



STADT UND LAND

WOHNBAUTEN-GESSELLSCHAFT MBH
GESCHÄFTSBESORGERIN DER WOGEGE



Umwelterklärung 2007

STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Aktualisierung der Umwelterklärung 2005 und 2006*

Status und Fortschreibung der Ziele und des Umweltprogramms für die Standorte:

Werbellinstraße 12,
12053 Berlin-Neukölln

Hoepfnerstraße 104,
12101 Berlin-Tempelhof

Hermannstraße 208–210,
12049 Berlin-Neukölln

Groß-Berliner Damm 73 B,
12487 Berlin-Treptow

Steinstraße 78,
12307 Berlin-Tempelhof

Siriusstraße 17–21,
12524 Berlin-Treptow

Adele-Sandrock-Straße 10,
12627 Berlin-Hellersdorf

* Die Umwelterklärungen 2005 und 2006 werden durch die vorliegende Fassung ergänzt. Erwähnt werden ausschließlich Veränderungen der letzten 12 Monate.

Nicht erneut erwähnte Sachverhalte sind unverändert gültig.

Inhalt

1	Vorwort der Geschäftsführung	7
2	Umweltpolitik	8
3	Ausgewählte Umweltprojekte und Initiativen	8
4	Umweltmanagementsystem	9
5	Umweltorganisation	10
6	Umweltprogramm	11
6.1	Eigene Verwaltungsstandorte	11
6.1.1	Wärme	12
6.1.2	Elektroenergie	15
6.1.3	Abfall	17
6.1.4	Büromaterial und Papier	18
6.2	Bestandsmanagement	21
6.2.1	Wärme	24
6.2.2	Abfall	28
6.2.3	Bodennutzung	29
7	Dialog mit der Öffentlichkeit	30
8	Umwelterklärung	31
9	Gültigkeitserklärung	32

1 Vorwort der Geschäftsführung

Unsere Umweltziele Kontinuität und Nachhaltigkeit



Mit gut 45.400 eigenen und 5.600 für Dritte betreuten Wohnungen nebst Wohnhöfen, Spielplätzen, Mietergärten, sonstigen Grünanlagen und Gewerbe-Objekten gehört der Konzern STADT UND LAND zu den sechs großen städtischen Immobilien-Dienstleistern der Metropole Berlin. Als städtisches Unternehmen leistet er einen substanziellen Beitrag zur Entwicklung seiner Wohnstandorte in Neukölln, Hellersdorf, Treptow und Tempelhof-Schöneberg sowie zu deren sozialer Stabilität.

Mit ihrem umfassenden Umweltmanagement stellt sich die STADT UND LAND einmal mehr ihrer Verantwortung für das Gemeinwesen. Das Unternehmen legt sein Augenmerk nicht nur auf die mieternahe Betreuung der Wohnobjekte – es engagiert sich sozial und ökologisch weit darüber hinaus.

Die STADT UND LAND kann ein funktionierendes Umweltmanagementsystem vorweisen, lässt sich jährlich freiwillig nach der EMAS-Umweltaudit-Verordnung (Eco Management und Audit Scheme) zertifizieren und ist seit dem Jahr 2005 als geprüftes Unternehmen im Standortregister der Europäischen Union eingetragen.

Mit Stolz können wir darauf verweisen, dass das Umweltengagement des Unternehmens von Kontinuität und Nachhaltigkeit geprägt ist. Umweltschutz ist ein Prozess, der niemals abgeschlossen sein kann. Ein entsprechendes Managementsystem umzusetzen, bedeutet für die STADT UND LAND, regelmäßig gezielt und detailliert alle Umweltbereiche zu betrachten und ständig neue Ansätze für weitere Optimierungen zu suchen.

Im April 2007 fand das zweite EMAS-Überwachungsaudit statt. Dabei wurde – neben den sechs bereits im Vorjahr validierten Standorten – ein weiterer Standort in das System einbezogen: der Geschäftssitz der STADT UND LAND in der Adele-Sandrock-Straße 10. Damit sind alle Verwaltungsstandorte des Unternehmens integriert. Das heißt, alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nehmen aktiv am Umweltmanagement teil!

Die vorliegende „Umwelterklärung 2007“ ist die dritte Umwelterklärung der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH. Sie gilt in Verbindung mit den Umwelterklärungen der Jahre 2005 und 2006. Alle nicht erneut beschriebenen Inhalte der Vorjahre haben weiterhin Gültigkeit. Die vorliegende Publikation stellt aktuelle Daten und Fakten sowie die bedeutsamen, umweltrelevanten Veränderungen innerhalb des letzten Jahres und die Fortschreibung des Umweltprogramms dar.

Das Unternehmen hat damit einen weiteren großen Schritt von der Einrichtung des Umweltausschusses in den 90er Jahren über die Teilnahme an den Ökoprotit-Initiativen bis hin zur jährlichen Validierung als EMAS-Unternehmen getan.

Berlin im Mai 2007

Michael Niestroj

Geschäftsführer

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Geschäftsbesorgerin der WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH

Rudolf Kujath

2 Umweltpolitik

„Wir bekennen uns zum Umweltschutz“ lautet ein Leitbild des Konzerns STADT UND LAND. In seiner Umweltpolitik wurde der Anspruch des Unternehmens, diesem Leitbild zu genügen, ausführlich formuliert.

Mit der Verpflichtung, freiwillig mehr für die Umwelt zu tun, als gesetzlich vorgeschrieben ist, unterstreicht das Unternehmen, dass der Umweltschutz in der langfristigen Strategie der STADT UND LAND fest verankert ist.

Die Umweltpolitik wird jährlich im Management-Review geprüft und bei Bedarf aktualisiert. Eine Prüfung der Umweltpolitik 2006 zeigte keinen Änderungsbedarf. Sie spiegelt mit hoher Aktualität den Umweltgedanken der STADT UND LAND wider.

3 Ausgewählte Umweltprojekte und Initiativen

Der Bauplan des Unternehmens

Der Bauplan des Unternehmens für die Jahre 2007 bis 2011 umfasst die Bauprojekte in Neukölln, Tempelhof und Hellersdorf, die unter anderem dank Vollwärmeschutz, Einbau neuer Fenster und weiterer Maßnahmen zur Energie- und somit Betriebskosteneinsparung sowie zur CO₂-Vermeidung beitragen. Nahezu 60 Millionen Euro wird die STADT UND LAND in den kommenden fünf Jahren in den Erhalt und die Aufwertung der Bestände investieren.

Im Abschnitt 6.2.1 werden ausgewählte Baumaßnahmen und deren Ergebnisse näher beschrieben.

Neue Parkanlagen

Im Tausch gegen ein Abrissgrundstück hat die STADT UND LAND sechs ehemalige Kita-Flächen des Liegenschaftsfonds Berlin in Hellersdorf erworben. Für ihre überwiegende Gestaltung als Parkanlagen bzw. Grünflächen mit Spielplätzen sowie ein weiteres bisher für die öffentliche Infrastruktur genutztes Grundstück stehen die erforderlichen Finanzierungsmittel bereit. Damit werden diese Flächen mit einer Größe von insgesamt 29.214 m² in bereits vorbildlich gestaltete Wohnhöfe integriert. Auf einer vergleichsweise geringen Fläche werden Garagen errichtet, um die Parkplatzsituation zu entlasten und eine ökonomische Bewirtschaftung der Gesamtfläche zu ermöglichen. Die Realisierung erfolgt in den Jahren 2008 und 2009.



Hundetoiletten

Das Postulat „Hundekot-freie Straßen“ steht seit Oktober 2006 ganz oben auf der Agenda der Berliner Ordnungsämter. Die STADT UND LAND ist mit von der Partie. Denn das Unternehmen hat im Sommer 2005 bereits 22 Hundetoiletten im Bezirk Treptow installiert, um zu verhindern, dass die vielen anspruchsvoll gestalteten Grünflächen und Spielplätze zu Hunde- und Katzenklos verkommen. Für die Mieter entstehen keine Kosten.

Mit dem Aufkleber „Der Umwelt zuliebe – ÖKOLOGISCH mit STADT UND LAND“ sind die Hundetoiletten gut zu erkennen. Sie werden trotz aller vorherigen Skepsis angenommen. Seither finden sich eindeutig weniger Häufchen auf den Grünflächen – zur Freude aller Anwohner.

Balkonschmuck-Wettbewerbe

Seit einigen Jahren schreibt die STADT UND LAND jährliche Balkonschmuck- und Mietergärten-Wettbewerbe aus. 2006 waren die Mieterinnen und Mieter der Großsiedlung Hellersdorf, der Neuköllner Rollberg-Siedlung, der Neuköllner High-Deck-Siedlung und der Lichtenrader John-Locke-Siedlung beteiligt. Für die Mieter sind die Wettbewerbe Ansporn, ihr Domizil zu verschönern. Das Unternehmen freut's, dass sie damit zum „Aufblühen“ der gesamten Siedlung beitragen. Mieterbeiräte, Grüninspektoren, Quartiersmanager und STADT UND LAND ermitteln jeden Sommer gemeinsam die schönsten Balkone und Mietergärten. Die diesjährigen Wettbewerbe 2007 sind bereits ausgeschrieben.



Europäische Umwelt-Projekte

In den Jahren 2007/2008 wird ein EU-Projekt durchgeführt, in dem Methoden und Hilfsmittel für eine signifikante Senkung des Energieverbrauchs in europäischen Haushalten getestet werden. In diesem Projekt SAVE@Work4Homes werden ausgewählte Mietergruppen in Feldversuchen über ein umweltschonendes Verbrauchsverhalten regelmäßig informiert und geschult. Dazu dienen Umwelt- und Verbrauchsinformationen, ein Internetportal, ein Selbstbewertungsschema und die regelmäßige Auswertung von Wärme-Verbrauchsdaten. Ziel ist es, den Energiekonsum pro Haushalt bewusst zu optimieren. Diese Aufgaben stellen sich Teilnehmer aus vier europäischen Staaten gemeinsam (F, UK, PL, D), wobei jeder Projektteilnehmer eigene Aufgabenschwerpunkte hat.

Darüber hinaus wird die STADT UND LAND ab August 2007 das europäische Forschungsprojekt „Die Regenerierung von Mehrfamilienhäusern: Eine interkulturelle Bewertung der sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit“ der Universität Sheffield unterstützen. Die 3-monatige Studie untersucht am Beispiel des Roten Viertels in Berlin-Hellersdorf, wie die Landschaft zur sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit nachbarschaftlicher Kontakte beitragen kann.

4 Umweltmanagementsystem

Im Rahmen des Umweltmanagementsystems (UMS) wurden innerhalb des laufenden 3-jährigen Validierungszyklusses interne Umweltaudits gemäß Auditplan durchgeführt. Einen Schwerpunkt dabei stellte die erste Umweltprüfung des neu einbezogenen Geschäftsstandortes in Hellersdorf dar.

Die Audits, die Umwelt-Maßnahmen und die Umsetzung der Gutachter-Empfehlungen sowie deren regelmäßige Kontrolle sind die Basis der kontinuierlichen Umweltsarbeit der STADT UND LAND und Bestandteil der nachhaltigen Optimierung des Umweltmanagementsystems.

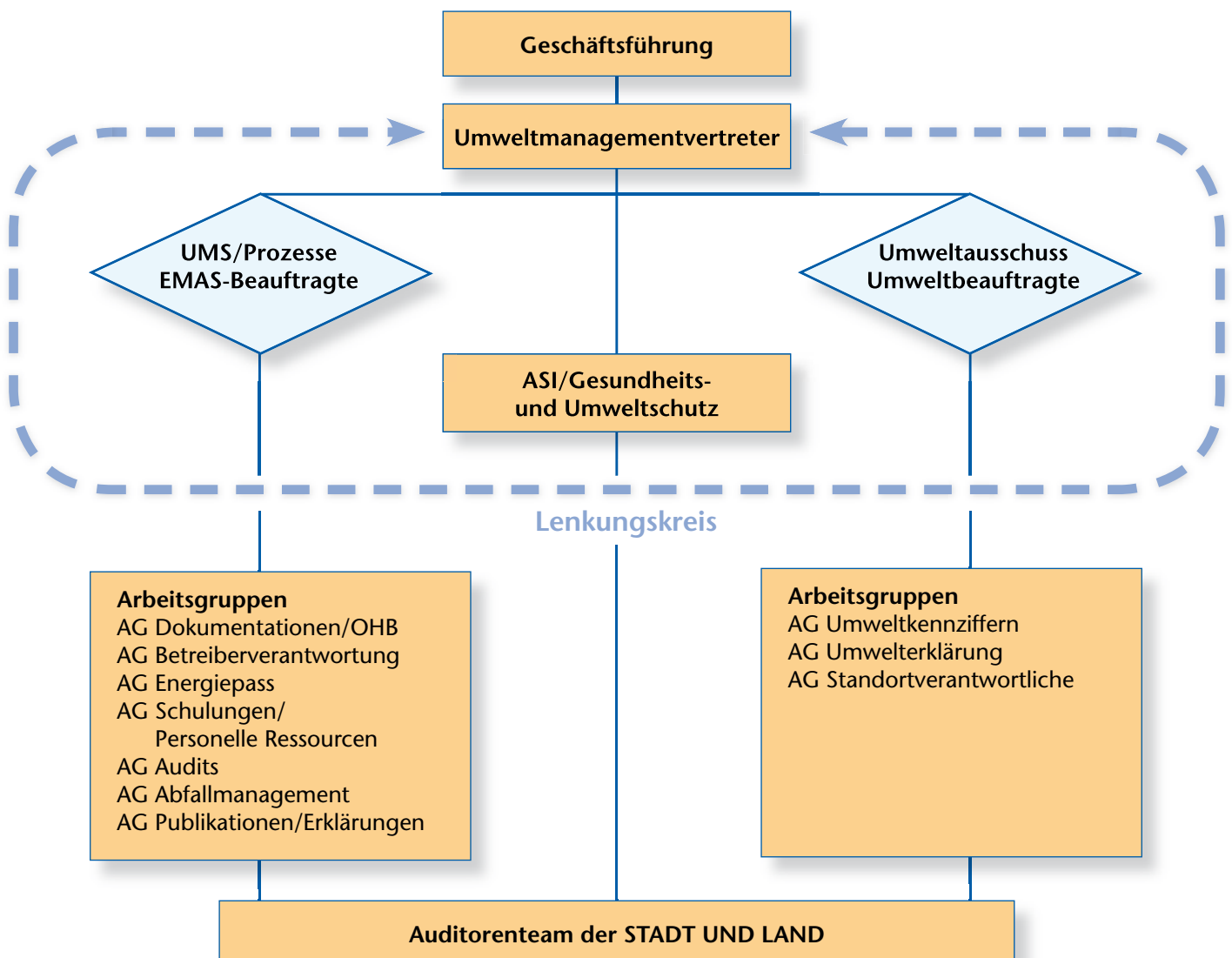
Im Zuge der Umsetzung von Gutachterempfehlungen und der wachsenden Erkenntnis einer ursächlichen Verbindung von Prozess- und Umweltverantwortung nimmt die Akzeptanz der Umweltthemen im Unternehmen weiter zu. Als wesentliches Ergebnis wurde begonnen, ein integriertes Managementsystem zu schaffen, d.h., mit zunehmender Wahrnehmung einer ganzheitlichen Prozessverantwortung erfolgt Stück für Stück die Integration der Verfahrensanweisungen des Umweltmanagement-Handbuches in das Organisations-Handbuch (OHB) des Unternehmens. Ziel ist es, ein einheitliches Regelwerk zu schaffen und derart zu qualifizieren, dass schrittweise ein Qualitätsmanagementsystem eingeführt werden kann.

5 Umweltorganisation

Gemäß einer Gutachterempfehlung im Rahmen des Überwachungsaudits 2006 wurde die bestehende Umweltorganisation geprüft. Die unternehmensweite Wirkung des Umweltmanagementsystems, die Einbeziehung weiterer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und vor allem die zunehmende Integration von Prozess- und Umweltverantwortung führten zu Veränderungen in der Umweltorganisation.

Die Aufgaben mit Prozessverantwortung wurden aus dem Umweltausschuss herausgelöst und den jeweiligen Fachbereichen übertragen. Die Umsetzung erfolgt – ebenso wie im Umweltausschuss – in Arbeitsgruppen. Die Ergebnisse der Gruppen werden in den Gremien und in der Öko-Lenkungsgruppe bewertet und es werden Schlussfolgerungen für die weitere Arbeit gezogen.

Umweltorganisation der STADT UND LAND



Begriffserklärung:

ASI *Arbeits- und Gesundheitsschutz*

AG *Arbeitsgruppe*

UMS *Umweltmanagementsystem*

6 Umweltprogramm

Das Umweltprogramm 2006/2007 umfasste Umweltziele der sechs Validierungs-Standorte und unternehmensweite Maßnahmen, vor allem aus dem Baubereich. Der Umweltausschuss überprüfte quartalsweise den Erfüllungsstand der einzelnen Maßnahmen.

Mit der erneuten Bewertung der Umweltaspekte Ende 2006 wurde das Umweltprogramm bis Ende 2007 fortgeschrieben und ein Umweltprogramm für den neu einbezogenen Standort in Berlin-Hellersdorf erarbeitet.

Im Folgenden werden die aktuellen Ergebnisse zur Erreichung der Umweltziele dargestellt und bewertet. Soweit Daten vorliegen, erfolgt ein Kennziffernvergleich.

6.1 Eigene Verwaltungsstandorte

Standort Adele-Sandrock-Straße 10 in 12627 Berlin-Hellersdorf

Mit dem zweiten EMAS-Überwachungsaudit im April 2007 wird ein weiterer Verwaltungsstandort einbezogen: der Geschäftssitz der STADT UND LAND in der Adele-Sandrock-Straße 10 in Berlin-Hellersdorf.

Zielsetzung	Erläuterung
Einbeziehung weiterer Verwaltungsstandorte in das UMS bis 2007.	Ziel erreicht.



Das Bürogebäude wurde von der STADT UND LAND in den Jahren 2005/2006 komplett saniert und modernisiert. Am Standort befinden sich zwei Servicebüros, die die Hellersdorfer Bestände des Unternehmens betreuen. Der Hausbestand in der Großsiedlung Hellersdorf wurde in den vergangenen Jahren weitgehend saniert und aufgewertet. Er verfügt über weitläufige, gepflegte Außenanlagen.

Beschäftigte am Standort: 75 Mitarbeiter

Bürofläche: 3.253 qm

Nutzung: Zwei Servicebüros mit Kundenverkehr, zuständig für 14.379 Wohnungen und 1.352 sonstige Mieteinheiten; Sitz zentraler Bereiche, unter anderem Marketing, Technik und Mietenbuchhaltung.

Umweltkennzahlen

Um die Vergleichbarkeit der Standorte zu gewährleisten, werden seit 2006 Umweltkennzahlen gebildet, die ein Benchmarking ermöglichen. Im Zuge der halbjährlichen Datenerfassung werden diese Kennzahlen ausgewertet und an den Standorten kommuniziert.

Zielsetzung	Erläuterung
Fortschreibung und halbjährliche Auswertung der Umweltkennzahlen ab 2006.	Ziel erreicht. Auswertung der Umweltkennzahlen in der Arbeitsgruppe Öko-Kennzahlen und mit den Standortverantwortlichen; Information der Mitarbeiter am Standort über Gruppengespräche und Plakate.

Obwohl zum 31. Dezember 2006 noch nicht alle Kennzahlen vollständig vorlagen, konnte festgestellt werden, dass – mit Ausnahme des Papierverbrauchs – weitgehend alle Öko-Ziele erreicht wurden.

Arbeitsaufgaben werden im Zuge von Organisationsveränderungen immer wieder zwischen den Standorten verlagert. Ein Vergleich der Standortdaten ist deshalb auch in diesem Jahr ausschließlich in Form von Betrachtungen relativer Kennzahlen sinnvoll.

Mitarbeiterbeteiligung

Nachdem nun die sieben Unternehmensstandorte der STADT UND LAND in die Validierung einbezogen sind, nehmen alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aktiv am Umweltmanagement teil.

6.1.1 Wärme

Zur Kontrolle des Wärmeverbrauchs werden an allen Verwaltungsstandorten verbrauchsabhängige Messeinrichtungen genutzt. Die Wärmeabrechnungen für das Vorjahr liegen jeweils im dritten Quartal des Folgejahres vor und können dann für die Zielbilanzierung ausgewertet sowie für den Kennziffernvergleich genutzt werden. Aktuell werden daher die Wärmeabrechnungen des Jahres 2005 bewertet.

Standort Werbellinstraße 12

Zielsetzung	Erläuterung
Senkung des Wärmeverbrauchs um 4 % bis 2007, ausgehend vom Durchschnittsverbrauch der Jahre 2001–2004 in Höhe von 871 MWh.	Gegenüber der Zielsetzung wurde bis 2005 eine Reduzierung von 7,2 % erreicht.
Optimierung des Heizregimes, verantwortungsbewusste Wärmeregulierung durch die Mitarbeiter bis 2007.	Ziel erreicht. Dank einer verantwortungsbewussten Heizungsregulierung am Standort konnten Optimierungen vorgenommen werden.
Fortsetzung des Austauschs der Fenster im Verwaltungsgebäude bis 2007.	Die Umsetzung erfolgte plangemäß. Bis zum 30.09.2007 werden alle Fenster des Gebäudes erneuert sein.

Standort Hermannstraße 208–210

Zielsetzung	Erläuterung
Senkung des Wärmeverbrauchs um 6 % bis 2007 gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2003.	Gegenüber der Zielsetzung kam es bis 2005 zu einer Einsparung von ca. 33 %.
Technische Optimierung durch Heizungsregulierung und Nutzung einer Wärmerückgewinnungsanlage für die Lüftung bis 2007.	Ziel erreicht. Neue Technik zur Wärmeregulierung sowie -rückgewinnung wurde in die Lüftungsanlage installiert.

Standort Groß-Berliner Damm 73 B

Zielsetzung	Erläuterung
Senkung des Wärmeverbrauchs um 5 % bis 2007 gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2003.	Gegenüber der Zielsetzung wurde mit den Ergebnissen 2005 eine Reduzierung von 8 % erreicht.
Verantwortungsbewusste Wärmeregulierung durch die Mitarbeiter bis 2007.	Weitgehend individuell umgesetzt.

Standort Steinstraße 78

Zielsetzung	Erläuterung
Senkung des Wärmeverbrauchs bis Ende 2007 um 2 % gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2004.	Der Wärmeverbrauch erhöhte sich um ca. 8 % gegenüber 2004. Da für das Objekt keine separate Wärmeabrechnung vorgenommen werden kann, sind die Ergebnisse der Sparmaßnahmen nicht gesondert bestimmbar (Abrechnung erfolgt gemeinsam mit ca. 160 Wohnungen).
Umstellung auf Wärme-Fernüberwachung zur Optimierung des Heizregimes. Verantwortungsbewusste Wärmeregulierung durch die Mitarbeiter.	Ziel erreicht. Maßnahme wurde umgesetzt.

Standort Adele-Sandrock-Straße 10

Der Wärmeverbrauch dieses Standortes von 274,40 MWh im Jahr 2006 ist dem langen, kalten Winter 2005/2006 geschuldet, der bis April 2006 andauerte. In dieser Zeit wurde der neue Hauseingang gebaut. Diese Baumaßnahme führte zu Wärmeverlusten.

Mit dem Einzug der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in das komplett sanierte Haus im Jahr 2006 und damit einer veränderten Nutzung des Gebäudes (während der Sanierung bestand in den Jahren 2004 und 2005 großer Leerstand) stieg der Wärmeverbrauch ebenfalls.

Wärme – Der Standort Adele-Sandrock-Straße 10 setzt sich folgendes Ziel:

- Senkung des Wärmeverbrauchs bis Ende 2007 um 4 % gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2006.

Maßnahmen:

- Reduzierung der Anschlusswerte der Fernwärmestation nach Abschluss der Sanierungsarbeiten inkl. Wärmedämmung und Fensteraustausch; sinnvolle Regulierung der Heizkörperthermostate, z. B. keine Beheizung ungenutzter Büroräume; richtiges Lüften.

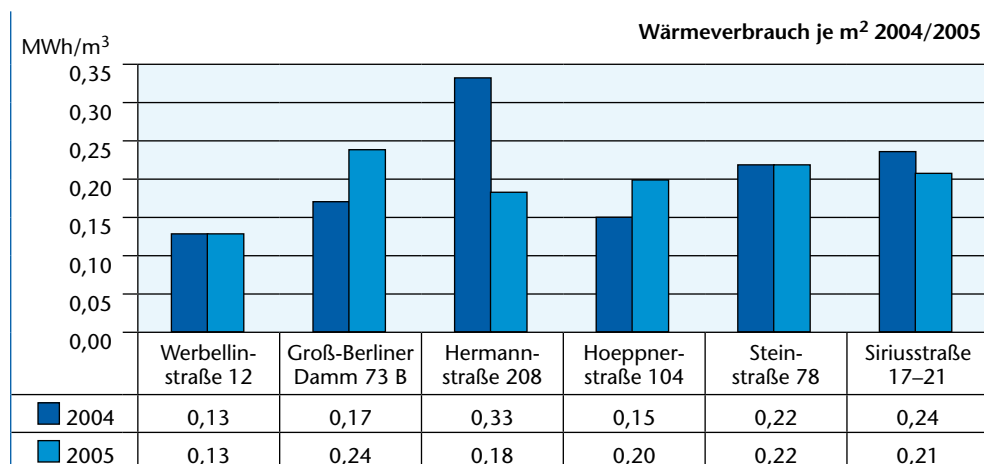
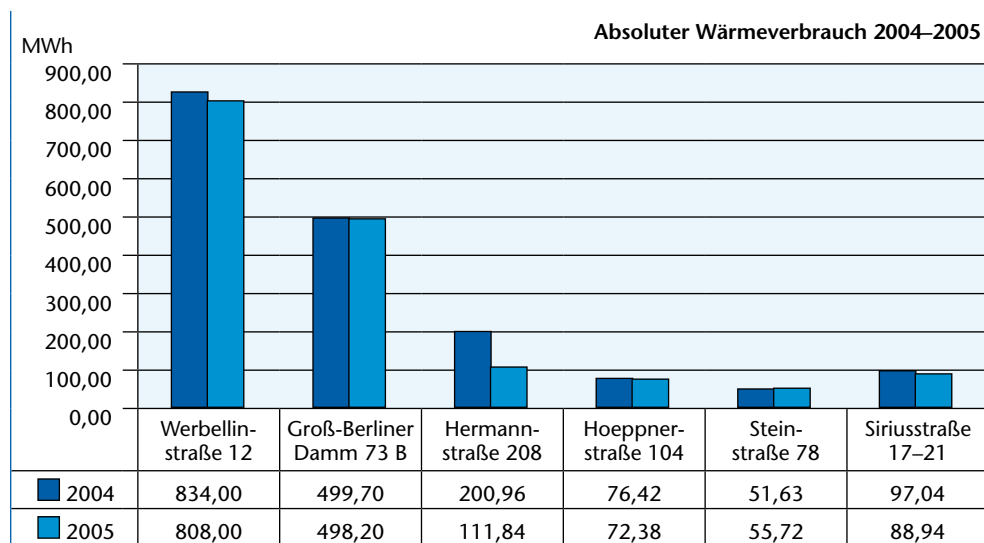
Kennziffernvergleich für Wärme 2004/2005

Da im Jahr 2006 keine Bewertung der Wärmeverbräuche vorgenommen werden kann, wird in den folgenden Diagrammen die Entwicklung der absoluten Verbräuche in den Jahren 2004/2005 und die Kennziffernbetrachtung für diese Jahre dargestellt.

An fünf Standorten konnte eine Reduzierung der absoluten Wärmeverbräuche erzielt werden. Am Standort Steinstraße erhöhte sich der Verbrauch.

Die Betrachtung der Kennziffern, z. B. beim Vergleich des Wärmeverbrauchs im Verhältnis zu den Flächen, zeigt vor allem an den Standorten Hermannstraße und Siriusstraße beträchtliche Einsparungen.

Für den Standort Adele-Sandrock-Straße wurden keine Kennzahlen ermittelt, da die Räumlichkeiten in den Jahren 2004 und 2005 im Rahmen der Bauarbeiten nicht vollständig belegt waren.



6.1.2 Elektroenergie

Standort Werbellinstraße 12

Zielsetzung	Erläuterung
Senkung des Stromverbrauchs um 3 % bis 2007 gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2004.	Im Vergleich zu 2004 wurde eine Reduzierung von 3,4 % erzielt.
Bis 2007 weitere Reduzierung der Anzahl elektrischer Geräte.	Ziel erreicht. Die Anzahl elektrischer Geräte konnte reduziert werden. Weitgehend kamen Energie sparende Geräte zum Einsatz. Sie ersetzen defekte Altgeräte. Die Lüftungsanlagen in der Küche und der Kantine wurden optimiert. Sie werden jetzt fernüberwacht.
Verantwortungsbewusste Nutzung der Geräte und der Beleuchtung bis 2007.	Ziel erreicht. Maßnahme wurde umgesetzt.

Standort Hermannstraße 208–210

Zielsetzung	Erläuterung
Senkung des Stromverbrauchs um 3 % bis 2007 gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2004.	Senkung des Verbrauchs im Jahr 2006 im Vergleich zu 2004 um 7,2 %.
Optimierte Regelung der vorhandenen Anlagen bis 2007.	Keine besonderen Aktivitäten.
Verantwortungsbewusste Nutzung der Geräte und der Beleuchtung bis 2007.	Ziel erreicht. Maßnahme wurde umgesetzt.
Einbau zusätzlicher Stromzähler bis 2007, um ein separates Ablesen der Verbräuche der Mieter des Hauses und des Servicebüros für Heizung/Lüftung zu gewährleisten sowie eine verbrauchs-gerechte Abrechnung bei den Mietern zu gewährleisten.	Ziel erreicht. Ein Zähler wurde eingebaut. Der Verbrauchsstrom ist nunmehr separat abrechenbar.

Standort Groß-Berliner Damm 73 B

Zielsetzung	Erläuterung
Senkung des Stromverbrauchs um 3 % bis 2007 gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2004.	2006 wurde der Verbrauch gegenüber 2004, vor allem aufgrund der Personalreduzierung am Standort, um 38,1 % gesenkt.
Verantwortungsbewusste Nutzung der Geräte und der Beleuchtung bis 2007.	Ziel erreicht. Installation neuer Drucker und Energie sparender PC-Bildschirme.

Standort Steinstraße 78

Zielsetzung	Erläuterung
Senkung des Stromverbrauchs bis Ende 2007 um 5 % gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2005.	2006 wurde der Verbrauch gegenüber 2005 um 9,8 % gesenkt.
Verantwortungsbewusste Nutzung der Geräte und der Beleuchtung bis 2007.	Ziel erreicht. Maßnahme wurde umgesetzt.

Standort Siriusstraße 17–21

Zielsetzung	Erläuterung
Senkung des Stromverbrauchs bis Ende 2007 um 2 % gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2005.	2006 wurde der Verbrauch gegenüber 2005 um 9,5 % gesenkt.
Verantwortungsvolle Nutzung der Beleuchtung bis 2007.	Ziel erreicht. Maßnahme wurde umgesetzt.

Standort Adele-Sandrock-Straße 10

Der Stromverbrauch im Jahr 2006 in Höhe von 78.400 kWh konnte gegenüber 2004 reduziert werden – dank Energie sparender Maßnahmen nach der Sanierung des Bürogebäudes. Die Anzahl elektrischer Geräte wurde reduziert; ausschließlich zentrale Drucker kamen zum Einsatz; die Büros wurden mit modernen, Strom sparenden Kopierern und Faxgeräten ausgestattet; die Anzahl der Kaffeemaschinen und der elektrischen Geräte in den Küchen wurde optimiert.

Elektroenergie – Der Standort Adele-Sandrock-Straße 10 setzt sich folgendes Ziel:

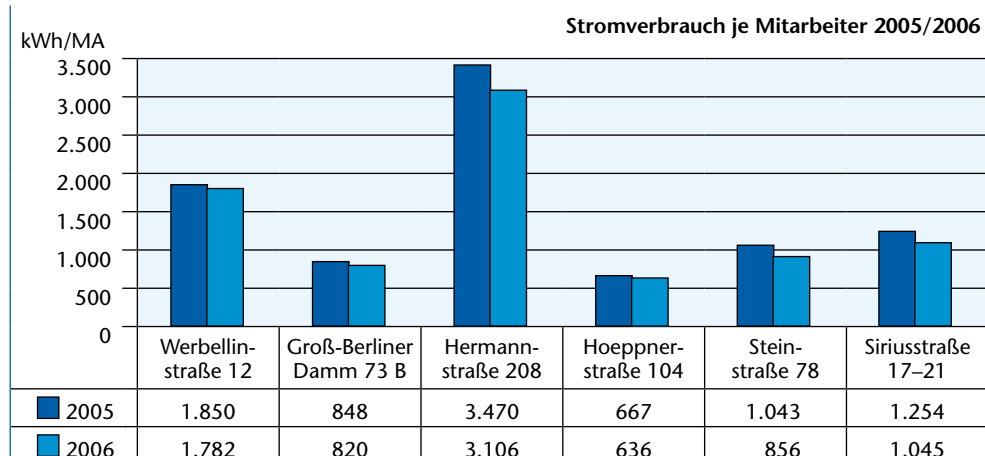
- Senkung des Stromverbrauchs bis Ende 2007 um 1 % gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2006.

Maßnahmen:

- Verbrauchsreduzierung durch kontrollierte, effektive Nutzung der Beleuchtung sowie der elektrischen und elektronischen Geräte; vorrangige Nutzung des Treppenhauses, um Stromkosten für den Aufzug zu sparen.

Elektroenergie-Kennziffernvergleich für die Jahre 2005/2006

Die Kennziffern konnten an allen Standorten verbessert werden.



6.1.3 Abfall

In den vergangenen Jahren wurden die Voraussetzungen zur verbesserten Trennung des Abfalls an den Verwaltungsstandorten geschaffen. Dieses Ziel ist weitgehend erreicht. Die Basis für diesen Erfolg war eine offensive, gezielte Information und Motivation aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum aktiven Mitmachen. In der elektronischen Mitarbeiterzeitung „EinBlick online“ erschienen regelmäßig Artikel zum Thema Abfall. Über die Aktivitäten und Aufgaben des Abfallverantwortlichen wurde ausführlich berichtet.

Neue Wege für alte CDs

Im Rahmen ihrer Umweltaktivitäten nahm die STADT UND LAND Kontakt zur Firma „PAV Recyclate“ auf, die CDs und DVDs recycelt. Seit Anfang August 2006 stehen nun zwei CD-/DVD-Sammelbehälter in den Bürostandorten Werbellinstraße 12 und Adele-Sandrock-Straße 10. Diese neue Form der Wertstoffeffassung können sowohl die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch die Mieterinnen und Mieter sowie die Gäste des Unternehmens nutzen. Neben der TU Berlin, dem Fraunhofer Institut und der Firma Gillette gehört die STADT UND LAND zu den ersten Berliner Unternehmen, die CDs und DVDs separat sammeln und entsorgen.

Die Bereitstellung der CD-/DVD-Sammelboxen an zwei Standorten war mit einem internen Preisausschreiben verbunden.

Auf Initiative des Abfallverantwortlichen der STADT UND LAND nehmen jetzt auch die Recyclinghöfe der Berliner Stadtreinigungsbetriebe CDs und DVDs als gesonderte Wertstoffe entgegen. Er stellte den Kontakt zwischen der BSR und der Firma „PAV Recyclate“ her.



Standort Steinstraße 78

Zielsetzung	Erläuterung
Weitgehende Abfalltrennung bis Ende des 1. Halbjahres 2006.	Ziel erreicht. Maßnahme wurde umgesetzt.
Bereitstellung von Trennsystemen und Aufstellen von Sammelbehältern für Altbatterien.	Ziel erreicht. Ein Batteriesammelbehälter wurde aufgestellt.

Standort Siriusstraße 17–21

Zielsetzung	Erläuterung
Weitgehende Abfalltrennung und Reduzierung des Abfallaufkommens. Reduzierung der Entsorgungskosten um 10 % bis Ende 2006 gegenüber 2005.	Ziel erreicht. Gegenüber 2005 konnten die Kosten für die Entsorgung im Jahr 2006 um ca. 11,5 % gesenkt werden (ausgenommen Kosten für Behälterwechsel).
Füllstandskontrolle und ggf. Vertragsänderungen.	Ziel erreicht. Mit Vertragsänderungen zur Entsorgung konnte die Kostenreduzierung erreicht werden. Das beauftragte Reinigungspersonal wurde zur Abfalltrennung angewiesen.

Seit 2006 werden die Abfallmengen über die Ökobilanzen der Standorte erfasst. Da keine Vergleichszahlen aus den Vorjahren vorliegen und damit auch keine quantitativen Ziele vereinbart wurden, werden die Abfall-Kennziffern nicht verglichen.

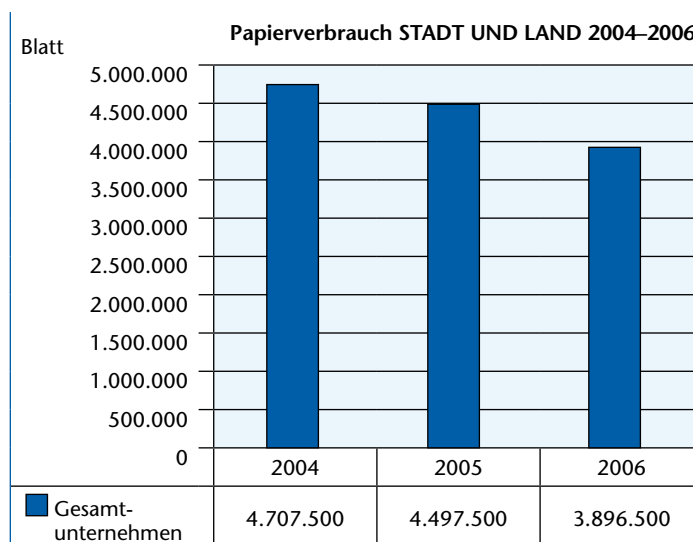
6.1.4 Büromaterial und Papier

Der Papierverbrauch des Unternehmens konnte dank intensiver Bemühungen gesenkt werden. Gleichwohl konnten die Ziele zur Papiereinsparung nicht an allen Standorten erreicht werden. Der Papierverbrauch hängt eng mit dem Kerngeschäft eines Wohnungsunternehmens zusammen. Die Mieterkorrespondenz kann nicht eingeschränkt werden. Überdies reagierte die STADT UND LAND auf die Zunahme des Wohnungsleerstandes in den letzten Jahren mit verstärkten Vermietungsaktivitäten, die den Papierverbrauch zwar negativ beeinflussten, den Leerstand jedoch sehr erfolgreich verringerten!

Papierverbrauch des Unternehmens im Jahr 2006

Die verstärkte Nutzung der elektronischen Medien sowie der bewusste Papiereinsatz trugen dazu bei, dass der Gesamtverbrauch der STADT UND LAND um 13,4 % gegenüber 2005 reduziert werden konnte.

Der Pro-Kopf-Verbrauch im Unternehmen konnte um ca. 11 % gegenüber 2005 gesenkt werden.



Standort Werbellinstraße 12

Zielsetzung	Erläuterung
Reduzierung des Papierverbrauchs um 5% bis 2007 gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2004.	Senkung des Verbrauchs im Jahr 2006 gegenüber 2004 um 10,7 %.
Ausnutzung der technischen Möglichkeiten, intensivere Nutzung der elektronischen Medien bis 2007.	Ziel erreicht. Zur Deckung des kontinuierlich steigenden Informationsbedarfs der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden die elektronischen Medien verstärkt eingesetzt (siehe Outlook; Nutzung eines elektronischen Pressespiegels).

Standort Hermannstraße 208–210

Zielsetzung	Erläuterung
Reduzierung des Papierverbrauchs um 5 % bis 2007 gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2004.	In Bezug auf das Jahr 2004 ist der Verbrauch um 36 % gestiegen, obgleich der Verbrauch gegenüber 2005 gesenkt wurde. Der erhöhte Verbrauch erklärt sich überwiegend mit den erheblichen Anstrengungen zur Leerstandsreduzierung und einer unternehmensinternen Umstrukturierung papierintensiver Aufgabenbereiche zum Servicebüro.
Ausnutzung der technischen Möglichkeiten, intensivere Nutzung der elektronischen Medien bis 2007.	Ziel erreicht. Die verstärkte Nutzung der Handwerkerkopplung (HWK) senkt den Papierverbrauch. Die interne Kommunikation erfolgt vorwiegend digital über Outlook. Eine Verbrauchssenkung ist künftig nur noch eingeschränkt möglich, z. B. mittels elektronischer Faxgeräte und doppelseitiger Ausdrücke.
Ständige Verbesserung des Mitarbeiter-Verbrauchsverhaltens bis 2007.	Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden regelmäßig auf richtiges Sparverhalten hingewiesen.
Optimierung des Bestellvorgangs und Minimierung der Vorratshaltung bis 2007.	Ziel erreicht. Differenzierte Bestellung nach regelmäßiger Inventur der vorhandenen Papiermengen.

Standort Groß-Berliner Damm 73 B

Zielsetzung	Erläuterung
Reduzierung des Papierverbrauchs um 6 % bis 2007 gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2004.	Gegenüber 2004 sank der Verbrauch um ca. 45 % im Jahr 2006. Es ist eine beträchtliche Papiereinsparung gegenüber den Vorjahren zu verzeichnen. Hauptursache ist die Verlagerung von Arbeitsplätzen des Bereiches Technik an andere Standorte.
Ausnutzung der technischen Möglichkeiten, intensivere Nutzung der elektronischen Medien bis 2007.	Ziel erreicht. Die verstärkte Nutzung der Handwerkerkopplung (HWK) senkte den Papierverbrauch. Intern wurde vorwiegend digital über Outlook kommuniziert. Das digitale System der HWK spart auch bei den Auftragnehmern/Handwerkern Ressourcen ein, z. B. Papier, Fahrkosten und -zeiten.
Bis 2007 ständige Verbesserung des Verbrauchsverhaltens der Mitarbeiter (z. B. doppelseitig drucken und kopieren).	Weitere Verbesserung durch ständige Hinweise möglich.

Standort Hoepfnerstraße 104

Zielsetzung	Erläuterung
Reduzierung des Papierverbrauchs um 5 % bis 2007 gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2004.	Der Verbrauch erhöhte sich um 35,2 % im Jahr 2006 gegenüber 2004, obgleich gegenüber 2005 eine Verbrauchsreduzierung erreicht wurde. Dies ist vor allem Ergebnis der Verlagerung der Aufgaben des vorgegerichtlichen Mahnwesens an den Standort und der Anstrengungen zur Leerstandsreduzierung.
Ausnutzung der technischen Möglichkeiten, verstärkter Einsatz der elektronischen Medien bis 2007.	Ziel erreicht. Maßnahme wurde umgesetzt.
Ständige Verbesserung des Verbrauchsverhaltens der Mitarbeiter bis 2007.	Der Papier-Bestellvorgang wurde optimiert, die Vorratshaltung minimiert. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wurden motiviert, kleinere Schriftarten und Formate zu wählen, doppelseitig zu kopieren und Fehlkopien zu vermeiden.

Standort Steinstraße 78

Zielsetzung	Erläuterung
Reduzierung des Papierverbrauchs bis Ende 2007 um 7,5 % gegenüber 2005.	Im Jahr 2006 erhöhte sich der Verbrauch gegenüber 2005 um 32 %. Dies ist auf die Erhöhung der Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Standort und zahlreiche Mieterumfragen und -informationen zurückzuführen (z. B. zu Müllabwurfanlagen).
Ausnutzung der technischen Möglichkeiten, intensive Nutzung der elektronischen Medien bis 2007.	Ziel erreicht. Maßnahme wurde umgesetzt.

Standort Siriusstraße 17–21

Zielsetzung	Erläuterung
Reduzierung des Papierverbrauchs bis Ende 2007 um 2 % gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2005.	Der Verbrauch erhöhte sich im Jahr 2006 gegenüber 2005 um 6,4 %. Der erhöhte Verbrauch erklärt sich überwiegend mit den erheblichen Anstrengungen zur Leerstandsreduzierung.
Ausnutzung der technischen Möglichkeiten, intensive Nutzung der elektronischen Medien bis 2007.	Trotz Ausnutzung der technischen Möglichkeiten konnten aufgrund verstärkter Aktivitäten zur Vermarktung und der Anforderungen zur Beendigung von Fremdverwalter-Verträgen keine Einsparungen erzielt werden.

Standort Adele-Sandrock-Straße 10

Im Jahr 2006 wurden 677.500 Blatt Papier am Standort verbraucht.

Papier – Der Standort Adele-Sandrock-Straße 10 setzt sich folgendes Ziel:

- Reduzierung des Papierverbrauchs um 2 % gegenüber 2006.

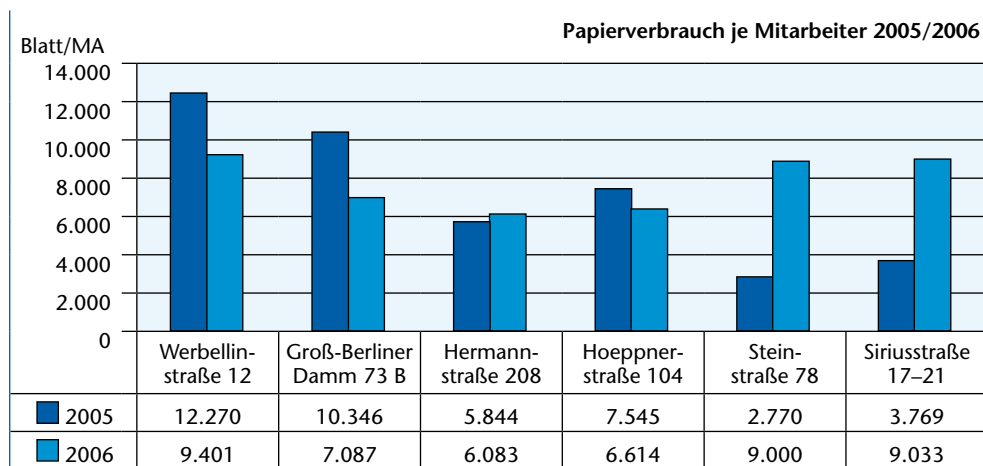
Maßnahmen:

- Bewusster Einsatz von Papier, weniger und doppelseitig drucken und kopieren; E-Mails digital archivieren; stärkere Ausnutzung aller Möglichkeiten der IT-Technik.

Papierverbrauch-Kennziffernvergleich für die Jahre 2005/2006

Die Veränderung der Kennzahlen beruht vor allem auf organisatorisch-personellen Veränderungen. An drei Standorten ist ein Anwachsen der Kennzahlen zu verzeichnen; an den übrigen drei Standorten sind die Kennzahlen geringer als im Vorjahr.

Die Standortziele sind sicher sehr ehrgeizig; wurden aber ohne Erfahrungswerte formuliert und sind deshalb nicht realistisch, wie die Entwicklung der letzten beiden Jahre zeigte.



6.2 Bestandsmanagement

Die Umweltziele des Bestandsmanagements betreffen das Kerngeschäft der Vermietung und Verwaltung von Wohnhäusern und Gewerberäumen, die Instandsetzung und -haltung sowie die Bauplanungen und -durchführungen.

Nachfolgend wird ein Überblick über die Entwicklung der Wohnungsbestände gegeben. Im Ergebnis von Wohnungsverkäufen verringerte sich der Bestand eigener Wohnungen. Dank der Fortsetzung einer komplexen Vermarktungsoffensive konnten zahlreiche neue Mieter gewonnen werden. Damit ging ein spürbarer Abbau des Leerstands einher. Die Fluktuationsrate im Konzern lag in den Jahren 2005 und 2006 bei ca. 10,5 %.

Unternehmenskennziffern

	2005	2006
Bestand per 31. 12. d.J.		
Eigene Wohnungen STADT UND LAND	28.988	26.164
Eigene Wohnungen WoGeHe	16.344	15.916
Gesamt	45.332	42.080
Leerstandsquote		
Eigene Wohnungen STADT UND LAND	8,40 %	6,00 %
Eigene Wohnungen WoGeHe	13,30 %	9,60 %
Vertragsbeendigungen Anzahl WE		
STADT UND LAND		2.288
WoGeHe		1.706
Gesamt		3.994
Vertragsabschlüsse Anzahl WE		
STADT UND LAND		2.610
WoGeHe		2.165
Gesamt		4.775

Für die Bewertung der Kennzahlen unter Umweltaspekten sind vor allem Angaben aus der Bauplanung und Daten aus der Betriebskostenabrechnung, wie Wärmeverbrauchs- und Abfalltrennungsdaten, relevant.



Das Grabenviertel

Pünktlich zum 20. Geburtstag der Großsiedlung Hellersdorf konnte die Komplettanierung von 1.850 Wohnungen im dortigen Grabenviertel abgeschlossen werden – ein 40-Millionen-Euro-Projekt der STADT UND LAND! Rund 4.000 Bewohner können sich über nachgerüstete Aufzüge und Balkone, über neue Wohnungsgrundrisse, modernisierte Bäder und Küchen freuen.

Die Verbesserung des Wohnkomforts und der Umweltschutz gingen dabei Hand in Hand. Dank Wärmedämmung und Fensteraustausch werden künftig 1.203 MWh Energie pro Jahr eingespart. Das spart nicht zuletzt Betriebskosten für die Mieter.

Flächen-Entsiegelungen machten zahlreiche neue Grünflächen möglich. Bereits 2005 wurden im 1. Bauabschnitt 937 m² Wege- in Vegetationsflächen umgestaltet. Im vergangenen Jahr sind im 2. Bauabschnitt ebenfalls zusätzliche Grünflächen und Beete auf ehemals 430 m² Wegeflächen geschaffen worden. Überdies wurde die Anzahl der Mietergärten um 47 auf insgesamt 122 erhöht.

Die „Siedlung der Däfte“

Die STADT UND LAND setzte im September 2006 nach knapp eineinhalb Jahren den Schlusspunkt unter den 1. Bauabschnitt ihres bis dahin ehrgeizigsten Sanierungsprojektes in Neukölln: die „Siedlung der Däfte“ rund um die Holzmindener Straße im Ortsteil Britz. 334 der insgesamt 568 Wohnungen im Viertel sind nun rundum saniert und modernisiert. Für mehr Wohnkomfort, schönere Fassaden und ein blühendes Umfeld hat das Unternehmen 9 Mio. Euro investiert. Fester Bestandteil sind ökologische Belange.



Zum einen führt die Sanierung der Bestände zu einer erheblichen CO₂-Einsparung von ca. 20–25 % in Folge der Fassaden-Wärmedämmung und des Einbaus neuer Fenster. Das sind gegenüber dem Verbrauch des Jahres 2004 zirka 840 MWh pro Jahr. Zum anderen unterstützen drei Solaranlagen künftig die Warmwasseraufbereitung.

Im Rahmen der Sanierung wurden PkV-Stellflächen rückgebaut und eine Bitumasphalt-Fläche von 722 m² entsiegelt. Hier entstanden eine Grünfläche und 43 begrünte Garagen.

Die Mieter wurden in die Neugestaltung ihrer Siedlung einbezogen. Rund 200 Haushalte beteiligten sich mit Gestaltungsvorschlägen und Ideen für neue Nutzungskonzepte. Hierbei wurden insbesondere seniorengerechte Umbaumaßnahmen berücksichtigt.

Solar- und Fotovoltaikanlagen

Im Jahr 2006 errichtete die STADT UND LAND zwei Fotovoltaikanlagen in der Steinstraße 73 in Lichtenrade und in der Oberspreestraße 23 in Treptow sowie die erwähnte Solaranlage in der „Siedlung der Däfte“ in der Neuköllner Holzmindener Straße 22.

Die STADT UND LAND und ihre Tochtergesellschaften WoBeGe und WoGeHe betreiben zurzeit 20 thermische Solaranlagen und elf Fotovoltaikanlagen in ihren Neuköllner, Treptower, Tempelhofer und Hellersdorfer Beständen.

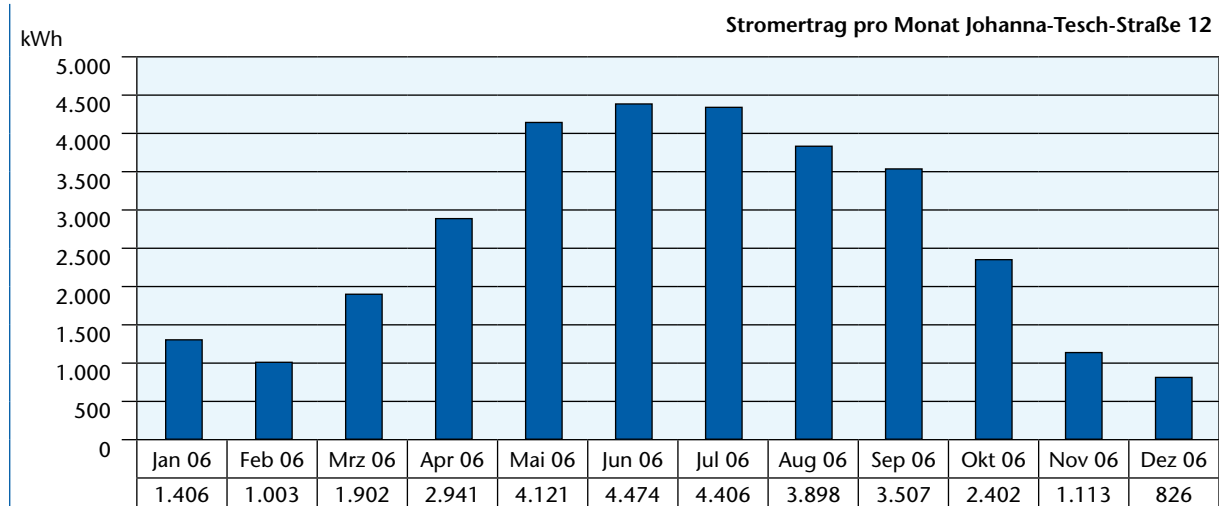
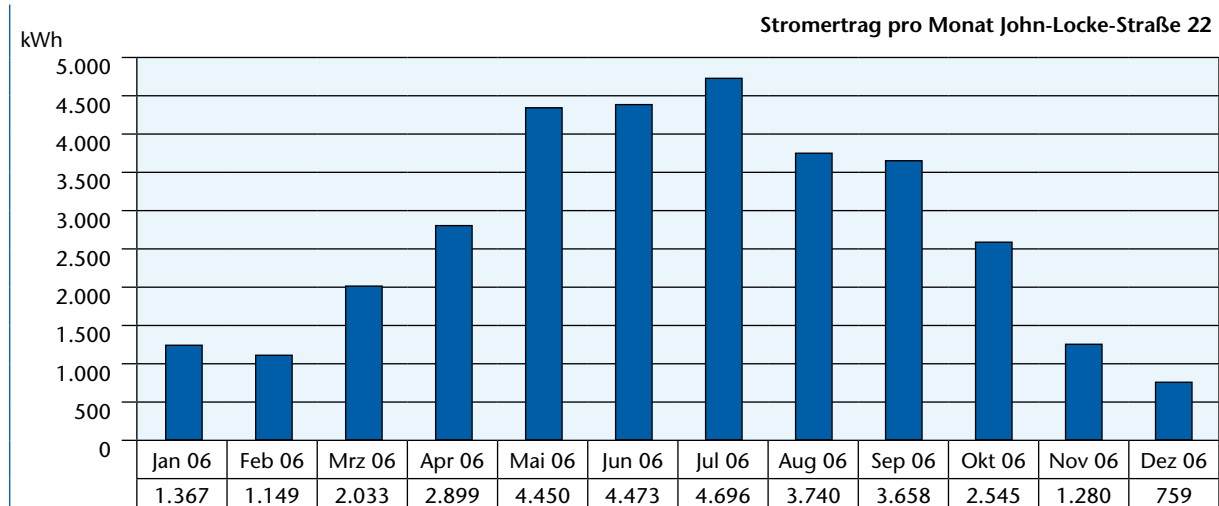
Die Solaranlagen (Gesamtkollektorfläche ca. 1.385 m²) unterstützen die Warmwasserbereitung von 1.542 Wohnungen und zwei Gewerbeobjekten. Damit ist eine durchschnittliche Senkung der warmen Betriebskosten um 8 % verbunden. Überdies vermieden die Solaranlagen in den letzten 5 Jahren den Ausstoß von ca. 610.000 kg CO₂.

Die insgesamt elf Fotovoltaikanlagen (Gesamtkollektorfläche ca. 2.080 m²) zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie erzeugen ca. 230.000 kWh Strom pro Jahr, der an die BEWAG verkauft wird. Hiermit können 65 Berliner Haushalte jährlich versorgt werden. Dank des Gesetzes über Erneuerbare Energien (EEG) sind die Netzbetreiber verpflichtet, diesen Strom vorrangig abzunehmen und zu vergüten.

In der Holzmindener Straße errichtet die STADT UND LAND im Jahr 2007 eine weitere Solaranlage; der Bau von zwei Fotovoltaikanlagen in der Siedlung „Schleipfuhl I“ wird zurzeit geprüft.



Erträge zweier Fotovoltaikanlagen der STADT UND LAND im Jahr 2006



6.2.1 Wärme

In einigen Neuköllner Beständen ließ das Unternehmen 2006 Heizungsregelungssysteme mit Fernüberwachung einbauen. Im Jahr 2007 erfolgt die Umstellung zahlreicher Öl-Heizungen auf Fernwärme.

Für die im Umweltprogramm enthaltenen Sanierungsprojekte, die bereits im Jahr 2006 abgeschlossen wurden, können nach der ersten Heizperiode nachfolgende Einschätzungen zur Realisierung der kalkulierten Werte/Ziele getroffen werden.

Aus der Abrechnung für 2005 und 2006

	Objekt	Umgesetzte Maßnahmen/ Ergebnisse	Ziel (kalkulierte Energie- einsparung)	Ist-Stand
1	Holzmindener Straße/ Am Straßen- bahnhof in Neukölln, 192 Woh- nungen	LOS 1 und 2 <ul style="list-style-type: none"> • Wärmedämmung • Austausch der Fenster • Heizungserneuerung • Erneuerung Sanitärobjekte und Armaturen • Dach-/Kellerdeckendämmung 	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 1.150 MWh/a 	<ul style="list-style-type: none"> • 840 MWh/a im Jahr 2006 im Vergleich zu 2004, nach Verbrauch, dies entspricht 991 MWh/a wenn der TWW¹-Anteil nach HKVO² mit 18 % angesetzt wird.
	Fortführung Holzmindener Straße/ Am Straßen- bahnhof in Neukölln, 142 Woh- nungen	LOS 3 und 4 <ul style="list-style-type: none"> • Wärmedämmung • Austausch der Fenster • Heizungserneuerung • Erneuerung Sanitärobjekte und Armaturen • Dach-/Kellerdeckendämmung <p>Bereitstellung einer 100-prozentigen zentralen Warmwasserversorgung für alle vier Lose. Drei Solaranlagen: für Los 1 (zusätzlich), für Los 2 (zusätzlich), für Los 3 + 4</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 858 MWh/a, Einsparung von ca. 25 bis 30 % der bisherigen Heizkosten 	<ul style="list-style-type: none"> • Dies sind Zwischenergebnisse für die gesamte Liegenschaft, da für LOS 3 und 4 die Baumaßnahmen auch noch im Jahr 2006 durchgeführt wurden.
2	Grabenviertel in Hellersdorf, 1.849 Woh- nungen	1. und 2. BA <ul style="list-style-type: none"> • Wärmedämmung • Austausch der Fenster 	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 1.620 MWh/a 	<ul style="list-style-type: none"> • 1.203 MWh/a im Jahr 2006 im Vergleich zu 2003
3	Hoepfnerstr. in Tempelhof, 96 Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Vollwärmeschutz • Austausch der Fenster 	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 361 MWh/a³ 	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 330 MWh/a im Jahr 2006 im Vergleich zu 2004
4	Adele-Sandrock- Straße 10 in Hellersdorf, Geschäftssitz	<ul style="list-style-type: none"> • Vollwärmeschutz • Austausch der Fenster 	<ul style="list-style-type: none"> • ca. 40 MWh/a, Heizenergieeinsparung von ca. 15 % 	<ul style="list-style-type: none"> • Abschluss der Baumaßnahmen erst Mitte 2006

Die in der Übersicht dargestellten Maßnahmen reduzierten den Wärmeverbrauch um 2.524 MWh pro Jahr. Das entspricht einer jährlichen Einsparung von ca. 504.800 kg CO₂⁴.

Wie im Abschnitt 3 bereits beschrieben, weist der Bauplan bis 2011 zahlreiche Projekte aus, die nach Fertigstellung ebenfalls zu einer Reduzierung des Wärmeverbrauchs führen und zur CO₂- Vermeidung beitragen werden.

1 THW Trinkwarmwasser

2 HKVO Heizkostenverordnung

3 Korrektur zu den Angaben aus den Umwelterklärungen 2005 und 2006

4 Umrechnungsfaktor für Fernwärme von 200 kg/MWh

Die teilsanierten 569 Wohnungen der Hellersdorfer Siedlung „Schleipfuhr II“ sollen beispielsweise von 2007 bis 2009 in drei Bauabschnitten saniert werden. Hier wird die STADT UND LAND 13,5 Mio. Euro u. a. für Vollwärmeschutz und den Wohnwert verbessernde Maßnahmen investieren.

Das folgende Sanierungsprojekt wurde im vergangenen Jahr begonnen und wird voraussichtlich Ende 2007 beendet.



Wohnen „Am Rosengarten“/Pintschallee

In einem weiteren Neuköllner Wohnviertel an der Pintschallee investiert die STADT UND LAND 6,4 Mio. Euro in die Aufwertung von 197 Wohnungen. Seit dem Frühjahr 2006 wird vom Keller bis zum Dach saniert – ein volles Modernisierungsprogramm inklusive einer gravierenden Verbesserung der Wärmedämmung, um teure Energie zu sparen. Die Fachleute rechnen mit einer 20- bis 25-prozentigen Einsparung der bisherigen Heizkosten (486 MWh pro Jahr). Besonderes Augenmerk liegt auf der seniorenfreundlichen Ausstattung eines Teils der Wohnungen sowie der Hauseingänge und -flure.

Namen stiftend für die Siedlung ist der Rosengarten im Innenhof mit mehr als 2.000 Rosen in Pink, Weiß und Rosa, die für einen betörenden Duft und Entspannung sorgen. Dafür wurden ca. 311 m² Flächen entsiegelt und in Grünflächen umgestaltet.

Ende 2006 konnte in einer Sonntagsvermietung der Leerstand des 1. Bauabschnittes von 30 % vollständig abgebaut werden.

Übersicht der geplanten Bauprojekte

	Objekt	Laufende Maßnahmen	Ziel	Bauzeit
1	Hellersdorfer Siedlung „Schleipfuhr II“, 569 Wohnungen in drei Bauabschnitten	Beginn ab III. Quartal 2007 <ul style="list-style-type: none"> • Aufzüge • Vollwärmeschutz Fassade 	<ul style="list-style-type: none"> • Energieeinsparung von 17,7 kWh/m² pro Jahr (geschätzt in Planungsphase) 	<ul style="list-style-type: none"> • 2007–2009
2	Jenaerstraße 54, 56, 72 Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Komplettsanierung (altengerecht) 	<ul style="list-style-type: none"> • Energieeinsparung von 17,7 kWh/m² pro Jahr (28 %) 	<ul style="list-style-type: none"> • 2007
3	Fortsetzung Am Straßenbahnhof in Neukölln, 3. Bauabschnitt 234 Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Solaranlage • Kellerdecke • Erneuerung Treppenhäuser, Bäder, Heizungen und Elektroanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> • Solaranlage – Ablösung Elektroenergie Energieeinsparung 30.500 kWh/a ab 2009 • Kellerdeckendämmung – Energieeinsparung 83.700 kWh/a ab 2009 	<ul style="list-style-type: none"> • 2007–2009

	Objekt	Laufende Maßnahmen	Ziel	Bauzeit
4	Fortsetzung Hoepfnerstraße in Tempelhof, Los 9 und 10 mit 122 Woh- nungen	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmedämmung • Sanierung Stränge und Bäder 	<ul style="list-style-type: none"> • Energieeinsparung von ca. 27,90 kWh/m² pro Jahr (33 %) 	<ul style="list-style-type: none"> • 2006–2008
5	Übernahme aus 2005 Wohnquartier Pintschallee in Neukölln, 197 Woh- nungen	<ul style="list-style-type: none"> • Vollwärmeschutz, Einbau isolierverglaster Fenster, Bereitstellung einer zentralen Warmwasserversorgung, Flächen-Entsiegelung von ca. 311 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Energieeinsparung von 486 MWh/a, Einsparung von ca. 20 bis 25 % der bisherigen Heizkosten; Reduzierung des Wohnungsleerstandes von derzeit ca. 30 % 	<ul style="list-style-type: none"> • 2006–2007

Energiepässe

Zur Bewertung der energetischen Eigenschaften von Gebäuden werden künftig weitgehend Energiepässe genutzt. Verbrauchsabhängige Energiepässe für Bestandsobjekte mit Wärmeversorgung, für die eine Abrechnung durch Wärmemessinstitute erfolgt, werden auf der Basis einer Abrechnungsperiode und als Durchschnittswert für eine Liegenschaft berechnet.

Verbrauchsabhängige Energiebilanzen für selbst verwaltete eigene Wohnungen

(Basis Abrechnungsjahr 2005)

	EKZ	kWh/m ² a	Wohnungen
STADT UND LAND			
	A	0–50	15
	B	51–100	4.652
	C	101–150	8.606
	D	151–200	4.770
	E	201–250	1.040
	F	251–300	630
	G	>300	65
Gesamt			19.778
WoGeHe			
	A	0–50	432
	B	51–100	13.407
	C	101–150	353
	D	151–200	9
	E	201–250	12
Gesamt			14.213

Die Übersicht zu den Energiebilanzen zeigt, dass bereits für 88 % der selbst verwalteten eigenen Wohnungen (insgesamt 38.523 Wohnungen der STADT UND LAND/WoGeHe) verbrauchsabhängige Energiebilanzen auf Basis einer Abrechnungsperiode ausgewiesen werden können.

Die sich aus diesen Energiebilanzen ergebenden Informationen sind jedoch eher für die Eigentümer bzw. künftige Eigentümer (Käufer von Immobilien) von Interesse als für die Mieter. Eine verstärkte Nachfrage der Mieter konnte im letzten Jahr nicht festgestellt werden. Vereinzelt Anfragen wurden selbstverständlich beantwortet.

Plant das Unternehmen Sanierungsprojekte mit Wärmedämmmaßnahmen und ist dafür die Inanspruchnahme von KfW-Fördermitteln vorgesehen, so werden im Vorfeld Energieberechnungen an den betreffenden Objekten durchgeführt, aus denen nach heutigem Stand der Gesetzeslage Energiepässe erstellt werden können.

Da bisher noch kein abschließendes Gesetz zur Erstellung und Gültigkeit eines Energiepasses verabschiedet wurde und damit auch kein verbindliches Regelwerk zur Anwendung vorliegt, konnten im Unternehmen keine endgültigen Entscheidungen zum Vorgehen und zum Umgang mit Energiepässen getroffen werden. Es ist vorgesehen, bei einer eindeutigen und verbindlichen Gesetzeslage eine unternehmensweit gültige Verfahrensweise mit Energiepässen zu verabschieden.

6.2.2 Abfall

Im Bereich des Bestandsmanagements spielen zum einen der Aspekt der Kostenreduzierung bei den Mietern und zum anderen die Weitergabe von Informationen rund um das Thema Abfalltrennung eine entscheidende Rolle.

Kontinuierlich werden weitere Voraussetzungen zur konsequenten Abfalltrennung geschaffen. Ein wichtiges Ziel ist die Senkung von Betriebskosten. Eine konsequente Trennung des Abfalls durch die Mieter reduziert das Restabfall-Volumen in der Grauen Tonne. Immerhin ist diese die teuerste Entsorgungsmöglichkeit. Die Entsorgung von Papier und die Entsorgung über die „Gelbe Tonne Plus“ kosten nur einen Bruchteil der Grauen Tonne. Glas sowie Leichtverpackungen werden sogar kostenfrei entsorgt.

Die Berliner Stadtreinigungsbetriebe haben der STADT UND LAND angeboten, noch im 1. Halbjahr 2007 in einem ausgewählten Mietbestand eine separate Abfalltonne für Elektrokleingeräte sowie die Möglichkeit der kostenfreien Abgabe von Elektrogroßgeräten auf den Recyclinghöfen zu testen. Mit diesem Angebot reagiert die BSR auf Anregungen des Abfallverantwortlichen der STADT UND LAND.

Die Bemühungen, weitere Müllabwurfanlagen in den Beständen zu schließen, wurden im Jahr 2006 fortgesetzt. Im Bestand des Mieterbüros in der Steinstraße fand im April 2006 eine Mieterbefragung zur Schließung der Müllabwurfanlagen statt. Die Mieter lehnten das Anliegen jedoch ab, so dass die noch vorhandenen Müllabwurfanlagen nicht geschlossen werden können. Für die Häuser mit Müllabwurfanlagen hat die STADT UND LAND auf separaten Müllplätzen Wertstofftonnen bereitgestellt. Somit haben auch diese Mieter die Möglichkeit, den Müll zu trennen.

Gleichwohl wird die Schließung der Müllabwurfanlagen seitens der STADT UND LAND weiter verfolgt. Nicht zuletzt würde dies auch den Mietern finanzielle Vorteile bringen. Da diese Problematik auch andere Wohnungsbaugesellschaften betrifft, gibt es einen engen Informationsaustausch, um gemeinsam eine Lösung zu finden.

Regelmäßige Informationen in den Publikationen der STADT UND LAND sowie die Unterstützung der Senatsinitiative „Der Berliner Trennt“ (2006) und der Initiative des TEAMS GRÜNER PUNKT „Vier gewinnt“ (2007) dienen den Bemühungen, den Mietern die Vorteile der getrennten Abfallentsorgung zu verdeutlichen. In diesem Rahmen veranstaltete die STADT UND LAND Exkursionen für ihre Mieterbeiräte zur modernsten Sortieranlage für Leichtverpackungen in Europa.

Die konstruktive Zusammenarbeit unseres Unternehmens mit der BSR und ALBA in punkto Abfallmanagement fand auch in den Jahren 2006/2007 Fortsetzung. Bei vielen Aktivitäten wurde die STADT UND LAND von diesen beiden Unternehmen unterstützt.

Oftmals muss die STADT UND LAND gefährliche Abfälle im Mietbestand entsorgen, die keinem Besitzer zugeordnet werden können. Um die notwendigen gesetzlichen Vorschriften und Nachweispflichten einzuhalten, wurden unternehmensweite Festlegungen zur Verfahrensweise mit gefährlichen Abfällen und zu den Verantwortlichkeiten getroffen. Zur Umsetzung der neu geschaffenen Organisationsanweisungen erfolgten umfassende Mitarbeiterschulungen. Die Entsorgungspartner wurden über Rahmenverträge mit hohem Qualitätsanspruch gebunden. Es wurde darüber hinaus festgelegt, dass notwendige Entsorgungen ausschließlich von Entsorgungsfachbetrieben vorgenommen werden dürfen.

Unter Berücksichtigung des zum 01.02.2007 novellierten Nachweisrechtes hat die STADT UND LAND bereits erste Schritte unternommen, künftig vorgeschriebene elektronische Nachweisverfahren zu nutzen.

Das Servicebüro Hermannstraße testet in einigen Wohnbeständen die Nachsortierung des Restmülls von der Fachfirma Optimaro. Der Restmüll in den Grauen Tonnen wird soweit wie möglich auf die anderen Wertstofftonnen verteilt. Fehleinwürfe der Mieter werden derart korrigiert. Ziel ist die Verringerung der Anzahl der Grauen Tonnen und damit der Kosten. Gleichzeitig wird eine kostenfreie Papierentsorgung angestrebt.

Unternehmensziel

Zielsetzung	Erläuterung
Förderung der Abfalltrennung durch Bereitstellung von Trennsystemen bis 2007 und regelmäßige Informationen der Mieter zur Nutzung	<p>Ziel erreicht. Alle Mieter haben die Möglichkeit, die Abfälle getrennt nach Wertstoffen und Restmüll zu entsorgen.</p> <p>In zahlreichen Verwaltungsbeständen (z. B. in Lichtenrade) unterstützen große, wetterbeständige Poster auf den Müllplätzen die Mieter bei der Trennung von Abfällen.</p> <p>Regelmäßig wird in den MieterJournals der STADT UND LAND zum Thema Abfalltrennung informiert.</p>
Rahmenvertrag mit ALBA zur Einführung der „Gelben Tonne Plus“. Erweiterung der Erfassung verwertbarer Abfälle durch Zusammenarbeit mit BSR und ALBA.	<p>In Abstimmung mit ALBA wird die „Gelbe Tonne plus“ zunächst im Hellersdorfer Bestand eingeführt.</p> <p>Gleichzeitig prüft die STADT UND LAND weitere Möglichkeiten, die von Entsorgern angeboten werden (z. B. die Elektrokleingerätetonne und die Hausmeisterkarte der BSR).</p>

6.2.3 Bodennutzung

Auch in diesem Jahr wurden bei Bauvorhaben der Bereiche Hochbau und Außenanlagen neue Grün- bzw. Vegetationsflächen geschaffen, Wege optimiert und Wasserhaltungsmaßnahmen ergriffen (z. B. Voraussetzungen für die oberflächliche Versickerung von Regenwasser in das Grundwasser). Wenn möglich, wurden Flächen entsiegelt und ehemals versiegelte Flächen in Grünanlagen umgewandelt.

Unternehmensziel

Zielsetzung	Erläuterung
Weitere Minderung der Flächenversiegelung bis Ende 2007 durch die Steuerung von Bau-, Sanierungs- und Abrissmaßnahmen mit dem Ziel, neue Pflanzflächen zu gewinnen.	<p>Im Jahr 2006 wurden im Rahmen des Rückbaus von 347 Wohnungen im Quartier Alte Hellersdorfer Straße in Berlin-Hellersdorf Flächen entsiegelt (siehe Abschnitt 3).</p> <p>Mit der Umgestaltung eines ehemaligen Bolzplatzes in eine Pflanzfläche kamen weitere rund 200 m² Grünanlagen hinzu.</p>

7 Dialog mit der Öffentlichkeit

Die Umweltaktivitäten der STADT UND LAND werden – wie alle anderen Aktivitäten auch – im Unternehmen und in der Öffentlichkeit regelmäßig kommuniziert.

Das Jahr 2006 stand im Zeichen der „Ökolympiade“. In sechs Umweltdisziplinen wurden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Mieterinnen und Mieter sowie Geschäftspartner zum Wettstreit in Sachen Umweltengagement aufgerufen. Dazu gab das Unternehmen einen Ökolympiade-Kalender heraus, veröffentlichte Pressemitteilungen, interne Informationen und Artikel in den MieterJournalen. Die STADT UND LAND kürte ihre „Umwelt-Profis“: drei Mitarbeiterinnen, die sich in besonderem Maße für die Umwelt engagieren.

Die Umwelterklärung 2006 wurde an Berliner Politiker, Behörden, Geschäftspartner, regionale Medien und überregionale Umweltinitiativen versandt. Presseberichte und Fachpublikationen zum Thema beeinflussten maßgeblich die breite Wahrnehmung des STADT UND LAND-Umweltengagements im Raum Berlin und darüber hinaus.

Jede Ausgabe des MieterJournalen der STADT UND LAND mit jeweils 27.000 Exemplaren Auflage sowie nahezu jede Ausgabe des Hellersdorfer MieterJournalen in der Stadtteilzeitung „Die Hellersdorfer“ mit einer Auflage von 84.000 Exemplaren berichtete im vergangenen Jahr über STADT UND LAND-Umweltprojekte und gab Tipps zum umweltgerechten Verhalten. Dieses Verfahren wird auch künftig Fortsetzung finden.

Auf Plakaten, mit Flyern und anderen Publikationen sowie im Internet informierte das Unternehmen regelmäßig über Aktuelles und Wissenswertes rund um seine Umweltaktivitäten. Die Umweltpolitik des Unternehmens wird an allen Standorten für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Mieterinnen und Mieter sowie alle Gäste in Form von Aushängen publiziert.

Im letzten Jahr unterstützte die STADT UND LAND die Wertstoff-Kampagne der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unter dem Motto „Der Berliner Trennt“. Die Werbeflyer wurden den MieterJournalen beigelegt und auf diesem Wege in alle Hausbriefkästen unserer Mieter verteilt. Ein Beigleitartikel informierte über die Kampagne. Im 1. Halbjahr 2007 unterstützt unser Unternehmen das Gewinnspiel „Vier gewinnt“ des TEAMS GRÜNER PUNKT. Auch hier wurden die entsprechenden Flyer den MieterJournalen beigelegt und die Mieter um Teilnahme gebeten. Als Hauptpreis winkt ein Mieterfest im Wert von 10.000 Euro.

Wie bereits in den Vorjahren initiierte das Unternehmen im Jahr 2006 Balkonschmuckwettbewerbe für zirka 22.500 Mietparteien und unterstützte Mieterinitiativen, wie die „Hellersdorfer Grüninspektoren“, sowie andere Institutionen, die sich dem Umweltschutz verschrieben haben, u. a. das Freilandlabor Britz e. V. und „Das Grüne Branchenbuch Berlin“.



Bestandteil der Geschäftspolitik der STADT UND LAND ist es, die Mieterinnen und Mieter weitgehend an der Gestaltung und Entwicklung ihrer Siedlungen zu beteiligen. So wurde z. B. ein ehemaliger Bolzplatz in Lichtenrade aufgrund einer Mieterumfrage in eine Grünfläche umgewandelt.

Für ihre Mieterbeiräte und Grüninspektoren organisierte die STADT UND LAND im Jahr 2006 Touren zur Besichtigung der Abfallentsorgungsanlage von ALBA in Hellersdorf. Fazit der Teilnehmer: Es lohnt sich, Verpackungen in die Gelbe Tonne zu werfen. Nicht nur der Umwelt zuliebe, sondern auch mit Blick auf die eigene Geldbörse. Schließlich wird die Entsorgung der Verpackungen über den „Grünen Punkt“ bereits beim Einkauf mitbezahlt.

Im Jahr 2007 werden diese Informationsveranstaltungen ihre Fortsetzung finden – mit der Besichtigung des Vattenfall-Heizkraftwerkes in Berlin-Mitte.

Zudem bewirbt die STADT UND LAND ihren im letzten Jahr neu gestalteten Internetauftritt und weist gezielt auf die Informationen zum Umweltschutz unter www.stadtundland.de/Unternehmen/Umweltschutz hin.

8 Umwelterklärung

Die diesjährige Aktualisierung der Umwelterklärung von 2005 wurde von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Geschäftsbesorgerin der WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, Werbellinstraße 12 in 12053 Berlin, verabschiedet und vom zugelassenen Umweltgutachter Dr. Wolfgang Kleesiek für gültig erklärt.

Seit 2005 haben wir in dem Dreijahreszyklus bis 2007 für ausgewählte Bereiche interne und externe Umweltaudits bzw. -betriebsprüfungen durchgeführt. Zusammen mit dem aktualisierten Verzeichnis der relevanten Umweltauswirkungen und den Daten und Fakten des jeweiligen Jahres bildeten die Auditberichte die Grundlage der jährlichen Managementbewertungen und der Fortschreibung unseres Umweltprogramms. Auf dieser Basis haben wir jährlich eine aktualisierte Umwelterklärung herausgegeben.

Eine erneute konsolidierte Umwelterklärung ist für das Jahr 2008 vorgesehen, wir beabsichtigen auch diese von einem unabhängigen Umweltgutachter für gültig erklären zu lassen und zu veröffentlichen.

Berlin, den 15. Mai 2007



Michael Niestroj



Rudolf Kujath

Geschäftsführer
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Geschäftsbesorgerin der WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH

9 Gültigkeitserklärung

Nach Prüfung der Umweltpolitik der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, des Umweltprogramms und Umweltmanagementsystems, der Umweltbetriebsprüfung 2007 sowie der Umwelterklärung 2007 für die Standorte

1. Werbellinstraße 12, 12053 Berlin,
2. Hoepfnerstraße 104, 12101 Berlin,
3. Hermannstraße 208–210, 12049 Berlin,
4. Groß-Berliner Damm 73 B, 12487 Berlin,
5. Siriusstraße 17–21, 12524 Berlin,
6. Steinstraße 78, 12307 Berlin, und
7. Adele-Sandrock-Straße 10, 12627 Berlin,

erkläre ich diese in Bezug auf die Verordnung (EG) Nr. 761/2001 in der Fassung vom 03. Februar 2006 für gültig.

Berlin, den 23.05.2007



Dr.-Ing. Wolfgang Kleesiek
Umweltgutachter DE-V-0211





STADT UND LAND

WOHNBAUTEN - GESELLSCHAFT MBH

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Geschäftsbesorgerin der WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH
Öffentlichkeitsarbeit
Umweltbeauftragte: Dr. Petra Kahlow-Vorwerk
Telefon: 68 92-62 33, Fax: 68 92-64 91, E-Mail: Petra.Kahlow@stadtundland.de
Werbelinstraße 12, 12053 Berlin
www.stadtundland.de

Stand: Mai 2007