. Dezember 2027. Auch die STADT UND LAND hat sich zu **umfassenden wohnungspolitischen Regelungen und Zielstellungen** verpflichtet inkl. eines Leistbarkeitsversprechens, mit dem wir sicherstellen, dass die Mieten für unsere Mieter auch in Zukunft bezahlbar sind.

inberlinwohnen.de

Unser Leistbarkeitsversprechen

Inflation, Rohstoffknappheit und Personalmangel treiben seit Jahren die Kosten für Instandhaltung und Bau in die Höhe. Um weiterhin bezahlbaren Wohnraum anbieten, aber gleichzeitig wirtschaftlich agieren zu können, sind **moderate Mieterhöhungen** bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen einschließlich der STADT UND LAND unvermeidbar.

Die **Belastungen sollen jedoch so gering wie möglich bleiben**. Deshalb haben sich die LWU mit dem Land Berlin darauf geeinigt, die Bestandsmieten in Summe um nicht mehr als 2,9% jährlich anzuheben.

Das aus zwei weiteren Elementen bestehende Leistbarkeitsversprechen sorgt zusätzlich dafür, dass das Wohnen weiterhin bezahlbar bleibt:

Die Landeseigenen

Bezahlbar und gut wohnen.**Das Leistbarkeitsversprechen der landeseigenen Wohnungsgesellschaften:**

Bei den sechs landeseigenen Berliner Wohnungsgesellschaften waren die Mieten lange fast unverändert. Gleichzeitig steigen die Kosten für Instandhalten, Bauen und Modernisieren seit Jahren immer weiter. Deshalb sind moderate Mietanpassungen leider nicht mehr zu vermeiden.

Aber keine Sorge! Mit unserem Leistbarkeitsversprechen sorgen wir Landeseigenen dafür, dass unsere Mieterinnen und Mieter nicht überfordert werden.

Details zum Leistbarkeitsversprechen der Landeseigenen online:



www.inberlinwohnen.de



GESOBAU



Gewobag
Die ganze Vielfalt Berlins.

HOWOGE



STADT UND LAND
Zimmer, Küche, Bad, Berlin.

WBM.

Kappung bei 50, 75 oder 100 Euro

Je nach Wohnungsgröße dürfen Mieterhöhungen einen bestimmten Betrag nicht übersteigen. Für Wohnungen bis zu 65 m² ist die Erhöhung auf maximal 50 Euro pro Monat begrenzt. Bei Wohnungen zwischen 65 und 100 m² darf die Miete um höchstens 75 Euro monatlich steigen. Für Wohnungen zwischen 100 und 125 m² liegt die maximale Erhöhung bei 100 Euro im Monat.

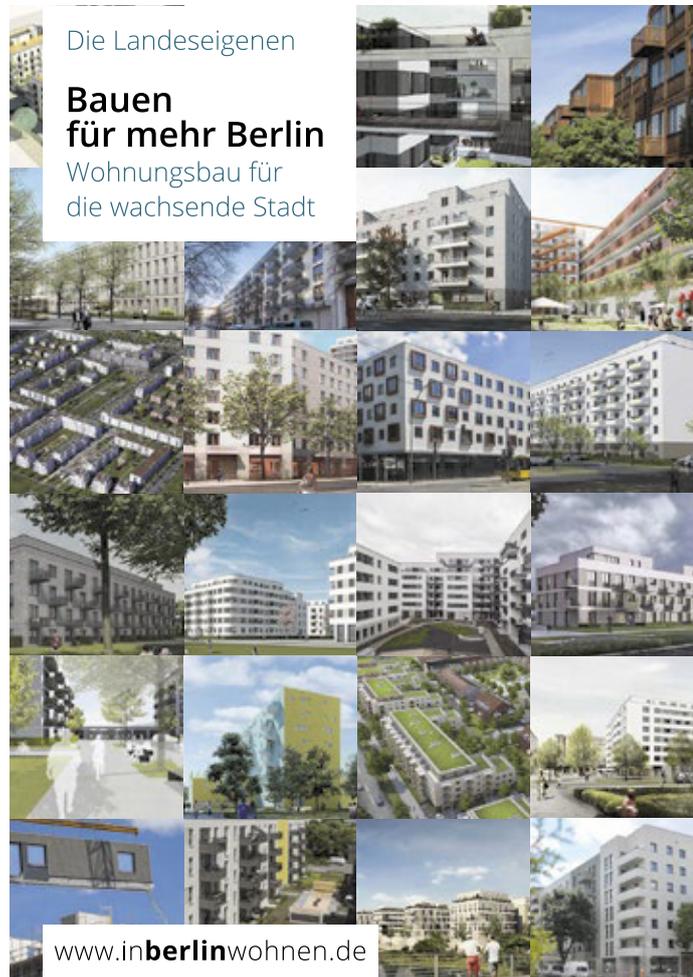
Höchstens 27 % vom Haushaltseinkommen

Die Nettokaltmiete darf nicht mehr als 27% des Haushaltsnettoeinkommens betragen, sofern die Einkommens- und Wohnflächengrenzen des Berliner Wohnraumversorgungsgesetzes (WoVG Bln) sowie die Vorgaben für einen Wohnberechtigungsschein 220 (WBS) eingehalten werden. Wird die Wohnflächengrenze überschritten, wird die Miete anteilig reduziert. Zudem wurde vereinbart, dass 63% der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der landeseigenen Wohnungsunternehmen zu einer angemessenen Miete an WBS-berechtigte Haushalte vermietet werden.

Bei Mieterhöhungen weisen wir ausdrücklich auf dieses **Leistbarkeitsversprechen** hin, um sicherzustellen, dass alle Mieter über die neuen Regelungen informiert sind.

Wir machen Berlin:

Die Landeseigenen im Einsatz für die Stadt



8.2 Neubau und energetische Modernisierung

Investitionen von 1,7 Milliarden Euro im letzten Jahr

In den sechs Jahren **zwischen 2018 und 2023** haben die sechs Unternehmen in Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele des Landes Berlin über **9,1 Milliarden Euro investiert**, davon ca. 5,8 Milliarden Euro in den Neubau (Anteil rund 63%; noch ohne berlinovo).

Allein **im Jahr 2023** investierten die sieben Unternehmen (erstmal inkl. berlinovo) **mehr als 1,7 Milliarden Euro** in Berlin. Gegenüber 2022 entsprach das einem Anstieg um 0,2 Prozent. Mit gut 988 Millionen Euro dabei erneut der weitaus größte Posten: der Neubau. An zweiter Stelle folgten mit rund 740 Millionen Euro Investitionen in die Bestände (Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung), die zu einem großen Teil schon zur Erreichung der Klimaziele beitragen.

Nachdem sie 2023 ihre Investitionen trotz widriger Rahmenbedingungen stabil halten konnten, planen die sieben Wohnungsbaugesellschaften für **2024** eine **kräftige Ausweitung** ihrer Investitionen. Sie sollen um 34,3 % auf den Rekordwert von 2,3 Milliarden Euro steigen – und damit zum ersten Mal seit Beginn der Auswertungen 1991 die Marke von zwei Milliarden Euro überschreiten. Gut 1,4 Milliarden Euro sind dabei für den Neubau vorgesehen (+42,4 %), rund 915 Millionen Euro sollen in die Bestände fließen (Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, +23,5 %).

Neu gebaut: Tempelhof

In den fünf Jahren **zwischen 2019 und 2023** wurden von den sieben Unternehmen **23.871 Wohnungen** fertiggestellt. Hinzu kommen weitere 2.971 Wohneinheiten in Wohneinrichtungen für Studierende und Geflüchtete. Damit haben die Unternehmen in dieser Zeit insgesamt 26.842 neue Wohneinheiten fertiggestellt – neue Zuhause für schätzungsweise 50.000 bis 60.000 Menschen und rechnerisch fast 15 Wohnungen an jedem Tag dieser fünf Jahre. Das entspricht einem Ortsteil wie Tempelhof oder Zehlendorf.

Allein im Jahr **2023** wurden **4.766 neue Wohnungen** durch die Landeseigenen fertiggestellt. Für **2024** ist die Fertigstellung von weiteren **rund 3.800 Wohnungen geplant** – angesichts der äußerst herausfordernden Neubau-Rahmenbedingungen eine starke Leistung.

Stark für Demokratie

Der September ist in Berlin „Aktionsmonat für Demokratie“. Gerade auch bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wird **Demokratie tagtäglich gelebt** und die Mieter haben die Möglichkeit, Einfluss zu nehmen. In den Quartieren der Unternehmen gibt es 130 Mieterbeiräte bzw. Mieterräte sowie eine Reihe weiterer Partizipationsgremien, in denen derzeit rund 600 – vielfach gewählte – Mieter ehrenamtlich tätig sind – deutschlandweit in dieser Form und Vielfalt einmalig. Dabei geht es um Fragen, die das Zusammenleben in den Kiezen ganz unmittelbar betreffen – Umfeldgestaltungen, Umgang mit Modernisierungen oder Formate zur gemeinsamen Freizeitgestaltung.

Klare soziale Ausrichtung

Mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 6,46 Euro/m² lagen die Bestandsmieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2023 um **70 Cent je Quadratmeter unter dem Mietspiegeldurchschnitt 2023** (7,16 Euro/m²). Gegenüber 2022 (6,39 Euro/m²) entspricht das einer Steigerung um durchschnittlich nur 1,1%. Noch deutlicher wird der mietendämpfende Effekt der Unternehmen mit Blick auf die Wiedervermietungsmieten:

Hier lagen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2022 mit 7,44 Euro/m² um fast 36 % unter dem allgemeinen Marktniveau (11,54 Euro/m², IBB-Wohnungsmarktbericht 2022). Im Jahr 2023 waren es mit 7,65 Euro/m² sogar gut 45% weniger als das allgemeine Marktniveau von 13,99 Euro/m² (IBB-Wohnungsmarktbericht 2023).

8.3 Leitlinien für Mieterbeiräte

Die im Jahr 2018 als Teil der Kooperationsvereinbarung entwickelten einheitlichen Rahmenbedingungen für die Zusammenarbeit von ehrenamtlichen Mieterbeiräten mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen wurden zum 09.02.2023 novelliert. Die bisherigen Leitlinien für Mieterbeiräte wurden durch eine gemeinsame Satzung ersetzt, die von den Unternehmen anerkannt wurde.

Zum 31.12.2023 leisteten lt. BBU ca. **455 Mieterbeiräte** im Interesse aller Mieter der städtischen Wohnungsbaugesellschaften einen **unverzichtbaren Beitrag für die Wohnqualität und Wohnzufriedenheit** in den Nachbarschaften.

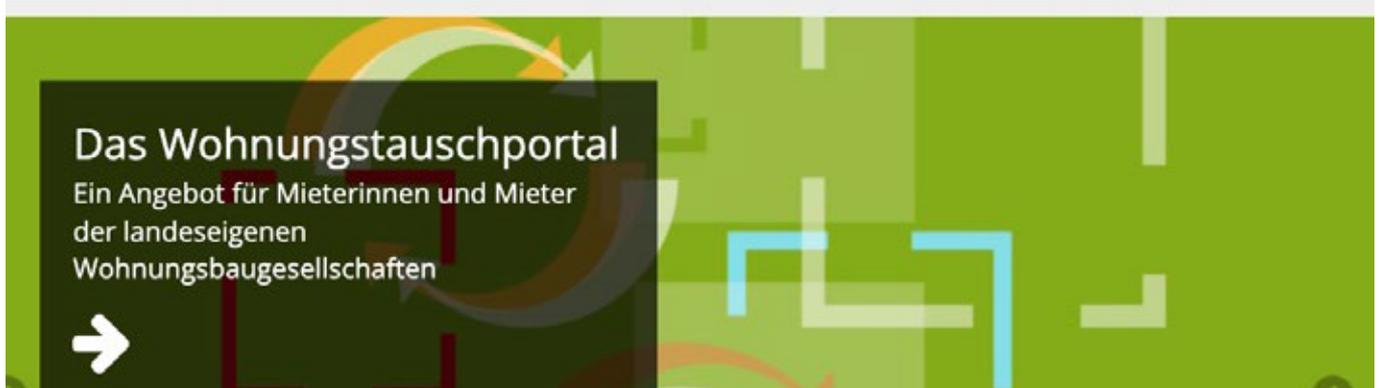
Konkret wurde die Ausgestaltung der Zusammenarbeit bezogen auf

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

Die Umsetzung erfolgte sukzessive im Berichtszeitraum in jedem der Unternehmen (siehe Seite 96).

in**berlin**wohnen.de

Wohnungsfinder Wohnungstausch Die Landeseigenen Gut zu wissen Kontakt



8.4 Wohnungstausch-Instrument

Wohnungstausch leicht gemacht

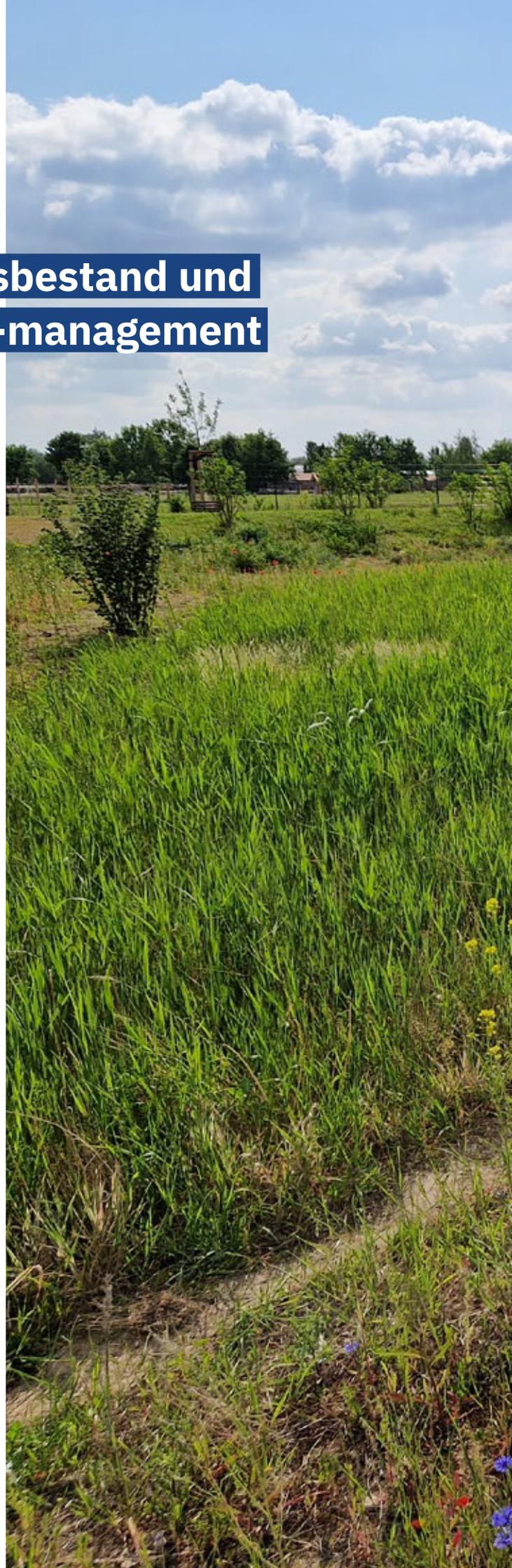
Zur **Entspannung des Wohnungsmarktes** haben die städtischen Wohnungsunternehmen gemeinsam mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) bereits 2018 ein **Wohnungstauschportal** auf der Online-Plattform www.inberlinwohnen.de geschaffen. Die Hauptmieter aller sechs Gesellschaften können dort Angebote oder Gesuche kostenfrei einstellen und **gesellschaftsübergreifend Wohnungen tauschen**, wenn sie sich vergrößern oder verkleinern möchten. Das Besondere: **Die Nettokaltmieten beider Wohnungen ändern sich durch den Tausch nicht.**

Im Jahr 2023 konnten 250 neue Mietverträge (2022: 237; 2021: 240) durch Wohnungstausch unterzeichnet werden – ein neuer Höchstwert. Von den 5.617 aktiven Nutzern des Portals (2022: 4.689, 2021: 4.507,) wurden im Jahr 2023 insgesamt 4.503 Wohnungen zum Tausch angeboten. Das entspricht 746 Wohnungen mehr als im Jahr 2022 (3.757 angebotene Wohnungen).

DNK [1 Strategische Analyse und Maßnahmen] [2 Wesentlichkeit] [3 Ziele] [4 Tiefe der Wertschöpfungskette] [6 Regeln und Prozesse] [7 Kontrolle] [9 Beteiligung von Anspruchsgruppen] [11 Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen] [15 Chancengerechtigkeit] [17 Menschenrechte] [18 Gemeinwesen] [19 Politische Einflussnahme] [20 Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten]

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.



Wachstum. Zukunftsfähig und sozial.



Wohnungsbestand und -management

Wachstum. Zukunftsfähig und sozial.

Neubau, Ankauf, Modernisierung und Sanierung.

Als kommunales Wohnungsunternehmen ist unsere zentrale Aufgabe die **Bereitstellung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung**. Dem folgend werden wir unseren Bestand auch in den nächsten Jahren weiter erhöhen und damit zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen.

Bezogen auf den Beginn der Wachstumsstrategie im Jahr 2014 (39.370 Einheiten) wird unser Wohnungsbestand **bis 2033 um ca. 43 % auf 56.254 Wohnungen** anwachsen. Damit setzen wir die vom Land Berlin gewünschte Wachstumsstrategie konsequent um.

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

Neubau ausgeweitet: bezahlbar und zukunftsfähig.

Mit der Einführung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen WFB 2023 zum 30. Juni 2023 wurden die finanziellen Handlungsspielräume vom Land Berlin für den Bau von Neubauwohnungen verbessert, so dass wir gegenüber dem Vorjahr die Neubauplanung um 1.591 Wohnungen erweitern konnten. Im Ergebnis ist ab 2024 der Baubeginn von 3.854 Wohnungen im Planungszeitraum bis 2033 vorgesehen. Unsere **Durchschnittsmiete im Bestand** lag zum Ende des Berichtszeitraums **2023** mit **6,41 €/m²** nur geringfügig höher (+0,10 €/m²) als zum 31.12.2022. Damit liegen wir deutlich unter den Realmietten der BBU-Mitgliedsunternehmen von 6,59 €/m² (Quelle: BBU-Marktmonitor 2023).

Unsere **Durchschnittsmiete bei Erstvermietung** ist in den letzten beiden Jahren um 0,64 €/m² von 7,30 €/m² im Jahr 2021 auf **7,94 €/m² zum 31.12.2023** gestiegen.

Auch hier unterstreicht der Vergleich mit den Neuvertragsmieten aller BBU-Mitgliedsunternehmen von 8,03 €/m² bzw. 10,95 €/m² im Neubau (Quelle: BBU-Marktmonitor 2023), dass wir unserem Auftrag gerecht werden, bezahlbare Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung zu stellen

Bestand: energieeffizient modernisiert.

Zeitgleich werden wir unseren **vorhandenen Wohnungsbestand** in den kommenden Jahren **unter Berücksichtigung von CO₂- und energieeffizienten Modernisierungsmaßnahmen** und unter Beachtung der Produktsicherheit und -qualität **fortentwickeln**. Die Klimaschutzziele der STADT UND LAND waren in der (2022 ausgelaufenen) Vereinbarung mit dem Land Berlin definiert. Diese konnten wir vorfristig erreichen und haben das Ende 2020 gestartete Projekt „Entwicklung von Klimapfaden“ im Jahr 2023 abgeschlossen.

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.

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

DNK

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

GdW-Arbeitshilfe 73

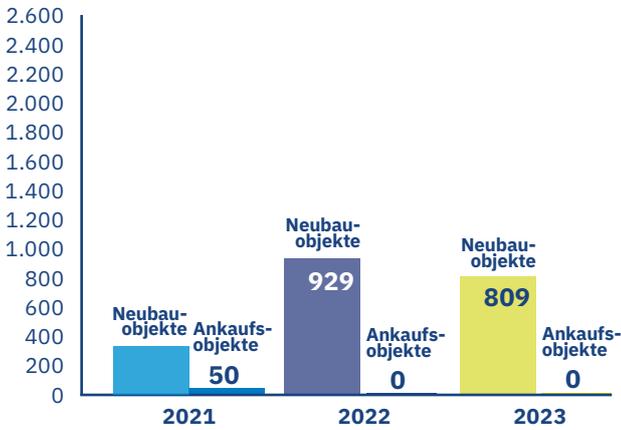
Modernisierungsintensität	[BM 2]
Anteil seit 1990 energetisch modernisierter Wohnungen	[BM 3]
Instandhaltungsintensität	[BM 4]
Energieintensität Bestand	[BM 5/6]
CO ₂ -Intensität Bestand	[BM 8/9]
Ø-Miete im Bestand	[MB 4]
Ø-Miete bei Erstvermietung	[MB 5]
Ø-liche Mietvertragsdauer	[MB 8]
Mieterfluktuation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

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

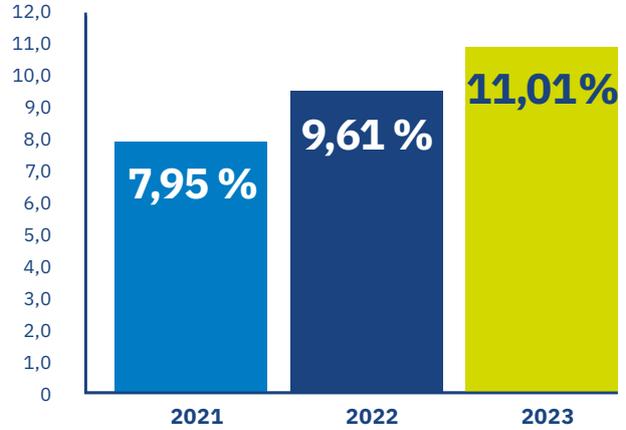


Ausgesuchte Daten und Fakten.

Neubau- und Ankaufsobjekte [Wohneinheiten]

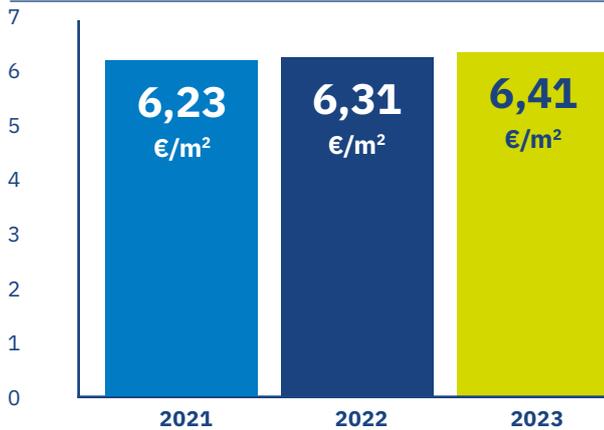


Neubauquote* GdW [BM 1]



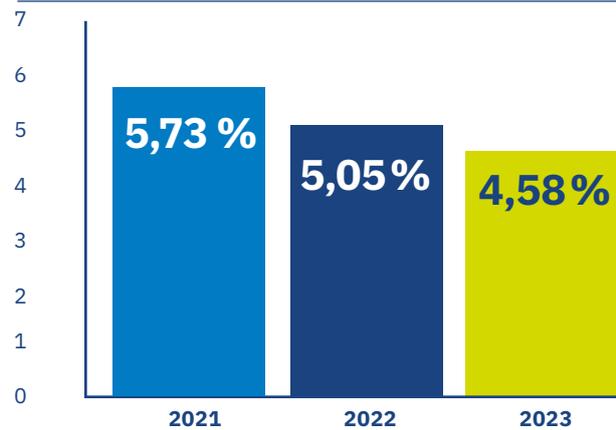
* gem. BBU-Definition: kumulierte Neubauten mit Baujahr/Bezugsfertigkeiten ab Januar 2012 (Folgermietungen mind. 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit)

Durchschnittsmiete im Bestand GdW [MB 4, MB 5]



Durchschnittsmiete bei Erstvermietung 2023: 7,94 €/m² (2022: 7,56 €/m², 2021: 7,30 €/m²)

Mieterfluktuation GdW [MB 9]



Durchschnittliche Mietvertragsdauer* GdW [MB 8]



* Eigene Berechnung über Objektsteckbrief

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



* inklusive Gewerbeflächen

Ein besonderes Projekt

Buckower Felder:

Vermietungsstart beim klimaneutralen und sozialen Vorzeigeprojekt.

Die Bezugsfertigkeit des ersten Bauabschnitts ist für August 2024 geplant. Im April 2024 werden wir den Vermietungsprozess starten.

Mit der Bebauung der Buckower Felder realisiert die STADT UND LAND ein in jeder Hinsicht außergewöhnliches Wohnbauprojekt. Unter unserer Federführung entstehen auf 63.800 m² ehemals landwirtschaftlich genutzter Fläche Wohnungen für mindestens **2.000 Menschen**. Insgesamt werden hier im Bezirk Neukölln am südlichen Stadtrand Berlins rund **900 neue Wohneinheiten** gebaut, die Hälfte davon mit sozialer Bindung. Außerdem: eine Kita, eine Freizeiteinrichtung für Jugendliche, ein Ärztehaus und Einzelhandelsflächen.

Die STADT UND LAND wurde 2021 für das Projekt, in dem eine **Vielzahl innovativer Technologien** angewendet wird, von der Berliner Wirtschaft als „Klimaschutzpartner des Jahres“ und mit dem „Anerkennungspreis für herausragende Projekte öffentlicher Einrichtungen“ ausgezeichnet. Die Fachjury hob dabei den ganzheitlichen Ansatz für das künftige Wohnquartier, die CO₂-neutrale Wärmeversorgung, den Einsatz innovativer Technologien sowie die Energieeffizienz der Gebäude hervor.

Für die Wärmeerzeugung wird die Abwasserwärme aus der im Buckower Damm liegenden Abwasserdruckleitung genutzt. Dazu wurde die Druckleitung mit zwei je ca. 120 m langen Wärmetauschern ummantelt, welche die Wärme über ein Niedrigtemperaturnetz bis in die Hausanschlussstationen weiterleitet. Dieses sogenannte LowEx-Netz funktioniert effizienter als konventionelle Wärmenetze und der Strom für die notwendigen Pump- und Speichersysteme wird umweltfreundlich über Photovoltaikanlagen auf den Dächern erzeugt, die einen Großteil der ansonsten begrünten Dachflächen einnehmen. So entsteht eine **CO₂-neutrale und hocheffiziente Wärmeversorgung** des Quartiers.

Die gemeinsam mit den Berliner Wasserbetrieben entwickelte **Regenwasserretention** zeigt, dass dezentrale Entwässerung auch bei schwierigen Bodenverhältnissen möglich ist. Regenwasser aus dem Straßenraum wird über Mulden, Tiefbeete und Baumrigolen gedrosselt und in eine öffentliche Parkanlage zur Verdunstung und Versickerung geleitet. Diese „Multifunktionsfläche“ kombiniert Retentionsfunktionen mit **Erholungs- und Ausgleichsflächen**. Die innovativen Baumrigolen, ein Pilotprojekt, erhöhen durch Verdunstung über die Blätter der Bäume die Retention und verbessern zugleich das Stadtklima.

Das neue Stadtquartier wird geprägt durch seine urbanen Angerplätze und baumbestandenen Angerstraßen, den Landschaftspark und die grünen Innenhöfe der Wohnquartiere. Eine **vielfältige Vegetationsstruktur**, bestehend aus Bäumen, Hecken, Blumen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen, gibt Nahrung und Schutz für Insekten und Vögel. Nebenan entsteht auf einer Brachfläche eine artenreiche Frischweide, die auch den Pferden des benachbarten Pferdehofs reichlich Nahrung bieten wird.

Die PKW-Stellplätze werden in zwei Quartiersgaragen an den Rändern des Quartiers konzentriert, um so einen möglichst großen autofreien Bereich zu schaffen. Außerdem entsteht eine **Mobilitätsstation**, die umweltfreundliche Mobilitätsangebote wie Lastenräder oder E-Roller für die Bewohner bereithält.

Aber nicht nur ökologische, auch soziale Nachhaltigkeit wird bei diesem Projekt großgeschrieben. Von den 80 % der durch die STADT UND LAND errichteten Wohnungen werden **30 % als geförderter Wohnungsbau** und **20 % als Wohnformen mit sozialer Bindung** errichtet – etwa für Studenten, Senioren und Geflüchtete. Die restlichen 20 % der Wohnungen werden durch gemeinwohlorientierte Genossenschaften gebaut – vornehmlich in Holzbauweise.



Erstes TYPENHAUS^{eco}: Zirkulär denken, nachhaltig bauen.

Baufeld VIII der Buckower Felder: Pilotprojekt TYPENHAUS^{eco}.

Auf dem Weg zur Klimaneutralität legt das Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetz fest, die Gesamtmenge der Berliner CO₂-Emissionen bis 2030 um mindestens 70 % im Vergleich zum Jahr 1990 zu reduzieren. Dazu ist neben der Energiewende auch eine Ressourcenschutzwende in der Bauwirtschaft notwendig und alternativlos. Wichtige Stellschrauben dabei sind die Wahl der Konstruktionsweise und der Baumaterialien. Auch deshalb fördert der Berliner Senat Mietwohnungsbau, der auf nachwachsende Baustoffe wie Holz oder gütegesicherte Sekundärrohstoffe setzt.

Die **ökologische Weiterentwicklung** unseres bewährten TYPENHAUS^{plus} zum TYPENHAUS^{eco} in Holzbauweise und mit dem möglichen Einsatz von rezyklierten Baustoffen wird nun auf dem Baufeld VIII der Buckower Felder erstmals umgesetzt. Das TYPENHAUS^{eco} übernimmt die Vorteile des TYPENHAUS^{plus}-Konzeptes und adaptiert sie auf das Pilotprojekt in Holzhybridbauweise. Ziel ist es, das TYPENHAUS^{eco} **kreislauffähig** zu konstruieren, **klimagerecht** zu bauen und dabei den **Ressourcenschutz** zu berücksichtigen.

Zusammen mit unserem Forschungsprojekts „Holz, Ziegel, Lehm“ zur Nachhaltigkeit im Geschosswohnungsbau erfolgt in den ersten beiden Jahren des Betriebs ein Monitoring des Energieverbrauchs und anderer Kennwerte, mit dem Ziel, aus dem Abgleich zwischen errechneten und tatsächlichen Werten Erkenntnisse zu gewinnen, auf deren Basis künftige Projekte optimiert werden können.

Bauen. Für mehr Berlin.

**Johannisthal im Bezirk
Treptow-Köpenick:**
In Anwesenheit von
Christian Gaebler, Staatssekretär für Bauen und Wohnen,
feierte die STADT UND LAND im
Dezember **2022 Richtfest**



Unser größtes Vorhaben bleibt der Ausbau unseres Bestandes auf insgesamt 56.254 Wohnungen im Jahr 2033. Hierfür setzen wir auf die Erfahrung unserer Mitarbeiter, haben aber auch strukturelle Veränderungen vorgenommen und unsere Prozesse weiter optimiert.

Weiteres Wachstum. Energie- und flächeneffizienter Neubau.

Für unsere Neubauvorhaben haben wir Standards sowie Planungs-, Qualitäts- und Ausstattungsrichtlinien in unseren Regelwerken verankert. Diese Vorgaben werden in unserer **Neubaustrategie unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Aspekte** operationalisiert. Grundsätzlich gilt, dass geltende Gesetze, Verordnungen, Normen und Richtlinien, die Regeln der Technik und andere geltende Vorschriften immer vollumfänglich einzuhalten sind. Dazu zählen u. a.:

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

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

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

Neubauaktivitäten planmäßig.

Ankaufsziele erreicht.

Richtfest in Altglienicke:
 v.l.n.r.: **Dr. Christoph Landerer**,
 Vorsitzender des Aufsichtsrats der
 STADT UND LAND; **Ingo Malter**,
 Geschäftsführer STADT UND LAND;
Ulker Radziwill, Staatssekretärin
 für Mieterschutz und Quartiersent-
 wicklung; **Franziska Giffey**, Regie-
 rende Bürgermeisterin von Berlin;
Natascha Klimek, Geschäfts-
 führerin STADT UND LAND;
Oliver Igel, Bezirksbürger-
 meister von Treptow-Köpenick;
Holger Bruchmann, Polier



Die Erweiterung unseres Wohnungsbestandes durch Neubau haben wir auch im Berichtszeitraum konsequent fortgesetzt:

929

- Im Geschäftsjahr 2022 wurden insgesamt 929 Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Tempelhof-Schöneberg fertiggestellt. Davon wurden 467 mit Fördermitteln des Landes Berlin finanziert.

704

- Planmäßig haben wir in Marzahn-Hellersdorf im Berichtszeitraum vier Neubauprojekte mit insgesamt 704 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit fertiggestellt. 352 Wohnungen werden als geförderter Wohnraum angeboten.

+105

- In Treptow-Köpenick wurde eine modulare Unterkunft mit Wohnraum für bis zu 500 geflüchteten Menschen in 105 Wohnungen fertiggestellt.

= 1.738

Zum 31.12.2023 befanden sich im Rahmen von neun Projekten 1.625 Wohnungen im Bau, davon erfolgte bei 408 Wohnungen der Baubeginn im Jahr 2023.

Unsere Zielstellungen beim Ankauf haben wir bereits im Jahr 2020 erreicht und beschränken uns seitdem auf die selektive Auswahl attraktiver Objekte.

- Aufgrund der gestiegenen Fremdkapitalzinsen und der noch nicht äquivalent gesunkenen Immobilienkaufpreise wurden in beiden Berichtsjahren keine regulären Bestandsankäufe getätigt.
- Auch im Rahmen der Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte wurden in den Berichtsjahren 2022 und 2023 keine Wohnungen erworben.
- Im Geschäftsjahr 2022 prüfte die STADT UND LAND im Rahmen der Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte ein Objekt, das vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg übermittelt wurde.
- Im Berichtsjahr 2023 wurde im Rahmen der Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte ein Objekt mit 21 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten mit der Verpflichtung zu einer kurzfristigen Modernisierung und Instandsetzung beurkundet. Der Nutzen-/Lastenwechsel erfolgte zum 01.01.2024.

Weitere Details zu den Neubau- und Ankaufobjekten finden Sie in unseren Geschäftsberichten der Jahre 2022 und 2023.



Über die Vorgaben des Wohnraumversorgungsgesetzes hinaus hat sich die STADT UND LAND in der neuen Kooperationsvereinbarung und dem dazu gehörenden Leistbarkeitsversprechen (Details siehe Seiten 26–28) unter anderem verpflichtet, die **mehrheitliche Vermietung an WBS-Inhaber** mit einem Anteil von 63 % an den jährlichen Wohnungsvermietungen und der Vergabe von Wohnraum an besondere Bedarfsgruppen (25% der WBS-Vermietungen), wie z. B. Studenten, Hilfebedürftige, Obdachlose oder Personen mit Fluchthintergrund, sicherzustellen.

Die **Quote** von 63% haben wir in den letzten Jahren **regelmäßig übererfüllt** und konnten dies auch im Berichtszeitraum fortsetzen. Im Jahr 2022 haben wir eine Quote von 64,2 % und im Jahr 2023 von 64,0 % erreicht (2021: 64,0 %). Dadurch leisten wir einen zusätzlichen Beitrag für sozial schwächeres Mieterklientel.

Die Mietbelastung soll darüber hinaus nicht mehr als 27 % des Nettohaushaltseinkommens betragen – vorausgesetzt, die für einen Wohnberechtigungsschein 220 (WBS) maßgeblichen Einkommensgrenzen sowie die Wohnflächengrenzen nach dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) werden nicht überschritten.

Bis zum 31.05.2022 galt, dass Wohnungen im frei finanzierten Neubauanteil durchschnittlich unter 10,00 €/m² monatlich mit einer in Bezug auf den Wohnungsmarkt und die Miethöhen **angemessenen Preisdifferenzierung** angeboten werden sollten – bezogen auf Wohnungen mit Baubeginn ab dem 1. Juli 2017. Falls die monatliche Nettokaltmiete eines angekauften Wohngebäudes über 6,50 €/m² lag, sollte mindestens jede zweite Neuvermietung zu max. 6,50 €/m² monatlich netto kalt an WBS-Berechtigte erfolgen.

In der zweiten Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung wurde mit Wirkung ab 1. Juni 2022 vereinbart, dass Mieten im freifinanzierten Bereich durchschnittlich 11,50 €/m² nicht überschreiten sollen. Diese Anpassung resultierte aus der dynamischen Baupreisentwicklung, sollte die Wirtschaftlichkeit der Neubauvorhaben sicherstellen und galt bis zum Inkrafttreten der neuen Kooperationsvereinbarung zum 1. Januar 2024.

Ausgesuchte Neubauprojekte im Überblick.

Bei unseren Neubauvorhaben berücksichtigen wir grundsätzlich – bzw. wann immer möglich und wirtschaftlich vertretbar – zahlreiche **nachhaltigkeitsrelevante Ausstattungsmerkmale:**

- ca. 50% der Wohnungen werden im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus zu 6,50 €/m² bis 8,20 €/m² netto kalt vermietet (teilweise Wohnberechtigungsschein erforderlich)
- Aufzüge und barrierefreie oder barrierearme Zugänge
- Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren
- Balkons, (Dach)Terrassen, Loggien oder Mietergärten im Erdgeschoss
- schnelle Verbindung in die Stadtmitte mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem PKW



Bohnsdorf (neues Wohngebiet)

Johannes-Tobei-Straße/Ecke Paradiesstraße

- 393 Wohneinheiten
- davon 249 mit barrierefreien/-armen Zugängen
- bezugsfertig 2021/2022

Hellersdorf Mittenwalder Straße

- 310 Wohneinheiten
- davon sechs rollstuhlgerecht
- Fernwärme für Heizung und Warmwasser
- bezugsfertig 2022



Ausgesuchte Neubauprojekte im Überblick.

Familienwohnen



Treptow-Köpenick (Plänterwald)

Neue Krugallee/Orionstraße/Galileistraße

- 137 Wohneinheiten (47 im 1. und 2. Bauabschnitt)
- bezugsfertig April bzw. September 2024
- letzter Bauabschnitt im Jahr 2026 (Galileistraße)

Hellersdorf (Louis-Trio)

Louis-Lewin-Straße/Ecke Hoyerswerdaer Straße

- 120 Wohneinheiten
- parkartig begrünte Freifläche
- bezugsfertig Dezember 2022



Seniorenwohnen



Hellersdorf Gothaer Straße/Alte Hellersdorfer Straße

- 154 Wohneinheiten
- SOPHIA-Unterstützungsangebot
- bezugsfertig 2. Quartal 2023

Generationenwohnen



STADT UND LAND
TYPENHAUS plus

Hellersdorf Stendaler Straße/Ecke Tangermünder Straße

- 180 Wohneinheiten
- 1–6 Zimmer-Wohnungen
- bezugsfertig 1. Quartal 2023



STADT UND LAND
TYPENHAUS plus



STADT UND LAND
TYPENHAUS plus

Hellersdorf Senftenberger Straße

- 150 Wohneinheiten
- nur 22 Monate Bauzeit dank BIM-Methode
- begrünte Innenhöfe mit Spielflächen und Begegnungsstätten
- bezugsfertig April 2023

Altglienicke Hassoweg/Nelkenweg

- 245 Wohneinheiten
- davon 105 im Mai 2023 an das LAF übergeben (siehe S. 100)
- bezugsfertig 2. Teilabschnitt März 2024

Ausgesuchte Neubauprojekte im Überblick.

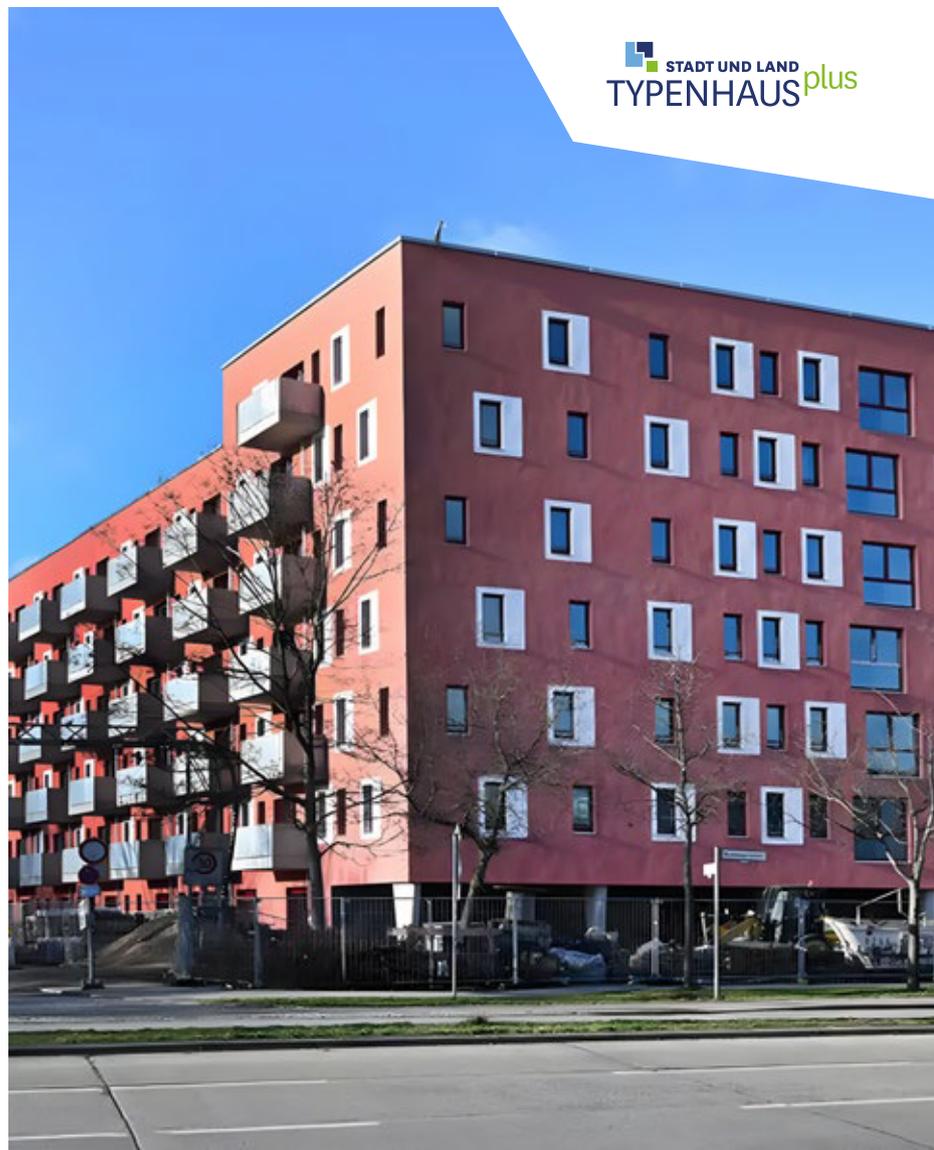


STADT UND LAND
TYPENHAUS plus

Treptow-Köpenick (Johannisthal)

Vereinsstraße/Johannes-Werner-Straße

- 135 Wohneinheiten
- 345 Fahrradstellplätze
- bezugsfertig September 2024



STADT UND LAND
TYPENHAUS plus

Hellersdorf

Pöhlbergstraße/Ecke Blumberger Damm

- 220 Wohneinheiten
- bezugsfertig Juni 2023

Fünf Fragen.

Fünf Antworten von Christian Gaebler.



Christian Gaebler
Senator für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen des
Landes Berlin (seit April 2023)

Berlins Stadtentwicklung steht vor der Herausforderung, den steigenden Bedarf an Flächen für Wohnen, Arbeiten, Mobilität, soziale Infrastruktur, Freizeit-, Sport- und Grünanlagen nicht nur zu decken und gerecht zu verteilen. Diesen Prozess soll Ihr Senat gleichzeitig möglichst klima- und ressourcenschonend gestalten.

Wie geht Berlin mit den Auswirkungen des Klimawandels auf bestehende und neu zu planende Wohnungsbauflächen um?

„Der Klimawandel bringt Berlin mehr Hitze, zunehmende Trockenheit, häufigeren und kräftigeren Starkregen. Das alles betrifft die Menschen ebenso wie Gebäude, Infrastrukturen wie auch Natur und Freiräume in der Stadt.

Klimaschutz und Klimaanpassung sollen in der Stadtentwicklung deshalb noch stärker zum Tragen kommen. Der 2021 entwickelte Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 trifft hierfür räumlich differenzierte Aussagen für die Zeit bis 2030 und darüber hinaus. Er ersetzt den StEP Klima und greift die Inhalte des StEP Klima KONKRET auf. Um die Folgen des Klimawandels für Mensch und Umwelt raumgenau zu konkretisieren, wurde eine Prognose für das Berliner Stadtklima erarbeitet, die unter anderem die Bau- und Freiflächen im Bereich der 16 neuen Stadtquartiere für die künftige Siedlungsentwicklung berücksichtigt.

Die Stadtentwicklungspläne tragen dazu bei, dass sich Berlin gesamtstädtisch ausgewogen, integriert und in gemeinwohlorientierter Weise entwickelt. Dazu wurden die Pläne auf- und miteinander abgestimmt, sodass Flächenkonkurrenzen frühzeitig gelöst und wechselseitige Erfordernisse in Einklang gebracht werden. Diese Verzahnung ist für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt unerlässlich.“

Welche Strategien und Instrumente braucht es, um bislang ungenutzte Potenziale des urbanen Grüns qualitativ zu erhalten, zu entwickeln oder weiterzuentwickeln?

„Grünräume und -strukturen dienen den Berlinern als Erholungs-, Spiel- und Sportflächen, sie reduzieren sommerliche Hitze, verbessern die Lufthygiene und ermöglichen soziale Kontakte. Sie erhöhen die Qualität des Wohnumfelds und damit die Lebensqualität der Bewohner und steigern hierdurch auch den ökonomischen Wert von Immobilien.

Fünf Fragen.

Fünf Antworten von Christian Gaebler.

Um Berlins Wachstum, beispielsweise die Bedarfe nach Wohn- und Gewerbeflächen, so zu steuern, dass die vorhandenen Landschafts- und Freiräume so weit wie möglich geschont werden, bedarf es praxis- und maßnahmenbezogener Strategien. Die Analysen haben gezeigt, wo und wie Berlin künftig von den Folgen des Klimawandels betroffen sein wird, und wo die Stadt handeln muss, um vorzusorgen. Daraus leitet der StEP Klima 2.0 fünf Handlungsansätze ab, denen er konkrete Gebietskulissen zuordnet. In diesen Gebieten sollen Maßnahmen bedarfsgenau kombiniert werden, um klimaschützende und zugleich hitzemindernde und wassersensible Strukturen für eine lebenswerte Stadt zu schaffen.“

Welche Prozesse und Rahmenbedingungen sind notwendig, um unkonventionelle Ansätze in Berlin umzusetzen?

„Mit dem Konzept zur Transparenten Liegenschaftspolitik hat der Senat Leitlinien zum künftigen Umgang mit landeseigenen Grundstücken geschaffen. Ziel ist eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik mit langfristiger-strategischer Ausrichtung.

Deren Schwerpunkt bildet eine stärkere Berücksichtigung wirtschafts-, wohnungs-, kultur- und stadtentwicklungspolitischer Ziele, die auch Aspekte des Umwelt- und Klimaschutzes und der Energieeffizienz beinhalten. Zudem erfolgte damit eine Abkehr vom Vorrang des Verkaufs. Nach diesen Prämissen werden alle Landesliegenschaften einer Kategorisierung (Clustering) hinsichtlich ihrer gegenwärtigen sowie künftigen Nutzung bzw. Verwertung im sogenannten ‚Konzeptverfahren‘ unterzogen. Ein solches – von der BIM GmbH durchgeführtes – Verfahren kommt jedoch nur dann in Betracht, wenn ein Grundstück vom Portfolioausschuss dem Cluster Entwicklungsperspektive zugeordnet wurde. Inhaltliche Vorgaben für die Durchführung der Konzeptverfahren werden von dem Steuerungsausschuss Konzeptverfahren vorgegeben, der sich aus ständigen und nicht ständigen Mitgliedern zusammensetzt. So wird sichergestellt, dass neben der fachlichen Expertise auch immer neue Ideen aus anderen Fachbereichen eingebracht werden.“

Welchen Beitrag können aus Ihrer Sicht dabei die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH sowie die anderen landeseigenen Wohnungsbaunternehmen leisten?

„Die landeseigenen Wohnungsunternehmen bewirtschaften knapp 20% des Wohnungsbestandes in Berlin – und der Anteil steigt stetig. Die Wohnungsunternehmen haben nicht nur einen überragenden Einfluss auf die wohnungspolitische Stadtentwicklung, sondern verfügen zum Beispiel im Bereich von Großsiedlungen über eine Vielzahl grundstücksübergreifender Bestände.

Viele Flachdächer und Freiflächen in den Siedlungen haben Potenziale, die noch nicht optimal genutzt werden. Hier sollte im Rahmen von Bestandsbewirtschaftungsmaßnahmen regelmäßig geprüft werden, ob sich auf ihnen Begrünung, Erholung, Sport- oder Solaranlagen kombinieren lassen. Im Bereich der Regenwasserbewirtschaftung beispielsweise lassen sich einzelne Maßnahmen so organisieren, dass ein Großteil des Wassers vor Ort zurückgehalten und genutzt wird. Ein solches Vorgehen leistet zudem einen Beitrag zur Starkregen- und Hochwasservorsorge und zum Hitzeschutz.“

Wie können andere zivilgesellschaftliche Akteure für die Umsetzung aktiviert werden?

„Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind Themen, die nicht nur den Senat beschäftigen. Viele Menschen möchten einen Beitrag leisten, zum Beispiel auf Quartiersebene, über verschiedenste Projekte und Initiativen oder in den Unternehmen. Deshalb unterstützt und fördert der Senat diese Initiativen, zum Beispiel mit dem Berliner Programm für Nachhaltige Entwicklung (BENE und BENE 2) bei dem Fördermittel bereitgestellt werden. Mit Co-Finanzierung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) werden so innovative Maßnahmen, Projekte und Initiativen für Klimaneutralität und Umweltschutz gefördert.“

Bestand

Modernisierung und Sanierung.

Verantwortungsvoll und nachhaltig.

„Mietendimmer“ und neue Kooperations- vereinbarung:

Die aktuelle Situation am Berliner Wohnungsmarkt hat sich auch nach Aufhebung des Berliner Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (Mietendeckel) durch Urteil des Bundesverfassungsgerichts für uns nicht wesentlich verändert. Wie alle anderen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind wir mit einer wirtschaftlichen Herausforderung konfrontiert: Auf der einen Seite erhöhen ökologische und soziale Anforderungen die Baukosten. Auf der anderen Seite sind die Mietentwicklungen aus vielen Gründen begrenzt.

Für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU) ergingen im August 2021 Gesellschafterweisungen, die bis zum 31. Dezember 2023 gültig und unter dem Arbeitstitel „Mietendimmer“ im Berichtszeitraum auch für die STADT UND LAND maßgebend waren.

Daneben galten weiterhin die Regelungen der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“. Diese wurde erstmals im Jahr 2017 zwischen dem Berliner Senat und den Landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften geschlossen und ihre Gültigkeit mit der dritten Ergänzungsvereinbarung im Dezember 2022 zunächst bis zum 31.12.2023 verlängert. Am 31.10.2023 wurde sie durch eine neue Kooperationsvereinbarung ersetzt, die zwar an alle bisherigen Vereinbarungen und Beschlüsse anknüpfte, aber diese zusammenfassend ablöste. Sie gilt vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2027 für die Mietwohnungsbestände der LWU in Berlin.

Für unsere Modernisierungsvorhaben ist demgemäß vor allem relevant, dass alle zur Verfügung stehenden Förderungsangebote im Sinne des Vorhabens und der Kostenersparnis zu nutzen sind und bei der Umlage von Modernisierungskosten nach § 559 BGB maximal eine Erhöhung der Miete von 2 €/m² Wohnfläche monatlich innerhalb von sechs Jahren erfolgen darf.

Insofern zielt unsere Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsstrategie weiterhin darauf ab, trotz verringerter Erträge wirtschaftlich, umweltschonend und energieeffizient zu modernisieren. Selbstverständlich halten wir die in den Standards bereits formulierten Umweltaspekte weiterhin ein.

Die Ziele unserer strategischen Maßnahmen im Detail:

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

Bei allen größeren Maßnahmen pflegen wir einen intensiven Dialog mit unseren Mietern, nutzen einheitliche Modernisierungsankündigungen sowie Modernisierungsvereinbarungen oder beraten individuell. Können Mieter aus wirtschaftlichen oder anderen sozialen Gründen eine Mieterhöhung nicht erbringen, suchen wir gemeinsam nach einer Lösung (siehe Seiten 109/110). Die Neuvermietung modernisierter Wohnungen erfolgt entsprechend den Richtlinien des „Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten“.

Bestand

Modernisierung und Sanierung.

Verantwortungsvoll und nachhaltig.

Investitionen in den Bestand. Gleichbleibendes Budget.

Die Dämmung von Fassaden, Dächern und Kellerdecken sowie Wärmeschutzverglasung und effiziente Heizungsanlagen reduzieren den Energieverbrauch der Gebäude. **2023** haben wir rund **83,1 Mio. Euro in unsere Bestände investiert** (2022: 75,4 Mio. Euro, 2021: 76,3 Mio. Euro). Davon beliefen sich 2023 die Ausgaben für die laufende Instandhaltung, die Modernisierung im Bauplan sowie die Instandsetzung der Außenanlagen auf 64,1 Mio. Euro (2022: 58,0 Mio. Euro, 2021: 56,7 Mio. Euro) und lagen rund 10,8 Mio. Euro unter der Wirtschaftsplanung.

Im Berichtszeitraum endeten für 700 Wohn- und Gewerbeeinheiten die Sanierungsarbeiten (2020/2021: 2.500 Einheiten). Bei diesen Einheiten lag die durchschnittliche Investition pro Quadratmeter bei ca. 170 Euro (2020/2021: ca. 720 Euro).

Die Zahlen geben jeweils die abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen an. Da die Arbeiten teilweise einige Jahre andauern, sind Jahresvergleiche nur bedingt aussagekräftig.

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

Auf einen Blick.

Unsere sanierten Objekte.

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

Neukölln

Jupiterstraße 10–24/ Neuköllnische Allee 75–113c

Baubeginn: 02/2019 – Fertigstellung: 09/2023

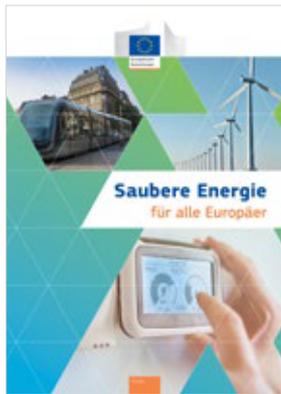
Maßnahmen: u. a. Austausch Abwasserleitungen im Dachgeschoss inkl. baubegleitender Maßnahmen; Dachbereich: Reparatur, Wartung, Beseitigung Havarieschäden, Instandsetzung Dachkästen mit teilweiser Ergänzung fehlender Dämmung; Fensteraußenanstrich, punktueller Austausch der Fenster, malermäßige Instandsetzung der Treppenhäuser, Erneuerung Kellerlichtschachtabdeckungen

Sonnenallee 1, 3/ Weserstraße 1/ Kottbuser Damm

Baubeginn: 08/2020 – Fertigstellung: 02/2022

Maßnahmen: u. a. Instandsetzung Stuckfassade Altbau/Balkone und der straßenseitigen Holzfenster durch Austausch oder Erneuerungsanstrich (Hofseite), Instandsetzung Treppenhäuser, Bauwerksabdichtung, Instandsetzungsmaßnahmen an der Aufzugsanlage im Neubau, Austausch Heizungsventile in allen Gebäudeteilen

Aktuelle Regulierung.



Die Bundesregierung war die erste weltweit, die im Klimaschutzgesetz festlegte, die Treibhausgasemissionen in Deutschland bis 2030 um mindestens 55 % gegenüber 1990 zu senken und bis 2050 klimaneutral zu werden.

Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2021 wurde das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen. Die Emissionen sollen bis 2030 um 65 % gesenkt werden. Neu sind auch CO₂-Sparziele für Gebäude und die Einführung einer CO₂-Steuer.

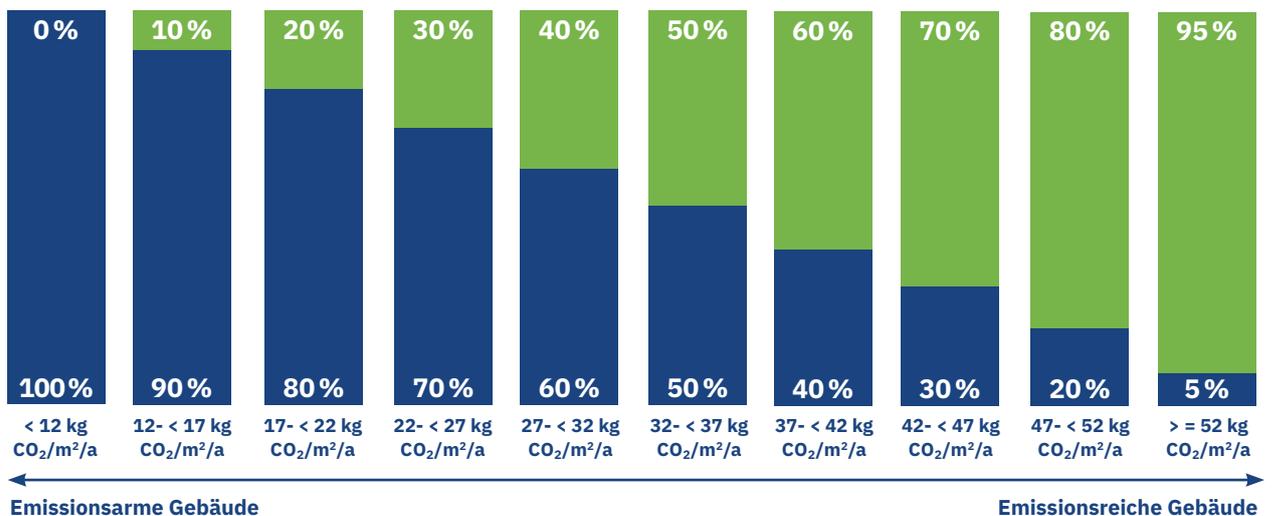
Die nächste Reform des Klimaschutzgesetzes wird seit Juni 2023 diskutiert. Bisher gilt: Wenn einzelne Sektoren wie der Verkehrs- oder Gebäudebereich gesetzliche Vorgaben zum CO₂-Ausstoß verfehlen, müssen die zuständigen Ministerien im nachfolgenden Jahr Sofortprogramme vorlegen. Mit der Reform soll die Einhaltung der Klimaziele nicht mehr rückwirkend nach Sektoren kontrolliert werden, sondern in die Zukunft gerichtet, mehrjährig und vor allem sektorübergreifend. Sollte sich in zwei aufeinander folgenden Jahren abzeichnen, dass die Bundesregierung bei ihrem Klimaziel für das Jahr 2030 nicht auf Kurs ist, muss sie nachsteuern.

CO₂-Emissionshandel und CO₂-Kostenaufteilungsgesetz.

Der zum 1. Januar 2021 gestartete CO₂-Emissionshandel sah für fossile Brennstoffe zunächst einen CO₂-Preis von zunächst 25 Euro je Tonne vor. Für 2022/2023 stieg der Preis auf 30 Euro. Ab 2024 wird er 45 Euro betragen.

Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz legt nun fest, wer die Kosten für Emissionszertifikate für verwendete Brennstoffe tragen muss. Bei Wohnimmobilien werden Vermieter und Mieter ab dem 1. Januar 2023 anteilig belastet – abhängig vom gesamten Kohlendioxidausstoß des Gebäudes und seinem energetischen Zustand. Im Sinne unserer Mieter prüfen wir permanent alternative, kostengünstigere und effizientere Prozesse und Verfahren, um auch die hierdurch bedingten Kostensteigerungen zu kompensieren.

10-Stufenmodell für die Teilung der CO₂-Kosten bei Wohngebäuden:



Lesebeispiel:

Liegt die CO₂-Emission eines Gebäudes zwischen 32 und weniger als 37 kg CO₂/m²/Jahr, tragen Mieter und Vermieter je 50 % der CO₂-Kosten.

Bestand

Klimaschutz und CO₂-Einsparung

Freiwilliges Klimaschutzabkommen. Versprochen und gehalten.

Auf die regulatorischen Anforderungen sind wir gut vorbereitet. Die CO₂-Emissionen aller im BBU organisierten Wohnungsunternehmen liegen um **fast 70 % unter den Werten von 1990** und übererfüllen damit bereits heute die für 2030 vorgegebenen Einsparungsziele.

Das ursprüngliche durchaus ambitionierte CO₂-Einsparziel der bisher nicht verlängerten freiwilligen Klimaschutzvereinbarung mit dem Land Berlin aus dem Jahre 2011/2012 von max. 1,5 t/Jahr/WE im Jahr 2020 hatten die STADT UND LAND bereits 2017 mit 1,40 t/WE nachweislich **deutlich unterschritten**.

Auch 2023 konnten wir mit 0,83 t/WE (2022: 0,88 t/WE, 2021: 0,90 t/WE) unseren CO₂-Ausstoß nochmals senken (siehe Grafik Seite 53).

Trotz dieser Erfolge senken wir die Energieverbräuche und den CO₂-Ausstoß weiter. Unsere **Mieter profitieren** davon durch einen kleineren ökologischen Fußabdruck, einen niedrigeren Energieverbrauch und durch bezahlbare Betriebskosten und Entlastungen bei der CO₂-Bepreisung.

Eigene CO₂-Bilanz.

Im Jahr 2021 ist die freiwillige Klimaschutzvereinbarung, in der der BBU die Kennzahlen zu Energie- und CO₂-Intensität für seine Mitgliedsunternehmen berechnet hat, ausgelaufen. Seitdem erstellt die STADT UND LAND eine eigene CO₂-Bilanz. Diese orientiert sich größtenteils an der bewährten Methodik der BBU-Klimabilanz, um weiterhin einen transparenten Vergleich und eine Überwachung der CO₂-Emissionen zu ermöglichen. Da die ursprünglichen Daten und Annahmen von 2010 stammen, wurden sie im Laufe der Zeit weiterentwickelt.

Unser Klimapfad bis 2045.

Im Jahr 2023 haben wir den STADT UND LAND-Klimapfad festgelegt, nach dem wir **bis 2045 die Dekarbonisierung unserer Immobilienbestände** erreichen wollen. Schwerpunkt ist die Reduzierung von Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß durch bauliche Maßnahmen.

Von einem insgesamt geplanten Investitionsvolumen in Höhe von 737,1 Mio. Euro entfallen ca. 187,4 Mio. Euro auf projektkonkrete energetische Maßnahmen. Weitere 218,4 Mio. Euro sind für die energetische Ertüchtigung von Gebäuden im Zeitraum von 2025 bis 2034 vorgesehen.

Der Klimapfad ist jedoch nur ein Anfang. Durch Anpassungen in Bauprojekten und andere notwendige Maßnahmen erfolgt eine stetige Fortschreibung der aktuellen Klimastrategie, der damit verbundenen Kosten sowie der Reduzierung der Verbräuche und CO₂-Emissionen.

Um ihre Klimaschutzziele zu erreichen, hat die STADT UND LAND eine Mammutaufgabe zu bewältigen, die sie auch in Hinblick auf die Art des Gebäudebestands (Typologien, Baujahre, etc.) vor enorme technische und wirtschaftliche Herausforderungen stellt. Dabei werden auch neue Gesetze und Verordnungen Anpassungen nötig machen. Dennoch befinden wir uns auf einem guten und strukturierten Weg.

Um unsere Klimaschutzziele zu erreichen, haben wir drei Handlungsfelder definiert:

- 1. Energetische Modernisierung und Instandsetzung**
- 2. Heizungsanlagen, Brennstoffe und Contracting**
- 3. Mieter-Sensibilisierung und Nutzerverhalten**

Energetische Modernisierung und Instandsetzung.

Durch energetische Modernisierung und modernisierende Instandsetzung kann Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie wie Heizöl und Gas eingespart werden. Die Maßnahmen – ob Heizungsumstellung oder -optimierung, Fenstertausch, Dämmung oder Photovoltaik – erfolgen individuell auf Ebene der Wirtschaftseinheiten. Die neu gegründete Gruppe „Strategie Nachhaltig Planen und Bauen“ übernimmt dabei die Erstellung der Sanierungsfahrpläne, umgesetzt werden die Projekte in der Gruppe „Technik – Bauen im Bestand“.

Im Jahr 2023 beläuft sich der Anteil der seit 1990 energetisch teil oder voll sanierten Wohnungen (ohne Neubau und Ankauf) auf 61,5 % (2022: 61,5 %, 2021: 61,5 %). **GdW** [BM 3]

Heizungsanlagen, Brennstoffe und Contracting.

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

Herausragende Bedeutung hat für uns das Thema Wärmeerzeugung. Fernwärme ist dabei der priorisierte Energieträger für alle Wirtschaftseinheiten. 70 % des Bestands werden bereits mit Fernwärme versorgt. Die übrigen 30 % der Gebäude werden – sofern möglich – ebenfalls an die Fernwärme angeschlossen. Ist dies nicht realisierbar, stellen wir technologieoffen auf regenerative Energie-träger um.

Aus bautechnischen Gründen können dabei begleitende energetische Fassadensanierungen erforderlich sein. Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind neben objektspezifischen Besonderheiten oder Denkmalschutz- und Milieuschutz-Auflagen auch Hemmnisse aus der Zustimmungspflicht bei gefördertem Wohnungsbau sowie eine ggfs. begrenzte Umlagefähigkeit zu beachten.

Die STADT UND LAND hat sich bei der Auswahl ihrer Fernwärme-Partner konsequent auf zuverlässige Anbieter eingestellt, die ihrerseits das Ziel haben, der Wohnungswirtschaft bis 2045 klimaneutrale Wärme zur Verfügung zu stellen. Die Qualität der Fernwärme wird staatlich alle fünf Jahre kontrolliert und zertifiziert. So wird sichergestellt, dass sich der Primärenergiefaktor und die damit verbundenen CO₂-Emissionen ständig verbessern.

Des Weiteren stellen wir die (dezentrale) Versorgung über Gasthermen auf eine zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung um. Bei der Warmwasserversorgung prüfen wir dies einzeln objektbezogen.

Derzeit nutzen wir in unserem Bestand 29 thermische Solaranlagen zur Warmwassererzeugung (Stand 31.12.2023). Über die dadurch erfolgte Stromeinsparung haben wir 107 t CO₂ eingespart (2022: 108 t CO₂, 2021: 101 t CO₂).

Unsere 25 Blockheizkraftwerke (BHKW) betreiben wir über Contracting-Modelle in Form spezieller Energienutzungs- und -beschaffungskonzepte. Aktuelle Vertragspartner sind z. B. EDIS.THERM GmbH, VATTENFALL SOLUTION GmbH, GASAG Solution Plus GmbH, Corona Hausverwaltung, Encercity und GETEC.

Die aktuell 40 eigenen Photovoltaikanlagen (Stand 31.12.2023) haben im Jahr 2023 insgesamt über 925 MWh produziert. So konnte erneut die Emission von ca. 660 t CO₂ vermieden werden.

Darüber hinaus werden auf den Dächern des Konzerns 29 weitere Anlagen von Drittanbietern betrieben, zu denen uns keine Daten vorliegen.

Bestand

Klimaschutz und CO₂-Einsparung

Mieter-Sensibilisierung und Nutzerverhalten.

Durch **Aufklärung und Motivation** geben wir unseren Mietern Anreize, ihren **Energieverbrauch und damit die Betriebskosten zu senken**. Umfangreiches Ratgeber- und Informationsmaterial liegt in unseren Servicebüros bereit und das Verbraucherverhalten ist regelmäßig Thema in unserer Mieterzeitung.

Ihren Wohnungsstrom bezahlen unsere Mieter direkt an den Stromlieferanten. Wir als Vermieter bleiben außen vor. Das gilt auch für Mieterstrommodelle, bei denen die Mieter mit günstigem Strom direkt vom eigenen Dach versorgt werden und die gleichzeitig zum Klimaschutz beitragen. Gleichwohl stellen die genannten Maßnahmen im Sinne einer zukunftsorientierten Unternehmensführung und eines verantwortungsvollen Umgangs mit Mietern und unserer Umwelt einen wichtigen Teil unserer täglichen Arbeit dar.

Ermittlung der Verbräuche und Emissionen des Gesamtbestandes.

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

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

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

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

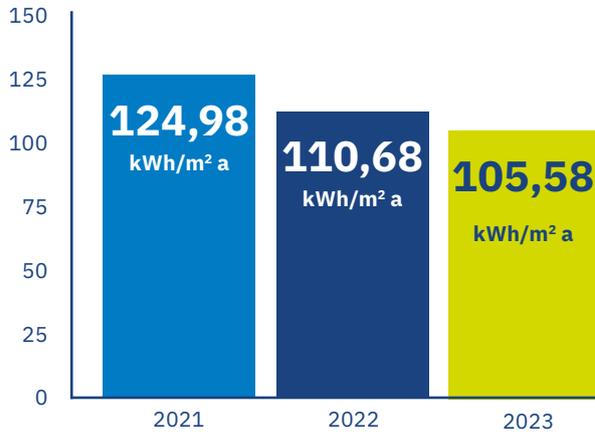
Die aktuellen CO₂-Faktoren für das Jahr 2023 basieren auf eigenen Recherchen, da aktuelle Daten vom BBU noch nicht vorliegen. Konnten für das Jahr 2023 keine neuen Werte ermittelt werden, haben wir die Angaben des BBU aus dem Vorjahr verwendet.

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

Zum 31.12.2023 wurden nur noch 26,6 % unserer Wohnungen mit Gas beheizt. Lediglich eine Wohnungseigentümergeinschaft, bei der wir nicht entscheiden können, heizt mit Öl. Wir haben jedoch häufig keinen Einfluss bei der Auswahl der so beheizten Ankaufsobjekte, die sich teilweise zusätzlich in einem mäßigen energetischen Zustand befinden. Diese beiden Endenergieträger weisen einen deutlich ungünstigeren CO₂-Faktor auf als beispielsweise Nah- oder Fernwärme, mit denen wir über 70 % unserer Bestände versorgen. Dadurch sind Jahresvergleiche generell mit Unsicherheiten behaftet.

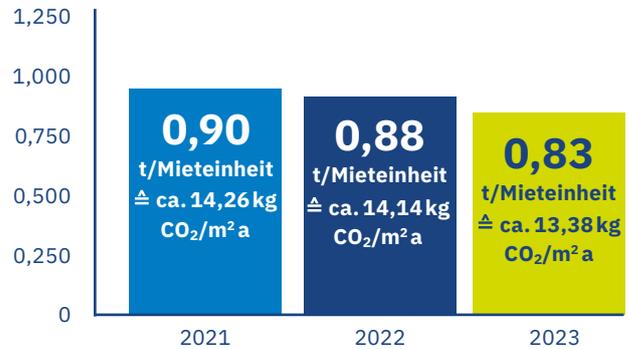
Der in unseren Beständen genutzte Allgemeinstrom stammt vollständig aus umweltschonenden skandinavischen Wasserkraftwerken. Bei seiner Erzeugung entstehen keine klimaschädlichen CO₂-Emissionen. Hierdurch konnten wir für 2023 ca. 4.300 Tonnen CO₂ einsparen (2022: >4.300 t CO₂). Zur Berechnung haben wir die eigenen Berechnungen des Umweltbundesamtes verwendet (geschätzte Werte für 2023).

Energieintensität des Gebäudebestandes* **GdW** [BM 5/6]



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

CO₂-Intensität im Gebäudebestand* **GdW** [BM 8/9]



ZERTIFIKAT

Die TÜV NORD CERT GmbH bescheinigt hiermit der

Vattenfall Real Estate Energy Sales GmbH
 Chausseestraße 23
 10115 Berlin
 Deutschland

für die Belieferung an:

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
 Werbellinstraße 12
 12053 Berlin
 Deutschland

mit dem Produkt: **„Klima Natur“**

die Zertifizierung Ökostrom

nach den Kriterien des Verbandes der Technischen Überwachungsvereine VdTÜV-Merkblatt 1304 (Ausgabe 10.2014).

Das Unternehmen ist berechtigt das abgebildete Zeichen zu nutzen.

Durch ein Audit wurde nachgewiesen, dass das Unternehmen u. a. die folgenden Anforderungen erfüllt:
 • Der zur Versorgung der „Klima Natur“-Kunden eingekaufte Strom stammt vollständig aus Anlagen regenerativer Stromerzeugung.
 • Die Erzeugungsanlagen und Energieträger können auf eindeutig beschriebene und identifizierbare Quellen zurückgeführt werden
 • Die genannten Kriterien werden jährlich geprüft.

Zertifikat-Registrier-Nr. 44 808 150797-012
 Audit Bericht Nr. 3526 7956

Gültig von 2020-10-01
 Gültig bis 2021-12-31

Essen, 2020-11-03

Diese Zertifizierung wurde gemäß TÜV NORD CERT-Verfahren zur Auditierung und Zertifizierung durchgeführt und wird regelmäßig überwacht. Dieses Zertifikat ist gültig in Verbindung mit dem Hauptzertifikat.

TÜV NORD CERT GmbH Langemarckstraße 20 45141 Essen www.tuev-nord-cert.de

Zertifikat

für die Belieferung mit
„Indexstrom Fix Klima Natur“
 an
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung
 Werbellinstr. 12
 12053 Berlin

Lieferzeitraum 01.01.2020 - 31.12.2020
 Angebots-ID: A-CC6F-1

Der Grünstrom stammt vollständig aus umweltschonenden Wasserkraftanlagen und wird in das europäische Verbundnetz eingespeist.

Zur eindeutigen Identifikation der Erzeugungsanlagen ist der Grünstrom mit Herkunftsnachweisen belegt, die die EU-Richtlinie 2009/28/EG erfüllen.

Das Grünstromprodukt „Klima Natur“ ist auf Basis der VdTÜV-Basisrichtlinie „Ökostromprodukte“ Merkblatt 1304 vom TÜV NORD CERT GmbH zertifiziert und wird einer jährlichen Prüfung unterzogen.

Vattenfall Real Estate Energy Sales GmbH
 Hildegard-Knef-Platz 2
 10829 Berlin

Berlin, den 18.10.2022

Karsten Kranewitz
 Director Real Estate Energy Sales

Bestand

Lebensbereiche.

Gesund. Hindernisfrei. Zeitgemäß.

Asbestsanierung. Langfristiges Beseitigungspro- gramm.

Bereits 2013 hat die STADT UND LAND eine Asbest-Sanierungsstrategie verabschiedet, die seither fortlaufend umgesetzt wird. Seit 2011 haben wir über 3.000 Wohnungen saniert und hierfür über 31 Mio. Euro investiert.

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

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

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

In den seit 2018 angekauften Objekten wurden bei 64 Wohnungen durch nachträgliche Beprobungen Verdachtsfälle festgestellt. Darüber hinaus bindet das 2018 angekaufte Objekt Kruckenbergstraße erhebliche Kapazitäten.

Deshalb planen wir, bis 2031 ca. 32 Mio. Euro sowohl in Form eines speziellen Schadstoffbeseitigungsprogramms als auch im Rahmen von komplexen Instandhaltung-/Instandsetzungsmaßnahmen bereitzustellen, um die zum Stichtag 31.12.2023 noch etwa 2.900 asbestbelasteten Wohnungen im Bestand der STADT UND LAND zu sanieren.

Abfallmanagement. Gesetzeskonform und kontrolliert.

Die Qualifizierung des Abfallmanagementsystems und Aufklärung der Mieter und Mitarbeiter wurde auch im Berichtszeitraum fortgesetzt. Regelungen zur **ordnungsgemäßen Entsorgung von Schadstoffen und zur Getrenntsammlung von Wertstoffen** in den Beständen sind im Organisationshandbuch verankert. Bereits vor der Beschaffung von Materialien und Geräten berücksichtigen wir Umweltgesichtspunkte, spätere Verwertung, Entsorgung und Rückgabe. Eine regelmäßig aktualisierte Organisationsanweisung regelt den Umgang mit gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen. Das gilt für Abfälle, die im Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb erzeugt werden, aber auch für gefährliche Abfälle der Mieter in den verwalteten Beständen, die nicht vom örtlichen Entsorger entsorgt werden.

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. Bei Ausschreibungen zu Entsorgungsleistungen achten wir auf die Zertifizierung als Entsorgungsfachbetrieb. Ein externes Büro steht uns beim wichtigen Thema der Bauabfallentsorgung im Bereich Neubau beratend zur Seite.

Barrierefreiheit und Nachverdichtung.

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

Zur **Nachverdichtung** haben wir den Gebäudebestand durch Neubauten in Baulücken oder auf angrenzenden, bereits versiegelten Flächen, erfolgreich ergänzt. Alle Flächen innerhalb unserer Bestandsquartiere prüfen wir auf Nachverdichtungspotenziale. Ein Beispiel dafür ist das Bauvorhaben „Am Plänterwald“, bei dem das Bestandsquartier zwischen den Straßen Neue Krugallee, Dammweg, Orionstraße und Am Plänterwald durch eine punktuelle Bebauung innerhalb der Quartiersstruktur nachverdichtet wurde. Nach anfänglichem Widerstand der Nachbarschaft gegen die Neubaumaßnahme konnten durch einen Kompromiss die Innenhöfe behutsam umgestaltet und für das Quartier diverse Mehrwerte geschaffen werden:

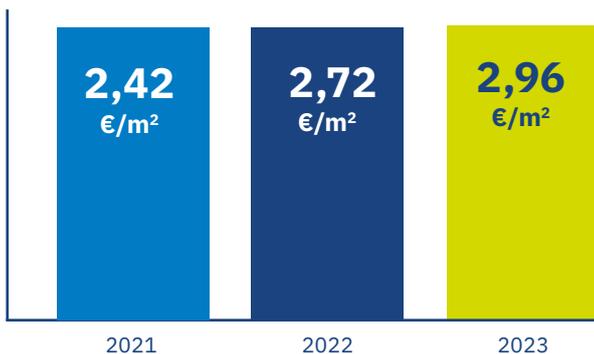
- Die Neubauten sind im Gegensatz zu den Bestandswohnungen mit Fahrstühlen barrierefrei zugänglich. So müssen langjährige Bestandsmieter, die mit zunehmendem Alter auf Barrierefreiheit angewiesen sind, ihr gewohntes Umfeld nicht verlassen.
- Die Außenanlagen wurden qualitativ aufgewertet.
- Die PKW-Stellplätze wurden für die E-Mobilität vorgerüstet und auch Ladepunkte errichtet.

Unsere Stärke:

Kosteneffizientes Betriebskostenmanagement.

Konstante Betriebskosten. Seit Jahren.

Betriebskosten* * Umlagenerlöse/Fläche der Wohn- und Gewerbeeinheiten



Die anhaltende Teuerung (z.B. gestiegene Brennstoff- und Strompreise, Tarif- und Mindestlohnanpassungen der Dienstleister, andauernde Inflation) führte auch zu einem Kostenanstieg bei den **Betriebs- und Heizkosten**. Dennoch konnten wir diese Kosten im Berichtszeitraum auf einem vergleichsweise **niedrigen Niveau** halten (siehe Grafik). Ungeachtet dessen werden die bestehenden Verträge geprüft und vergaberechtlich konforme Maßnahmen ergriffen, um dieses Niveau auch zukünftig nach Möglichkeit zu halten.

Unsere Heizungs- und Warmwasseranlagen werden mit einem hochmodernen Anlagensystem gesteuert. Ein Rahmenvertrag stellt sicher, dass sie nicht nur **betriebssicher** funktionieren, sondern auch **mit größtmöglicher Effizienz** betrieben werden, um Betriebskosten zu sparen. Dazu zählt auch eine witterungsgeführte Regelung der Wärmeerzeuger und Heizkreise.

Keine Bewässerung der Vegetationsflächen.

Über 1,76 Mio. m² (ca. die Größe von 246 Fußballfeldern) unserer insgesamt 2,86 Mio. m² Außenanlagen sind Vegetationsflächen. Hier **verzichten** wir während der langen Hitzeperioden der vergangenen Sommer bereits seit einigen Jahren auf die **Bewässerung**. Lediglich gefährdete Jungbäume werden von uns mit Wasser versorgt. Die Rasen- und Wiesenflächen erholen sich bei einsetzendem Regen schnell. **So senken wir den Wasserverbrauch** und ersparen unseren Mietern immense Betriebskosten.

Einsparung durch Umstellung der Energieträger.

Durch Maßnahmen in den beiden Handlungsfeldern
 1. Energetische Modernisierung und Instandsetzung
 2. Heizungsanlagen, Brennstoffe und Contracting
 haben wir **CO₂ eingespart** und den **Energiebedarf der Gebäude** gemindert. Die Umstellung der Energieträger (z.B. von Öl auf Gas oder Fernwärme) macht den größten Teil unserer Einsparmöglichkeiten aus. Da jedoch nicht in jedem Jahr gleich viele Objekte umgestellt werden können, schwanken die Werte von Jahr zu Jahr stark und sind nicht vergleichbar. Deshalb erheben wir die Einsparungen zwar, berechnen und berichten sie aber nicht mehr im Jahresvergleich. Zusätzlich zu unseren eigenen Anstrengungen kommen die Einsparungen der Versorger bei der Fernwärme, auf die wir jedoch keine Einfluss haben.

Hohes Qualitätsniveau der Abrechnungen.

Der Kostenanstieg durch die Energiekrise und die damit verbundenen Unsicherheiten haben trotz korrekter Betriebskostenabrechnungen zu zahlreichen Mieteranfragen geführt. Insgesamt wurden 2.396 Anfragen und Einsprüche erfasst. Das entspricht 4,6% aller Mieter und einem Anstieg von 57% im Vergleich zum Vorjahr (Stand 31. Dezember 2023).

Bestand

Unsere Stärke:

Kosteneffizientes Betriebskostenmanagement.

Bei zunehmender Regulierung und wachsenden Beständen ist die kosteneffiziente Erstellung von fehlerfreien, transparenten und rechtssicheren Betriebskostenabrechnungen mit dem vorhandenen Personal nur durch Automatisierung und Digitalisierung zu leisten.

Insbesondere das Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG) hat uns und die Gas- und Wärmeversorgungsunternehmen vor operative und juristische Herausforderungen gestellt. Dadurch haben wir mit deutlichem Zeitverzug die Jahresabschlussrechnungen erhalten und konnten erst spät mit den nachgelagerten Prozessen beginnen.

Messdienste: Ganz schön digital.

Um frühzeitig auf diese Neuerungen und den zukünftigen Mehraufwand vorbereitet zu sein, forciert unsere Tochtergesellschaft STADT UND LAND FACILITY gemeinsam mit anderen Messdienstunternehmen (MDU) die Umrüstung der Liegenschaften auf fernablesbare Heizkostenverteiler, Wasser- und Wärmemengenzähler. Das erfolgt sukzessive, da wir bestehende Verträge mit externen MDU vereinbarungsgemäß auslaufen lassen. Dennoch sind zum Stichtag 31.12.2023 schon 54.451 Mietobjekte mit Funk ausgestattet (2022: 43.632 Mietobjekte; Werte inkl. externe MDU).

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

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



Zwei Novellen zur Heizkostenverordnung.

Die erste Verordnung zur Novelle der Heizkostenverordnung trat im Dezember 2021 in Kraft. Seit diesem Termin muss die eingebaute Messtechnik zur Verbrauchserfassung fernablesbar sein. Bis Ende 2026 müssen vorhandene, nicht fernablesbare Messgeräte nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Die Verordnung sieht auch vor, dass bei Objekten mit bereits installierten fernablesbaren Messgeräten den Nutzern mindestens halbjährlich, ab 2022 monatlich, Abrechnungs- oder Verbrauchsinformationen mitgeteilt werden müssen.

Die nächste Novelle betrifft ab 01.10.2024 vor allem die anteilige Verbrauchserfassung bei Gebäuden mit Wärmepumpen zur Erzeugung von Wärme und Warmwasser.

Fazit und Ausblick

Die größten Vorhaben der nächsten Jahre: Ausbau und klimagerechter Bestandsumbau.

Das in der Kooperationsvereinbarung vereinbarte Bestandswachstum von rund 30% innerhalb von 10 Jahren ist einmalig in unserer Unternehmensgeschichte und wird konsequent fortgesetzt.

Mit dem im Jahr 2023 festgelegten STADT UND LAND Klimapfad wollen wir bis 2045 die Dekarbonisierung unserer Immobilienbestände erreichen. Dabei stehen im Rahmen der energetischen Sanierung und Modernisierung die Ertüchtigung der Gebäudehüllen und die Umstellung unserer Wärmeerzeugungsanlagen auf regenerative Energieträger im Vordergrund (Details siehe Seite 50).

Konsequente Weiterentwicklung: Vom TYPENHAUS^{plus} zum TYPENHAUS^{eco}.

Als Standard für modulares Planen und günstiges, aber dennoch hochwertiges serielles Bauen waren bereits am 01.02.2020 die 165 Wohnungen des sechsgeschossigen Prototyps unseres berlinweit ersten Typenhauses im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bezugsfertig.

Zahlreiche weitere Projekte konnten auf Basis des zwischenzeitlich weiterentwickelten TYPENHAUS^{plus} wie angekündigt im Berichtszeitraum finalisiert werden (siehe Seiten 43/44). Z. B. wurde das Projekt Senftenberger Straße mit 150 Wohnungen im Februar 2023 bezugsfertig. Bei weiteren TYPENHAUS^{plus}-Projekten ist der Baubeginn bereits erfolgt. Hier erfolgt die Fertigstellung in den Jahren 2024 bis 2025.

Die ökologische Weiterentwicklung unseres bewährten TYPENHAUS^{plus} zum TYPENHAUS^{eco} in Holzbauweise und mit dem möglichen Einsatz von rezyklierten Baustoffen soll dazu beitragen, das ambitionierte Ziel des Berliner Klimaschutz- und Energiewendegesetzes zu erreichen, die Gesamtmenge der Berliner CO₂-Emissionen bis 2030 um mindestens 70% im Vergleich zu 1990 zu reduzieren.

Auf dem Baufeld VIII der Buckower Felder wird dieses TYPENHAUS^{eco} erstmals umgesetzt. Es übernimmt die Vorteile des TYPENHAUS^{plus}-Konzeptes und adaptiert sie auf das Pilotprojekt in Holzhybridbauweise. Ziel ist es, das TYPENHAUS^{eco} kreislauffähig zu konstruieren, klimagerecht zu bauen und dabei den Ressourcenschutz zu berücksichtigen. Zusammen mit unserem Forschungsprojekts „Holz, Ziegel, Lehm“ zur Nachhaltigkeit im Geschosswohnungsbau erfolgt in den ersten beiden Jahren des späteren Betriebs ein Monitoring des Energieverbrauchs und anderer Kennwerte, mit dem Ziel, aus dem Abgleich zwischen errechneten und tatsächlichen Werten Erkenntnisse zu gewinnen, auf deren Basis künftige Projekte optimiert werden können.

Auch für den Wiederaufbau der durch den Krieg zerstörten Ukraine, soll unser Typenhaus eine Blaupause sein. Die STADT UND LAND stellt dem Kompetenzzentrum Großsiedlungen ihre Pläne und ihr Know-how kostenfrei zur Verfügung. Bereits Anfang des Jahres 2023 gab es das erste Arbeitstreffen mit Vertretern der ukrainischen Architekten und den Berliner Beteiligten. Mittlerweile sind Visualisierungen und Kostenpläne fertiggestellt, die später alle ukrainischen Kommunen nutzen können.

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.



Auf uns kann man sich verlassen.



Unternehmensentwicklung und Stakeholder-Dialog

Auf uns kann man sich verlassen.

**Wir unternehmen
Wohnungsbau:
Wirtschaftlich stabil,
flexibel und
zukunftsorientiert.**

**Dialog und
Partizipation.**

Die STADT UND LAND wurde 1924 gegründet, um bezahlbaren Wohnraum für die Menschen in Berlin bereitzustellen. Am Unternehmensziel hat sich bis heute nichts geändert. Auch nicht an unserem wirtschaftlichen Erfolg. **Stabilität und Kontinuität** kennzeichnen unsere gesamte Unternehmensgeschichte. Auch nach fast 100 Jahren agieren wir dynamisch und innovativ. Indem wir in der Unternehmensführung auf Flexibilität und rechtzeitige strukturelle Anpassungen setzen.

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

STADT UND LAND 4.0

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



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

DNK

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

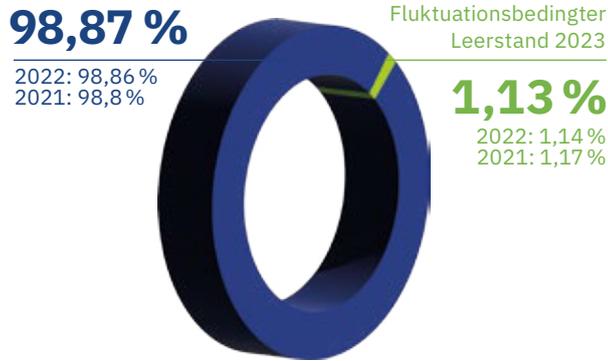
GdW-Arbeitshilfe 73

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

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

Ausgesuchte Daten und Fakten.

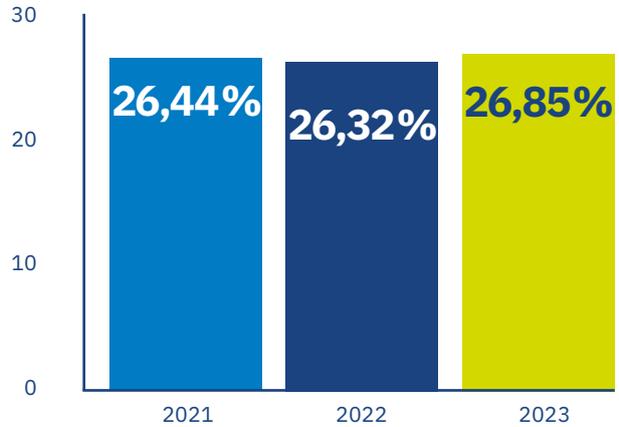
Vermietungsquote* [MB 3]



Vermietungsquote inkl. Leerstand durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen
 2023: 97,52 % (2022: 97,59 %; 2021: 97,7 %)

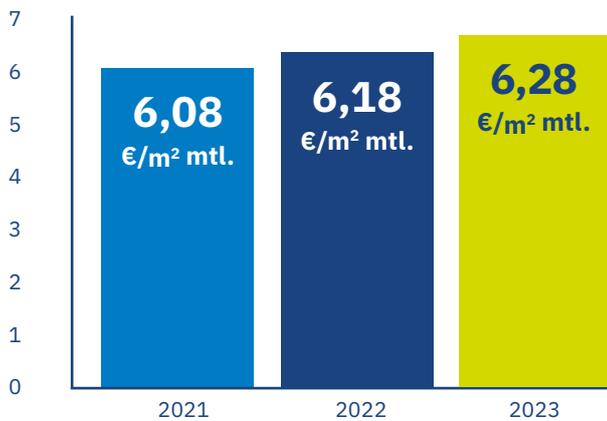
* 100 % abzüglich fluktuationsbedingter Leerstandsquote

Eigenmittelquote* GdW [EF 6]



* Eigenkapital/Bilanzsumme (ohne Rückstellungen und Sonderposten)

Umsatzerlöse aus Vermietung* [EF 4]



* inklusive Gewerbeflächen

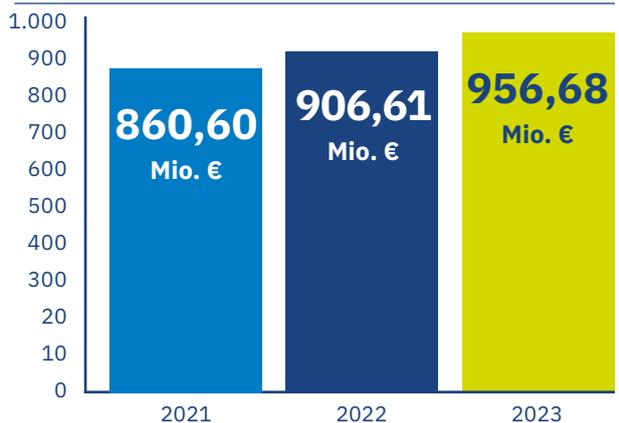
Ergebnisentwicklung



Ergebnis Hausbewirtschaftung



Eigenkapitalentwicklung



Ein besonderes Projekt

Pilotprojekt Holz-Ziegel-Lehm.

Größte Herausforderung: ökologische Verträglich- keit und THG-Emissionen von Baumaterialien.

Im Bereich der energetischen Optimierung und des ressourcensparenden oder sogar klimaneutralen Betriebs von Wohngebäuden sind die Grenzen dessen, was mit angemessenem Aufwand-Nutzen-Verhältnis möglich ist, weitgehend ausgelotet. Nachholbedarf besteht hingegen bei der **ökologischen Verträglichkeit von Baumaterialien.**

Die eingesetzten Baustoffe verursachen derzeit über 50 % der Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich, das Bauwesen sorgt für 52 % des Abfallaufkommens und 90 % der Inanspruchnahme mineralischer Ressourcen. Vor allem im kosteneffizienten Geschosswohnungsbau kommunaler Wohnungsunternehmen sind die Budgets für ökologisch verträgliches Bauen knapp. Gleichzeitig nimmt die Politik die landeseigenen Unternehmen besonders stark in die Pflicht, nachhaltige Baumaterialien zu verwenden.

Viele Fragen hierzu sind allerdings noch offen: Wie viel CO₂ kann durch die Verwendung von ökologischen Baustoffen wie Holz, Zellulose und Recycling-Material im Vergleich zu konventionellen Materialien eingespart werden? Kann ökologisch verträglicher Geschosswohnungsbau auch wirtschaftlich konkurrenzfähig sein? Lohnen sich höhere Baukosten langfristig gesehen ökologisch wie wirtschaftlich?

Blick nach Süden.

Ein Gebäude wird in Holzbauweise ausgeführt, das andere als Ziegelbau. Ausgewählte Parameter der verschiedenen Bauweisen werden langfristig miteinander verglichen und ausgewertet.





Auf dem Grundstück Alt-Britz 107 ist eine fünfgeschossige Bebauung mit 36 Mietwohnungen geplant. Die beiden Gebäude werden in unterschiedlicher Bauweise als „Nachhaltigkeitspiloten“ errichtet und wissenschaftlich von der TU Berlin, der Universität Stuttgart und der TU Braunschweig begleitet. Die Visualisierung verdeutlicht den Blick in den gemeinschaftlichen Hof.

Gefördert durch



Forschungs- und Nachhaltigkeits-Pilotprojekt „Holz, Ziegel, Lehm“

Die STADT UND LAND geht diesen Fragen in ihrem **Forschungs- und Nachhaltigkeits-Pilotprojekt „Holz, Ziegel, Lehm“** auf den Grund. Unter Reallaborbedingungen suchen wir Antworten auf die Frage, inwieweit Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und Energieeffizienz im Geschosswohnungsbau mit hohen Stückzahlen und geringen Kosten in Einklang gebracht werden können.

Der gedankliche Startschuss für das Forschungsprojekt fiel im Jahr 2019. Beim 6. gemeinsamen Fachdialog „Urbaner Holzbau“ haben wir es erstmals im Mai 2021 rund 300 Baufachleuten, Architekten und Planern aus ganz Deutschland vorgestellt (vgl. Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021, Seite 72: „Kehrtwende in der Bauweise: Ein Blick in die Forschung des urbanen Holzbaus“). Seit September 2023 wird das Pilotprojekt im Ortsteil Britz im Bezirk Berlin-Neukölln realisiert. Dort bauen die ARGE ZRS Architekten GvA mbH und Bruno Fioretti Marquez GmbH zwei Mehrfamilienhäuser für 36 Mieterhaushalte, 18 davon sind barrierefrei und sechs werden für die Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen sozial gefördert.

Gleich und doch so unterschiedlich

Lage, Volumen, Grundriss und Gestalt der beiden jeweils fünfgeschossigen freistehenden Gebäude sind identisch. In **Lowtech-Bauweise** sind sie möglichst einfach, robust und langlebig konzipiert. Der einzige Unterschied besteht in den Baumaterialien: Eines entsteht als **Holzbau** in Skelettbauweise das andere wird als **monolithischer Ziegelbau** errichtet. Durch diffusionsoffene und feuchteregulierende Baustoffe wie Holz, Naturfasern und Lehm entsteht ein gesundes Raumklima. Auf Lüftungs- und Klimatechnik kann so verzichtet werden, was hohe Anfangsinvestitionen und Folgekosten vermeidet.

Ein besonderes Projekt

Pilotprojekt Holz-Ziegel-Lehm.

Bauweise und kreislaufwirtschaftsgerechte Materialien reduzieren die Treibhausgasemissionen und den Ressourcenverbrauch auf ein Minimum.

Durch die enge Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Berlin-Neukölln integriert sich das Gebäude-Duett städtebaulich gut in die Nachbarbebauung in Alt-Britz.

Zielsetzung

Ziel des Projektes ist es, die **CO₂-Emissionen** durch den Einsatz nachhaltiger Materialien in der Gebäudehülle unter gleicher Einhaltung aller Wärme-, Brand- und Schallschutzanforderungen im Vergleich zu konventionellen Materialien **um mindestens 50% zu reduzieren**. Grundsätzliche Erkenntnisse über den Einsatz nachhaltiger Materialien sollen gewonnen werden, die sich auf andere Mietwohnungsbauten und zukünftige Bauvorhaben übertragen lassen. Die ökologische Bilanz der beiden Gebäude wird hierfür anhand ausgewählter Parameter miteinander, aber auch mit herkömmlichen Bauten in unmittelbarer Nachbarschaft verglichen. Wissenschaftlich begleitet wird dieses Life Cycle Assessment (LCA) und Life Cycle Costing (LCC) von der TU Berlin, der Universität Stuttgart und der TU Braunschweig. Das Bauprojekt wird voraussichtlich im Verlauf des 2. Quartals 2025 fertiggestellt. Die Berechnungen und Messungen der ökologischen Bilanz werden in der Planungsphase, bei der Bauausführung und in den ersten drei Jahren des Betriebs vorgenommen. Unterstützt wird das Projekt durch die Berliner Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz mit zwei Mio. Euro aus dem Innovationsförderfonds sowie durch die Deutsche Bundesstiftung Umwelt.



DGNB Sustainability Challenge 2023

Gewinner – Kategorie Forschung



Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V. hat die Gewinner der DGNB Sustainability Challenge 2023 gekürt. In der Kategorie Forschung überzeugte die Jury **unser Projekt Holz Ziegel Lehm | Pilotprojekt zu nachhaltigem Mietwohnungsbau.** Die Preisverleihung fand am Abend des DGNB Tags der Nachhaltigkeit im Stuttgarter Hospitalhof am **20. Juni 2023** statt. Zuvor präsentierten **alle Finalisten ihre Projekte vor den rund 400 Teilnehmern** der Veranstaltung.

Buckower Felder: Weiterentwicklung TYPENHAUS^{plus} zum TYPENHAUS^{eco} in Holzbauweise.

Einen weiteren Beitrag zu einer nachhaltigen Bauweise leisten wir mit der Weiterentwicklung des bewährten STADT UND LAND TYPENHAUS^{plus} zum TYPENHAUS^{eco} in Holzbauweise und mit dem möglichen Einsatz von rezyklierten Baustoffen.

Ein Vergleich unseres TYPENHAUS^{plus} mit sieben Vollgeschossen und einem Untergeschoss ergibt in einer konsequent ökologisch konstruierten Variante mit einem herkömmlichen Ausgangsbauwerk eine Reduktion der Treibhausgase von 43 % über alle Bauteile (Decken, Dach, Außen- und Innenwände). Mit 1.897 versus 1.079 Tonnen CO₂ geht es dabei durchaus um größere Sprünge bei den notwendigen Treibhausgas-einsparungen (Quelle: weberbrunner berlin GvA mbH).

Bis Anfang 2024 erstellen wir im neuen Wohnquartier Buckower Felder auf Bau-
feld VIII einen **ersten Prototypen des TYPENHAUS^{eco}** – neben einem baugleichen TYPENHAUS in konventioneller Bauweise. Die Grundsteinlegung erfolgte Ende 2022. Dabei sollen beim Roh- und Ausbau im größtmöglichen Umfang **Holzbaustoffe** zum Einsatz kommen. Die somit schon deutlich verbesserte CO₂-Bilanz soll durch den Einsatz **aufbereiteter Baustoffe**, z. B. Recyclingbeton, weiter optimiert werden. Darüber hinaus wird die **Wiederverwertbarkeit** und Rückführung der eingesetzten Baumaterialien in die **Kreislaufwirtschaft** nach dem Lebenszyklusende des Gebäudes angestrebt.

Der Vergleich erfolgt mit einem grundrissgleichen TYPENHAUS, welches in mineralischer Bauweise errichtet wird. Auch hier soll der Vergleich der beiden Bauweisen konkrete Erkenntnisse liefern, wie viel und zu welchem Preis Treibhausgase durch den Austausch bestimmter Bauteile eingespart werden können. Die Erkenntnisse werden wir für unsere künftigen Neubauvorhaben nutzen.

Bei diesem Projekt kooperiert die STADT UND LAND mit der mib – Märkische Ingenieur Bau GmbH mit Arnold und Gladisch Objektplanung Generalplanung GmbH. Auch dieses Projekt wird durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz des Landes Berlin gefördert.

Ein besonderes Projekt

Kurze Bauzeit.

Hochwertiger und förderfähiger Wohnraum.

**Seriell und Modular.
Auch mit Holz.**

Das zukunftsweisende STADT UND LAND-Wohnungsbauprojekt zeigt, wie sich Nachhaltigkeit, hohes Bautempo und stabile Kosten unter einem Dach vereinen lassen.

In Treptow-Köpenick hat die STADT UND LAND im Berichtsjahr 2022 zwei neue moderne Wohngebäude mit insgesamt 66 Wohnungen für Singles, Paare und Familien errichtet, die sich innerhalb eines Ensembles aus Alt und Neu städtebaulich behutsam in die Umgebung eingliedern. Die Ein- bis Vierzimmerwohnungen verteilen sich auf vier Geschosse, verfügen alle über eine Terrasse oder einen Balkon und sind teilweise barrierefrei. Durch den **energiesparenden Standard** nach KfW 55 und Dachflächen mit extensiver Begrünung sind auch ökologische Aspekte berücksichtigt.

Das Projekt zeigt, wie mithilfe moderner, industrieller Bauweisen qualitativ hochwertiger, bezahlbarer und architektonisch anspruchsvoller Wohnraum entsteht – und das zu deutlich geringeren Bauzeiten und mit Kostenvorteilen.

Beim **seriellen und modularen Bauen** – unter anderem mit Holz – leisten die Wohnungswirtschaft und ihr Spitzenverband GdW, das Bauministerium in enger Zusammenarbeit mit der Bundesarchitektenkammer sowie die deutsche Bauindustrie und ihr Hauptverband seit Jahren Pionierarbeit. Als Ergebnis konnte nach einem zweiten europaweiten vergaberechtlichen Ausschreibungsverfahren im Oktober 2023 die Neuauflage der 2018er-Rahmenvereinbarung „Seriell und modulares Bauen 2.0“ vorgelegt werden. 20 Bieter erhielten den Zuschlag für insgesamt 25 innovative Wohnungsbaukonzepte, die die Mitgliedsunternehmen des GdW künftig realisieren können.

Auf Basis dieses „Bausystem-Katalogs“ mit vorgefertigten Wand- und Decken-Fertigteilen sowie komplett ausgestatteten Fertigbädern als Raummodul ist es uns gemeinsam mit dem GdW-Rahmenvertragspartner GOLDBECK gelungen, in einer **vergleichsweise kurzen Bauzeit** hochwertigen und förderfähigen Wohnraum zu erstellen.

Auch in Zukunft wollen wir serielle Bausysteme nutzen, um durch verkürzte Planungs- und Bauzeiten einen Beitrag zur Erreichung unserer Neubauziele im Wohnungsbau zu leisten.

Sterndamm in Treptow-Köpenick



Bei einer Projektbesichtigung ...



... haben sich Bundesbauministerin Klara Geywitz und Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, am 17.10.2022 in Berlin u. a. ein zukunftsweisendes, seriell und modular erstelltes Neubauvorhaben der STADT UND LAND mit 66 modernen Neubauwohnungen angeschaut und sich vor Ort von den Vorteilen der Bauweise überzeugt.

Stabile Unternehmensentwicklung

Die STADT UND LAND wächst gesund.

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

Kennzahlen zur Beurteilung von Investitionen.

Der Gesellschafter der STADT UND LAND, das Land Berlin, hat alle 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 und in den jeweiligen Geschäftsberichten zu veröffentlichen.

Loan to Value entspricht der Zielvorgabe.

Der Loan to Value (LTV) ist das Verhältnis von Kreditverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (2023: 2.279,66 Mio. Euro) zum Verkehrswert des Immobilienbestandes.

Der Verkehrswert ermittelt sich aus den Sollmieten multipliziert mit dem Faktor 14 bei den Bestandsbauten (inkl. Ankauf) und dem Faktor 18 bei den Neubauten (2023: 3.780,34 Mio. Euro). Für 2023 erzielt der Konzern einen LTV von 57,8 % (2022: 59,6 %, 2021: 59,0%), was der Zielvorgabe des Gesellschafters und einer soliden Finanzierungssituation entspricht.

Hohe Schuldendienstfähigkeit.

Eine weitere wichtige Kennzahl stellt die Fähigkeit zur Erbringung des Schuldendienstes dar. Bei der Ermittlung des Schuldendienstdeckungsgrades wird das EBITDA (2023: 168,4 Mio. Euro), bereinigt um den Aufwand aus den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsaufwendungen (2023: 7,5 Mio. Euro), ins Verhältnis zum Kapitaldienst (2023: 110,8 Mio. Euro) gesetzt.

Der Gesellschafter fordert einen Wert von größer 1,2. Bei einem bereinigten EBITDA von 175,9 Mio. Euro erzielt der Konzern 2023 das 1,5-Fache (2022: 1,5; 2021: 1,5) und hat damit die Anforderungen mehr als erfüllt. Mit einer EBITDA-Rendite (EBITDA im Verhältnis zum Immobilienvermögen) von 4,5 % (2022: 4,5 %, 2021: 4,5 %) verfügen wir über eine gute Markt- und Wettbewerbsposition.

Weitere Kennzahlen zur Vermögensstruktur im Überblick:

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen*		2021 Konzern	2022 Konzern	2023 Konzern
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	26,4	26,3	26,8
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	106,8	112,5	114,5
Kapitaldienstquote (ohne außerplanmäßige Tilgung)	%	40,0	44,0	40,7
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1,9	1,9	1,8

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

Eine detaillierte Berichterstattung finden Sie in unseren Geschäftsberichten.

Energieaudit und Relevanz unserer Standorte.

Als öffentliches Unternehmen sind wir gemäß Energiedienstleistungs-Gesetz (EDLG) in Verbindung mit der EU-Definition für mittlere und kleine Unternehmen verpflichtet, alle vier Jahre ein (Wiederholungs)Energieaudit durchzuführen. Vorschriftsgemäß wurden mindestens 90% des erfassten Gesamtenergieverbrauchs des Unternehmens inkl. Fuhrpark betrachtet und Einsparpotenziale sowie Effizienzmaßnahmen identifiziert. Wir verzichten auf die Details der Audit-Ergebnisse, da die Relevanz dieses Themas begrenzt ist. Den ca. 3,3 Mio. m² des von uns verwalteten Wohnungsbestandes stehen nur ca. 14.000 m² eigengenutzte Bürofläche gegenüber (ca. 0,42%) und unser Einfluss ist entsprechend gering. Der Strom aus der Produktion der Photovoltaikanlage auf dem Dach des Konzernsitzes der STADT UND LAND wird ausnahmslos selbst genutzt. Der darüber hinausgehende Stromverbrauch wird wie bei allen anderen Bürostandorten über zugekauften Grünstrom gedeckt. Die Photovoltaikanlagen der Bürostandorte in Hellersdorf und der Hauptverwaltung WOBEGE haben eigene Stromförderverträge, bei denen der Strom zu 100% als geförderter PV-Strom verkauft wird.

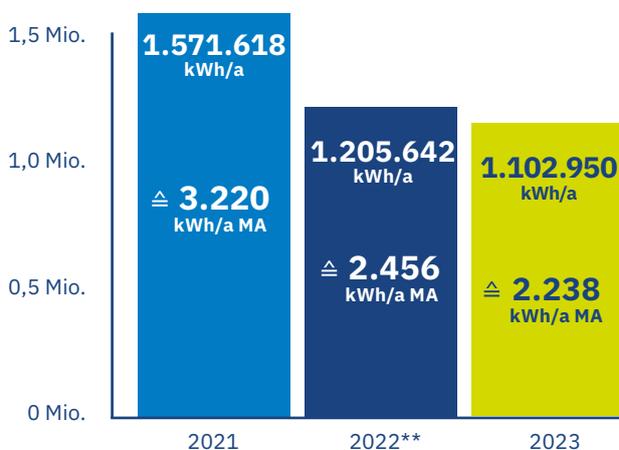
Ermittlung der Verbräuche und Emissionen der eigengenutzten Objekte.

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

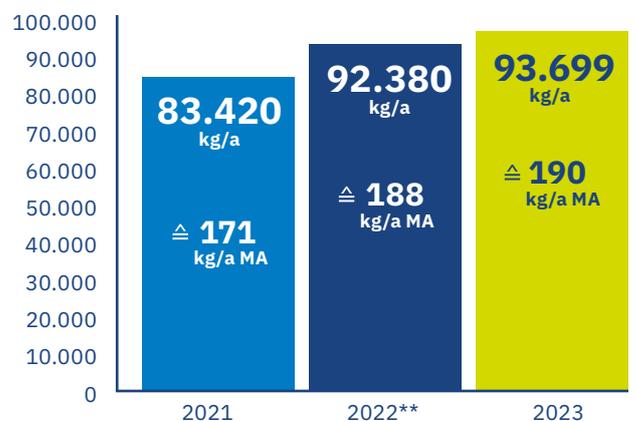
Der anteilige Verbrauch der Mietobjekte wird aus den Gesamtkosten gemäß Betriebskostenabrechnung errechnet und somit nur für die eigengenutzten Flächen ausgewiesen. Sofern (noch) keine Betriebskostenabrechnung vorliegt, wird der Verbrauch aus der Abrechnung des Messdienstunternehmens ermittelt oder flächenanteilig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

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

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



CO₂-Emissionen aus Heizenergieverbrauch/CO₂-Intensität aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens* GdW [GP 4, GP 5]



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

** Der dargestellte Verbrauch beinhaltet auch den anteiligen Verbrauch des Objektes AWZ, Karl-Marx-Straße 139 (Abgang zum 16.02.2022). Rechnet man dieses Objekt auf das Gesamtjahr 2022 hoch, würden die CO₂-Emissionen ca. 15.240 kg/a höher liegen (ca. 107.620 kg/a). Auf die CO₂-Intensität hat der Abgang des Objektes keine Auswirkung, da wir auch die dort beschäftigten Mitarbeiter nicht berücksichtigt haben.

Stabile Unternehmensentwicklung

Die STADT UND LAND wächst gesund.



WOBEGE: über 40 % Elektro- und (Plug-in)-Hybrid- fahrzeuge im Einsatz.

Minimalistisch, umweltfreundlich und zeitgemäß. Der Fuhrpark des Konzerns wird von unserer Tochter WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH verwaltet und besteht derzeit aus 44 Fahrzeugen (2022: 43; 2021: 44):

- elf rein elektrisch betriebene Fahrzeuge (2022: acht; 2021: sechs)
- sieben Plug-in-Hybride (2022: sieben; 2021: acht)
- vier Hybride (CNG/Benzin) [2022: vier; 2021: vier]
- kein Hybrid (48V) [2022: kein; 2021: eins]
- 22 Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor (2022: 24; 2021: 25)

Unsere Ladeinfrastruktur haben wir seit 2017, als die ersten Hybridfahrzeuge in den Dienst gestellt wurden, von sechs auf heute 32 Ladepunkte ausgebaut.

Wir haben den Betrieb der Transporter und eines Fahrzeugs des WOBEGE-Notdienstes zunächst auf umweltfreundlicheres und kostengünstigeres Erdgas umgestellt, da elektrisch betriebene Transporter auf dem Markt noch wenig und Plug-in-Hybrid-Transporter noch gar nicht verfügbar sind. Auch die öffentliche Ladeinfrastruktur und die Fahrzeugreichweiten sind noch verbesserungsfähig. Gemäß der gesetzlichen Vorgaben und unserer aktualisierten Elektrifizierungsstrategie 2025 werden wir unseren Fuhrpark bis 2030 auf ausschließlich elektrisch betriebene Fahrzeuge umstellen.

Zurückgelegt wurden im Jahr 2023 ca. 409.538 km (2022: ca. 426.117 km, 2021: ca. 288.306 km) und dabei ca. 22.401 Liter Benzin- oder Dieselmotorkraftstoffe verbraucht (2022: 25.306, 2021: ca. 19.664 Liter). Unsere Software im Fuhrparkmanagement ermöglicht uns seit dem Berichtsjahr 2022 eine genauere Berechnung über die gefahrenen Kilometer und den tatsächlichen Verbrauch pro Fahrzeug sowie getrennt nach Kraftstoffart.

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

Fünf Fragen.

Fünf Antworten von Stefan Evers.



Stefan Evers
Bürgermeister und
Senator für Finanzen des
Landes Berlin
(seit April 2023)

Das Land Berlin tritt regelmäßig als Kreditnehmer am Kapitalmarkt auf und Ihr Senat steuert künftig die Finanzierung der nachhaltigen Transformation der Hauptstadt durch die Begebung nachhaltiger Anleihen im Rahmen der Refinanzierung der Kreditverbindlichkeiten.

Was verstehen Sie unter Nachhaltigkeit im Finanzsystem bzw. Sustainable Finance?

„Berlin muss schon vor dem Hintergrund der internationalen Verpflichtungen aus der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen oder aus dem Pariser Klimaschutzabkommen sicherstellen, dass Nachhaltigkeitsrisiken, also insbesondere der Klimawandel inklusive der wirtschaftlichen Anpassung an dessen Folgen finanzpolitisch angemessen berücksichtigt werden. Um den eingeleiteten Übergang in eine nachhaltigere Wirtschaft adäquat zu begleiten, haben wir ein Rahmenkonzept für die Berliner Sustainable Finance-Strategie als Baustein für eine zukunftsfeste Berliner Finanzpolitik beschlossen.“

Was sind die zentralen Aspekte Ihres im Jahr 2022 finalisierten ESG-Rahmenkonzepts für die Berliner Sustainable Finance-Strategie?

„Wir zielen auf die Etablierung Berlins zu einem der Zentren für nachhaltige Finanzierungen in mittel- und langfristigen Schritten und zur Erreichung dieser Ziele lassen sich auf Landesebene im Wesentlichen drei maßgebliche Handlungsfelder identifizieren: Erstens die Finanzierung der Transformation zu einer nachhaltigen Wirtschaft z. B. durch spezielle Förderkreditprogramme und die Begebung nachhaltiger Anleihen. Zum zweiten die Ausweitung der Transparenz, da Finanzmarktakteure Informationen benötigen, um Nachhaltigkeitsaspekte in ihren Entscheidungen berücksichtigen zu können. Und zu guter Letzt die Weiterentwicklung effizienter Strukturen, um die erforderliche Zusammenarbeit und den Erfahrungsaustausch der Akteure zu verbessern.“

Fünf Fragen.

Fünf Antworten von Stefan Evers.

Wodurch zeichnen sich speziell Ihre Nachhaltigkeitsanleihen aus?

„Bürgerinnen und Bürger sollen viel stärker die Möglichkeiten bekommen, sich an Bürgerenergiemodellen zu beteiligen. Dies natürlich zu marktüblichen Konditionen, um ein Band zwischen der Bürgerschaft, lokaler Wirtschaft und unseren Klimapolitischen Zielen herzustellen. Die Emissionserlöse selbst werden grünen und sozialen Ausgaben im Landeshaushalt zugeordnet. Die Nachhaltigkeitsanleihen Berlins sind mit den Marktstandards der International Capital Market Association (ICMA) abgestimmt. Die Prozessleitlinien für die Begebung der Nachhaltigkeitsanleihe bilden das Rahmenwerk. Damit werden die Regeln für die Projektauswahl, die Verwendung der Erlöse und die zu erfolgende transparente Berichterstattung festgelegt. Selbstverständlich wurde das Rahmenwerk durch eine unabhängige Nachhaltigkeitsagentur verifiziert (Second Party Opinion).“

Welche Erfahrungen hat das Land Berlin bisher mit seinem Sustainable Finance-Rahmenwerk gemacht?

„Bisher ausschließlich positive. Im Februar 2023 haben wir unsere erste zehnjährige Nachhaltigkeitsanleihe mit einem Volumen von 750 Mio. Euro erfolgreich platziert. Die Nachfrage übertraf die Erwartungen deutlich. Insgesamt umfasst die Nachhaltigkeitsanleihe 18 soziale Projekte, die mit einer Allokation von 550,8 Mio. Euro 73 % des Emissionsvolumens ausmachen, sowie 18 grüne Projekte, die 27 % des Emissionsvolumens (199,2 Mio. Euro) entsprechen.“

Die landeseigenen Beteiligungsunternehmen bauen ihre Nachhaltigkeitsberichterstattung unter Berücksichtigung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) weiter aus. Die Zielbilder zur Schärfung von Nachhaltigkeitszielen werden dort ständig weiterentwickelt und durch geeignete Zielvereinbarungen mit den Geschäftsleitungen in unternehmerisches Handeln umgesetzt. Bei kreditfinanzierten Investitionen der Beteiligungsunternehmen arbeiten wir an einer verstärkten Nutzung nachhaltiger Finanzierungsangebote.“

Welche Rolle spielen Akteure wie z. B. die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH oder andere Landesunternehmen bei der Umsetzung der Berliner Sustainable Finance-Strategie?

„Das Land Berlin ist durch seine Beteiligungsunternehmen, die Senatsverwaltung für Finanzen und die Investitionsbank Berlin auf dem Finanzmarkt präsent. Das nachhaltige Profil des Landes kann nur im Zusammenwirken aller Akteure weiterentwickelt werden. Dabei ist natürlich zu berücksichtigen, dass die jeweiligen Handlungsfelder für die einzelnen Akteure unterschiedlich relevant sind. Entscheidend für einen erfolgreichen Verlauf dieser heterogenen Konstellation ist aber, dass die Akteure und ihre unterschiedlichen Projekte gemeinsamen Leitgedanken folgen.“

Die landeseigenen Unternehmen wie die STADT UND LAND leisten mit ihren Projekten einen signifikanten Beitrag bei der Transformation in eine nachhaltige Gesellschaft. Die Senatsverwaltung für Finanzen forciert deshalb bereits seit 2018 ein systematisches Nachhaltigkeitsmanagement, inklusive einer dazu gehörigen Berichterstattung. Idealerweise strahlen diese Aktivitäten auch auf privatwirtschaftlich organisierte Unternehmen und übrige Interessengruppen aus. Uns ist aber auch bewusst, dass an einer Verbesserung der Wirtschaftlichkeit für Investoren und Unternehmen weiterhin intensiv gearbeitet werden muss.“

Partizipation

Unser Mieterrat: Offener Austausch und gute Zusammenarbeit.

Mit unseren Mietern pflegen wir seit jeher einen guten Dialog. Daher erfüllen wir gerne die Vorgaben, die das neue Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln) seit 2016 vorsieht. Mit dem Gesetz sichert der Berliner Senat die soziale Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Partizipation ist der Schlüssel: **Mieter können ihr Wohnumfeld aktiv mitgestalten.** Der von den Bewohnern gewählte 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, ist ordentliches Mitglied im Aufsichtsrat der STADT UND LAND. Ein weiteres Mitglied des Mieterrats ist als ständiger Gast im Aufsichtsrat vertreten.

Vom **offenen Austausch und der guten Zusammenarbeit** profitieren unsere Mieter und die STADT UND LAND gleichermaßen. Um die Arbeit des Mieterrats zu erleichtern, unterstützen wir das Gremium finanziell, materiell und inhaltlich. Für die Vernetzung des Mieterrats mit dem Unternehmen ist ein Mitarbeiter der Unternehmenskommunikation als Koordinator verantwortlich.

Die Aufgaben des Mieterrats sind:

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

Unterstützt wird der Mieterrat auch von den aktuell rund **60 ehrenamtlich tätigen Mietern in den Mieterbeiräten und Interessenvertretungen.** Auf der Basis gegenseitiger Informationen und gemeinsamer Beratung arbeiten die Beiräte eng mit dem Mieterrat und der STADT UND LAND zusammen.

Unser Mieterrat: Schon seit sieben Jahren im Amt.

Die letzten beiden Geschäftsjahre waren das sechste und siebte Jahr seit Bestehen des Mieterrates.

Nach der Erstwahl im Jahr 2016 haben wir im Jahr 2022 gemeinsam mit vier anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften die zweite Wahl eines neuen Mieterratsgremiums erfolgreich durchgeführt.

Vor dem Hintergrund der stetigen Bestandserweiterung wurden diesmal sieben Mitglieder (statt bisher sechs) in den Mieterrat der STADT UND LAND gewählt. Über 6.000 Mieter haben sich an der Wahl beteiligt. Das entspricht einer Wahlbeteiligung von erfreulichen 13,15%.

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

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

In zahlreichen Veranstaltungen vernetzt sich das neue Mietervertretungsgremium mit Mieterräten aus den anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Wohnraumversorgung Berlin. Vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU wurde den Mieterräten bereits ein Einblick in die aktuelle Wohnungsmarktsituation Berlins und die besondere Rolle der städtischen Wohnungsbaugesellschaften gegeben. Mit weiteren von der STADT UND LAND organisierten Informationsveranstaltungen lassen wir dem neuen Mieterrat die notwendige Unterstützung für seine Arbeit zukommen.

Digitalisierung und Innovation

Wachstum meistern.

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

IT-Strategie.

Da die bestehende IT-Strategie „STADT UND LAND 4.0“ bereits weitestgehend umgesetzt wurde, wird im Jahr 2024 eine neue Strategie mit den Schwerpunkten Automatisierung, künstliche Intelligenz und Nachhaltigkeit erarbeitet.

Unsere Mieter, Dienstleister und Mitarbeiter sollen in Zukunft noch **digitaler, sicherer, kosteneffizienter und schneller** miteinander arbeiten und kommunizieren können:

Für unsere Mieter verbessern sich die Betreuungsqualität und die Bearbeitungsgeschwindigkeit ihrer Anliegen. Unsere Mieterzeitung steht zum Download auf unserer Homepage zur Verfügung. Anfragen von Mietinteressenten werden digital bearbeitet und künftig über den **Zentralen Kundenservice und das Kundenportal** bearbeitet. Geplant ist zudem die digitale Bereitstellung der unterjährigen Verbrauchsinformationen. Die Verkehrssicherung erfolgt digital und mobil – beispielsweise wird so geprüft, ob die Hausflurbeleuchtung funktioniert.

Für externe Dienstleister vereinfachen sich durch die Digitalisierung und Automatisierung der Unternehmensprozesse ebenfalls viele Abläufe. Die Standardisierung und Automatisierung des Schrift- und **Rechnungsverkehrs** über eine **einheitliche digitale Prozesskette** ist mit knapp 90% sehr weit fortgeschritten. Rechnungen unserer Versorger für die Gebäude (z. B. BSR) werden schon seit Jahren vollelektronisch übermittelt und im SAP-System automatisch verarbeitet.

Für die STADT UND LAND und ihre Mitarbeiter hat die IT-gestützte Unternehmenssteuerung gleich zwei positive Auswirkungen: Der geringere Papierverbrauch bringt uns unseren ökologischen Zielen näher. Der **räumlich und zeitlich unabhängige Dokumentenzugriff**, die schnelle Informationsverfügbarkeit und der optimierte Informationsfluss erleichtern die Arbeit und erhöhen unsere Wirtschaftlichkeit. Im Konzern werden Dokumente **nahezu vollständig digital** z. B. per E-Mail, Intranet, Share Point (Projektdatenräume) geteilt. Meetings mit externen Partnern finden vorzugsweise online über Microsoft Teams statt, um Reisetätigkeiten zu reduzieren.

Eine herkömmliche Telefonanlage gibt es bereits seit 2019 nicht mehr. Die Multifunktionsgeräte werden fast nur noch zum Scannen genutzt.

Kommunikationsplattform. Kundenportal.

Die Ausschreibungen zu unserem Kundenportal und unserer neuen DX-Plattform (Homepage der STADT UND LAND und der WOBEGE) wurden im Herbst 2023 erfolgreich abgeschlossen. Bis zum Jahresende erfolgte die technische Anbindung aller Systeme. Beide Lösungen werden wie geplant im Sommer 2024 live gehen. Erweiterungen, wie zum Beispiel ein virtueller Marktplatz oder die Anbindung von städtischen Ämtern, sind in den Folgejahren angedacht.

Organisatorische Anpassungen als stetige Aufgabe.

Wir begreifen **strategische Veränderungen und organisatorische Anpassungen als stetige Aufgabe**. Typische, alle acht bis zehn Jahre stattfindende, Reorganisationsmaßnahmen reichen nicht, um als Unternehmen in einer durch technologische Disruption und zunehmende Digitalisierung extrem beschleunigten kompetitiven Welt nachhaltig zu bestehen und erfolgreich zu sein.

Neugründung: Gruppe Digitalisierung.

Im Zuge der Neuausrichtung des Bereichs Informations- und Kommunikationstechnik (IuK) wurde die **Gruppe Digitalisierung** im Juli 2023 **neu gegründet**.

Diese strategische Maßnahme stärkt – verbunden mit dem Abbau von Schnittstellen – vor allem unsere Schlagkraft bei anstehenden Digitalisierungsthemen oder der zukünftigen Ausrichtung und Weiterentwicklung unserer Digitalisierungsstrategie. So bündeln wir vorhandene Kompetenzen, Ressourcen und unser Know-how auch im Bereich von Ausschreibungen oder bei der Einführung von neuen Technologien.



Das Team der „Gruppe Digitalisierung“:
(v.l.n.r.) **Didem Erdogan, Mirjam Schlorke, Antonia Angermann, Petra Weniger, Christiane Wegner, Timea Bengsch**

Einerseits hat die Erweiterung des Bereichs IuK den Digitalisierungs- und Automatisierungsgrad der STADT UND LAND erhöht und das Projektmanagement weiter professionalisiert, gleichzeitig wurden aber auch die Fachbereiche entlastet und die Beratungskosten im Konzern durch den Aufbau eigenen Wissens reduziert.

Die Gruppe Digitalisierung ist eine von drei Gruppen im Bereich IuK und besteht aus zwei Teams:

Digitalisierung.

Das Team plant, begleitet und überwacht Digitalisierungsprojekte, die in enger Zusammenarbeit mit den entsprechenden Fachbereichen sowie den beiden anderen Gruppen des Bereichs umgesetzt werden, um sicherzustellen, dass sie innerhalb der Budgets, der Zeitvorgaben und der Qualitätsstandards abgeschlossen werden.

Im Berichtszeitraum begleitete das Team die **Projekte Kundenportal, DXP (Digital Experience Platform), sowie Software für den Zentralen Kundenservice und das Desk sharing.** Bis Juli 2024 wird gemeinsam mit der Unternehmenskommunikation, dem Bestandsmanagement und externen Dienstleistern ein **digitales Mieterportal und eine neue Homepage** der STADT UND LAND eingeführt. Dort werden unsere Mieter ihre Vertragsdaten einsehen, Anliegen melden, Antragsformulare ausfüllen und allgemeine Informationen finden können. Diese zentrale Kontakt- und Informationsquelle für unsere Mieter wird ebenfalls wichtige Schnittstellen zum Zentralen Kundenservice bieten.

Ein weiterer Themenschwerpunkt des Teams Digitalisierung sind **Markt- und Betriebsanalysen.** Markttrends und -bedürfnisse werden beleuchtet, um die Entwicklung von digitalen Produkten und Dienstleistungen zu unterstützen, die den Anforderungen des Marktes entsprechen. Das ist insbesondere dann wichtig, wenn neue Kooperationspartner oder Softwarelösungen angebunden werden sollen.

Auch die Einführung von **Prozessautomatisierungen** mittels Robotic Process Automation „RPA“ (Ansatz zur Prozessautomatisierung, bei dem sich wiederholende, manuelle, zeitintensive oder fehleranfällige Tätigkeiten durch sogenannte Software-Roboter automatisiert ausgeführt werden), sowie Workflows und Künstliche Intelligenz (KI) zählen zum Aufgabenbereich.

Damit stellen wir sicher, dass die Fachbereiche die Lösungen erhalten, die am besten zu ihnen passen und dabei dem Kosten-Nutzen-Faktor gerecht werden.

Digitale Poststelle.

Verknüpft mit der digitalen Poststelle und dem Archivsystem, wird Mieterpost bereits seit 2016 digitalisiert und als KKM-Meldung an den zuständigen Mitarbeitenden über Workflow inkl. Archivierung in der Mieterakte verifiziert. Seit dem 01.07.2022 wird die gesamte Eingangspost zu dem externen Dienstleister DATASEC weitergeleitet und verifiziert. Ende 2023 hat die STADT UND LAND über die DATASEC eine Kooperation mit dem Inklusionsbetrieb „Nordberliner Werkgemeinschaft“ abgeschlossen. Die **Post** wird seitdem in Berlin **geöffnet, digitalisiert und revisionssicher archiviert.** Fortlaufend finden weiterhin optimierende Maßnahmen zur Verbesserung des gesamten Prozesses statt.

Das Team kümmert sich auf Seite der STADT UND LAND um die Verwaltung der ein- und ausgehenden Daten und Dokumente und stellt sicher, dass der Postprozess zum externen Partner eingehalten wird. Zudem sind sie verantwortlich für Anpassungen der Schlagwortliste, das physische Aktenverzeichnis Pietsch und für Klärungsfälle.

Digitalisierung und Innovation

Wachstum meistern.

Digitale Poststelle. Jetzt auch bei der WOBEGE.

Auch die WOBEGE hat mit der Digitalisierung ihrer **Eingangspost** begonnen, um die Mitarbeiter zu entlasten. Ein neues System, basierend auf Aktenstrukturen, einem Ticketsystem und dem Rechnungsmonitor in SAP, wird schrittweise eingeführt. Zentrale Arbeitsplattform ist das DOKU@WEB-System, das alle relevanten Dokumente und Daten synchronisiert. Die Mitarbeiter können im Infocockpit auf alle wichtigen Informationen zugreifen und **direkt mit Kunden kommunizieren**. Das Ticketsystem ist voll implementiert, und angrenzende Systeme werden integriert, um Arbeitsprozesse zu optimieren. Ziel ist es, den Kundenservice durch verbesserte Abläufe und weniger Routinearbeiten zu entlasten.

Das neue STADT UND LAND Projektbüro.

Das neue Projektbüro von STADT UND LAND wurde eingerichtet, um ein **einheitliches Projektmanagement** sicherzustellen. Zuvor gab es keine einheitlichen Standards für die Durchführung von Projekten. Im Herbst 2021 wurde deshalb ein **Projekt zur Professionalisierung der Projektarbeit** gestartet, das zur Entwicklung des zentralen Projektbüros führte. Dieses Büro sorgt dafür, dass alle Projekte nach einem festgelegten Prozess organisiert und je nach Wichtigkeit und Komplexität klassifiziert werden. Die Projektleiter erhalten methodische Beratung und Unterstützung im Umgang mit der **Projektsoftware**. Diese stellt alle wichtigen **Projektdateien zentral zur Verfügung** und gibt einen **Überblick über die aktuellen Bearbeitungsstände**. Regelmäßige Treffen fördern den Austausch und die Vernetzung der Projektleiter.

FACILITY. Team- work bei der Neu- ausrichtung der in- ternen Verwaltung.

Anfang des 2. Quartals 2023 wurde eine **neue Organisationsstruktur** im Fachbereich IuK-IV (Interne Verwaltung) eingeführt, basierend auf einer umfassenden Analyse der Aufgaben und Prozesse. Ab dem 1. Juli 2023 übernahm die STADT UND LAND FACILITY das Gebäudemanagement der Konzernzentrale einschließlich des Betriebs des Empfangs und schuf dafür den neuen Geschäftsbereich „Internes Facility-Management (IFM)“.

Die Dienstleistungen rund um Post und Archivierung verblieben beim Mutterunternehmen und wurden von der neuen Gruppe Digitalisierung übernommen. Die Veränderungen werden sich schrittweise auf die Arbeitsprozesse im gesamten Unternehmen auswirken. Sie werden deshalb von **regelmäßiger Mitarbeiterkommunikation** begleitet (siehe „Organisatorische Anpassungen als stetige Aufgabe“, Seite 74).

Kundenmanagement. Neue Gruppe gestartet.

Die Kernaufgaben des Bereichs Bestandsmanagement (BM) sind die Vermietung und Verwaltung der Mietobjekte. Hinzu kommen Themen wie Mieterbeiratswahlen, die Betreuung der Vertriebsplattformen (z. B. ImmoScout24) und die Weiterentwicklung von Vermietungsprozessen in Hinblick auf neue Anforderungen wie bspw. durch die Themen Datenschutz (DSGVO) oder Chancengleichheit (Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz).

In der Ende letzten Jahres **neu geschaffenen Gruppe BM-Kundenmanagement** wurden diese und weitere Themen nun im aktuellen Berichtszeitraum zentral organisiert.

Die Gruppe Kundenmanagement agiert vor allem als **Bindeglied** von BM-relevanten Themen zu den **Servicebüros, der Neubauvermietung**, aber auch zu **anderen Bereichen wie der Unternehmenskommunikation und IuK**.

Die drei Hauptaufgaben der Gruppe sind:

- Produktmarketing zur Unterstützung der Vermietungsaktivitäten im Neubau und Bestand (Markt- und Standortanalysen, Vermietungsinstrumente)
- Digitale Kunden- und Interessentenbetreuung (Weiterentwicklung CRM-Systeme (Immoblie), ImmoScout24, immoviewer, Kundenportal)
- Soziale Tätigkeiten (Wohnraumanpassungen, Mieterbeiratswahlen, Ansprechpartnerin für Senioren)

In Zukunft ist die **Entwicklung und Einführung eines Kundenportals** geplant. Auch in diesem bereichsübergreifenden Projekt wird die Gruppe die Interessen und Bedarfe für den Bereich Bestandsmanagement bündeln und organisieren.

Ausgesuchte Projekte

Digitalisierung.



Linienaufgaben

Zusätzliche Ertragsmöglichkeiten und neue Produkte

Menschen, Kunden, Mitarbeitende

Reduzierung des Energieverbrauchs der Mieterschaft

Bereichsübergreifende Projekte

Professionalisierung der Projektarbeit

Organisationsstrukturen, Prozesse und Digitalisierung

Steuerung des Portfoliomanagements zur Ertragssteigerung

Machbarkeitsstudie für ein ganzheitliches Mobilitätskonzept

Kostenreduzierung

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Ganzheitliches Mobilitätskonzept. Kick-off und Machbarkeitsstudie „Projekt Power Station“

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit unseres Konzerns wurden beim **Führungskräfte-Workshop** im Jahr 2021 **sechs Themenfelder** festgelegt, die als bereichsübergreifende Projekte bearbeitet werden, sowie drei Themen, die als permanente Aufgaben anzusehen sind und in der Linienfunktion angegangen werden (siehe Grafik).

Um dem Thema **Elektromobilität** zukünftig zielgerichtet begegnen zu können, wurde im Januar 2022 unter Federführung der FACILITY das Projekt „Machbarkeitsstudie für ein ganzheitliches Mobilitätskonzept“ gestartet. Struktur und Zeitplan wurden den projektbeteiligten Kollegen aus nahezu allen Bereichen und Stabsstellen vorgestellt.

STADT UND LAND in der Pflicht

Die zunehmende Akzeptanz von Elektromobilität und die Unterstützung durch staatliche Förderungen und Gesetze erfordern eine passende Energieversorgung. Über 25 % der neu zugelassenen Autos in Deutschland werden mittlerweile elektrisch betrieben. Da 80 % des Energiebedarfs an Wohn- und Arbeitsorten gedeckt wird, spielt die STADT UND LAND eine **wichtige Rolle beim Aufbau der Ladeinfrastruktur**. Bei allen Neubauprojekten bereiten wir die Installation von Ladeinfrastruktur nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vor und reagieren auch auf die steigende Nachfrage durch Mieter unserer Bestandsgebäude.

Zielsetzung und Vorgehensweise

Ziel des Projekts war es, in zwei Phasen die **Voraussetzungen für den Aufbau einer Ladeinfrastruktur** zu schaffen. In der ersten Phase wurden Themen wie die Ausschreibung für Berater, die Prüfung von Fördermitteln, die Festlegung geeigneter Quartiere und die Analyse technischer Varianten von Ladestationen priorisiert, begleitet von rechtlichen Prüfungen.

In der zweiten Phase wurde eine Marktübersicht erstellt und eine Machbarkeitsanalyse mit Unterstützung eines externen Dienstleisters durchgeführt. Dabei wurden **bevorzugte Varianten identifiziert und Pilot-Ladestationen errichtet**. In einer Bestandsanalyse wurden ladeinfrastrukturelevante Informationen zu den STADT UND LAND Liegenschaften erhoben und über 6.000 potenziell geeignete Stellplätze ermittelt. Weitere Informationen aus technischen Untersuchungen wurden bei der Entwicklung passender Ladeinfrastruktur-Konzepte berücksichtigt.

Ausgesuchte Projekte

Digitalisierung.

Ergebnisse und Empfehlungen.

Letztlich wurden die besten Optionen anhand von wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Kriterien bewertet. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für den **sukzessiven Ausbau von Ladeinfrastruktur in den Beständen** und die Teilnahme an der Mobilitäts- und Energiewende. Dabei gliedert sich das Aufgabengebiet der Elektromobilität passend in das strategische Geschäftsfeld „Energie-Services“ insgesamt mit ein.

Fuhrparkelektrifizierung

Bei der vollständigen Elektrifizierung des eigenen Fuhrparks der STADT UND LAND ist bereits ein guter Stand erreicht. Empfohlen wird ein Elektrifizierungshochlauf in mehreren Schritten bis 2030:

- Dienstwagen: 100 % elektrifiziert (2025)
- Pool: 100 % elektrifiziert (2026)
- Service: 67 % elektrifiziert (2030) – abhängig von Verfügbarkeit E-Fahrzeuge und öffentliche Schnellladeinfrastruktur.

Bevor die neue Serviceflotte schrittweise in den Dienst gestellt wird, werden in einer Pilotphase erste Erfahrungen gesammelt. Die Mitarbeiter nehmen beispielsweise die Fahrzeuge oft über Nacht mit nach Hause, um Zeit und Kosten zu sparen, da die Einsatzorte teilweise weit entfernt sind. Es muss u. a. geprüft werden, wie unter diesen Umständen sichergestellt werden kann, dass die Fahrzeuge ausreichend geladen werden können.

Verpflichtungen antizipieren.

Die Vorrüstung und Ausrüstung von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur wird bzw. kann gesetzlich eingefordert werden! Um schnell reagieren zu können, sollten

- der Aufbau und Betrieb von Ladeinfrastruktur vorgedacht werden.
- die jeweilige Standortsituation bekannt sein.
- die jeweilige Nachfragesituation bekannt sein.
- das Bestandswissen sukzessive erweitert werden.

Mieter-Ladestationen

Beim Bau von Ladestationen gibt es viele Optionen: öffentlich oder privat, bestimmten Wohnungen fest zugeordnet oder für alle Mieteinheiten eines Gebäudes, an Stellplätzen oder in Tiefgaragen installiert. Deshalb lag ein Schwerpunkt der Machbarkeitsstudie auf der Ermittlung einer Vorzugsvariante.

Eine **flexible, externe Ladeinfrastruktur für Außenstellplätze und Tiefgaragen** hat sich für die STADT UND LAND und die Mieter gleichermaßen als **beste Lösung** erwiesen. Sie ermöglicht eine gebäudeübergreifende Nutzung und kann bei Bedarf erweitert werden.

Für Garagen wäre eine feste Ladeinfrastruktur mit separatem Mieterzähler theoretisch besser. In der Praxis wird jedoch empfohlen, dass auch Mieter von Garagenstellplätzen eine gemeinsame Ladeinfrastruktur nutzen.

Umsetzungskonzept

Laut Machbarkeitsstudie sei der sofortige Beginn mit dem Aufbau einer Ladeinfrastruktur nicht zu empfehlen. Vielmehr soll **Transparenz** geschaffen werden zur Umsetzbarkeit und reaktiven Handlungsfähigkeit bei gesetzlichen Vorgaben oder konkreten Mieteranfragen. Diese Transparenz wird ebenfalls für das Thema Mieterstrom benötigt.

Die nötigen präventiven und reaktiven Baumaßnahmen in den Liegenschaften sollten nach folgenden Kriterien priorisiert werden:

- vorhandene und geplante Stellplatzstruktur (Anzahl & Mietsituation)
- Lage der Wirtschaftseinheit & Mieterinteresse (Zentralität, PKW-Bestand)
- technische Begebenheiten vor Ort.

Abschluss des Projekts und nächste Schritte

Das Projekt wurde im Jahr 2022 mit Fertigstellung der Studie und dem Bau der Pilot-Ladestationen erfolgreich abgeschlossen. In den Jahren 2023 und 2024 erfolgten die bereits definierten und priorisierten nächsten Schritte:

Wir haben die zentrale Verantwortlichkeit festgelegt, die Vorzugsvariante für die Ladeinfrastruktur inklusive Betreibermodell eruiert, die infrage kommenden Wirtschaftseinheiten priorisiert und die Ausschreibung einer Rahmenvereinbarung mit der Durchführung von Markterkundungsgesprächen vorbereitet.

Neue Plattform für Objektbegehungen. Digital und Effizient.

Mängel wurden bisher bei Objektbegehungen mühsam per Hand notiert, fotografiert und später aufwendig protokolliert. Um dieses zu vereinfachen, haben wir 2022 bei der WOBEGE die Software „Baudokumentation smart & easy“ des Bauverlags WEKA eingeführt. Heute können wir **direkt auf dem Smartphone** Projekte auswählen und Fotos, Notizen und Sprachmemos hinzufügen, die direkt in Text umgewandelt werden. Alle Daten werden automatisch gespeichert und archiviert. Dokumente können schnell erstellt und direkt an Fachfirmen gesendet werden.

Die **Erstellung von Protokollen** dauert im Büro jetzt **weniger als zehn Minuten**. In der Verwaltung von 14 Kleinsiedlungen konnten wir hierdurch bereits zehn Personentage Arbeitszeit einsparen.

Virtuelle Besichtigungen. 360°-Aufnahmen.

Mit Unterstützung durch einen externen Partner setzen wir im Vermietungsprozess **virtuelle 360°-Besichtigungen** ein. Um Interessenten einen ersten Eindruck zu vermitteln, können mit der bereits seit einigen Jahren in der Neubauvermietung erprobten Technik, die Mitarbeiter in den Servicebüros selbstständig 360°-Aufnahmen erstellen und für die Vermarktung nutzen.

Der Interessent kann sich die Wohnung nun virtuell auf seinem Desktop oder Smartphone ansehen und per Klick durch die verschiedenen Räume navigieren – zu jeder Zeit, an jedem Ort, mehrmals und mit anderen gemeinsam. Möchte der Kundenbetreuer an der virtuellen Besichtigung teilnehmen, kann er eine Einladung zu einer Live-Besichtigung versenden und mit einem oder gleich mehreren Interessenten über die Chat-Funktion kommunizieren.

Mit dieser ersten kontaktlosen Besichtigung **reduzieren wir unseren Zeitaufwand erheblich**. Nach einem virtuellen Rundgang können Interessenten besser einschätzen, ob sie weiterhin Interesse an der Wohnung haben. In den Neubauten werden die Aufnahmen genutzt, wenn aufgrund der Verkehrssicherheit noch keine Besichtigungen in Präsenz vorgenommen werden können.

Auch wenn ein virtueller Rundgang eine Besichtigung vor Ort und ein persönliches Kennenlernen nicht vollkommen ersetzen kann, sehen wir ihn als **wertvolle Ergänzung** im Vermietungsprozess.

Ausgesuchte Projekte

Digitalisierung.

Gebäudeleittechnik und digitale Heizungssteuerung. STADT UND LAND als Vorreiter.

Die automatisierte **Gebäudeleittechnik (GLT)** umfasst die digitalisierte Überwachung, Steuerung und Optimierung aller haustechnischen Prozesse, Anlagen und Systeme. Die Umstellung auf die automatisierte Gebäudeleittechnik ist ein Changemanagement-Prozess, der viele Vorteile mit sich bringt. Mit dem Ziel, für einen sicheren, zuverlässigen, energiesparenden und wirtschaftlichen Betrieb zu sorgen, leisten wir auch einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Dazu ist das **perfekte Zusammenspiel von Digitalisierung und Mensch** besonders wichtig.

Digitale Heizungssteuerung

Bei der digitalen Heizungssteuerung greifen wir vom Schreibtisch aus über einen zentralen Server auf die Anlagen vor Ort zu. So können wir die Heizungsanlagen aus der Ferne kontrollieren und steuern. **Störungen können schneller registriert und behoben werden,** im Idealfall sogar, bevor sie vom Mieter bemerkt werden.

Bei Neubauprojekten planen wir die digitale Heizungssteuerung meist gleich mit ein. Die Heizungsanlagen der Bestände stellen wir bereits seit ein paar Jahren sukzessive auf digitale Steuerung um (10 bis 15 Anlagen pro Jahr). Dabei haben wir uns mit Siemens bewusst für einen etablierten Anbieter entschieden. Mittlerweile sind bereits 60% aller Anlagen aufgeschaltet. Im ersten Halbjahr nach der Inbetriebnahme bzw. dem Umbau überprüfen wir sicherheitshalber, ob die übermittelten Werte stimmen.

Heizwarte weiterhin unverzichtbar

Die digitale Heizungssteuerung ist ein sinnvolles, aber nur unterstützendes Tool. Die digitale Übersicht am Schreibtisch liefert einen **ersten Eindruck** und sorgt für **effizientere Arbeitsprozesse** bei Haustechnik und Heizwarten. Insbesondere wenn die Bestände weit entfernt liegen oder bekannte Problemanlagen dauerhaft beobachtet werden sollen. Bei tiefergehenden Problemen sind die **Heizwarte vor Ort** mit ihren Fachkenntnissen jedoch **unverzichtbar** und nicht durch das Tool ersetzbar.

WOBEGE mobil. Pilotprojekt Kundenportal.

Die Kommunikation der STADT UND LAND hat sich verändert: **E-Mails und Chatbots** haben Briefe und Telefonate größtenteils ersetzt, zentrale Informationen sind auf der **Website** verfügbar. Die Kunden erwarten schnelle Reaktionen und nutzen oft mehrere Kanäle für ihre Anliegen. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, setzt die WOBEGE auf ein **digitales Kundenportal**, unterstützt von der IT-Abteilung.

Seit September 2022 gibt es die Kunden-App „WOBEGE mobil“ für Android und Apple, die eine digitale Kommunikation mit der Verwaltung ermöglichen. Hier können Vertragsdaten eingesehen und geändert werden, Fragen gestellt und Dokumente heruntergeladen werden. Die Apps bieten auch Self-Service-Formulare, z. B. für SEPA-Mandate, und sie sind an die unternehmensinternen Systeme und Prozesse angebunden.

Ausgesuchte Projekte

Partizipation.



v.l.n.r. Moderatorin **Anke Plättner**, STADT UND LAND Geschäftsführer **Ingo Malter**, Autorin **Sineb El Masrar**, Philosoph und stellvertretende Vorsitzende des Ethikrates **Prof. Dr. Julian Nida-Rümelin**, Ärztin und Trainerin für gewaltfreie Kommunikation, **Dr. Angela Keim** und **Oliver Tautorat**, Schauspieler und Intendant des Prime-Time-Theaters im Wedding.

STADT UND LAND im gesellschaftlichen Dialog. Wie wollen wir miteinander reden?

Wir erleben täglich, dass Dialoge schmalspurig werden und der Ton häufig aggressiver. Mutmaßlich verstärkt durch die sozialen Medien, in denen anonym Hassreden, Beleidigungen und Shitstorms weit verbreitet sind. Das verändert auch den Diskurs in anderen Lebensbereichen. Ob auf Arbeit oder in der Schule, zu Hause am Esstisch oder im Parlament.

Diese unerfreuliche Entwicklung in unserer Debattenkultur hat die STADT UND LAND zum Thema einer Dialogveranstaltung gemacht und damit ihr altes **Diskussionsformat neu aufgelegt**. Die etablierte Vortragsreihe „STADT UND LAND im gesellschaftlichen Dialog“ zum Thema Integration war in die Jahre gekommen und in der Corona-Zeit völlig eingestellt worden.

Unter der Überschrift „Cancel Culture – wie wollen wir miteinander umgehen?“ diskutierte Moderatorin Anke Plättner am 28. November 2023 im Xelor Kesselhaus in Neukölln mit den Podiumsgästen Sineb El Masrar, Autorin und Tochter marokkanischer Einwanderer, der Ärztin und Trainerin für gewaltfreie Kommunikation Dr. Angela Keim, dem Schauspieler und Intendant des Prime-Time-Theaters Wedding, Oliver Tautorat sowie STADT UND LAND Geschäftsführer Ingo Malter über **das aktuelle Meinungsklima und die Grenzen gegenseitigen Respekts**.

„Cancel Culture“: Neuer Begriff – uraltes Phänomen

Bevor die Podiumsteilnehmer in die Debatte einstiegen, erläuterte der Philosoph und stellvertretende Vorsitzende des Ethikrates Prof. Dr. Julian Nida-Rümelin in einem Impulsreferat, dass bereits seit der Antike „ganceled“ wird. Diese unrühmliche kulturelle Praxis vollzieht sich in drei Eskalationsstufen. Erstens: Es wird versucht, missliebige Meinungen zu unterdrücken. Zweitens: Man schließt Personen mit bestimmten Meinungen aus Diskursen aus. Drittens: Diese Menschen werden diffamiert, sozial oder beruflich marginalisiert oder vernichtet.

Die STADT UND LAND sucht mit diesem neu aufgelegten Diskussionsformat nach Wegen, einen **respektvollen Dialog und eine aggressionsarme Debattenkultur** auch im eigenen Berufsalltag, z. B. bei der Bürgerbeteiligung bei Neubauvorhaben, zu etablieren. Die Veranstaltungsreihe soll im nächsten Berichtsjahr fortgeführt werden.

Quartiersrundgang. High-Deck-Siedlung/ Sonnenallee Süd.

Ülker Radziwill ist als Staatssekretarin für Mieterschutz und Quartiersentwicklung in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen auch für die Berliner Quartiersmanagement-Gebiete zuständig. Im Mai 2022 besuchte sie das Quartier High-Deck-Siedlung/Sonnenallee Süd.

Nach einer kurzen Einführung zu Zahlen und Fakten des Quartiers informierte sie sich während des gemeinsamen Rundgangs bei STADT UND LAND-Geschäftsführer Ingo Malter, der Quartiersratssprecherin Monika Schiller, der SPD-Abgeordneten Derya Çağlar, dem Projektleiter des Deutsch-Arabischen Zentrums Nader Khalil sowie Vertretern der Senatsverwaltung und des Neuköllner Bezirksamts und dem Quartiersmanagement-Team an zehn Stationen über die Situation, die Herausforderungen und die Projektvielfalt vor Ort. Darunter der Nachbarschaftstreff „mittendrin“, das Inklusive Eltern-Kind-Zentrum, der Jugendtreff „TheCorner“, der Kindertreff „Waschküche“ und im Wohnungsbestand der STADT UND LAND die Sozialen Kunstprojekte „Volière“ und „Vegetal City“ sowie der Verein Junge Mütter und Väter e. V.



Ülker Radziwill (Mitte) und STADT UND LAND-Geschäftsführer Ingo Malter (4. v. l.)

Ausgesuchte Projekte

Partizipation.



Auf der jährlichen Neubautour informierten sich der Regierende Bürgermeister **Kai Wegner**, Stadtentwicklungssenator **Christian Gaebler** sowie Mobilitäts- und Umweltsenatorin **Manja Schreiner** auch über das Engagement der STADT UND LAND.

Neubau-Rundfahrten. Durch Berlins Bezirke.

Seit mehreren Jahren besuchen Berlins Spitzenpolitik und zahlreiche begleitende Journalisten regelmäßig ausgewählte Baustellen der sechs landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften. Im Jahr 2022 führte die Rundfahrt auch zu unserem Nachhaltigkeits-Pilotprojekt „Gesundes, zukunftsfähiges Wohnen in Holz, Ziegel und Lehm“ in Alt-Britz (siehe Seiten 62–65). 2023 wurde unter anderem unser Neubauvorhaben Buckower Felder besucht (siehe Seiten 36/37).

Sie informierten sich dabei über das vielfältige Engagement, die Neubauprojekte sowie den Baufortschritt und hoben besonders den enormen Einsatz der „Landeseigenen“ als verlässliche Partner der Stadt hervor, die ihren Auftrag, unter erschwerten Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen zu sorgen, mit sichtbaren Ergebnissen fortgesetzt haben.

Fazit und Ausblick

Zur Bewältigung der aktuellen Herausforderungen hat die STADT UND LAND die in den letzten Jahren angekündigten Optimierungsmaßnahmen und Innovationen im Berichtszeitraum weiter kontinuierlich umgesetzt. Diese haben die Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und den Ressourcenverbrauch der STADT UND LAND im weiter verbessert.

Dazu zählen insbesondere:

- Konzernweite Einführung von MS Teams als Kommunikationsmittel für Video- und Telefonkonferenzen. Zur Standardisierung wurde Skype for Business Ende 2023 abgelöst. Die Nutzung des vollen Leistungsumfangs von MS Teams wird seitdem kontinuierlich vorangetrieben.
- Einführung digitale Wohnungsabnahme/-übergabe
- Vollständig digitale Poststelle (STADT UND LAND und WOBEGE)
- Ganzheitliches Mobilitätskonzept „Projekt Power Station“
- Beauftragung eines externen Schadstoff- und Abfallmanagers

Auch für die nächsten beiden Jahre haben wir uns einiges vorgenommen und die organisatorischen Voraussetzungen bereits geschaffen.

Projekte, die derzeit oder kontinuierlich in Arbeit sind:

- Go-live der neuen DX Plattform (Homepage der STADT UND LAND und WOBEGE) im Sommer 2024
- Einführung eines neuen Kundenportals für alle Mieter mit verschiedenen Funktionen und Services ab 2025
- Fortführung der Umstellung auf Cloud-Lösungen und Ablösung des eigenen Rechenzentrums, um Veränderungen zeitnah und wirtschaftlich umsetzen zu können.
- SAP-Cloud Schnittstelle für das KRM (Kleinreparatur-Management)
- Konzernweites RPA Pilotprojekt mit einem externen Dienstleister
- Prozessoptimierung für die Betriebskostenabrechnungsüberwachung (mit SAP-Cloud-Fiori)

Für die Zukunft geplant sind:

- Da die bestehende IT-Strategie „STADT UND LAND 4.0“ bereits weitestgehend umgesetzt wurde, wird im Jahr 2024 die Strategie um ein Automatisierungskonzept ergänzt. Zudem werden im Jahr 2025 moderne Methodiken der „Künstlichen Intelligenz“ für alle Mitarbeiter eingeführt.
- Einführung einer digitalen Unterschrift
- Automatisierung des Forderungsmanagements
- Ablösung des Organisationshandbuchs (OHB) in unserem Laufwerk durch eine cloudbasierte Lösung und Modernisierung der Darstellung der Geschäftsprozesse (BPMN = Business Process Modell and Notation)

Forschungs-Pilotprojekt

„Holz, Ziegel, Lehm – Nachhaltigkeit im Geschosswohnungsbau“

Nachdem wir im letzten Nachhaltigkeitsbericht vom Einreichen des Bauantrags berichten konnten, wird unser langfristiges Zukunftsprojekt und Pilotneubauvorhaben „Holz, Ziegel, Lehm“ nun seit September 2023 im Berlin-Neuköllner Ortsteil Britz realisiert. (Details dazu ab Seite 62 unter „Ein besonderes Projekt“). Das Projekt wird gefördert durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz des Landes Berlin.

Mieter und Quartiere:



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

Wir engagieren uns. **Aktiv** und vor Ort.



Mieter und Quartiere

Wir engagieren uns. Aktiv und vor Ort.

Zusammenhalt stärken. Verantwortung übernehmen.

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

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

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

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

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

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

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

DNK

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

GdW-Arbeitshilfe 73

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



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

Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen

← Die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen unterstützen wir mit unserem Engagement im Bereich Mieter und Quartiere.

Ausgesuchte Daten und Fakten.

Manpower für unsere Mieter

**6 Servicebüros/
Servicecenter**
127 Servicemitarbeiter

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

206 Mitarbeiter im Hauswartservice (FACILITY)
zzgl. 20 Mitarbeiter im Messdienst (FACILITY) und 9 Heizwarte im Konzern

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

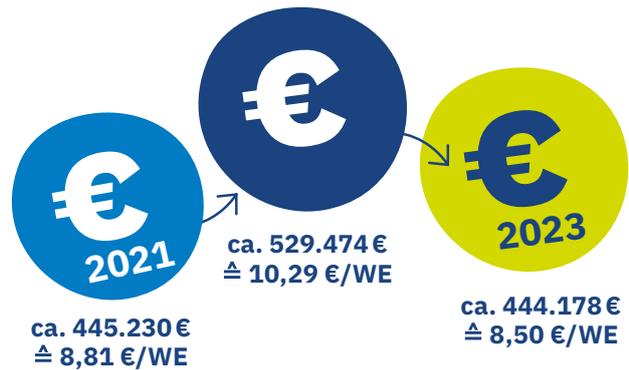
Weniger Räumungen:
Eine simple Maßnahme zeigt große Wirkung.

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



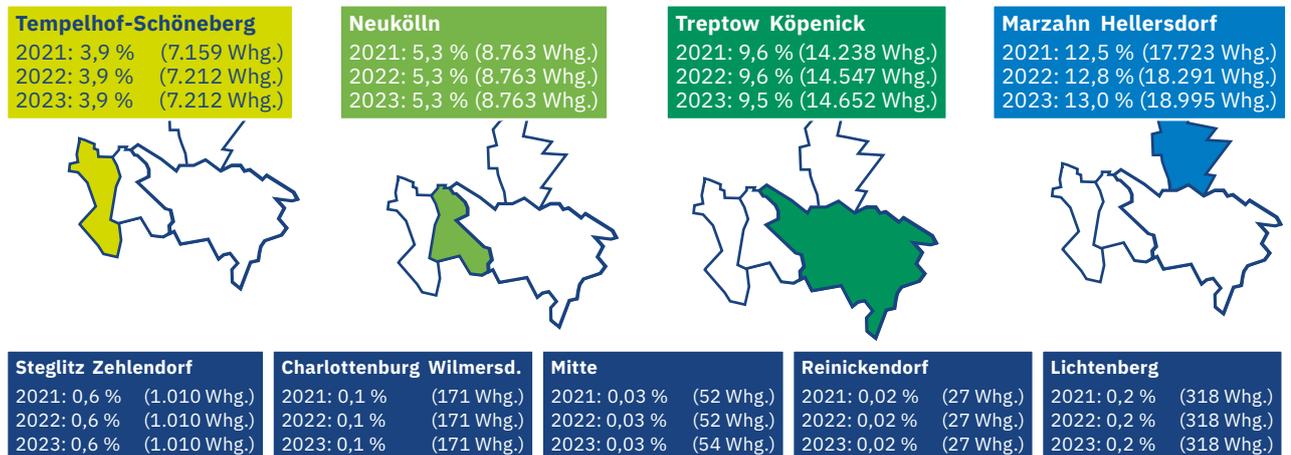
Finanzielle Förderung lokaler Nachbarschaften **GdW** [QM 2]

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



Quartiersbezogener Marktanteil:

GdW [QM 1]



Hinzu kommen 1.066 Wohnungen (2022: 1.066, 2021: 1.066) im Land Brandenburg (vgl. S. 9), für die kein Marktanteil berechnet wurde.

Ein besonderes Projekt seit 2007

2022: 15 Jahre SOPHIA.

Von der Seniorenbetreuung zum sozialen Dienstleister.



„SOPHIA, das sind die mit den Alten.“ Was vor 15 Jahren mit dem Hausnotrufsystem für ältere Mitmenschen begann, hat sich inzwischen zu einer breiten Angebotspalette von sozialen Dienstleistungen rund ums Wohnen für alle Generationen entwickelt.

2007 starteten eine Handvoll Mitarbeiter sowie einige Ehrenamtliche mit der Betreuung von Senioren in den eigenen vier Wänden und im Jahr 2022 feierte die SOPHIA ihr 15-jähriges Bestehen.

Heute ist SOPHIA an mehreren Standorten über Berlin verteilt. Das Aufgabengebiet ist mit der Stadt gewachsen und hat sich an die geänderten Bedürfnisse angepasst. Das Sozialunternehmen arbeitet mit den Gesellschaftern STADT UND LAND und degewo sowie mit allen anderen kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins zusammen. Die SOPHIA versteht sich als Dienstleisterin, die sich um die sozialen Themen von Wohnungsunternehmen kümmert und dabei die Bedürfnisse der Mieter im Blick behält. Aktuell betreut die SOPHIA sechs Servicewohnhäuser und zwei Seniorenresidenzen mit entsprechendem Personal vor Ort. Daneben sind weitere Bereiche und Fachkenntnisse hinzugekommen. So sind acht Kollegen in der Sozialberatung, zum Beispiel in der Mietschuldenberatung oder der Vermittlung bei Nachbarschaftsproblemen, aktiv. Auch in vier Nachbarschaftstreffs, wie zum Beispiel dem John-Locke-Treff in der John-Locke-Siedlung der STADT UND LAND in Lichtenrade, gibt es viel zu tun, um mit den Mietern im Quartier sowie deren Familien in den Austausch zu kommen. 60 hauptamtliche Mitarbeiter, 70 Ehrenamtliche und 15 Haushaltshilfen sind aktuell für SOPHIA tätig – Tendenz steigend.

Auch künftig wird es genug zu tun geben: Neben der Mieterbetreuung bei Sanierungen hat sich als weiterer Schwerpunkt die stadtweite Unterstützung der älteren und mobilitätseingeschränkten Mieter bei Aufzugsausfällen entwickelt.

Bei einem Tag der offenen Tür am 15. September 2022 konnten Interessierte die Arbeit der SOPHIA in deren Zentrale in der Mehrower Allee in Berlin-Marzahn kennenlernen.

Digitales Serviceangebot der SOPHIA.

Die SOPHIA-Beratungsleistungen können auch im Internet gebucht sowie als Online-Beratung mit und ohne Videofunktion genutzt werden. Diese niedrigschwelligen und ortsunabhängigen Angebote richten sich primär an Menschen mit Mobilitätseinschränkungen, Kontaktängsten oder Zeitproblemen, stehen aber auch allen anderen Mietern zur Verfügung. Auch über die Corona-Zeit hinaus.

Das aktuelle Online-Angebot umfasst Sozial- und Mietschuldner-Beratung sowie die Beratung zum SOPHIA-Hausnotrufsystem und zur Wohnraumanpassung.

Selbstverständlich sind die Ansprechpartner bei der SOPHIA auch wie gewohnt telefonisch erreichbar.



Dienstbesprechung bei der SOPHIA

SOPHIA steht für **SO**ziale **P**ersonenbetreuung und **H**ilfen im **A**lltag. Als sozialer Dienstleister bietet SOPHIA mit zahlreichen innovativen Beratungs-, Service- und Betreuungsangeboten individuelle Hilfe für einen sorgenfreien Wohnalltag. Das Engagement der ehrenamtlichen Mitarbeiter und die Nutzung moderner Kommunikationsmittel ermöglicht rund um die Uhr an 365 Tagen im Jahr vielen hilfsbedürftigen Bewohnern ein selbstbestimmtes Wohnen im eigenen Zuhause und trägt so gemeinschaftlich zu lebenswerteren Wohnquartieren bei. Die Mitarbeiter von SOPHIA sind wichtige, manchmal sogar die einzigen Gesprächspartner für die Betroffenen. Sie organisieren Einkaufshilfen, Pflegekräfte oder Handwerker. Den Betreuungsgrad können die Bewohner aus vier Paketen selbst auswählen.

Drei Fragen.

Drei Antworten von Melanie Rosliwek-Hollering.



Melanie Rosliwek-Hollering
Geschäftsführerin der SOPHIA

Was waren in den letzten 15 Jahren die größten „Siege“ bzw. Herausforderungen?

„Der größte ‚Sieg‘ ist sicherlich, dass sich SOPHIA trotz aller Bedenken und Unkenrufe gerade bei unserer Gründung als wichtige Unterstützung der Wohnungsunternehmen im sozialen Bereich etablieren konnte. Ich freue mich, dass wir nicht nur mit unseren beiden ‚Müttern‘, der STADT UND LAND und der degewo, eng zusammenarbeiten, sondern auch mit allen anderen kommunalen Wohnungsunternehmen geschäftlich verbunden sind.“

Momentan beschäftigen mich als Herausforderung unser Wachstum und der gleichzeitige Mangel an qualifiziertem Personal auf dem Markt – hier brauchen wir momentan oft Geduld, bis wir gute Verstärkung finden.“

Was würden Sie im Rückblick anders machen, was genauso

„Bei einigen Aufgaben hätte man vielleicht schon früher und offensiver Werbung betreiben können, aber wir waren personell ja jahrelang nicht so breit aufgestellt. Mittlerweile haben wir uns Expertise in einigen Bereichen, wie bspw. im Seniorenwohnen oder der Aufzugsbetreuung, erarbeitet und werden dann auch zur Beratung oder Beauftragung angefragt. Vielleicht müsste ich außerdem einfach geduldiger sein – die Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft kann da schon eine Herausforderung sein.“

Wenn Sie nicht Geschäftsführerin der SOPHIA wären, was wäre Ihr Traumberuf?

„Ähnlich herausfordernd, aber vermutlich frustrierender: Managerin von Borussia Dortmund.“

Drei besondere Projekte wiederbelebt.

Hellersdorfer Balkonkino und Freiluftkino im Körnerpark.



Wieder Film ab. Beim Hellersdorfer Balkonkino.

25 Jahre lang erfreute sich das sommerliche Balkonkino der STADT UND LAND auf dem schönen Cecilienplatz in Hellersdorf größter Beliebtheit. Dann musste die Veranstaltung durch die Corona-Pandemie zwei Mal ausfallen.

In den Berichtsjahren 2022 und 2023 konnten wir nun die Anwohner wieder einladen, das fast mediterrane Geschehen auf dem Cecilienplatz erneut zu genießen. Dabei ging es bei freiem Eintritt nicht nur um das Filmgucken, sondern auch darum, als Nachbarn bei Livemusik, Speisen und Getränken, die auch selbst mitgebracht werden können, zusammen zu kommen. Tanzeinlagen inklusive.

Auch das Freiluftkino im Körnerpark in Neukölln haben wir in beiden Jahren im Rahmen eines Sponsorings wieder als Hauptsponsor unterstützt.

Drei besondere Projekte wiederbelebt.

Festival der Riesendrachen auf dem Tempelhofer Feld.



Tausendfüßler, Fische, Salamander, Mantarochen sowie diverse Superhelden, und ein überdimensionaler Bagger – der Himmel über dem Tempelhofer Feld gehörte nach zweijähriger Pause aufgrund der Corona-Pandemie nun wieder den bis zu 50 Meter großen Drachen. Beim 10. STADT UND LAND-Festival der RIESENDRACHEN waren im Jahr 2023 über 100.000 große und kleine Besucher vor Ort – so viele wie nie zuvor. Mehr als 80 professionelle Drachenpiloten aus ganz Europa brachten das Publikum zum Staunen.

Die Besucher bekamen viele Vorführungen mit Lenk- und Großdrachen sowie mit Ein- und Zweileinern zu sehen. Unter den teilnehmenden Drachenfliegern waren viele Welt- und Europameister sowie internationale Drachenteams aus Italien, Frankreich, den Niederlanden und erstmals auch aus Thailand und der Ukraine. Die Veranstaltung wurde



Tausende Drachen. Bunter Himmel über der Hauptstadt.

von einem abwechslungsreichen Bühnenprogramm mit Live-Musik begleitet, hinzu kamen Vorführungen auf der Show-Bühne und viele Aktivitäten für Groß und Klein.

Das STADT UND LAND-Festival der RIESENDRACHEN ist das größte Familienfest der Hauptstadt und eine Veranstaltung für die ganze Familie. Nicht nur unsere rund 100.000 Mieter, sondern auch alle Berliner sowie Gäste der Stadt sind eingeladen. Der Eintritt ist frei. Große und kleine Kinder finden Vergnügen beim Drachenbasteln, auf Hüpfburgen und beim Kinderschminken. Auch eine Drachenschule war vor Ort. Für das STADT UND LAND-Festival der RIESENDRACHEN wurden erneut rund 200.000 m² des Tempelhofer Feldes genutzt. Das Gelände auf der westlichen Seite des Feldes bietet genügend Platz für die Akteure, ideale thermische Voraussetzungen und eine gute Verkehrsanbindung mit S-Bahn, U-Bahn und Bus.

Sie sind da.

Unsere Mieterbeiräte.

Gutes Recht für unsere Mieter: Die Mitsprache.

Der **Mieterrat** ist ein entscheidungsrelevantes und in die Unternehmensplanung einbezogenes **Beteiligungsgremium** auf Unternehmensebene (siehe Seite 73). Der **Mieterbeirat** hingegen ist **Ansprechpartner und Interessenvertreter auf Quartiersebene**, besteht aus jeweils drei bis fünf ehrenamtlichen Mietern und wird für die Dauer von fünf Jahren gewählt. Kandidieren können volljährige, uneingeschränkt geschäftsfähige Hauptmieter, die seit mindestens zwölf Monaten im Wohnviertel wohnen und regelmäßig ihre mietvertraglichen Pflichten erfüllen. Rund 65 Mieter engagierten sich 2023 in den Mieterbeiräten und Interessenvertretungen der STADT UND LAND (2022: 91; 2021: 76). Interessenvertretungen entstehen immer dann, wenn durch Amtsniederlegungen die Anzahl der Mitglieder eines Mieterbeirats unter drei Mitglieder sinkt.

Neue Leitlinien. Stärkeres Gewicht.

Durch die im Berichtszeitraum weiter erfolgte Umsetzung der 2018 verabschiedeten neuen Leitlinien (Details siehe Seiten 30f) hat sich die Zusammenarbeit der STADT UND LAND mit ihren Mieterbeiräten nochmals verbessert. Trotz des durch die Corona-Pandemie eingeschränkten persönlichen Austauschs zwischen Mieterrat und den Mieterbeiräten, konnten gemeinsame Projekte zu wichtigen Unternehmensentscheidungen erfolgreich abgeschlossen werden. Mit der Novellierung des Wohnraumversorgungsgesetzes vom 09.02.2023 wurden die Mieterbeiräte gesetzlich verankert. Diese Gesetzesvorgaben wurden gemeinsam mit den Schwestergesellschaften und ausgewählten Mitgliedern der Mietergremien in einer einheitlichen Satzung für Mieterbeiräte umgesetzt. Diese wird zum 01.01.2024 in Kraft treten. Neben der Stärkung der Zusammenarbeit wurden die Quartiersgrößen für die Zuständigkeit eines Gremiums angepasst (kein Quartier >2.500 ME) sowie die Abstimmung zu Etablierung von flächendeckenden Mieterbeiratswahlen in allen Quartieren bis 2028 vereinbart.

Wir unterstützen. Mit Raum, Zeit und Geld.

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

Neue und alte Mieterbeiräte gewählt.

Nach der Implementierung des Mieterrates in der STADT UND LAND im Jahr 2016 haben wir die **Mieterpartizipation weiter verstetigt**:

- 2022 wurde in insgesamt fünf Quartieren zur Wahl aufgerufen: In Treptow fand die Wahl für die Quartiere Johannistahl Süd und Adlershof statt. In Neukölln wurde in dem Quartier um den Richardplatz und in Tempelhof im Bereich Rudow/Landhaussiedlung jeweils eine Wahl ausgerichtet. In Hellersdorf stand die Wahl für das Wohnquartier Am Eichepark auf dem Plan. In den Quartieren Johannisthal Süd und Richardplatz konnte ein Mieterbeirat für die entsprechenden Bestände gewählt werden. In den anderen drei Quartieren wurde aus Mangel an Kandidaten kein Mieterbeirat gewählt.
- 2023 wurde in Hellersdorf im Quartier Rotes Viertel II eine erfolgreiche Mieterbeiratswahl durchgeführt. Im Roten Viertel I sowie im Neuköllner Bezirk Britz konnten jeweils aus Mangel an Kandidaten keine Mieterbeiräte gewählt werden.

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

Wir sind da.

Für Hilfsbedürftige.

Unterstützung für Senioren. Persönlich und individuell.

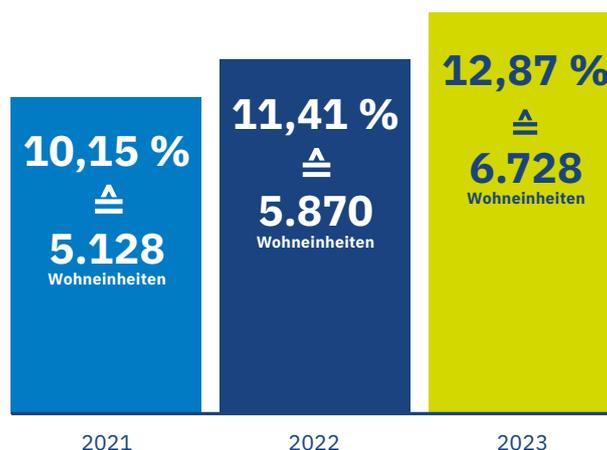
Die vielfältigen Angebote der STADT UND LAND zur spürbaren **Unterstützung und Entlastung unserer Senioren** werden von unserer **Seniorenbeauftragten** koordiniert. Vom Reinigungsservice über die Montage von Haltegriffen im Bad bis hin zur Lieferung des Essens. Sie berät unsere Mieter zu altersgerechtem Wohnen oder möglichen kleinen, aber auch größeren Veränderungen und Umbauten des Wohnraums und stellt Kontakte zu Verbänden, Vereinen und sozialen Diensten her.

Unsere Seniorenservices im Überblick:

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

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

Anteil barrierefreie/-arme Wohnungen **GdW** [BM 10]



Wir sind da.

Für Hilfsbedürftige.

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

Sollte trotz aller Bemühungen die Situation eintreten, dass ein Verbleib in der bisherigen Wohnung aus Alters- oder Mobilitätsgründen nicht mehr möglich ist, bietet sich ein Umzug in eine unserer seniorenfreundlichen barrierearmen Wohnanlagen, Senioren-Wohngemeinschaften oder betreuten Wohnanlagen an.

In Zusammenarbeit mit dem „Klub 74 Nachbarschaftszentrum Hellersdorf e.V.“ sowie dem 2015 aus einer Mietergemeinschaft entstandenen „MoRo Seniorenwohnanlagen e.V.“ in der Rollbergstraße bieten wir vielseitige praktische Unterstützungsangebote für Senioren.

Diese reichen von Kaffee- oder Spielenachmittagen, über Einkaufshilfe, Arztbegleitung und Mittagessenbelieferung bis hin zu kleinen Ausflügen, Seniorengymnastik und gemeinsamem Kochen.

Auch eine Beratung zu vielen weiteren Seniorenbelangen findet statt – z. B. durch unsere SOPHIA oder die Pflegestützpunkte. Dabei ist die Vernetzung mit anderen in den Bezirken schon vorhandenen Angeboten sehr hilfreich und ambulante Pflegedienstleistungen sowie andere Hilfsangebote sollen das **Leben im Alter erleichtern und schöner machen**. Gleichzeitig verstehen sich die Vereine als Stimme der älteren Menschen, mit dem Ziel, die Einstellung gegenüber Senioren innerhalb der Gesellschaft zu verbessern.

Mit dem Klub 74 betreiben wir in Marzahn-Hellersdorf zwei Seniorenwohnanlagen (Am Baltenring 74 sowie Jenaer Straße 54 und 56). Am Cecilienplatz gibt es in der Ernst-Bloch-Straße in Marzahn-Hellersdorf die CECILIE Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz.

Der MoRo Seniorenwohnanlagen e.V. ist mit Unterstützung der STADT UND LAND heute über die Bezirksgrenzen hinweg an vier Standorten in unseren Seniorenwohnanlagen aktiv:

- Rollbergkiez (Rollbergstraße 21 29/Morusstraße 1 mit 108 Wohnungen), mit Begegnungsstätte
- Reuterkiez (Reuterstr. 42/Pflügerstrasse 12/Friedelstraße 21 mit 52 Wohnungen), mit Begegnungsstätte
- High Deck Siedlung (Heinrich Schlusnus Straße 8 12 mit 214 Wohnungen), mit Büro und Begleitservice
- Wohnanlage Sterndamm 124/126/134 (mit 94 Mieteinheiten), mit Begegnungsstätte

Soziales Engagement für mehr Wohnqualität und nachbarschaftliches Miteinander.

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

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



MoRo Sommerfest 2023

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

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

Soziale Kooperationen: Unsere Partner in den Kiezen.

GdW [QM 4]

(Betreutes) Wohnen

- ADV gGmbH
- Casa nostra Integrative Hilfen e. V.
- Diakonie e. V.
- EJF gemeinnützige AG
- Independent Living Stiftung
- JaKuS gGmbH
- Lebenshilfe gGmbH
- Navitas gGmbH
- Neue Chance gGmbH
- Verein für Berliner Stadtmission ev. Kirche

Hilfe und Unterstützung

- Albatros gGmbH
- Aktion 70 Jugendhilfe im Verbund e. V.
- Bürgerkultur des Helfens gGmbH
- Bürgermeister-Reuter-Stiftung
- Bürgerstiftung Treptow
- gebewo Wohnungsnotfallhilfe gGmbH
- Jugendwohnen im Kiez e. V.
- Matilde e. V.
- MetrumBerlin gGmbH
- MITTENDRIN leben e. V.
- MoRo Seniorenwohnanlagen e. V.
- Morus14 Förderverein
- Neue Wege e. V.
- Soziale Personenbetreuung Hilfe im Alltag – SOPHIA

- ubs e. V.

- Wetek Berlin gGmbH
- ZIK – zuhause im Kiez gGmbH

Flüchtlinge, Mutter-Kind, Familien

- EJF gemeinnützige AG
- Junge Mütter und Väter e. V.
- Neue Chance gGmbH
- Leben Lernen e. V.

Sonstige

- 1. FC Union
- Offene Bildung Umwelt Kultur Förderverein

Wir sind da.

Für Hilfsbedürftige.



v.l.n.r.: **Natascha Klimek**, Geschäftsführerin der STADT UND LAND; **Dr. Christoph Landerer**, AR-Vorsitzender der STADT UND LAND; **Cansel Kiziltepe**, Senatorin für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung; **Christian Gaebler**, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen; **Ingo Malter**, Geschäftsführer der STADT UND LAND

Menschen fliehen aus ihrer Heimat. Und werden unsere Nachbarn.

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

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

Mit Blick auf die zukünftige Nutzung dieser Wohnungen haben wir uns für den Bau qualitativ hochwertiger Gebäude aus vorgefertigten Modulen entschieden. Durch die **modulare Bauweise** benötigen wir von der Planung bis zur Fertigstellung nur ca. 46 Wochen. In der Nachnutzung stehen diese Wohnungen dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung und bieten Wohnraum für weitere Bevölkerungsgruppen, z. B. Studenten oder einkommensschwache Familien.

Übergabe von 105 Familienwohnungen an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF).

Nachdem nach nur 11 Monaten Bauzeit auf dem Grundstück Hassoweg/Nelkenweg in Altglienicke im August 2022 der Rohbau für die ersten 105 von insgesamt 245 neuen bezahlbaren Wohnungen fertiggestellt wurde, konnten wir bereits am 26. Mai 2023 diese Wohnungen an das LAF übergeben. Sie sollen in den ersten Jahren von Geflüchteten bewohnt werden.

Rund ein Drittel aller Wohnungen werden durch das Land Berlin gefördert und an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins ab 6,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter/Monat vermietet, um Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt schlechtere Chancen haben, eine Perspektive zu bieten. Mit Projekten wie diesen zeigen wir, dass wir **Wohnraum für alle** schaffen, **egal wo ihre Wurzeln liegen**, und dass Integration gelingt, wenn Menschen ganz unterschiedlicher Herkunft unter einem Dach wohnen.

Gerade am Lebensende braucht es
schöne Orte für Begegnungen.
Das neue Ricam Hospiz Zentrum in
Rudow bietet auch teilstationäre
Betreuung.



Ricam Hospize. 25 Jahre Unterstützung der Sterbe- und Trauerbegleitung in häuslicher Atmosphäre.

Bereits seit 1998 unterstützt die STADT UND LAND die Ricam Hospiz Stiftung. In deren beiden Neuköllner Häusern soll den Erkrankten ein **Maximum an Lebensqualität** ermöglicht werden – auch mit teilstationären Tagesangeboten für Menschen mit einer lebensverkürzenden Krankheit. Dazu gehört die Linderung körperlicher Beschwerden und seelischen Leidens durch ein Zusammenspiel verschiedener Berufsgruppen und Therapieansätze. Jeder Patient kann frei über die eigene Zeit verfügen und den Rhythmus von Tätigkeit und Ruhe, Kontakt und Alleinsein, Pflege- und Essenszeiten selbst bestimmen. Auch wer das Hospiz verlassen möchte, kann dies jederzeit tun.

Das Wort Hospiz kommt aus dem Lateinischen und bedeutet ursprünglich Herberge. Heute steht der Begriff für die Rundumbetreuung im Rahmen der Sterbe- und Trauerbegleitung. Gerade wenn Menschen alleine leben, aber auch wenn die nötige palliative Zuwendung von der eigenen Familie nicht vollumfänglich und bis zum Schluss geleistet werden kann, kann ein Umzug in ein Hospiz eine gute Alternative sein. Schwerkranke Menschen sollen dabei **professionelle medizinische und pflegerische Sicherheit in möglichst warmer, häuslicher Atmosphäre** erfahren. Dafür sorgten neben einem hauptamtlichen Team auch in besonderer Weise die ehrenamtlichen Mitarbeiter.

Da die Ricam Hospize keinen Träger der Sozial- bzw. Gesundheitswirtschaft haben, können Entscheidungen wesentlich schneller getroffen werden. Ein Beispiel dafür ist das neue Zentrum auf einem Grundstück der Kirchengemeinde in Rudow. Die Verbindung zur Gemeinde und den Bewohnern von Rudow soll durch die Umgestaltung noch einmal deutlicher werden, indem der ehemalige Übergang von der Kapelle zum jetzigen Zentrum als Platz der Beziehungen gestaltet wird.

Die STADT UND LAND unterstützt diese Maßnahme, damit ein barrierefreier Weg in die Kapelle, Bänke zum Verweilen und ein Ort der Beziehung und Begegnung entstehen können. Denn die Ricam Hospize leisten nicht nur Hilfe für die Sterbenden, sondern auch viel Beistand für deren pflegende und trauernde Angehörige und Freunde. Daher entstand die Koordinierungsstelle für die „Sorgende Gemeinschaft am Lebensende in Rudow“ (SorGaL). Eingerichtet, um Menschen noch vor der stationären Aufnahme in allen Abschnitten ihrer Erkrankung zu begleiten und auch ihren An- und Zugehörigen frühzeitig Fürsorge und Beratung zukommen zu lassen.



Spende für das Vivantes Hospiz.

Tobias Mette, Geschäftsführer der STADT UND LAND FACILITY und seit 2021 ausgebildeter ehrenamtlicher Sterbebegleiter, übergab stellvertretend für die Unternehmerinitiative Te-Damm einen Spendenscheck über 500 Euro an das Vivantes Hospiz Wenckeback-Klinikum. Der Verein unterstützt das Haus seit vielen Jahren und würdigt damit die wichtige Arbeit der Mitarbeiter und ehrenamtlich engagierten Personen.

Wir sind da.

Für Hilfsbedürftige.

Förderung kreativ: Und am Ende nur Gewinner.

Sponsorings und Spenden. Im Selbstverständnis verankert.

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

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.

Sponsorings dienen der systematischen Förderung von Institutionen, Projekten und Zwecken, verbunden mit imagefördernden Gegenleistungen. Durch die vereinbarten Werbeleistungen ist **Sponsoring** ein **wesentlicher Teil des Marketings**. Leistungen und Gegenleistungen werden von den Partnern schriftlich vereinbart, i. d. R. in einem Sponsoring- bzw. Kooperationsvertrag.

Spenden sind einmalige, geldwerte und anlassbezogene Finanz- oder Sachleistungen des Unternehmens zur gezielten Unterstützung **ausgewählter Projekte und Förderzwecke**. Gegenleistungen durch die Geförderten werden nicht erbracht, für alle Spenden werden Spendenbescheinigungen eingeholt.

Bei beidem konzentrieren wir uns weiterhin auf die für unsere Quartiere wesentlichen großen Förderbereiche:

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

Die **Leitlinien und Regeln** unseres Kriterienkatalogs zur Vergabe von Fördermitteln bieten seit 2012 einen langfristig **stabilen Entscheidungsrahmen**, fördern die Objektivierung von Entscheidungen und erhöhen deren Transparenz.

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

Die wichtigsten Prüfkriterien der STADT UND LAND sind:

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

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

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

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

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

Gemäß dem mit der Geschäftsführung abgestimmten Prüfungsplan wurde im Juni 2022 eine Programmprüfung unserer Spenden- und Sponsoringaktivitäten durchgeführt. Die zur Prüfung herangezogenen Daten stammten hauptsächlich aus den Jahren 2021 und 2022. Prüfungsschwerpunkt war die Beurteilung der Prozessorganisation und der Prozessabläufe sowie der Kontrollumgebung unter anderem anhand einer Stichprobenprüfung. Des Weiteren wurde das Vorhandensein einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von Sponsoringvereinbarungen überprüft.

Hierbei wurden keine Auffälligkeiten festgestellt, jedoch wurden Handlungsempfehlungen für den Prozessablauf ausgesprochen, die bis zum 31. Dezember 2022 bereits vollzogen und im Geschäftsjahr 2023 umgesetzt wurden.

Sponsorings und Spenden: Unser Engagement in Zahlen.

Die jährlichen Budgets liegen im langjährigen Mittel aktuell bei durchschnittlich rund 340.000 Euro (Sponsoring) bzw. 85.000 Euro (Spenden). Das Gesamtbudget beträgt damit wie in den Vorjahren ca. 0,11 % der jährlichen Umsatzerlöse und ist Bestandteil des Gesamtbudgets der Stabsstelle Unternehmenskommunikation.

Im Jahr 2023 entfielen beim Sponsoring ca. 60 % auf den Bereich Sport, gefolgt von Aktivitäten im Bereich Kultur und übergreifenden Aktivitäten (jeweils 14 %) sowie im Bereich Bildung (8 %). Im Jahr 2022 lag der Schwerpunkt mit ca. 66 % ebenfalls beim Sportsponsoring. Es folgten Aktivitäten für übergreifendes Engagement (13 %) und im Bereich Nachbarschaft/Soziales/Integration (9 %).

Beim Spendenbudget lag in beiden Berichtsjahren ein besonderer Schwerpunkt auf der Unterstützung von Projekten und Vereinen im Bereich Nachbarschaft/Soziales/Integration, die sich im besonderen Maße um Geflüchtete aus der Ukraine kümmern. Im Jahr 2023 kamen Unterstützungsangebote und Hilfestellungen für die Opfer der Erdbebenkatastrophe in der Türkei hinzu.

In beiden Budgets sind keine Mietnachlässe für die Unterstützung sozialer Projekte und Einrichtungen enthalten. Diese bilden sich im Bestandsmanagement ab und beliefen sich über unseren gesamten Bestand im Jahr 2022 auf ca. 498.000 Euro und im Jahr 2023 auf 506.351 Euro (2021: ca. 500.000 Euro).

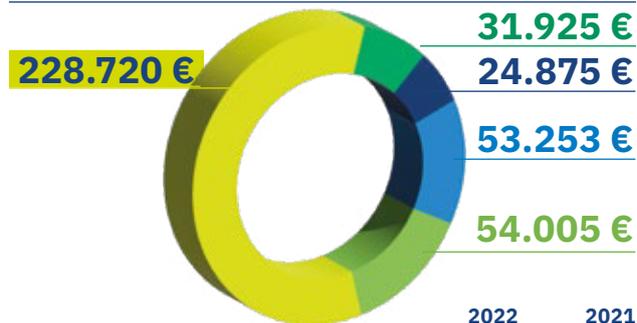
Wir sind da.

Für Hilfsbedürftige.

Sponsorings und Spenden: Unser Engagement in Zahlen.

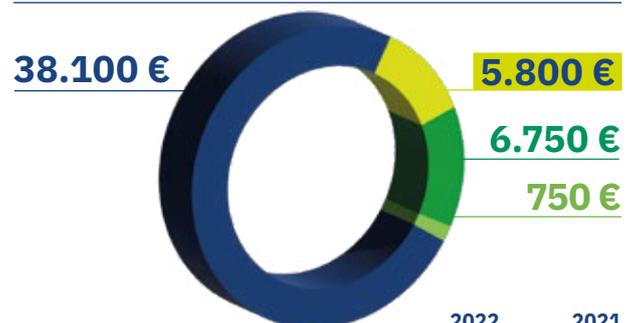
- Anzahl der Spenden/Sponsorings im Geschäftsjahr 2023: 33/27 bzw. 2022: 33/25 (2021: 21/32)
- Abgesehen von einer Großspende für die Aktion „Nothilfe Ukraine“ des Aktion Deutschland hilft e. V. in Höhe von 60.000 Euro (2022) und einer 4.000-Euro-Spende (2023) an den Hillel Deutschland e. V. zur Unterstützung des Chanukka Festes in Neukölln bewegten sich im Jahr 2023 in 27 Fällen (82%) die Spenden um Summen bis 2.500 Euro (2022: 22 Fälle bzw. 67%). Dies zeigt, dass wir erneut insbesondere die vielfältigen kleineren Initiativen und Projekte in den Stadtquartieren fördern, in denen es auch Bestände gibt. Dies war auch im dritten Jahr der Corona-Pandemie eine große Unterstützung für viele Initiativen und Projekte, die dadurch ihre Angebote aufrechterhalten bzw. erweitern konnten. Hinzu kam die Unterstützung von spezifischen Hilfsangeboten in den Quartieren für Geflüchtete, die vor dem Krieg in der Ukraine nach Berlin geflohen sind.

Sponsorings 2023: 392.778 €



	2022	2021
Sport	254.676 €	196.290 €
Bildung	23.450 €	33.450 €
Nachbarschaft/Soziales/Integration	35.402 €	16.182 €
Übergreifend	48.891 €	18.445 €
Kultur	22.055 €	43.585 €
Gesamt	384.474 €	307.952 €

Spenden 2023: 51.400 €



	2022	2021
Sport	6.000 €	3.000 €
Bildung	6.500 €	6.200 €
Nachbarschaft/Soziales/Integration	115.000 €	21.000 €
Übergreifend	4.000 €	
Kultur	13.500 €	101.000 €
Gesamt	145.000 €	131.200 €

- Der Schwerpunkt der Spendenaktivitäten lag 2023 im Bezirk Neukölln (19.100 Euro). Im Jahr 2022 – abgesehen von der übergreifenden Großspende – in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf (21.750 Euro) und Neukölln (16.000 Euro).
- Schwerpunkte beim Sponsoring in beiden Berichtsjahren: Treptow-Köpenick und Neukölln sowie bezirksübergreifende Aktivitäten mit hohem Aufmerksamkeitswert für die STADT UND LAND. So wurden im Jahr 2023 u. a. die Kulturstiftung des Schloss Britz gefördert und verschiedene Aktivitäten und Projekte des Quartiersmanagements in der High-Deck-Siedlung unterstützt. 2022 wurden u. a. das Projekt „Neuköllner Talente“ der Bürgerstiftung Neukölln gefördert und die Ehrung von ehrenamtlich Engagierten in der High-Deck-Siedlung im Rahmen einer Feierstunde unterstützt.



v. l. n. r.: **Ingrid Leberz**, Geschäftsführerin AWO International und Mitglied des besonderen Aufsichtsorgans von Aktion Deutschland Hilft e.V., **Ingo Malter**, Geschäftsführer STADT UND LAND, **Ana-Maria Trăsnea**, Staatssekretärin für Engagement-, Demokratieförderung und Internationales.

Ukraine-Hilfe. STADT UND LAND spendet 100.000 Euro.

Über den GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat die STADT UND LAND im Berichtsjahr 2022 den Aktion Deutschland Hilft e. V. mit einer Großspende in Höhe von 60.000 Euro unterstützt.

Dieser Verein hilft Menschen, die ihr Zuhause in der Ukraine durch den Angriffskrieg Russlands verloren haben und flüchten mussten. Er ermöglicht diesen Menschen nicht nur ein **sicheres Leben, gesellschaftliche Teilhabe und Zukunftsperspektiven** in Deutschland. Die Bündnisorganisationen von Aktion Deutschland Hilft e. V. unterstützen auch in der Ukraine. Krankenhäuser und Seniorenheime werden mit Medikamentenlieferungen oder Kindereinrichtungen mit Lebensmitteln versorgt. Ebenso gibt es Hilfsmaßnahmen für Geflüchtete in den angrenzenden Ländern. Auch Pläne für den Wiederaufbau gibt es bereits, denn viele Menschen wollen zurück zu ihren Angehörigen. Dafür müssen Häuser repariert und winterfest gemacht werden.

Insgesamt sind bei der Spendenaktion, die der GdW gemeinsam mit allen Regionalverbänden der sozial orientierten Wohnungswirtschaft ins Leben gerufen hat, rund 425.000 Euro an Spenden für die Aktion Deutschland Hilft e. V. zusammengekommen.

Weitere 40.000 Euro gingen als Unterstützung an Initiativen in Neukölln, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg sowie Marzahn-Hellersdorf – also in die Bezirke, in denen wir die meisten Wohnungsbestände haben. Dort unterstützen wir auch mit der Bereitstellung von Wohnraum.

Wir sind da.

Für Hilfsbedürftige.

Die Ukraine-Projekte im Detail:

Tempelhof-Schöneberg:

- Projekt „Spendenbrücke Ukraine“ des Berlin Arrival Supports am Bahnhof Südkreuz
- Café Pink Interkultureller Mädchentreffpunkt Kiez-Oase Schöneberg e.V. für geflüchtete ukrainische Mädchen und junge Frauen

Marzahn-Hellersdorf:

- HellMa Frauentreff

Neukölln:

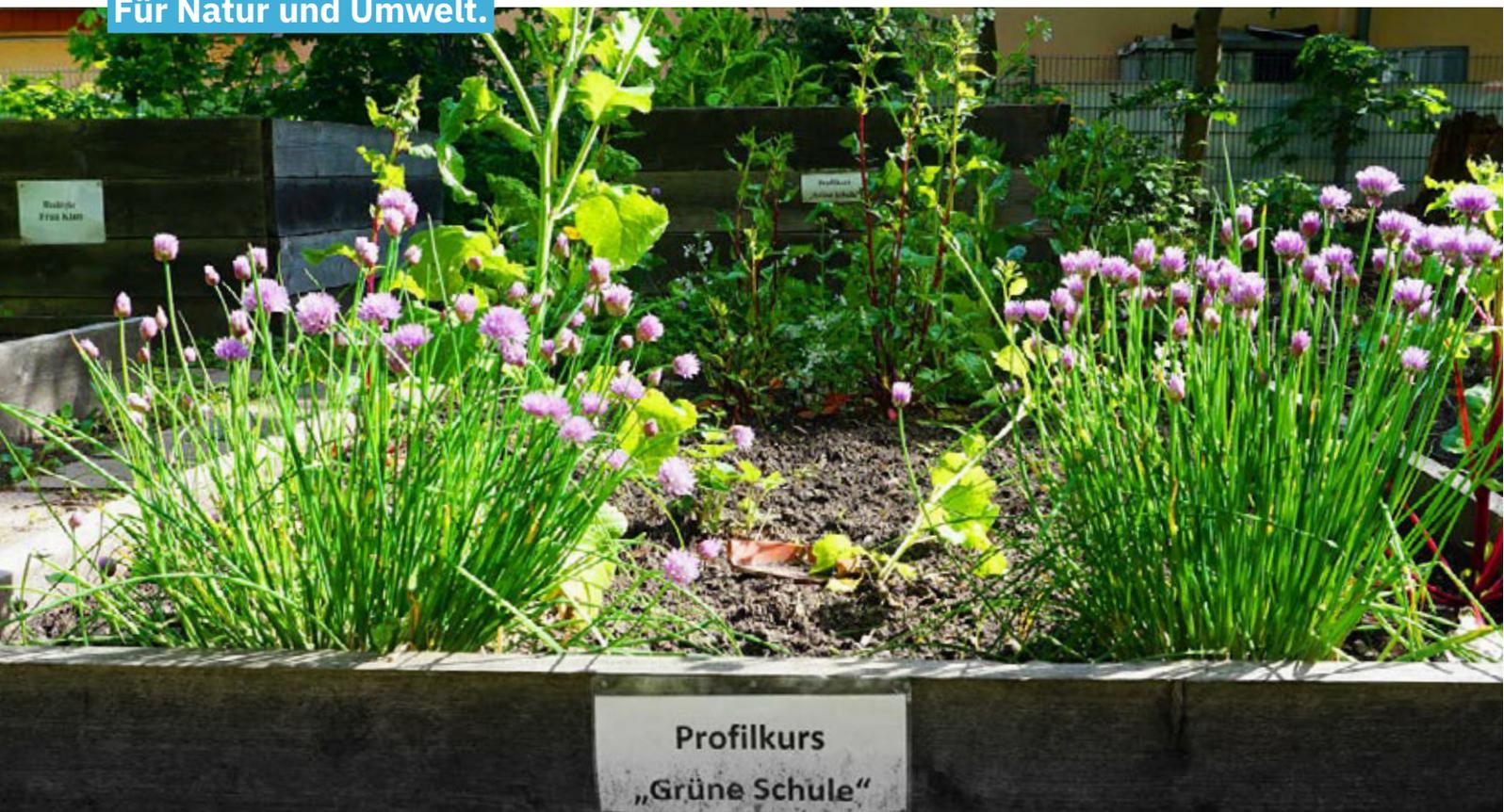
- Projekt im Sportstudio Gym80 in Berlin-Neukölln, das Sport- und Freizeitangebote für ukrainische Kinder und Jugendliche anbietet

Treptow-Köpenick:

- Jugendprojekt „Bude“ in unmittelbarer Nähe der Gemeinschaftsunterkunft Alfred-Randt-Straße als derzeit einzige Gemeinschaftsunterkunft in Treptow-Köpenick

Wir unterstützen seit Jahren regelmäßig unterschiedliche Projekte und Initiativen in den Bezirken und sind ihnen so ein verlässlicher Partner. Viele soziale Aktivitäten würden ohne solche Unterstützungen nicht realisiert werden können. Durch die Spendenaktivitäten wird die STADT UND LAND der **sozialen Verantwortung** einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft gerecht und setzt sich aktiv, nachhaltig und auf vielfältige Art und Weise in Berlin ein.

Für Natur und Umwelt.



Wir sind da.

Für Natur und Umwelt.

Von Gartenkunst bis Klimaschutz. Die Lenné-Akademie verbindet Tradition mit Praxis.

Dem Andenken von Peter Joseph Lenné (1789-1866), preußischer Gartenkünstler und General-Gartendirektor der königlich-preußischen Gärten fühlt sich der Verein „Lenné-Akademie für Gartenbau und Gartenkultur“ bis heute verpflichtet. Unter anderem unterstützt von der STADT UND LAND, werden seine Themen und Anliegen spannend in die Gegenwart überführt.

Neben Neupflanzung sowie Erhaltung und Pflege des vorhandenen Grünbestandes liegen dem Vereinsteam besonders die Schulgärten am Herzen. Bei den Schulgartenwettbewerben mit regelmäßig mehr als 30 teilnehmenden Schulen steht dann „Natur im Schulgarten“ mit umweltverträglichem und klimafreundlichem Wirtschaften im Garten auf dem Lehrplan – ohne Pestizide, Mineraldünger und Torf.

Die Kinder und Jugendlichen erleben in den grünen Oasen die Natur. Sie übernehmen Verantwortung und leisten einen direkten Klimaschutz-Beitrag. Die Grundidee der Akademie, mit guten Beispielen voranzugehen und zu zeigen, welche wichtige Funktion Grünflächen in den Städten für das Klima, für die Tier- und Pflanzenwelt besitzen, aber auch als Begegnungsorten von Jung und Alt – kann so durch unsere Mithilfe fortgeführt werden.

Kinder und Jugendliche. Für Umwelt und Klima.

Im Herbst 2023 standen beide Schulen im Quartier High-Deck-Siedlung/Sonnenallee Süd ganz im Zeichen von Klima- und Umweltschutz.

Bereits 2022 beteiligten sich die 650 Kinder der Grundschule in der Köllnischen Heide regelmäßig an mehreren Putzaktionen im Quartier. Anlässlich der Aktion „Müllmandscharo“ wurden rund 6.250 Liter Müll gesammelt.

Zusätzlich veranstaltete die Schule mit Unterstützung des Freilandlabors Britz e. V. die Projektwoche „Umwelt und Klima gehen uns alle an!“. Die Kinder beschäftigten sich mit Themen wie „Superheld Baum“, „Mupf – das Müllmonster“, „Müll in den Meeren“ oder „Recycling – aus alt mach neu“. Am Ende der Woche konnten die Eltern und alle Interessierten aus der Nachbarschaft beim Tag der offenen Tür die Ergebnisse des Projekts bewundern und Tipps für klimagerechteres Verhalten mit nach Hause nehmen. Die Projektwoche wurde vom Neuköllner Umwelt- und Naturschutzamt als „umweltfördernde Maßnahme“ finanziell unterstützt.

Seit mehreren Jahren engagiert sich die Ganztagsgrundschule gemeinsam mit Elternvertretern, Polizei und dem Quartiersmanagement dafür, dass noch mehr Kinder zu Fuß zur Schule laufen. Dies hat mehrere Gründe: Bewegung ist für Kinder gesund, der Autoverkehr vor der Grundschule morgens und nachmittags ist chaotisch, Bewegung zu Fuß oder mit dem Fahrrad ist klimafreundlich.

Auch die Jugendlichen der Kepler-Schule (ISS) in der Planetenstraße setzten sich Ende September für mehr Sauberkeit im Quartier ein. Bei der Aktion „Kepler räumt auf“ sammelten 320 Schüler aller Klassenstufen – von der BSR mit Warnwesten, Handschuhen, Greifern und Besen ausgestattet – zwischen Erkstraße und High-Deck-Siedlung Unrat und Müll entlang der Sonnenallee auf. Unterstützt auch vom NABU wurden bei der Aktion rund 600 kg Müll gesammelt.

Wir sind da.

Für Natur und Umwelt.



Die Artenvielfalt fördern. Natur zurück in die Stadt.

Die STADT UND LAND fördert die **Artenvielfalt** auf ihren über 2,8 Mio. m² Grün- und Freiflächen, etwa ein Drittel davon Rasen- und Wiesenflächen, und trägt damit zur Erreichung ihrer Nachhaltigkeitsziele bei.

Ziel ist es, die Kosten im Interesse der Mieterschaft niedrig zu halten und ihnen gleichzeitig ein **ästhetisch ansprechendes und ökologisch wertvolles** grünes sowie artenreiches **Wohnumfeld** zu bieten. Neben Gehölz- und Rasenflächen haben wir bereits vor 20 Jahren erste Wiesenflächen angelegt und vor 10 Jahren um 20.000 m² erweitert.

Seitdem werden kontinuierlich weitere Rasenflächen auf das Entwicklungspotenzial für wesentlich artenreichere Wiesenflächen geprüft. Durch Reduzierung der Schnitthäufigkeit wird aus „Rasen“ mit den Jahren ganz von selbst „Wiese“. Bei unseren Neubauvorhaben unterstützen wir die Entwicklung der Wiesen gezielt durch Saatgutmischungen.

Mit Blick auf die Betriebskosten wässert die STADT UND LAND weder Rasen- noch Wiesenflächen. In wasserarmen Sommern mag eine Wiese zwar optisch nicht so attraktiv sein, weil die Gräser und Kräuter vertrocknen. Aber **wir senken so den Verbrauch von kostbarem Wasser und ersparen unseren Mietern immense Betriebskosten**. Nur alle Jungbäume bewässern wir einige Jahre lang. Und: Mit dem nächsten Regen erholen sich Gräser und Kräuter ohnehin rasch wieder.

Zu Forschungszwecken stellen wir auch immer wieder Freiflächen zur Verfügung. Zuletzt wurden bei einem dieser Projekte selbsttragende Artenverbände untersucht. Ziel solcher Forschungsvorhaben ist es, Kombinationen verschiedener Pflanzen zu finden, die einen geringen bis gar keinen externen Pflegeaufwand erfordern.

Wir sind da.

Für unsere Mieter.



Servicebüros: Hilfe vor Ort.

Mit drei Servicebüros der STADT UND LAND und drei Servicecentern der WOBEGE sind wir mitten in „unseren“ Kiezen vor Ort. Hier kennt man sich. Hier schätzt man sich. Und: Hier hilft man sich. Unsere Teams in den Servicebüros gehören zum Kiez und pflegen im besten Sinne lange, nachbarschaftliche Beziehungen. Sie sind die Manager unseres Bestands.

In unseren **Servicebüros und Servicecentern** bieten wir unseren Mietern nach vorheriger Terminvereinbarung ein **weitreichendes Spektrum an Informationen und gezielten Beratungsleistungen**: vom Ratgeber „Richtig heizen und lüften“ bis hin zur Unterstützung bei Anträgen zu Wohnberechtigungsschein oder Wohngeld. Individuelle Mieteranliegen, die mehr Zeit und Ruhe erfordern, werden in Einzelterminen mit den zuständigen Mitarbeitern besprochen – auch außerhalb der Öffnungszeiten.

Soziale Härten vermeiden.

Wie uns die über 200 Mitarbeiter im Hauswantservice der STADT UND LAND FACILITY immer wieder bestätigen, kommt dieses Engagement in unseren Kiezen sehr gut an. Deshalb werden wir diesen Service auch im nächsten Berichtszeitraum weiter optimieren (vgl. „Fazit und Ausblick“, Seite 121).

Lebensumstände können sich plötzlich ändern, das Geld kann knapp und die Miete dann schnell zu einer großen Belastung werden. Das als Teil der neuen Kooperationsvereinbarung 2024 (siehe Seite 26) mit dem Berliner Senat vereinbarte **Leistbarkeitsversprechen** (siehe Seite 28) gewährleistet, dass Haushalte mit niedrigeren Einkommen keine oder nur sehr geringe Mieterhöhungen erhalten. Im Rahmen dieses Versprechens wird die Mietbelastung von bisher 30% auf künftig 27% des Haushaltseinkommens deutlich abgesenkt. Konkret heißt das, dass die Belastung des jeweiligen Haushalts durch die Nettokaltmiete nicht mehr als 27% des Haushaltseinkommens beträgt, sofern die für einen Wohnberechtigungsschein maßgeblichen Einkommensgrenzen sowie angemessene Wohnflächengrenzen nicht überschritten werden. Darüber hinaus galten eine **temporäre Einschränkung für Mieterhöhungen** („Mietendimmer“) und ein im Jahr 2022 **beschlossener Mietestopp** bis Ende 2023.

Über die Härtefallregelungen hinaus hat die STADT UND LAND in beiden Berichtsjahren Mietnachlässe im sozialen Wohnungsbau in Höhe von rund 13,5 Mio. Euro gewährt (2020 und 2021: je 7,9 Mio.).

Kappung und freiwillige Mietverzichte: Bewilligte Härtefallanträge.

Zum Erhalt des Wohnraums wurden bei einer Überschreitung der Mietbelastungsquote ohne vorangegangene Mieterhöhung im Jahr 2023 insgesamt **19 von 20 Anträgen auf Härtefallregelungen positiv für die Mieter entschieden** (2022: 19 von 20), so dass der Wohnraum weiterhin finanzierbar blieb.

Zwangsräumungen versuchen wir zu vermeiden, indem wir betroffenen Mietern neben einer Beratung zum Schuldenabbau auch Ersatzwohnräume anbieten. Im Rahmen des solidarischen und Corona-adäquaten Umgangs mit unseren Mietern haben wir nur noch in einigen wenigen Fällen – vorwiegend mit Gewerbemietern – individuelle und kulante Lösungen auch unter Berücksichtigung von Mietverzichten bzw. Mietnachlässen vereinbart. Darüber hinaus verpflichten uns die Senatsbeschlüsse zum Kündigungsmoratorium, also keine Kündigungen aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten wegen erhöhter Energiekostenvorauszahlungen auszusprechen und keine Räumungen bewohnter Wohnungen durchzuführen.

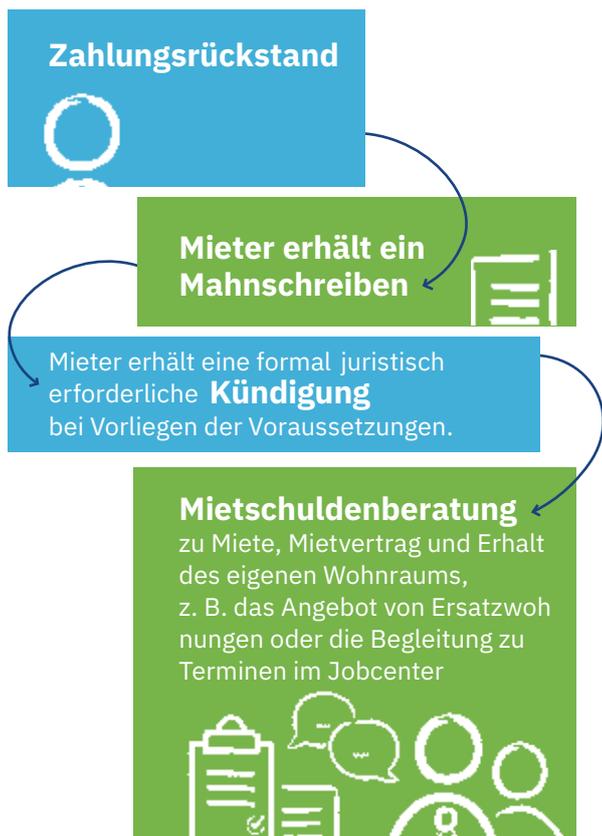
Wir sind da.

Für unsere Mieter.

Positive Entwicklung. Dank Mietschulden- beratung.

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

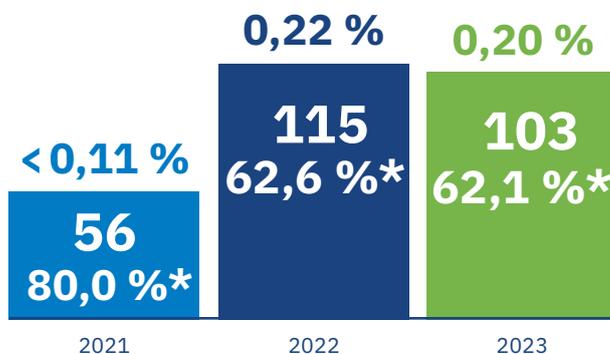
Unser Forderungsmanagement beinhaltet auch eine Kündigung. Aber nur dann, wenn die Konsequenzen klar werden, wirkt unsere Mietschuldenberatung besonders effektiv und es kann Unterstützung des Mieters durch Dritte, wie z. B. dem Jobcenter, eingeholt werden.



Von den insgesamt 628 Kündigungen im Jahr 2023 (2022: 537, 2021: 374) führten – nicht zuletzt aufgrund der Mietschuldenberatungen – nur noch 6,2 % (2022: 8,0 %, 2021: 2,9 %) zur tatsächlichen Durchsetzung von Zwangsräumungen noch bewohnter Wohnungen. Im Vorfeld konnten Kündigungen in 47,8 % der Fälle (2022: 36,9 %, 2021: 23,8 %) durch Vereinbarungen abgewendet werden.

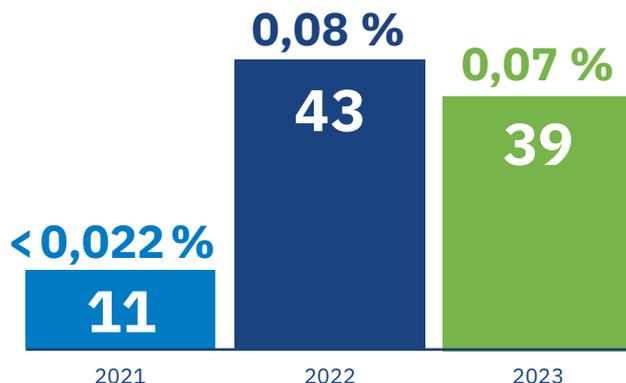
Räumungen (gesamt)

in [%] bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand/Anzahl



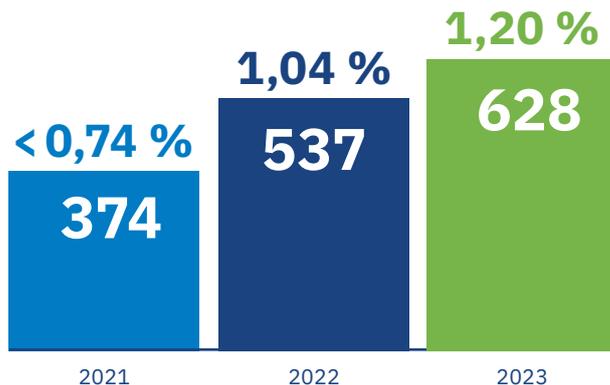
Räumungen (noch bewohnt)

in [%] bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand/Anzahl



Kündigungen aufgrund Zahlungsverzugs

in [%] bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand/Anzahl



Konflikte in der Mieterschaft?

SOPHIA unterstützt.



Nachbarschaftstreff „mittendrin“: Pflanzaktion und Ausstellungseröffnung.

Im Juni waren alle Bewohner in den Nachbarschaftstreff „mittendrin“ zu zwei gleichzeitigen Highlights eingeladen: Monika Noack und Dietmar Wünsche, beide STADT UND LAND-Mieter in der Heinrich-Schlusnus-Straße, eröffneten ihre erste Ausstellung mit Bildern in Öl- und Acrylmalerei.

Parallel wurde auf der Terrasse des „mittendrin“ gemeinsam ein kleiner Sinnes- und Tastgarten gepflanzt. Beide Aktionen fanden im Beisein des Bezirksstadtrats für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, Jochen Biedermann, der STADT UND LAND-Vertreterin Cornelia Würz und EVM-Mitarbeiterin Edda Gräter statt. Die Veranstaltung war geprägt von einer guten Stimmung, regem Austausch und einem inspirierenden Miteinander.

Konflikte in der Mieterschaft? SOPHIA unterstützt.

Menschen in einer problematischen Lage brauchen oft erhöhte Aufmerksamkeit und die Unterstützung einer neutralen Person, um in kleinen Schritten eine Verbesserung der jeweiligen Situation oder eines „festgefahrenen“ Konflikts – auch zwischen Nachbarn – zu erreichen.

Das hohe Arbeitsaufkommen in der Vermietung lässt jedoch oft wenig Raum für die Einzelbetreuung von wohnverhaltensauffälligen Mietern. In diesen Fällen bietet unser Tochterunternehmen SOPHIA den Mitarbeitern der STADT UND LAND kompetente Unterstützung.

Im ersten Schritt meldet sich SOPHIA zu dem Ziel des Auftrags: etwa die Einstellung eines bestimmten Verhaltens, das Installieren einer Hilfe oder auch ein Umzug. Die Übergabe aller vorliegenden Informationen sowie eine enge Zusammenarbeit zwischen der Kundenbetreuung und der SOPHIA bilden die Basis für einen erfolgreichen Beratungsprozess – sei es in Form eines gemeinsamen Ortstermins oder durch die Vermittlung passender Hilfen und Netzwerke.

Zur Lösung von Konflikten zwischen Nachbarn bietet SOPHIA das wirksame Instrument der Mediation an. Die Mediatoren unterstützen die streitenden Parteien bei der eigenverantwortlichen, gemeinsamen Suche nach langfristigen Lösungen zur Beilegung des Konflikts. Das Verfahren läuft in fünf Phasen ab und kann ein oder mehrere Treffen umfassen. Es wird eine gewaltfreie Gesprächssituation geschaffen, die den Beteiligten dennoch Raum für ihre Emotionen gibt.

Wir sind da.

Für unsere Mieter.



Riesige Wandgemälde zieren die Wohnbauten im Kosmosviertel.

Gemeinsam älter werden. Im Kosmosviertel.

Die Großwohnsiedlung zwischen Venusstraße, Pegasusseck und Saturnring bot in den späten 1980er-Jahren Wohnraum vor allem für viele junge Familien. Heute leben in diesem Teil von Altglienicke knapp 6.000 Menschen und viele davon seit über 30 Jahren. Mehr als 1.500 Bewohner sind mittlerweile über 60 Jahre alt und sie sind seit ihrem Einzug gemeinsam älter geworden. Andere sind hinzugekommen und bewohnen unter anderem die Seniorenwohnhäuser der STADT UND LAND.

Die Nachbarschaft wünscht sich ein **lebenswertes Umfeld**, das die Bedürfnisse und Herausforderungen des Älterwerdens berücksichtigt und unterstützt.

Das Bezirksamt Treptow-Köpenick hat mit dem **Projekt „Gemeinsam älter werden im Kosmosviertel“** über das Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier“ von 2020 bis 2022 viele Aktivitäten und Formate des Miteinanders ermöglicht.

Die SOPHIA gGmbH als Projektträger konnte auf die bestehende Netzwerkarbeit des Quartiersmanagements Kosmosviertel aufbauen und hat das Projekt mit Leben gefüllt. Der Austausch zum Thema „Älterwerden“ hat sich intensiviert und die Koordination von Arbeitsstrukturen vor Ort wurde gestärkt. Interessierte Personen aus der Nachbarschaft und lokale Träger treffen sich nun mehrmals im Jahr, um sich wechselseitig über bestehende oder geplante Aktivitäten zu informieren, Angebote an lokale Bedarfe anzupassen oder gemeinsam weiterzuentwickeln.

Insbesondere die **Ideen und Gruppen**, die die nachbarschaftliche Gemeinschaft **selbst umgesetzt und aufgebaut** hat, wurden ein **großer Erfolg**. Sie sind auch über das Projektende hinaus von Dauer und stehen allen Menschen offen, die Lust auf Gemeinschaft haben. Eine lebendige Nachbarschaft sorgt so für zahlreiche Angebote, wie zum Beispiel das Nachbarschaftsfrühstück, die Singgruppe, den Bouletreff oder das Digitalcafé und organisiert Spaziergänge in der Gruppe.



Lebendiges Kosmosviertel. Nachbarn in Bewegung.

Im Kosmosviertel konnten im Berichtsjahr 2022 die ersten Bereiche der umgebauten Grünanlagen eröffnet werden. Quartiersmanagement und Quartiersrat kümmern sich weiterhin mit Nachdruck um die verbliebenen Baustellen und die teilweise erst im Nachhinein aufgetretenen Probleme.

Um das Kosmosviertel schöner und lebendiger zu machen, waren und **sind viele Nachbarn gemeinsam aktiv** und haben zum Beispiel Kiezfeste, Trödelmärkte oder den neuen Nachbarschaftstreff organisiert. Besonders aktiv war im Berichtszeitraum der neue Elternstammtisch an der Grundschule am Pegasusseck mit großen Putz- und Festaktionen. Auch im Kiezladen WaMa sind vom Nachbarschaftsfrühstück über die Gesangsgruppen und den Familiennachmittag bis hin zum interkulturellen Treff und den Veranstaltungen der Kulturvereine, tolle Aktionen entstanden, zu denen alle eingeladen waren.

Bürgerbeteiligung im Kosmosviertel. Neuer Treffpunkt „Kiezkreisel“.

Am 12. Juli 2022 eröffneten der Quartiersrat und die STADT UND LAND als Bauherrin einen **neuen Sport- und Kulturplatz** für den Kiez. Damit gibt es nach Jahren wieder einen Ort, an dem Menschen verschiedenen Alters aus der Nachbarschaft **gemeinsam Sport treiben oder Feste feiern** können.

Im März 2021 hatten in einem Beteiligungsverfahren alle Anwohner die Möglichkeit, sich aktiv in die Umgestaltung des veralteten Bolzplatzes einzubringen, der zuletzt aus Verkehrssicherheitsgründen gesperrt werden musste. Bei den Planungen haben wir versucht, möglichst vielen Gruppen und Interessen gerecht zu werden. So finden sich hier neben Sitzmöglichkeiten eine Boule-Bahn, Tischtennisplatten, ein multifunktionales Sportfeld mit Basketballkörben sowie allerlei fest installierte Sport- und Fitnessgeräte. Mit „Kiezkreisel“ konnte durch Beteiligung der Bürgerschaft auch ein griffiger Name gefunden werden.

Finanziell unterstützt wurde der Umbau des Platzes durch das Programm „Soziale Stadt“ des Quartiersmanagements Kosmosviertel mit 85.000 Euro. Mehr als 150.000 Euro übernahm die STADT UND LAND.

Wir sind da.

Für unsere Mieter.

Neuköllner Rollbergquartier. Jede Menge neue Angebote.

Neben den vielen alltäglichen Angeboten des Quartiersmanagements haben wir im Rollbergviertel im Berichtszeitraum zahlreiche Projekte gefördert.

- Neu startete das Projekt „Gewaltprävention – Stärkung von Jugendlichen und deren Eltern“ (Kiezanker e. V.) mit Maßnahmen zur Silvesterprävention und der Vernetzung zwischen den Einrichtungen.
- Im Gemeinschaftsgartenprojekt „Frische Brieze“ (Prinzessinnengarten Kollektiv) wurden 30 Hochbeete gebaut und zahlreiche Feste (z. B. Frühlings- und Sommerfest) gefeiert. Mehrmals wöchentlich wurde ein Programm im Garten zum kostenlosen Mitmachen von Klein bis Groß angeboten sowie Workshops zu verschiedensten Themen durchgeführt. Unter anderem Tomatenzucht, Vogelhäuschen- und Beetbau oder gemeinsame Kochaktionen.
- Über das Projekt Elternbildung im Rollberg (Kiezanker e. V.) fanden jeden Donnerstag das Elterncafé in der Regenbogenschule sowie regelmäßige Infoveranstaltungen in den Räumlichkeiten des Kiezanker e. V. statt. Themen waren z. B. Erste Hilfe oder die Übergänge von Kita zur Grundschule und zu weiterführenden Schulen. Zudem wurden regelmäßig Austauschrunden zwischen Eltern, lokalen Bildungseinrichtungen und Lehrern organisiert, um die Zusammenarbeit zu stärken.
- Das Projekt Gesundheitsorientierte Stadtteilarbeit im Rollberg (Gesundheitskollektiv Berlin e. V.) hat zum Ziel, die vielfältigen Angebote des neuen Stadtteilgesundheitszentrums in der Rollbergstraße 30 im Kiez bekannter zu machen sowie niedrigschwellig Gesundheitsthemen zu vermitteln. Vier Mal wöchentlich fanden Sport und Spielangebote für Kinder und Jugendliche sowie regelmäßige Gesundheitsberatung durch Sozialarbeiter, Kinder- und Jugendpsychotherapeuten, Ernährungsberater und Kinderärzte statt.
- Bereits in den Startlöchern standen zum Ende des Berichtsjahres 2023 das neue Projekt: Mentoring für Rollberger Kinder – Träger ist hier der Verein MORUS 14 e. V. – und zwei Umbaumaßnahmen: Die Außenfläche des Kinder- und Jugendzentrums LESSING wird umfassend modernisiert und barrierefrei gestaltet. Träger ist hier das Jugendamt. Auch der MaDonna Mädchentreff wird saniert und mit einer Kiezküche ausgestattet.

Neue Rubrik im Mietermagazin. Von Mietern für Mieter.



Niemand kennt die Berliner Kieze so gut wie die Menschen, die dort leben. In unserem **Mietermagazin** geben wir unseren Mietern seit Anfang 2022 die Möglichkeit, ihr Wissen, ihre Ideen, Anregungen, Fragen, Geschichten und Tipps unter Nachbarn zu teilen und zu veröffentlichen.

Hier können Mieter ihren Nachbarn auch **Hilfe anbieten:** beim Einkaufen und Gassigehen, bei der Hausaufgabenbetreuung der Kinder oder bei Arztbesuchen. Gewerbe, die für alle Nachbarn interessant sein könnten, finden Platz, und auch Erinnerungen können geteilt werden: beispielsweise an gemeinsame Feste oder Erlebnisse in der Nachbarschaft.

Wir möchten so die **Verbundenheit unter den Mietern stärken** und Anknüpfungspunkte für ein vielleicht erstes Gespräch und Kennenlernen bieten.

Gemeinschaftsgartenprojekt „Frische Brise“

(Prinzessinnengarten Kollektiv) im Rollbergviertel



ABBA-Show als Dankeschön.

Mit einem exklusiven Show-Abend hat sich die STADT UND LAND am 20. Oktober 2023 bei den rund 350 Mietern bedankt, die seit 30, 50, 60 oder 70 Jahren bei dem Unternehmen wohnen. Begrüßt wurden unsere Gäste nicht nur von Geschäftsführerin Natascha Klimek und Geschäftsführer Ingo Malter, sondern auch von Bezirksbürgermeister Martin Hikel mit einer kurzen Rede. Auch die Bereichsleiter, Führungskräfte und Mitarbeiter aus dem Bereich Bestandsmanagement sowie Vertreter des Mieterrats drückten ihre Wertschätzung für die langjährige Treue der Jubilare aus. Höhepunkt des Abends war eine ABBA-Show mit den größten Hits der schwedischen Popgiganten. Von „Dancing Queen“ bis „The Winner Takes It All“ waren alle großen Hits zu hören.

Wir sind da.

Für unsere Jüngsten.

Mini-WM 2022.

Bevor Argentinien am 18. Dezember 2022 in Katar zum dritten Mal Weltmeister wurde, stand bei der **Mini-WM 2022 in Hellersdorf** am Tag der Deutschen Einheit der Mini-WM-Weltmeister bereits fest: England setzte sich in einem packenden Finale gegen Kamerun mit 2:1 durch. Vertreten wurden die „Fußball-Nationalmannschaften“ von den E-Jugend-Mannschaften des Frohnauer SC (England) und des SC Borsigwalde (Kamerun).

Bereits zum sechsten Mal veranstaltete der Verein Eintracht Mahlsdorf diese „Mini-WM bzw. -EM“ für Kinder. Rund 500 E-Jugend-Fußballer aus Berlin und Brandenburg spielten die Meisterschaft der „Großen“ schon mal vor – inklusive Medaillen und der jeweiligen Trikots der von ihnen vertretenen Fußball-Nationalmannschaft. Unterstützt wird dieses sportliche Ereignis seit 2010 von der STADT UND LAND und der Wohnungsbaugenossenschaft Wuhletal eG.



Das siegreiche Team England – vertreten durch die Spieler des Frohnauer SC – mit dem „Mini-Weltmeister-Pokal“

Spielfest und Open-Air-Festival in Mariendorf.

Beim von der STADT UND LAND seit 2017 unterstützten **Spielfest im Fußballstadion des Volkspark Mariendorf** erlebten Kinder und Familien unter dem Motto „Dein Spiel. Dein Spaß. Dein Recht.“ ein kurzweiliges Wochenende. Das Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, der Verein CPYE und andere Unterstützer hatten ein buntes Programm auf die Beine gestellt: von Kinderschminken und gemeinsamen Bastelaktionen bis zu Mini-Triathlon und Riesenrutschen.

Die Abende standen ganz im Zeichen der „ehrlichen Rockmusik“. Der ROCKTREFF ist eines der größten reinen Amateurbandfestivals Deutschlands und bietet einer breiten Öffentlichkeit ein kostenloses Event.



STADT UND LAND-Drachen in Nepal.

Der Lehrer und Moderator des STADT UND LAND-„Festivals der RIESENDRACHEN“ auf dem Tempelhofer Feld, Michael Ehrenteit, ist gemeinsam mit dem Berliner Original und Künstler Wolfgang Wüdsch **ehrenamtlich nach Nepal** gereist, um dort mit **Kindern** an einem **gemeinsamen Kunstprojekt** zu arbeiten. In diesem Schulprojekt werden Bildende Kunst, Sport, Spiel und Musik zusammengeführt und zugleich eine Kooperation mit der Friedrichshagener Grundschule in Köpenick aufgebaut.

An einer Schule für Waisenkinder in Kathmandu und einer weiteren Schule in der Bergregion des Himalayas haben die beiden STADT UND LAND-Drachen-Bastelsets verteilt. Mit viel Begeisterung gestalteten die Kinder ihre Drachen und ließen sie anschließend steigen.



Wir sind da.

Bildung, Integration und Gesellschaft.

Geschäftsführer der STADT UND LAND **Ingo Malter** und Bildungstadträtin **Karin Korte** überzeugen sich bei ihrem Einweihungsbesuch am 28. März 2022 von der Qualität des Mittagessens.



Neue Schulmensa. Partnerschaft STADT UND LAND und Bezirk Neukölln.

Seit 1. August 2019 haben **alle Schüler der Grundstufe Anspruch auf ein Mittagessen ohne Kostenbeteiligung**. Die Umsetzung dieses Beschlusses des Abgeordnetenhauses bedeutete die Ertüchtigung vieler weiterer Mensakapazitäten in den Bezirken.

An der Regenbogen-Grundschule waren die beiden nicht erweiterbaren Hortstandorte arc en ciel und Bornsdorfer Straße mit 300 Kindern an ihre **Kapazitätsgrenzen** gestoßen. Für ca. 200 neu berechnete Kinder hat die STADT UND LAND mit der schnellen und unkomplizierten Vermietung ihres Gemeinschaftshauses Morus 14 die Voraussetzungen für den **Umbau zur Schulmensa** durch den Bezirk Neukölln geschaffen. Zur Ertüchtigung des Gebäudes im ersten Quartal 2022 gehörten der Einbau einer neuen Spülküche, einer kompletten Elektromverteilung und einer neuen LED-Sicherheitsbeleuchtung für den Mensaraum mit einer Bestuhlung für ca. 95 Kinder. So können nun hier in mehreren Essensgängen 175 Grundschüler zu Mittag essen.

Durch die große Organisations- und Betreuungsleistung der Schulleitung und der koordinierenden Erzieher, die die Genehmigungs-, Planungs- und Umbauphasen begleitet haben, kann die Regenbogen-Grundschule nun weiterhin ihren Auftrag erfüllen und mit gemeinsamen warmen Mahlzeiten auch den sozialen Zusammenhalt der Kinder fördern.

Wir sind da.

Bildung, Integration und Gesellschaft.



Bongjun Oh, der Gewinner des
STADT UND LAND-Sonderpreises 2022

Neuköllner Kunstpreis.

Der Neuköllner Kunstpreis ist eine Kooperation des Fachbereichs Kultur des Bezirksamts Neukölln mit dem Kulturnetzwerk Neukölln e. V. So wie **Neukölln ein Hotspot der zeitgenössischen Kunst** in Berlin geworden ist, so hat sich der Preis zu einer renommierten Auszeichnung über die Bezirksgrenzen hinaus entwickelt.

Jeweils über 170 Künstler, die in Neukölln leben oder arbeiten, haben sich beworben. In beiden Jahren wurden sieben von ihnen von einer fünfköpfigen Fachjury für den mit insgesamt 6.000 Euro dotierten Kunstpreis nominiert, der im Heimathafen Neukölln verliehen wurde.

Die STADT UND LAND, die in Neukölln rund 22.000 Mietern aus 90 Nationen ein Zuhause gibt, hat auch in den Berichtsjahren 2022 und 2023 den Kunstpreis ideell und finanziell von der unterstützt und im gleichen Rahmen wiederum Sonderpreise vergeben.

Die Preisträger 2022:

1. Preis: Dachil Sado mit „traces of arid dust“
2. Preis: Kyoco Taniyama mit
„Stone will flow, leaves will sink“
3. Preis: Médine Tidou mit „Fallen Figures“

Die Preisträger 2023:

1. Preis: Katharina Reich
Installation „Depot 2022 2023“
2. Preis: Silvia Noronha begehbbare Präsentation „Shifting Geologies“
3. Preis: Sarah Wohler Installation
„Retreat (inaccessible modular shelters)“

Die STADT UND LAND Sonderpreise:

2022 fiel die Entscheidung auf den südkoreanischen Künstler Bongjun Oh, der 2017 sein Studium der Malerei und Bildhauerei an der HBK Saar als Meisterschüler abschloss.

2023 wurde das Kunstwerk „Barockisierende Abweichung“ von Antje Taubert prämiert, das Begrifflichkeiten der futuristischen Literatur aufgreift und daraus eine eigene extraterrestrische Landschaft entstehen lässt.

STADT UND LAND FACILITY. 1892-Partner von Hertha BSC.

Zusätzlich zum bereits seit vielen Jahren bestehenden Sponsoring der STADT UND LAND engagiert sich seit dem Berichtsjahr 2023 erstmals auch unser Tochterunternehmen FACILITY als „1892-Partner von Hertha BSC“ im Bereich Sport. Sie zeigt bei jedem Liga-Heimspiel **Präsenz im Olympiastadion** und macht so viele Menschen zusätzlich auf das Unternehmen aufmerksam, dessen Hauswarte und Monteure durch ihre Arbeit in den Wohnsiedlungen das „Gesicht“ der STADT UND LAND vor Ort darstellen.

Als Dankeschön und zur Motivation des täglichen Einsatzes verlost die STADT UND LAND FACILITY für jede Heimpartie der Blau-Weißen zwei Tickets unter allen interessierten Mitarbeitern des Konzerns.

Das Engagement bei der Alten Dame beinhaltet noch einen weiteren Baustein: die Förderung des Frauen- und Mädchenfußballs. So unterstützt die FACILITY als offizieller Partner die Mädchenteams von Hertha BSC. Davon profitiert beispielsweise die U17, die aktuell in der B-Juniorinnen-Bundesliga spielt.

Kunst am Bau. Kunstwettbewerb zur Gestaltung von Hauseingängen.

Im Dezember 2023 hat die STADT UND LAND für die künstlerische Gestaltung von **sieben Hauseingängen** des Neubauvorhabens Hoyerswerdaer Straße in Marzahn-Hellersdorf einen nicht offenen **Kunst am Bau-Wettbewerb** mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren eröffnet. Die drei Wohngebäude bilden das erste Neubausensemble, das auf Basis des Planungskataloges STADT UND LAND-TYPENHAUS^{plus} geplant und realisiert wurde.

Der Wettbewerb richtet sich an alle professionellen Kunstschaaffenden, Künstlergruppen und Arbeitsgemeinschaften. Bis zu acht Künstler erhalten in einem anschließenden Wettbewerbsverfahren die Möglichkeit, bis Mitte Februar Entwürfe einzureichen. Die Kunstwerke sollen die Gebäude bereichern und den spezifischen Nutzungsanforderungen eines Wohngebäudes gerecht werden und **dauerhaft** am Standort **wahrnehmbar** sein.

Neben der Geschäftsführung der STADT UND LAND besteht die Jury aus Stefan Bley, Bezirksstadtrat für Schule, Sport, Weiterbildung, Kultur und Facility Management, Dr. Martin Steffens, Leitung der Kulturstiftung Schloss Britz, Birgit Maria Sturm, Geschäftsführerin des Bundesverband Deutscher Galerien und Kunsthändler e. V. (BVDG), Sophie Berndt, Architektin, Arnold und Gladisch Objektplanung Generalplanung GmbH und Detlef Frank Müller, Mitglied im STADT UND LAND-Mieterrat.

Mit der Auslobung des Wettbewerbs folgen wir einer guten **Tradition der 90er Jahre**. Als die Gestaltung des Wohnumfeldes noch in den Kinderschuhen steckte, setzte die STADT UND LAND (damals WoGeHe) bereits ein umfassendes Quartierskonzept auf, um die einzelnen **Wohnviertel aufzuwerten** und ihnen einen **identitätsstiftenden Charakter** zu verleihen. Der Fokus der Maßnahmen lag auf der Gestaltung von Fassaden, Giebeln, Balkonen, Hauseingängen und Innenhöfen. Die Kunst im öffentlichen Raum sollte den Quartieren eine Persönlichkeit geben. Prominente Beispiele sind die balancierenden Figuren auf den Punkthochhäusern in der Eisenacher Straße, der Wetterhahn an der Cecilienstraße und die großformatigen Kunstobjekte auf den Hausdächern an der Landsberger Chaussee.

Für die Realisierung des künstlerischen Entwurfs stellt die STADT UND LAND einen Betrag von bis zu 35.000 Euro inklusive sämtlicher Kosten für Honorare, Material- und Herstellungskosten sowie Nebenkosten zur Verfügung.

Wir sind da.

Bildung, Integration und Gesellschaft.



Die schönsten Balkone prämiert.

Grüne Oase, zweites Wohnzimmer und Insektenparadies: Balkone erfreuen – schön gestaltet – nicht nur ihre Besitzer, sondern die ganze Nachbarschaft. Die schönsten Balkone und Mieterterrassen der Neuköllner High-Deck-Siedlung wurden am 21. September 2023 im Nachbarschaftstreff „mittendrin“ prämiert. Neben Bewerbungen aus drei Kategorien waren auch 99 Balkone im Rennen, die bei einem Rundgang ausfindig gemacht wurden.

Die Erstplatzierten erhielten Baumarkt-Gutscheine und alle Teilnehmer zudem Karten für den Britzer Garten. STADT UND LAND-Mieterin Hanna Jackschik belegte in der Kategorie Balkonterrassen den ersten Platz. Gemeinsam mit dem Quartiersmanagement und zwei weiteren Wohnungsunternehmen stellte die STADT UND LAND die Preise zur Verfügung.

Gelungener Neujahrsempfang.

Nach zweijähriger Pause konnten wir am 17. Januar 2023 im Rahmen eines Neujahrsempfanges den Mieterrat, unsere Mieterbeiräte sowie einige Kolleginnen der SOPHIA begrüßen. In einer neuen Location in Tempelhof bedankte sich die Geschäftsführung für die gute Zusammenarbeit in den letzten drei Jahren und stellte die Vorhaben für 2023 vor.



Fazit und Ausblick

Unser Selbstverständnis und unsere gesellschaftliche Verantwortung gehen über das Angebot bezahlbarer Mietwohnungen deutlich hinaus. Beides trägt zur Stabilität und positiven Entwicklung in unseren Quartieren bei.

Als Lerneffekt aus der Corona-Pandemie haben wir das Angebot der SOPHIA noch digitaler ausgerichtet und Vortragsveranstaltungen oder Schulungen wie angekündigt im Berichtszeitraum auch online angeboten.

Auch unsere Aktivitäten zur Mieterpartizipation haben wir planmäßig ausgebaut und in weiteren Quartieren Mieterbeiratswahlen durchgeführt (siehe Seite 96). Die vorbereitenden Arbeiten für das neue Kundenportal wurden im Jahr 2023 weitgehend abgeschlossen. Eine Pilotfassung wollen wir 2024 testen und das Go-live soll im Jahr 2025 erfolgen. Zur Steigerung der Servicequalität werden unsere Mieter dann die Möglichkeit haben, Routineanfragen zu stellen und bestimmte Leistungen digital selbst zu beantragen oder die Bearbeitung durch uns anzustoßen.

Wir beraten unsere Mieter und die Menschen in unseren Quartieren aber auch persönlich und vor Ort in vielen Lebensbereichen und Problemsituationen und unterstützen so das Gemeinwesen auf vielfältige Weise, u. a. durch:

- Unterstützung und materielle Absicherung der Mieterbeiräte
- Angebot einer Wohnungstauschbörse
- Umfangreiche Partizipationsangebote bei größeren Neubauprojekten, Sanierungs-/Modernisierungsvorhaben und Wohnumfeldgestaltung
- Unterstützung von Nachbarschaftstreffs und Nachbarschaftszentren
- Dienstleistungen im Bereich der Sozialen Personenbetreuung und Hilfe im Alltag insbesondere für Senioren, z. B. über unsere Tochtergesellschaft SOPHIA Berlin GmbH und eine eigene Seniorenbeauftragte
- Unterstützung von Mietern, deren Wohnungen barrierefrei umgebaut werden müssen
- Vermeidung von Kündigungen und Räumungen durch Mietschuldnerberatung
- Fortführung der etablierten Maßnahmen wie z. B. freiwillige Mietverzichte und Bewilligung von Härtefallanträgen

Zu allen genannten Vorhaben finden sich an unterschiedlichen Stellen in diesem Bericht ausführliche Darstellungen sowie Zahlen und Fakten.

Unsere Service- und Hilfeangebote für unsere Mieter werden wir kontinuierlich weiter verbessern und z. B. im Sommer 2024 den Zentralen Kundenservice (ZKS) starten. Unter der einheitlichen Telefonnummer 030 6892-3000 sorgen wir so für eine bessere Erreichbarkeit und können Anliegen unserer Mieter schneller erfassen. Dies war in der letzten Mieterumfrage ein zentrales Anliegen unserer Mieter.

Mitarbeiter und Zusammenarbeit:

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





Gemeinsam erreichen wir unsere Ziele.

Welche Talente nehmen dir?



Mitarbeiter und Zusammenarbeit

Gemeinsam erreichen wir unsere Ziele.

Teamplayer. Mit Wissen und Kompetenz.

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

Mitarbeiterbildung: Zukunftsthema Nr. 1!

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

Qualifikation und Nachwuchsförderung.

Wir haben diese Entwicklung schon länger im Blick: Seit Jahren halten wir die **Anzahl unserer Ausbildungsplätze** konstant hoch und verzeichnen sowohl Abschluss- als auch Übernahmequoten von 100 %.

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

Verantwortung: Förderung und Schutz.

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

Mitarbeiter gewinnen: Unsere größte Herausforderung.

Auch die STADT UND LAND ist vom Fachkräftemangel betroffen. Viele Mitarbeiter werden in den nächsten Jahren das Renteneintrittsalter erreichen. Dieser Herausforderung haben wir uns vorausschauend gestellt, unter anderem durch den **gezielten Aufbau von Führungs- und Fachkompetenzen** der eigenen Mitarbeiter. Ebenso haben wir die **Belegschaft verjüngt**. Waren 2017 nur ca. 38 % aller Mitarbeiter jünger als 45 Jahre, so waren es Ende 2021 schon über 45 %.



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

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

DNK

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

GdW-Arbeitshilfe 73

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

← Die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen unterstützen wir mit unserem Engagement im Bereich Mitarbeiter und Zusammenarbeit.

Ausgesuchte Daten und Fakten.

Anzahl der Mitarbeiter GdW [PE 1]

Mitarbeiter Konzern jeweils zum 31.12.	2022	Veränderung zu 2022
STADT UND LAND	394	+20
davon		
Geschäftsführung	2	0
Angestellte	351	+24
Gewerbliche Mitarbeiter	9	0
Auszubildende	32	-4
WOBEGE	70	+5
davon		
Geschäftsführung	1	0
Angestellte	69	+5
Auszubildende	0	0
STADT UND LAND FACILITY	221	+14
davon		
Geschäftsführung	1	0
Angestellte	26	0
Hauswarte	194	14
GESAMT	685	+39
davon		
Geschäftsführung	2	0
Angestellte u. GF-Töchter	448	+29
Hauswarte u. gewerbl. Mitarb.	203	+14
Auszubildende	32	-4

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

52,21 % **47,79 %**

378 Frauen 346 Männer

2022: 369 \pm 53,87 % 2022: 316 \pm 45,99 %

2021: 366 \pm 54,22 % 2021: 309 \pm 45,78 %

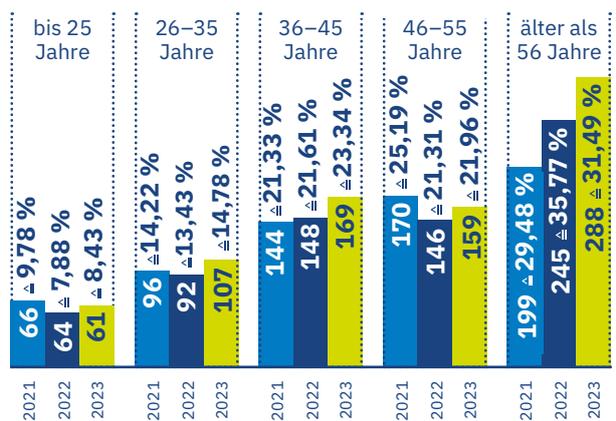


Anteil Mitarbeiter mit Behinderung GdW [PE 4]

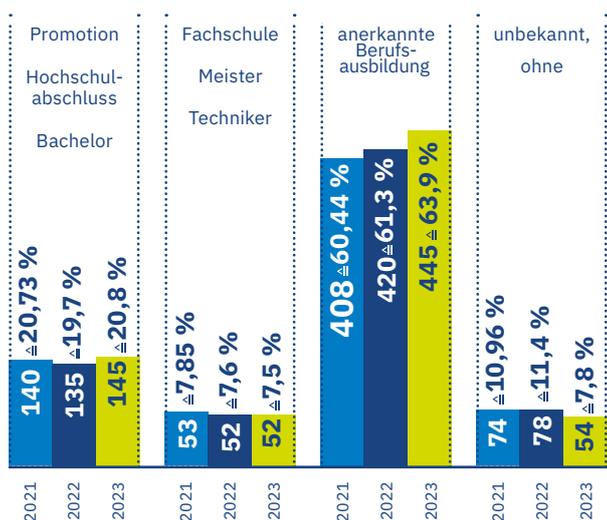


Die Renteneintritte schwerbehinderter Mitarbeiter konnten nicht durch entsprechende Einstellung kompensiert werden. Bewerbungen schwerbehinderter Menschen werden bei entsprechender Eignung bevorzugt.

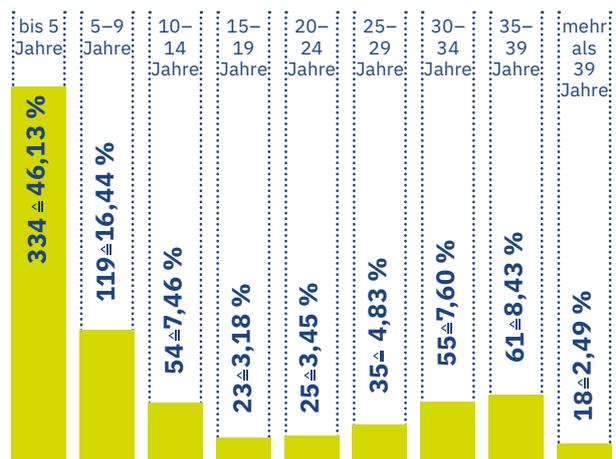
Altersstruktur der Mitarbeiter (Anzahl/-Anteil) GdW [PE 2]



Qualifikationsstruktur (Anzahl/-Anteil) [PE 5]



Unternehmenszugehörigkeit* (Anzahl/-Anteil) [PE 6]



* Vorjahre im Anhang (siehe Seite 149)

Ein besonderes Projekt

Führungskräfte-Werkstatt der

STADT UND LAND FACILITY GmbH



Mitarbeiterbefragung 2023.

**Entscheidungs- und Veränderungsprozesse.
Mitarbeiter einbeziehen.**

Seit 2013 führen wir alle drei Jahre anonyme und freiwillige Mitarbeiterbefragungen durch. Im Frühsommer 2019 fand die dritte **Mitarbeiterbefragung** mit einer Beteiligung von 59 % aller Mitarbeiter statt.

Ziel der nunmehr vierten Mitarbeiterbefragung im März 2023 war es, von den Kollegen ein aktuelles Feedback einzuholen, sie in **Entscheidungs- und Veränderungsprozesse einzubeziehen und Potenziale zu erkennen.**

Wie schon bei den vorausgegangenen Befragungen war dabei von besonderem Interesse, herauszufinden, wie jeder einzelne Mitarbeiter seinen Arbeitsalltag erlebt, was verbessert werden kann und was bereits gut funktioniert. Ziel war es, ein aktuelles Meinungsbild zu Themen von Konzernbedeutung zu erstellen und gemeinsam Lösungsansätze zu entwickeln.



Dazu haben wir unseren Mitarbeitern Fragen zu den folgenden Themenbereichen gestellt:

- Verbundenheit mit dem Unternehmen (6 Fragen)
- Eigener Arbeitsplatz (8)
- Mobiles Arbeiten (8)
- Team & Zusammenarbeit (15)
- Mitarbeiterdialog (7)
- Lernen & Weiterentwicklung (7)
- Umgang mit Informationen & Wissen (4)
- Kundenorientierung & Innovation (5)
- Digitalisierung & Veränderung (8)
- Worklife Management & Gesundheit (8)
- Arbeit der Zukunft (5)

Auf einer vierstufigen Skala von „trifft völlig zu“ bis „trifft gar nicht zu“ konnten alle Teilnehmer uns ihre Einschätzung und Meinung zu insgesamt 81 Fragen mitteilen. Auch vor dem Hintergrund dieser Vielzahl an wichtigen und komplexen Fragestellungen werten wir es als großen Erfolg, dass sich über 480 Mitarbeiter an der Befragung beteiligt haben. Dies entspricht – bezogen auf alle 724 Konzernmitarbeiter – einer Quote von über 66 % und bedeutet eine Steigerung von 7%-Punkten zur letzten Befragung in 2019.

Eine hohe Teilnahmequote ist aus zahlreichen Gründen wichtig. Zeigt sie doch, dass sich viele Mitarbeiter auch auf diese Weise **aktiv** in die **Unternehmensentwicklung einbringen**, Stolpersteine in den Abläufen beseitigen möchten und die **Führungsarbeit** weiter **professionalisieren** wollen. Letztlich wird so die Motivation der Mitarbeiter erhöht und Resignation vermieden.

Darüber hinaus wird deutlich, wie die Unternehmensstrategie erlebt, vorgelebt und „von oben nach unten“ kommuniziert wird. Insbesondere in Zeiten des Fachkräftemangels können sich Mitarbeiter nur für das Unternehmen und die Unternehmensziele begeistern, wenn sie ihnen glaubwürdig vermittelt werden. Und auch das Unternehmen profitiert davon, wenn vorhandene Expertise langfristig an das Unternehmen gebunden wird.

Das Meinungsbild im Resultat der Mitarbeiterbefragung verdeutlicht außerdem, welche Arbeitsmerkmale für die Attraktivität des Konzerns als Arbeitgeber in der Zukunft besonders wichtig sind – ein entscheidender Aspekt bei der Entwicklung des Employer Brandings.

Ein besonderes Projekt

Mitarbeiterbefragung 2023.

Im Ergebnis zeigen sich unsere **Stärken** insbesondere im Bereich der **Teams und der Zusammenarbeit**. Bestwerte gab es beispielsweise auf die Fragen, ob auf rechtmäßiges Handeln sowie die Einhaltung unternehmensinterner Regeln und Werte geachtet wird und ob alle Mitarbeiter unabhängig von Alter, Geschlecht, Herkunft etc. wertschätzend behandelt werden. Hier waren 94 % bzw. 91 % der Befragten der Meinung, dass dies völlig oder eher zutrifft. Auch die Zusammenarbeit mit den Kollegen im Team funktioniert sehr gut (93 % Zustimmung). Die Aussage „Ich kann mich in meinem Team frei äußern, auch wenn ich anderer Meinung bin.“ halten ebenfalls 93 % für völlig bzw. eher zutreffend. Die vom Unternehmen angebotenen Informationen und Schulungen zum Thema Arbeitssicherheit halten sogar 95 % für gut.

Eine Möglichkeit, uns weiter zu verbessern, zeigt das Ergebnis zu der Aussage „Die Zusammenarbeit mit anderen Bereichen funktioniert überwiegend sehr gut.“ 36 % der Befragten sind der Meinung, dass hier nachgesteuert werden sollte.

Beim **Schulungs- und Trainingsangebot** trifft unser Angebot nicht in allen Fällen exakt den Bedarf aus Sicht der Mitarbeiter. 34 % unserer Mitarbeiter wünschen sich hier etwas mehr „Treffsicherheit“. Nur in etwas mehr als der Hälfte der letzten Mitarbeitergespräche (51 %) wurde mindestens eine Entwicklungsmaßnahme (z. B. on-the-job, Projektarbeit, Schulung, etc.) vereinbart. Auch hier besteht **Verbesserungspotenzial** aus Sicht der Befragten.

Indifferent zeigt sich das Meinungsbild bei den Fragen zur „Arbeit der Zukunft“. Ungefähr „fifty-fifty“ sind für unsere Mitarbeiter spezifische Raumangebote interessant (53 %) bzw. uninteressant (47 %), die sie für Videocalls, konzeptionelle Tätigkeiten oder fokussiertes Arbeiten nutzen können. Gleiches gilt für innovative Raumkonzepte, die den Austausch und die Zusammenarbeit fördern (62 %/38 %).

Nach der Auswertung haben wir der gesamten Belegschaft ausführliche Informationen zu den Ergebnissen geliefert, damit in den Teams gemeinsam mit der jeweiligen **Führungskraft Maßnahmen** vereinbart und in den bereichsspezifischen Nachfolgeprozessen aktiv und engagiert umgesetzt werden können.

Nachfolgeprozess. STADT UND LAND FACILITY.

Bewusst startete die STADT UND LAND FACILITY ihren Nachfolgeprozess erst mit Beginn des zweiten Halbjahres 2023. Davor dominierten wichtige andere Themen, wie die Tarifverhandlungen und der noch anhaltende Aufbau des neuen Bereiches IFM. Der Nachfolgeprozess aus der Mitarbeiterbefragung sollte nicht nebenher durchgeführt werden.

Bei der FACILITY haben 51 % der befragten rund 200 gewerblichen und gut 20 kaufmännischen Mitarbeiter teilgenommen. Themen und Hinweise mussten detailliert voneinander abgegrenzt und priorisiert werden, denn Themen wie mobiles Arbeiten von zu Hause oder die Bewertung der Arbeitskleidung spielen immer nur für einen Teil unserer Mitarbeiterschaft eine Rolle.

Die Führungskräfte aus den Bereichen Hauswantservice, Messdienst und auch aus dem Internen Facility Management (ehemals Interne Verwaltung) analysierten in der Folge ihre individuellen Ergebnisse und erarbeiteten bereichsintern grobe Zeit-/Maßnahmenpläne für den eigentlichen Nachfolgeprozess. Im Fokus stand zudem auch die Herausforderung einer echten nachgelagerten Mitarbeitereinbindung im Rahmen der späteren Umsetzung, speziell mit Blick auf die vielen, dezentral agierenden Kollegen aus dem Hauswantservice und den Messdienst-Monteuren.

Im Zuge einer erstmals durchgeführten Führungskräfte-Werkstatt leiteten die Führungskräfte dann im Oktober 2023 bereichsübergreifend konkrete Prioritäten, Zielsetzungen und Umsetzungsstrategien aus dem Grobkonzept ab. Jeder der vier Bereiche, inklusive der Geschäftsführung, formulierte dabei über die Inhalte einer erarbeiteten Potenzialanalyse zwei bis vier Ziele. Als erste übergeordnete Maßnahme wurde mit einem gezielten Führungskräftetraining ausgewählter Personen begonnen. Darauf aufbauend werden im Anschluss alle Führungskräfte in den individuellen Dialog mit ihren jeweiligen Teams gehen und mit diesen gemeinsam an den weiteren Maßnahmen mit hoher Priorität arbeiten. Dabei werden in Zukunft teambildende Maßnahmen, Maßnahmen zur Personalgewinnung, die Verbesserungen von bestimmten Arbeitsprozessen sowie die Erhöhung der Mitarbeiterbindung durch bessere Beteiligungsprozesse den Arbeitsalltag mitgestalten.

Nachfolgeprozess. Bereich Bestandsmanagement.

Das Bestandsmanagement (BM) ist bezogen auf die Anzahl der Mitarbeiter nicht nur der größte Bereich, sondern thematisch auch sehr vielschichtig. Durch die hohe Teilnahmequote von 86 % konnten die bis auf Gruppenebene vorliegenden validen Ergebnisse im Nachfolgeprozess verwendet werden.

Bei der Ergebnispräsentation im Juni 2023 wurden die aus der Befragung resultierenden allgemeinen Schwerpunktthemen innerhalb des Bereichs aufgezeigt, bei denen Optimierungsbedarf besteht und an denen künftig gemeinsam gearbeitet wird. Auch die zahlreichen Themen, bei denen bereits eine hohe Zufriedenheit herrscht, wurden angesprochen.

Im nächsten Schritt wurden die gruppenspezifischen Ergebnisse in den jeweiligen Gruppen bzw. Servicebüros vorgestellt, Fokusthemen definiert und Arbeitsgruppen zur weiteren Bearbeitung der gruppenspezifisch doch recht unterschiedlichen Optimierungsansätze gebildet. Um die richtigen Rückschlüsse für die Fort- und Weiterentwicklung aus der Mitarbeiterumfrage ziehen zu können, soll nun in der Folge ein Format entwickelt werden, das den Mitarbeitern die aktive Beteiligung am Entwicklungsprozess ermöglicht.

Nachfolgeprozess. Bereich Technik.

Nach der bereichsspezifischen Auswertung der Ergebnisse und der Präsentation erster Schlussfolgerungen ergaben sich spannende Optimierungspotenziale und Lösungsansätze vor allem beim Thema „Bereichsübergreifende Zusammenarbeit“, das auch im Unternehmenstrend im Fokus steht.

Dabei haben wir „projektbezogene Themen“ und „grundlegende Themen zwischen den Bereichen“ unterschieden. Zusätzlich haben wir betrachtet, ob es sich um Schwierigkeiten der gesamten Bereiche oder Stabsstellen untereinander handelt oder um bilaterale, persönliche Themen zwischen zwei oder wenigen Kollegen.

Im Rahmen der weiteren Auswertung folgten auf Gruppenebene unter Federführung der jeweiligen Gruppenleitung Meetings zur Bearbeitung der gruppenspezifischen Ergebnisse. In diesen wurden Optimierungspotenziale gruppenintern, aber auch in Bezug auf den gesamten Bereich definiert, entsprechende Maßnahmen erarbeitet und – wo es unkompliziert möglich war – erste Dinge bereits zeitnah umgesetzt. Der angestoßene Veränderungsprozess wird kontinuierlich nachgehalten.

Berufsorientierung und Ausbildung

Wir setzen auf die „Generation Zukunft“.

**Frühzeitig:
Information und
Begleitung in
eine gute
berufliche Zukunft.**

Unser aktives Engagement beginnt bereits bei der **Verbesserung des Übergangs von der Schule zum Beruf**. In Zusammenarbeit mit verschiedenen Schulen und Wirtschaftskreisen veranstalteten wir **Berufsorientierungstage** für unterschiedliche Klassenstufen. Für Schüler der 7. und 9. Klassen bieten wir durch eintägige bis dreiwöchige **Betriebspraktika** die Möglichkeit, sich im Berufsfeld der Wohnungswirtschaft einen Einblick zu verschaffen. Zudem ermöglichen wir jungen Menschen mit Migrationshintergrund oder Behinderung, sich durch Praktika auf den Einstieg ins Berufsleben vorzubereiten. Bei Berufsorientierungsveranstaltungen, Ausbildungsmessen oder Karrieretagen an Schulen und Hochschulen präsentieren wir unser Unternehmen, um frühzeitig potenzielle Nachwuchskräfte zu erreichen.

**Qualifizierter
Nachwuchs:
Alle Ausbildungs- und
Studienplätze
erfolgreich besetzt.**

Jährlich starten bei der STADT UND LAND jeweils dreijährige Ausbildungsgänge in den Berufsrichtungen **Kaufleute für Büromanagement und Immobilienkaufleute**. Darüber hinaus bieten wir ein Duales Studium zum **Bachelor of Arts in der Fachrichtung BWL/Immobilienwirtschaft** an.

Erneut konnten wir in beiden Berichtsjahren alle im Konzern zu vergebenden Ausbildungs- und Studienplätze erfolgreich besetzen. Im Jahr 2023 bildeten wir neun junge Menschen als Immobilienkaufleute oder Kaufleute für Büromanagement aus. Außerdem wurden zwei Plätze für das Duale Studium BWL mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft vergeben.

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

Nachhaltigkeitsthemen sind **festе Bestandteile** der Ausbildung, z. B. im Bereich Technik die Klimaschutzvereinbarung, die Strategie zur Asbestbeseitigung und unsere Neubaustandards ebenso wie im gesamten Unternehmen die Digitalisierungsprozesse, bei denen die Azubis als Digital Natives mitwirken.

100 %

**Abschlussquote
2023, 2022, 2021**

100 %

**Übernahmequote
2023*, 2022, 2021**

GdW [PE 9]

* Ein Auszubildender hat das Vertragsangebot abgelehnt, so dass kein Arbeitsverhältnis zustande kam.

Ausbildungsquote

GdW [PE 8]

28

Auszubildende (3,87 %)

2022: 32 \uparrow 4,67 %

2021: 33 \uparrow 4,89 %

28,6 %

Migrationshintergrund

2022: 25,0 %

2021: 27,3 %



Fünf Fragen.

Fünf Antworten von Finn Rohde.

Finn Rohde,
Auszubildender zum
Immobilienkaufmann
2. Lehrjahr



Du warst während deiner Ausbildung drei Wochen in Irland auf der „Grünen Insel“. Was war die Zielsetzung dieser Reise?

„Diese besondere Erfahrung wurde von meiner Berufsschule (OSZ BIV) organisiert, um uns tiefere Einblicke in den internationalen Immobilienmarkt zu ermöglichen. Untergebracht waren wir bei Gastfamilien, in denen wir zu zweit wohnten und ich kann nur bestätigen, dass die Iren ihren Ruf als freundliche Gastgeber definitiv verdienen.“

Wurde deine Ausbildung dort fortgesetzt?

„Wir hatten Vorlesungen durch verschiedene Dozenten an einem örtlichen College. Unter der Leitung unserer Lehrerin haben wir Belfast besichtigt und uns dort auch mit der historischen Bedeutung des Landes auseinandergesetzt. Vor allem aber haben wir Baustellen und bereits fertiggestellte Neubauten besichtigt. Dabei lernten wir viel über die landesspezifischen Unterschiede.“

Welche sind das zum Beispiel? „Wir hatten Vorlesungen durch verschiedene Dozenten an einem örtlichen College. Unter der Leitung unserer Lehrerin haben wir Belfast besichtigt und uns dort auch mit der historischen Bedeutung des Landes auseinandergesetzt. Vor allem aber haben wir Baustellen und bereits fertiggestellte Neubauten besichtigt. Dabei lernten wir viel über die landesspezifischen Unterschiede.“

Was habt ihr in eurer Freizeit gemacht?

„In unserer Freizeit nutzten wir die Gelegenheit, die malerische Landschaft zu entdecken. Auch die berühmten Pubs haben wir besucht, um die örtliche Bevölkerung näher kennenzulernen. Menschen aus Nordirland sind für uns kaum zu verstehen, aber sonst konnten wir uns mit den Landsleuten sehr gut verständigen – nur bei älteren Personen war der Akzent etwas schwerer zu verstehen.“

Gab es auch akademische Herausforderungen?

„Am Ende unseres Aufenthalts standen ein schriftliches Examen, das die Inhalte der drei Wochen zusammenfasste, sowie eine Gruppenpräsentation an, bei der wir uns auf ein immobilienbezogenes Thema rund um Dublin fokussieren sollten. Meine Abschlussprüfung handelte von der „Housing Crisis“ in Irland, dem Mangel an verfügbarem Wohnraum. Mit einem erfolgreichen Ergebnis der jeweiligen Prüfungen wurde mir zum Ende meiner Ausbildung das Zertifikat „Kaufmann International“ ausgehändigt.“

Berufsorientierung und Ausbildung

Wir setzen auf die „Generation Zukunft“.

Praxisnah: Bereicherung für die Ausbildung.

Die STADT UND LAND bietet im Rahmen dieser Ausbildungs- und Studiengänge zusätzlich umfassende Bildungs- und Qualifizierungsprogramme, die auch die persönliche Weiterentwicklung förderten.

Bildungsreisen.

Traditionell führt die STADT UND LAND jedes Jahr Bildungsreisen durch, um große Wohnungsunternehmen in anderen Städten kennenzulernen. Die Organisation und das Rahmenprogramm werden von den Auszubildenden eigenverantwortlich übernommen. Im Jahr 2023 ging die dreitägige Reise nach Hamburg, im Jahr davor nach Dresden.

Prüfungsvorbereitung.

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

Azubi-Messe: Gemeinsam.

Im umgekehrten Fall werden wir von unseren Auszubildenden und dual Studierenden bei Schulauftritten sowie Ausbildungsmessen unterstützt. So z. B. im Oktober 2023 bei der „stuzubi Berlin“ – einer Studien- und Ausbildungsmesse. Dort können sich junge Menschen, die auf der Suche nach einem passenden Studium oder Ausbildungsplatz sind, umfassend informieren.

Sie haben dort zusammen mit dem Team P-AW den Interessenten einen Einblick in unser Unternehmen und den Ausbildungs- bzw. Studienablauf sowie in die möglichen Einsatzbereiche gegeben und konnten ihre persönlichen Erfahrungen einbringen und mit den Interessierten auf Augenhöhe kommunizieren.

Ausgezeichnet: Siegel „Ausbildung in Bestform“.

Der Arbeitgeberverband hat uns im Berichtszeitraum erneut – und damit durchgängig seit 2021 – mit dem Siegel „Ausbildung in Bestform“ ausgezeichnet.

Auch das IHK-Siegel für exzellente Ausbildungsqualität haben wir wiederum erhalten. Beide Auszeichnungen unterstreichen das hohe Niveau unserer Ausbildung.

Gemeinsam: Gegen den Fachkräftemangel.

Unsere Kaufleute für Büromanagement werden seit April 2018 für vier bis sechs Monate ihrer Ausbildungszeit in verschiedenen Bereichen bei den Berliner Bäder-Betrieben eingesetzt. Diese Zusammenarbeit haben wir auch im Jahr 2023 fortgesetzt.

Ausgezeichnet:
„Ausbildung in
Bestform“



STADT UND LAND
Talent-
sucher

STADT UND LAND
Talent-
sucher

Unsere Mitarbeiter

Motiviert, loyal und wertgeschätzt.



Neue Mitarbeiter: Herzlich willkommen.

Um ein wirksames Recruiting sicherzustellen, umwerben wir potenzielle Mitarbeiter in Jobbörsen, Fachportalen und sozialen Netzwerken. Das **Recruiting** neuer qualifizierter Mitarbeiter ist eine **Teamleistung von Personal- und Fachbereichen**, um ein präzises Anforderungsprofil zu erarbeiten und dabei möglichst früh im Sinne aller Beteiligten eine klare Vorstellung von der gemeinsamen Zusammenarbeit zu entwickeln.

Auch in der Einarbeitungsphase und Probezeit begleitet der Bereich Personal und Organisation die neuen Mitarbeiter und die Fachbereiche. Anforderungen, die sich z. B. aus der Datenschutzregelung DSGVO sowie dem AGG ergeben, werden selbstverständlich erfüllt. In der Konzernmutter wurden 69 Auswahlverfahren geführt (2022: 50), in denen sich externe und interne Bewerber in Vorstellungsgesprächen befanden. 3.690 externe Personen (2022: 800) haben sich auf Stellenausschreibungen bei der STADT UND LAND beworben.

Als Ergebnis von über 330 Gesprächen wurden die vakanten Positionen mit 53 externen und 16 internen Kandidaten besetzt (2022: 31/19).

Im Zuge der zunehmenden Digitalisierung und Professionalisierung des Recruitings der STADT UND LAND wurde im Jahr 2022 die Bewerbermanagement-Software Bewerber3 von LOGA erfolgreich eingeführt. Diese unterstützt den Prozess der Personalbeschaffung durch **Automatisierung, Vereinheitlichung und die zentrale Dokumentation eingegangener Bewerbungen**. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die steigende Anzahl an zu besetzenden Stellen sowie der daraus resultierenden hohen Anzahl an Bewerbungen wichtig, um ein effektives und effizientes Vorgehen sicherzustellen.

Mitarbeiter- Jahresgespräche: Vertraulich und zielorientiert.

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

Die Unternehmensziele und Nachhaltigkeitsziele stimmen überein. Insofern sind **Nachhaltigkeitsziele** regelmäßig **Gegenstand der Zielvereinbarungen** und werden bei den Vergütungen mitberücksichtigt. Dies gilt auch für die oberste Führungsebene.

Weiterbildung und Bildungsurlaub: Berufsbegleitend, individuell, zukunftsorientiert.

Unsere Angebote und Modelle:

Sich stetig fortzubilden, bringt uns nicht nur beruflich und persönlich weiter, sondern eröffnet auch neue Denkweisen und den Zugang zu größeren Netzwerken. Deshalb nimmt die berufliche Qualifikation der Mitarbeiter im Unternehmen nach wie vor einen hohen Stellenwert ein. Unser Angebot ist vielfältig. Nach Absprache beteiligt sich die STADT UND LAND anteilig an den Studienkosten.

- Vielfalt an Bildungsträgern: BBA, IHK, FOM, IU oder andere Hochschulen
- Vielfalt an Lehrformen: berufsbegleitend, nachmittags, Freitag/Samstag, Blockunterricht, digitale Lehre, Präsenz
- Vielfalt an Abschlüssen: z. B. Ökonom, Fachwirt, Bachelor, Master
- Vielfalt an Themen: z. B. Immobilien, Buchhaltung, Management(-assistent), Compliance, Digital Business, Finanzierung

Alle Mitarbeiter haben Anspruch auf zehn Tage Bildungsurlaub in zwei Jahren (unter 25: 10 Tage/Jahr), den sie für Weiterbildung nutzen können. Die Rechtsgrundlage dafür ist das Berliner Bildungszeitgesetz [BiZeitG]. Es besteht zudem Anspruch auf das Wahrnehmen von Präsenzveranstaltungen während der Arbeitszeit, gleiches gilt für Prüfungen o. Ä. Die individuelle Prüfungsvorbereitung oder das Anfertigen von Abschlussarbeiten darf jedoch nicht während der Arbeitszeit geschehen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden ca. 178 Bildungsmaßnahmen durchgeführt und 323 Arbeitstage zur Verfügung gestellt.

Das Unternehmen hat dafür insgesamt fast 306.000 Euro investiert: 305.784 Euro inkl. Weiterbildungsaktivitäten für Auszubildende, 241.973 Euro ohne Weiterbildungsaktivitäten für Auszubildende.

Das entspricht einer Investition in Höhe von 422,35 Euro pro Mitarbeiter (inkl. Weiterbildungskosten für Auszubildende) bzw. 347,66 Euro pro Mitarbeiter (ohne Kosten für Auszubildende).

Unter Berücksichtigung der 120.775,51 Euro, die wir für Pflichtschulungen, Inhouse-Seminare zu fachlich- und überfachlichen Themen sowie Teamentwicklungs- und Führungskräfte-Workshops investiert haben, ergeben sich Gesamtinvestitionen von 589,17 Euro pro Mitarbeiter (inkl. Weiterbildungsaktivitäten für Auszubildende) bzw. 521,19 Euro pro Mitarbeiter (ohne Kosten für Auszubildende).

Im Jahr 2023 befanden sich elf Mitarbeiter in nebenberuflichen Studiengängen bzw. weiterführenden Lehrgängen, die von der STADT UND LAND gefördert werden. Eine Mitarbeiterin erlangte den Abschluss als „Immobilienkauffrau“ und eine weitere den Abschluss „Immobilienökonomin“.

Diese Beispiele unterstreichen unser Engagement in stetiger Weiterbildung und individueller Förderung.

Weiterbildungsintensität*

GdW [PE 10]



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

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

2022: 402 Weiterbildungstage bei 653 Mitarbeitern, ca. 1,09 Tage/Mitarbeiter
2021: 602 Weiterbildungstage bei 642 Mitarbeitern, ca. 0,94 Tage/Mitarbeiter

Arbeitnehmervertretung

Gut vertreten. Gut aufgehoben.

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

**Gemeinsam stark.
Trotz unterschiedlicher
Interessen.**

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

**Wirtschaftsausschuss.
Die Finanzen im Blick.**

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

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

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

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

**Jugend- und
Auszubildenden-
vertretung.**

Die Jugend- und Auszubildendenvertretung (JAV) ist als Teil des Betriebsrats für die Mitarbeiter bis 25 Jahre zuständig. Sie ist damit insbesondere für unsere Auszubildenden ein wichtiger Ansprechpartner bei Problemen und in schwierigen Situationen. Zu ihren typischen Aufgaben zählen die wöchentlichen Betriebsrats- und Betriebsausschusssitzungen sowie die Organisation der JAV-Versammlungen. Hier können sich die Auszubildenden austauschen und allgemeine Fragen besprechen.

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

Gleichstellung und Inklusion

Mit Herz und Verstand.



Preisverleihung Berliner Inklusionspreis:

v.l.n.r. **Alexander Straßmeier**, Präsident Lageso, **Manuela Krüger**, Betriebsratsvorsitzende STADT UND LAND, **Ingo Malter**, Geschäftsführer STADT UND LAND, **Cansel Kiziltpe**, Senatorin für Arbeit, Soziales, Gleichstellung, Integration, Vielfalt und Antidiskriminierung des Landes Berlin

STADT UND LAND erhält den Berliner Inklusionspreis 2023.



Erstmals in der Unternehmensgeschichte hat die STADT UND LAND den Inklusionspreis des Landes Berlin in der Kategorie „Inklusive Beschäftigung – Mittelständische Unternehmen“ erhalten.

Inklusion und Diversität sind fest in der Unternehmenskultur der STADT UND LAND verankert und integraler Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie. Sie sind nicht nur Teil einer HR-Strategie und mehr als ein gesetzlich gefordertes Muss. Wir glauben vielmehr daran, dass eine **vielfältige Belegschaft** nicht nur **ethisch richtig** ist, sondern auch **geschäftlichen Erfolg** fördert, wenn wirtschaftliches Handeln und soziale Verantwortung Hand in Hand gehen.

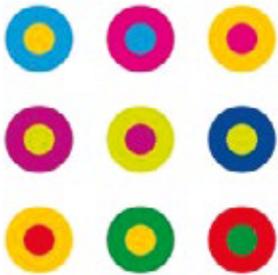
Für uns fängt Inklusion bei der Barrierefreiheit des Gebäudes an und hört nicht mit der Sensibilisierung der Mitarbeiter zum Thema Diskriminierung auf. Beispielsweise stellen wir Mitarbeitern, die auf den Rollstuhl angewiesen sind, einen sogenannten „Evakuierungsstuhl“ zur Verfügung, mit dem ihn zwei Personen im Brandfall die Treppe heruntertragen können, wenn die Fahrstühle nicht genutzt werden können.

Wir legen großen Wert darauf, dass Karrierechancen für alle Mitarbeiter offenstehen. Unabhängig von Geschlecht, Herkunft oder individuellen Bedürfnissen sollen alle Beschäftigten die Möglichkeit haben, sich beruflich weiterzuentwickeln. Dies wird durch transparente Karrierewege, gezielte Förderprogramme und die Unterstützung bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie erreicht. Unsere Mitarbeiter sind das Herzstück unseres Unternehmens. Wir möchten sicherstellen, dass sie sich nicht nur wohlfühlen, sondern auch die Chance haben, beruflich zu wachsen und fördern alle Talente gleichermaßen.

Gleichstellung und Inklusion

Mit Herz und Verstand.

Charta der Vielfalt.



Die STADT UND LAND 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 28,6 % (2022: 25,0 %, 2021: 27,3 %) der Auszubildenden einen Migrationshintergrund.
- Die STADT UND LAND bietet seit Jahren hausinterne Seminare an, um die interkulturellen Kompetenzen zu erhöhen.

Public Women-on-board-Index 2024: Platz 46 von 261

Der Public Women-on-board-Index 2024 von FidAR – Frauen in die Aufsichtsräte e. V. ist die größte repräsentative Studie zur Diversity im öffentlichen Sektor. Seine Daten beziehen sich auf das Jahr 2023. Das Ranking der 261 größten Bundes- und Landesbeteiligungen nach dem Frauenanteil in den Aufsichtsgremien und Top-Managementorganen sorgt für Transparenz bei der **gleichberechtigten Teilhabe von Frauen und Männern an Führungspositionen** in öffentlichen Unternehmen. Die STADT UND LAND hatte gemäß der Studie, die zum elften Mal erarbeitet wurde, einen Frauenanteil von 55,6 % im Aufsichtsrat (Durchschnitt aller Unternehmen: 38,7 %) und erreichte damit Platz 46 von 261. Bei nur 87 Unternehmen (33,3 %) liegt der Frauenanteil in den Aufsichtsgremien bei 50 % oder höher. Bezieht man den Anteil der Frauen im Top-Managementorgan mit ein, liegt der Wert mit 52,8 % weiterhin auf hohem Niveau. Die STADT UND LAND gehört damit zu den TOP 40 der insgesamt 261 untersuchten Unternehmen.

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

Frauen in der STADT UND LAND knüpfen Netze.

Die bessere Vernetzung, der regelmäßige Austausch und die gegenseitige Unterstützung von Frauen ist nur ein Themenfeld, mit dem sich die Frauenvertretung bei der STADT UND LAND beschäftigt.

Den geeigneten Rahmen für die Auftaktveranstaltung lieferte dazu die Ausstellung „Modebilder-Kunstkleider – Fotografie, Malerei und Mode 1900 bis heute“ in der Berlinischen Galerie – zeigte die Schau doch eindrücklich, dass Mode und Kunst ein Spiegel gesellschaftlicher Veränderungen sein können.

Frauen aus allen Bereichen des Unternehmens waren zu einer Führung und einem anschließenden Gespräch eingeladen, um ein **größeres Miteinander** zu schaffen, ein **Netzwerk** der Frauen im Haus entstehen lassen und Frauen in ihrem Job zu fördern.

Insgesamt 24 Frauen haben die Einladung zu dieser Auftaktveranstaltung angenommen. Zusätzlicher Effekt: Diejenigen, die in der Coronazeit bei der STADT UND LAND gestartet sind, haben die Gelegenheit genutzt, sich erstmals persönlich und bereichsübergreifend kennenzulernen.

Ausgewählte Projekte

Gesundheit, Familie und Bewegung.

Gesund bleiben. Durch Vorbeugung.

Seit Jahren setzt das betriebliche Gesundheitsmanagement der STADT UND LAND auf **achtsame Lebensführung**, Gesundheitsförderung durch **Prophylaxe** und hilft, das Gesundheitsbewusstsein zu stärken. Unsere Mitarbeiter können aus einem Angebotspektrum 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.

Raum für Privates. Mit Gleit- und Teilzeit.

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

Zur **Bewältigung** besonderer persönlicher **Belastungs- und Krisensituationen** stehen unseren Mitarbeitern die Leistungen unseres langjährigen externen Kooperationspartners pme Familienservice zur Verfügung. Speziell geschulte Berater und Coaches helfen ihnen individuell, vertraulich und 24 Stunden am Tag weiter. Beispiele sind die Beantragung von Pflegestufen, die Organisation von Pflegeheim- oder Kitaplätzen, Probleme in Partnerschaft oder Erziehung, finanzielle Notlagen, Konflikte am Arbeitsplatz, Sucht und Abhängigkeit sowie sonstige psychische Belastungen.

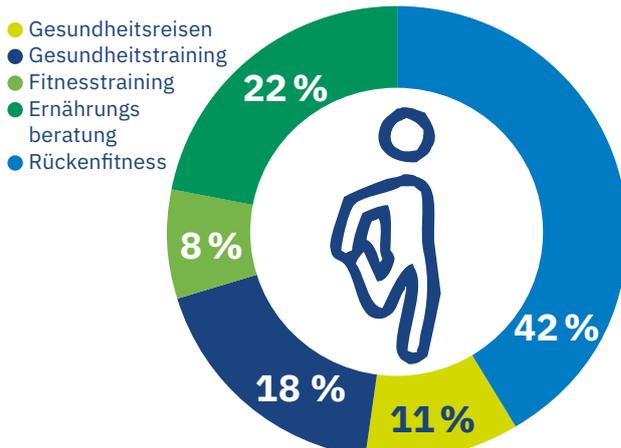
Das Programm zur Mitarbeiterberatung wurde 2022 von den Mitarbeitern u. a. zu den Themen Pflege von Angehörigen und zu diversen Fachvorträgen in Anspruch genommen. Die STADT UND LAND übernimmt innerhalb der Rahmenvereinbarung für ihre Mitarbeiter die Kosten für diesen Service.

Bewegungsangebote. Nach Maß und Wahl.

Bereits seit 2014 bieten wir allen Mitarbeitern der STADT UND LAND ein vielseitiges Gesundheitsprogramm. Yoga oder Pilates. Aqua-Fit, Jogging oder Rückentraining. Ihr Fitnessprogramm können alle Mitarbeiter der STADT UND LAND auf einer digitalen Plattform frei wählen.

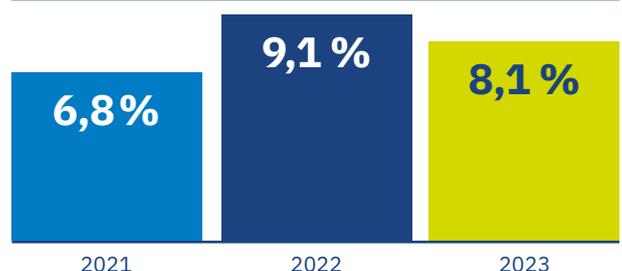
Die Nutzung der etablierten Gesundheitsplattform von machtfit ist im Vergleich zu 2022 angestiegen. Die Registrierungsquote betrug zum 31.12.2023 rund 71,5 % (2022: 65%). Die fünf beliebtesten Kategorien bei den Buchungen waren Rückenfitness, Ernährungsberatung, Gesundheitstraining, Gesundheitsreisen und Fitnesstraining.

Die Top 5-Kategorien unseres Fitnessangebotes 2023:



Abwesenheitsquote*

GdW [PE 11]



* erkrankungsbedingt/in Abwesenheitsstunden

Ausgewählte Projekte

Gesundheit, Familie und Bewegung.

Virtuelle aktive Pausen: Mehr Bewegung im Arbeitsalltag.

Um das Wohlbefinden unserer Mitarbeiter zu fördern, haben wir auch in 2023 die virtuelle, aktive Pause angeboten. Diese kurzen Bewegungseinheiten bieten eine Gelegenheit, in den oft sitzenden Büroalltag aktiv **Bewegung zu integrieren** – ob am Schreibtisch oder beim mobilen Arbeiten. Die Teilnehmenden profitieren von gezielten Mobilisierungsübungen, die Rücken und Nacken entlasten und so die Konzentrationsfähigkeit und Leistungsbereitschaft fördern.

Die virtuellen Pausen fördern nicht nur die **körperliche Fitness**, sondern unterstützen auch den **sozialen Austausch** im digitalen Raum, indem Mitarbeiter gemeinsam aktiv werden können. Dieses niedrigschwellige Angebot trägt dazu bei, langfristige Gesundheitsrisiken durch Bewegungsmangel zu reduzieren.

Virtueller Gesundheitstag 2023: „Let’s Talk About Health“

Zusätzlich konnten unsere Mitarbeiter am virtuellen Gesundheitstag 2023 unter dem Motto „Let’s Talk About Health“ vom pme Familienservice teilnehmen. Hier erhielten sie praxisnahe Tipps und Informationen zu wichtigen Gesundheitsthemen. In Online-Seminaren und interaktiven Formaten wurden Themen wie Stressmanagement, Ernährung und Bewegung beleuchtet. Das Event war ein Erfolg und stärkte das Bewusstsein für einen gesunden Lebensstil im Arbeitsumfeld.

Sommerfest für Mitarbeiter.

Bei bestem Wetter kamen rund 370 Kollegen unter dem Motto „Engagement trifft Herz“ zusammen, um gemeinsam zu feiern. Erstmals waren auch die Mitarbeiter der SOPHIA eingeladen. Nette Gespräche, leckeres Essen, verblüffende Zaubertricks und spannende Matches an der Tischtennisplatte und beim Cornhole-Werfen ließen den Nachmittag schnell verfliegen, bis dann der Abend mit Tanzen im Luftgeschoss ausklang.

FACILITY feiert 15-jähriges Jubiläum.

Am 16. Juni 2023 lud die FACILITY alle Mitarbeiter und Freunde zum Jubiläums-Sommerfest nach Köpenick ein. Nachdem Geschäftsführer Tobias Mette und der Betriebsratsvorsitzende Harry Kleinert die Feier mit kurzen Ansprachen offiziell eröffnet hatten, wurde den Gästen in der stimmungsvollen Location direkt am Wasser alles geboten, was das Herz begehrt: leckeres Essen und kühle Getränke, Floß-Rundfahrten, Maxi-Tischkicker, Fotobox und ein Black Jack-Tisch mit einem äußerst trickreichen Croupier. Bei bester Stimmung klang der Tag spät abends auf der Tanzfläche aus.

Teamstaffellauf.

Am 9. Juni 2023 nahmen fünf Staffeln der STADT UND LAND am Teamstaffel-Lauf über 5 x 5 km im Tiergarten teil. Die insgesamt 25 Läuferinnen und Läufer erbrachten dabei nicht nur hervorragende sportliche Leistungen, sondern konnten in einem Teamzelt vor und nach dem Lauf zusammenkommen.

Saisonstart BR Volleys. Freitickets für Mitarbeiter.

Die Bundesliga-Saison der Männer wurde am 27. Oktober 2023 in der Max-Schmeling-Halle eröffnet. Der Deutsche Meister um seinen neuen Cheftrainer Joel Banks musste sich im Auftaktmatch gegen die Helios Grizzlys aus Giesen beweisen. Die STADT UND LAND als Partner und Unterstützer der BR Volleys erhält für alle Heimspiele Freitickets, die an die Mitarbeiter gehen.

Neue Betriebsvereinbarungen.

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

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

Ausgewählte Projekte

Transparenz, Vielfalt und Integration.

Zuschuss zum VBB-Firmenticket.

Mit dem ersten Nachtrag „Zuschuss zur Nutzung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)“ zur Betriebsvereinbarung „Zuschuss zu einer VBB-Umweltkarte“ haben wir zum 1. Mai 2023 unser bisheriges Angebot erweitert. Die STADT UND LAND beteiligt sich nun auch an der Finanzierung der von ihren Beschäftigten oder Auszubildenden erworbenen Abonnements für das „Deutschlandticket“ oder das „VBB-Abo Azubi“.

So tragen wir im Sinne des Klimaschutzes zur **Entlastung des Straßenverkehrs sowie des Parkplatzsuchverkehrs** in den Wohngebieten rund um unsere Bürostandorte bei.

Insgesamt 240 Nutzer der VBB-Umweltkarte und des Deutschlandtickets waren im Dezember 2023 zu verzeichnen (2022: 195). Ab dem Jahr 2024 können unsere Auszubildenden das „VBB-Abo Azubi“ mit einem entsprechenden Finanzierungszuschuss nutzen.

Fazit und Ausblick

Die angekündigte vierte Mitarbeiterbefragung konnte wie geplant im März 2023 durchgeführt werden. Die Ergebnisse stellen wir ausführlich auf den Seiten 126–129 dieses Nachhaltigkeitsberichts dar.

Mit Auslaufen der Corona-bedingten Einschränkungen konnten zahlreiche etablierte Veranstaltungen wieder durchgeführt werden, die wir auf den vorangegangenen Seiten dargestellt haben.

Unser Engagement im Bereich der Diversität und die Schaffung der beiden neuen Stellen Frauenbeauftragte und Inklusionsbeauftragte wurde im letzten Jahr mit dem Inklusionspreis des Landes Berlin in der Kategorie „Inklusive Beschäftigung – Mittelständische Unternehmen“ gewürdigt.

In den kommenden Jahren werden wir uns weiterhin insbesondere mit den folgenden Themen beschäftigen:

New Work.

Wir sind der Frage nachgegangen, welche Arbeitsformen und welche Arbeitsbedingungen wir für unsere Arbeit benötigen, um auch in Zukunft erfolgreich zu sein. Entscheidend ist in Zeiten des Fachkräftemangels insbesondere unsere Fähigkeit, ein attraktiver Arbeitgeber zu bleiben. Im Detail haben wir weiterhin die Themen flexible Arbeitszeit, Work Life Balance versus Work Life Blending und Desk Sharing im Blick. Es wurden weitreichende Konzeptionen zum Thema Desk Sharing und dem Schaffen von Begegnungsräumen aufgesetzt, die beginnend mit 2024 ausgeführt und ausgerollt werden.

New Leadership.

Auch haben wir uns mit dem Zusammenhang und den Wechselwirkungen zwischen New Work und New Leadership beschäftigt. Hierbei sind nicht nur die Kommunikation mit digitalen Medien, sondern ebenso die Gestaltung von internen und externen Netzwerken und eine dialogorientierte Kommunikation im Fokus. Ziel für den langfristigen Erfolg ist die Stärkung des Austauschs zwischen Wissensträgern und Führungskräften, um Wissen im Konzern zu sichern, weiterzugeben und durch kollegialen Austausch die gemeinsame Bearbeitung und Lösung von Herausforderungen und das Generieren von neuen Ideen zu forcieren. Hierfür sollen neue Formate entwickelt und insbesondere die Leadership Kompetenz innerhalb der Führungsmannschaft gefördert werden.

Nachfolgeplanung und Ausbildung der Zukunft.

Demographischer Wandel, Wettbewerb um Fachkräfte und Nachfolgesicherung sind auch hinsichtlich der Ausbildungsgestaltung wichtige Treiber. Um eine Nachfolgeplanung langfristig und nachhaltig zu sichern und Ausbildung auch weiterhin erfolgreich zu gestalten, sollen sämtliche Ausbildungsprozesse in den kommenden zwei Jahren auf den Prüfstand gestellt und Möglichkeiten gefunden werden, die Ausbildungsmarke im Konzern zu stärken und zu entwickeln.



Zahlen und Fakten.



Über diesen Bericht

Berichtszeitraum und Berichtsgrenzen

Dies ist der vierte Nachhaltigkeitsbericht der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH. Wir erweitern damit unsere sonstige Berichterstattung und möchten Sie über Chancen und Risiken für die Geschäftsentwicklung sowie die wesentlichen Einflussfaktoren auf den dauerhaften Unternehmensbestand ausführlich informieren. Gleichzeitig möchten wir Ihnen unser Verständnis und die kontinuierliche Weiterentwicklung unserer nachhaltigen Unternehmensführung sowie entsprechende konkrete Maßnahmen erläutern.

Die in diesem Nachhaltigkeitsbericht veröffentlichten Zahlen und Fakten, Indikatoren und Kennzahlen beruhen auf der Datenbasis der beiden vorangegangenen Geschäftsjahre – jeweils zum Stichtag 31.12.2022 bzw. 2023 und gelten für den gesamten Konzern STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH. Die Aktivitäten der Konzerngesellschaften

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

wurden in die Berichterstellung integriert. Sollten Kennzahlen Besonderheiten hinsichtlich Berichtstiefe und -umfang aufweisen, sind diese erläutert. Aus Transparenz- und Vergleichsgründen beziehen wir, wann immer es möglich und sinnvoll ist, die im vorangegangenen Bericht angegeben 2021er-Werte nochmals mit ein.

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

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

Berichtsinhalte

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

Die finanziellen Angaben zu unserem Unternehmen entstammen, soweit nicht anders angegeben, den Geschäftsberichten für die Jahre 2022 und 2023. Die nicht-finanziellen Informationen beinhalten ökologische und gesellschaftlich-soziale Aspekte, die ergänzend über Best-Practice-Beispiele veranschaulicht werden.

Die für uns wesentlichen Interessengruppen und deren vorrangige Erwartungen an die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH mit den daraus resultierenden vier strategischen Handlungsfeldern bzw. Nachhaltigkeitsdimensionen haben wir im Kapitel „Stakeholder“ bzw. „Wesentlichkeit“ dargestellt.

Die Materialitätsmatrix mit den Ergebnissen dieser Analyse ist zusammen mit den Standards, nach denen wir berichten, die Basis zur Festlegung der berichtsrelevanten Inhalte. Die weitere Arbeit am Bericht erfolgte in enger Abstimmung mit allen Fachbereichen des Unternehmens. Somit sind die Inhalte des Berichts maßgeblich an den Erwartungen der Anspruchsgruppen der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH ausgerichtet.

Berichtsstandards

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

Beide wenden wir an und haben im Zuge Erstellung dieses Berichts auch die mittlerweile (nach 2017 bis 2022) siebte DNK-Erklärung abgegeben.

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

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

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

An der für diesen Bericht vorgenommenen Auswahl der Indikatoren möchten wir uns auch zukünftig orientieren und für alle in diesem Bericht erfassten Indikatoren einen Vergleich über mehrere Jahre vornehmen, um unsere Nachhaltigkeitsleistung im Zeitverlauf transparent sichtbar zu machen.

Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethoden und Berechnungsgrundlagen für die (systemgenerierten oder manuell dokumentierten) Daten im Bericht orientieren sich an geltenden Standards. Die Kennzahlen stammen aus unseren internen Datenerfassungssystemen, die Informationserfassung erfolgte durch schriftliche Abfrage und – falls nötig – durch mündliche Rücksprache mit den verantwortlichen Bereichsleitern. Wenn Schätzungen vorgenommen (oder umfragebasierte Daten verwendet) wurden, wird dies erläutert.

Übersicht Kriterien Deutscher Nachhaltigkeitskodex

(Wohnungswirtschaftliche Ergänzung)

Die jeweils Kapitel- oder Seitenende genannten DNK-Kriterien gelten „rückwirkend“ für alle Seiten bis zur letzten Nennung eines Kriteriums.

Deutscher Nachhaltigkeitskodex Kriterien	Berichtsinhalte	Seiten
[1] Strategie Strategische Analyse und Maßnahmen	Das Unternehmen legt offen, ob es eine Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt. Es erläutert, welche konkreten Maßnahmen es ergreift, um im Einklang mit den wesentlichen und anerkannten branchenspezifischen, nationalen und internationalen Standards zu operieren.	12-31, 32-57, 58-85
[2] Strategie Wesentlichkeit	Das Unternehmen legt offen, welche Aspekte der eigenen Geschäftstätigkeit wesentlich auf Aspekte der Nachhaltigkeit einwirken und welchen wesentlichen Einfluss die Aspekte der Nachhaltigkeit auf die Geschäftstätigkeit haben. Es analysiert die positiven und negativen Wirkungen und gibt an, wie diese Erkenntnisse in die eigenen Prozesse einfließen.	20 / 21
[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, 26 / 27, 86-121, 122-141
[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.	24-26
[5] Prozessmanagement Verantwortung	Die Verantwortlichkeiten in der Unternehmensführung für Nachhaltigkeit werden offengelegt.	8-10
[6] Prozessmanagement Regeln und Prozesse	Das Unternehmen legt offen, wie die Nachhaltigkeitsstrategie durch Regeln und Prozesse im operativen Geschäft implementiert wird.	11-31, 32-57, 58-85, 86-121, 122-141
[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.	8-10, 11-31, 32-57, 58-85, 86-121, 122-141
[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.	134 / 135
[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 / 21, 30 / 31, 32-57, 58-85, 86-121, 122-141
[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.	32-57, 58-85, 86-121, 122-141
[11] Umwelt Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen	Das Unternehmen legt offen, in welchem Umfang natürliche Ressourcen für die Geschäftstätigkeit in Anspruch genommen werden. Infrage kommen hier Materialien sowie der Input und Output von Wasser, Boden, Abfall, Energie, Fläche, Biodiversität sowie Emissionen für den Lebenszyklus von Produkten und Dienstleistungen.	29 / 30, 32-57, 58-85, 86-121

Deutscher Nachhaltigkeitskodex Kriterien	Berichtsinhalte	Seiten
[12] Umwelt Ressourcenmanagement	Das Unternehmen legt offen, welche qualitativen und quantitativen Ziele es sich für seine Ressourceneffizienz, insbesondere den Einsatz erneuerbarer Energien, die Steigerung der Rohstoffproduktivität und die Verringerung der Inanspruchnahme von Ökosystemdienstleistungen gesetzt hat, welche Maßnahmen und Strategien es hierzu verfolgt, wie diese erfüllt wurden bzw. in Zukunft erfüllt werden sollen und wo es Risiken sieht.	32-57, 58-85
[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.	32-57, 58-85
[14] Gesellschaft Arbeitnehmerrechte	Das Unternehmen berichtet, wie es national und international anerkannte Standards zu Arbeitnehmerrechten einhält sowie die Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen und am Nachhaltigkeitsmanagement des Unternehmens fördert, welche Ziele es sich hierbei setzt, welche Ergebnisse bisher erzielt wurden und wo es Risiken sieht.	122-141
[15] Gesellschaft Chancengleichheit	Das Unternehmen legt offen, wie es national und international Prozesse implementiert und welche Ziele es hat, um Chancengerechtigkeit und Vielfalt (Diversity), Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, Mitbestimmung, Integration von Migranten und Menschen mit Behinderung, angemessene Bezahlung sowie Vereinbarung von Familie und Beruf zu fördern, und wie es diese umsetzt.	86-121, 122-141
[16] Gesellschaft Qualifizierung	Das Unternehmen legt offen, welche Ziele es gesetzt und welche Maßnahmen es ergriffen hat, um die Beschäftigungsfähigkeit, d. h. die Fähigkeit zur Teilhabe an der Arbeits- und Berufswelt aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, zu fördern und im Hinblick auf die demografische Entwicklung anzupassen, und wo es Risiken sieht.	122-141
[17] Gesellschaft Menschenrechte	Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Strategien und Zielsetzungen für das Unternehmen und seine Lieferkette ergriffen werden, um zu erreichen, dass Menschenrechte weltweit geachtet und Zwangs- und Kinderarbeit sowie jegliche Form der Ausbeutung verhindert werden. Hierbei ist auch auf Ergebnisse der Maßnahmen und etwaige Risiken einzugehen.	26
[18] Gesellschaft Gemeinwesen	Das Unternehmen legt offen, wie es zum Gemeinwesen in den Regionen beiträgt, in denen es wesentliche Geschäftstätigkeiten ausübt.	26-31, 32-57, 58-85, 86-121
[19] Gesellschaft Politische Einflussnahme	Alle wesentlichen Eingaben bei Gesetzgebungsverfahren, alle Einträge in Lobbylisten, alle wesentlichen Zahlungen von Mitgliedsbeiträgen, alle Zuwendungen an Regierungen sowie alle Spenden an Parteien und Politiker sollen nach Ländern differenziert offengelegt werden.	16
[20] Gesellschaft Gesetzes- und richtlinien-konformes Verhalten	Das Unternehmen legt offen, welche Maßnahmen, Standards, Systeme und Prozesse zur Vermeidung von rechtswidrigem Verhalten und insbesondere von Korruption existieren, wie sie geprüft werden, welche Ergebnisse hierzu vorliegen und wo Risiken liegen. Es stellt dar, wie Korruption und andere Gesetzesverstöße im Unternehmen verhindert, aufgedeckt und sanktioniert werden.	12-31, 32-57, 86-121, 122-141

Die Zuordnung der Themen erfolgte gemäß dem „Leitfaden zur branchenspezifischen Ergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex“. Dieser wurde in Zusammenarbeit vom Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) mit dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und der AGW Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen entwickelt. Der Leitfaden erweitert die DNK-Kriterien um spezifische Kriterien, die für die Wohnungswirtschaft von besonderer Bedeutung sind. Er gibt eine Orientierungshilfe, welche Aktivitäten und Kernpunkte Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienbranche jeweils berichten können und sollten.

Weitere Informationen, insbesondere die dem Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) zugeordneten GRI-Kennzahlen, sind unserer DNK-Erklärung zu entnehmen. Diese finden Sie auf unserer Internetseite und in der DNK-Datenbank.

Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73

	Kennzahlen	Werte	Anmerkungen	Seiten
1.	Perspektive „Nachhaltiges Ertrags- und Finanzmanagement“			
EF 4	Umsatzerlöse aus Vermietung	2023: 6,28 €/m ² 2022: 6,18 €/m ² 2021: 6,08 €/m ²	Inklusive Gewerbeflächen	61
EF 6	Eigenmittelquote	2023: 26,85 % 2022: 26,32 % 2021: 26,44 %	Eigenkapital/Bilanzsumme (ohne Rückstellungen und Sonderposten)	61
2.	Perspektive „Nachhaltiges Management von Mieter- und Mitgliederbeziehungen“			
MB 2	Marktanteil	2023: 2,6 % 2022: 2,6 % 2021: 2,5 %		9
MB 3	Vermietungsquote	2023: 98,87 % 2022: 98,86 % 2021: 98,8 %	100 % abzüglich fluktuationsbedingter Leerstandsquote	61
MB 4	Durchschnittsmiete im Bestand	2023: 6,41 €/m ² 2022: 6,31 €/m ² 2021: 6,23 €/m ²		35
MB 5	Durchschnittsmiete bei Erstvermietung	2023: 7,94 €/m ² 2022: 7,56 €/m ² 2021: 7,30 €/m ²		35
MB 8	Durchschnittliche Mietvertragsdauer	2023: 13,17 Jahre 2022: 13,0 Jahre 2021: 14,70 Jahre	Eigene Berechnung über Objektsteckbrief	35
MB 9	Mieterfluktuation	2023: 4,58 % 2022: 5,05 % 2021: 5,73 %		35
3.	Perspektive „Nachhaltiges Bestandsmanagement“			
BM 1	Neubauquote	2023: 11,01 % 2022: 9,61 % 2021: 7,95 %	gem. BBU-Definition: kumulierte Neubauten mit Baujahr/Bezugsfertigkeiten ab Januar 2012 (Folgermietungen mind. 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit)	35
BM 2	Modernisierungsintensität	2023: 7,82 €/m ² 2022: 7,68 €/m ² 2021: 8,52 €/m ²	Inklusive Gewerbeflächen	35
BM 3	Anteil seit 1990 energetisch teil- bzw. vollsanierter Wohnungen	2023: 61,50 % 2022: 61,50 % 2021: 61,50 %	Ohne Neubau und Ankauf	51
BM 4	Instandhaltungsintensität	2023: 16,78 €/m ² 2022: 15,20 €/m ² 2021: 14,88 €/m ²	Inklusive Gewerbeflächen	35
BM 5/6	Energieintensität des Gebäudebestands	2023: 105,58 kWh/m ² a 2022: 110,68 kWh/m ² a 2021: 124,94 kWh/m ² a	Nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen	53
BM 8/9	CO ₂ -Intensität im Gebäudebestand	2023: 0,83 t/Mieteinheit 2022: 0,88 t/Mieteinheit 2021: 0,90 t/Mieteinheit	Nur Bestand mit zentralen Wärmeerzeugungsanlagen	50, 53
BM 10	Anteil barrierefreier Wohnungen im Bestand	2023: 12,87 % 2022: 11,41 % 2021: 10,15 %		97

	Kennzahlen	Werte	Anmerkungen	Seiten
4.	Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“			
PE 1	Anzahl der Mitarbeiter	2023: 696	Zzgl. 28 Auszubildende	9, 125
		2022: 653	Zzgl. 32 Auszubildende	
		2021: 642	Zzgl. 33 Auszubildende	
PE 2	Altersstruktur der Mitarbeiter	2023: bis 25 Jahre: 61±8,43 %		125
		26–35 Jahre: 107±14,78 %		
		36–45 Jahre: 169±23,34 %		
		46–55 Jahre: 159±21,96 %		
		älter 56 J.: 288±31,49 %		
		2022: bis 25 Jahre: 54±7,88 %		
		26–35 Jahre: 92±13,43 %		
		36–45 Jahre: 148±21,61 %		
		46–55 Jahre: 146±21,31 %		
		älter 56 J.: 245±35,77 %		
		2021: bis 25 Jahre: 66±9,78 %		
		26–35 Jahre: 96±14,22 %		
	36–45 Jahre: 144±21,33 %			
	46–55 Jahre: 170±25,19 %			
	älter 56 J.: 199±29,48 %			
PE 3	Anteil weibl./männl. Mitarbeiter	2023: Frauen: 378±52,21 %		125
		Männer: 346±47,79 %		
		2022: Frauen: 369±53,87 %		
		Männer: 316±45,99 %		
	2021: Frauen: 366±54,22 %			
	Männer: 309±45,78 %			
PE 4	Anteil Mitarbeiter mit Behinderung	2023: 4,1 %	Die Renteneintritte schwerbehinderter Mitarbeiter konnten nicht durch entsprechende Einstellung kompensiert werden. Schwerbehinderte Menschen werden bei entsprechender Eignung bevorzugt.	125
		2022: 4,09 %		
		2021: 4,00 %		
PE 5	Qualifikationsstruktur der Belegschaft	2023: Promotion/Hochschulabschluss/Bachelor: 145±20,8 %		125
		Fachschule/Meister/Techniker: 52±7,5 %		
		Anerkannte Berufsausbildung: 445±63,9 %		
		Unbekannt/ohne: 54±7,8 %		
		2022: Promotion/Hochschulabschluss/Bachelor: 135±19,7 %		
		Fachschule/Meister/Techniker: 52±7,6 %		
		Anerkannte Berufsausbildung: 420±61,3 %		
		Unbekannt/ohne: 78±11,4 %		
		2021: Promotion/Hochschulabschluss/Bachelor: 140±20,73 %		
		Fachschule/Meister/Techniker: 53±7,85 %		
		Anerkannte Berufsausbildung: 408±60,44 %		
		Unbekannt/ohne: 74±10,96 %		
PE 6	Unternehmenszugehörigkeit	2023: < 5 Jahre: 334±46,13 %		125
		5–9 Jahre: 119±16,44 %		
		10–14 Jahre: 54±7,46 %		
		15–19 Jahre: 23±3,18 %		
		20–24 Jahre: 25±3,45 %		
		25–29 Jahre: 35±4,83 %		
		30–34 Jahre: 55±7,60 %		
		35–39 Jahre: 61±8,43 %		
		> 39 Jahre: 18±2,49 %		
		2022: < 5 Jahre: #±# %		
		5–9 Jahre: #±# %		
		10–14 Jahre: #±# %		
		15–19 Jahre: #±# %		
		20–24 Jahre: #±# %		
		25–29 Jahre: #±# %		
		30–34 Jahre: #±# %		
		35–39 Jahre: #±# %		
		> 39 Jahre: #±# %		
	2021: < 5 Jahre: 291±43,11 %			
	5–9 Jahre: 90±13,33 %			
	10–14 Jahre: 56±8,30 %			
	15–19 Jahre: 19±2,81 %			
	20–24 Jahre: 29±4,30 %			
	25–29 Jahre: 43±6,37 %			
	30–34 Jahre: 97±14,37 %			
	35–39 Jahre: 34±5,04 %			
	> 39 Jahre: 16±2,37 %			

Übersicht Kennziffern GdW Arbeitshilfe 73

	Kennzahlen	Werte	Anmerkungen	Seiten
4.	Perspektive „Nachhaltiges Personalmanagement“ (Fortsetzung von S. 125)			
PE 8	Ausbildungsquote	2023: 3,87 % 2022: 4,67 % 2021: 4,89 %		130
PE 9	Übernahmequote	2023: 100 %* 2022: 100 % 2021: 100 %	* Ein Auszubildender hat das Vertragsangebot abgelehnt, so dass kein Arbeitsverhältnis zustande kam.	130
PE 10	Weiterbildungsintensität	2023: 0,46 Tage/MA 2022: 1,09 Tage/MA 2021: 0,94 Tage/MA	Die Weiterbildungstage umfassen sowohl externe als auch interne Weiterbildungsmaßnahmen.	135
PE 11	Abwesenheitsquote	2023: 8,1 % 2022: 9,1 % 2021: 6,8 %	erkrankungsbedingt/ in Abwesenheitsstunden	139
5.	Perspektive „Nachhaltiges Quartiersmanagement“			
QM 1	Quartiers- bzw. stadtteil- bezogener Marktanteil		2023: 2022: 2021: Tempelhof- Schöneberg: 3,9 % 3,9 % 3,9 % Neukölln: 5,3 % 5,3 % 5,3 % Treptow-Köpenick: 9,5 % 9,6 % 9,6 % Marzahn- Hellersdorf: 13 % 12,8 % 12,5 % Steglitz-Zehlendorf: 0,6 % 0,6 % 0,6 % Charlottenburg- Wilmersdorf: 0,1 % 0,1 % 0,1 % Mitte: 0,03 % 0,03 % 0,03 % Reinickendorf: 0,02 % 0,02 % 0,02 % Lichtenberg: 0,2 % 0,2 % 0,2 %	89
QM 2	Finanzielle Förderung loka- ler Nachbarschaften	2023: 8,50 €/WE 2022: 10,29 €/WE 2021: 8,81 €/WE		89
QM 4	Soziale Kooperationen	2023: 74 2022: 70 2021: 60		99
6.	Perspektive „Nachhaltiges Management unternehmensinterner Geschäftsprozesse“			
GP 1	Heizenergieverbrauch des Unternehmens	2023: 1.102.950 kWh/a 2022: 1.205.642 kWh/a 2021: 1.571.618 kWh/a	Abweichung von den GdW-Kennzah- len: relevant ist nur der Heizenergie- verbrauch, da an unseren eigenge- nutzten Standorten nur klimaneutraler Grünstrom verwendet wird.	69
GP 2	Heizenergieintensität des Unternehmens	2023: 2.238 kWh/a MA 2022: 2.456 kWh/a MA 2021: 3.220 kWh/a MA		69
GP 4	CO ₂ -Emissionen aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens	2023: 93.699 kg/a 2022: 92.380 kg/a 2021: 83.420 kg/a	Abweichung von den GdW-Kennzah- len: relevant ist nur der Heizenergie- verbrauch, da an unseren eigenge- nutzten Standorten nur klimaneutraler Grünstrom verwendet wird.	69
GP 5	CO ₂ -Intensität aus Heizenergieverbrauch des Unternehmens	2023: 190 kg/a MA 2022: 188 kg/a MA 2021: 171 kg/a MA		69

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

Peter-Welter-Platz 5

50676 Köln

Büro Berlin:

Pappelallee 78/79

10437 Berlin

www.fivecs.de

Redaktionsschluss: 30.12.2024

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

Bildnachweise

Seite(n)	Motiv	Rechteinhaber oder Urheber
Titelseite	Visualisierung „Buckower Eck-Cafe“ (siehe S. 58/59)	STADT UND LAND
Seite 5	Portraits Natascha Klimek und Ingo Malter Portrait Dr. Patrick Bergmann	Jesko Denzel Susan Braatz
Seite 7	Grafik Madaster	Madaster Germany GmbH
Seite 28	Grafik Leistbarkeitsversprechen	BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
Seite 29	Broschürentitel „Bauen für mehr Berlin“	BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
Seite 31	„inBerlinWohnen.de“	BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
Seite 32/33	Kapiteltitle „Landschaftspark Buckower Felder“	STADT UND LAND
Seite 37	TYPENHAUS ^{eco}	Christian Kruppa
Seite 38	Richtfest Johannisthal	Christian Kruppa
Seite 39	Richtfest Altglienicke	Christian Kruppa
Seite 40	buntes Haus im Kosmosviertel oben	STADT UND LAND
Seite 41	Objektfoto Bohnsdorf, Johannes-Tobei-Straße Objektfoto Hellersdorf, Mittenwalder Straße	STADT UND LAND Werner Popp
Seite 42	Visualisierung Treptow-Köpenick (Plänterwald) Neue Krugallee Visualisierung Hellersdorf (Louis-Trio)	OTTO WULFF Bauunternehmung GmbH Kondor Wessels Holding GmbH
Seite 43	Visualisierung Hellersdorf Gothaer Straße/Alte Hellersdorfer Straße Visualisierung Hellersdorf Stendaler Straße	Arnold und Gladisch Architekten BDA wiechers beck Gesellschaft von Architekten mbH
Seite 44	Objektfoto Hellersdorf Senftenberger Straße Visualisierung Altglienicke Hassoweg/Nelkenweg Visualisierung Treptow-Köpenick (Johannisthal)	Felix Loechner architecture2brain – Architektur: Arnold und Gladisch wiechers beck Gesellschaft von Architekten mbH
Seite 45	Objektfoto Hellersdorf Pöhlbergstraße	Werner Popp
Seite 49	Portrait Christian Gaebler	Andreas Labes
Seite 56	Broschürentitel „Saubere Energie ...“ Foto „Heizkosten-Zähler“	EURATOM Supply Agency Mirko Tobias Schäfer
Seite 58/59	Kapiteltitle „Buckower Eck-Cafe“ (siehe Titelseite)	STADT UND LAND
Seite 62 u. 63	Pilotprojekt Holz-Ziegel-Lehm, Alt-Britz, Visualisierungen	Arge ZRS Architekten GvA mbH und Bruno Fioretti Marquez GmbH
Seite 64	Pilotprojekt Holz-Ziegel-Lehm, Alt-Britz	Arge ZRS Architekten GvA mbH und Bruno Fioretti Marquez GmbH
Seite 65	DGNB Sustainability Challenge 2023, Visualisierung	Arge ZRS Architekten GvA mbH und Bruno Fioretti Marquez GmbH
Seite 67 oben	Visualisierung Sterndamm in Treptow-Köpenick	Goldbeck
Seite 67 unten	Foto Ingo Malter, Klara Geywitz und Ingeborg Esser	SupermarketLab Berlin
Seite 70	Foto Fuhrpark	WOBEGE
Seite 71	Portrait Stefan Evers	Paul Schneider
Seite 75	Gruppenfoto „Team Digitalisierung“	STADT UND LAND
Seite 77	Foto „Ladesäule“	WOBEGE
Seite 81	Grafik „Partizipation“	STADT UND LAND
Seite 82	Foto „Gesellschaftlicher Dialog“	Marius Schwarz
Seite 83	Foto „Quartiersrundgang“	STADT UND LAND
Seite 84	Foto „Neubau-Rundfahrt“	Christian Kruppa
Seite 86/87	Kapiteltitle „Tanzende Damen“	iStock, Cecilie Arcurs
Seite 91	Foto „Dienstbesprechung SOPHIA“	STADT UND LAND
Seite 92	Portrait Melanie Rosliwek-Hollering	STADT UND LAND
Seite 93	Foto „Hellersdorfer Balkonkino“	STADT UND LAND
Seite 94/95	Foto „Drachenfest“	STADT UND LAND
Seite 99	Foto „MoRo Sommerfest 2023“	Charles Yunck
Seite 100	Baustellenfoto „Für Hilfsbedürftige“	Christian Kruppa
Seite 101 oben	Foto „Ricom Hospiz Zentrum“	Ricom Hospiz
Seite 101 unten	Foto „Spende Vivantes Hospiz“	Vivantes Hospiz
Seite 105	Foto „Spende Ukraine-Hilfe“	Christian Kruppa
Seite 106	Foto „Für Natur und Umwelt“	Lenné-Akademie
Seite 108	Foto „Artenvielfalt“	STADT UND LAND
Seite 111	Foto „SOPHIA“	Werner Popp
Seite 112	Foto „Wandgemälde Kosmosviertel“	STADT UND LAND
Seite 113	Foto „Kiezkreise!“	QM Kosmosviertel
Seite 115	Foto Gemeinschaftsgartenprojekt „Frische Briesee“	STADT UND LAND (QM)
Seite 116 oben	Foto „Mini-WM“	STADT UND LAND
Seite 116 mitte	Foto „Spielfest“	Kalle Rock
Seite 116 unten	Foto „Drachen in Nepal“	Michael Ehrenteit
Seite 117	Foto „Einweihungsbesuch Schulmensa“	Werner Popp
Seite 118	Foto „Neuköllner Kunstpreis“	Nihad Nino Pušija
Seite 120 oben	Foto „Balkone prämiert“	STADT UND LAND
Seite 120 unten	Foto „Neujahrsempfang“	STADT UND LAND
Seite 122/123	Kapiteltitle „Azubimesse“	STADT UND LAND
Seite 126/127	Foto „Führungskräfte-Werkstatt“	STADT UND LAND
Seite 131	Foto Finn Rohde	Finn Rohde
Seite 133	Foto „Talentsucher“	STADT UND LAND
Seite 134	Grafik „Mitarbeiter“	STADT UND LAND/Unsplash
Seite 137	Foto „Berliner Inklusionspreis“	Sandra Ritschel
Seite 138	Logo „Charta der Vielfalt“	Charta der Vielfalt e. V.
Seite 142/143	Kapiteltitle „Zahlen und Fakten“	STADT UND LAND