



STADT UND LAND

Stabilität

und

Wandel

**Geschäftsbericht
2022**

Entwicklungsprozesse und Krisen haben eine Komplexität und Dynamik angenommen, die nicht nur die Wohnungswirtschaft, sondern die gesamte Gesellschaft vor immense Herausforderungen stellen. Gefragt sind neue Sichtweisen, unkonventionelle Handlungswege und ein solidarisches Miteinander.



STADT UND LAND

Geschäftsbericht

2022

**Konzern STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH**

KENNZAHLEN KONZERN per 31. 12. des Jahres		2022	2021	Veränderung
Bilanzsumme	Mio. €	3.444,7	3.255,0	189,7
Eigenkapital	Mio. €	906,6	860,6	46,0
in % Bilanzsumme	%	26,3	26,4	-0,1
Bilanzgewinn	Mio. €	32,5	42,6	-10,1
Umsatzerlöse	Mio. €	367,4	348,6	18,8
darunter: Hausbewirtschaftung	Mio. €	358,7	340,2	18,6
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	58,0	56,7	1,3
Personalaufwand	Mio. €	39,5	37,3	2,2
Mitarbeiter (mit Auszubildenden)*	Anzahl	685	675	10,0
Mitarbeiter (ohne Auszubildende)*	Anzahl	653	642	11,0
Verwaltete Mieteinheiten	Anzahl	78.276	77.144	1.132,0
davon				
STADT UND LAND	Anzahl	40.413	39.626	787,0
WoGeHe	Anzahl	22.695	22.160	535,0
WOBEGE mbH	Anzahl	14.988	15.178	-190,0
Schöneberg GmbH	Anzahl	34	34	0,0
Nord-Süd GmbH	Anzahl	146	146	0,0
Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand	Anzahl	63.527	62.205	1.322,0
Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand**	m²	3.802.491	3.746.463	56.028,0
Anzahl eigene Wohnungen	Anzahl	51.457	50.527	930,0
davon				
STADT UND LAND	Anzahl	31.390	30.908	482,0
WoGeHe	Anzahl	19.705	19.257	448,0
WOBEGE mbH	Anzahl	208	208	0,0
Schöneberg GmbH	Anzahl	32	32	0,0
Nord-Süd GmbH	Anzahl	122	122	0,0
Anzahl fremdverwalteter Wohnungen	Anzahl	10.094	10.154	-60,0

* per Stichtag mit GF

** Gesamtfläche der Mieteinheiten im eigenen Bestand

Inhalt

4	Gespräch mit der Geschäftsführung
7	Bericht des Aufsichtsrates
13	Lagebericht des Konzerns
49	Berliner Corporate Governance Kodex
51	Jahresabschluss des Konzerns
52	Bilanz
54	Gewinn- und Verlustrechnung
55	Anhang zum Jahresabschluss
68	Entwicklung des Anlagevermögens
70	Verbindlichkeitspiegel
70	Eigenkapitalspiegel
71	Kapitalflussrechnung
72	Bestätigungsvermerk
77	Gleicher Lohn für gleiche Arbeit
78	STADT UND LAND-Eigenbestand

Ein stabiler Partner der Stadt Berlin

Gespräch mit der STADT UND LAND-Geschäftsführung

Rückblickend auf das Krisenjahr 2022: Worin sehen Sie die größten Erfolge der STADT UND LAND?

Ingo Malter: Unser größter Erfolg? Salopp gesagt: Es gibt uns noch und unsere finanzielle Bilanz ist gut. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist das nicht selbstverständlich. **Das gesamte Umfeld, in dem wir agieren, hat sich immens verteuert, die Inflationsrate ist historisch.** Auf der Einnahmeseite sind wir aber starken Reglementierungen unterworfen. Diesen Spagat zu meistern, verlangt nahezu akrobatische Fähigkeiten.

Natascha Klimek: Das ist nur zu schaffen, wenn man auch die Finanzierungsseite in den Blick nimmt und alternative Finanzierungsinstrumente zum Einsatz bringt. Im Bilanzjahr haben wir erstmals erfolgreich ein Schulscheindarlehen begeben. **Die Diversifizierung im Finanzierungsbereich ist ein wichtiger Baustein zum Erfolg.**

Worin sehen Sie die größten Herausforderungen für die Gegenwart und Zukunft des Unternehmens?

Natascha Klimek: Die herausfordernden Rahmenbedingungen werden sich so schnell nicht ändern. Hinzu kommen kontinuierlich steigende gesetzliche Anforderungen, wie sie sich zum Beispiel im Klimapfad, im Gebäudeenergiegesetz oder im Entwurf der neuen Schadstoffverordnung widerspiegeln. Um die Kosten für die Umsetzung der gesetzlichen Pflichten kommen wir nicht herum. Die Mieten hingegen stagnieren nahezu. Wir müssen den Fokus unserer Unternehmensstrategie so ausrichten, dass wir wirtschaftlich handlungsfähig bleiben. Auch wir können jeden Euro nur einmal ausgeben.

Ingo Malter: Unsere Aufgaben sind ja nicht geringer geworden. Wir müssen unsere Neubauprojekte umsetzen, unseren Bestand weiterentwickeln und auf dem Dekarbonisierungspfad vorankommen. Wie die gesamte Wirtschaft dieses Landes sind wir zudem mit der Veränderung der Arbeitswelt konfrontiert. Die Digitalisierung der Arbeitsprozesse und die Flexibilisierung der Arbeitszeiten haben Einfluss auf die gesamte Organisationsstruktur des Unternehmens.

Natascha Klimek: Hier sind wir bereits gut aufgestellt. Mit der Digitalisierung und Automatisierung von Prozessen werden sich nach und nach auch die Anforderungen an die Skills unserer Mitarbeiter ändern. Wir werden uns weiter als attraktiver Arbeitgeber profilieren, um dem Fachkräftemangel etwas entgegensetzen zu können.

Die Wiederholungswahl zum Berliner Abgeordnetenhaus im Februar 2023 hat Bewegung in die politische Landschaft Berlins gebracht. Was erwarten Sie vom neuen Senat?

„Wir müssen unsere Strategie so ausrichten, dass wir wirtschaftlich handlungsfähig bleiben.“

Ingo Malter: Was wir immer von der Politik erwarten: Dialogbereitschaft und Kooperation bei der Suche nach Lösungen für anstehende Herausforderungen. Als landeseigenes Unternehmen sind und bleiben wir ein stabiler Partner der Stadt Berlin. Dass das Abstimmungsverhalten der Hauptstädter Anfang des Jahres einen Paradigmenwechsel herbeigeführt hat, lässt auf jeden Fall aufmerksam und auf den Wunsch nach Veränderung schließen.

Die Berlinerinnen und Berliner sind unzufrieden mit ihrer Stadt?

Ingo Malter: Naja, in Berlin wird viel und gern ge-meckert. Das ist auch gut so, denn nur, wenn die Schwächen benannt werden, kann man sie abstellen. Bei Lichte betrachtet, ist Berlin eine lebens- und liebenswerte Stadt. Nicht umsonst zieht sie so viele Menschen an. Wir sind eine der preiswertesten Metropolen Europas mit einem hohen Sicherheitsfaktor, einem quirligen Kulturleben und einem hervorragenden Gesundheitssystem. Berlin ist mehr als Ku'damm und Alexanderplatz. Die Stadt lebt in ihren Kiezen. Auch die Randlagen, ob Spandau, Köpenick oder Hellersdorf, bieten hohe Lebensqualität.

Natascha Klimek: Und vor allem viele Grünflächen. Überhaupt ist Berlin eine sehr grüne Stadt. Bei unseren Neubauprojekten legen wir großen Wert darauf, dass das auch so bleibt.

Auf den BBU-Tagen im März dieses Jahres hat sich die Berliner und Brandenburger Wohnungswirtschaft einen Perspektivwechsel verordnet. Was heißt das für Sie konkret?

Ingo Malter: Wer in schwierigen Zeiten gangbare Wege finden will, ist gut beraten, sein vertrautes Umfeld aus einem neuen Blickwinkel zu betrachten. Ein Beispiel: Seit mehr als 10 Jahren singt die Öffentlichkeit nahezu einstimmig das Klage lied von der Mietenüberforderung in Berlin. Aber stimmt das in dieser Pauschalität? Es lohnt sich, genau hinzuschauen: Wer ist von den – unbestritten steigenden – Wohnkosten tatsächlich überfordert und wer ist in der Lage, eine höhere Miete aufzubringen? Gesamtgesellschaftliche Entwicklungen, die entweder nicht abzuwenden, weil krisenbasiert sind – Stichwort Inflation –, oder aber in unser aller Zukunftsinteresse liegen – Stichwort Dekarbonisierung – fordern gesamtgesellschaftliche Anstrengungen. Die Mieterstadt Berlin sollte sich als Solidargemeinschaft begreifen. Wer mehr hat, kann durchaus auch mehr geben, um diese Prozesse abzufedern.

Natascha Klimek: Die Handlungsfreiheit, Mieten differenziert zu gestalten, würde uns ein Regulierungsinstrument auf der Einnahmeseite an die Hand geben. Dabei haben wir einen festen Grundsatz: Wir lassen keinen zurück. Als landeseigenes Unternehmen sind wir besonders den einkommensschwächeren Schichten verpflichtet. Diesen Auftrag nehmen wir sehr ernst. Gerät ein Mieterhaushalt in finanzielle Not, bieten wir Unterstützung. Wir werden Lösungen finden, um Wohnungsverluste zu vermeiden.



Natascha Klimek und Ingo Malter

„Die Mieterstadt Berlin sollte sich als Solidargemeinschaft begreifen.“

Bericht des

Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates des Konzerns STADT UND LAND

Das Jahr 2022 war geprägt von dramatischen Ereignissen und deren Folgen: Der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehende Energiekrise trafen die Welt weitgehend unvorbereitet und rückten auch bei der STADT UND LAND neue Themen in den Fokus.

Nach dem Schock des Krieges in Europa ergaben sich für den Konzern STADT UND LAND rasch praktische Anforderungen: die Unterstützung bei der Wohnraumsuche für Geflüchtete, durch Lieferketten-Engpässe verursachte Projektverzögerungen und Preisanstiege sowie die Reaktion auf die Energiekrise und die damit verbundenen notwendigen Einsparmaßnahmen. Letztere umfassten sowohl den Betrieb der verwalteten und eigengenutzten Bestände als auch die Sensibilisierung der Mieterinnen und Mieter und der Mitarbeitenden für das Thema Energiesparen.



Dr. Christoph Landerer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Gleichzeitig kam es im Jahr 2022 zu einem erheblichen Anstieg der Zinsen. Die Zeit der historisch niedrigen Zinsen ging abrupt zu Ende. Weitere Herausforderungen für die deutsche Wirtschaft insgesamt, sowie auch für die STADT UND LAND überlagerten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr. Steigende Baupreise, Fachkräftemangel, eine erneute Flüchtlingswelle, um nur die markantesten zu nennen. In der Konsequenz hat sich das Marktumfeld im abgelaufenen Geschäftsjahr für Immobilienunternehmen deutlich verändert. Damit steht auch der Konzern STADT UND LAND vor großen Herausforderungen.

Eine wichtige Anforderung besteht in der Umsetzung der vom Land Berlin vorgegebenen Neubauziele. So hält der Zuzug nach Berlin unverändert an. Der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt weiterhin hoch und gerade die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum, vor allem innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes, nimmt stetig zu. Zusammen mit den anderen städtischen Wohnungsbauunternehmen soll der kommunale Wohnungsbestand bis 2026 als Bestandteil der Daseinsvorsorge durch Ankauf und vor allem durch Neubau auf rund 400.000 Wohnungen erweitert werden. Für den Konzern STADT UND LAND liegt die Zielvorgabe im Jahr 2026 bei 55.500 Wohnungen. Das entspricht einem Bestandszuwachs von 12.780 Wohnungen seit 2017, wovon bereits 8.745 Wohnungen bis Ende 2022 angekauft/neugebaut wurden. Die genannten, sich verschlechternden Rahmenbedingungen beeinträchtigen das avisierte Wachstumsziel vor allem zeitlich. Zur Liquiditätssicherung musste die Geschäftsführung die Fertigstellung von acht Neubauprojekten mit insgesamt 1.382 Wohnungen auf einen Zeitpunkt nach dem Jahr 2032 verlagern.

Weitere Herausforderungen bestehen in den nächsten Jahren in der technischen und marktgerechten Ertüchtigung des Bestandes, der Dekarbonisierung der Gebäude bis 2045 und der Schaffung von Asbestfreiheit in den Wohnungen. Diese erfordern einen hohen finanziellen Aufwand, der allein aus der operativen Geschäftstätigkeit des Konzerns nicht zu realisieren ist, zumal angesichts der Energienotlage mit Beschluss des Gesellschafters vom 20. Dezember 2022 die Mieterhöhungspotenziale im Bestand bis Ende 2023 ausgesetzt bzw. bereits ausgesprochene Mieterhöhungen wieder zurückgenommen wurden. Sollte sich diese restriktive Mietenpolitik des Gesellschafters fortsetzen, wird sich die wirtschaftliche Lage des Konzerns verschlechtern und seine Handlungsfähigkeit weiter einschränken. Die Geschäftsführung erarbeitet deswegen fortlaufend Lösungsmodelle, die mit dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter diskutiert und beschlossen werden.

Mit dem nachfolgenden Bericht informiert der Aufsichtsrat über seine Beratungs- und Kontrolltätigkeit im Jahr 2022, über die in den Gremien schwerpunktmäßig erörterten Themen sowie über das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung und Veränderungen im Aufsichtsrat.

Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2022 seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnung und Berliner Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und mit großer Umsicht wahr. Er hat die Geschäftsführung in ihrer Tätigkeit kontrolliert, bei der Führung des Konzerns beraten und wichtige Impulse gegeben. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über Lage und Entwicklung des Konzerns sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle in der Muttergesellschaft STADT UND LAND und in den Tochterunternehmen informiert. Die Geschäftsführung ist damit ihren Informationspflichten umfänglich nachgekommen. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat frühzeitig in alle grundlegenden Entscheidungen eingebunden, strategische Optionen des Konzerns wurden ausführlich erörtert. Ferner hat die Geschäftsführung den Aufsichtsratsvorsitzenden zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse regelmäßig zu strategischen und wohnungspolitisch relevanten Themen informiert sowie über operativ wichtige Geschäftsvorfälle und aktuelle Entwicklungen unterrichtet. Auch außerhalb der Sitzungen stand die Geschäftsführung mit weiteren Aufsichtsratsmitgliedern im Kontakt, um einzelne Sachverhalte zu beraten.

Sitzungen des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2022 zu insgesamt 5 Sitzungen zusammen, davon eine konstituierende aufgrund der Neubestellung der Aufsichtsratsmitglieder. Eine weitere wurde im Rahmen einer Videokonferenz durchgeführt. Darüber hinaus fanden zu den 5 Aufsichtsratssitzungen weitere 5 Umlaufverfahren statt im Zusammenhang mit einer Corona-Prämie für die Beschäftigten, einer Spende zur Unterstützung ukrainischer Geflüchteter sowie Kostenerhöhungen bei den Neubauinvestitionen.

In den Aufsichtsratssitzungen sowie in den Personal-, Prüfungs- und Bau- und Grundstücksausschusssitzungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungs- und Rechtmäßigkeit des Managements.

In den Ausschusssitzungen wurden die im Aufsichtsrat zu beratenden und/oder zu beschließenden Themen vorbereitet. Hierfür kamen der Prüfungs-, Bau- und Grundstücksausschuss 3 mal und der Personalausschuss 4 mal, davon einmal im Rahmen einer Videokonferenz, zusammen.

Der Aufsichtsrat wurde von den Ausschussvorsitzenden über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen informiert. Die Niederschriften der Ausschusssitzungen wurden dem Aufsichtsrat in den nachfolgenden Sitzungen zur Verfügung gestellt.

Relevante Themen der Sitzungen

Vor dem Hintergrund der vom Aufsichtsrat festgelegten strategischen Ausrichtung des Konzerns wurde in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen regelmäßig über die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie die Bestandsinvestitionen und die Umsetzung des Wachstumskurses im Konzern berichtet.

Dabei lag ein besonderer Fokus auf der Kontrolle der Kosten und Termine sowie der Planung der Neubauprojekte. Besonders vor dem Hintergrund des sich rasant verändernden Marktumfeldes wurde angesichts der regelmäßig anzupassenden Prämissen die Wirtschaftlichkeit der Investitionen nachdrücklich geprüft. So konnten zwar Liquidität und Rentabilität durch die erheblichen Verbesserungen der WFB 2022 für den geförderten Teil des kommunalen Wohnungsbaus deutlich verbessert werden, allerdings bleibt aktuell der kommunale Neubau im Ganzen aus Liquiditäts- und Rentabilitätssicht unwirtschaftlich, da die mittlerweile stark gestiegenen Bau- und

Zinskosten insbesondere für den freifinanzierten Teil des Neubaus aufgrund der Mietbegrenzung zu einer direkten Ergebnisverschlechterung führen. Vor diesem Hintergrund wurden wiederholt die immer enger werdenden finanziellen Handlungsspielräume des Konzerns, bei stetig steigenden Baukosten, die zusätzlichen Anforderungen an die energetische Sanierung, sowie die sehr ambitionierten Ziele in Bezug auf die Neubaufertigstellungen einerseits bei gleichzeitig starken Restriktionen bei der Mietentwicklung trotz hoher Inflationsraten andererseits, kritisch diskutiert.

Im Ergebnis dieser Entwicklungen wurden 8 Projektentwicklungen, deren Wirtschaftlichkeit aufgrund der hohen Baukosten und der gestiegenen Zinsen aktuell nicht gegeben ist, auf die Zeit nach 2032 verschoben. Durch die Einsparung des erforderlichen Eigenkapitals und der wegfallenden Hausbewirtschaftungsdefizite wird eine Liquiditätsentlastung im Planungszeitraum erreicht.

Ferner hat der Konzern 2022 erstmalig unbesicherte Darlehen im Wege von Schuldscheindarlehen emittiert. Ziel ist es, in einem volatilen Kapitalmarkt weitere finanzielle Handlungsspielräume zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen hat der Gesellschafter geschaffen.

Ein weiteres Augenmerk lag auf der Sanierungstätigkeit. So wurden im Rahmen der 10-Jahresplanung die Bauvolumina gegenüber der Vorjahresplanung noch einmal erhöht.

Dabei wurden mit Blick auf die gesetzlich geforderte Klimaneutralität 2045 zusätzliche energetische Maßnahmen bei den bereits im Bauplan befindlichen Projekten berücksichtigt. So wurden Kosten für Photovoltaikanlagen bei 30 Projekten und zusätzliche Maßnahmen in zehn Projekten zur Verbesserung der Energieeffizienzklasse eingeplant.

Darüber hinaus wurden im Jahr 2022 Klimapfade/Szenarien entwickelt, die für den Zeitraum von 2022–2045 Aussagen zur Einsparung von CO₂ bei der Erzeugung von Wärme und Warmwasser sowie den damit verbundenen Kosten enthalten. Auf Basis dieser Ergebnisse soll nun im Jahr 2023 die strategische Ausrichtung des Konzerns zur bestmöglichen Erreichung der Klimaziele unter Berücksichtigung der Finanzierbarkeit der Maßnahmen entwickelt werden. Dieser Konzern-Klimapfad stellt dann eine wesentliche Basis für die künftigen Wirtschaftsplanungen bis zum Jahr 2045 dar.

Jahresabschluss 2022

Der zum 31. Dezember 2022 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht des Konzerns sowie die Jahresabschlüsse der STADT UND LAND und der Konzerngesellschaften wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit der Geschäftsführung und den Wirtschaftsprüfern erörtert. Nach seiner abschließenden Prüfung erhob der Aufsichtsrat keine Einwendungen und billigte den Jahresabschluss der STADT UND LAND und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2022. Mit dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns erklärte sich der Aufsichtsrat einverstanden. Er ermächtigte die Geschäftsführung der STADT UND LAND, als Gesellschafter der Konzerngesellschaften WoGeHe, WOBEGE, STADT UND LAND FACILITY, STADT UND LAND NETZE, STADT UND LAND Nord-Süd und STADT UND LAND Schöneberg, die Jahresabschlüsse festzustellen.

Die zum Wirtschaftsprüfer bestellte Deloitte GmbH bestätigt, dass der Konzernabschluss und -lagebericht sowie die Jahresabschlüsse der STADT UND LAND und ihrer Tochtergesellschaften WoGeHe, WOBEGE, STADT UND LAND FACILITY, STADT UND LAND NETZE, STADT UND LAND Nord-Süd und STADT UND LAND Schöneberg für das Jahr 2022 – unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns sowie der Konzerngesellschaften aufzeigen. Die Jahresabschlüsse wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert.

Änderungen im Aufsichtsrat

Mit Beschluss des Gesellschafters, dem Land Berlin, vom 1. September 2022 wurden für die neue Amtszeit des Aufsichtsrates Herr Dr. Christoph Landerer, Frau Anja Naujokat, Frau Inga Herdrich, Frau Andrea Jost, Frau Sylvia Freudenberger und Herr Siegfried Schwarz wiedergewählt.

Neu in den Aufsichtsrat wurden Herr Dr. Jochen Lang, Abteilungsleiter bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Frau Manuela Krüger, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH sowie Herr Peter Maaß, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH gewählt.

In der konstituierenden Sitzung am 15. September 2022 wurde Herr Dr. Christoph Landerer als Aufsichtsratsvorsitzender sowie Frau Anja Naujokat in der Funktion der stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden bestätigt. Ferner wurde Frau Andrea Jost erneut zur Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt. Herr Dr. Jochen Lang ist zum Vorsitzenden des Bau- und Grundstücksausschusses ernannt worden. Er übernimmt damit die Nachfolge von Frau Dr. Sandra Obermeyer, die mit Beschluss des Gesellschafters zum 1. September 2022 aus dem Aufsichtsrat ausschied. Ferner gehören Herr Andreas Kloß und Herr Torsten Ulrich, beide von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, nicht mehr dem neu gewählten Aufsichtsrat an.

Wir danken Frau Dr. Sandra Obermeyer, Herrn Andreas Kloß und Herrn Torsten Ulrich für ihre konstruktive Arbeit und ihr jahreslanges Engagement hinsichtlich der Belange und der Fortentwicklung des Konzerns STADT UND LAND.

Der Aufsichtsrat begrüßt seit 15. September 2022 Herrn Peter Scharffetter, entsendet vom Mieterrat auf Basis des Wohnraumversorgungsgesetzes, als Gast im Aufsichtsrat der STADT UND LAND.

Änderungen in der Geschäftsführung

Es gab im Jahr 2022 keine Änderungen in der Geschäftsführung.

Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

Die Geschäftsführung erklärt, dass dem Berliner Corporate Governance Kodex [BCGK] in der von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung vom 15. Dezember 2015 entsprochen wurde und wird. Der Bericht der Geschäftsführung zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns herzlich für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Berlin, 30. März 2023

Für den Aufsichtsrat



Dr. Christoph Landerer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Lagebericht

des Konzerns

2022

Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der STADT UND LAND

1. Konzernstruktur und Rahmenbedingungen

1.1 Konzernaufbau und Darstellung des Geschäftsmodells

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND) ist die Muttergesellschaft und leitende Einheit des Konzerns. Das Hauptgeschäftsfeld besteht aus der Vermietung und Bewirtschaftung von eigenen Wohn- und Gewerbeimmobilien mit regionalen Schwerpunkten in Neukölln, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Marzahn-Hellersdorf sowie dem Neubau von Wohn- und Geschäftsbauten.

STADT UND LAND GESAMT per 31.12.2022	
Wohnungen	51.457
davon in Brandenburg	1.066
Marktanteil in Berlin	2,6%
Leerstand gesamt	2,4%
davon geplante Mod./Inst.	1,3%



BESTAND BERLIN NACH BEZIRKEN	Wohnungen	Marktanteil %	Leerstand %
Marzahn-Hellersdorf	18.291	12,77	1,6
Treptow-Köpenick	14.547	9,65	1,8
Neukölln	8.763	5,26	2,1
Tempelhof-Schöneberg	7.212	3,89	5,2
Steglitz-Zehlendorf	1.010	0,63	2,3
Lichtenberg	318	0,20	6,3
Charlottenburg-Wilmersdorf	171	0,09	0,6
Mitte	52	0,03	0,0
Reinickendorf	27	0,02	7,4

Zum 31. Dezember 2022 wurden im Konzern 51.457 eigene Wohnungen, 870 Gewerbeeinheiten und 11.200 sonstige Einheiten bewirtschaftet. Einschließlich der für Dritte betreuten Immobilien bewirtschaftet der Konzern 78.276 Mieteinheiten.

Die STADT UND LAND ist alleinige Anteilseignerin an folgenden Unternehmen:

- WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe)
Der Immobilienbestand der WoGeHe konzentriert sich im Wesentlichen auf die Großsiedlung Hellersdorf im Ostteil der Stadt.
- WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH (WOBEGE);
Zum Geschäftsfeld des Unternehmens gehört im Wesentlichen die Fremdverwaltung (insbesondere die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen) und die Maklertätigkeit.
- STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH (FACILITY);
Zentraler Gegenstand der FACILITY sind Hauswart- und Messdienstleistungen für einen wesentlichen Bestand der Immobilien des Konzerns. Die FACILITY wird ihre Geschäftsfelder für den Konzern weiter ausbauen.
- STADT UND LAND NETZE GmbH (NETZE)
Gegenstand der Gesellschaft ist das Errichten, der Erwerb, die Verwaltung und die Instandhaltung, die Modernisierung sowie die Vermietung und der Betrieb von Kabelnetzen in Gebäuden und Wohngebieten des Immobilienbestandes der Gesellschaften des STADT UND LAND-Konzerns. Über die Kabelnetze werden die Mietenden des Immobilienbestandes mit (Tele-) Kommunikationsdiensten, Rundfunk, Fernsehen, Internet und dergleichen versorgt.
- STADT UND LAND Schöneberg GmbH (Schöneberg)
Der Immobilienbestand der STADT UND LAND Schöneberg mit unverändert 32 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit befindet sich im Wesentlichen im Ortsteil Schöneberg.
- STADT UND LAND Nord-Süd GmbH (Nord-Süd)
Der Immobilienbestand der STADT UND LAND Nord-Süd mit unverändert 122 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten befindet sich in den Ortsteilen Reinickendorf, Mitte, Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.

Des Weiteren hält die STADT UND LAND folgende Beteiligungen:

- SIWOG 1992, Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH (SIWOG); Anteil 50 %
Die SIWOG widmet sich der Aufgabe der städtebaulichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Entwicklung von Grundstücken in Neuenhagen und Rehfeld bei Berlin.
- SOPHIA Berlin GmbH; Anteil 50 %
Die SOPHIA bietet soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alltag an und erarbeitet dazu individuell abgestimmte Betreuungskonzepte, insbesondere für ältere Menschen.

Die STADT UND LAND hat mit allen 100%igen Tochterunternehmen Ergebnisabführungsverträge geschlossen.

Der Lagebericht des STADT UND LAND-Konzerns wurde mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens, der STADT UND LAND, in Anwendung von § 315 Abs. 5 i. V. m. § 298 Abs. 2 HGB zusammengefasst. Zur Verbesserung der Klarheit und Übersichtlichkeit wurden entgegen dem Vorjahr die Darstellung wichtiger Vorgänge im Geschäftsjahr bezüglich des Neubaus, des Ankaufs und des Verkaufs (vormals: Kapitel 1.4) im Abschnitt 2 unter der Darstellung des

Geschäftsverlaufs (Kapitel 2.1 Bestandsmanagement und Portfolioentwicklung) aufgeführt und die Ausführungen zu Personal und Organisation anstelle im Abschnitt 3 unter Abschnitt 1 „Konzernstruktur und Rahmenbedingungen“ gezeigt. Des Weiteren erfolgt ab dem Geschäftsjahr 2022 die Darstellung der Ertragslage entgegen dem Vorjahr nicht mehr nach Segmenten sondern in Anlehnung an das GuV-Schema.

1.2 Marktüberblick

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukts (BIP) stieg im Jahr 2021 um 2,6 % an. Damit lag die Wirtschaftsleistung noch unter dem Vorkrisenniveau des 4. Quartals 2019 und ist die Ausgangslage für die deutsche Wirtschaft zum Jahresbeginn 2022. Gut einen Monat nach der Vorstellung der ersten Ergebnisse für das BIP 2022 begann der russische Angriff auf die Ukraine. Die deutsche Wirtschaft behauptet sich seitdem im anhaltend schwierigen Umfeld. Das BIP erreichte im 3. Quartal 2022 erstmals das Vorkrisenniveau des 4. Quartals 2019.

In der Nacht zum 24. Februar 2022 überfiel Russland die Ukraine. Das Schicksal der Ukraineerinnen und Ukrainer bewegt und die Hilfsbereitschaft ist groß. Allein in den ersten beiden Monaten nach Kriegsbeginn nahm Deutschland knapp 630.000 Menschen aus der Ukraine auf. Bis Ende August waren es über 950.000 Geflüchtete, die meisten von ihnen Frauen und Kinder. Die größte Fluchtwanderung nach Deutschland seit dem Jahr 2015 ist ausschlaggebend dafür, dass erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland über 84 Mio. Menschen in Deutschland leben.

Das Statistische Bundesamt meldete im April des Jahres 2022, dass die seit Kriegsbeginn in der Ukraine zu beobachtenden Preissteigerungen für Kraftstoffe höher sind als während der beiden Ölkrisen 1973/1974 und 1979/1980 sowie der Finanzmarktkrise 2008/2009. Durch die Preissteigerungen bei Energieprodukten, aber zunehmend auch beeinflusst von dem Anstieg der Preise für Nahrungsmittel, überstieg die Inflationsrate im April im zweiten Monat in Folge die 7-%-Marke. Eine ähnlich hohe Inflationsrate hatte es zuletzt, verursacht durch den Ersten Golfkrieg zwischen dem Irak und dem Iran, im Herbst 1981 in der Bundesrepublik gegeben.

Die Inflationsrate erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen neuen Rekordwert. Wie sehr die hohe Inflation die Kaufkraft mindert, zeigt die Entwicklung der Reallöhne. Im 3. Quartal 2022 mussten die Beschäftigten einen Reallohnverlust von 5,7 % gegenüber dem Vorjahresquartal hinnehmen. Das ist der stärkste Reallohnrückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2008. Wegen der hohen Energiepreise wurde das Heizen immer stärker zum Thema. Einer Vorabauswertung aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation mit Daten aus dem 1. Halbjahr 2022 zufolge heizen 71 % der privaten Haushalte in Deutschland nach wie vor mit fossilen Energieträgern. Am weitesten verbreitet sind Gasheizungen: Die Hälfte (51 %) der Haushalte heizt nach eigenen Angaben ihre Wohnungen mit Gas, ein Fünftel (20 %) nutzt Ölheizungen. Mit Maßnahmen wie der sogenannten Dezember-Soforthilfe und der ab März 2023 rückwirkend ab Januar greifenden Strom- und Gaspreisbremse versucht die Bundesregierung, zu erwartende Mehrkosten für Energie abzufedern. Wie schwer es vielen Haushalten schon vor Beginn der Energiepreiskrise fiel, ihr Zuhause warmzuhalten, zeigen die Ergebnisse der Erhebung zu Einkommen und Lebensbedingungen für das Jahr 2021. Demnach konnten damals rund 2,6 Mio. Menschen in Deutschland ihr Haus oder ihre Wohnung aus finanziellen Gründen nicht angemessen beheizen.¹

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_563_p001.html

Bundesweit sind aufgrund der Krisen und der Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine die Bautätigkeiten zurückgegangen. Trotz der schwierigen Ausgangslage im Jahr 2022 stellt sich das Baugeschehen in Berlin wie folgt dar:

- nach Prognosen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen entstehen 16.500 neue Wohnungen,
- davon 40 % durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (6.400 Wohnungen),
- durch die beschleunigte Planung von etwa 18.800 Wohnungen – 6.800 Wohnungen in den Gremien durch die Senatskommission unter Vorsitz der Regierenden Bürgermeisterin und 12.000 durch Vorklärungen der Geschäftsstelle – soll der Wohnungsneubau ebenfalls forciert werden.

Es wird an dem Ziel festgehalten, durchschnittlich 20.000 neue Wohnungen pro Jahr – also 100.000 in dem Zeitraum von 2022 bis 2026 – zu bauen.

Das Land Berlin hat umfangreichen Entlastungspakete für die Berlinerinnen und Berliner beschlossen. Das Kündigungsmoratorium und der Mietenzwang bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften waren wichtige Zeichen für die Berlinerinnen und Berliner. Mit der Energie- und Gaspreisbremse werden weitere finanzielle Entlastungen für die Mieterinnen und Mieter geschaffen. Das neue Wohngeld-Plus-Gesetz bietet ab Januar 2023 mehr Menschen als bisher finanzielle Unterstützung bei den Mietkosten. Mieterinnen und Mieter können darüber hinaus die Härtefallregelung der Bündnisvereinbarung in Anspruch nehmen.²

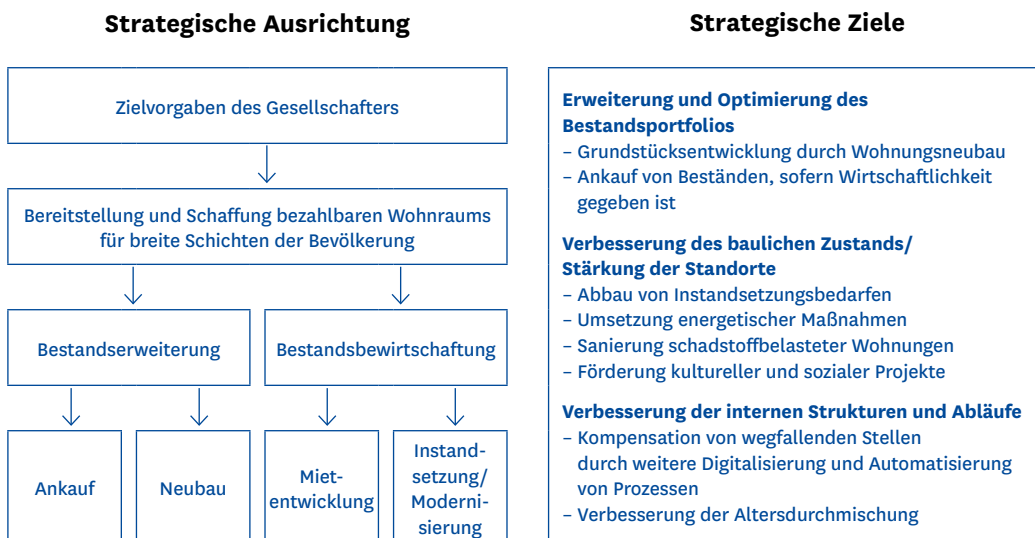
Die Investitionsbank Berlin (IBB) prognostiziert für das Jahr 2022 ein BIP-Wachstum in Berlin von rund 2,5 %. Der Anstieg resultiert aus einer wirtschaftlichen Erholung von 3,7 im ersten Halbjahr und einem guten 3. Quartal. Die Abwärtsrisiken für das kommende Jahr sind aber hoch, weil sich Berlin den verschlechternden konjunkturellen Rahmenbedingungen nicht entziehen kann. Die Auswirkungen der hohen Energiepreise, der gestörten Lieferketten und eine hohe Zahl von Erkrankten mit Grippe und Covid-19-Virus belasten die Unternehmen zusätzlich und bremsen die Wirtschaft im ersten Halbjahr 2023 voraussichtlich ab. Für das gesamte Jahr 2023 wird Deutschland wahrscheinlich auf eine Rezession zusteuern (–0,9 %), die Berliner Wirtschaft dagegen könnte knapp oberhalb der Nulllinie liegen.³

2 <https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2022/pressemitteilung.1275218.php>

3 <https://www.ibb.de/de/ueber-uns/presse/die-konjunktur-bremst-ab.html>

1.3 Ziele und Strategien

Die strategische Ausrichtung und die strategischen Ziele des Konzerns STADT UND LAND stehen in direktem Zusammenhang mit den zunehmenden Anforderungen und Herausforderungen der wachsenden Metropole Berlin und der weiteren positiven Unternehmensentwicklung unter Berücksichtigung sozialer und umweltorientierter Aspekte.



Die Kern-Ziele des Konzerns sind:

- Fortführung der Neubautätigkeit
- Instandsetzung / Sanierung der Bestandsobjekte
- Klimaschutz
- Verbesserung der Effizienz durch Digitalisierung und Automatisierung

Fortführung der Neubautätigkeit

Maßgebliches Ziel bei der diesjährigen Erstellung der Wirtschaftsplanung 2023 bis 2032 ist die nachhaltige, wirtschaftliche und liquide Sicherung des Konzerns. Angesichts der in allen Bereichen stark steigenden Kosten und der stagnierenden Mieten einerseits sowie der zunehmenden gesetzlichen Anforderungen andererseits, liegt in diesem Planungszyklus ein besonderes Augenmerk auf der langfristigen Sicherstellung der wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit des Konzerns. Der Schwerpunkt dabei liegt in erster Linie bei der Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen und den satzungsgemäßen Aufgaben.

In diesem Spannungsfeld sieht die Geschäftsführung vor allem in dem Verschieben von 8 Projektentwicklungen mit 1.382 Wohnungen in die späten Jahre der Wirtschaftsplanung die Möglichkeit, die Liquidität zu entlasten. Gleichwohl werden die Projekte in den nächsten Jahren baurechtlich weiter vorangetrieben.

Auch werden die bereits im Bau befindlichen und vertraglich gebundenen Neubauvorhaben mit insgesamt 3.645 Wohnungen und einem Bauvolumen für den Planungszeitraum von 577 Mio. € weiter fortgesetzt.

Für den Konzern STADT UND LAND hat das Land Berlin gemäß der 2016 geschlossenen „Roadmap“ ein Wachstumsziel von 12.780 Wohnungen bis 2026 vorgegeben. Der Konzern sollte mit seinem Berliner Wohnungsbestand (kooperationsrelevanter Bestand), allerdings zuzüglich der bereits 2016 vorhandenen Brandenburger Bestände, im Jahr 2026 einen Wohnungsbestand von 55.500 Wohnungen erreichen. Dieses Ziel wird auch im Ergebnis der Verschie-

bung der Projektentwicklungen nach 2032 nicht erreicht werden. Statt der vorgesehenen 12.780 Wohnungen wird der Konzern voraussichtlich nur 11.477 Wohnungen bis 2026 angekauft bzw. neu errichtet haben.

Die Wirtschaftsplanung sieht bis 2026 für den kooperationsrelevanten Bestand eine Wohnungsanzahl von 54.184 Einheiten vor, zuzüglich der in den letzten Jahren angekauften und neugebauten Wohnungen in Brandenburg liegt der voraussichtliche Gesamtbestand bei 54.502 Wohnungen.

Instandsetzung/Sanierung der Bestandsobjekte

Ein weiterer Schwerpunkt der Planung liegt auf der Instandsetzung und Sanierung des Bestandes. Gegenüber der Vorjahresplanung (10-Jahreszeitraum) wurde das Bauvolumen um 115 Mio. € auf 617 Mio. € erhöht mit dem Ziel, den technischen Zustand zu verbessern, energetische Maßnahmen umzusetzen und schadstoffbelastete Wohnungen zu sanieren. Die Investitionsschwerpunkte liegen in der ersten Planungshälfte im Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit Gesamtinvestitionen von 195 Mio. €. In der zweiten Planungshälfte liegen die Schwerpunkte im Bezirk Neukölln mit Gesamtinvestitionen von 223 Mio. €. Davon entfallen 142 Mio. € auf die Rollberg-Siedlung.

Im Zusammenhang mit dem Klimaschutz werden mit Blick auf die gesetzlich geforderte Klimaneutralität bis 2045 auch zusätzliche energetische Maßnahmen bei den bereits im Bauplan befindlichen Projekten berücksichtigt. So werden bei 10 Projekten mit rund 900 Wohnungen zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienzklasse bis zum 1. Januar 2033 eingeplant. Darüber hinaus werden auch bei 30 Projekten mit wesentlichen Dachmaßnahmen Kosten für Photovoltaikanlagen berücksichtigt.

Klimaschutz

Mit dem Ziel, einen Dekarbonisierungspfad für den Bestand bis 2045 entwickeln zu können, wurden im Jahr 2022 Klimapfade/Szenarien entwickelt, die für den Zeitraum von 2020 bis 2045 Aussagen zur Einsparung von CO₂ bei der Erzeugung von Wärme und Warmwasser sowie den damit verbundenen Kosten enthalten. Dabei dient die Startbilanz 2020 als Ausgangspunkt und Referenzwert für die im Projekt zu erarbeitenden Klimapfade.

Im Jahr 2023 soll auf Basis der Ergebnisse/Erkenntnisse der Klimapfade/Szenarien die strategische Ausrichtung der STADT UND LAND zur bestmöglichen Erreichung der Klimaziele unter Berücksichtigung der Finanzierbarkeit der Maßnahmen entwickelt werden. Dieser STADT UND LAND-Klimapfad stellt dann eine wesentliche Basis für die künftigen Wirtschaftsplanungen bis zum Jahr 2045 dar.

Verbesserung der Effizienz durch Digitalisierung und Automatisierung

In der Wirtschaftsplanung 2023 bis 2032 soll sich die Zahl der Mitarbeiter des Konzerns von 633 Mitarbeiter im Jahr 2022 auf 613 Mitarbeiter bis zum Jahr 2032 reduzieren. Angesichts des Personalkräftemangels und der Zahl der Renteneintritte in den nächsten Jahren liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der weiteren Digitalisierung der Arbeitsstrukturen und Prozesse im Konzern. Hierzu gehört auch die nachdrückliche Entwicklung einer Kundenportallösung, die nicht nur Onlinelösungen für die Belange der Kunden rund um das Mietverhältnis erfüllt, sondern auch sukzessive die Mitarbeitenden von Standardaufgaben entlasten wird.

1.4 Personal und Organisation

1.4.1 Personalentwicklung

Einschließlich der Geschäftsführung setzt sich der Personalbestand am Geschäftsjahresende wie folgt zusammen:

MITARBEITENDE KONZERN STADT UND LAND	per 31.12.2022 Anzahl	per 31.12.2021 Anzahl	Veränderung Anzahl
STADT UND LAND	394	388	6
davon Geschäftsführung	2	2	0
davon Angestellte	351	345	6
davon gewerbliche Mitarbeitende	9	10	-1
davon Auszubildende	32	31	1
WOBEGE	70	69	1
davon Geschäftsführung	1	1	0
davon Angestellte	69	66	3
davon Auszubildende	0	2	-2
FACILITY	221	218	3
davon Geschäftsführung	1	1	0
davon Angestellte	26	24	2
davon Hauswarte	194	193	1
Gesamt	685	675	10
davon Geschäftsführung	4	4	0
davon Angestellte	446	435	11
davon Hauswarte und gewerbliche Mitarbeitende	203	203	0
davon Auszubildende	32	33	-1

Im Konzern war ein moderater Personalaufbau zu verzeichnen. Personalbedarfe entstanden durch Nachbesetzungen bei Elternzeit und Renteneintritten sowie aufgrund neuer Erfordernisse und des höheren Arbeitsaufkommens.

In der Konzernmutter wurden 50 Auswahlverfahren geführt, in denen sich externe und interne Kandidaten in größtenteils digital durchgeführten Vorstellungsgesprächen befanden. Über 800 externe Personen haben sich auf Tätigkeiten bei der STADT UND LAND beworben. Die Positionen wurden mit 31 externen und 19 internen Kandidatinnen und Kandidaten besetzt.

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.

1.4.2 Aus- und Weiterbildung

Die STADT UND LAND bietet allen Mitarbeitenden hervorragende berufliche Perspektiven. Für ihr Ausbildungskonzept ist der kommunalen Gesellschaft vom Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. das Siegel „Ausbildung in Bestform“ verliehen worden.

Auch im Jahr 2022 erfolgte bei der STADT UND LAND in zuverlässiger Weise eine umfassende und fachspezifische Ausbildung. Zur Nachwuchskräfteversicherung und um im Land Berlin einen aktiven Beitrag zum Übergang von Schule zum Betrieb zu leisten, haben wir in diesem Jahr erneut 11 Ausbildungsplätze zur Verfügung gestellt.

Die STADT UND LAND bildet Geflüchtete, Auszubildende mit Migrationshintergrund und junge Menschen mit Schwerbehinderung aus. Die STADT UND LAND konnte alle erfolgreich integrieren und dadurch insgesamt eine große Diversität unter allen Auszubildenden erlangen.

Die Koordination und Organisation der Ausbildung des Konzerns unter der Ausbildungsleitung der STADT UND LAND hat sich gut bewährt. Die Auszubildenden durchlaufen während ihrer verschiedenen Einsätze auch Bereiche in den Tochterunternehmen, der WOBEGE und der FACILITY.

Im Konzern STADT UND LAND wurden zum Bilanzstichtag 18 Immobilienkaufleute, 8 Kaufleute für Büromanagement sowie 6 Bachelors of Arts in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet.

Den Auszubildenden der STADT UND LAND wird die Teilnahme an internen und externen Prüfungsvorbereitungskursen ermöglicht, welche speziell auf die schriftlichen Zwischen- und Abschlussprüfungen ausgelegt sind. Das Coaching für die mündlichen Abschlussprüfungen ist speziell auf die Wahlqualifikation des Ausbildungsberufes ausgerichtet.

Im Anschluss an die Ausbildung bietet das Unternehmen den Auszubildenden und Studierenden entsprechend einer Betriebsvereinbarung einen befristeten Arbeitsvertrag oder auch zunehmend unbefristete Übernahmeverträge an.

Außerdem haben wieder Schülerinnen und Schüler sowohl freiwillige Praktika als auch Pflichtpraktika absolviert.

Auch gemeinsam mit der Senatsinitiative „mehrwert“ bzw. „BQN Berlin e.V.“ werden junge Menschen mit Migrationshintergrund auf den Einstieg ins Berufsleben vorbereitet.

Die berufliche Weiterentwicklung und Qualifikation der Mitarbeitenden im Unternehmen nehmen nach wie vor einen hohen Stellenwert ein. 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter befanden sich im Jahr 2022 in nebenberuflichen Studienlehrgängen bzw. weiterführenden Lehrgängen, die von der STADT UND LAND gefördert werden. Weiterhin wurden von den Mitarbeitenden 160 Weiterbildungsmaßnahmen an 402 Tagen in Anspruch genommen.

1.4.3 Organisationsentwicklung

Professionalisierung des Projektvorgehens im Konzern

Der Geschäftsprozess „Projektorganisation“ wurde neu entwickelt und im Konzern implementiert. Das Ziel des Geschäftsprozesses ist die Professionalisierung des Projektvorgehens durch die Vereinheitlichung von Projektaufträgen und -strukturen im Konzern.

Ferner wurde eine Steuerungseinheit, das „Projektbüro“, für Projektarbeit installiert, um zum einen die Projektleiter im Konzern zu unterstützen und zum anderen ein einheitliches Berichtswesen umzusetzen.

Aktuell finden regelmäßig Workshops mit den Projektleitern statt, wobei die bestehenden Projekte evaluiert werden und die übergreifende Kooperation der Projektleiter gefestigt wird.

Erfolgreiche Ausschreibung eines neuen Prozessmanagement-Tools

Nach einer sehr intensiven Markterkundung wurde die Entscheidung getroffen, ein neues Prozessmanagement-Tool auszuschreiben.

Die Einführung eines neuen Tools ist ein weiterer wichtiger Schritt zur Professionalisierung des Prozessmanagements im Konzern. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Digitalisierung das Unternehmen in den kommenden Jahren noch stärker beschäftigen wird, ist die Weiterentwicklung des Prozessmanagements zwingend notwendig. Unabhängig vom Digitalisierungsvorhaben steht die Realisierung von Prozessoptimierungen in Bezug auf die Ablauforganisation kontinuierlich im Fokus des Konzerns.

Gemeinsam mit dem Dienstleister, der den Zuschlag erhalten hat, wurden die nächsten Schritte im Rahmen des Projektes definiert und werden entsprechend durchgeführt.

Prozesse

Neben der Verbesserung bestehender Prozesse wurden auch in diesem Jahr neue Geschäftsprozesse, wie z. B. zur unterjährigen Verbrauchsinformation, gemeinsam mit den relevanten Prozessbeteiligten erarbeitet und verabschiedet.

1.4.4 Arbeits- und Gesundheitsschutz/ Betriebliches Gesundheitsmanagement

Im Berichtszeitraum wurden Unterweisungsprotokolle, Betriebsanweisungen zum Umgang mit Corona sowie Gefährdungsbeurteilungen zur Infektionsgefährdung erarbeitet und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Organisation der Vorsorgeuntersuchungen (Grippe-schutzimpfungen und Bildschirmsehtests) erfolgte konzernweit. Mit dem Wirksamwerden der Betriebsvereinbarung „Mobiles Arbeiten“ wurde ein Unterweisungsprotokoll für die Tätigkeit im mobilen Arbeiten erstellt.

Im Jahr 2022 wurde das Projekt „Einführung des Online-Unterweisungstools DEKRA Safety Web“ erfolgreich abgeschlossen. Somit erfolgte die jährliche Arbeitsschutzunterweisung erstmalig auf Basis eines webbasierten Unterweisungstools.

Im Zeitraum September 2022 bis November 2022 wurde das Angebot einer 10-minütigen virtuellen aktiven Pause für die Mitarbeitenden konzernweit bereitgestellt.

2. Darstellung des Geschäftsverlaufs

2.1 Bestandsmanagement und Portfolioentwicklung

Vermietung und Vermarktung

Neben der Bewirtschaftung des Eigenbestands an Immobilien, nehmen die Gesellschaften des STADT UND LAND-Konzerns auch die Eigentumsverwaltung und Bewirtschaftung für Dritte wahr. Das dahinterstehende Mengengerüst stellte sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt dar:

BESTAND	STADT UND LAND	WoGeHe	WOBEGE	STADT UND LAND	STADT UND LAND	Konzern	Konzern	Veränderung
	2022	2022	2022	Schöneberg	Nord-Süd	2022	2021	
31.12.	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-
	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten
Eigener Bestand	40.413	22.695	239	34	146	63.527	62.205	1.322
Verwaltung für Dritte	0	0	14.749	0	0	14.749	14.939	-190
Verwaltung gesamt	40.413	22.695	14.988	34	146	78.276	77.144	1.132
darunter Wohnungen	31.390	19.705	10.302	32	122	61.551	60.681	870
Eigener Bestand	31.390	19.705	208	32	122	51.457	50.527	930
Fremdverwaltung	0	0	10.094	0	0	10.094	10.154	-60

Auch das Jahr 2022 stand für den STADT UND LAND-Konzern wiederholt im Zeichen des Neubaus. Die durch die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs entstandenen Lieferengpässe und die daraus resultierenden Verzögerungen in der Materialbeschaffung stellten in diesem Jahr ein schwer kalkulierbares Risiko für die Fertigstellungstermine der Bauprojekte des STADT UND LAND-Konzerns dar.

Im Geschäftsjahr 2022 sind die Investitionen in den Bestand um rund 0,8 Mio. € auf 75,4 Mio. € (Vorjahr: 76,3 Mio. €) gesunken. Davon entfielen auf die Instandhaltung inklusive der nicht aktivierungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungsanteile 58,0 Mio. € (Vorjahr: 56,7 Mio. €), dies entspricht einem Mitteleinsatz von 17,60 €/m² (Vorjahr: 17,40 €/m²). Einschließlich der aktivierungsfähigen Modernisierung in Höhe von 17,4 Mio. € (Vorjahr: 19,6 Mio. €) beträgt der Mitteleinsatz 22,88 €/m² (Vorjahr: 23,40 €/m²).

Für die STADT UND LAND fallen die Bestandsinvestitionen 2022 mit 52,5 Mio. € um 1,6 Mio. € geringer aus als im Vorjahr (54,1 Mio. €). Mit knapp 71 % (37,1 Mio. €, Vorjahr: 37,8 Mio. €) wurde der Großteil für die Instandhaltung inklusive der nicht aktivierungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungsanteile aufgewendet, für die aktivierungsfähigen Modernisierungen weitere 15,4 Mio. € (Vorjahr: 16,3 Mio. €). Damit belaufen sich die Bestandsinvestitionen inklusive aktivierungsfähiger Modernisierungen auf 25,53 €/m² (Vorjahr: 26,61 €/m²).

Im Bezirk Neukölln wurden in der Planetensiedlung mit insgesamt 635 Wohnungen die seit 2019 laufenden Sanierungsmaßnahmen im letzten Bauabschnitt fortgeführt und sollen 2023 abgeschlossen werden. Das Projekt Glashütter Weg/Neudecker Weg mit Maßnahmen an der Gebäudehülle sowie einer Erneuerung der Heizungssteuerung und Kesselanlage wurden bau-lich abgeschlossen, die Fertigstellung der Außenanlagen folgt im Jahr 2023.

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurden im Crellekiez die Bauarbeiten für eine zentrale Heizungsumstellung in 4 Wirtschaftseinheiten abgeschlossen. Weitere Arbeiten, wie notwendige Fassadensanierungen, dauern noch bis ins nächste Jahr an. Ebenso wurde der Umbau einer stillgelegten Remise zu Gewerbeeinheiten in der Kolonnenstraße fortgeführt und soll im Jahr 2023 abgeschlossen werden. Für die denkmalgeschützte Wohnanlage im Badener Ring mit

590 Wohn- und 5 Gewerbeeinheiten wurde im Jahr 2022 die denkmalrechtliche Genehmigung erwirkt und die Ausführungsplanung abgeschlossen, sodass im Jahr 2023 planmäßig mit der abschnittswisen Sanierung begonnen werden kann.

Im Bezirk Treptow-Köpenick wurden im Kosmosviertel mit ca. 1.800 Wohnungen notwendige Instandhaltungsmaßnahmen fortgeführt und die Gebäudehülle eines Gebäudes mit einem Wärmedämmverbundsystem ertüchtigt. Dies wurde erforderlich, weil sich der vom Vorbesitzer aufgebraachte Dämmputz großflächig von der Fassade ablöste. Die Projekte im BIM-Wohnportfolio wurden fortgeführt.

Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurden in den Treppenhäusern mehrerer Objekte weitere umfangreiche Maßnahmen zur Brandschutzertüchtigung durchgeführt. Beim Umbau der Denkmäler auf dem Gut Alt-Biesdorf konnten die Arbeiten im ehemaligen Kuhstall weitergeführt und die Arbeiten im Pferde- und Getreidespeicher begonnen werden mit dem Ziel, die Gewerberäume Anfang 2024 in die Vermietung zu bringen.

Die notwendigen energetischen Erfordernisse werden weiterhin entsprechend der möglichen Umsetzbarkeit berücksichtigt und die baulichen Maßnahmen mit dem Ziel einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes zur Erreichung der Klimaschutzziele verbunden. Der Ausbau der letzten Ölheizungen in unserem Bestand wurde im Jahr 2022 ebenfalls abgeschlossen.

Darüber hinaus wurde das Projekt „Entwicklung von Klimapfaden“ im Jahr 2022 begonnen. Unter Klimapfaden sind Szenarien zu verstehen, die die erforderlichen Maßnahmen und den Kostenaufwand zur Erreichung der Klimaziele bis 2045 darstellen. Der auf dieser Basis im Jahr 2023 festzulegende Klimapfad des STADT UND LAND-Konzerns wird die Zielerreichung bis zum Jahr 2045 unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel darstellen.

Der STADT UND LAND-Klimapfad wird künftig die Grundlage für die Aufstellung der Baupläne, als Teil der Wirtschaftsplanungen für die kommenden Jahre bis 2045. Schon jetzt lässt sich feststellen, dass der Fokus auf dem Drittel unserer Bestände liegt, welche nicht durch Fernwärme versorgt werden. Die notwendige Maßnahme ist die Umstellung der Wärmeerzeugung dieser Bestände auf Fernwärme bzw. auf eine Wärmeerzeugung mittels regenerativer Energieträger. Damit einhergehen müssen Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung der Gebäudehülle. Auch in Hinblick auf die Art des Gebäudebestands (Typologien, Baujahre etc.) stellt die Erreichung der Klimaziele den STADT UND LAND-Konzern vor enorme technische und wirtschaftliche Herausforderungen.

Neubau

Die Erweiterung des Wohnungsbestandes stand auch 2022 im Fokus der Geschäftstätigkeit. Insgesamt wurden 929 Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Tempelhof-Schöneberg fertiggestellt, von denen 467 Wohnungen mit Fördermitteln des Landes Berlin finanziert worden sind. Von 2014 bis 2022 sind damit insgesamt 4.944 neue Wohnungen fertiggestellt geworden.

IM GESCHÄFTSJAHR FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN per 31.12.2022	Unternehmen	Baubeginn	Mittlere Bezugsfertigkeit	Anzahl der Wohnungen
Johannes-Tobei-Straße 2. BA	STADT UND LAND	02/2019	08/2022	126
Johannes-Tobei-Straße 3. BA	STADT UND LAND	02/2019	09/2022	117
Mittenwalder Straße 2–12 gerade	WoGeHe	03/2020	11/2022	310
Hoyerswerdaer Straße 33	WoGeHe	05/2020	03/2022	138
Alt-Mariendorf 55	STADT UND LAND	11/2020	11/2022	52
Louis-Lewin-Straße 110–118 gerade	STADT UND LAND	04/2021	12/2022	120
Sterndamm 82	STADT UND LAND	10/2021	07/2022	66
Gesamt				929

Nachdem im Jahr 2021 bereits der Zeitplan für den ersten Bauabschnitt des Projekts Gartenstadt Johannes-Tobei-Straße in Berlin-Bohnsdorf zum 1. Dezember 2021 gehalten werden konnte, wurden in diesem Jahr die beiden weiteren Bauabschnitte fertiggestellt. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen des ersten Bauabschnitts hielt auch in diesen Bauabschnitten an. Zum Ende des Jahres 2022 konnte eine Vermietungsquote von rund 99 % erzielt werden.

Ein weiteres großes Neubauvorhaben konnte mit der Mittenwalder Straße 2–12 (gerade Hausnummern) in Berlin-Hellersdorf in diesem Jahr abgeschlossen werden. Alle 3 Bauabschnitte mit insgesamt 310 Wohnungen wurden fertiggestellt. Auch dieses Bauvorhaben erfreut sich großer Nachfrage. Der Vermietungsstand liegt zum Jahresende 2022 bei rund 88 %.

Mit der Louis-Lewin-Straße 110–118 (gerade Hausnummern) in Berlin-Hellersdorf konnte das erste der 4 Projekte realisiert werden, für die die Wiederholungsbauoption des Projektes Mittenwalder Straße 2–12 (gerade Hausnummern) genutzt wurde.

Das Bauvorhaben Hoyerswerdaer Straße 33 in Berlin-Hellersdorf ist das erste fertiggestellte STADT UND LAND-TYPENHAUS^{PLUS}-Projekt. Mittlerweile wurden 10 Projekte aus dem Rahmenvertrag abgerufen, wovon ein großer Anteil im Jahr 2023 fertiggestellt werden wird.

Eine weitere Rahmenvereinbarung wurde im Bauvorhaben Sterndamm 82 genutzt. Dieses Projekt wurde aus der GdW-Rahmenvereinbarung „Seriell und modulares Bauen“ abgerufen und mit einem sehr hohen Vorfertigungsgrad innerhalb von nur 16 Monaten fertiggestellt.

Im Berichtsjahr 2022 sind zu den bereits laufenden 8 Neubauvorhaben mit einem Bauvolumen von 1.401 Wohnungen weitere 6 Neubauvorhaben mit Baubeginn im Jahr 2022 dazugekommen (624 Wohnungen). Darunter befindet sich auch das bisher größte Neubauprojekt Buckower Felder in Berlin-Neukölln. Von insgesamt rund 900 Wohnungen, von denen knapp 700 durch die STADT UND LAND errichtet werden, befanden sich am Ende des Jahres 2022 rund 285 Wohnungen bereits im Bau.

Ankauf

Der Konzern STADT UND LAND hat seine Zielstellungen beim Ankauf bereits im Jahr 2020 erreicht und beschränkt sich daher auf die selektive Auswahl attraktiver Objekte. Aufgrund der gestiegenen Fremdkapitalzinsen und der noch nicht äquivalent gesunkenen Immobilienkaufpreise wurden im Berichtsjahr keine regulären Bestandsankäufe getätigt.

Im Rahmen der Ausübung bezirklicher Vorkaufsrechte wurden im Berichtsjahr 2022 ebenfalls keine Wohnungen erworben. Insgesamt prüfte die STADT UND LAND im Rahmen der bezirklichen Vorkaufsrechte im Geschäftsjahr 2022 lediglich ein Objekt, das vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg übermittelt wurde.

Verkauf

Mit den entsprechenden Genehmigungen nach der Landeshaushaltsordnung konnten im Berichtsjahr 5 Abgänge von Grundstücksflächen verzeichnet werden, wobei 3 der Grundstücke bereits im Vorjahr vertraglich beurkundet wurden.

Bei einem Grundstück handelt es sich um die unentgeltliche Übertragung von öffentlichen Verkehrsflächen an das Bezirksamt Treptow-Köpenick gemäß den Vereinbarungen aus einem Städtebaulichen Vertrag.

VERKAUFSOBJEKTE ABGANG per 31. 12. 2022	Unternehmen	Grundstücksfläche m²
Bausdorfstraße 9 B (hintere TF)	WoGeHe	744
Flutstraße 25	STADT UND LAND	3
Manfred-von-Richthofen-Straße 217, 219 (Dungwege Tempelhof)	STADT UND LAND	1.131
Ortolfstraße u. a. (Verkehrsflächen aus StbV Ortolfstraße)	STADT UND LAND	1.472
Hönower Straße 274 B (ehemals 276)	WoGeHe	578

Betriebskostenmanagement

Die Er- und Zustellung der formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnungen 2021 für den Bestand der STADT UND LAND erfolgte im Jahr 2022 vorfristig zu Ende September. Trotz des erheblichen operativen Mehraufwandes, der durch die Energiekrise und den damit verbundenen Verordnungen und Gesetzen sowie einer bestandsübergreifenden freiwilligen Anpassung der Betriebskosten-Vorauszahlungen durch die Mieterinnen und Mieter hervorgerufen wurde, konnten die Betriebs- und Heizkosten entsprechend des im Vorjahr erstellten internen Zeitplans abgerechnet werden.

Des Weiteren erfolgte die erfolgreiche Umsetzung der unterjährigen Verbrauchsinformation (UVI), gemäß § 6a Abs. 1 Heizkostenverordnung, in den mit fernauslesbaren Messgeräten ausgestatteten Liegenschaften des STADT UND LAND-Konzerns.

Insbesondere aufgrund der steigenden Brennstoffpreise, der Tariflohnerhöhungen, der Erhöhung der Versicherungsprämien und der vom 1. Juli 2020 bis 31. Dezember 2020 durchgeführten Umsatzsteuerabsenkung sowie der Umstellung der Abrechnungsmodalitäten der Berliner Wasserbetriebe (teilweise Abrechnung für das Jahr 2020 im Jahr 2021 in Abweichung zum Vorjahr) war unter Anwendung des Abflussprinzips ein Kostenanstieg bei den Betriebs- und Heizkosten zu verzeichnen. Dennoch konnten die Betriebskosten auch weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau gehalten werden.

Ungeachtet der formell ordnungsgemäß erstellten Betriebskostenabrechnungen nimmt die Anzahl der Rückfragen und Einsprüche zu den Betriebskostenabrechnungen seitens der Mieterinnen und Mieter deutlich zu. Im Jahr 2022 wurden insgesamt 1.525 (Stand: 31. Dezember 2022) Einsprüche systemisch erfasst. Dem gegenüber stehen 453 Rückfragen und Einsprüche im Vorjahr 2021. Im Verhältnis zum Eigenbestand ergibt sich für das Jahr 2022 somit eine Einspruchsquote von rund 3 %. Trotz der Erhöhung der Einspruchsanzahl droht zudem keine Steigerung des Risikos einer etwaigen Rechtsanhängigkeit.

Neben der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen lag im zweiten Halbjahr 2022 der Fokus auf der Erfüllung der Anforderungen aus der Kurzfristenenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV), dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz (EWSG), dem Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz (EWPBG), der Umsetzung der zusätzlichen Anforderun-

gen durch die Heizkostenverordnungsneuerung (Ergänzende Informationen in der Abrechnung – Ida) sowie der beschränkten Umlagefähigkeit der CO₂-Kosten.

Darüber hinaus wurde die Installation fernauslesbarer Messgeräte in den Beständen des STADT UND LAND-Konzerns weiter forciert und die Umsetzbarkeit im Hinblick auf wirtschaftliche Gesichtspunkte geprüft.

Vermietung als sozialer Auftrag

Über die Vorgaben des Wohnraumversorgungsgesetzes hinaus hat sich der STADT UND LAND-Konzern zu der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ verpflichtet. Im Sommer 2022 wurde die Gültigkeit der bestehenden Ergänzungsvereinbarung zur Kooperationsvereinbarung bis zum 31. Dezember 2022 verlängert. Dadurch blieben alle bisherigen Regelungen hinsichtlich der möglichen Mietanpassungen, WBS-Quote bei Wiedervermietung (63 %) und der Vergabe von Wohnraum an besondere Bedarfsgruppen (15 % der WBS-Vermietungen) – hierzu zählen u. a. Studenten, Hilfebedürftige, Obdachlose oder Personen mit Fluchthintergrund – bestehen.

Darüber hinaus wurde für die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen ein Mieten- und Kündigungsmoratorium, mit Gültigkeit ab November 2022 bis vorerst Ende 2023, beschlossen. Diese Maßnahme soll einer finanziellen Überforderung der Mieterinnen und Mieter aufgrund von drastisch gestiegenen Energiepreisen entgegenwirken.

Zum Erhalt des Wohnraums wurden bei einer Überschreitung der Mietbelastungsquote ohne vorangegangene Mieterhöhungen 20 Anträge auf Härtefallregelungen gestellt, die in 19 Fällen positiv für die Mieterinnen und Mieter entschieden wurden, sodass der Wohnraum für diese Haushalte weiterhin finanzierbar blieb.

Forderungsmanagement

Das gerichtliche und außergerichtliche Forderungsmanagement erfolgte analog zum Vorjahr durch das Bestandsmanagement und die Stabstelle Recht.

Auf Grundlage eines Senatsbeschlusses und im Rahmen des sozialen Auftrages wurde Ende 2022 durch den Gesellschafter ein Mieten- und Kündigungsmoratorium für alle landeseigenen Wohnungsbauunternehmen erlassen. Mieterinnen und Mieter, die durch die hohen Energiepreise und wirtschaftliche Unsicherheit in finanzielle Schräglage geraten sind, sollen dadurch vor einem sonst drohenden Wohnungsverlust geschützt werden.

Sowohl unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Servicebüros als auch die Mitarbeitenden der SOPHIA Berlin GmbH, einem Beteiligungsunternehmen der STADT UND LAND, haben in diesem Jahr ein breitgefächertes Beratungsangebot für Mietschuldner angeboten. Dabei konnten viele Anfragen bezüglich offener Mietzahlungen, der Möglichkeit von Ratenzahlungsvereinbarungen und der notwendigen Schritten zum Erhalt des eigenen Wohnraums lösungsorientiert und zielführend bearbeitet werden.

Mieterpartizipation

Die Neuwahl von Mieterbeiräten stellte auch im Jahr 2022 einen wichtigen Baustein für die Mieterpartizipation des STADT UND LAND-Konzerns dar. Es wurde in insgesamt 5 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.

Leider konnte lediglich in den Quartieren Johannisthal Süd und Richardplatz ein Mieterbeirat für die entsprechenden Bestände der STADT UND LAND gewählt werden. In den anderen 3 Quartieren konnte die Wahl mangels Kandidaten nicht erfolgen.

Einen weiteren Schwerpunkt bildete die Mieterpartizipation in Vorbereitung und Durchführung von Neubauvorhaben und Bestandssanierungen. Das bislang größte Neubauprojekt der STADT UND LAND, die Buckower Felder, setzt auch in puncto Partizipation neue Maßstäbe. Entsprechend dem städtebaulichen Vertrag ist mit Baubeginn des ersten Bauabschnittes eine zentrale Ansprechpartnerin für Anwohnerbelange und Interessierte im Einsatz. Eine Mitarbeiterin der SOPHIA Berlin GmbH agiert als feste Anlaufstelle und sorgt gleichzeitig für eine hohe Vernetzung mit den bestehenden Quartiersakteuren.

2.2 Quartiers- und demografische Entwicklung

Ausgehend von der demografischen Entwicklung sind auch im Jahr 2022 vielfältige Angebote zur Sicherstellung der Selbstständigkeit und gesellschaftlichen Teilhabe von Seniorinnen und Senioren durch Wohnraumanpassungen geschaffen worden. Zusätzlich werden Mieterinnen und Mieter bei Fragen zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der STADT UND LAND beraten. Dieses Angebot ist erneut intensiv genutzt worden.

Die Kooperation zwischen der SOPHIA Berlin GmbH, der Seniorenbeauftragten der STADT UND LAND und dem Seniorenbeirat zielt auf eine Ausweitung von Serviceleistungen für Senioren ab, um deren Wohnungserhalt und selbstständigen Verbleib in der eigenen Wohnung zu unterstützen. In Zusammenarbeit mit den Sozialversicherungen konnten im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 53 Wohnungen an die individuellen Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren angepasst werden.

Für eine nachhaltige Quartiersentwicklung wurde das Netzwerk an sozialen und bezirklichen Akteuren ausgeweitet und Projekte für eine nachhaltige Entwicklung ins Leben gerufen bzw. fortgeführt.

Im Kosmosviertel konnte so im Jahr 2022 der seit 2019 aus Gründen der fehlenden Verkehrssicherheit gesperrte Bolzplatz wieder aktiviert werden. Mit Geldmitteln des „Sozialen Zusammenhalts“ in Höhe von 85,0 T€ und einer aktiven Mieterbeteiligung konnte der „Kiezkreisel“ – ein multifunktionaler Bolzplatz – geschaffen werden. Die Gesamtkosten für das Projekt betragen 226,8 T€. Der Differenzbetrag in Höhe von 141,8 T€ wurde von der STADT UND LAND, im Sinne der Förderung einer nachhaltigen Nachbarschaftsentwicklung, übernommen.

In der Ortolfstraße 194 (ebenfalls im Kosmosviertel) konnte einem seit mehreren Jahren ungenutzten Gemeinschaftsraum neues Leben eingehaucht werden. Seitens der STADT UND LAND wurden Möbel bereitgestellt und der MoRoSen e.V. hat den Raum als Betreiber für einen Nachbarschaftstreff für Senioren übernommen. Damit wurde ein wichtiger sozialer Beitrag geleistet und ein neuer Treffpunkt sowie sozialer Anker im Quartier etabliert.

Im Bereich der Neuköllner Rollberge wurde gemeinsam mit dem Quartiersmanagement Rollbergviertel und dem Kollektiv „Prinzessinnengarten“ auf dem Dach der Tiefgarage der Werbelinstraße 83 das Projekt „Nachbarschaftsgarten“ realisiert. In den nächsten 3 Jahren stehen insgesamt 150.000 € Fördergelder zur Verfügung, um der Nachbarschaft das Gärtnern und die Wichtigkeit von gesunder Ernährung näher zu bringen. Der Dachgarten trägt den neuen Namen „Frische Briese“ – abgeleitet von der angrenzenden Briesestraße – und wird von den Mieterinnen und Mietern, die hier mittels kleiner Seminare das kleine Einmaleins des Gärtners erlernen, begeistert angenommen.

Die Zusammenarbeit mit verschiedensten sozialen Trägern in den Wohnsiedlungen ist eine wesentliche Säule in der Quartiersentwicklung. So hält der Konzern den direkten Kontakt zu den Akteuren von 6 vom Land Berlin festgelegten Quartiersmanagementgebieten, in denen die STADT UND LAND Wohnungsbestand besitzt, und unterstützt deren Arbeit vor Ort.

Auch hier wird die STADT UND LAND weiterhin als starker Partner aktiv sein. Ein stetig wachsendes Netzwerk von derzeit rund 50 sozialen Trägern und bezirklichen Akteuren in allen Siedlungen trägt zu deren Stabilität und positiver Entwicklung bei. Trotz der zunehmenden Schwierigkeiten, geeigneten Wohn- und Gewerberaum zur Verfügung zu stellen, konnten in allen 4 Servicebüros für gemeinnützige Träger entsprechend ihrer speziellen Anforderungen Bedarfsflächen gefunden und vermietet werden.

2.3 Bewirtschaftung der Bestände der WoGeHe

Die Bestände des Konzerns STADT UND LAND im Bezirk Marzahn-Hellersdorf befinden sich im Wesentlichen im Eigentum der WoGeHe. Die WoGeHe wird von der STADT UND LAND geschäftsbesorgt und verfügt über kein eigenes Personal. Die Bestände werden von den STADT UND LAND-Servicebüros in Hellersdorf und Treptow betreut.

2.4. Bewirtschaftung der Bestände der STADT UND LAND Schöneberg und der STADT UND LAND Nord-Süd

Die Bestände der STADT UND LAND Schöneberg befinden sich überwiegend im Bezirk Schöneberg. Sie wurden zum 1. Januar 2019 in den Konzern integriert. Bei den Objekten handelt es sich um den unsanierten Bestand aus den Baujahren 1905 und 1908, welcher Instandhaltungsbedarf sowohl bei der Heizungsanlage als auch bei den Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen aufweist. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal. Seit dem Jahr 2019 besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der STADT UND LAND.

Die Bestände der STADT UND LAND Nord-Süd befinden sich in den Bezirken Reinickendorf, Mitte, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg. Sie wurden zum 1. Januar 2019 in den Konzern integriert. Es handelt sich bei den Gebäuden um den teilweise unsanierten Bestand aus den Baujahren zwischen ca. 1900 und 1969. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal. Seit dem Jahr 2019 besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der STADT UND LAND.

2.5. Fremdverwaltung, Maklertätigkeit, Projektinitiierung und Grundstücksentwicklung der WOBEGE

Das Geschäftsjahr 2022 war unverändert geprägt von Aktivitäten in den Geschäftsfeldern Fremdverwaltung, Vertriebsdienstleistungen sowie Bestandsbewirtschaftung. Zunächst ohne Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung des Berichtsjahres wurde eine Grundstücksentwicklung im Umlaufvermögen projektiert. Die Veräußerung war für das Geschäftsjahr 2022 vorgesehen, wird aber wegen Verzögerungen bei der baulichen Herstellung der notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen nunmehr erst im Geschäftsjahr 2023 erfolgswirksam.

Die Betreuungserlöse sind im Zuge der Wachstumsstrategie weiter angestiegen. Die Mandate der WEG-Betreuung konnten trotz markttechnischer Veränderungen durch Akquisitionserfolge stabil gehalten werden.

In Berlin und Brandenburg verlief die Bestandsbewirtschaftung planmäßig, wobei die Mietsteigerungen geringfügig, die Erlösschmälerungen marktüblich ausfielen.

Die Erlöse aus der Vertriebstätigkeit setzen sich aus dem Vermarktungsgeschäft für Dritte sowie aus konzernintern erteilten Erstvermietungsaufrägen zusammen. Die Gesamterlöse hieraus sind temporär für das Berichtsjahr durch personelle Nachbesetzungserfordernisse geringer ausgefallen; für das nächste Geschäftsjahr werden durch eine personelle Konsolidierung höhere Erlöse aus diesem Geschäftsfeld erwartet.

2.6. Facilitymanagement und Messdienst

Auch die STADT UND LAND FACILITY führte im Jahr 2022 ihre Geschäftstätigkeit trotz erschwerter Bedingungen erfolgreich fort. Der Bereich Hauswantservice betreute Ende des Jahres rund 47.400 (Vorjahr: ca. 45.900) Wohn- und Gewerbeeinheiten. Damit konnte die Geschäftstätigkeit des Fachbereiches, bei einer gewohnt hohen Qualität, innerhalb des Immobilienbestandes gegenüber der STADT UND LAND sowie der WoGeHe weiter ausgebaut werden. Zudem wurden die Vertragsverhandlungen über die Vereinheitlichung des Leistungskataloges im Hauswantsbereich erfolgreich zum Abschluss gebracht und Ende 2022 ein neuer Rahmenvertrag für den Hauswantservice im Bestand geschlossen.

Der Bereich Messdienst konnte sein Geschäftsfeld im Jahr 2022 ebenfalls planmäßig erweitern. Dazu gehören u. a. die Bereitstellung der unterjährigen Verbrauchsinformationen an die Mieterschaft gemäß der Novelle der Heizkostenverordnung sowie die fristgerechte Datenübermittlung der funkbasierten Messtechnik zwecks Erstellung der Betriebskostenabrechnung für die Abrechnungsperiode 2021. Dabei ist es dem Bereich erfolgreich gelungen, die interne Fehlerquote zur Abrechnungserstellung von 14,1 % auf 5,2 % zu senken. Bis Ende des Jahres 2022 wurden gut 478 (Vorjahr: 460) Liegenschaften mit insgesamt 38.900 (Vorjahr: 36.800) Wohnungen und Gewerbeeinheiten der STADT UND LAND und der WoGeHe mit funkbasierter Messtechnik ausgerüstet. Bis Ende des Jahres 2031 soll annähernd der gesamte Immobilienbestand des STADT UND LAND-Konzerns von der STADT UND LAND FACILITY mittels elektronischer Messtechnik abgelesen und entsprechend abgerechnet werden. Die Messtechnik wird dabei stets an aktuelle Standards angepasst und die Abrechnungssoftware kontinuierlich optimiert.

Im Jahr 2022 begleitete die STADT UND LAND FACILITY zudem federführend die Projektarbeit im Konzern und verantwortete dabei ein priorisiertes Projekt zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur E-Mobilität im Bestand des Konzerns.

2.7 Bewirtschaftung der Kabelnetze

Zum 31. Dezember 2022 wurden über die Infrastruktur der NETZE durch den Kabelnetzbetreiber Vodafone 44.169 (Vorjahr: 43.235) Wohnungen und Gewerbeeinheiten und durch die Pyur 1.155 (Vorjahr: 926) Mieteinheiten, also insgesamt 45.324 (Vorjahr: 44.161) Mieteinheiten in den Immobilienbeständen der STADT UND LAND und der WoGeHe mit Kommunikationsdiensten versorgt.

In 5.179 (Vorjahr: 4.245) Mieteinheiten, im Wesentlichen in Neubauobjekten der STADT UND LAND und der WoGeHe, hat die STADT UND LAND NETZE hochmoderne Glasfasernetze (FTTH) bis in die Wohnung bauen lassen.

3. Bedeutsame finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

3.1 Finanzwirtschaftliche Kennzahlen

Konzern STADT UND LAND

Die Entwicklung der für die Steuerung des Konzerns bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

BEDEUTSAME LEISTUNGSINDIKATOREN		Ist 2022 Konzern	Plan 2022 Konzern	Ist 2021 Konzern
Kapitaldienstquote	%	44,0	41,9	40,0
Loan to Value (LTV)	%	59,6	62,6	59,0
EBITDA	Mio. €	163,7	150,9	157,1
EBITDA Rendite	%	4,5	4,2	4,5

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung weiterer wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

KENNZAHLEN VERMÖGENSSTRUKTUR		2022 Konzern	2021 Konzern
Eigenkapital/Bilanzsumme	%	26,3	26,4
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	112,5	106,8
Unternehmensrestschulden	€/m ²	683,14	661,40
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1,9	1,9
Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio): EBITDA zzgl. nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	-fache	1,5	1,5

Die Eigenkapitalquote sinkt leicht aufgrund der prozentual stärker ansteigenden Bilanzsumme im Verhältnis zum steigenden Eigenkapital, das sich im Wesentlichen durch Zuführungen zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage und zu den anderen Gewinnrücklagen sowie aus dem Bilanzgewinn 2022 verändert. Der Schuldendienstdeckungsgrad ist trotz Mehrausgaben im Bereich des Kapitaldienstes, aufgrund der verbesserten Einnahmensituation des Konzerns, konstant geblieben. Daneben hat sich die Kapitaldienstquote aufgrund der Investitionstätigkeit und der damit verbundenen Aufnahme von Fremdmitteln, höherer Tilgung sowie des erhöhten Zinsniveaus im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert.

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2013 hat der Gesellschafter der STADT UND LAND, das Land Berlin, die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen 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. Ein wichtiger Index zur Unternehmenssteuerung ist die Kennzahl Loan to Value (LTV), welche das Verhältnis von Kreditverbindlichkeiten zum Verkehrswert des Immobilienbestandes angibt.

Der Verkehrswert ermittelt sich aus den Sollmieten multipliziert mit dem Faktor 14 bei den Bestandsbauten und dem Faktor 18 bei den Neubauten. Für 2022 erzielt der Konzern einen LTV von 59,6 %, was der Zielvorgabe des Gesellschafters entspricht. In der Wirtschaftsplanung 2022 lag der LTV bei 62,6 %. Die Verbesserung resultiert aus verringerten Restschulden sowie höheren Mieten nach Verkehrswertermittlung.

Eine weitere wichtige Kennzahl stellt die Fähigkeit zur Erbringung des Schuldendienstes dar. Der Gesellschafter fordert einen Wert von größer 1,2. Bei einem EBITDA erzielt der STADT UND LAND-Konzern einen Schuldendienstdeckungsgrad von 1,5 und hat damit die Anforderungen des Gesellschafters erfüllt.

Bei der EBITDA-Rendite (EBITDA im Verhältnis zum Immobilienvermögen) erzielt der Konzern mit 4,5 % eine gute Markt- und Wettbewerbsposition.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen.

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN		2022 Konzern	2021 Konzern
Sollnettokaltmiete Wohnungen	€/m ²	6,31	6,23
Sollmieten absolut	Mio. €	257,9	251,6
davon Wohnungen	Mio. €	239,0	233,5
Erlösschmälerungen absolut	Mio. €	7,7	8,7
Betriebskosten	€/m ²	2,72	2,42
Leerstand Wohnungen	%	2,4	2,3
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten (inkl. Aktivierung)	€/m ²	22,88	23,40

STADT UND LAND

Die Entwicklung der für die Steuerung des Unternehmens bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

BEDEUTSAME LEISTUNGSINDIKATOREN		Ist 2022 STADT UND LAND	Plan 2022 STADT UND LAND	Ist 2021 STADT UND LAND
Kapitaldienstquote	%	38,5	35,4	33,8
Loan to Value (LTV)	%	54,5	57,7	52,4
EBITDA	Mio. €	101,9	94,7	96,2
EBITDA Rendite	%	4,3	4,5	4,2

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung weiterer wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

KENNZAHLEN VERMÖGENSSTRUKTUR		2022 STADT UND LAND	2021 STADT UND LAND
Eigenkapital/Bilanzsumme	%	38,0	38,3
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	108,5	100,9
Unternehmensrestschulden	€/m ²	657,99	635,52
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1,8	1,8
Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio): EBITDA zzgl. nicht aktivierungsfähige Modernisierungskosten	-fache	1,7	1,6

Im Wesentlichen treffen die Erläuterungen zum Konzern bezüglich der finanzwirtschaftlichen Leistungsindikatoren auch auf die Muttergesellschaft STADT UND LAND zu.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen.

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN		2022	2021
		STADT UND LAND	STADT UND LAND
Sollnettokaltmiete Wohnungen	€/m ²	6,57	6,48
Sollmieten absolut	Mio. €	168,6	164,1
davon Wohnungen	Mio. €	152,9	149,1
Erlösschmälerungen absolut	Mio. €	5,2	6,5
Betriebskosten	€/m ²	2,72	2,43
Leerstand Wohnungen	%	2,3	2,2
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten (inkl. Aktivierung)	€/m ²	25,53	26,61

Nichtfinanzwirtschaftliche Kennzahlen

Die STADT UND LAND hat im Jahr 2022 1.399 der 2.180 freigewordenen Bestandswohnungen (ohne Neubau) an WBS-Berechtigte Haushalte vermietet. Das entspricht einer Quote von 64,17 % und liegt damit über den in der Kooperationsvereinbarung geforderten 63 %. Davon erfolgten 688 Vermietungen (18 %) an besondere Bedarfsgruppen, darunter 157 Vermietungen im Rahmen des geschützten Marktsegments.

Darüber hinaus wurden weitere 540 Wohnungen im belegungsgebundenen Neubaubestand an WBS-Berechtigte vermietet.

Um das Unternehmen auch weiterhin wettbewerbsfähig auszurichten, wird in die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter investiert. Die 685 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Stand: 31. Dezember 2022) des Konzerns STADT UND LAND haben insgesamt an 710 Weiterbildungstagen teilgenommen (+108 im Vergleich zum Vorjahr).

Entsprechend ökologischer Anforderungen und unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit wurden in über 720 Wohnungen Öl- auf Gasheizungen umgestellt. Darüber hinaus wurden Maßnahmen zur Erreichung eines klimaneutralen Bestandes 2045 identifiziert und eingepreist. Die Planung der konkreten Umsetzung erfolgt in einem nächsten Schritt.

3.2 Zusammenfassende Beurteilung von Geschäftsverlauf und Lage

Die Geschäftsführung beurteilt den wirtschaftlichen Verlauf sowohl des Konzerns als auch der STADT UND LAND im Jahr 2022 positiv. Insbesondere konnte der geplante Wachstumskurs durch Neubau und Ankauf von Wohnimmobilien konsequent umgesetzt werden. Die Ergebnisse im Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, haben sich aufgrund der anhaltenden Attraktivität des Berliner Wohnungsmarktes und der damit einhergehenden günstigen Vermietungssituation planmäßig entwickelt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowohl des Konzerns als auch der STADT UND LAND ist insgesamt geordnet. Die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns und aller einbezogenen Gesellschaften wird von der Geschäftsführung positiv bewertet.

4. Wirtschaftliche Lage

4.1 Ertragslage und Entwicklung des Geschäftsergebnisses

Konzern

Zusammengefasst stellt sich die Ertragslage wie folgt dar:

ERTRAGSLAGE	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderung T€
1. Umsatzerlöse	367.433	348.632	18.801
2. Bestandsveränderungen	27.288	6.048	21.240
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.107	604	503
4. Sonstige betriebliche Erträge	10.489	12.242	-1.753
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-187.802	-157.784	-30.018
6. Personalaufwand	-39.524	-37.281	-2.243
7. Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-86.573	-71.198	-15.375
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.056	-14.423	-633
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	167	218	-51
10. Zinserträge und ähnliche Erträge	177	152	25
11. Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen	-41.220	-41.233	13
12. Ertragsteuern	-3.943	-3.310	-633
13. Konzernergebnis	32.543	42.667	-10.124
14. Sonstige Steuern	-49	-48	-1
15. Konzernjahresüberschuss	32.494	42.619	-10.125

Die Umsatzerlöse stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 18,8 Mio. €. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus zusätzlichen Mieteinnahmen aus dem Neubau. Die Bestandsveränderungen haben sich hauptsächlich aufgrund des Anstiegs der Energiekosten um 21,2 Mio. € erhöht.

Die aktivierten Eigenleistungen beinhalten überwiegend die Ingenieurleistungen für den Neubau und sind gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. € angestiegen.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 1,8 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der im Vorjahr vorgenommenen Zuschreibungen zum Anlagevermögen der STADT UND LAND und der WOBEGE.

Die Aufwendungen aus bezogenen Lieferungen und Leistungen setzen sich im Wesentlichen aus den umlagefähigen und nicht umlagefähigen Betriebskosten und den Instandhaltungsleistungen zusammen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 30,0 Mio. € beruht proportional entsprechend den Wohnungsbeständen über alle objekthaltenden Gesellschaften sowohl auf dem Anstieg der Betriebskosten als auch auf dem Anstieg der Instandhaltungsleistungen.

Der Anstieg der Personalaufwendungen um 2,2 Mio. € beruht sowohl auf dem Anstieg der Mitarbeiteranzahl als auch auf den Tarifierhöhungen. Bei der STADT UND LAND erhöhten sich die Personalaufwendungen um 0,8 Mio. €, bei der FACILITY ebenfalls um 0,8 Mio. € und bei der WOBEGE um 0,6 Mio. €.

Die Abschreibungen beinhalten planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle und materielle Sachanlagen. Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßige Abschrei-

bungen in Höhe von 13,5 Mio. € vorgenommen, davon in der WoGeHe 11,5 Mio. € und der STADT UND LAND 2,0 Mio. €. Diese beinhalten dauerhafte Wertminderungen auf 3 Objekte und resultieren überwiegend aus aktivierten Instandhaltungsmaßnahmen, unter anderem Asbestsanierungen, die die reglementierten Mieten nicht kompensieren können.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,6 Mio. € angestiegen. Der Anstieg resultiert auf dem Anstieg der Portokosten um 0,3 Mio. € und dem Anstieg des EDV-Aufwandes um 0,2 Mio. €.

Der Steueraufwand in Höhe von 3,9 Mio. € betrifft die STADT UND LAND (steuerliche Organisation) und beinhaltet im Wesentlichen die Körperschaft- und Gewerbesteuerzahlungen für das Geschäftsjahr 2022.

Der Jahresüberschuss des Konzerns in Höhe von 32,5 Mio. € liegt um 2,1 Mio. € unter dem prognostizierten Ergebnis in Höhe von 34,6 Mio. €. Im Wesentlichen resultiert die Abweichung zur Prognose aus höheren Bestandsveränderungen und Erlösen aus Fördermitteln. Dem stehen höhere außerplanmäßige Abschreibungen gegenüber.

STADT UND LAND

ERTRAGSLAGE	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderung T€
1. Umsatzerlöse	244.982	231.372	13.610
2. Bestandsveränderungen	16.701	4.141	12.560
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	791	395	396
4. Sonstige betriebliche Erträge	6.259	8.214	-1.955
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-128.924	-110.391	-18.533
6. Personalaufwand	-26.719	-25.931	-788
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-49.739	-46.665	-3.074
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.183	-10.148	-1.035
9. Erträge aus Gewinnabführung	8.264	19.524	-11.260
10. Aufwendungen aus der Verlustübernahme	-349	-325	-24
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen	280	294	-14
12. Zinserträge und ähnliche Erträge	93	69	24
13. Zinsaufwendungen und ähnliche Aufwendungen	-24.202	-24.378	176
14. Ertragsteuern	-3.884	-3.251	-633
15. Ergebnis nach Steuern	32.370	42.920	-10.550
16. Sonstige Steuern	-14	-14	0
17. Jahresüberschuss	32.356	42.906	-10.550

Die Umsatzerlöse sind gegenüber dem Vorjahr um 13,6 Mio. € gestiegen. Die Steigerung basiert auf dem Anstieg der Abrechnung der Betriebskosten in Höhe von 8,5 Mio. € und dem Anstieg der Sollmieten in Höhe von 4,5 Mio. €. Zudem waren die Erlösschmälerungen aus dem Leerstand von Wohnungen um 1,0 Mio. € rückläufig.

Die Bestandsveränderungen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 12,6 Mio. € erhöht. Die Steigerung basiert im Wesentlichen auf dem Anstieg der Bestandveränderungen für Heizung und warmes Wasser in Höhe von 12,7 Mio. €. Geringfügige Bestandsminderungen resultierten aus den kalten Betriebskosten.

Die aktivierten Eigenleistungen erhöhten sich durch die Neubautätigkeit und den Anstieg der Lohnkosten.

Der Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um 2,0 Mio. € resultiert aus dem Rückgang der Erträge aus Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen in Höhe von 0,8 Mio. €, dem Rückgang der Erträge aus Zuschüssen um 0,6 Mio. €, dem Rückgang der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,2 Mio. €, dem Rückgang aus Mehrerlösen von Anlageverkäufen in Höhe von 0,3 Mio. € und dem Rückgang aus Erträgen aus Versicherungsansprüchen in Höhe von 0,1 Mio. €.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen sind im Geschäftsjahr um 18,5 Mio. € angestiegen. Der Anstieg beruht im Wesentlichen auf dem Anstieg der Betriebskosten um 18,1 Mio. €, insbesondere der warmen Betriebskosten in Höhe von 15,4 Mio. € und der umlagefähigen Versicherungskosten in Höhe von 2,4 Mio. €. Des Weiteren sind die Kosten für die Vermietungswerbung gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. € auf 2,0 Mio. € angestiegen. Hingegen waren die Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 37,1 Mio. € (Vorjahr: 37,8 Mio. €) gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Mio. € rückläufig.

Der Personalaufwand hat sich durch die Steigerung der Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Tarifierpassungen erhöht.

Die Abschreibungen beinhalten planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen auf immaterielle und materielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens. Der Anstieg über 3,1 Mio. € auf 49,7 Mio. € (Vorjahr: 46,7 Mio. €) basiert auf dem Anstieg der planmäßigen Abschreibungen über 1,1 Mio. € und dem Anstieg der außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2,0 Mio. € auf 2 Objekte des Sachanlagevermögens aufgrund dauerhafter Wertminderungen.

Der sonstige betriebliche Aufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. € erhöht. Der Anstieg resultiert überwiegend aus gestiegenen EDV-Kosten, Beratungskosten und Kosten für Öffentlichkeitsarbeit.

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. € zurückgegangen. Der Rückgang basiert auf dem Rückgang der Zinsen für Auf- und Abzinsungseffekte in Höhe von 0,9 Mio. €. Die Zinsen für die Objektfinanzierung sind hingegen um 0,8 Mio. € gestiegen.

Die Erträge aus der Gewinnabführung sanken im Vergleich zum Vorjahr um 11,3 Mio. € auf 8,3 Mio. € (Vorjahr: 19,5 Mio. €). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Ergebnisabführung der WoGeHe um 10,6 Mio. € auf 5,7 Mio. € (Vorjahr: 16,2 Mio. €) zurückzuführen; dieser basiert im Wesentlichen auf außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 11,5 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €). Des Weiteren waren die Ergebnisabführungen der FACILITY um 0,5 Mio. € in Höhe von 1,7 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €) und der WOBEGE um 0,2 Mio. € in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) rückläufig.

Der Steueraufwand in Höhe von 3,9 Mio. € beinhaltet im Wesentlichen die Körperschaft- und Gewerbesteuerzahlungen für das laufende Geschäftsjahr.

Die STADT UND LAND erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 32,4 Mio. € (Vorjahr: 42,9 Mio. €). Der Rückgang des Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr um 10,5 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus geringeren Erträgen aus Ergebnisabführungen in Höhe von 11,3 Mio. €, höheren Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von 49,7 Mio. € (Vorjahr: 46,7 Mio. €), einschließlich außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2,0 Mio. € (Vorjahr: 0,0 Mio. €), und höheren Personalaufwendungen um 0,8 Mio. € in Höhe von 26,7 Mio. € (Vorjahr: 25,9 Mio. €). Dem stand ein um 6,1 Mio. € gestiegenes Rohergebnis in Höhe von 139,8 Mio. € (Vorjahr: 133,7 Mio. €) gegenüber.

4.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

Konzern

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	156.173	145.374	10.799
aus Finanzierungstätigkeit	76.807	42.934	33.873
aus Investitionstätigkeit	-212.911	-178.847	-34.064
Veränderung des Finanzmittelfonds	20.069	9.461	10.608
Entwicklung der liquiden Mittel			
01.01. des Jahres	44.858	35.397	9.461
Veränderung	20.069	9.461	10.608
31.12. des Jahres	64.927	44.858	20.069

Die Darstellung der Finanzlage erfolgt grundsätzlich unter Beachtung des Deutschen Rechnungslegungsstandards Nr. 21 (DRS 21).

Es bestehen zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 120 Mio. € (Vorjahr: 115 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 64,9 Mio. € und erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 20,1 Mio. €.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 156,2 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (145,4 Mio. €) um 10,8 Mio. € erhöht. Ursächlich für die Erhöhung sind im Wesentlichen gestiegene Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen und höhere Mieteinnahmen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Für Neubau- und Bauträgerobjekte, Ankäufe sowie für Investitionen in den Bestand wurden Darlehen in Höhe von 189,4 Mio. € aufgenommen. Dem standen planmäßige Tilgungen über 71,5 Mio. € gegenüber. Im Jahr 2022 betrug der gezahlte Zinsaufwand 41,0 Mio. € (Vorjahr: 40,1 Mio. €).

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit werden im Wesentlichen die Kosten für Neubau- und Bauträgerprojekte, Immobilienankäufe und Auszahlungen für werterhöhende Baumaßnahmen einerseits sowie die Einnahmen aus Tilgungsleistungen auf Restkaufgelder und aus Immobilienverkäufen andererseits ausgewiesen. Die Investitionsausgaben resultieren im Wesentlichen wie im Vorjahr aus den getätigten Neubauvorhaben, Bauträgerprojekten und Ankäufen.

STADT UND LAND

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	107.574	93.907	13.667
aus Finanzierungstätigkeit	48.586	30.099	18.487
aus Investitionstätigkeit	-140.728	-114.441	-26.287
Veränderung des Finanzmittelbestandes	15.432	9.565	5.867
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
01.01.	26.123	16.558	9.565
Veränderung	15.432	9.565	5.867
31.12.	41.555	26.123	15.432

Die STADT UND LAND verfügt zum Bilanzstichtag über nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 95 Mio. € (Vorjahr: 90 Mio. €).

Der Finanzmittelfonds der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 41,6 Mio. € und erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 15,4 Mio. €.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt 107,6 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (93,9 Mio. €) um 13,7 Mio. € erhöht. Der Anstieg resultiert größtenteils aus um 13,6 Mio. € gestiegenen Umsatzerlösen und um 12,6 Mio. € gestiegenen Bestandsveränderungen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Die STADT UND LAND hat für Investitionen in Neubauvorhaben, in Bauträger- und Ankaufsobjekte sowie in den Bestand Darlehen in Höhe von 111,1 Mio. € aufgenommen sowie für planmäßige Tilgungen und Rückzahlung von Darlehen 38,3 Mio. € aufgewandt. Im Jahr 2022 betrug der gezahlte Zinsaufwand insgesamt 24,2 Mio. € (Vorjahr: 23,2 Mio. €).

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit werden im Wesentlichen die Immobilienankäufe und Auszahlungen für werterhöhende Baumaßnahmen einerseits sowie die Einnahmen aus Tilgungsleistungen auf Restkaufgelder und Immobilienverkäufe andererseits ausgewiesen. Das Ergebnis ist maßgeblich auf die getätigten Immobilienankäufe und Neubauvorhaben im Berichtszeitraum zurückzuführen.

4.3 Vermögenslage

In der folgenden Darstellung sind die einzelnen Vermögens- und Schuldposten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst. Bei der Vermögens- und Kapitalstruktur sind die unfertigen Leistungen mit den dafür erhaltenen Anzahlungen verrechnet worden.

Konzern

VERMÖGENSLAGE	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	TE	%	TE	%	
AKTIVA					
I. Langfristiges Vermögen	3.235.970	97,0	3.095.781	98,0	-1,0
Immatrielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	3.227.697	96,8	3.086.058	97,7	-0,9
Finanzanlagen	8.037	0,2	9.482	0,3	-0,1
Rechnungsabgrenzungsposten	236	0,0	241	0,0	0,0
II. Kurz- und mittelfristiges Vermögen	99.801	3,0	62.492	2,0	1,0
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	1.184	0,0	824	0,0	0,0
Unfertige Leistungen	14.715	0,4	0	0,0	0,4
Übriges Vorratsvermögen	19	0,0	848	0,0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	18.955	0,6	15.962	0,5	0,1
Flüssige Mittel	64.928	1,9	44.858	1,4	0,5
Vermögen gesamt	3.335.771	100,0	3.158.273	100,0	0,0
PASSIVA					
I. Langfristiges Kapital	2.877.309	86,3	2.899.937	91,8%	-5,6%
Eigenkapital	906.613	27,2	860.604	27,2%	0,0%
Sonderposten für Investitionszuwendungen	40	0,0	42	0,0%	0,0%
Rückstellungen	24.324	0,7	30.760	1,0%	-0,3%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	1.923.482	57,7	2.008.531	63,6%	-5,9%
Sonstige Fremdmittel, Rechnungsabgrenzungsposten und latente Steuern	22.850	0,7		0,0%	0,7%
II. Kurz- und mittelfristiges Kapital	458.462	13,7	258.336	8,2%	5,6%
Rückstellungen	30.484	0,9	13.594	0,4%	0,5%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	357.037	10,7	66.367	2,1%	8,6%
Sonstige Fremdmittel, Rechnungsabgrenzungsposten	70.941	2,1	178.375	5,6%	-3,5%
Kapital, gesamt	3.335.771	100,0	3.158.273	100,0	0,0

Das langfristige Vermögen von 3.236,0 Mio. € wird überwiegend durch langfristige Mittel in Höhe von 2.877,3 Mio. € gedeckt. Die langfristigen Fremdmittel nahmen im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen Tilgungen ab. Die langfristigen Rückstellungen verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 6,4 Mio. € durch Inanspruchnahmen und Umgliederungen in den kurz- und mittelfristigen Bereich. Im Saldo nahmen die langfristigen Fremdmittel um 68,6 Mio. € ab.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände erhöhte sich durch Bauträgerprojekte und Einbringungen des Landes Berlin (14,5 Mio. €), die aktivierten Baukosten inkl. Neubau (205,5 Mio. €) und sonstige Zugänge zum Anlagevermögen wie immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebsvorrichtungen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (4,8 Mio. €). Des Weiteren wurden Baukosten für noch nicht abgerechnete Leistungen (8,7 Mio. €) dem

Sachanlagevermögen zugeführt. Diesen Zugängen stehen planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen sowie Abgänge von Vermögensgegenständen gegenüber.

Die Erhöhung der kurzfristigen Aktiva basiert auf dem Anstieg der unfertigen Leistungen im Zusammenhang mit den Betriebskostensteigerungen, dem Anstieg des Forderungsbestandes als auch des Kassenguthabens. Die kurzfristigen Passiva erhöhten sich im Wesentlichen aufgrund von kurz- und mittelfristigen Kreditaufnahmen.

STADT UND LAND

VERMÖGENSLAGE	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	
AKTIVA					
I. Langfristiges Vermögen	2.324.281	97,0	2.211.827	97,4	-0,4
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.031.243	84,8	1.917.308	84,5	0,3
Finanzanlagen	292.802	12,2	294.278	13,0	-0,7
Rechnungsabgrenzungsposten	236	0,0	241	0,0	-0,0
II. Kurz- und mittelfristiges Vermögen	72.445	3,0	58.440	2,6	0,4
Unfertige Leistungen	8.019	0,3	0	0,0	0,3
Andere Vorräte	19	0,0	174	0,0	-0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Rechnungsabgrenzungsposten	22.851	1,0	32.143	1,4	-0,5
Flüssige Mittel	41.555	1,7	26.123	1,2%	0,5
Vermögen gesamt	2.396.726	100,0	2.270.267	100,0	0,0
PASSIVA					
I. Langfristiges Kapital	2.141.759	89,4	2.045.411	90,1	-0,7
Eigenkapital	938.084	39,1	892.212	39,3	-0,2
Sonderposten für Investitionszuwendungen	40	0,0	41	0,0	-0,0%
Rückstellungen	22.742	0,9	31.265	1,4	-0,4%
Fremdmittel/Rechnungsabgrenzungsposten	1.180.893	49,3	1.121.893	49,4	-0,1
II. Kurz- und mittelfristiges Kapital	254.966	10,6	224.856	9,9	0,7
Rückstellungen	21.131	0,9	7.961	0,4	0,5
Verbindlichkeiten, Rechnungsabgrenzungsposten	233.835	9,8	216.895	9,6	0,2
Kapital gesamt	2.396.726	100,0	2.270.267	100,0	0,0

Das langfristige Vermögen von 2.324,3 Mio. € wird nahezu vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 2.141,8 Mio. € gedeckt. Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens erhöhte sich durch Bauträgerprojekte und Einbringungen (14,5 Mio. €), die aktivierten Baukosten inkl. Neubau und die geleisteten Anzahlungen (144,6 Mio. €), Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände und technische Anlagen (1,1 Mio. €). Des Weiteren wurden Baukosten für noch nicht abgerechnete Leistungen (8,5 Mio. €) dem Sachanlagevermögen zugeführt. Diesen stehen planmäßige Abschreibungen (47,8 Mio. €) und außerplanmäßige Abschreibungen (2,0 Mio. €) gegenüber.

Die Finanzanlagen beinhalten die Buchwertansätze der Tochtergesellschaften WoGeHe, WOBEGE, STADT UND LAND FACILITY, STADT UND LAND NETZE, STADT UND LAND Schöneberg und STADT UND LAND Nord-Süd (273,1 Mio. €), Ausleihungen an verbundene Unternehmen (11,8 Mio. €), Beteiligungen (3,4 Mio. €) sowie gestundete Restkaufgelder (4,5 Mio. €).

Die langfristigen Fremdmittel haben sich durch die Inanspruchnahme von Darlehen für Ankaufs- und Neubauvorhaben erhöht. Diesen stehen planmäßige Tilgungen und Darlehensablösungen gegenüber. Im Saldo haben sich die langfristigen Fremdmittel um 59,0 Mio. € erhöht.

Die Entwicklung der kurzfristigen Aktiva und Passiva ist im Wesentlichen auf die Kostensteigerungen für die warmen Betriebskosten zurückzuführen. Der Jahresüberschuss der STADT UND LAND beträgt 32,4 Mio. €. Davon sind 10 % (3,2 Mio. €) der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt worden. Der Bilanzgewinn beträgt 29,1 Mio. €.

5. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

5.1 Prognosebericht

Bis 2026 steht das Bestandswachstum durch Ankauf und Neubau im Zentrum der strategischen Ausrichtung des Konzerns. Bis dahin soll der Immobilienbestand auf 55.500 Wohnungen anwachsen. Die vom Gesellschafter vorgegebene Zielmarke des Bestandswachstums bis 2026 wird aktuell um 1.303 Wohnungen unterschritten.

Für die Jahre 2023 bis 2027 plant der Konzern die Fertigstellung von 2.850 Wohneinheiten. In den Jahren bis 2032 kommen weitere 313 Wohnungen durch Neubau hinzu. Die Schwerpunkte dieser konkreten Projekte liegen in den Bezirken Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Neukölln.

Konzern

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN		Ist 2022 Konzern	Plan 2023 Konzern
Kapitaldienstquote	%	44,0	44,6
Loan to Value (LTV)	%	59,6	62,2
EBITDA	Mio. €	163,7	144,5
EBITDA Rendite	%	4,5	3,9

STADT UND LAND

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN		Ist 2022 STADT UND LAND	Plan 2023 STADT UND LAND
Kapitaldienstquote	%	38,5	39,3
Loan to Value (LTV)	%	54,5	56,8
EBITDA	Mio. €	101,9	92,3
EBITDA Rendite	%	4,3	3,8

Das Investitionsvolumen in den Bestand (ohne der laufende Instandhaltung) liegt im 10-Jahreszeitraum mit insgesamt 621,7 Mio. € bis 2032 ohne interne Baunebenkosten mit 113,5 Mio. € deutlich über dem Niveau der letzten Wirtschaftsplanung. Für die STADT UND LAND beträgt das Investitionsvolumen 452,0 Mio. €. Insgesamt beträgt das Investitionsvolumen (Ankauf, Neubau und Bauplan) des Konzerns 1.325,4 Mio. € und für die STADT UND LAND 1.046,5 Mio. €.

Die Mietentwicklung für den Planungszeitraum basiert auf den gesetzlichen Vorgaben, der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumver-

sorgung“, des Gesellschafterbeschlusses zur Regelung des Mieterschutzes der landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgrund des Wegfalls des Mieten WoG Bln sowie des Mietenstopps bis 31. Dezember 2023. Im Planungszeitraum bis zum Geschäftsjahr 2032 wächst die Nettokaltmiete der Wohnungen im Bestand aufgrund der Ankaufs- und Neubauaktivitäten sowie der Mietenentwicklung gemäß den Vorgaben des Gesellschafters um durchschnittlich 2,7 % p. a.

Die STADT UND LAND wird als Bestandshalter bis 2032 umfänglich in die Bestände investieren und den Neubau fortführen. So werden im 10-Jahreszeitraum 2.142 Neubauwohnungen errichtet. Darüber hinaus sieht die Planung für die Jahre 2023 bis 2032 den Erwerb von 500 Wohnungen vor, sofern wirtschaftliche Angebote vorliegen.

Im Rahmen des Bestandswachstums erweitern auch die Tochtergesellschaften ihre Geschäftsfelder in Abstimmung mit der Konzernstrategie. So wird unterstellt, dass die STADT UND LAND FACILITY sukzessive die Liegenschaften des Konzerns mit moderner funkbasierter Messtechnik ausstattet, um künftig vollautomatisierte Datenauslesungen vornehmen zu können. Durch den Bestandsaufbau wird auch das zweite Geschäftsfeld, der Hauswarservice, in den Folgejahren ausgebaut.

Das Kerngeschäftsfeld der WOBEGE ist die Fremdverwaltung mit Wohneigentums- und Mietsonderverwaltung für Dritte und den Konzern. Ferner verfügt die WOBEGE über einen Bestand von 208 eigenen Wohnungen. Für 2023 ist die weitere Erschließung eines Grundstücks für den Verkauf von Einfamilienhausparzellen vorgesehen. Die WOBEGE unterstützt die Konzerngesellschaften bei der Projektentwicklung und der Vermietung von Neubauwohnungen.

Die STADT UND LAND NETZE bündelt die Kabelnetze und Verträge für den Konzern. Dazu gehören die Vermietung und Verwaltung der Kabelnetze sowie der Bau von Kabelnetzen im Neubau.

Für die Tochtergesellschaften WoGeHe, STADT UND LAND Schöneberg und STADT UND LAND Nord-Süd werden die bereits beschriebenen Prämissen zur Hausbewirtschaftung angewendet.

Der Aufsichtsrat hat dem Wirtschaftsplan 2023 für den Konzern und die Einzelgesellschaften am 8. Dezember 2022 in seiner 244. Sitzung zugestimmt.

Für den Konzern ist im Jahr 2023 ein Jahresergebnis von 17,5 Mio. € vorgesehen. Dabei wird der operative Bereich, maßgeblich bestimmt durch die Hausbewirtschaftung, aufgrund von erhöhten Instandhaltungsaufwendungen in der laufenden Instandhaltung und in der Bestandsinvestition das Niveau des Vorjahres unterschreiten.

Gemäß der Wirtschaftsplanung wird sich die Nettokaltmiete 2023 vor allem aufgrund der Neubautätigkeit von 6,31 €/m² auf 6,40 €/m² erhöhen. Angesichts der Bestandserweiterung steigen u. a. die Instandhaltungskosten, die Zinsaufwendungen sowie die Abschreibungen.

Für die nächsten Jahre geht der Konzern von einer stabilen, wenn auch durch geplante Gesetzesvorhaben gedämpften Geschäftsentwicklung aus, sofern die Rahmenbedingungen der Wirtschaftsplanung wie z. B. die Zinsentwicklung, die Baukostenentwicklung, aber auch der Wachstumskurs des Konzerns nicht wesentlich von den unterstellten Prämissen abweichen.

Die STADT UND LAND plant unter Berücksichtigung der vorstehend genannten Entwicklungstendenzen für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführungen) von 11,9 Mio. €. Der Finanzplan für das Geschäftsjahr 2023 sieht Investitionen (Ankauf, Neubau und Bauplan) in Höhe von 190,2 Mio. € vor. Die Umsatzerlöse steigen u. a. aufgrund der Neubautätigkeiten und des Immobilienankaufes auf voraussichtlich 263,1 Mio. €.

5.2 Risikobericht

5.2.1 Risikomanagementsystem

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

Quartalsweise erfolgt die Überprüfung, Aktualisierung und Ergänzung des Risikokatalogs sowie die Bewertung der Einzelrisiken (brutto und netto) im Hinblick auf Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzielle Schadenshöhe über alle im Konzern konsolidierten Gesellschaften im Rahmen von Risikoabfragen. In diesem Zusammenhang werden durch die Risikobeauftragten auch die von ihnen definierten Maßnahmen zur Risikovermeidung, -reduzierung oder -überwälzung auf Vollständigkeit und Aktualität geprüft. Deren Umsetzung wird durch den Risikomanagementbeauftragten innerhalb der Risikogespräche nachgehalten.

Die Ergebnisse des Risikomanagementprozesses werden in einem Risikobericht dokumentiert, der dem Aufsichtsrat vorgelegt wird. Darüber hinaus ist die Planungsrechnung ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems. Durch die monatlichen Analysen der Plan-Ist-Abweichungen und die quartalsweise erstellten Prognoserechnungen lassen sich Fehlentwicklungen frühzeitig feststellen und steuern.

5.2.2 Risiken im Bereich Ankauf und Neubau

Die Erweiterung des Bestandsportfolios durch Neubau und Ankauf wird fortgeführt. Im Bereich des Neubaus wird rund ein Drittel der in den Jahren 2023 bis 2032 geplanten Neubauobjekte im Bezirk Marzahn-Hellersdorf umgesetzt (1.147 Wohnungen) und ein weiteres Drittel entsteht im Bezirk Neukölln (1.080 Wohnungen). Die restlichen Neubauprojekte befinden sich in den Bezirken Treptow-Köpenick (771 Wohnungen), Tempelhof-Schöneberg (149 Wohnungen) und Steglitz (16 Wohnungen).

Im Rahmen der Neubautätigkeit bestehen aufgrund der aktuellen Baukostenentwicklung und steigender Kreditzinsen zunehmend wirtschaftliche Risiken. Diese werden durch Terminrisiken aufgrund des Ausfalls von Auftragnehmern oder Problemen im technischen Ablauf verstärkt. Ferner entstehen Risiken in diesem Bereich durch massive Proteste der Nachbarschaft und teilweise durch Widerstände von Behörden auf kommunaler Ebene. Neben der Ausschöpfung rechtlicher Möglichkeiten steuert die Geschäftsführung durch intensiven Dialog mit den betreffenden Behörden sowie durch die Nutzung bestehender Eskalationssysteme des Landes Berlin entgegen.

Durch eine umfassende und frühzeitige Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen in den Projektplanungen sowie ein effizientes Projektcontrolling wird diesen Risiken gegengesteuert.

5.2.3 Risiken der Geschäftsentwicklung

Ukraine-Krieg und den daraus resultierenden Risiken

Die Gesellschaften des STADT UND LAND-Konzerns sind den Auswirkungen des Ukraine-Krieges, beispielsweise aus einsetzenden Preissteigerungen bei Energie- und Materialkosten, mittelbar ausgesetzt. Aufgrund des anhaltenden Konflikts und hoher Unsicherheiten hinsichtlich

der weiteren Entwicklung makroökonomischer Faktoren im Jahr 2023 geht die Gesellschaft auch weiterhin von potenziellen finanziellen Risiken und Risiken für den laufenden Geschäftsbetrieb infolge des Ukraine-Krieges aus. Dies betrifft insbesondere signifikant Kostensteigerungen im Bereich der Betriebskosten und daraus resultierende Liquiditätsrisiken sowie erhöhte Mietausfallrisiken aufgrund der finanziellen Belastung der Mieter durch die steigenden Lebensunterhaltskosten.

Die hieraus resultierenden kurz-, mittel- und langfristigen Folgen unterliegen hohen Schätzungsunsicherheiten für Plan- und Prognoserechnungen und lassen sich daher schwer abschätzen. Die Gesellschaft beobachtet fortlaufend die sich auf die Geschäftstätigkeit unmittelbar auswirkenden Risiken, um mögliche Risiken aber auch Chancen aus den sich verändernden Rahmenbedingungen für die unternehmensspezifische Situation zu berücksichtigen.

Mietenentwicklung

Gesetzliche Vorgaben und die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie der Mietenstopp bis 31. Dezember 2023 führen für den STADT UND LAND-Konzern im Vergleich zu anderen, nicht landeseigenen Gesellschaften Berlins zu niedrigeren Entwicklungserwartungen für die Bestandsmieten und für Mieten im Rahmen von Neubauprojekten. Bis 2032 wird sich die Ist-Miete II voraussichtlich aufgrund von Ankaufs- und Neubauaktivitäten durchschnittlich um 2,9 % p. a. erhöhen, was zur Kompensation der Kostenentwicklung nicht ausreicht. Zur Gegensteuerung ist die Geschäftsführung in den Dialog mit dem Gesellschafter über eine Modifizierung der restriktiven Vorgaben zur Mietenentwicklung eingetreten.

Aufgrund der aktuellen Entwicklungen wird mit einem leicht erhöhten Ausfallrisiko in den Punkten Forderungen und Betriebskosten gerechnet. In den Jahren 2023 bis 2026 wurde dementsprechend eine Erhöhung der Abschreibungen auf Forderungen der Bewirtschaftung in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt. Dem Mietausfallrisiko wird durch permanente Überwachung des Forderungsbestandes und ab 2022 durch monatliche interne Berichterstattung entgegengesteuert. Im Rahmen des Forderungsmanagements werden alle Prozesse laufend optimiert, um zeitnah auf Zahlungsrückstände reagieren zu können.

Investitionstätigkeit in den Bestand

Bei der Durchführung komplexer Modernisierungsprojekte besteht das Risiko, dass durch die Mietbegrenzung gemäß Mietenbündnis, Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ und dem Mietenstopp bis 31. Dezember 2023 die Refinanzierungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Darüber hinaus bleibt die Baukostenentwicklung weiterhin auf hohem Niveau. Die Preissteigerungen können gegebenenfalls nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen aufgefangen werden. Des Weiteren erschweren und verzögern Kapazitätsengpässe der Bauunternehmen durch die umfangreichen Neubautätigkeiten den Investitionsprozess. Die Geschäftsführung steuert diesem Risiko durch mögliche Vertragsgestaltung mit den bauausführenden Unternehmen sowie Priorisierung der Bestandsinvestitionen entgegen.

Gesetzliche Regelungen im technischen Bereich

Erhöhte technische Anforderungen aufgrund der Energieeinsparverordnung, der Betriebssicherheitsverordnung oder anderer gesetzlicher Bestimmungen – wie zum Beispiel erhöhte Anforderungen an die Schadstoffsanierung und die Schadstoffentsorgung – führen zu zusätzlichen Kosten, die im Rahmen der Planung von Projekten Berücksichtigung finden müssen. Zudem läuft seit dem 1. Januar 2021 die Einführungsphase für den CO₂-Emissionshandel im Wärmebereich, die für die fossilen Brennstoffe Gas und Öl ansteigende CO₂-Preise von zunächst

25 € je Tonne vorsieht. Am 5. Dezember 2022 hat der Bundestag das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG)⁴ beschlossen. Das Gesetz wurde am 8. Dezember 2022 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und trat zum 1. Januar 2023 in Kraft. Mit dem Gesetz werden die Vermieter, gestaffelt nach dem tatsächlichen jährlichen CO₂-Ausstoß, an der Steuer beteiligt. Um die Kostensteigerungen zu kompensieren, werden permanent alternative, kostengünstigere und effizientere Prozesse und Verfahren geprüft.

Die Verordnung zur Novelle der Heizkostenverordnung (HeizKV) ist im Bundesgesetzblatt verkündet worden und trat zum 1. Dezember 2021 in Kraft. Mit der Änderungsverordnung werden Vorgaben der EU-Energieeffizienzrichtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Messtechnische Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Zähler, Heizkostenverteiler), die ab Dezember 2021 eingebaut werden, müssen fernablesbar sein. Dabei werden Walk-by- und Drive-by-Technologien als fernablesbar definiert. Das Erfordernis der Fernablesbarkeit besteht nicht, wenn nur ein einzelnes Gerät ausgetauscht wird, das Teil eines Gesamtsystems aus im Übrigen nicht fernablesbaren Zählern ist. Vorhandene Messgeräte, die nicht fernablesbar sind, müssen bis Ende 2026 mit der Funktion der Fernablesbarkeit nachgerüstet oder durch fernablesbare Geräte ersetzt werden. Neben Um- beziehungsweise Nachrüstpflichten sieht die Verordnung auch neue Mitteilungs- und Informationspflichten vor: Die unterjährige Verbrauchsinformation, kurz UVI, schafft mehr Transparenz für die Nutzer der fernauslesbaren Messgeräte, da der Gebäudeeigentümer ab dem Jahr 2022 den Nutzern monatlich die Verbräuche zur Verfügung stellen muss.

Die Verordnung sieht eine Sanktion für die Verletzung der neu eingeführten Installationspflichten sowie der neuen Informationspflichten vor. Die Nutzer können den auf sie entfallenden Kostenanteil um 3 % kürzen, wenn der Gebäudeeigentümer pflichtwidrig keine fernablesbaren Geräte installiert oder seinen Informationspflichten nicht nachkommt. Bei mehreren Pflichtverstößen summieren sich die Kürzungsrechte. Unberührt von der Neuregelung bleibt die in § 12 Abs. 1 Nr. 1 HeizKV normierte Möglichkeit, die Abrechnung um 15 % über einen 5-Jahreszeitraum zu kürzen, soweit Wärme und Warmwasser nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden.⁵

Kreditverbindlichkeiten und Zinsentwicklung

Ziel der Finanzierungsstrategie ist es, vertraglich das Zinsniveau unter Beachtung der Eckwerte der Wirtschaftsplanung durch langfristige Zinsbindungen planungssicher zu gestalten. Zur Risikostreuung werden die Zinsbindungszeiträume optimal strukturiert, sodass über die Jahre hinweg ausgewogene Prolongationsbedarfe ohne Spitzenbelastungen bei Anschlussfinanzierung vorliegen. Hinsichtlich der Neuverschuldung der STADT UND LAND und der WoGeHe durch Ankauf und Neubau stellt die Zinsentwicklung weiterhin ein Risiko dar, dem aktuell durch frühzeitige Finanzierungsstrategien begegnet wird. Für Neuabschlüsse und Prolongationen werden grundsätzlich lange Zinsbindungsfristen vereinbart. Für die Fremdmittelfinanzierung des Neubaus und der Ankaufsvorhaben bleibt das Management vorhandener Sicherheiten entscheidend, da sich die Marktpreise deutlich von den Beleihungswerten entfernen. Im Zuge der Prolongationen und Umfinanzierungen werden Sicherheiten neu bewertet und strukturiert. Im Konzernanhang werden unter dem Verbindlichkeitsspiegel die Sicherungsgeschäfte für Kreditverbindlichkeiten zum Stichtag ausgewiesen.

Hinsichtlich des Einsatzes zur Risikosteuerung und damit verbundenen mögliche Risiken aus den Zinsderivaten verweisen wir auf unsere Angaben im Anhang.

⁴ <https://dip.bundestag.de/vorgang/gesetz-zur-aufteilung-der-kohlendioxidkosten-kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz-co2kostaufg/288062?f.deskriptor=Klimaschutz&rows=25&pos=2>

⁵ https://www.haufe.de/immobilien/verwaltung/heizkostenverordnung-novelle_258_540756.html

Liquiditätsrisiken

Die Sicherstellung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit wird mittels einer täglichen Liquiditätsplanung über ein automatisiertes Liquiditätstool überwacht. Im abgelaufenen Geschäftsjahr standen zu jeder Zeit ausreichend flüssige Mittel zur Bedienung aller Verpflichtungen der STADT UND LAND und des STADT UND LAND-Konzerns zur Verfügung. Zwischen der STADT UND LAND und allen Tochterunternehmen besteht zudem eine Cashpoolingvereinbarung, mit der die Liquidität innerhalb des Konzerns gesteuert und optimiert wird. Aufgrund des anhaltend stabilen Cashflows aus der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände sind aktuell keine Umstände erkennbar, die einen Liquiditätsengpass erkennen lassen. Zur Sicherstellung einer permanenten Zahlungsfähigkeit werden Liquiditätsreserven und Kreditlinien vorgehalten.

Personalrisiken

Die Neueinstellung und die Nachbesetzung mit qualifiziertem Fachpersonal stellt unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung eine besondere Herausforderung dar. Insbesondere in den kommenden Jahren werden durch Renteneintritte Nachbesetzungen erforderlich, bei denen zudem der Wissenstransfer sichergestellt werden muss. Auch das Risiko zunehmender Fluktuation von Fachkräften muss Berücksichtigung finden. Den Risiken wird durch permanente Personalplanung und Erhöhung der Attraktivität als Arbeitgeber durch ein modernes und familienfreundliches Arbeitsumfeld begegnet. Individuelle Weiterbildungsmöglichkeiten und Teamveranstaltungen außerhalb des Tagesgeschäfts sollen zur Identifikation mit dem Unternehmen beitragen.

Weiterführende Angaben sind unter Punkt 1.4 des Lageberichts aufgeführt.

Sonstige operationelle Risiken

Klassische Rechtsgebiete, allgemeine Veränderungen in der Gesetzeslage und die Einhaltung des Datenschutzes werden von der Stabstelle Recht überwacht. Änderungen der Steuergesetzgebung obliegen dem Bereich Rechnungswesen. Es besteht ein Tax Compliance Management System zur Überwachung und Dokumentation steuerrechtlich relevanter Prozesse und zur Eingrenzung steuerrechtlicher Risiken. Die IT-Prozesse werden von dem Bereich Informations- und Kommunikationstechnik gesteuert. Der Bereich überwacht den laufenden Betrieb sowie die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen an die Systemprogramme – insbesondere an die Datenspeicherung – und optimiert die digitalen Prozesse.

5.3 Chancenbericht

Die Unternehmen des Konzerns STADT UND LAND setzen den vom Gesellschafter vorgegebenen Wachstumskurs weiterhin um. Die Neubauvorhaben der STADT UND LAND beinhalten unter anderem die Errichtung von Unterkünften für Geflüchtete, die Schaffung von Wohnraum für Studierende sowie Möglichkeiten zum gemeinschaftlichen Wohnen. Auch der modulare Geschosswohnungsbau wird weiter forciert.

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

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

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

Weitere Chancen sieht die STADT UND LAND in der zunehmenden Digitalisierung und permanenten Optimierung von Prozessen, die zur Steigerung der Effizienz der Verwaltung der wachsenden Bestände beitragen und die nachhaltige Bewirtschaftung des Portfolios sicherstellen werden.

5.4 Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung

Die Geschäftsführung bewertet die weitere wirtschaftliche Entwicklung sowohl des Konzerns als auch der STADT UND LAND insgesamt, 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. Es bestehen keine Zweifel an der Fähigkeit des Unternehmens zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit potenzieller Auswirkung auf den Jahresabschluss 2023 lagen nicht vor.

6. Sonstige Angaben⁶

Die Geschäftsführung erklärt, dass dem Berliner Corporate Governance Kodex [BCGK] in der von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung vom 15. Dezember 2015 entsprochen wurde und wird. Der Bericht der Geschäftsführung zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, den 13. März 2023

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Natascha Klimek
Geschäftsführerin



Ingo Malter
Geschäftsführer

⁶ Die Entsprechenserklärung inkl. der Anlage zum Lagebericht war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.

Berliner Corporate Governance Kodex

Die STADT UND LAND ist dem Berliner Corporate Governance Kodex in der jeweils gültigen, von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung verpflichtet.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat erklären, dass die STADT UND LAND und ihre Tochtergesellschaften den geltenden Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex im Jahr 2022 gefolgt sind, sofern Abweichungen von den Vorgaben nicht nachfolgend dargelegt werden.

I. Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat Nr. 6

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in schriftlicher Form unter Hinzufügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen. In begründeten Ausnahmefällen wurden dem Aufsichtsrat Tischvorlagen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Neben den regulären Präsenzsitzungen fand eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung als digitales Umlaufverfahren in Verbindung mit einer Video-/Telefonkonferenz statt und 4 Aufsichtsratsbeschlüsse wurden u. a. im Zusammenhang mit einer Corona-Prämie für die Beschäftigten, einer Spende zur Unterstützung ukrainischer Menschen sowie Kostenerhöhungen bei den Neubauinvestitionen Am Plänterwald und Buckower Felder im Rahmen von digitalen Umlaufverfahren eingeholt.

II. Geschäftsleitung Nr. 11

Der Konzern STADT UND LAND verfügt über 51.457 Wohneinheiten, legt jährlich ein umfangreiches Investitionsprogramm zur Instandsetzung und Sanierung des Immobilienbestandes auf, hat in den letzten Jahren ein großes Neubauprogramm initiiert und Immobilienportfolien angekauft. Vor dem Hintergrund dieser umfangreichen Geschäftstätigkeit können sich erhöhte unternehmerische und betriebliche Risiken ergeben. Für Sorgfaltspflichtverletzungen besteht im Innen- und Außenverhältnis ein entsprechender Versicherungsschutz in Form einer D&O (Directors & Officers)-Versicherung.

III. Aufsichtsrat Nr. 8

Ein Aufsichtsratsmitglied ist Vorstandsmitglied von 2 Wohnungsgenossenschaften in Berlin.

III. Aufsichtsrat Nr. 12 und Nr. 13

Angesichts der umfangreichen Geschäftstätigkeit der STADT UND LAND und der damit verbundenen erhöhten Überwachungstätigkeit wurde für die Mitglieder des Aufsichtsrates eine D&O-Versicherung abgeschlossen. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Vergütung wurde auf einen Selbstbehalt bei den Aufsichtsratsmitgliedern verzichtet.

Jahres- abschluss des Konzerns

Bilanz des Konzerns

zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	31. 12. 2022 €	31. 12. 2021 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.437.002,32	1.563.883,38
	1.437.002,32	1.563.883,38
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.819.418.469,29	2.723.912.024,78
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	44.998.705,53	46.854.904,98
3. Grundstücke ohne Bauten	62.910.130,43	48.861.685,79
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.750.835,84	3.787.708,13
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.737.818,91	8.863.148,65
7. Anlagen im Bau	269.232.286,36	241.644.726,06
8. Bauvorbereitungskosten	10.439.391,14	5.765.831,98
9. Geleistete Anzahlungen	14.701,79	46.617,48
	3.226.260.102,35	3.084.494.410,91
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	3.391.951,00	3.391.951,00
2. Sonstige Ausleihungen	4.644.996,39	6.089.855,26
	8.036.947,39	9.481.806,26
Anlagevermögen gesamt	3.235.734.052,06	3.095.540.100,55
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	1.184.257,09	823.839,14
2. Unfertige Leistungen	123.680.046,99	96.752.157,72
3. Andere Vorräte	19.450,62	848.038,03
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00
	124.883.754,70	98.424.034,89
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	3.311.656,90	2.338.328,25
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	100.297,37	114.141,37
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	25.057,01
4. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	3.589,92
5. Sonstige Vermögensgegenstände	12.896.807,48	11.353.091,49
	16.308.761,75	13.834.208,04
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	64.927.732,44	44.858.318,00
Umlaufvermögen gesamt	206.120.248,89	157.116.560,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	236.237,81	241.110,84
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.645.656,41	2.127.297,75
	2.881.894,22	2.368.408,59
Bilanzsumme	3.444.736.195,17	3.255.025.070,07
Mietkautionen	40.519.338,89	38.173.827,56

PASSIVA	31.12.2022 €	31.12.2021 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	165.020.550,00	165.020.550,00
II. Kapitalrücklage	89.224.250,23	75.709.250,23
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	0,00	0,00
IV. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	82.366.741,95	79.131.086,22
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	528.520.787,51	490.192.570,17
	623.109.484,34	581.545.611,27
V. Bilanzgewinn	29.258.843,71	38.328.217,34
Eigenkapital gesamt	906.613.128,28	860.603.628,84
B. Sonderposten für Investitionszulage	40.290,37	41.212,85
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	495.051,00	518.293,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	312.376,98
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	14.425.093,42	14.888.809,21
4. Sonstige Rückstellungen	39.887.563,46	28.634.565,29
	54.807.707,88	44.354.044,48
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.244.407.759,67	2.164.188.867,04
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	36.112.000,00	1.612.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	108.965.676,83	101.938.177,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.711.596,51	5.569.303,38
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.310.056,14	27.735.527,61
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.134.041,72	1.126.416,62
davon aus Steuern:	1.276.125,00 €	
	(Vorjahr: 484.980,00 €)	
	2.430.641.130,87	2.302.170.292,19
E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	49.075.534,51	44.356.581,96
F. Passive latente Steuern	3.558.403,26	3.499.309,75
Bilanzsumme	3.444.736.195,17	3.255.025.070,07
Mietkautionen	40.519.338,89	38.173.827,56

Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	€	2022 €	2021 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	358.736.626,00		340.160.725,27
b) aus Betreuungstätigkeit	3.577.566,05		3.418.217,74
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.119.356,65		5.053.087,70
		367.433.548,70	348.632.030,71
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		27.288.307,22	6.048.592,58
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		1.106.651,56	604.011,36
4. Sonstige betriebliche Erträge		10.488.716,84	12.241.953,05
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-184.764.295,53		-155.143.348,24
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-362.651,61		-267.298,27
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-2.675.156,14		-2.373.830,49
		-187.802.103,28	-157.784.477,00
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-31.707.488,15		-29.973.278,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-7.816.578,57		-7.307.729,22
davon für Altersversorgung	1.729.221,52 €		
	(Vorjahr 1.665.551,59 €)		
		-39.524.066,72	-37.281.008,00
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-86.572.903,60	-71.197.842,35
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-15.056.132,73	-14.422.522,94
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		167.581,83	218.231,87
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		176.657,18	151.988,86
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-41.220.258,55	-41.233.102,50
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	8.706,00 €		
	(Vorjahr 1.149.548,96 €)		
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.942.968,73	-3.310.760,59
13. Konzernergebnis nach Steuern		32.543.029,72	42.667.095,05
14. Sonstige Steuern		-48.530,28	-48.277,22
15. Konzernjahresüberschuss/Bilanzgewinn		32.494.499,44	42.618.817,83

Anhang zu Jahresabschluss des Konzerns

A. Allgemeine Angaben

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat ihren Sitz in Berlin und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Charlottenburg unter der Registernummer HRB 1190 B eingetragen. Die Erstellung des Konzernabschlusses der STADT UND LAND erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den Vorschriften des GmbHG.

Der vorliegende Konzernabschluss wurde gemäß § 290 ff. HGB aufgestellt.

Die Gliederungen der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns entsprechen dem Handelsgesetzbuch in Verbindung mit der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Zur besseren Transparenz wurde das Gliederungsschema um den Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ ergänzt.

Der zusammengefasste Lage- und Konzernlagebericht wurde entsprechend § 315 HGB aufgestellt und ergänzt den Konzernabschluss.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Konzernbilanz und der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Konzernbilanz bzw. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung oder im Konzernanhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Für die im Konsolidierungskreis aufgeführten Tochterunternehmen wird gemäß § 264 Abs. 3 HGB die Möglichkeit der Befreiung von der Erstellung eines Anhangs und eines Lageberichts sowie der Offenlegung des Jahresabschlusses in Anspruch genommen.

Die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgte grundsätzlich nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21), wobei geschäftsspezifische Anpassungen der Darstellung, insbesondere hinsichtlich der Untergliederung, vorgenommen wurden.

Die Aufstellung des Konzern-Eigenkapitalspiegels erfolgte grundsätzlich unter Beachtung des DRS 22 des Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS 22).

Aufgrund der anhaltenden Inflation und der Kostensteigerungen bei der Energieversorgung hat der Berliner Senat ein Kündigungsmoratorium für Wohn- und Gewerbemietverhältnisse beschlossen. Danach soll die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft unter anderem keine Kündigungen von Wohn- oder Gewerbemietverhältnissen aussprechen, deren Ursache in Zahlungsrückständen aufgrund von Energiekostensteigerungen liegt, die von den Mietenden zu zahlen sind. Außerdem sollen keine Räumungen bewohnter Wohnungen durchgeführt werden. Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH wurde über das Kündigungsmoratorium und den Mietenstopp mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 1. November 2022 informiert.

Am 6. Dezember 2022 hat der Berliner Senat einen Mietenstopp wegen steigender Energiekosten bei den landeseigenen Wohnungsunternehmen und der berlinovo beschlossen. Gemäß dem Senatsbeschluss werden mit Wirkung ab dem 1. November 2022 bis zum 31. Dezember 2023 und unabhängig von der rechtlichen Grundlage durch die landeseigenen Wohnungsunternehmen keine Mieterhöhungen für Wohnungen ausgesprochen. Bereits erfolgte Mieterhöhungen zum 1. November 2022 und später werden zurückgenommen.

Am 20. Dezember 2022 erfolgte ein Gesellschafterbeschluss des Landes Berlin mit Bezug auf die Senatsbeschlüsse zu Mieterhöhungen im Bestand (S-1001/2022) und zum Kündigungsmoratorium (S-737/2022). Dem Beschluss folgend werden unabhängig von ihrer rechtlichen Grundlage vom 1. November 2022 bis zum 31. Dezember 2023 keine Mieterhöhungen ausgesprochen. Bereits erfolgte Mieterhöhungen zum 1. November 2022 und später werden durch die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH zurückgenommen. Die Regelung gilt für den gesamten eigenen Bestand der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH.

Die Geschäftsführung der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH hat, gemeinsam mit den Vorständen/Geschäftsführern der anderen landeseigenen Wohnungsunternehmen, bereits mit Schreiben vom 10. November 2022 an den Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen darauf hingewiesen, dass die wirtschaftlichen Auswirkungen des Mietenstopps zu beurteilen und zu kompensieren sind. Die Höhe des aus dem Mietenstopp resultierenden Ausfalls wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen für die Jahre 2022 und 2023 sowie für die Jahre 2024 bis 2025 am 25. Januar 2023 mitgeteilt.

Zum 31. Dezember 2022 wurden Verbindlichkeiten aus Rückzahlungen für Mieterhöhungen in Höhe von 67,3 T€ gebucht. Forderungen gegen den Gesellschafter aus Kompensationszahlungen wurden noch nicht ausgewiesen, da diese aufgrund laufender Verhandlungen nicht hinreichend konkretisiert sind.

Konsolidierungskreis

Neben der STADT UND LAND, die zugleich den größten und kleinsten Konsolidierungskreis bildet, werden folgende Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	im Folgenden	Anteil am Kapital %
WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, Berlin	WoGeHe	100
WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin	WOBEGE	100
STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH, Berlin	FACILITY	100
STADT UND LAND NETZE GmbH, Berlin	NETZE	100
STADT UND LAND Schöneberg GmbH (vormals: Mähren Grundbesitz Area GmbH)	Schöneberg	100
STADT UND LAND Nord-Süd GmbH (vormals: Wohninvest Beta GmbH)	Nord-Süd	100

Die Tochtergesellschaften sind laut den Vorschriften gemäß § 264 Abs. 3 HGB für das Geschäftsjahr 2022 von der Erstellung von Anhängen- und Lageberichten sowie von der Offenlegung des Jahresabschlusses befreit.

Der Konzern hält darüber hinaus Anteile an folgenden Unternehmen:

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	im Folgenden	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2021 T€	Jahresergebnis 2021 T€
SIWOGES 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	SIWOGES	50	10.583,2	559,6
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	SOPHIA	50	672,2	176,1

Die Abschlüsse dieser beiden assoziierten Unternehmen werden gemäß § 242 ff. und § 264 ff. HGB aufgestellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzerns. Die Equity-Bilanzierung der SIWOGES bzw. der SOPHIA unterblieb gemäß § 311 Abs. 2 HGB, da sie für die Verpflichtung, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns zu vermitteln, von untergeordneter Bedeutung sind.

Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

Das Geschäftsjahr für den Konzern und die konsolidierten Unternehmen entspricht dem Kalenderjahr.

Die Erstkonsolidierung erfolgte für die WoGeHe zum 1. April 1999, für die WOBEGE zum 1. Januar 1999, für die FACILITY zum 1. Januar 2008, für die NETZE zum 28. April 2016, für die Schöneberg zum 1. Januar 2019 und für die Nord-Süd zum 1. Januar 2019. Die Kapitalkonsolidierung der vollkonsolidierten Gesellschaften in den Jahren 1999 und 2008 erfolgte nach der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB a. F.) durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung. Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden der seit 2016 erstmals vollkonsolidierten Gesellschaften erfolgte gemäß der Neubewertungsmethode.

Im Jahr 2008 sind mit den Tochtergesellschaften WoGeHe und FACILITY Ergebnisabführungsverträge geschlossen worden. Im Jahr 2015 wurde der Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages mit der WOBEGE vorgenommen und 2019 mit der NETZE, der Schöneberg und der Nord-Süd. Die Eintragungen in das Handelsregister sind erfolgt.

Zum 31. Dezember 2022 bestanden zwischen dem Mutterunternehmen und den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sowie zwischen den verbundenen Unternehmen Forderungen und Verbindlichkeiten. Eine Eliminierung gegenseitiger Forderungen, Ausleihungen und Verbindlichkeiten nach § 303 HGB ist in Höhe von 23,1 Mio. € vorgenommen worden.

Entsprechend § 305 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die aus dem Geschäftsverkehr mit sogenannten konzernfremden Unternehmen resultieren.

Im Geschäftsjahr 2022 sind in den Gewinn- und Verlustrechnungen des Mutterunternehmens sowie der verbundenen Unternehmen gegenseitige Aufwendungen und Erträge enthalten. Demgemäß sind Verrechnungen nach § 305 HGB in Höhe von 31,8 Mio. € aus dem Leistungsaustausch der einbezogenen Tochterunternehmen erfolgt. Aufwendungen und Erträge aus Gewinnabführung wurden in Höhe von 8,6 Mio. € eliminiert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wenden grundsätzlich einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden an, die sich nach den Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätzen der Muttergesellschaft STADT UND LAND richten.

Bilanzierte immaterielle Vermögensgegenstände sind ausschließlich entgeltlich erworben und wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, aktiviert.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, die sich durch planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer, Sonderabschreibungen (frühere Jahre) und außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vermindern. Zuschreibungen (Wertaufholungen) erhöhen die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens. Im Einzelnen gelten unter der Maßgabe der jahresübergreifenden Bilanzierungstätigkeit folgende Abschreibungssätze p. a.:

Immaterielle Vermögensgegenstände	20,0% und 33,3%
Wohngebäude	1,4%, 2,0% oder 2,5%
Geschäfts- und andere Bauten	2,0% bis 4,0%
Technische Anlagen und Maschinen	5,0% und 6,25%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0% bis 33,3%

Die aktivierten Eigenleistungen sind auf Basis der nachgewiesenen Stunden mit den unmittelbar zurechenbaren Personalkosten berechnet worden. Teile der Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die Aktivierung von im Geschäftsjahr angeschafften abnutzbaren beweglichen Anlagegütern mit Netto-Anschaffungskosten zwischen 250,01 € und 1.000,00 € erfolgte in einem Sammelposten. Dessen einheitliche Abschreibung wird über 5 Jahre mit jeweils 20 % fortgeführt.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert. Bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung werden außerplanmäßige Abschreibungen vorgenommen. Falls Gründe für in Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen, werden Wertaufholungen durchgeführt.

Die sonstigen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens beziehen sich auf gestundete verzinsliche Restkaufgelder im Rahmen verschiedener Objektverkäufe. Sie werden in Höhe der jeweiligen Restschuld zum Nominalwert ausgewiesen.

Die unfertigen Leistungen beinhalten die von Dritten in Rechnung gestellten Beträge für Betriebs- und Heizkosten. Die Bewertung der weiteren Vermögensgegenstände des Vorratsvermögens erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert abzüglich der Wertabschläge für erkennbare Einzelrisiken bewertet. Dem allgemeinen Kreditrisiko wird durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Uneinbringliche Forderungen sind abgeschrieben worden. Es sind keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Die liquiden Mittel sind mit dem Nominalwert angesetzt.

Die unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben. Bei den übrigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Sonderposten für Investitionszulagen passiviert. Im Geschäftsjahr 2022 ist ein anteiliger Verbrauch entsprechend den Abschreibungen der geförderten Vermögensgegenstände erfolgt.

Die Pensionsverpflichtungen sind auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsdeckungsverfahren (Teilwerte) berechnet worden. Der Berechnung liegen die Richttafeln von Heubeck 2018/G, eine Rentendynamisierung von 2% sowie der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Geschäftsjahre von 1,79% (Vorjahr: 1,87%) zugrunde.

Im Konzern wurde das Beibehaltungswahlrecht der Rückstellungen für Bauinstandhaltung gemäß Artikel 67 Abs. 3 EGHGB in Anspruch genommen, um notwendige Instandsetzungsmaßnahmen planmäßig durchführen und finanzieren zu können. Diese Rückstellungen unterliegen entsprechend der Übergangsregelung des EGHGB keiner Abzinsung und Dynamisierung.

Die Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgte nach dem Grundsatz der kaufmännischen Vorsicht mit dem notwendigen dynamisierten Erfüllungsbetrag. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden und von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz für einen 7-Jahreszeitraum abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Unter dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Erträge für bestimmte Zeiträume danach darstellen.

Im Konzern werden passive latente Steuern, die aufgrund von Konsolidierungsmaßnahmen entstanden sind, gemäß § 306 HGB ausgewiesen.

Der Ausweis der betreuten Guthaben und Mietkautionen sowie der korrespondierenden Verbindlichkeiten erfolgt im Treuhandvermögen und in den Treuhandverbindlichkeiten unterhalb der Bilanz.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Seite 68/69) zu entnehmen.

Die sonstigen Ausleihungen beziehen sich auf gestundete Restkaufgelder im Rahmen des Verkaufs von Wohnungen bei der Muttergesellschaft und der WoGeHe.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen entfallen im Wesentlichen auf noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 123,7 Mio. € (Vorjahr: 96,8 Mio. €), davon entfallen 76,8 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 46,3 Mio. € auf die WoGeHe, 0,4 Mio. € auf die WOBEGE und auf die Schöneberg 0,1 Mio. € und auf die Nord-Süd 0,2 Mio. €.

Bei den Forderungen aus Vermietung (3,3 Mio. €) entfallen 2,07 Mio. € auf die Muttergesellschaft und 1,23 Mio. € auf die WoGeHe.

Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, bestanden zum Abschlussstichtag nicht. Im Vorjahr wurden unter dieser Position Verwaltungsleistungen des 4. Quartals 2021 für die nicht zum Konsolidierungskreis zählende SIWOGES mit 3,6 T€ ausgewiesen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 12.896,8 T€ (Vorjahr: 11.353,1 T€) beinhalten vor allem Ansprüche aus der WEG-Instandhaltungsrücklage mit 5.147,0 T€ (Vorjahr: 4.790,9 T€), wovon 3.995,0 T€ auf die STADT UND LAND, 1.012,1 T€ auf die WoGeHe und 139,9 T€ auf die WOBEGE entfallen. Weiterhin werden Forderungen aus kurzfristigen Kaufpreisstundungen in Höhe von 180,7 T€ (Vorjahr: 216,8 T€), Ansprüche aus der Bauumlagenabrechnung über 1.914,8 T€ (Vorjahr: 1.284,2 T€) und aus Forderungen aus der Vermietung verwalteter Wohnungen 1.538,4 T€ (Vorjahr: 1.098,8 T€) ausgewiesen.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wird ein Disagio in Höhe von 236,2 T€ (Vorjahr: 241,1 T€) ausgewiesen.

Eigenkapital

Der Konzern-Eigenkapitalpiegel folgt den Aufstellungsvorschriften gemäß § 297 Abs. 1 HGB und zeigt die Eigenkapitalentwicklung gegenüber dem Vorjahr. Der zur Verfügung stehende Gewinnausschüttungsbetrag ist im Eigenkapitalpiegel ablesbar.

Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 495,1 T€ (Vorjahr: 518,3 T€). Aus der vorgeschriebenen Anwendung des 10-jährigen Durchschnittszinssatzes (1,79%) anstelle des 7-jährigen Durchschnittszinssatzes (1,45%) gemäß § 253 Abs. 2 HGB zum 31. Dezember 2022 resultiert eine Minderung der Pensionsverpflichtungen um 10,7 T€. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB unterliegt der Betrag von 10,7 T€ einer gesonderten Ausschüttungssperre in Höhe dieses Unterschiedsbetrags aus der Zinsermittlung.

Es werden zum Abschlussstichtag im Konzern keine Steuerrückstellungen (Vorjahr: 312,4 T€) für voraussichtliche Steuernachbelastungen aus Körperschaft- und Gewerbesteuer ausgewiesen.

Zum 31. Dezember 2022 besteht bei der Muttergesellschaft eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 14.424,6 T€ (Vorjahr: 14.888,3 T€), die auf die Sanierung von STADT UND LAND-Objekten entfällt.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 39.887,6 T€ (Vorjahr: 28.634,6 T€) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Mietsubventionen in Höhe von 17.618,1 T€ (Vorjahr: 17.677,4 T€), für ausstehende Rechnungen, überwiegend für Betriebs- und Heizkosten, in Höhe von 16.909,0 T€ (Vorjahr: 5.082,7 T€), für Drohverluste aus einem abgeschlossenen Zinsswapgeschäft in Höhe von 2.105,9 T€ (Vorjahr: 2.351,2 T€) sowie für Erfüllungsrückstände in Höhe von 2.032,1 T€ (Vorjahr: 1.718,4 T€).

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, deren Besicherung und Fristigkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 70). Von den insgesamt ausgewiesenen Verbindlichkeiten entfallen 1.467,1 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 953,2 Mio. € auf die WoGeHe, 0,6 Mio. € auf die WOBEGE, 0,4 Mio. € auf die FACILITY, 0,5 Mio. € auf die NETZE, 2,5 Mio. € auf die Schöneberg und auf die Nord-Süd 6,3 Mio. €.

Unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung werden keine Kautionsverbindlichkeiten bilanziert. Deren Ausweis erfolgt unterhalb der Bilanz.

Unter den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern werden Schuldscheindarlehen in Höhe von 34,5 Mio. € (Vorjahr: 0 Mio. €) ausgewiesen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.134,0 T€ (Vorjahr: 1.126,4 T€) beinhalten im Wesentlichen Erwerbsnebenkosten aus Grundstückskäufen der Muttergesellschaft.

Latente Steuern

Wie im Vorjahr wird ein Überhang der passiven (3.736,0 T€; Vorjahr: 3.673,3 T€) über die aktiven (177,6 T€; Vorjahr: 174,0 T€) Steuerlatenzen in Höhe von 3.558,4 T€ (Vorjahr: 3.499,3 T€) ausgewiesen. Diese resultieren aus aktiven (800,6 T€) und passiven (217,6 T€) Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen. Für die Bewertung der Differenzen wurde ein Steuersatz von 30,18% zugrunde gelegt. Dieser wurde aus dem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410%, dem Körperschaftsteuersatz von 15% sowie dem Solidaritätszuschlag von 5,5% abgeleitet. Zusätzlich ergeben sich Bewertungsunterschiede aus der fortgeschriebenen Erstkonsolidierung der Johannisthal, die im Jahr 2021 auf die WoGeHe verschmolzen wurde, welche zu einer passiven latenten Steuer von 1.617,2 T€ führen. Der Bewertung liegt der durchschnittliche Steuersatz der Johannisthal von 15,836% zugrunde. Die

Bildung des Buchwertunterschiedes in der NETZE GmbH ist mit 465,5 T€ steuerlich passiv. Für die Schöneberg GmbH ergibt sich ein passiver Wert von 546,8 T€ und für die Nord-Süd GmbH von 1.036,4 T€ im Zuge der zum 31. Dezember 2018 erfolgten und fortgeschriebenen Neubewertung. Für diese beiden Tochtergesellschaften gilt auch der Steuersatz von 15,836%.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus den Jahresüberschüssen der in den Konzernkreis einbezogenen Unternehmen lässt sich der Konzernjahresüberschuss im Jahr 2022 wie folgt überleiten:

ERGEBNIS 2022	T€
Jahresüberschuss der STADT UND LAND (vor EAV)	24.441,7
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen	
mit EAV	
WOBEGE	269,6
WoGeHe	5.647,4
FACILITY	1.721,2
NETZE	626,1
mit Verlustübernahme	
Schöneberg	-35,9
Nord-Süd	-313,5
Jahresüberschuss HB I	32.356,6
Bildung latenter Steuern	-59,1
Abschreibungen und Effekte aus der Neubewertung	197,0
Konzernjahresüberschuss	32.494,5

Die ausschließlich im Inland erzielten Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

UMSATZERLÖSE	2022 T€	2021 T€
aus der Hausbewirtschaftung	358.737	340.161
aus der Betreuungstätigkeit	3.578	3.418,2
aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.119	5.053,1

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind 10.651,6 T€ (Vorjahr: 10.440,4 T€) Grundsteuern enthalten.

Periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge in Höhe von 6.672,0 T€ (Vorjahr: 7.841,9 T€) und periodenfremde bzw. außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 15.591,5 T€ (Vorjahr: 3.231,1 T€) sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten. Die periodenfremden bzw. außergewöhnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3.746,6 T€ (Vorjahr: 3.155,0 T€) und aus Zuschreibungen auf das Anlagevermögen inklusive Nachaktivierungen in Höhe von 174,2 T€ (Vorjahr: 909,8 T€). Die periodenfremden bzw. außergewöhnlichen Aufwendungen beinhalten zum überwiegenden Teil außerplanmäßige Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen über 13.471,9 Mio. € (Vorjahr: 0,0 T€) und Wertminderungen im Umlaufvermögen und Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 1.965,0 T€ (Vorjahr: 2.877,5 T€).

D. Sonstige Pflichtangaben

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene Verpflichtungen und Geschäfte, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Art der Verpflichtungen	Risiken/Vorteile	Konzern T€
Es bestehen Rückzahlungsverpflichtungen aus für fremdverwaltete Grundstücke aufgenommenen Überziehungskrediten	Risiko der Haftung aus nicht marktorientierter Verwaltung und allgemeine Gefahrenhaftung	45,0
Bankguthaben von Betreuten, Verwaltung Restitution und treuhänderische Verwaltung	Möglichkeit, Erträge aus der Hausbewirtschaftung im Falle des Übergangs in den Konzernbesitz zu generieren	357,7

Das Risiko der Inanspruchnahme aus den finanziellen Verpflichtungen schätzen wir aufgrund einer guten Liquidität sowie sorgfältiger Kontrolle und Überwachung der Abrechnung von Leistungen als gering ein.

Finanzinstrumente

Der Konzern verfügt zum Bilanzstichtag im Rahmen des risikoorientierten Finanzmanagements über Bewertungseinheiten im Sinne des § 254 HGB, mit denen eine Absicherung gegen das Risiko steigender Zinsen erfolgt. Im Einzelnen handelt es sich um Zinssatzswaps, die eine vertragliche Vereinbarung über den Austausch von Zinszahlungsströmen für bestehende Grundgeschäfte darstellen. Bei den bestehenden Grundgeschäften handelt es sich um variabel verzinsten Darlehen. Aus den Zinssatzswapvereinbarungen erhalten die STADT UND LAND/WoGeHe den variablen Zinssatz vom Vertragspartner und zahlen im Gegenzug einen Festzinssatz an diesen.

Bei den zum Bilanzstichtag bestehenden Bewertungseinheiten handelt es sich um sogenannte Mikro-Hedges, das heißt, die Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus einem einzelnen Darlehen erfolgt jeweils durch ein einzelnes derivatives Finanzinstrument. Die Effektivität der Mikro-Hedges ergibt sich aus der Prüfung der Übereinstimmung der laut Darlehensvertrag zu zahlenden und laut Swapvereinbarung zu empfangenden variablen Zinszahlungen, der Bezugsbeträge, der Zinsfestsetzungs- und Zahlungstermine sowie der Laufzeiten von Grund- und Sicherungsgeschäft. Für die bilanzielle Behandlung der Bewertungseinheiten kam die Einfrierungsmethode zur Anwendung.

Die Zinsswapvereinbarungen weisen eine 100%ige Effektivität hinsichtlich Volumen und Laufzeit aus.

Der Bestand der Bewertungseinheiten (§ 314 Nr. 11, 15 HGB) setzt sich wie folgt zusammen:

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungsinstrument		Laufzeit Zins-sicherung	Marktwert zum 31. 12. 2022	Art der Bewertungs-einheit	Ermittlungs-methode	
Variable	Art	Art	Inanspruch-nahme T€	Art	Bezugsbetrag nominal T€	Abgesichertes Risiko	Designations-zeitraum	Betrag T€		
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen ¹⁾	20.706	Zinsswap (Nr. 377893)	20.706	Zinsände-rungsrisiko ¹⁾	07.08 bis 07.28	-1.221	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen ¹⁾	18.021	Zinsswap (Nr. 4916130)	18.021	Zinsände-rungsrisiko ¹⁾	12.13 bis 12.40	-1.608	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen ²⁾	34.830	Zinsswap (Nr. 4893424)	34.830	Zinsände-rungsrisiko ²⁾	09.11 bis 09.41	-4.386	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode

¹⁾ STADT UND LAND

²⁾ WoGeHe

Die beizulegenden Zeitwerte sind gemäß Mitteilung der Kreditinstitute mit der Mark-to-market-Methode ermittelt worden.

Latente Steuern

Für die Ermittlung der latenten Steuern nach § 298 i. V. m. § 274 HGB wurden alle Tochterunternehmen einbezogen. Die ermittelten steuerlichen Latenzen resultieren im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen bei den Grundstücken und Gebäuden sowie Technischen Anlagen und Maschinen im Anlagevermögen. Wie im Vorjahr wird ein Überhang der passiven (3.736,0 T€; Vorjahr: 3.673,3 T€) über die aktiven (177,6 T€; Vorjahr: 174,0 T€) Steuerlatenzen in Höhe von 3.558,4 T€ (Vorjahr: 3.499,3 T€) ausgewiesen. Für 2022 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175%. In der nachfolgenden Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können:

BILANZPOSTEN	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke mit Wohnbauten		X
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		X
Grundstücke ohne Bauten		X
Technische Anlagen und Maschinen		X
Sonstige Rückstellungen	X	

Aus der Konsolidierung von 3 Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH bestehen passive latente Steuern aus der Erstkonsolidierung von 3.161,0 T€ (Vorjahr: 3.207,8 T€).

Aufgrund von Bewertungsunterschieden in den Technischen Anlagen und Maschinen entstehen passive latente Steuern von 397,4 T€ (Vorjahr: 465,6 T€).

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind latente Steuern mit einem Aufwand von 59,1 T€ (Vorjahr: 58,5 T€) erfasst.

E. Weitere Angaben

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer – neben den Geschäftsführern der STADT UND LAND, der WOBEGE und der FACILITY – beträgt im Berichtsjahr 2022:

ARBEITNEHMERINNEN UND ARBEITNEHMER	STADT UND LAND	WOBEGE	FACILITY	Gesamt
Angestellte (ohne Konzern-Geschäftsführung)	348	68	25	441
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	10	0	196	206
	358	68	221	647

Die anderen Tochterunternehmen beschäftigen kein eigenes Personal.

Organe der Gesellschaft

GESELLSCHAFTER	Land Berlin, 100%		
GESCHÄFTSFÜHRUNG	Natascha Klimek Geschäftsführerin	bestellt bis zum 30.06.2024	verantwortlich für die Bereiche – Finanz- und Grundstückswesen/Ankauf – Informations- und Kommunikationstechnik – Rechnungswesen
	Ingo Malter Geschäftsführer	bestellt bis zum 31.07.2028	verantwortlich für die Bereiche – Bestandsmanagement – Personal – Technik/Neubau

Bezüge

Die Gesamtbezüge, inklusive der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung der Geschäftsführung, der Prokuristen sowie leitenden Angestellten des Konzerns gemäß § 5 Abs. 3 BetrVG, betragen im Geschäftsjahr 1.961,4 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführer wie folgt:

BEZÜGE	Natascha Klimek STADT UND LAND €	Ingo Malter STADT UND LAND €	Ulf Lennermann WOBEGE €	Tobias Mette FACILITY €
Grundvergütung	175.000,00	180.000,00	122.500,00	105.000,00
Altersvorsorge/VBL	26.250,00	27.000,00	1.451,24	6.772,50
Prämien – variable Zieltantieme	25.000,00	60.000,00	17.000,00	12.500,00
Geldwerter Vorteil Dienstwagen und Aufwandsentschädigungen	3.818,76	4.828,56	3.550,32	5.093,76
Bezüge	230.068,76	271.828,56	144.501,56	129.366,26
Arbeitgeberanteil/-zuschüsse zur Sozialversicherung	15.016,68	14.965,62	14.471,88	14.561,61
	245.085,44	286.794,18	158.973,44	143.927,87

Die Pensionsverpflichtungen (495,0 T€) für frühere Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen sind anhand von versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt worden. Die Gesamtbezüge der ehemaligen Geschäftsführungsmitglieder und deren Hinterbliebenen belaufen sich für laufende Pensionen auf 57,5 T€.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt einschließlich Konzern 91,8 T€ zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und untergliedert sich in Abschlussprüfungsleistungen (87,8 T€) und andere Bestätigungsleistungen (4,0 T€).

AUFSICHTSRAT	
Dr. Christoph Landerer Vorsitzender	Geschäftsführender Gesellschafter, TRICON Unternehmensberatung GmbH
Anja Naujokat stellvertretende Vorsitzende	Abteilungsleiterin I – Vermögen und Beteiligungen, Senatsverwaltung für Finanzen
Sylvia Freudenberger Schriftführerin	Gruppenleiterin Aus- und Weiterbildung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Inga Herdrich	Vorstandsmitglied, horizont Wohnungsgenossenschaft eG und nordlicht Wohnungsgenossenschaft eG
Andrea Jost	Dipl.-Volkswirtin, Immobilienökonomin, Wirtschaftsmediatorin, Business Coach (DBCA), Start Winning – Coaching – Mediation – Beratung
Andreas Kloß (bis 31.08.2022)	Betriebsratsvorsitzender bis 14.03.2022, seit 15.03.2022 aufgrund Altersruhe- standsregelung inaktiv, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Manuela Krüger (ab 01.09.2022)	Betriebsratsvorsitzende seit 15.03.2022, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Dr. Jochen Lang (ab 01.09.2022)	Abteilungsleiter IV – Wohnungswesen, Stadterneuerung, Städtebauförderung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Peter Maaß (ab 01.09.2022)	Projektleiter Transaktionsmanagement und Grundstücksentwicklung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Dr. Sandra Obermeyer (bis 31.08.2022)	Abteilungsleiterin MQ, Mieterschutz und Quartiersentwicklung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Siegfried Schwarz	Pensionär, Vorsitzender des Mieterrates der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Torsten Ulrich (bis 31.08.2022)	im Altersruhestand (bis 31.05.2019 Interner Revisor, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH)

Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Jahr 2022 die nachfolgend aufgeführten Bezüge (Vergütung):

Dr. Christoph Landerer	8.073,43 €
Anja Naujokat	6.053,98 €
Sylvia Freudenberger	4.900,00 €
Inga Herdrich	4.900,00 €
Andrea Jost	6.823,29 €
Andreas Kloß	3.262,19 €
Manuela Krüger	1.637,81 €
Dr. Jochen Lang	2.229,59 €
Peter Maaß	1.637,81 €
Dr. Sandra Obermeyer	4.593,70 €
Siegfried Schwarz	4.900,00 €
Torsten Ulrich	3.262,19 €
	52.273,99 €

Nachtragsbericht

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit potenzieller Auswirkung auf den Jahresabschluss 2022 liegen nicht vor.

Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss 2022 der STADT UND LAND wurden 10% entsprechend § 23 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von 3.235,7 T€ (Vorjahr: 4.290,6 T€) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 der STADT UND LAND in Höhe von 29.120,9 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

F. Corporate Governance Kodex

Gemäß § 22 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 7. November 2018 verpflichtet sich die Gesellschaft, eine Erklärung der Geschäftsführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Gesellschafters Land Berlin zum Deutschen Corporate Governance Kodex abzugeben. Diese Erklärung ist Bestandteil des zusammengefassten Lage- und Konzernlageberichtes.

Berlin, den 13. März 2023

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Natascha Klimek
Geschäftsführerin



Ingo Malter
Geschäftsführer

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

zum 31. Dezember 2022

	BRUTTOWERTE				
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.975.332,61	463.376,93	0,00	0,00	10.438.709,54
2. Geschäfts- oder Firmenwert	1.560.244,20	0,00	0,00	0,00	1.560.244,20
	11.535.576,81	463.376,93	0,00	0,00	11.998.953,74
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.150.515.396,68	50.075.288,51	1.431.850,72	127.321.977,12	4.326.480.811,59
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	94.431.731,07	73.610,86	0,00	0,00	94.505.341,93
3. Grundstücke ohne Bauten	49.270.243,62	14.227.401,61	178.956,97	0,00	63.318.688,26
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	7.500.352,69	1.393.050,56	0,00	24.641,63	8.918.044,88
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.356.515,52	2.923.188,91	1.121.601,62	18.501,86	20.176.604,67
7. Anlagen in Bau	241.644.726,06	151.640.981,25	0,00	-124.053.420,95	269.232.286,36
8. Bauvorbereitungskosten	5.765.831,98	7.942.115,33	0,00	-3.268.556,17	10.439.391,14
9. Geleistete Anzahlungen	46.617,48	11.631,71	403,91	-43.143,49	14.701,79
	4.572.289.178,16	228.287.268,74	2.732.813,22	0,00	4.797.843.633,68
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	3.771.581,73	0,00	0,00	0,00	3.771.581,73
2. Sonstige Ausleihungen	6.089.855,26	0,00	1.444.858,87	0,00	4.644.996,39
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	9.861.436,99	0,00	1.444.858,87	0,00	8.416.578,12
	4.593.686.191,96	228.750.645,67	4.177.672,09	0,00	4.818.259.165,54

ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	
kumulierte Abschreibungen per 01.01.2022 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	auf Abgänge entfallende Abschreibungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2022 €	Buchwert zum 31.12.2022 €	Buchwert zum 31.12.2021 €
8.411.449,23	590.257,99	0,00	0,00	9.001.707,22	1.437.002,32	1.563.883,38
1.560.244,20	0,00	0,00	0,00	1.560.244,20	0,00	0,00
9.971.693,43	590.257,99	0,00	0,00	10.561.951,42	1.437.002,32	1.563.883,38
1.426.603.371,90	81.368.926,55	909.956,15	0,00	1.507.062.342,30	2.819.418.469,29	2.723.912.024,78
47.576.826,09	2.104.051,17	0,00	-174.240,86	49.506.636,40	44.998.705,53	46.854.904,98
408.557,83	0,00	0,00	0,00	408.557,83	62.910.130,43	48.861.685,79
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06	4.757.763,06
3.712.644,56	454.564,48	0,00	0,00	4.167.209,04	4.750.835,84	3.787.708,13
9.493.366,87	2.055.103,41	1.109.684,52	0,00	10.438.785,76	9.737.818,91	8.863.148,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	269.232.286,36	241.644.726,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.439.391,14	5.765.831,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.701,79	46.617,48
1.487.794.767,25	85.982.645,61	2.019.640,67	-174.240,86	1.571.583.531,33	3.226.260.102,35	3.084.494.410,91
379.630,73	0,00	0,00	0,00	379.630,73	3.391.951,00	3.391.951,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.644.996,39	6.089.855,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
379.630,73	0,00	0,00	0,00	379.630,73	8.036.947,39	9.481.806,26
1.498.146.091,41	86.572.903,60	2.019.640,67	-174.240,86	1.582.525.113,48	3.235.734.052,06	3.095.540.100,55

Verbindlichkeitspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2022

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.244.407.759,67 (2.164.188.867,04)	72.156.374,69 (66.366.963,41)	278.268.930,55 (272.733.681,59)	1.893.982.454,43 (1.825.088.222,04)	2.261.505.818,50 (2.178.181.750,49)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	36.112.000,00 (1.612.000,00)	0,00 (0,00)	6.612.000,00 (1.612.000,00)	29.500.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	108.965.676,83 (101.938.177,54)	108.965.676,83 (101.938.177,54)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.711.596,51 (5.569.303,38)	5.711.596,51 (5.569.303,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	34.310.056,14 (27.735.527,61)	22.243.584,10 (21.858.637,13)	12.066.472,04 (5.822.622,65)	0,00 (54.267,83)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.134.041,72 (1.126.416,62)	1.134.041,72 (1.126.416,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	2.430.641.130,87 (2.302.170.292,19)	210.211.273,85 (196.859.498,08)	296.947.402,59 (280.168.304,24)	1.923.482.454,43 (1.825.142.489,87)	2.261.505.818,50 (2.178.181.750,49)

Art der Sicherung	
1 Hypothek	14.900,74
2 Grundschuld (GS)	2.114.966.971,32
3 Grundschuld (Land) verbürgt	17.029.781,22
4 ohne GS (Land) verbürgt	102.709.024,57
5 Grundschuld (Bund) verbürgt	26.785.140,65
	2.261.505.818,50

Eigenkapitalspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2022

	Gezeichnetes Kapital €	Kapitalrücklagen €	Gewinnrücklagen €	Bilanzgewinn €	Eigenkapital des Konzerns €
31.12.2021					
01.01.2022	165.020.550,00	75.709.250,23	581.545.611,27	38.328.217,34	860.603.628,84
Zuführung zur Kapitalrücklage		13.515.000,00			13.515.000,00
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage			3.235.655,73	-3.235.655,73	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen			38.328.217,34	-38.328.217,34	0,00
Konzern-Jahresüberschuss				32.494.499,44	32.494.499,44
31.12.2022	165.020.550,00	89.224.250,23	623.109.484,34	29.258.843,71	906.613.128,28

Kapitalflussrechnung des Konzerns

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022

	2022 €
Aus laufender Geschäftstätigkeit	
Jahresüberschuss	32.494.499,44
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	86.572.903,60
Zuschreibungen auf Sachanlagen und Nachaktivierung	-174.240,86
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	8.018,17
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-6.741.684,96
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	928.710,16
Tilgungspotenzial	113.088.205,55
Veränderungen	
Zinsertrag	-174.791,71
Zinsaufwand	41.016.333,68
Ertragsteueraufwand	3.942.968,73
Ertragsteuerzahlung	-4.871.678,89
im Umlaufvermögen	-21.906.774,23
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	-513.485,63
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	17.195.348,36
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	6.724.446,76
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	1.672.870,68
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	156.173.443,30
Aus Finanzierungstätigkeit	
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten	
Aufnahme	189.359.458,50
planmäßige Tilgung und Rückzahlung	-71.535.390,49
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	-922,48
Gezahlte Zinsen	-41.016.333,68
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	76.806.811,85
Aus Investitionstätigkeit	
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-215.235.645,67
Abgänge von	
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	705.154,38
Finanzanlagen	1.444.858,87
Erhaltene Zinsen	174.791,71
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-212.910.840,71
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	20.069.414,44
Entwicklung des Finanzmittelbestandes	
Stand 01.01.	44.858.318,00
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	20.069.414,44
Stand 31.12.	64.927.732,44

Bestätigung des unabhängigen Abschlussprüfers

An die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalpiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den mit dem Lagebericht des Mutterunternehmens zusammengefassten Konzernlagebericht der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die als Anlage des zusammengefassten Lageberichts enthaltene Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex i. V. m. dem Corporate Governance Kodex (entsprechend § 161 AktG) haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum zusammengefassten Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der als Anlage des zusammengefassten Lageberichts enthaltenen Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex i. V. m. dem Corporate Governance Kodex (entsprechend § 161 AktG).

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Be-

rufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die nachfolgend genannten sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die im zusammengefassten Lagebericht als Anlage enthaltene Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex i.V.m. dem Corporate Governance Kodex (entsprechend § 161 AktG),
- den Geschäftsbericht und den Nachhaltigkeitsbericht, die uns voraussichtlich erst nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt werden und aber nicht den Jahresabschluss, nicht die inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben und
- nicht unseren dazugehörigen Bestätigungsvermerk.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den zusammengefassten Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht, den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs, oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen

tigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und zusammengefassten Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche

Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 14. März 2023

Deloitte GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Christoph Krause)
Wirtschaftsprüfer

(Wibke Großmann)
Wirtschaftsprüferin

Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

1. Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen

1. A Eingruppierung in TV

ohne Berücksichtigung von Tarifstufen aufgrund der Transparenz und des Datenschutzes

Tarifgruppe	Tariflicher Stundenlohn* €	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %
GZII	20,59	6	3	2	2	0	0
GIII	21,84	21	9	12	12	0	0
GZIII	24,20	13	6	1	1	0	0
GIV	26,56	110	49	18	17	0	0
GZIV	28,17	30	13	31	30	0	0
GV	29,78	31	14	19	18	0	0
GZV	32,23	13	6	17	16	0	0
GVI	34,69	2	1	4	4	0	0
Gesamt		226		104		0	

* Tariflicher Stundenlohn der letzten Tarifstufe in der Tarifgruppe

1. B Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht

kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen

		Frauen	Männer	Divers
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns	€	25,90	26,95	0,00

2. Anteil der Geschlechter in den Führungsebenen

Führungsebene	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers		Gesamt Anzahl
	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %	
1 Geschäftsführer/in	1	50,0	1	50,0	0	0	2
2 Stabsstellenleiter/in Bereichsleiter/in Prokurist/in	4	30,8	9	69,2	0	0	13
3 Servicebüroleiter/in	3	75,0	1	25,0	0	0	4
4 Gruppenleiter/in	6	35,3	11	64,7	0	0	17
5 Gruppenleiter/in im Bestand	11	73,3	4	26,7	0	0	15
	25		26		0		51



STADT UND LAND EIGENBESTAND Stand 31.12.2022		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten		
Neukölln	1	Rollbergviertel	2.270	39	
	2	Neukölln Nord	1.108	108	
	3	Am Heidekamp	1.619	22	
	4	Britz	988	9	
	5	Buckow	392	1	
	6	Rudow	1.153	5	
	7	An der Hasenheide	319	28	
	8	Schillerkiez	914	4	
Tempelhof	9	Tempelhof	3.325	27	
	10	Mariendorf	1.025	3	
	11	Lichtenrade	1.997	11	
Schöneberg	12	Schöneberg	865	169	
Steglitz	13	Lankwitz	651	4	
	14	Lichterfelde	8	0	
	15	Steglitz	84	3	
Zehlendorf	16	Zehlendorf	267	0	
Charlottenburg	17	Charlottenburg	71	1	
Wilmerdorf	18	Wilmerdorf	100	4	
Lichtenberg	19	Alt-Hohenschönhausen	107	1	
	20	Friedrichsfelde	64	0	
	21	Karlshorst	147	0	
	22	Alt-Treptow	1.004	47	
Treptow-Köpenick	23	Plänterwald	1.088	0	
	24	Baumschulenweg	1.164	14	
	25	Niederschöneweide	1.516	41	
	26	Johannisthal	2.326	52	
	27	Adlershof	1.602	22	
	28	Altglienicke	4.357	62	
	29	Bohnsdorf	982	1	
	30	Köpenick	508	0	
	Marzahn	31	Alt-Biesdorf	515	0
		32	Marzahn	1.211	4
Hellersdorf	33	Alte Hellersdorfer Straße	1.151	8	
	34	Kienberg-Viertel	2.187	14	
	35	Graben Viertel	1.849	2	
	36	Hellersdorf	308	0	
	37	Schleipfuhl	1.441	5	
	38	Branitzer Karree	2.015	47	
	39	Rathaus-Viertel	1.089	3	
	40	Gelbes Viertel	2.867	5	
	41	Rotes Viertel	3.099	54	
	42	Beerenpfuhl	454	6	
	43	Siedlungsgebiete	105	3	
Mitte	44	Wedding	52	7	
Reinickendorf	45	Reinickendorf	27	1	
Land Brandenburg	46	Fredersdorf/Neuenhagen	389	3	
	47	Mittenwalde/Königs Wusterhausen	33	0	
	48	Wandlitz	152	0	
	49	Waßmannsdorf	492	30	
Gesamt		51.457	870		

STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Geschäftsbesorgerin der WoGeHe

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH

Werbelinstraße 12

12053 Berlin

Telefon: 030 6892-0

www.stadtundland.de

Satz und Bildbearbeitung:

Weinert & Partner Werbeagentur GmbH, Berlin

Druck: trigger.medien.gmbh, Berlin



