



STADT UND LAND

**Zimmer,
Küche,
Bad,
Berlin.**

Geschäftsbericht 2016

Die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen begegnen der ständig wachsenden Wohnungsnachfrage mit einem ehrgeizigen Neubauprogramm. Die Dynamik der Stadtentwicklung und die zunehmende Diversität der Bewohnerschaft fordern jedoch nicht nur den Bau neuer und bezahlbarer Mietwohnungen, sondern die Berliner Bürgergesellschaft als Ganzes. Gelingt es uns, das Wachstum so zu gestalten, dass ein friedliches, von Wertschätzung geprägtes Nachbarschaftsleben möglich bleibt?

Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Die Ergebnisse.

Wachstum durch Neubau und Zukauf der Landeseigenen

Stand Ende 2016

über
300.000
Wohnungen

Ziel Ende 2021

über
340.000
Wohnungen

Ziel Ende 2025

rund
400.000
Wohnungen

Durchschnittliche Bestandsmiete

Die Landeseigenen

5,74 €/m²

Median des Berliner
Mietspiegels 2017

6,39 €/m²

(Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Wohnen, Mai 2017)

Durchschnittliche Miete bei Neuvermietung

Die Landeseigenen

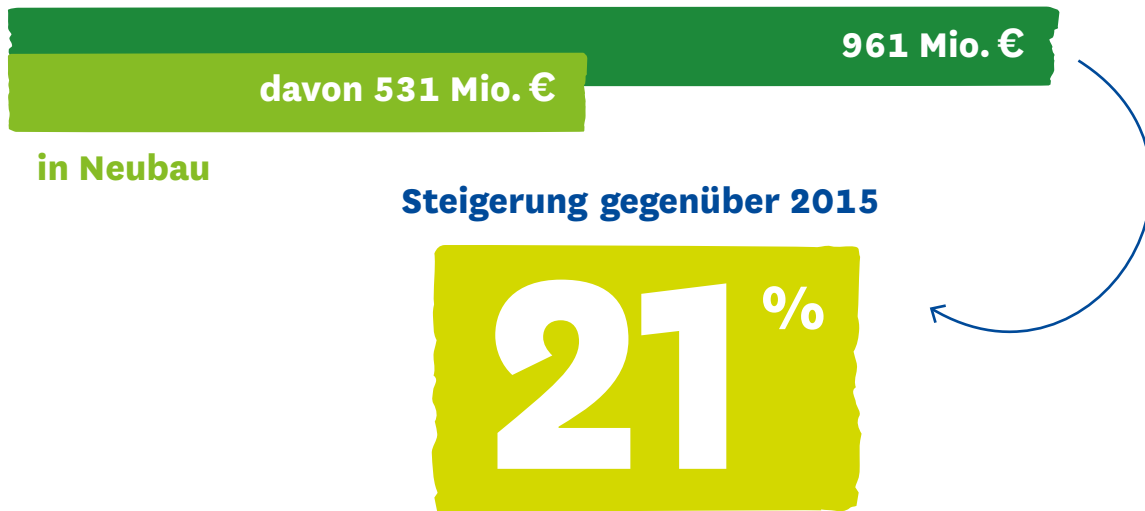
6,40 €/m²

Mittelwert
Neuvermietungs-
angebote

9,07 €/m²

(Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2016,
Investitionsbank Berlin, April 2017)

Investitionen der Landeseigenen in Bestandserweiterung und -entwicklung im Jahr 2016



Anteil der Neuvermietung
an Inhaber eines Wohn-
berechtigungscheins

rund
58%

Wohnungsneubau 2016

rund
1.300
Einheiten

Wahl von 6 Mieterräten
mit insgesamt

47

Mitgliedern

Detailed description: A green callout box with a white arrow pointing to it from the text above. The box contains the number 47 and the word 'Mitgliedern' below it.

Geschäftsbericht

2016

KONZERN		2016	2015	Veränderung
per 31. 12. des Jahres	Angabe in			
Bilanzsumme	Mio. €	2.077,3	1.948,1	129,2
Eigenkapital	Mio. €	584,5	511,0	73,5
in % der Bilanzsumme	%	28,1	26,2	1,9
Bilanzgewinn	Mio. €	31,4	31,7	-0,3
Umsatzerlöse	Mio. €	268,2	252,6	15,6
darunter:				
Hausbewirtschaftung	Mio. €	262,3	248,1	14,2
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	34,9	35,8	-0,9
Personalaufwand	Mio. €	27,9	27,5	0,4
Mitarbeiter (ohne Auszubildende)	Anzahl	545	540	5
Verwaltete Mieteinheiten	Anzahl	68.039	66.601	1.438
davon:				
STADT UND LAND	Anzahl	40.091	40.394	-303
WoGeHe	Anzahl	17.337	17.339	-2
WoBeGe	Anzahl	10.486	8.868	1.618
Johannisthal	Anzahl	125	0	125
Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand	Anzahl	51.687	50.846	841
Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand	m ²	3.097.436	3.052.967	44.469

Inhalt

5	Gemeinsam die wachsende Stadt gestalten
21	Bericht des Aufsichtsrates
27	Lagebericht des Konzerns
50	Corporate Governance Kodex
53	Jahresabschluss des Konzerns
54	Bilanz
56	Gewinn- und Verlustrechnung
57	Anhang zum Jahresabschluss
70	Entwicklung des Anlagevermögens
72	Verbindlichkeitspiegel
73	Eigenkapitalspiegel
74	Kapitalflussrechnung
75	Bestätigungsvermerk
76	STADT UND LAND-Eigenbestand

**Gemeinsam
die wachsende
Stadt gestalten**

Gestaltungsspielräume dank wirtschaftlicher Stärke

Gespräch mit den STADT UND LAND-Geschäftsführern
Anne Keilholz und Ingo Malter

„Die Landeseigenen stehen für eine sozial ausgewogene Wohnungspolitik.“

Seit Jahren sind die steigenden Mietkosten ein Schwerpunktthema im politischen Diskurs der Bundeshauptstadt. Die landeseigenen Wohnungsgesellschaften fahren seit Jahren Gewinne ein, der vorliegende Konzernbericht 2016 weist ein Jahresergebnis von knapp 72 Mio. € aus. Wie passt das zusammen?

Anne Keilholz: Der Gewinn, den unsere Gesellschaft verbucht, ist kein flexibel verfügbarer Geldbetrag. Er generiert sich zum großen Teil aus der Wertsteigerung unserer Häuser und aus Kostensenkungen im Aufwandsbereich. Tatsächlich wird **der Jahresüberschuss zugunsten unserer Mieter investiert**, und zwar auf eine nachhaltige Weise, die einen Substanzgewinn für die Stadt bedeutet.

Ingo Malter: Wirtschaftlich zu arbeiten und Überschüsse zu erzielen, gehört zu unserem Unternehmenszweck. Unsere betriebswirtschaftliche Stärke öffnet uns und unserem Gesellschafter Gestaltungsspielräume. Es ist noch nicht so lange her, dass die kommunale Wohnungswirtschaft rote Zahlen schrieb, was eindeutig nicht von Vorteil für die Stadt und ihre Bewohner war. **Über die letzten Jahre haben wir uns eine solide wirtschaftliche Basis geschaffen** – ein hartes Stück Arbeit. Wenn wir weiterhin handlungsfähig bleiben und den Berliner Wohnungsmarkt aktiv mitgestalten wollen, dürfen wir unser Pulver nicht gleich wieder verschießen.

Auf welche Weise gestalten die Landeseigenen den Wohnungsmarkt?

Ingo Malter: Gemeinsam mit den Wohnungsgenossenschaften stehen die Landeseigenen für eine sozial ausgewogene Wohnungspolitik. Wir sind nach wie vor die günstigsten Anbieter am Markt, das lässt sich leicht mit Zahlen belegen. Übrigens: die STADT UND LAND erfüllt ihren sozialen Gründungsauftrag seit mehr als 90 Jahren – nicht erst, seit das Thema soviel Raum im öffentlichen Diskurs einnimmt.

Anne Keilholz: Ein wichtiges Handlungsfeld ist für uns derzeit der Wohnungsneubau, denn die Ausweitung des Angebots ist auf absehbare Zeit die einzige Antwort auf die angespannte Marktlage. **Mit unserem heterogenen Gesamtportfolio aus Bestands- und Neubauten sichern wir die soziale Balance** in unseren Wohnquartieren.

Der Fokus der Berliner Wohnungswirtschaft und Stadtentwicklung liegt auf dem Neubau. Treten die Belange der wohnenden Mieter dabei nicht in den Hintergrund?

Ingo Malter: Ein klares Nein. Bestandspflege – also Sanierung und Instandhaltung – ist eine tragende Säule unserer Unternehmenstätigkeit.



Anne Keilholz und Ingo Malter

Der Bestand ist schließlich unser wirtschaftliches Rückgrat. Im Geschäftsjahr 2016 haben wir 63,1 Mio. € in unsere Bestände investiert, davon allein 34,9 Mio. € in die Instandhaltung. Seit Jahren unterstützen wir außerdem eine Vielzahl von sozialen Projekten und Initiativen, um unsere Quartiere und die Nachbarschaften zu stabilisieren.

2016 wurde in der STADT UND LAND erstmals ein Mieterrat gewählt – ein neues Instrument der Mieterbeteiligung. Gibt es bereits Erfahrungen damit?

Ingo Malter: Der Mieterrat wurde im August 2016 gewählt und hat sich im September konstituiert. Erfahrungen sammeln konnten wir zunächst bei der **Organisation und Durchführung einer demokratischen Wahl mit über 40.000 wahlberechtigten Haushalten.** Die konkrete Ausgestaltung der Zusammenarbeit werden wir Schritt für Schritt definieren.

Anne Keilholz: Das Thema Mieterbeteiligung ist für uns keineswegs neu, sondern hat vielmehr eine lange Tradition und ist in bewährten Plattformen verankert. In unseren Quartieren arbeiten wir beispielsweise eng mit den Mitgliedern unserer zehn Mieterbeiräte zusammen, fast alle von ihnen kennen wir persönlich. Die Mieterbeiräte sind ein wichtiges Bindeglied in die Mieterschaft und werden regelmäßig im Rahmen von Begegnungen und Veranstaltungen über Neubauvorhaben und Sanierungen informiert und auch einbezogen.

Ihr Gesellschafter hat im Koalitionsvertrag Partizipation zu einem Schlüsselattribut der Stadtentwicklung erklärt und mehr Bürgerbeteiligung auch bei Neubauvorhaben versprochen. Wie lässt sich das umsetzen?

„Mieterbeteiligung hat bei uns eine lange Tradition und ist in bewährten Plattformen verankert.“

„Wir haben die Stadt nur geliehen und werden sie an die nachkommenden Generationen weitergeben“

Anne Keilholz: Anwohnerinformation und -dialog sind bei der STADT UND LAND Bestandteil aller größeren Sanierungs- und Bauvorhaben. Wir müssen uns allerdings hier in Berlin darüber unterhalten, was wir unter Partizipation verstehen. Es geht schon rein juristisch nicht, dass jeder potenziell von Veränderung Betroffene ein Vetorecht ausüben kann. Vielmehr gilt es, **einen Interessenausgleich der verschiedenen Anspruchsgruppen zu schaffen.**

Ingo Malter: Die Landeseigenen sind bereits seit längerem im Gespräch darüber, wie man diesen Prozess des Interessenausgleichs versachlichen und erfolgreicher gestalten kann. Klar ist uns, klar muss aber auch den betroffenen Bürgern sein: Partizipation ist ein langwieriger und anstrengender Prozess, und zwar für alle Teilnehmenden. **Wer konstruktiv mitwirken will, muss seine Interessen und Perspektiven frühzeitig in das Projekt einbringen** und die gebotenen Möglichkeiten zur Teilhabe aktiv in Anspruch nehmen.

Die Landeseigenen sollen Wohnungen bauen, und zwar viele und zu günstigen Mieten, sie sollen Mieterhöhungen und Modernisierungumlagen im Bestand deckeln, sich um den sozialen Frieden in den Quartieren kümmern und ehrgeizige Klimaschutzauflagen erfüllen. Ist das betriebswirtschaftlich überhaupt noch zu leisten?

Anne Keilholz: Dass es zu leisten ist, sehen Sie unter anderem an unserer Jahresbilanz. Aber **unser Erfolgsmodell ist kein Selbstläufer.** Es funktioniert nur, wenn wir die verschiedenen Forderungen, die an uns gestellt werden, mit Augenmaß und Sachverstand optimal austarieren. Im Moment sind zudem mit dem niedrigen Zinsniveau die finanzpolitischen Rahmenbedingungen besonders günstig. Aber schon, wenn sich diese Rahmenbedingungen ändern oder die Baupreise weiter so rasant steigen wie bisher, geht das ganze Modell so nicht mehr auf.

Wenn Sie einen Wunsch an die Berliner Stadtpolitik frei hätten...

Anne Keilholz: Wir machen einen schwierigen Job und wir machen ihn gut. Nicht zuletzt deshalb ist Berlin eine attraktive Stadt. Ich wünsche mir, dass unsere Leistung von den Bürgerinnen und Bürgern sowie der Politik ein wenig mehr anerkannt und positiv kommuniziert wird und dass alle Verantwortlichen auf Augenhöhe und im Schulterschluss agieren.

Ingo Malter: Mein Anliegen geht an die gesamte Berliner Stadtgesellschaft. Beim Thema Wohnen und Mieten wünsche ich mir anstelle einseitiger Zuschreibungen **die Bereitschaft zu einer differenzierteren Sichtweise und mehr Weitblick!** Die Stadt verändert sich, ihre Bewohnerschaft auch: Das ist keine Katastrophe, sondern ein Prozess, den wir aktiv begleiten. Denn: Wir haben die Stadt nur geliehen und werden sie an die nachkommenden Generationen weitergeben.

BRUNO-BÜRCEL-WEG 23-33

12439 Berlin-Niederschöneweide
160 Wohnungen
ca. 10.700 m² Wohnfläche
Bauzeit 2015-17

**Die Fotos auf den folgenden
Seiten zeigen ausgewählte
Neubauprojekte des Berichts-
jahres 2016.**





© Pedro Becerra

Transparenz, Teilhabe, Ausgleich

Eine moderne Stadtgesellschaft können wir nur im Miteinander aller Akteure erfolgreich gestalten. Die STADT UND LAND verfolgt in allen ihren Geschäftsfeldern Handlungsstrategien, die eine Harmonisierung verschiedener Standpunkte und Perspektiven und einen Interessensausgleich ermöglichen und so soziale, ökonomische und ökologische Parameter des Entwicklungsprozesses in der Balance halten.

Mieterpartizipation auf neuer Stufe

2016 wurde erstmals ein Mieterrat gewählt

Die Ausrichtung der Unternehmensstrategie auf die Interessen der Mieter gehört zu unserem Selbstverständnis als landeseigenes Unternehmen mit sozialem Auftrag. Mithin hat Mieterbeteiligung bei der STADT UND LAND einen hohen Stellenwert und eine lange Tradition.

Seit Mitte der 1980er Jahre engagieren sich ehrenamtliche **Mieterbeiräte in unseren Wohnvierteln**. Sie fungieren als Mittler zwischen dem Unternehmen und der Mieterschaft. Sie sind Ansprechpartner für Mieterinnen und Mieter – zum Teil mit festen Sprechzeiten – und stehen in regelmäßigem Kontakt mit Mitarbeitern und Unternehmensführung. Sie nutzen und nutzen weiterhin ihre Einflussmöglichkeiten bei Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen, bei der Gestaltung des Wohnumfeldes, bei der Senkung der Betriebskosten, aber auch bei der Klärung von Nachbarschaftsstreitigkeiten und Verstößen gegen die Hausordnung.

Die STADT UND LAND unterstützt die Arbeit der Beiräte, indem sie beispielsweise geeignete Büroräume für die Arbeit der Beiräte mietfrei zur Verfügung stellt und Informationstouren anbietet.

Unser vierteljährlich erscheinendes **Mietermagazin** informiert die STADT UND LAND-Haushalte über Planungen und Entwicklungen im Unternehmen. Eine direkte Kontaktmöglichkeit bieten die **4 dezentralen Servicebüros** der STADT UND LAND.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (kurz: Berliner Wohnraumversorgungsgesetz | WoVG Bln) im Januar 2016 erreicht die Mieterpartizipation in den landeseigenen Wohnungsbauunternehmen Berlins eine neue Qualitätsstufe.

Das Wohnraumversorgungsgesetz sichert und erweitert zahlreiche Vereinbarungen zu Begrenzungen von Mieterhöhungen, Wohnungstausch und Kiezorientierung und stärkt sowohl das soziale Profil als auch das wirtschaftliche Fundament der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen. Unter anderem regelt das Gesetz die Installation von Mieterräten.

Bei der **ersten Mieterratswahl** der STADT UND LAND im Sommer 2016 stellten sich 85 Kandidatinnen und Kandidaten zur Wahl, von denen nun 6 den neuen Mieterrat bilden.

Die Beteiligung von 17,4 % der Wahlberechtigten zeigt, dass die Mieterinnen und Mieter ein Interesse daran haben, ihre Belange über den Mieterrat in die Unternehmensplanungen einzubringen.

Der neu gegründete Mieterrat hat die Aufgabe, die Interessen der Mieterschaft quartiersübergreifend zu bündeln, gegenüber der STADT UND LAND zu vertreten und zum Ausgleich zu bringen. Andererseits soll er das Verständnis für unternehmerische Entscheidungen der STADT UND LAND in der Mieterschaft befördern. Thematisch geht es dabei um Neubauvorhaben, Modernisierung, Instandsetzung, Quartiersentwicklung und Gemeinschaftseinrichtungen.

Wie es das Berliner Wohnraumversorgungsgesetz vorsieht, hat der Mieterrat **eine Stimme im Aufsichtsrat**: Seit 1. Februar 2017 ist der Mieterratsvorsitzende Siegfried Schwarz als gewähltes Aufsichtsratsmitglied direkt an Unternehmensentscheidungen beteiligt, ein zweites Mitglied des Mieterrates ist als ständiger Gast im Aufsichtsrat vertreten. Diese Tatsachen unterstreichen deutlich die gestiegene Relevanz der Mieterpartizipation.

Intensiver Dialog bei Modernisierungen

... am Beispiel der John-Locke-Siedlung

Von 2013 bis 2019 bildet die in den 1960er Jahren gebaute John-Locke-Siedlung im Tempelhofer Ortsteil Lichtenrade einen Sanierungsschwerpunkt der STADT UND LAND. Im Ergebnis der energetischen Komplettsanierung werden hier rund 1.600 Mieterhaushalte von der deutlich gestiegenen Wohnqualität und Energieeffizienz profitieren. Der Weg dorthin führt jedoch über die „Baustelle“, was Lärm, Schmutz und Verzicht auf Wohnkomfort bedeutet. Zudem ist die Aufwertung der Wohnung mit einer Modernisierungsumlage verbunden.

Um die Vorbehalte und Sorgen der betroffenen Mieter abzubauen und eine breite Akzeptanz für die Modernisierung zu schaffen, setzt die STADT UND LAND auf einen intensiven Mieterdialog mit einer Vielzahl kommunikativer Maßnahmen und Mittel.

Wichtig für das Verständnis des Sanierungsprojektes war, den Mietern von Beginn an einen konkreten Ausblick auf die Zukunft ihrer Wohnungen und ihrer Siedlung zu geben und die Maßnahmen so positiv zu konnotieren. **Der Mieterbeirat wurde frühzeitig in die Planungen einbezogen und ein Sanierungsbeauftragter ernannt.**



Großen Wert legt die STADT UND LAND auf ein unterstützendes Umzugsmanagement und eine individuelle Beratung jeder einzelnen Mietpartei. So folgen den formal ausgesprochenen Modernisierungsankündigungen in Vorbereitung der jeweiligen Baubeginne persönliche Mietergespräche. Im Ergebnis werden **individuelle Modernisierungsvereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter** getroffen, in denen die erforderlichen, gewünschten und vermeidbaren Maßnahmen sowie Modernisierungumlagen nach Höhe und Zeitpunkt wohnungskonkret fixiert werden. Dabei spielt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des jeweiligen Haushaltes eine zentrale Rolle. Die Beratungsgespräche haben eine starke soziale Komponente, weswegen hier einschlägig ausgebildete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unserer anteiligen Tochtergesellschaft SOPHIA Berlin GmbH zum Einsatz kommen.

Über diese individuellen Gespräche hinaus und neben der **deutlich erhöhten Präsenz der Mitarbeiter vor Ort** stellt die STADT UND LAND eine Reihe weiterer Kommunikationsangebote zur Verfügung. Dreimal wöchentlich können sich Mieterinnen und Mieter in

einer **Infobox** über Sanierungspläne und -fortschritt informieren und Muster der künftigen Wohnungsausstattung in Augenschein nehmen.

Das alle 3 Monate erscheinende Mietermagazin informiert regelmäßig über das Schwerpunktprojekt John-Locke-Siedlung. Darüber hinaus wurde zu Beginn der Sanierungsarbeiten 2013 **eigens für die Siedlung die Bauzeitung „John-Locke-Blatt“** aufgelegt, die mehrmals im Jahr erscheint.

Anlässlich der 800. fertiggestellten Wohnung lud die STADT UND LAND die Bewohner der Siedlung zu einem **„Bergfest“** ein.

Die Berücksichtigung der individuellen Situation der betroffenen Mieter sowie die gut geplanten und professionell realisierten Kommunikationsmaßnahmen haben einen großen Einfluss darauf, dass die notwendige und aufwendige Sanierung von den Bewohnern der John-Locke-Siedlung als Fortschritt im Sinne der persönlichen Lebensqualität und der Entwicklung des Stadtviertels empfunden wird.

15. November 2016, Richtfest in der Hasenholzer Straße: Architekt Gregor Fuchshuber, Staatssekretär Engelbert Lütke Daldrup, STADT UND LAND-Geschäftsführerin Anne Keilholz, Jahn Kretzschmar vom Bauträger KW-Development und STADT UND LAND-Geschäftsführer Ingo Malter (v.l.n.r.)



ZESCHER STRASSE 8, 10

12307 Berlin-Lichtenrade
28 Wohnungen
ca. 2.000 m² Wohnfläche
Bauzeit 2015-16



© Werner Popp



© Werner Popp

Wie schafft man Akzeptanz für Neubau?

Anwohnerpartizipation am Beispiel des Neubauprojektes Ortolfstraße

Die wachsende Stadt braucht Wohnungen und so ist Neubau, gerade im landeseigenen und genossenschaftlichen Sektor, das Gebot der Stunde. Als sozial agierendes Unternehmen wollen wir dabei diejenigen mitnehmen, die vom Neubau nicht profitieren, sondern im Gegenteil eine Beeinträchtigung ihrer bisherigen Wohnsituation erwarten. Zumeist ist das die unmittelbare Anwohnerschaft.

Beteiligungsprozesse folgen in der Regel einem gegenläufigen Prinzip: In der Anfangsphase sind die Einflussmöglichkeiten hoch, das Interesse der potenziellen Teilhaber ist jedoch gering. Im Verlauf des Prozesses wächst das Interesse, aber die Einflussmöglichkeiten sinken proportional dazu. Unsere Konsequenz daraus: Es ist nicht hinreichend, von Beginn der Planung eines Bauprojektes an Möglichkeiten der Teilhabe zu offerieren, man muss diese Möglichkeiten offensiv bewerben und den Zugang zu ihnen technisch, sprachlich und strukturell so niedrigschwellig wie möglich halten, um Anwohner und weitere Interessengruppen früh einzubinden.

Die Spielräume und die Grenzen der Beteiligung sind klar zu kommunizieren, um Frustrationen und Ablehnung zu vermeiden. Die im Beteiligungsprozess definierten Ziele und Forderungen werden konsequent auf Machbarkeit geprüft und wenn möglich umgesetzt.

Beispiel für eine gelungene frühzeitige Bürgerbeteiligung ist unser Neubauprojekt Ortolfstraße im Ortsteil Altglienicke. Auf einem rund fünf Hektar großen Grundstück sind hier 410 neue Mieteinheiten geplant. Die Besonderheit dieses Standorts besteht darin, dass das Grundstück in einer von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung liegt.

Um mögliche Ängste und Bedenken in der Anliegerschaft gar nicht erst aufkommen zu lassen, informierte die STADT UND LAND frühzeitig über das Bauvorhaben. Die Vorentwürfe für das neue Wohnquartier wurden vor Ort öffentlich ausgestellt. Die Rückmeldungen zu dieser Ausstellung flossen ebenso in die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ein wie weitere Anregungen aus dem direkten Dialog mit Anwohnerinnen und Anwohnern, dem Bezirksamt und weiteren Interessierten. Seitdem werden die Anlieger regelmäßig über die anstehenden Maßnahmen informiert.

Die **frühzeitige Beteiligung ermöglichte eine kurze und reibungslose Planungsphase:** Im August 2016 wurde zwischen der STADT UND LAND und dem Bezirksamt Treptow-Köpenick ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgte kurze Zeit später und die Vorbereitung des umfangreichen Neubauprojektes konnte noch 2016 begonnen werden. Der Baubeginn soll im Sommer 2017 erfolgen, ab 2019 werden die neuen Wohnungen vermietet.



Wenn Geflüchtete Nachbarn werden

Mit Transparenz und Sachlichkeit gegen Ressentiments

Die Bereitstellung von Wohnunterkünften für Geflüchtete gehört zum gesellschaftlichen Auftrag der STADT UND LAND. An dem Treptower Standort Späthstraße Ecke Chris-Gueffroy-Allee realisieren wir eines unserer Neubauprojekte für den Erstbezug mit Geflüchteten.

Das Thema Wohnunterkünfte für Geflüchtete wird besonders in der direkten Nachbarschaft geplanter Standorte oft kontrovers diskutiert. Die Einbindung der Öffentlichkeit ist somit sinnvoll und notwendig – und im konkreten Fall Späthstraße auch erfolgreich.

Anwohnerinnen und Anwohner wurden im Juli 2016 mit persönlicher Einladung zu einer **Informations- und Diskussionsveranstaltung** gebeten. Es wurden Vorkehrungen getroffen, potenziellen Störern aus bestimmten Szenen und deren Agitation kein Podium zu geben. Während der Veranstaltung kam **ein breites Spektrum von Akteuren und Institutionen aus dem nahen**

und weiteren Umfeld zu Wort: Vorstandsmitglieder der Kleingartenvereine, Vertreter des Bezirks und des LAGeSo, Gewerbetreibende aus der Nachbarschaft, die Polizei, Akteure von standortnahen Schulen, Kitas und anderen örtlichen Einrichtungen.

Nach Vorstellung des Projektes wurde einer intensiven, professionell moderierten Diskussion Raum gegeben. Im Anschluss wurden sämtliche in der Veranstaltung aufgetauchten Fragen verschriftlicht und beantwortet. Das Dossier wurde allen Teilnehmern zugesandt, die ihr Interesse daran bekundet hatten. Dieser Kreis der Interessierten wird von der STADT UND LAND seit Baubeginn weiterhin mit Informationen versorgt.

Aufgrund der guten Erfahrungen mit dieser Vorgehensweise werden wir bei ähnlich gelagerten Folgeprojekten ebenso frühzeitig und transparent informieren und den Dialog mit allen Betroffenen suchen.



**KATHARINA-BOLL-DORNBERGER-
STRASSE 11-17A**

12489 Berlin-Adlershof
62 Wohnungen
ca. 4.500 m² Wohnfläche
Bauzeit 2015-16

TANNHÄUSER STRASSE 97-104

10318 Berlin-Karlshorst
147 Wohnungen
ca. 10.400 m² Wohnfläche
Bauzeit 2015-17



20. Juli 2016: Richtfest in der Tannhäuser Straße

Erfolgsfaktor Belegschaft

Interne Kommunikation auf Augenhöhe

Partizipation, Transparenz, Mitbestimmung sind auch wichtige Parameter der internen Kommunikation. Dies ist nicht nur eine Frage der Unternehmenskultur, sondern auch betriebswirtschaftlich geboten, denn die Zufriedenheit und Motivation der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter tragen wesentlich zum Erfolg des Unternehmens bei. Der demografische Wandel zeigt Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt – längst konkurrieren Unternehmen um qualifizierte und engagierte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer.

Die STADT UND LAND hat einiges getan, um sich als attraktiver Arbeitgeber zu profilieren – seien es flexible Arbeitszeiten, angemessene Entlohnung, ergonomische Arbeitsplätze oder das Gesundheitsmanagement – und sie legt großen Wert auf das Mitarbeiter-Feedback.

2016 wurde im Unternehmen die zweite anonyme Mitarbeiterbefragung durchgeführt, die erste fand 2013 statt. Mit 64 % erreichte die Teilnehmerquote einen Durchschnittswert. Überdurchschnittlich hoch hingegen ist die Quote der Gesamtzufriedenheit: 92 % sagen, dass sie mit ihrem Arbeitgeber und ihrem Arbeitsplatz zufrieden sind. Besonders hoch ist die Zustimmung zur Arbeitszeitgestaltung – ein wichtiger Wert, ist er doch maßgeblich für eine ausgewogene Work-Life-Balance. Die Ergebnisse der Befragung versteht die Unternehmensführung nicht nur als Bilanz,

sondern vielmehr als Impulsgeber für Veränderungen. Themenfelder, bei denen Verbesserungsbedarf festgestellt wurde, werden von Führungskräften und Mitarbeitern gemeinsam bearbeitet.

Laut Umfrage empfinden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine hohe Verbundenheit mit dem Unternehmen. Seitens der Unternehmensführung ist die Belegschaft aufgerufen, die Weiterentwicklung der Corporate Identity aktiv mitzugestalten. So war die Meinung der Belegschaft bei der Entwicklung des neuen Corporate Designs im Jahr 2016 ausdrücklich gefragt. Gegenwärtig erarbeitet die STADT UND LAND ein neues Unternehmensleitbild. In diesen Prozess sind Vertreter der Mitarbeiterschaft – und zwar im ausgewogenen Verhältnis aller Hierarchiestufen, Bereichszugehörigkeit und Altersklassen – einbezogen.

In Ergänzung zum bestehenden Intranet erschien im Dezember 2016 erstmalig seit 10 Jahren wieder ein gedrucktes Mitarbeitermagazin der STADT UND LAND. Die Installation dieses weiteren Mediums ist ein Signal für den hohen Stellenwert, den die Unternehmensführung der internen Kommunikation beimisst, und für die Wertschätzung der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer.

Bericht des

Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates des Konzerns STADT UND LAND



Dr. Christoph Landerer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

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

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und mit großer Sorgfalt wahr. Er hat die Geschäftsführung bei der Führung des Konzerns beraten und ihre Tätigkeit kontrolliert. Die Geschäftsführung ist ihren Informationspflichten umfänglich nachgekommen und 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 den Tochterunternehmen informiert. Zu allen anstehenden Entscheidungen von grundlegender Bedeutung wurde der Aufsichtsrat frühzeitig mündlich und schriftlich informiert; sofern zeitlich erforderlich, wurden auch kurzfristig aktualisierte Informationen zur Verfügung gestellt. Der Aufsichtsrat hat intensiv die strategische und operative Wirtschaftsplanung beraten und mit der Geschäftsführung Chancen und Risiken des Konzerns erörtert. Sofern Abweichungen zum Wirtschaftsplan auftraten, wurden diese von der Geschäftsführung plausibel erläutert.

Sitzungen des Aufsichtsrates

In den Aufsichtsratssitzungen sowie in den Personal-, Prüfungs- und Bau- und Grundstücksausschusssitzungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungs- und Rechtmäßigkeit des Managements. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsratsvorsitzende zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse regelmäßig von der Geschäftsführung zu strategischen und wohnungspolitischen Themen, relevanten Geschäftsvorfällen sowie den aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen unterrichtet.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2016 zu insgesamt vier Sitzungen zusammen. Ferner kamen der Prüfungs- und der Bau- und Grundstücksausschuss je zweimal und der Personalausschuss dreimal zusammen. Die Ausschussvorsitzenden informierten den Aufsichtsrat über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen. Darüber hinaus wurden zwei Beschlussfassungen des Aufsichtsrates aus zeitlichen Gründen im Umlaufverfahren durchgeführt. Zum einen wurde der Umsetzung eines Neubauprojektes nach Vorlage des wirtschaftlichsten Angebotes zugestimmt und zum anderen wurde ein Beschluss über den Erwerb von Bestandsobjekten gefasst.

Relevante Themen der Sitzungen

Gegenstand der Sitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, die Personalentwicklung und die Investitionstätigkeit des Konzerns. Der Aufsichtsrat hat sich über die grundsätzliche strategische Ausrichtung des Konzerns informiert und mit der Geschäftsführung die Entwicklung der einzelnen Geschäftsfelder erörtert. Einen wichtigen Anteil an der Aufsichtsratsaktivität nahmen die Beratungen zum Stand der Umsetzung der Wachstumsstrategie ein. So wurden intensiv der Ankauf von Immobilienobjekten und der Erwerb von schlüsselfertigen Bauträgerprojekten diskutiert und die jeweiligen Chancen und Risiken des Engagements kritisch gegeneinander abgewogen. Ein weiterer Schwerpunkt der Aufsichtsratsaktivität umfasste die Planungen und Realisierungsstände der Neubauvorhaben.

Die jeweiligen Geschäftsentwicklungen der Tochtergesellschaften sind regelmäßig mit der strategischen Ausrichtung des Konzerns abzustimmen. Die hierzu erforderlichen Planungen in den Tochtergesellschaften wurden

im Aufsichtsrat intensiv beraten und die entsprechenden Beschlüsse auch in Zusammenhang mit Personalangelegenheiten gefasst.

Vor dem Hintergrund des vom Land Berlin beschlossenen Wohnraumversorgungsgesetzes wurden 2016 erstmalig in den kommunalen Wohnungsunternehmen Mieterräte gewählt mit dem Ziel, den Mieterinnen und Mietern mehr Mitsprache und mehr Beteiligung bei Unternehmensentscheidungen zu ermöglichen. Die Vorbereitung und erstmalige Durchführung der Mieterratswahl nahm erhebliche Kapazitäten im Konzern in Anspruch. Die Mieterratswahl wurde vom Aufsichtsrat intensiv begleitet und kritisch überprüft.

Zur Verringerung des hohen Papieraufkommens im Zusammenhang mit den Aufsichtsratsunterlagen, zur Erleichterung von mobilem Arbeiten und der Möglichkeit von personalisierten Unterlagen werden gemäß Beschluss des Aufsichtsrates seit September 2016 die Aufsichtsratsunterlagen ausschließlich digital über das Gremieninformationsportal SessionNet bzw. Mandatos zur Verfügung gestellt. Die Einführung erfolgte weitestgehend problemlos und traf auf breite Akzeptanz und Unterstützung bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates.

Jahresabschluss 2016

Die zum 31. Dezember 2016 aufgestellten Jahresabschlüsse und Lageberichte des Konzerns und der STADT UND LAND sowie die Jahresabschlüsse 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 2016. 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 Johannisthal sowie STADT UND LAND Netze, die Jahresabschlüsse festzustellen.

Die zum Prüfer bestellte Roever Broenner Susat Mazars GmbH & Co. KG bestätigt, dass der Konzernabschluss und Konzernlagebericht, der Jahresabschluss und Lagebericht der STADT UND LAND sowie die Jahresabschlüsse der Konzerngesellschaften STADT UND LAND, WoGeHe, WoBeGe, STADT UND LAND Facility, STADT UND LAND Johannisthal sowie STADT UND LAND Netze für das Jahr 2016 – 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 und der Konzernlagebericht wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert.

Änderungen im Aufsichtsrat

Mit Beschluss des Gesellschafters, Land Berlin, vom 31. Januar 2017 wurde Herr Siegfried Schwarz in seiner Funktion als Vertreter des Mieterrates mit Wirkung zum 1. Februar 2017 als Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung gaben die Entsprechenserklärung des Deutschen Corporate Governance Kodex, in der von der für die Beteiligungsführung des Landes Berlin zuständigen Stelle herausgegebenen Fassung, ab. Die Entsprechenserklärung ist dem Lagebericht als Anhang beigefügt.

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

Berlin, 30. März 2017

Für den Aufsichtsrat



Dr. Christoph Landerer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Lagebericht

des Konzerns

2016

Lagebericht des Konzerns

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des Konzerns

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

STADT UND LAND gesamt per 31.12.2016	
Wohnungen	42.720
davon in Brandenburg	749
Marktanteil in Berlin in %	2,2
Leerstand gesamt in %	2,8
davon geplante Mod/Inst. in %	1,4



	Tempelhof-Schöneberg*	Neukölln	Treptow-Köpenick	Marzahn-Hellersdorf
Wohnungen	7.132	8.341	10.867	15.631
Marktanteil in %	3,9	5,1	8,0	11,7
Leerstand in %	6,0	2,2	3,4	1,3

* einschließlich Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf

Zum 31. Dezember 2016 wurden im Konzern 42.720 eigene Wohnungen, 776 Gewerbeeinheiten und 8.191 sonstige Einheiten bewirtschaftet. Einschließlich der betreuten Immobilien bewirtschaftet der Konzern 68.039 Mieteinheiten.

Der Fokus des Konzerns liegt in den nächsten Jahren neben dem Hauptgeschäftsfeld – der Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung – auf dem Wohnungsneubau und in diesem Zusammenhang auch auf der Entwicklung von Grundstücksflächen für den Wohnungsneubau sowie auf dem Ankauf von Immobilienbeständen. Des Weiteren sind Investitionen in den Bestand zur Modernisierung und energetischen Optimierung im Zusammenhang mit CO₂-Einsparungen und dem Einsatz von erneuerbaren Energien vorgesehen. Ferner ist geplant, das Geschäftsfeld Fremd- und WEG-Verwaltung innerhalb des Konzerns bei der WoBeGe zu zentralisieren und auszubauen sowie bei der Facility den Hauswarterservice auszuweiten und den Messdienst auf nahezu den gesamten Bestand – einschließlich Ankauf und Neubau – zu erweitern. Der weitere sukzessive Einbau der funkbasierten Messtechnik und

die automatisierte Abrechnung der warmen Betriebskosten tragen maßgeblich zur Steigerung der Effizienz bei. Ergänzt wird das Leistungsspektrum des Konzerns durch Maklertätigkeiten, Projektinitiierungen und Grundstücksentwicklungen bis zur Planungsreife. Im Jahr 2016 wurde damit begonnen, das Geschäftsfeld Kabelnetze zu bündeln, um den Mietern des Immobilienbestandes Kommunikationsdienste wie Rundfunk, Fernsehen und Internet kostengünstig und auf technisch hohem Niveau anbieten zu können.

1.2 Ziele und Strategien

Grundlegende Zielstellung des Konzerns STADT UND LAND ist die positive Wertentwicklung und die Erweiterung des Immobilienbestandes durch Neubau und Ankauf unter Berücksichtigung sozialer und umweltorientierter Aspekte.

Auf dieser Basis sind die drei strategischen Hauptziele ausgerichtet:

Erweiterung und Optimierung des Bestandsportfolios

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

Stärkung der Standorte und Quartiere

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

Verbesserung der internen Strukturen und Abläufe

- Altersdurchmischung im Personalbestand verbessern
- Personalressourcen effizient einsetzen und Know-how an neue Anforderungen anpassen

Unter Kapitel 2. Wirtschaftsbericht wird über die Erweiterung und Optimierung des Bestandsportfolios, die Stärkung der Standorte und Quartiere und die Verbesserung der internen Strukturen und Abläufe im Geschäftsjahr 2016 berichtet. Der Prognosebericht unter 3.1 beschreibt die künftige Strategie und die Umsetzung der Zielerreichung unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen, rechtlichen und politischen Umfelds.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft setzte sich auch in 2016 fort, wobei sich das Wachstum insbesondere auf den konsumnahen Dienstleistungssektor stützte, der vom hohen privaten Verbrauch profitierte. So lag die Steigerung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 2016 bundesweit bei prognostizierten 1,9 %. Für 2017 wird mit einem etwas geringeren Wachstum des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Höhe von 1,4 % gerechnet.¹ Das solide und stetige Wirtschaftswachstum resultiert im Wesentlichen aus privaten und staatlichen Konsumausgaben. Letztere sind unter anderem auf die hohe Zuwanderung

¹ https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/02/PD17_050_811.html (Abruf am 17.02.2017) u. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunkturprognose114.html> (Abruf am 17.02.2017)

von Schutzsuchenden und die damit verbundenen Kosten zurückzuführen.² Das erwartete Abflachen des Anstiegs 2017 steht im Zusammenhang mit sinkendem Konsum, den Steigerungen im Baugewerbe und Export nicht vollständig kompensieren können.³

Das Geschäftsjahr 2016 und die Folgejahre der Wohnungswirtschaft sind geprägt vom Wandel und der weiteren Zuwanderung aus dem Ausland. Der seit 2010 stetige Anstieg der Nettozuwanderung aus dem Ausland beeinflusst nachhaltig die Nachfragesituation an den Wohnungsmärkten. Die Herausforderung der Wohnungswirtschaft besteht in der integrationsförderlichen Unterbringung unter Berücksichtigung der Menschenwürde. Im Jahr 2016 lag die Zahl der Geflüchteten mit 280.000 jedoch deutlich unter der von 2015 (890.000).⁴ Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau war das Interesse der Investoren 2016 weiterhin steigend. Die Geschäftsführung geht kurz- bis mittelfristig von einem anhaltenden moderaten Zinsniveau aus, woraus ein weiterhin hohes Transaktionsvolumen sowie Anstiege im Bereich Neubau und Projektentwicklung geschlussfolgert werden.

Im Geschäftsjahr 2016 wirkte sich in Berlin die starke Entwicklung von Industrie und Bauhauptgewerbe neben dem weiterhin stark expandierenden Dienstleistungsbereich positiv aus. Somit lag die Wirtschaftsentwicklung mit einem Plus von 2,9 % (Prognose der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung) erneut über dem Bruttoinlandsprodukt Deutschlands und dem Vorjahreswert von 2,2 %.⁵ Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 9,2 % betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (10,1 %) erneut 0,9 Prozentpunkte.⁶ Dieser Rückgang ist ebenfalls auf die Entwicklung des Dienstleistungsbereiches zurückzuführen. Für das Jahr 2017 wird von der Investitionsbank Berlin (IBB) ein Wirtschaftswachstum für Berlin von über 2,0 % prognostiziert.⁷ Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die prognostizierte Entwicklung in Berlin weiterhin mit einem positiven Trend fortsetzen wird, dies jedoch unter dem Vorbehalt internationaler Risiken, wozu unter anderem der Brexit und dessen Folgen zählen.

Der Anstieg der Neuvertragsmieten setzt sich in Berlin auch weiterhin fort. Von 2015 stiegen die Mieten neu angebotener Wohnungen im Bestand um 5,6 % auf 9,00 €/m² in 2016 an.⁸ Dieser Anstieg von ca. 2,6 % innerhalb von 9 Monaten ist ein Indiz für eine weitere Verstärkung des Nachfrageüberhangs. Die Mieten von fertiggestellten Neubauten liegen mit einer Spanne zwischen 6 bis 19 €/m² überwiegend über dem Niveau des Bestandes.⁹ In Anbetracht der Wirtschafts- und Bevölkerungsdynamik bleibt der Berliner Markt auch zukünftig für in- und ausländische Investoren interessant. Die Geschäftsführung rechnet für Wohnimmobilien mit weiteren Preissteigerungen.

2 https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2017/01/PD17_010_811.html (Abruf am 17.02.2016)

3 <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/konjunktur/prognose-fuer-2017-die-wirtschaft-laeuft-weiter-rund-14877089.html> (17.02.2017)

4 <http://www.sueddeutsche.de/politik/asylbewerberzahlen-fuer-zahl-der-fluechtlinge-in-deutschland-extrem-gesunken-1.3328336> (Abruf am 17.02.2017)

5 <https://www.ibb.de/de/ueber-die-ibb/aktuelles/presse/pressemitteilungen/bedingungen-f%C3%BCr-berliner-wirtschaftswachstum-2016-hervorragend.html>

6 https://www.lbb.de/landesbank/de/10_Veroeffentlichungen/40_volkswirtschaft/hidden/Publik/ka_berlin.pdf (Abfrage 17.02.2017)

7 http://www.ibb.de/PortalData/1/Resources//2015-12-23,_Gute_Entwicklung_in_wechselhaftem_Umfeld.pdf (Abfrage 17.02.2017)

8 http://www.berlinhyp.de/uploads/media/WMR_2017_DE_WWW_20170109.pdf (Abruf am 17.02.2017)

9 http://www.berlinhyp.de/uploads/media/WMR_2017_DE_WWW_20170109.pdf (Abruf am 17.02.2017)

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Ankauf

Neben der Bestands- und Quartiersentwicklung stellt die Erweiterung des Portfolios durch Zukauf von Immobilien eine wichtige wohnungspolitische Unternehmensaufgabe dar. Im Jahr 2016 wurden 3 Kaufverträge über den Erwerb von 198 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten beurkundet. Mit Nutzen-Lasten-Wechsel sind im Berichtsjahr 379 Wohnungen in den Bestand des Konzerns übernommen worden. Darüber hinaus wurden für 222 Wohnungen alle Voraussetzungen für einen Nutzen-Lasten-Wechsel im Jahr 2017 erfüllt.

Die Bestandserweiterung erfolgte stets im Kontext des Gesamtportfolios, um das Bestandportfolio aufzuwerten. Allerdings hat sich der Transaktionsmarkt im Geschäftsjahr noch stärker als Verkäufermarkt ausgeprägt. Die Ankaufskonditionen unterlagen einem deutlichen Preisanstieg und entwickelten sich in die Nähe von Neubaupreisen. Für einen wirtschaftlichen Erwerb als Bestandhalter sind im Markt nur noch wenige Angebote vorhanden. Trotzdem wird im Ankaufsprozess Wert auf die Qualität der Immobilien und deren Eingliederungsmöglichkeit in den vorhandenen Bestand gelegt. Die Portfolioerweiterung bleibt in den nächsten Jahren ein Schwerpunkt der strategischen Ausrichtung des Konzerns.

Neubau

Die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubau wurde im Geschäftsjahr 2016 konsequent vorangetrieben. Die in den Jahren 2015 und 2016 begonnenen Neubauvorhaben befinden sich mehrheitlich im Bezirk Treptow-Köpenick. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurden die Vergaben für zwei Bauvorhaben abgeschlossen. Des Weiteren werden durch das Bauträgerprojekt „Gärten der Welt“ in Berlin-Marzahn neue Wohnungen entstehen.

Im Frühjahr 2016 konnten 12 Wohnungen des Neubaus Lohmühlenstraße 26A im Ortsteil Alt-Treptow in die Vermietung gehen.

Im bereits 2015 begonnenen Neubauprojekt Bruno-Bürgel-Weg 39 im Ortsteil Niederschöneweide wurde am „Tag der offenen Baustelle“ am 25. Juni 2016 Interessierten Einblick in die Wohnungen sowohl in den Gebäuden Bruno-Bürgel-Weg 39 als auch im benachbarten Bauträgerprojekt Bruno-Bürgel-Weg 23–33 gewährt. Im Quartier wurden 28 geförderte Wohnungen realisiert.

Im Frühjahr 2016 begannen die Bauarbeiten zur Errichtung der straßenbegleitenden Bebauung Schnellerstraße 46, 47, 48 im Ortsteil Niederschöneweide. Hier entstehen 65 Wohnungen, die auch zur Nutzung durch Studenten geeignet sind. Im Gegenzug für die unentgeltliche Übertragung des Grundstücks durch den Gesellschafter, das Land Berlin, an die STADT UND LAND werden die Mieten für einen Teil der Wohnungen subventioniert.

Darüber hinaus fand 2016 das Hauptbaugeschehen in der Katharina-Boll-Dornberger-Straße 62 im Baugebiet „Wohnen am Campus“ im Ortsteil Adlershof statt. Hier werden Anfang 2017 die 62 neuen Wohnungen bezugsfertig sein.

Für das geplante Quartier „Altglienicker Höfe“ in der Ortolfstraße 50–58, Schönefelder Chaussee im Ortsteil Altglienicke konnte die Vergabe abgeschlossen und mit der Planung begonnen werden. Die Planung sieht 406 Wohnungen vor, davon 123 geförderte Einheiten. Die Aktivitäten zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden intensiv fortgeführt. Mit dem Bau kann begonnen werden, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist. Damit wird im Frühjahr 2017 gerechnet.

Eine geplante Lückenschließung im Bestand und Ergänzungsbebauung in der Otto-Franke-Straße 70 und 74 in Berlin-Adlershof stieß trotz durchgeführter Informationsveranstaltungen mit den Anwohnern und in Einzelgesprächen im Umfeld auf Widerstände, die zu einer zeitlichen Verzögerung führten. Die Baugenehmigungen liegen vor.

Ebenfalls im Jahr 2016 beauftragt wurden Planung und Bebauung des Geländes rund um den ehemaligen Gutshof Alt-Biesdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Die Planung sieht aktuell 516 Wohnungen vor, davon 196 geförderte Einheiten.

Die Neubauplanung erstreckt sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf auch auf die Ergänzung vorhandener Quartiere in Hellersdorf. 2016 wurde das Vergabeverfahren zur Errichtung von 308 Wohnungen auf einem Bestandsgrundstück in der Louis-Lewin-Straße durchgeführt. Der Zuschlag konnte im Dezember 2016 erteilt werden.

Gründung der STADT UND LAND Netze GmbH

Die STADT UND LAND Netze GmbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 20. April 2016 gegründet, am 28. April 2016 in das Handelsregister eingetragen und nahm zu diesem Zeitpunkt die Geschäftstätigkeit auf. Gegenstand der Gesellschaft ist es, die Geschäftstätigkeiten des STADT UND LAND-Konzerns im Geschäftsfeld Kabelnetze zu bündeln und dazu die Betreiberverträge sukzessive zu übernehmen. Im Einzelnen bedeutet dies die Errichtung, den Erwerb, die Verwaltung und die Instandhaltung von Kabelnetzen in Gebäuden und Wohngebieten des Immobilienbestandes des STADT UND LAND-Konzerns sowie die Modernisierung und Vermietung von Kabelnetzen. Über diese Kabelnetze erfolgt eine Versorgung der Mieter des Immobilienbestandes mit Kommunikationsdiensten wie Rundfunk, Fernsehen und Internet etc.

Im Ergebnis einer EU-weiten Ausschreibung der Kabelnetze für über 90 % des Bestandes der STADT UND LAND und der WoGeHe erhielt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH den Zuschlag als Kabelnetzbetreiber. Die Umstellung der auslaufenden Kabelnetzverträge begann am 1. Oktober 2016 und endet am 30. Juni 2017. Mit Beendigung der Kabelnetzverträge geht das Eigentum der Gebäudekabelnetze (NE4) vom Kabelnetzbetreiber an die STADT UND LAND bzw. WoGeHe und im gleichen Moment auf die Netze GmbH über.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH modernisiert auf eigene Kosten die Kabelnetze der Netze GmbH in den nächsten 3 Jahren auf den neusten DOCSIS 3.1 Standard. Die Mieter können somit zukünftig schnellere Übertragungsgeschwindigkeiten im Internet nutzen.

Cash-Pooling

Am 9. Dezember 2016 wurde ein konzernweiter Cash-Pooling-Vertrag abgeschlossen. Durch die Vereinbarung gewähren sich die Konzernunternehmen gegenseitig die Möglichkeit, kurzfristig Darlehen abzurufen bzw. zu vergeben. Gesteuert wird das Cash-Pooling von der STADT UND LAND. Durch das Cash-Pooling können kurzfristige Liquiditätsüberschüsse und Liquiditätsbedarfe innerhalb des Konzerns optimiert werden.

2.2.2 Bestandsmanagement

Miete und Betriebskostenmanagement

Die durchschnittlich erzielten Mietpreise haben sich im Geschäftsjahr 2016 mit der Umsetzung des Wohnraumversorgungsgesetzes sowie mit den Kooperationsverträgen mit dem Land Berlin zur Versorgung der von Wohnungslosigkeit betroffenen bzw. bedrohten Personen und Geflüchteten positiv entwickelt. So stieg 2016 die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Konzern von 5,49 €/m² im Jahr 2015 auf 5,65 €/m² im Jahr 2016 an.

Die Zustellung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2015 erfolgte planmäßig im September 2016. Die weiterhin milden Winter über die Jahreswechsel trugen zu einer Reduzierung der Energiekosten bei. In Kooperation mit der STADT UND LAND Facility GmbH wurde die Optimierung des Energiemanagements fortgeführt. In den kommenden Jahren werden die Umrüstungen auf funkbasierte Messgeräte in Wohnungen ausgeweitet. Das Betriebskostenmanagement zielt weiterhin auf eine nachhaltige Reduzierung bzw. einen Erhalt des derzeitigen Niveaus der Betriebskosten sowie eine transparente Betriebskostenabrechnung ab. Erstmals wurden im Rahmen der Abrechnung alle Betriebskostenarten automatisiert zusammengeführt und die Verarbeitung professionalisiert. Durch diese Automatisierung der Abläufe konnte der manuelle Aufwand deutlich reduziert werden.

Vermietung und Vermarktung

Die Entwicklung des Berliner Wohnungsmarktes zeigt eine weitere Verengung und einen daraus resultierenden Nachfrageüberhang auf, der insbesondere Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment betrifft. Die Vermarktungskonzepte, die auf dem Leitsatz der „Versorgung von breiten Bevölkerungsschichten mit Wohnraum“ basieren, wurden in allen Wohnquartieren enger auf die Zielgruppen angepasst, um den Entwicklungen und Anforderungen des Wohnraumversorgungsgesetzes Rechnung zu tragen.

Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin trägt bei den vermarktungsfähigen Wohnungen zu einer Stabilisierung der Leerstandsquote auf niedrigem Niveau bei. Diese liegt bei unter 2 % und stellt damit lediglich den fluktuationsbedingten Leerstand dar. Die Sanierungsmaßnahmen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, insbesondere in den Wohnhäusern der John-Locke-Siedlung, wurden fortgesetzt. Dies führt zu einer nachhaltigen Verbesserung des Wohnkomforts für Bestands- und Neumieter.

Im Jahr 2016 wurden 3 Neubauprojekte fertiggestellt, die bereits zu großen Teilen vermarktet sind. Im Einzelnen handelt es sich um Neubauvorhaben in der Lohmühlenstraße mit 12 Wohnungen, im Bruno-Bürgel-Weg mit 160 Wohnungen (beides Bezirk Treptow-Köpenick) und in der Zescher Straße mit 28 Wohnungen (Bezirk Tempelhof-Schöneberg).

Vermietung als sozialer Auftrag

Zur erfolgreichen Fortführung der Ziele des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten wurde deren Inhalten mit dem Wohnraumversorgungsgesetz Gesetzescharakter verliehen.

Der Konzern hat die Vorgaben des Wohnraumversorgungsgesetzes im Jahr 2016 voll erfüllt. Die Zielstellung der Vermietung von 55 % der Wohnungen an Wohnberechtigungsscheininhaber wurde mit 2 Prozentpunkten übererfüllt. Auch die Versorgung von besonderen Bedarfsgruppen wurde entsprechend den Vereinbarungen eingehalten.

Mieterinnen und Mieter, die aufgrund einer ausgesprochenen Mieterhöhung in 2016 oder einer auslaufenden Gewährung einer Reduzierung einer Mieterhöhung aus Vorjahren von einem Wohnungswechsel bedroht waren, konnten erneut Anträge auf Minderung der Mieterhöhung stellen. Diese wurden in den überwiegenden Fällen genehmigt. Somit wurde sichergestellt, dass sozial Schwächere und vor allem Senioren weiterhin in ihren Wohnungen verbleiben können. Sofern dennoch die Bereitschaft für einen Wechsel in eine kleinere Wohnung bestand, erhielten die betroffenen Mieterinnen und Mieter im Rahmen des Wohnraumversorgungsgesetzes Unterstützung in Form der sogenannten Umzugsprämie. Dies trug neben weiteren quartiersstärkenden Maßnahmen zum Erhalt einer sozial ausgewogenen Mieterstruktur bei.

Die vereinbarte Quote auf Basis der Kooperationsverträge mit dem Land Berlin zur Versorgung der von Wohnungslosigkeit betroffenen bzw. bedrohten Personen und von Geflüchteten

konnte erfüllt bzw. übererfüllt werden. Darüber hinaus wurden mit gemeinnützigen Trägervereinen neue Kooperationsvereinbarungen geschlossen und so zusätzlich besondere Bedarfsgruppen versorgt. Ein besonderes Augenmerk wird auf die Versorgung von Studenten mit Wohnraum gelegt. Insgesamt wurden 141 Wohnungen an Studenten vermietet und ihnen somit ein Studium bzw. eine Ausbildung in Berlin ermöglicht.

Forderungsmanagement

Im Sinne der Vermeidung von Kündigungen und Zwangsräumungen wurden zur weiteren Unterstützung des dezentralen Forderungsmanagements Sozialsprechstunden in den Servicebüros eingeführt. Geschulte Berater der SOPHIA Berlin GmbH, einer Beteiligung der STADT UND LAND, stehen Mietschuldnern und auch interessierten Mietern für Fragen zu den Themen Miete, Mietvertrag und Erhalt des eigenen Wohnraums zur Seite. Zur Vermeidung von Zwangsräumungen werden betroffenen Mietern neben einer Beratung zum Schuldenabbau Ersatzwohnräume angeboten.

Mieterpartizipation

Gemäß §6 des Wohnraumversorgungsgesetzes fand nach der Mieterratswahl im August am 9. September 2016 die erste konstituierende Sitzung eines Mieterrates bei der STADT UND LAND statt. Mit einer Wahlbeteiligung von 17,4 % wurde den gewählten Vertretern das Vertrauen für die verantwortungsvolle Aufgabe von den Mietern übertragen.

Die mit dem neuen Wohnraumversorgungsgesetz etablierten Mieterräte sollen die gemeinsamen Interessenlagen der Mieterinnen und Mieter gegenüber der STADT UND LAND bündeln, vermitteln und zu einem Ausgleich bringen. Die STADT UND LAND fördert in angemessener Art und Weise die Arbeit des Mieterrats u. a. durch deren Einbeziehung in die Vorbereitung von Entscheidungen. Hierzu erhält das Gremium die relevanten Informationen über geplante Maßnahmen und Investitionen der STADT UND LAND.

Zu den Aufgaben des Mieterrates zählen insbesondere die Beratung der STADT UND LAND in Bezug auf Planungen bei Neubau, Modernisierung, Instandsetzung, Quartiersentwicklung sowie Gemeinschaftseinrichtungen und das Werben für Verständnis von unternehmerischen Entscheidungen innerhalb der Mieterschaft.

2.2.3 Portfolioentwicklung

Nachhaltige Quartiers- und Standortentwicklung

Ausgehend von der demografischen Entwicklung sind auch im Jahr 2016 vielfältige Angebote zur Sicherstellung der Selbstständigkeit und gesellschaftlichen Teilhabe von Senioren geschaffen worden. Die Serviceleistungen für Senioren wurden weiter ausgestaltet. Die Kooperation der Seniorenbeauftragten mit der STADT UND LAND Tochtergesellschaft SOPHIA Berlin GmbH wurde intensiviert. Zusätzlich wird auch die Mieterberatung für alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der STADT UND LAND übernommen. Dieses Angebot wird von unseren Mietern intensiv genutzt und erfährt eine hohe Akzeptanz.

Die Kooperation zwischen der SOPHIA Berlin GmbH, der Seniorenbeauftragten der STADT UND LAND und dem Seniorenbeirat wurde für eine nachhaltige Entwicklung der Selbstständigkeit und der gesellschaftlichen Teilhabe von Senioren fortgeführt. Mit der Kooperation wird auch in Zukunft die Ausweitung von Serviceleistungen für Senioren sowie deren Verbleib in der eigenen Wohnung verfolgt. In Zusammenarbeit und mit Unterstützung der Sozialversicherungen konnten im Geschäftsjahr 77 Wohnungen an die individuellen Bedürfnisse für Senioren angepasst werden.

Die Zusammenarbeit mit verschiedensten sozialen Trägern in den Wohnsiedlungen ist neben der technischen zielgruppenorientierten und städtebaulichen Entwicklung eine wesentliche Säule in der Quartiersentwicklung. So hält der Konzern den direkten Kontakt zu den Akteuren von 5 vom Land Berlin festgelegten Quartiersmanagementgebieten und unterstützt deren Arbeit. Ein Netzwerk von fast 50 sozialen und bezirklichen Akteuren in allen Siedlungen trägt zur Stabilität und positiven Entwicklung bei. Trotz der zunehmenden Schwierigkeiten, geeigneten Wohn- und Gewerberaum zur Verfügung zu stellen, konnten insbesondere in Neukölln, Hellersdorf und Tempelhof für gemeinnützige Träger entsprechend ihres speziellen Bedarfs Flächen gefunden und vermietet werden.

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

Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2016 verringerten sich die Investitionen in den Bestand um 600 T€ auf 63,1 Mio. € (Vorjahr: 63,7 Mio. €). Davon entfielen auf die Instandhaltung inklusive der nicht aktivierungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungsanteile 34,9 Mio. € (Vorjahr: 35,8 Mio. €), was einem Mitteleinsatz von 12,63 €/m² (Vorjahr: 13,25 €/m²) entspricht. Einschließlich der aktivierungsfähigen Modernisierung in Höhe von 28,2 Mio. € (Vorjahr: 27,9 Mio. €) beträgt der Mitteleinsatz 22,86 €/m² (Vorjahr: 23,59 €/m²).

Am 11. März 2016 konnten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nach Abschluss der Instandsetzung und Modernisierung der Firmenzentrale ihre Arbeitsplätze beziehen.

In der Neuköllner Nachbarschaft wurde 2016 die Sanierung der Gebäudehülle einer Seniorenwohnanlage durchgeführt. In einer weiteren Anlage aus den 1970er Jahren begannen die Arbeiten der Strangsanierung mit Badmodernisierung.

Die Sanierung der John-Locke-Siedlung mit rund 1.600 Wohnungen in Berlin-Lichtenrade erlebte 2016 ihr Bergfest, das mit den Mieterinnen und Mietern sowie zahlreichen Gästen am 26. August 2016 gefeiert wurde.

In Tempelhof-Schöneberg konnte die Sanierung eines Gründerzeitgebäudes mit 20 Wohnungen beendet werden. Des Weiteren wurden Maßnahmen im Crellekiez fortgeführt bzw. vorbereitet.

Im Bezirk Treptow-Köpenick begannen umfassende Maßnahmen in 116 vormals ofenbeheizten Wohnungen, um diese wieder der Vermietung zuführen zu können. Im Zuge dieser Maßnahmen entstehen 20 neue Mieteinheiten in den Dachgeschossen und 3 Wohnungen durch Umbau einer Gewerbeinheit.

Im Bestand der WoGeHe dominierten Sanierungsmaßnahmen im Gelben Viertel die Bauaktivitäten. Der Schwerpunkt der Maßnahmen lag im Jahr 2016 auf der Strangsanierung mit Badmodernisierung und begleitenden Instandsetzungsmaßnahmen.

Weitere Modernisierungs- und Instandsetzungsprojekte aus der Bauplanung wurden 2016 vorbereitet bzw. begonnen. Die erforderlichen Modernisierungsankündigungen wurden versandt.

Die strategische Ausrichtung im Konzern wurde somit konsequent umgesetzt. Im Fokus standen hierbei insbesondere die kontinuierliche Quartiers- und Bestandsentwicklung, die Modernisierung von Objekten mit zeitgemäßer, teilweise barrierearmer Ausstattung und die Berücksichtigung der energetischen Erfordernisse. Dabei waren die energetischen Maßnahmen

verbunden mit dem wesentlichen Ziel einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes als Baustein zur Erreichung des mit dem Land Berlin vereinbarten Klimaschutzabkommens 2011–2020.

Durch energetische Maßnahmen an den Gebäudehüllen und den Einsatz effizienter Heizungsanlagen wurden nicht nur zusätzlich 595,0 t CO₂ (Vorjahr: 495 t CO₂) pro Jahr eingespart, sondern auch der Energiebedarf der Gebäude gemindert und somit einer Steigerung der Heiz- und Betriebskosten entgegengewirkt.

Bestandsentwicklung

Ankauf/Neubau

Im Geschäftsjahr konnte ein großes Baugrundstück in Johannisthal von der Berliner Stadtreinigung und den Berliner Wasserbetrieben erworben werden. Die vorhandene Bebauung (Bürogebäude und Garagen) wird einer umfangreichen Neubebauung weichen.

Im Geschäftsjahr wurden die Bauträgerprojekte Bruno-Bürgel-Weg 23–33 mit 160 Wohnungen (Treptow-Köpenick) und Zescher Straße 8, 10 mit 28 Wohnungen (Tempelhof-Schöneberg) fertiggestellt und abgenommen. Für diese haben die Erstvermietungen begonnen.

Von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) wurde im Bezirk Neukölln ein Übertragungsgrundstück als Sacheinlage übernommen, für das derzeit ein Verfahren zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs-Planes läuft. Der übertragene Grundstückswert wird nach den vereinbarten Regularien innerhalb von 25 Jahren in Form von Mietsubventionen ausgereicht. Dafür wird mit dem Land Berlin im Laufe des Jahres 2017 ein Projektvertrag abgeschlossen. Ergänzend zu den so subventionierten Neubauwohnungen sollen bis zu 50 % der Wohnungen eine öffentliche Förderung gemäß den Wohnraumförderbestimmungen 2015 erhalten.

Als neues Bauträgerprojekt wurde die Kienbergstraße 21 in Marzahn-Hellersdorf mit 142 Wohnungen erworben. Dieser Ankauf ermöglicht die Übernahme eines komplett errichteten Neubaus in das Anlagevermögen, ohne dass eigene Kapazitäten für deren Planung und Errichtung bereitgestellt werden müssen. Die entsprechenden Kosten werden vom veräußernden Bauträger übernommen.

Immobilienveräußerung

Die Verkaufstätigkeit wurde aufgrund der wohnungspolitischen Zielstellungen des Gesellschafters auch im Geschäftsjahr 2016 nicht forciert. Damit wird der kommunale Einfluss auf die Mietpreisentwicklung auch über das Segment von Sondereigentumseinheiten gesichert. Verkauft wurden ausschließlich im Streubesitz befindliche Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. unbebaute Grundstücke. Diese Verkäufe realisieren aus Unternehmenssicht keine Refinanzierungsaspekte.

In Wohnungseigentumsanlagen gab es keine Veräußerungen. Aus dem Streubesitz wurden 2016 insgesamt 5 Grundstücke mit einem Bestand von 3 Wohnungen veräußert.

Als Besonderheit wurde ein Erbbaurecht in Berlin-Neukölln an einen sozialen Träger veräußert, dem das auf dem Grundstück stehende Haus mit besonderen, sozial ausgerichteten Wohnformen bereits gehörte.

Immobilienveräußerungen für den STADT UND LAND-Konzern werden sowohl von Mitarbeitern der STADT UND LAND als auch der WoBeGe durchgeführt. Zu den Geschäftsfeldern der WoBeGe zählt zudem die Projektinitiierung bzw. Projektentwicklung. So wurde im Geschäftsjahr ein Grundstück der STADT UND LAND an die WoBeGe zur Grundstücksentwicklung mit dem Ziel der Erreichung der Vermarktungsfähigkeit übertragen.

2.2.4 Fremdverwaltung, Maklertätigkeit, Projektinitiierung und Grundstücksentwicklung

Das Geschäftsfeld Fremdverwaltung wurde im Geschäftsjahr 2016 weiter optimiert, um durch Effizienzsteigerung auch in Zukunft erfolgreich am Markt agieren zu können. Die Grundstücksentwicklung und Projektinitiierung im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen des Konzerns wurden konsequent fortgeführt. Zudem wurden Maklertätigkeiten angeboten. Die Geschäftsfelder runden das Leistungsspektrum des Konzerns ab und leisten einen ergänzenden Beitrag zur Erreichung der Ziele des Konzerns.

2.2.5 Personalentwicklung

Bestand des Personals

Neben der Geschäftsführung sind folgende Mitarbeiter im Konzern beschäftigt:

Mitarbeiter per 31. 12.	2016 Anzahl	2015 Anzahl	Veränderung Anzahl
Kaufmännische Angestellte	357	350	7
Technische Angestellte	42	44	-2
Gewerbliche Mitarbeiter	15	34	-19
Hauswarte	131	112	19
Summe	545	540	5
Auszubildende	27	28	-1

Der moderate Personalaufbau war vor allem dem Wachstumskurs des Unternehmens geschuldet. Neben Projektleitern für den Neubau wurden qualifizierte Mitarbeiter für den Ankauf schlüsselfertiger Bauprojekte und Bestandsimmobilien eingestellt. Des Weiteren nahm die Zahl der Hauswarte der STADT UND LAND Facility GmbH aufgrund der Erweiterung der betreuten Bestände des STADT UND LAND-Konzerns zu. Dagegen war die Anzahl der gewerblichen Mitarbeiter durch die Auslagerung des Kleinreparaturenmanagements (KRM) rückläufig.

Personalentwicklung und Aus- und Weiterbildung

Im Rahmen der Ausbildung engagierte sich das Unternehmen auch für geflüchtete Menschen. Durch Beteiligung an verschiedenen Projekten wurden Praktika angeboten und mit 2 jungen Geflüchteten Verträge für eine Einstiegsqualifikation (Vorbereitung auf eine reguläre Ausbildung) abgeschlossen.

Außerdem beteiligte sich das Unternehmen aktiv an der Senatsinitiative „Berlin braucht Dich“. Ziel dieser Initiative ist es, junge Menschen mit Migrationshintergrund in das Berufsleben zu integrieren. Bei der STADT UND LAND liegt der Anteil der Auszubildenden mit Migrationshintergrund mittlerweile bei mehr als 25 %.

Im September 2016 fand die zweite systematische anonyme Mitarbeiterbefragung statt. Hiermit sollten zum einen die aus der Befragung 2013 abgeleiteten Maßnahmen evaluiert und zum anderen Impulse für die Weiterentwicklung des Unternehmens gewonnen werden.

Organisationsentwicklung

Nach erfolgreicher Einführung des Kleinreparaturmanagements in allen 4 Servicebüros wurde das Projekt um die Analyse und Optimierung der periodischen Instandhaltung ausgedehnt.

Ziel ist die Optimierung der Planbarkeit mehrjähriger, technisch notwendiger und finanziell möglicher Maßnahmen zur Erhaltung der Gebäudesubstanz.

Digitale Prozesse bestimmen die Arbeitswelt von morgen. In diesem Zusammenhang wurde das Projekt „Digitaler Posteingang“ gestartet. Ziel ist die digitalisierte und prozessoptimierte Bearbeitung aller mieteraktenrelevanten Vorgänge.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Konzerns

2.3.1 Ertragslage und Entwicklung des Geschäftsergebnisses

Der Konzern hat im Berichtsjahr einen Bilanzgewinn von 31,4 Mio. € erzielt. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

Umsatz- und Ertragslage	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	314.589	275.936	38.653
Aufwendungen	-240.052	-239.545	-507
Geschäftsergebnis	74.537	36.391	38.146
operatives Ergebnis Hausbewirtschaftung	48.543	43.364	5.180
Summe Sonderfaktoren	29.314	3.880	25.435
Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren	77.858	47.244	30.614
Verkaufstätigkeit	1.210	-26	1.237
Übrige Geschäftstätigkeit	-548	435	-983
Sonstiges Ergebnis	-3.984	-11.261	7.277
Zins- und Beteiligungsergebnis	558	1.637	-1.079
Steuern	-3.547	-2.799	-748
Jahresergebnis	71.548	35.229	36.318
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-40.124	-3.570	-36.554
Bilanzgewinn	31.423	31.659	-236

Das operative Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich von 43,4 Mio. € im Vorjahr um 5,2 Mio. € auf 48,6 Mio. € im Jahr 2016 verbessert. So konnten die Erlöse trotz rückläufiger Förderung (-1,8 Mio. €) durch Mieterhöhungen vorrangig nach § 558 BGB, höheren Neuvermietungen u. a. nach Beendigung von Baumaßnahmen, durch im Laufe des Jahres fertiggestellte Neubauten und zugegangene Ankaufsobjekte gegenüber dem Vorjahr um 14,2 Mio. € erhöht werden. Hingegen haben höhere Abschreibungen (+3,8 Mio. €) und höhere direkte Kosten der Hausbewirtschaftung das Ergebnis belastet.

Die Summe der Sonderfaktoren der Hausbewirtschaftung setzt sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für Instandsetzungsanteile bei komplexen Baumaßnahmen im Umfang von 3,3 Mio. € und Zuschreibungen (Wertaufholung auf die aktuelle Ertragskraft) zum Anlagevermögen in Höhe von 30,8 Mio. € abzüglich der Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen mit 5,3 Mio. € zusammen.

Das Geschäftsfeld Verkaufstätigkeit weist ein Ergebnis von 1,2 Mio. € aus und ist gegenüber dem Vorjahr, in dem keine Veräußerungen getätigt wurden, entsprechend gestiegen.

Das Sonstige Ergebnis umfasst im Wesentlichen Projektkosten zur Verbesserung der Organisationsstrukturen und Zuführungen zu Rückstellungen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält vor allem Zinserträge für gestundete Restkaufgelder sowie Geldanlagen und beläuft sich auf 558 T€.

Das Steuerergebnis in Höhe von –3,5 Mio. € beinhaltet die Zuführung zur Steuerrückstellung.

Der Jahresüberschuss des Konzerns ist gegenüber dem Vorjahr um 36 Mio. € auf 71,5 Mio. € gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Wertentwicklung auf dem Immobilienmarkt und den damit verbundenen gestiegenen Zuschreibungen zum Anlagevermögen. Gegenüber dem Vorjahr konnte der Konzern zudem erneut eine Ertragssteigerung in seinem Kerngeschäft – der Hausbewirtschaftung – erzielen.

2.3.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

Mittelzufluss/-abfluss	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	121.651	118.846	2.805
aus Finanzierungstätigkeit	20.813	74.373	-53.560
aus Investitionstätigkeit	-147.214	-199.524	52.310
Veränderung der liquiden Mittel	-4.750	-6.305	1.555
Entwicklung der liquiden Mittel			
01.01. des Jahres	52.303	58.608	-6.305
Veränderung	-4.750	-6.305	1.555
31.12. des Jahres	47.553	52.303	-4.750

Die Darstellung der Finanzlage erfolgt ab dem Jahr 2015 nach dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 21 (DRS 21).

Es bestehen zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 50 Mio. €.

Die liquiden Mittel des Konzerns betragen zum Bilanzstichtag 47,6 Mio. € und verringerten sich damit gegenüber dem Vorjahr um 4,7 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 121,7 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (118,8 Mio. €) um 2,8 Mio. € erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen gestiegene Umsatzerlöse.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Für Neubau- und Baulträgerobjekte wurden Darlehen in Höhe von 85,9 Mio. € und für Ankäufe 7,2 Mio. € aufgenommen. Des Weiteren hat die STADT UND LAND Johannisthal GmbH Fremdmittel in Höhe von 3 Mio. € in Anspruch genommen. Für Investitionen in den Bestand wurden von der STADT UND LAND Darlehen in Höhe von 34,2 Mio. € beansprucht. Dem standen planmäßige Tilgungen in Höhe von 37,9 Mio. € gegenüber. Zudem erfolgten Kreditablösungen im Umfang von 10,9 Mio. €.

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit werden im Wesentlichen die Kosten für Neubau- und Baulträgerprojekte, 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, Baulträgerprojekten und Ankäufen.

2.3.3 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.

Vermögensaufbau Konzern per 31.12. des Jahres	2016		2015		Veränderung
	T€	%	T€	%	
AKTIVA					
Langfristiger Bereich	1.928.207	96,3	1.799.599	95,9	7,1
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.905.323	95,3	1.757.619	93,8	8,4
Finanzanlagen	21.733	1,1	40.641	2,2	-46,5
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	1.151	0,1	1.186	0,1	-2,9
Aktive latente Steuern		0,0	153	0,0	0,0
Kurz- und mittelfristiger Bereich	73.147	3,7	76.530	4,1	-4,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	1.067	0,1	524	0,0	103,7
Übriges Vorratsvermögen	1.015	0,1	1.496	0,1	-32,2
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände, Vorräte und RAP	23.512	1,2	22.207	1,2	5,9
Flüssige Mittel	47.553	2,4	52.303	2,8	-9,1
Vermögen gesamt	2.001.354	100,0	1.876.129	100,0	6,7
PASSIVA					
Langfristiger Bereich	1.910.337	95,5	1.723.514	91,9	10,8
Eigenkapital	584.531	29,2	511.039	27,2	14,4
Sonderposten für Investitionen	15				
Rückstellungen	24.891	1,2	23.652	1,3	5,2
Fremdmittel und langfristige RAP	1.299.190	64,9	1.188.823	63,4	9,3
passive latente Steuern	1.710	0,1	0	0,0	0,0
Kurz- und mittelfristiger Bereich	91.017	4,5	152.615	8,1	-40,4
Rückstellungen	17.903	0,9	22.432	1,2	-20,2
Verbindlichkeiten und RAP	73.114	3,7	130.183	6,9	-43,8
Kapital gesamt	2.001.354	100,0	1.876.129	100,0	6,7

Das langfristige Vermögen von 1.928,2 Mio. € wird nahezu vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 1.910,3 Mio. € gedeckt.

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 110,4 Mio. € erhöht.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände erhöhte sich durch die Immobilienankäufe (119,8 Mio. €), die aktivierten Baukosten inkl. Neubau (31,8 Mio. €), sonstige Zugänge zum Anlagevermögen wie Betriebsvorrichtungen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (2,2 Mio. €) und Zuschreibungen (30,8 Mio. €). Diesen Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen sowie Abgänge von Vermögensgegenständen gegenüber.

2.3.4 Finanzwirtschaftliche Kennzahlen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen		2016 Konzern	2015 Konzern
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	29,2	27,2
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	100,9	104,4
Unternehmensrestschulden gegenüber Kreditinstituten	€/m ²	485,42 462,27 ^{*1}	473,33 415,12 ^{*1}
Kapitaldienstquote ^{*2}	%	38,8	39,3
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2,5	2,6
^{*1} ohne Darlehen für Ankauf/Neubau ^{*2} ohne außerplanmäßige Tilgungen			
Loan to Value (LTV)	%	50,3	50,9
Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio): EBITDA zzgl. nicht aktivierungsfähige Mod.Kosten	-fache	1,8	1,7
EBITDA Rendite	%	4,8	4,3

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2013 hat der Gesellschafter der STADT UND LAND, das Land Berlin, die landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgefordert, im Hinblick auf die Erweiterung des Portfolios durch Ankauf und Neubau einige Kennzahlen zur Beurteilung der jeweiligen Investitionen und deren Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen zu erheben. Eine wichtige Kennzahl zur Unternehmenssteuerung ist die Kennzahl Loan to Value (LTV), welche das Verhältnis von Kreditverbindlichkeiten (1.347,4 Mio. €) zum Verkehrswert des Immobilienbestandes angibt. Der vereinfachte Verkehrswert ermittelt sich aus dem 14-fachen der Sollmieten (191,2 Mio. €). Für 2016 erzielt der Konzern einen LTV von 50,3 %, was der Zielvorgabe des Gesellschafters entspricht.

Eine weitere wichtige Kennzahl stellt die Fähigkeit zur Erbringung des Schuldendienstes dar. Bei der Ermittlung des Schuldendienstdeckungsgrades wird das EBITDA (127,2 Mio. €), bereinigt um den Aufwand aus den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsaufwendungen (5,3 Mio. €), ins Verhältnis zum Kapitaldienst (72,8 Mio. €) gesetzt. Der Gesellschafter fordert einen Wert von größer 1,2. Bei einem bereinigten EBITDA von 132,5 Mio. € erzielt der Konzern 2016 das 1,8-fache und hat damit die Anforderungen mehr als erfüllt.

Bei der EBITDA-Rendite (EBITDA im Verhältnis zum Immobilienvermögen) erzielt der Konzern mit 4,8 % eine gute Markt- und Wettbewerbsposition.

2.4 Zusammenfassende Beurteilung von Geschäftsverlauf und Lage des Konzerns

Die Geschäftsführung beurteilt den wirtschaftlichen Verlauf im Jahr 2016 positiv. Insbesondere konnte der geplante Wachstumskurs, durch Neubau und Ankauf von Wohnimmobilien, nicht nur konsequent umgesetzt, sondern auch weiter ausgebaut 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 ist insgesamt geordnet. Die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns wird von der Geschäftsführung positiv bewertet.

3. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

3.1 Prognosebericht

Die Berliner Landesregierung beabsichtigt, den Wohnungsneubau deutlich zu steigern und eine soziale Mietpolitik umzusetzen. Damit ist die strategische Ausrichtung des Konzerns STADT UND LAND klar festgelegt. Bis 2026 plant der Konzern den Bestandsaufbau sowohl durch Neubau als auch durch Ankauf um rund 12.700 Wohnungen auf dann 55.500 Wohnungen. Ein weiterer Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit liegt in der Umsetzung des am 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Wohnraumversorgungsgesetzes.

Allein die konkreten Bauprojekte (inkl. Bauträger-Projekte) im Konzern umfassen in den nächsten 10 Jahren ein Neubauprogramm von 5.121 Wohnungen mit einem geförderten Wohnungsanteil von 30 % inkl. 2 Unterkünfte für Geflüchtete.

Auf Basis grundstückskonkreter eigener Neubauprojekte sollen rund 3.900 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 258.000 m² errichtet werden. Die Projekte weisen unterschiedliche Plan- und Bautenstände auf und werden vor allem in den Bezirken Treptow-Köpenick, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf realisiert. Die Errichtung von Unterkünften für Geflüchtete auf 2 Grundstücken in Treptow-Köpenick ist in der Planung mit insgesamt 192 Wohnungen enthalten. Nach Fertigstellung sollen die Objekte Wohnraum für 850 Personen bieten und dem Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten über einen Generalmietvertrag für 3 Jahre zur Verfügung gestellt werden. Neben den durch eigene Kapazitäten begleiteten Bauvorhaben wurden bereits 10 Bauträgerprojekte mit insgesamt 1.208 Wohnungen erworben.

Für das Jahr 2017 ist die Fertigstellung von 933 Wohnungen geplant.

Ferner ist bis zum Jahr 2020 der weitere Ankauf von rund 1.776 Wohnungen in der Planung vorgesehen, sofern rentable und zum Portfolio des Konzerns passende Immobilien angeboten werden.

Der Konzern verfolgt für sein Immobilienportfolio, parallel zum konsequenten Wachstumskurs, eine langfristig orientierte Bewirtschaftungsstrategie inklusive Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit. Einen zunehmend größeren Anteil am Bauplanvolumen nehmen Instandsetzungsmaßnahmen in geförderten Beständen ein. Aufgrund des Alters und des häufig schlechten energetischen Zustands der Gebäude steht die Erneuerung der technischen Anlagen im Fokus. Darüber hinaus wurden Programme zur Instandsetzung der Spielplätze, für Sanierungen von Flachdächern und Aufzugsanlagen, für die Durchführung von Dichtigkeitsprüfungen sowie zur Reinvestition in Altbestände und zur Stuckfassadensanierung aufgelegt.

Insgesamt beträgt das Investitionsvolumen über den Planungszeitraum 2017 bis 2026 2.538,4 Mio. €. Davon sind 2.192,6 Mio. € für den Bereich Neubau/Ankauf vorgesehen. Des Weiteren sind Investitionen in den Bestand über 327,4 Mio. € für Aufwertungsmaßnahmen einschließlich energetischer Verbesserungen und Instandsetzungsmaßnahmen geplant. Ergänzend floss in die Investitionsplanung die Ausrüstung des Bestands mit ca. 150.000 Rauchwarnmeldern ein.

Die Mietentwicklung für den Planungszeitraum basiert auf der Umsetzung des im Januar 2016 in Kraft getretenen Wohnraumversorgungsgesetzes.

Die Mietentwicklung für den Neubaubereich berücksichtigt, dass ein Drittel der Wohnungen durch das Land Berlin gefördert wird, mit dem Ziel, auch einkommensschwächeren Haushalten die Möglichkeit zu geben, eine Neubauwohnung anzumieten.

Neben der konzernweiten zentralen Ausrichtung, das Bestandswachstums zu optimieren, erweitern auch die Tochtergesellschaften ihre Geschäftsfelder in Abstimmung mit der Konzernstrategie. So ist vorgesehen, die Liegenschaften des Konzerns sukzessive mit moderner funkbasierter Messtechnik auszustatten, um künftig vollautomatisierte Datenauslesungen vornehmen zu können. Darüber hinaus wird beginnend Ende 2017 der gesamte Konzernbestand entsprechend der gesetzlichen Forderung mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Ferner wurde 2016 die Netze GmbH gegründet mit dem Zweck, das Geschäftsfeld Kabelnetze für den Konzern zu bündeln. Die Umstellung der auslaufenden Kabelnetzverträge wird Mitte des Jahres abgeschlossen sein.

Der Aufsichtsrat hat den Wirtschaftsplan 2017 für den Konzern und die Einzelgesellschaften in seiner Sitzung am 8. Dezember 2016 bestätigt.

Vorrangig durch Ankauf und die Vermietung im Neubau wird sich die Sollmiete 2017 gegenüber dem Vorjahr um 5,4 % erhöhen. Im Bestandswohnungsbereich ist lediglich eine Erhöhung von 1,9 % geplant. Ferner werden im Zusammenhang mit dem bereits eingeschlagenen Wachstumskurs des Konzerns u. a. auch die Zinsaufwendungen sowie die Abschreibungen steigen. Der Konzern plant 2017 ein Jahresergebnis von 43,1 Mio. €.

Die wirtschaftlich stabile Entwicklung des Konzerns in den vergangenen Jahren und die guten Marktaussichten für Berlin lassen auch für die nächsten Jahre eine positive Geschäftsentwicklung vermuten. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass die zusätzlichen, bisher noch nicht in die Planung eingearbeiteten mietpolitischen Vorgaben des Senats die finanziellen Spielräume des Konzerns einengen und damit die notwendigen Mittel zur Umsetzung des Wachstumskurses unter Umständen fehlen könnten.

3.2 Risikobericht

3.2.1 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.

Im Rahmen der im Jahr 2015 erfolgten Überarbeitung des Risikomanagementsystems wurde die Risikostrategie überarbeitet, ein Risikomanagementhandbuch erstellt und gemeinsam mit den Bereichen der Risikokatalog umfassend überarbeitet. Quartalsweise erfolgt die Überprüfung, Aktualisierung und Ergänzung des Katalogs und die Bewertung der Einzelrisiken in Hinblick auf Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzielle Schadenshöhe. Durch die Risikobeauftragten der Bereiche werden Maßnahmen zur Risikovermeidung, -reduzierung oder -überwälzung definiert, deren Umsetzungen durch die Risikomanagementbeauftragten nachgehalten werden.

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.

Das interne Überwachungssystem sowie das Compliance-Managementsystem stellen weitere Komponenten des Risikomanagementsystems dar, mit denen Transparenz über die betriebliche Risikolage geschaffen wird.

Gegenwärtig bestehen keine offensichtlich bestandsgefährdenden Risiken für die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und deren Tochtergesellschaften.

3.2.2 Risiken im Bereich Ankauf und Neubau

Eines der strategischen Hauptziele des Konzerns besteht in der Erweiterung des Bestandsportfolios durch Neubau- und Bauträgerprojekte sowie den Ankauf von Immobilien. Etwa die Hälfte der Neubau- und Bauträgerobjekte befindet sich im Bezirk Treptow-Köpenick, der durch den entstehenden Flughafen BER und den Technologiepark Adlershof eine hohe Wohnungsnachfrage erfährt. Rund ein Viertel der Neubauwohnungen entsteht im Bezirk Neukölln, der vor allem aufgrund der gefragten Urbanität im Norden über den stadtweiten Durchschnitt steigende Angebotsmieten verzeichnet. Darüber hinaus wird der Konzern bis 2018 über einen Totalgeneralübernehmer (TGÜ) die schlüsselfertige Errichtung von 2 modularen Unterkünften für Geflüchtete im Bezirk Treptow-Köpenick realisieren.

Im Rahmen der Neubautätigkeit bestehen in erster Linie Kosten- und Terminrisiken aufgrund der aktuellen Baukostenentwicklung, durch den Ausfall von Auftragnehmern oder Probleme im technischen Ablauf. Durch eine umfassende und frühzeitige Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen in den Projektplanungen sowie ein effizientes Projektcontrolling wird diesen Risiken gegengesteuert.

Neben dem Neubau und dem Erwerb schlüsselfertiger Bauträgerprojekte sieht die Langfristplanung der STADT UND LAND bis 2026 den Ankauf von 1.776 Bestandswohnungen vor. Auch hierbei wird aufgrund der hohen Nachfrage am Berliner Immobilienmarkt ein Risiko in der Überschreitung der geplanten Kosten gesehen, auf das der Konzern mit einer gezielten Selektion der Ankaufsobjekte reagiert.

3.2.3 Geschäftsentwicklung

Bestandsbewirtschaftung

Berlins Angebotsmieten steigen seit Jahren. 2014 stieg der Mittelwert (Median) pro Quadratmeter um 5,8%. 2015 war eine geringere Steigerung von lediglich 2,3% zu verzeichnen. Im Berichtsjahr stieg der Wert pro Quadratmeter um 5,6%. Einwohner und Wirtschaftswachstum bringen mehr Anspannung auf den Markt. Das Angebot wird tendenziell knapper – trotz des deutlich gewachsenen Neubaus, denn bei Verknappung und Verteuerung sinkt stets die Umzugsbereitschaft. Den stärksten Anstieg der mittleren Angebotsmiete 2016 verzeichnen die Bezirke, in denen die angebotenen Wohnungen relativ klein sind. Neukölln und Marzahn-Hellersdorf nehmen in Berlin die Spitzenplätze bei der Mietsteigerung ein und zugleich die hintersten Ränge bei der mittleren Quadratmeterzahl. Charlottenburg-Wilmersdorf hingegen hat die größten offerierten Wohnungen und den geringsten Mietanstieg. In Friedrichshain-Kreuzberg ist der Zuwachs der mittleren Angebotsmiete überdurchschnittlich, die Wohnungsgrößen liegen nur minimal über dem Gesamtberliner Durchschnitt. Deutlich unter-

durchschnittlich stiegen die Angebotsmieten in Spandau und Tempelhof-Schöneberg. Alle weiteren Bezirke weisen Werte um das Berliner Mittel auf.¹⁰

Am 1. Januar 2016 ist das Gesetz über die Neuausrichtung der sozialen Wohnraumversorgung in Berlin (Berliner Wohnraumversorgungsgesetz – WoVG Bln) in Kraft getreten. Mit dem neuen Gesetz soll schnell und effizient vor allem den einkommensschwächeren Haushalten Berlins geholfen werden. Insbesondere das darin enthaltene „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine gesicherte Wohnraumversorgung“ (Artikel II) integriert die wichtigsten Inhalte des Mietverbändnisses, welches seit 2012 gilt.

Im Bereich der Miet- und Forderungsentwicklung werden Risiken vor allem in Hinblick auf die Anpassung der Mietspiegelgrundlagen und die daraus möglicherweise resultierende Stagnation der Mieten im freifinanzierten Bereich gesehen. Darüber hinaus birgt auch die Neubauvermietung im höheren Preissegment Risiken, die sich u. a. aus der Konkurrenz zu Alternativprodukten (z. B. Eigentum) und einer eingeschränkten Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft ergeben. Des Weiteren bestehen Risiken hinsichtlich sinkender Zahlungsmoral der Mieter und damit verbundener höherer Forderungsverluste.

Durch die Entwicklung von Vermarktungskonzepten, die Einbindung externer Immobiliendienstleister, Kosteneinsparungen auf Basis von Effizienzsteigerungen und permanentes Forderungsmanagement sollen die Risiken im Bereich Miet- und Forderungsentwicklung begrenzt werden.

Im Bereich des Hauswantservices werden Risiken gesehen, künftig engagierte Mitarbeiter einstellen zu können, die die anspruchsvollen Qualitäts- und Effizienzvorgaben des Konzerns erfüllen. Der Bereich Messdienst muss sicherstellen, dass Hard- und Software effektiv und effizient arbeiten. Bei Funktionsstörungen bestehen Kosten- und Haftungsrisiken.

Für das Geschäftsfeld der Fremdverwaltung besteht das Risiko, dass keine Neubestellung der Verwalterverträge erfolgt, wenn Preise und/oder Qualität nicht marktgerecht sind. Im Rahmen der Grundstücksentwicklung können höhere Kosten und geringere Verkaufserlöse zu Ergebnisverlusten führen.

Investitionstätigkeit

Ebenso wie bei der Neubautätigkeit besteht auch bei Modernisierungsprojekten ein Kosten- und Terminrisiko, bedingt durch die aktuelle Baukostenentwicklung, Insolvenzen der Auftragnehmer oder unerkannte Bauschäden bzw. zusätzliche Schadstoffbelastungen. Im Konzern wird diesen Risiken durch ein effizientes Kosten- und Termincontrolling begegnet.

Gesetzliche Regelungen im technischen Bereich

Am 9. Juni 2016 hat das Abgeordnetenhaus das Dritte Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin verabschiedet. Das Gesetz trat am 1. Januar 2017 in Kraft (GVBl. Vom 28. Juni 2016, S. 361) und beinhaltet unter anderem in § 48 Abs. 4 BauO Bln n. F., dass in Wohnungen alle Aufenthaltsräume und Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, künftig jeweils mit mindestens einem Rauchwarnmelder auszustatten sind. Ausgenommen werden Küchen und Bäder. Spätestens bis zum 31. Dezember 2020 müssen auch bestehende Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder sind nach aktueller Rechtsprechung umlagefähig. Inwiefern dies auch für die Anschaffungskosten zutrifft, bleibt abzuwarten, so dass das Risiko zusätzlicher Kosten besteht.

¹⁰ http://www.berlinhyp.de/uploads/media/WMR_2017_DE_WWW_20170109.pdf

Darüber hinaus birgt die zunehmende Verschärfung der energetischen, baurechtlichen, schall- und lärmschutztechnischen Gebäudeanforderungen im Rahmen der Bautätigkeit Kostenrisiken. Bei Projektplanungen wird daher ein besonderes Augenmerk auf kostengünstige Lösungen gelegt.

Kreditverbindlichkeiten, Zinsentwicklung und Liquidität

Aufgrund des avisierten fortschreitenden Ankaufs und Neubaus werden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten kontinuierlich steigen. Ein dauerhaftes Risiko wird dabei in den Zinsänderungen am Kapitalmarkt gesehen.

Um vom derzeit niedrigen Zinsniveau weitreichend zu profitieren, werden im Zuge des Abschlusses neuer Kreditverträge möglichst langfristige Zinsbindungen vereinbart. Im Rahmen des risikoorientierten Finanzmanagements werden zur Vermeidung von Prolongationsspitzen die Auslaufzeitpunkte der Zinsbindungen variiert. Um eine übermäßige Abhängigkeit von Finanzierungspartnern zu vermeiden, wird eine Diversifikation der Darlehenspartner angestrebt.

Zur Sicherstellung der jederzeitigen Liquidität des Konzerns und kurzfristig erhöhter Liquiditätsabflüsse aus Investitionsvorhaben (Ankäufe, Neubau etc.) kommen zusätzlich flexible Finanzinstrumente zum Einsatz. Die dafür erforderlichen Beleihungsspielräume liegen im Bereich der Pfandbriefeffähigkeit.

Der Konzern verfügt zusätzlich über derivative Finanzinstrumente, die in Zusammenhang mit Grundgeschäften zur Zinssicherung vereinbart und als Bewertungseinheiten nach § 254 HGB bilanziert werden.

Personal und IT-System

Eines der Hauptziele des Konzerns besteht in der Verbesserung der internen Abläufe und Strukturen.

Dazu gehören insbesondere die Kompensation des altersbedingten Personalabbaus und die Verbesserung der Altersdurchmischung. Es gilt hierbei, den Risiken eines Know-how-Abgangs und Informationsverlustes infolge Personalweggangs entgegenzuwirken. Aus diesem Grund wurden in einzelnen Bereichen konkrete Projekte abgeleitet, die zu einem effizienten Einsatz der Personalressourcen, zur Optimierung der Prozesse und zur Anpassung des Know-hows an neue Anforderungen beitragen.

Im Bereich der IT werden aufgrund kontinuierlicher Investitionen in die IT-Technik zur Verbesserung der Workflows und der Datensicherheit aktuell keine Risiken gesehen.

3.3 Chancenbericht

Nach wie vor ist der Wohnungsmarkt in Berlin angespannt und verfügbarer Wohnraum, insbesondere im niedrigen und mittleren Preissegment, knapp.

Nur durch Neubau kann eine Erhöhung des Wohnraumangebotes erreicht werden. Dabei kommt den kommunalen Wohnungsunternehmen durch die seitens des Gesellschafters geforderte starke Ausweitung ihrer Neubautätigkeit eine wichtige Funktion bei der Umsetzung der wohnungspolitischen Zielvorgaben zu. Durch die kontinuierlich erweiterte Neubauförderung soll Wohnraum entstehen, der mit niedrigen und mittleren Einkommen bezahlbar ist. Dies gilt nicht nur für jene Menschen, die bereits in Berlin leben, sondern auch für diejenigen, die in den kommenden Jahren nach Berlin ziehen bzw. als Geflüchtete mit Wohnraum ver-

sorgt werden müssen. Daher ist die Bestandserweiterung auf rund 55.500 Wohnungen in den nächsten Jahren nach wie vor das Ziel. Mit der Ausweitung des Bestandes besteht ebenfalls die Chance, die Geschäftsfelder der Tochtergesellschaften auszuweiten. So wird die Facility ihre Hauswart- und Messdienstleistungen auf den Bestand ausweiten und die WoBeGe Tätigkeiten unter anderem für Neubauprojekte der STADT UND LAND übernehmen.

Die WoBeGe hat sich in ihren Geschäftsfeldern als erfahrener Dienstleister etabliert. Insbesondere in der Verwaltung für Dritte werden Chancen für Akquisitionen gesehen.

Die Marktentwicklung der nächsten Jahre beinhaltet eine voraussichtlich weiterhin hohe Nachfrage nach Wohneigentum und damit zusammenhängenden Dienstleistungen, in deren Kontext das Leistungsspektrum der WoBeGe eine gute Nachfrage erfahren kann.

Eine Ausweitung des Dienstleistungsportfolios im Umfeld des Kerngeschäfts ist fester Bestandteil der Facility-Strategie. Neben den Standardleistungen wie Reinigungs- und Grünpflege soll eine Vielzahl von Leistungen zukünftig übernommen und ausgebaut werden. Das Know-how des Geschäftsbereichs Messdienst der Facility hat sich in den letzten Jahren positiv einwickelt. Dieses Potenzial wird im Rahmen des Projekts Shared Services für weitere städtische Wohnungsgesellschaften in Berlin genutzt.

Ab dem Jahr 2017 realisiert sich sukzessive das Ertragspotenzial der STADT UND LAND Netze GmbH durch das Auslaufen von bestehenden Verträgen. Zusätzlich wird die Netze GmbH in Neubauten als Bauherr der Kabelnetze auftreten und auch dort Erträge generieren können.

Im Zusammenhang mit der Ausweitung des Bestandes und den andauernden Modernisierungsmaßnahmen kann weiter aktiv an der Erreichung der CO₂-Einsparziele u. a. durch Installationen von modernen Heizungs- und Photovoltaikanlagen gearbeitet werden. In Kooperationen mit Energieversorgern und Mietern werden ebenfalls Chancen gesehen, die Versorgung mit Energie aus erneuerbaren Quellen zu forcieren und Vorteile für Mieter, Energieversorger und Wohnungsunternehmen zu generieren.

3.4 Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung

Die Geschäftsführung bewertet die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns insgesamt, insbesondere aufgrund der aktuellen Marktlage, als positiv. Weiterhin wird ein besonderes Augenmerk auf allen Neubauvorhaben liegen, um Kosten- und Vermarktungsrisiken zu verhindern bzw. zu begrenzen. Insgesamt überwiegen die Chancen bei Weitem die Risiken. Eventuell erforderliche Änderungen der wirtschaftlichen Prämissen aufgrund von geänderten Maßgaben des Gesellschafters sind in diesen Ausführungen nicht enthalten.

4. Sonstige Angaben

Die Geschäftsführung erklärt, dass dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013 und der von der Senatsverwaltung für Finanzen am 5. März 2009 herausgegebenen Fassung (Berliner Corporate Governance Kodex [BCGK] vom 17. Februar 2009, inkl. Aktualisierung von Juli 2011) entsprochen wurde und wird. Der Bericht der Geschäftsführung zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, den 6. März 2017

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Anne Keilholz
Geschäftsführerin



Ingo Malter
Geschäftsführer

Deutscher Corporate Governance Kodex

Die STADT UND LAND ist dem Deutschen 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 durch die STADT UND LAND und durch die Tochtergesellschaften den geltenden Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex im Jahr 2016 gefolgt wurde, sofern Abweichungen von den Vorgaben nicht nachfolgend dargelegt werden.

Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat

Informations- und Berichtspflichten gegenüber dem Aufsichtsrat (BCGK I Nr. 6)

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in schriftlicher Form unter Hinzufügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen. In den ersten Monaten des Jahres 2016 wurden die Sitzungsunterlagen für den Aufsichtsrat und seine Ausschüsse satzungsgemäß mit einer 2-wöchigen Frist versandt. Ab Juni 2016 wurden die erforderlichen Dokumente, entsprechend den im Dezember 2015 aktualisierten Beteiligungshinweisen, 3 Wochen vor den Sitzungen den Aufsichtsratsmitgliedern zur Verfügung gestellt. In begründeten Ausnahmefällen wurden dem Aufsichtsrat Tischvorlagen zur Beschlussfassung vorgelegt.

Geschäftsführung

Abschluss einer D & O-Versicherung für die Geschäftsführung (BCGK II Nr. 11)

Die STADT UND LAND verfügt über mehr als 40.000 Wohneinheiten, legt jährlich ein umfangreiches Investitionsprogramm zur Instandsetzung und Sanierung des Immobilienbestandes auf und hat in den letzten Jahren ein großes Neubauprogramm initiiert. Vor dem Hintergrund dieser umfangreichen Geschäftstätigkeit können sich erhöhte unternehmerische und betriebliche Risiken ergeben. Für Sorgfaltspflichtverletzungen besteht im Innen- oder Außenverhältnis ein entsprechender Versicherungsschutz in Form einer D & O (Directors & Officers)-Versicherung.

Aufsichtsrat

Gefahr von Interessenkonflikten (BCGK III Nr. 8)

Ein Mitglied des Aufsichtsrates nimmt seit dem 11. März 2016 ein Aufsichtsratsmandat in einem privatrechtlichen, bundesweit agierenden Wohnungsunternehmen wahr.

Im Zusammenhang mit der Gründung der Wohnraumversorgung Berlin – Anstalt des öffentlichen Rechts übt ein Mitglied des Aufsichtsrates seit 2016 eine Funktion als Mitglied im Verwaltungsrat aus. Darüber hinaus wurden Anfang 2017 ein Mitglied in den Vorstand des Verwaltungsrates und ein weiteres Mitglied in den Fachbeirat gewählt.

Weiterhin hat ein Mitglied eine zeitlich begrenzte und vorhabenbezogene beratende Funktion im Rahmen eines konzeptionellen Werkstattverfahrens bei einem Schwesterunternehmen ausgeübt.

In einem Fall hat ein Mitglied des Aufsichtsrates einen Interessenkonflikt offengelegt. Weitere Interessenkonflikte lagen nicht vor.

Selbstbehalt bei der D & O-Versicherung für den Aufsichtsrat (BCGK III Nr. 12 und 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 ohne Selbstbehalt abgeschlossen. Angesichts der geringen Höhe der jährlichen Vergütung wurde auf einen Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens, aber nur bis mindestens zur Höhe von 25 % der jährlichen Vergütung des Aufsichtsratsmitgliedes, verzichtet.

Jahres-

abschluss

des Konzerns

Bilanz des Konzerns

zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	31. 12. 2016 €	31. 12. 2015 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	910.846,10	964.665,80
	910.846,10	964.665,80
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.678.652.799,71	1.595.117.546,21
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	44.487.253,48	30.775.333,87
3. Grundstücke ohne Bauten	31.302.888,36	25.912.204,06
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.340.805,50	2.553.823,67
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.811.012,90	2.745.344,45
7. Anlagen im Bau	37.540.942,85	30.037.156,79
8. Bauvorbereitungskosten	9.789.330,91	3.624.988,66
9. Geleistete Anzahlungen	91.729.667,08	61.130.121,27
	1.904.412.463,85	1.756.654.282,04
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.641.951,00	2.641.951,00
2. Sonstige Ausleihungen	19.090.661,90	24.497.214,10
3. geleistete Anzahlungen	0,00	13.501.478,46
	21.732.612,90	40.640.643,56
Anlagevermögen gesamt	1.927.055.922,85	1.798.259.591,40
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	1.066.765,38	523.580,06
2. Unfertige Leistungen	75.945.690,74	71.992.897,10
4. Andere Vorräte	1.014.603,29	1.496.354,31
	78.027.059,41	74.012.831,47
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.644.023,62	1.840.999,14
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	801,18	801,18
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	253.800,08	18.066,38
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.211,64	38.978,83
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.160,49	8.017,08
6. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	12.798.000,00	11.320.485,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	8.657.743,05	8.796.892,13
	23.386.740,06	22.024.239,74
IV. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	47.552.980,27	52.303.484,43
Umlaufvermögen gesamt	148.966.779,74	148.340.555,64
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	1.150.723,24	1.186.548,49
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	125.429,91	182.342,73
	1.276.153,15	1.368.891,22
D. Aktive latente Steuern		
Aktive latente Steuern	0,00	152.561,76
Bilanzsumme	2.077.298.855,74	1.948.121.600,02
Mietkautionen	23.817.204,57	21.897.470,65
Treuhandvermögen	972.530,69	2.620.569,97

PASSIVA	31.12.2016 €	31.12.2015 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	165.020.550,00	165.020.550,00
II. Kapitalrücklage	19.169.330,55	16.506.815,55
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.474.779,39	58.474.779,39
IV. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	52.247.872,57	44.952.551,57
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	245.972.880,86	182.203.613,65
	310.442.708,31	239.378.120,10
V. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	31.423.346,33	31.659.205,48
Eigenkapital gesamt	584.530.714,58	511.039.470,52
B. Sonderposten für Investitionszulage	14.655,02	0,00
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.079.558,00	1.147.136,00
2. Steuerrückstellungen	2.077.797,03	802.454,70
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	17.849.391,15	20.501.350,10
4. Sonstige Rückstellungen	21.787.568,69	23.632.405,56
	42.794.314,87	46.083.346,36
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.345.781.209,46	1.292.265.712,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00	1.612.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	84.784.719,79	82.651.281,62
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.899.839,23	3.136.308,95
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00	187.050,78
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.422.803,91	5.532.740,64
7. Sonstige Verbindlichkeiten	4.623.445,94	5.612.038,44
davon aus Steuern:	4.397.670,50	
	(Vorjahr 5.601.733,96)	
	1.448.124.018,33	1.390.997.133,14
E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	125.400,00	1.650,00
F. Passive latente Steuern	1.709.752,94	0,00
Bilanzsumme	2.077.298.855,74	1.948.121.600,02
Mietkautionen	23.817.204,57	21.897.470,65
Treuhandvermögen	972.530,69	2.620.569,97

Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	€	€	2016 €	2015 €
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		262.254.408,68		248.063.025,24
b) aus Verkauf von Grundstücken		2.481,49		
c) aus Betreuungstätigkeit		3.668.649,93		3.768.194,24
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen		2.304.917,85		744.196,42
			268.230.457,95	252.575.415,90
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen			2.858.182,03	1.973.916,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			707.695,42	1.023.051,75
4. Sonstige betriebliche Erträge			42.780.303,71	21.095.180,51
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		-114.753.823,76		-111.570.303,42
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		-44.101,39		-154.662,40
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		-1.309.321,08		-1.385.383,43
			-116.107.246,23	-113.110.349,25
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		-22.540.599,62		-22.144.953,48
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung		-5.311.563,06		-5.341.965,35
davon für Altersversorgung	1.107.381,18			
	(Vorjahr 1.211.910,88)			
			-27.852.162,68	-27.486.918,83
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			-51.514.094,26	-47.698.217,44
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			-12.052.980,88	-19.149.963,27
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			717.795,36	942.381,86
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			114.257,93	181.996,89
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen			-10.000,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-32.717.569,67	-32.259.785,63
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	248.002,01			
	(Vorjahr 218.584,26)			
			-3.546.725,05	-2.799.212,38
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
14. Konzernergebnis nach Steuern			71.607.913,63	35.287.497,03
15. Sonstige Steuern			-60.300,00	-58.467,67
16. Konzernjahresüberschuss			71.547.613,63	35.229.029,36
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen				
a) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage			-7.295.321,00	-3.569.823,88
b) in die anderen Gewinnrücklagen			-32.828.946,30	0,00
			-40.124.267,30	-3.569.823,88
18. Konzernbilanzgewinn			31.423.346,33	31.659.205,48

Anhang zum 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 in der Fassung des BilRUG und den Vorschriften des GmbHG.

Die Gliederungen der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns entsprechen der Verordnung über Formblätter des BilRUG für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. Zur besseren Transparenz wurde das Gliederungsschema um die Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ ergänzt.

Der 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, insgesamt 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 Lageberichts sowie der Offenlegung des Jahresabschlusses in Anspruch genommen.

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

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis wurde im Geschäftsjahr 2016 wie folgt erweitert:

- STADT UND LAND Johannisthal, Berlin, Erstkonsolidierung zum 1. Januar 2016 und
- STADT UND LAND Netze GmbH, Berlin, (gegründet mit Gesellschaftsvertrag vom 20. April 2016) Erstkonsolidierung zum 28. April 2016

Die STADT UND LAND Johannisthal wurde zum 1. Januar 2016 erworben. Gegenstand der Gesellschaft ist – entsprechend dem Hauptgeschäftsfeld im Konzernverbund – die Vermietung von Wohnraum.

Aus der erstmaligen Einbeziehung der oben genannten Gesellschaften ergeben sich die nachfolgend genannten wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernbilanz und die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2016:

- Anstieg der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten um 14.173,5 T€
- Anstieg der liquiden Mittel um 877,2 T€

- Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 3.001,1 T€
- Anstieg der Umsatzerlöse um 1.273,2 T€

Neben der STADT UND LAND werden folgende Unternehmen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen:

	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 Johannisthal GmbH, Berlin	Johannisthal	100

Der Konzern hält Anteile an folgenden Unternehmen:

Nicht konsolidierte Unternehmen	im Folgenden	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31. 12. 2015 T€	Jahresergebnis 2015 T€
Unmittelbare Beteiligungen				
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	SIWOG	50	4.963,9	14,9
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	SOPHIA	50	200,1	35,4

Die Einbeziehung der SIWOG 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

Der gemäß § 290 HGB aufzustellende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 beinhaltet mit übereinstimmendem Geschäftsjahr neben dem Mutterunternehmen STADT UND LAND die Jahresabschlüsse der Gesellschaften WoGeHe, WoBeGe, Facility, Netze und Johannisthal.

Die Erstkonsolidierung für die WoGeHe ist zum 1. April 1999, für die WoBeGe zum 1. Januar 1999 und für die Facility zum 1. Januar 2008 erfolgt. Die Kapitalkonsolidierung der vollkonsolidierten Gesellschaften 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.

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 in 2016 mit der Johannisthal. Die Eintragungen in das Handelsregister sind erfolgt. Für die Tochtergesellschaft Netze wurde in der Gesellschafterversammlung vom 9. Dezember 2016 eine Einstandspflicht nach § 264 Abs. 3 HGB abgeschlossen, welche sich jedoch auf die Dauer eines Jahres beschränkt und die Verpflichtungen, die am Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 bestehen, einschließt.

Zum 31. Dezember 2016 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 66,6 Mio. € vorgenommen worden.

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

Im Geschäftsjahr 2016 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 18,4 Mio. € (ohne EAV) erfolgt.

Eine Zwischenergebniseliminierung aus konzerninternen Grundstücksgeschäften der Vorjahre wurde vorgenommen. Für das Wirtschaftsjahr 2016 wurde in diesem Zusammenhang eine Eliminierung für einen Mehrerlös in Höhe von 25,9 T€ für den Verkauf eines unbebauten Grundstücks von der STADT UND LAND an die WoBeGe vorgenommen. Auf die neugegründete Tochter Netze wurden technische Anlagen entgeltlich übertragen. Das sich aus dem Verkauf ergebende Zwischenergebnis in Höhe von 405,2 T€ (Verlust) wurde ebenfalls 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. Soweit sich Änderungen aus den HGB-Vorschriften in der Fassung des BilRUG ergeben haben, werden diese unter der jeweiligen Position gesondert erläutert.

Bilanzierte immaterielle Vermögensgegenstände sind ausschließlich entgeltlich erworben und wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige 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 vermindern. Zuschreibungen (Wertaufholungen) erhöhen die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens. Im Einzelnen gelten unter der Maßgabe der jahresübergreifenden Bilanzierungsstetigkeit 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 %
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 150,00 € und 1.000,00 € erfolgte in einem Sammelposten. Dessen einheitliche Abschreibung wird über fünf Jahre mit jeweils 20 % fortgeführt.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert. 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 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 erstmals ein Sonderposten für die Investitionen des Anlagevermögens passiviert, mit dessen Verbrauch im Berichtsjahr begonnen wurde.

Die Pensionsverpflichtungen sind auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet worden. Der Berechnung liegen die Richttafeln von Heubeck 2005/G, eine Rentendynamisierung von 2 % gemäß Gutachten sowie ein angepasster Zinssatz von 4,01 % (Vorjahr: 3,89 %) zugrunde.

Im Konzern wurde das Beibehaltungswahlrecht der Rückstellungen für Bauinstandhaltung gemäß Artikel 67 Abs.3 EGHGB in Anspruch genommen, um notwendige Instandsetzungsmaßnahmen plangemäß 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-Jahres-Zeitraum 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, ausgewiesen.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen. Für die Zwischengewinneliminierung ergibt sich im Saldo eine aufwandswirksame Veränderung in Höhe von 379,3 T€ (Vorjahr: 469,2 T€).

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

Die unfertigen Leistungen entfallen im Wesentlichen auf noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 75.945,7 T€ (Vorjahr: 71.992,9 T€). Davon entfallen 48,3 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 26,7 Mio. € auf die WoGeHe, 0,7 Mio. € auf die WoBeGe und 0,3 Mio. € auf die Johannisthal.

Bei den Forderungen aus Vermietung sind aktivische Wertberichtigungen in Höhe von 684,9 T€ (Vorjahr: 911,3 T€) abgesetzt worden. Von den verbleibenden Nettoforderungen entfallen 1,0 Mio. € auf die Muttergesellschaft und 0,6 Mio. € auf die WoGeHe.

In der Position Forderungen aus Betreuungstätigkeit werden 253,8 T€ (Vorjahr: 18,1 T€) ausgewiesen, die aus der Verwaltungsbetreuung der Objekte der Kleinsiedlung resultieren.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Verwaltungsleistungen des IV. Quartals für die nicht zum Konsolidierungskreis zählende SIWOG mit 5,2 T€ (Vorjahr: 8,0 T€).

Die Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 12,8 Mio. € (Vorjahr: 11,3 Mio. €) betreffen gemäß Gesellschafterbeschluss noch zu erbringende Sacheinlagen bei der Muttergesellschaft.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 8.657,7 T€ (Vorjahr: 8.796,9 T€) beinhalten vor allem Ansprüche aus der WEG-Instandhaltungsrücklage mit 3.249,7 T€ (Vorjahr: 3.246,7 T€), wovon 2.511,5 T€ auf die STADT UND LAND, 651,8 T€ auf die WoGeHe und 86,4 T€ auf die WoBeGe entfallen. Weiterhin werden Forderungen aus kurzfristigen Kaufpreisstundungen in Höhe von 503,4 T€ (Vorjahr: 598,5 T€), Ansprüche aus der Bauumlagenabrechnung über 534,1 T€ (Vorjahr: 343,5 T€) und aus der Vermarktung von Kabelnetzanlagen, die nur auf die STADT UND LAND entfallen, in Höhe von 312,6 T€ ausgewiesen.

Ebenso werden als wesentliche Größe Forderungen gegen das Finanzamt über 2.707,3 T€ (Vorjahr: 2.707,8. T€) ausgewiesen, von denen 2.628,1 T€ auf die WoGeHe (Grunderwerbsteuer) entfallen.

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Der Konzerneigenkapitalspiegel folgt den Aufstellungsvorschriften gemäß § 297 Abs.1 HGB in Verbindung mit dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 7 (DRS 7) und zeigt die Eigenkapitalentwicklung gegenüber dem Vorjahr:

Konzern-Eigenkapitalspiegel/Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklagen	Sonderrücklage DMBiG	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Konzernbilanz-ergebnis	Insgesamt
	€	€	€	€	€	€
31.12.2015						
01.01.2016	165.020.550,00	16.506.815,55	58.474.779,39	239.378.120,10	31.659.205,48	511.039.470,52
Zuführung zur Kapitalrücklage		2.662.515,00				2.662.515,00
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage				7.295.321,00	-7.295.321,00	
Einstellung in Gewinnrücklagen (aus 2016)				32.828.946,30	-32.828.946,30	0,00
Dotierung andere Gewinnrücklagen (Einstellung aus 2015)				31.659.205,48	-31.659.205,48	0,00
Sonstige Veränderungen				-718.884,57		-718.884,57
Konzern-Jahresüberschuss					71.547.613,63	71.547.613,63
31.12.2016	165.020.550,00	19.169.330,55	58.474.779,39	310.442.708,31	31.423.346,33	584.530.714,58

Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 1.079,5 T€ (Vorjahr: 1.147,1 T€) bei der Muttergesellschaft. Der Bezugszeitraum für die Abzinsung nach § 253 Abs.2 HGB wurde von 7 auf 10 Jahre verlängert und ergibt bei einer Rentendynamisierung von 2% unter Berücksichtigung eines Zinssatzes von 4,01% (Vorjahr: 3,89%) eine Zuführung von 67,6 T€. Aus der vorgeschriebenen erstmaligen Anwendung des 10-jährigen Durchschnittszinssatzes anstelle des 7-jährigen Durchschnittszinssatzes zum 31. Dezember 2016 resultiert eine Minderung der Pensionsverpflichtungen um 53,5 T€. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB unterliegen die Rücklagen im Eigenkapital einer Ausschüttungssperre in Höhe des Unterschiedsbetrages aus der geänderten Zinsermittlung.

Die Steuerrückstellungen im Konzern in Höhe von 2.077,8 T€ (Vorjahr: 802,5 T€) beinhalten unter anderem die voraussichtliche Steuernachbelastung aus Körperschaft- und Gewerbesteuer für das Jahr 2015 in Höhe von 336,0 T€ und für 2016 in Höhe von 1.686,6 T€ sowie Grunderwerbsteuer und sind nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt. Die Steuerrückstellungen entfallen mit 2.069,6 T€ auf die Muttergesellschaft.

Zum 31. Dezember 2016 besteht bei der Muttergesellschaft eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 17.849,4 T€ (Vorjahr: 20.501,4 T€), die auf die Sanierung von STADT UND LAND-Objekten entfällt.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von 21.787,6 T€ (Vorjahr: 23.632,4 T€) sind Rückstellungen für Verpflichtungen aus Mietsubventionen in Höhe von 7.733,7 T€ (Vorjahr: 7.294,7 T€), für ausstehende Rechnungen überwiegend für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 5.033,9 T€ (Vorjahr: 4.575,3 T€), für Drohverluste in Höhe von 3.805,4 T€ (Vorjahr: 4.142,3 T€), für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 225,0 T€ (Vorjahr: 1.023,0 T€), für Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von 76,1 T€ (Vorjahr: 920,7 T€) sowie für übrige ungewisse Verbindlichkeiten und Erfüllungsrückstände in Höhe von 4.913,5 T€ (Vorjahr: 5.676,4 T€) enthalten. Von den sonstigen Rückstellungen entfallen 16,5 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 3,6 Mio. € auf die WoGeHe, 1,1 Mio. € auf die WoBeGe und 0,5 Mio. € auf die Facility.

Zur Absicherung der Arbeitnehmeransprüche aus Altersteilzeitverpflichtungen wurden Grundschulden auf zwei Grundstücke der STADT UND LAND eingetragen, deren Höhe ausreichend für die Deckung der voraussichtlichen Zahlungsverpflichtungen des Konzerns ist.

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Fristigkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel. Von den insgesamt ausgewiesenen Verbindlichkeiten entfallen 955,5 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 492,5 Mio. € auf die WoGeHe, 3,3 Mio. € auf die Johannisthal, 1,4 Mio. € auf die WoBeGe und 0,1 Mio. € auf die Facility.

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

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind 4.623,4 T€ (Vorjahr: 5.612,0 T€) enthalten, wovon 1.706,6 T€ auf einen noch zu entrichtenden Kaufpreis nebst Grunderwerbsteuerzahlung für den Erwerb von Immobilien mit einem Nutzen- und Lastenwechsel zum 31. Dezember 2016 (STADT UND LAND) und auf zu entrichtende Grunderwerbsteuer über 2.628,1 T€ von der WoGeHe entfallen.

Latente Steuern

Abweichend zum Vorjahr wird ein Überhang der passiven über die aktiven Steuerlatenzen in Höhe von 1.709,7 T€ ausgewiesen. Diese resultieren aus aktiven (402,3 T€) und passiven (330,2 T€) Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen aus der Veräußerung von Grundstücken und anderen Anlagen (Fotovoltaik). 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. Daneben ergeben sich Bewertungsunterschiede von 10.941,6 T€ aus der Erstkonsolidierung der Johannisthal. Der Bewertung liegt der durchschnittliche Steuersatz der Johannisthal von 15,83 % zugrunde.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus dem Jahresergebnis der in den Konzernkreis einbezogenen Unternehmen lässt sich das Konzernergebnis im Jahr 2016 wie folgt überleiten:

Ergebnis 2016	T€
Jahresüberschuss der STADT UND LAND vor EAV	38.455,9
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen mit EAV	
WoBeGe	823,6
WoGeHE	31.815,7
Facility	1.531,6
Johannisthal	326,4
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen ohne EAV	
Netze	-32,4
Jahresüberschuss HB I	72.920,8
Zwischengewinn/Verlusteliminierung	379,3
Bildung/Auflösung latenter Steuern	-107,9
Abschreibungen und Effekte aus der Neubewertung	-1.676,6
Sonstiges	32,0
Konzern-Jahresüberschuss	71.547,6

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des § 277 Abs.1 HGB in der Fassung des BilRUG gegliedert und erfasst. Die Vergleichbarkeit zum Vorjahr ist mittels Kontenüberleitung in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Umsatzerlöse	2016	2015	2015	Unterschied
	T€	(i. d. F. BilRUG) T€	T€	2015 T€
aus der Hausbewirtschaftung	262.254,4	248.880,9	248.063,00	817,9
aus dem Verkauf von Grundstücken	2,5	0,0	0,0	0,0
aus der Betreuungstätigkeit	3.668,6	3.902,0	3.768,2	133,8
aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.304,9	1.180,5	744,2	436,3
Sonstige betriebliche Erträge	42.780,3	19.707,2	21.095,2	-1.388,0

Periodenfremde Erträge in Höhe von 37.606,5 T€ (Vorjahr: 15.174,7 T€) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 2.718,9 T€ (Vorjahr: 9.578,3 T€) sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten. Die periodenfremden Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3.802,5 T€ (Vorjahr: 3.924,5 T€) und aus Zuschreibungen außerplanmäßiger Abschreibungen auf das Anlagevermögen inklusive Nachaktivierungen in Höhe von 31.999,3 T€ (Vorjahr: 9.097,6 T€).

Die periodenfremden Aufwendungen beinhalten zum überwiegenden Teil Wertminderungen im Umlaufvermögen, Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 2.040,0 T€ (Vorjahr: 2.002,3 T€) sowie Zuführungen zu Rückstellungen in Höhe von 426,7 T€ (Vorjahr: 7.357,5 T€).

Aus der Erstkonsolidierung der Johannisthal zum 1. Januar 2016 resultiert ein Geschäfts- und Firmenwert in Höhe von 1.560,2 T€, der im Berichtsjahr vollständig abgeschrieben wurde.

In der Position Abschreibungen werden 303,9 T€ (Vorjahr: 20,0 T€) außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke ausgewiesen.

D. Sonstige Pflichtangaben

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Art der Verpflichtungen	Risiko/Vorteil	Konzern T€
Es besteht eine Rückzahlungsverpflichtung aus einem für fremdverwaltete Grundstücke aufgenommenen Überziehungskredit.	Risiko der Haftung aus nicht marktorientierter Verwaltung und allgemeine Gefahrenhaftung.	133,0
Bankguthaben von betreuten Guthaben (Verwaltung Restitution und treuhänderische Guthaben aus Mietkautionen)	Möglichkeit (Risiko), Erträge (Aufwendungen) aus der Hausbewirtschaftung im Falle des Übergangs in den Konzernbesitz zu generieren.	26.270,7

Unter der Konzernbilanz werden Mietkautionen und Treuhandvermögen ausgewiesen.

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

Der Bestand der Bewertungseinheiten (§ 285 Nr. 23 HGB) setzt sich wie folgt zusammen:

Risiko	Grundgeschäft			Sicherungsinstrument			Laufzeit Zins-sicherung	Marktwert zum 31. 12. 2016	Art der Bewertungseinheit	Ermittlungsmethode
	Variable	Art	Art	Inanspruchnahme T€	Art	Bezugsbetrag nominal T€				
Zins	kontra- hierter Zahlungsstrom	Darlehen ¹⁾	2.188	Zinsswap (Nr. 3200623)	2.188	Zinsände- rungsrisiko	07.07 bis 07.17	-94	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontra- hierter Zahlungsstrom	Darlehen ¹⁾	36.454	Zinsswap (Nr. 377893)	36.454	Zinsände- rungsrisiko	07.08 bis 07.28	-11.454	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontra- hierter Zahlungsstrom	Darlehen ¹⁾	20.707	Zinsswap (Nr. 4916130)	20.707	Zinsände- rungsrisiko	12.13 bis 12.40	-9.260	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontra- hierter Zahlungsstrom	Darlehen ²⁾	42.600	Zinsswap (Nr. 3482063)	42.600	Zinsände- rungsrisiko	12.07 bis 12.17	-1.902	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontra- hierter Zahlungsstrom	Darlehen ²⁾	39.294	Zinsswap (Nr. 4893424)	39.294	Zinsände- rungsrisiko	09.11 bis 09.41	-20.262	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

In den Einzelgesellschaften des Konzerns liegen folgende Steuerlatenzen, deren anteilige Realisierbarkeit in den nächsten fünf Jahren als wahrscheinlich gilt, vor:

	T€
Aktive latente Steuern	216.180,3
Passive latente Steuern	1.824,2

Es besteht ein Überhang der aktiven latenten Steuern in Höhe von 214.356,1 T€. Von diesen entfallen 211,6 Mio. € auf die Muttergesellschaft und 3,2 Mio. € auf die WoGeHe. Dieser ist in erster Linie auf handels- und steuerrechtliche Bewertungsunterschiede und außerplanmäßige Abschreibungen des Sachanlagevermögens, auf unterschiedliche Prozentsätze der Wertberichtigung von Forderungen, auf die Bildung nur handelsrechtlich zulässiger Rückstellungen sowie auf die künftige Nutzung von gewerbe- und körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen zurückzuführen. Für die Bewertung der Differenzen wurde der Steuersatz der Muttergesellschaft STADT UND LAND zugrunde gelegt. Dieser beträgt 30,18 % bei einem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410 %, einem Körperschaftsteuersatz von 15 % sowie einem Solidaritätszuschlag von 5,5 %. Das Wahlrecht zum Ansatz der aktiven Steuerlatenzen in den Bilanzen der Einzelgesellschaften nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wird nicht in Anspruch genommen.

Abweichend zum Vorjahr wird zum 31. Dezember 2016 ein Überhang passiver latenter Steuern in Höhe von 1.709,8 T€ ausgewiesen. Diese resultieren einerseits aus Bewertungsunterschieden im Sachanlagevermögen im Konzern und andererseits aus der Erstkonsolidierung der Johannisthal.

E. Weitere Angaben

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer im Konzern beträgt im Berichtsjahr:

Arbeitnehmer	STADT UND LAND	WoBeGe	Facility	gesamt
Angestellte	334	51	11	396
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	19	0	123	142
Auszubildende	20	4	0	24
	373	55	134	562

Die anderen Tochterunternehmen beschäftigen kein eigenes Personal.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Jahr 2016 Bezüge (Vergütung) in Höhe von insgesamt 48,4 T€.

Aufsichtsratsmitglieder	Funktion im Aufsichtsrat	Vergütung €
Dr. Christoph Landerer Geschäftsführender Gesellschafter TRICON Unternehmensberatung GmbH	Vorsitzender Aufsichtsrat Vorsitzender Personalausschuss	7.500,00*
Anja Naujokat Leiterin Referat I C – Beteiligungsmanagement II Senatsverwaltung für Finanzen	stellvertretende Vorsitzende Aufsichtsrat	5.625,00
Heinz Buschkowsky Bezirksbürgermeister a. D.	Vorsitzender Bau- und Grundstücksausschuss	6.375,00*
Andrea Jost Partnerin und Mediatorin Ponschab + Partner Mediatoren	Vorsitzende Prüfungsausschuss	6.375,00*
Sylvia Freudenberger Gruppenleiterin Personalentwicklung/Ausbildung STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH		4.500,00
Andreas Kloß Betriebsratsvorsitzender STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH		4.500,00
Philipp Mühlberg Leiter Fachcontrolling der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Referat IV A 1 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen		4.500,00
Torsten Ulrich Interner Revisor STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH		4.500,00
Professorin Ariane Waegner Hochschullehrerin Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin		4.500,00
		48.375,00

* zuzüglich 19 % Umsatzsteuer

Ferner wurden Auslagererstattungen in Höhe von insgesamt 3,5 T€ im Rahmen der Wahrnehmung der Aufsichtsrats Tätigkeit (z. B. Reisekosten) übernommen.

Die Gesamtbezüge, inklusive der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung der Geschäftsführung, Prokuristen sowie leitenden Angestellten des Konzerns gemäß § 5 Abs.3 BetrVG, betragen im Geschäftsjahr 2016 1.591,3 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführung wie folgt:

	Anne Keilholz	Ingo Malter
	€	€
Grundvergütung	165.000	165.000
Altersvorsorge/VBL	24.750	24.750
Prämien – variable Zieltantieme	40.900	40.900
Geldwerter Vorteil Dienstwagen und Aufwandsentschädigungen	7.503	11.884
Bezüge	238.153	242.534
Arbeitgeberanteil/-zuschüsse zur Sozialversicherung	12.043	12.798
	250.196	255.332

Die Pensionsverpflichtungen für frühere Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen sind in einem versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt worden. Zum 31. Dezember 2016 sind 101,2 T€ der Rückstellungen als Inanspruchnahme im Personalaufwand und 33,6 T€ als Zinsaufwand erfasst worden. Die Gesamtbezüge der ehemaligen Geschäftsführungsmitglieder und deren Hinterbliebenen belaufen sich für laufende Pensionen auf 135,8 T€.

Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und als Anlage zum Lagebericht beigefügt.

Das im Aufwand erfasste Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt 87,9 T€ zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer und betrifft ausschließlich die Abschlussprüfung.

Nachtragsbericht

Zum 1. Februar 2017 sind die beiden Grundstücke Buckower Felder, Buckower Damm 302–332/ Gerlinger Straße und Wilhelminenhofstraße 7/Siemensstraße 26 vom Gesellschafter übertragen worden. Die eigenkapitalerhöhende Einlage ist bereits im Jahr 2016 in die Kapitalrücklage eingestellt worden.

Weitere Vorgänge, die für die Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns der STADT UND LAND von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem 31. Dezember 2016 nicht eingetreten.

Ergebnisverwendung

In der Sitzung des Prüfungsausschusses vom 8. Dezember 2016 hat der Aufsichtsrat gem. § 23 Abs.2 des Gesellschaftsvertrages beschlossen, einen Betrag in Höhe von 50 % des verbleibenden Jahresüberschusses bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2016 den anderen Gewinnrücklagen (32.828,9 T€) zuzuführen. Demzufolge schließt die Gesellschaft mit einem Bilanzgewinn von 32.828,9 T€ ab. Vom Jahresüberschuss 2016 wurden 10 % entsprechend § 23 Abs.1 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von 7.295,3 T€ (Vorjahr: 3.569,8 T€) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage eingestellt.

ORGANE des Mutterunternehmens STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Gesellschafter	Land Berlin, 100 %	
Aufsichtsrat	Dr. Christoph Landerer Vorsitzender	Geschäftsführender Gesellschafter, TRICON Unternehmensberatung GmbH
	Anja Naujokat stellvertretende Vorsitzende	Leiterin Referat I C – Beteiligungsmanagement II, Senatsverwaltung für Finanzen
	Sylvia Freudenberger Schriftführerin	Gruppenleiterin Personalentwicklung/Ausbildung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
	Heinz Buschkowsky	Bezirksbürgermeister a. D.
	Andrea Jost	Partnerin und Mediatorin, Ponschab + Partner Mediatoren
	Andreas Kloß	Betriebsratsvorsitzender, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
	Philipp Mühlberg	Leiter Fachcontrolling der städtischen Wohnungsbaugesell- schaften, Referat IV A 1, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
	Torsten Ulrich	Interner Revisor, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
	Professorin Ariane Waegner	Hochschullehrerin, Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin
Geschäftsführung	Anne Keilholz Geschäftsführerin	verantwortlich für die Bereiche – Rechnungswesen – Finanz- und Grundstückswesen/Ankauf – Informations- und Kommunikationstechnik
	Ingo Malter Geschäftsführer	verantwortlich für die Bereiche – Bestandsmanagement – Personal – Technik/Neubau

F. Corporate Governance Kodex

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

Berlin, den 6. März 2017

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Anne Keilholz
Geschäftsführerin



Ingo Malter
Geschäftsführer

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

zum 31. Dezember 2016

	BRUTTOWERTE					
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2016 €	kumulierte Abschreibungen per 01.01.2016 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.361.380,53	422.249,64	0,00	0,00	6.783.630,17	5.396.714,73
2. Geschäfts- oder Firmenwert	0,00	1.560.244,20	0,00	0,00	1.560.244,20	0,00
	6.361.380,53	1.982.493,84	0,00	0,00	8.343.874,37	5.396.714,73
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.761.650.298,57	40.875.290,18	222.388,81	62.959.090,97	2.865.262.290,91	1.166.532.752,36
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.436.701,68	4.102.647,06	72.518,70	17.522.870,19	82.989.700,23	30.661.367,81
3. Grundstücke ohne Bauten	30.475.436,94	2.963.224,70	1.322.744,54	-290.542,21	31.825.374,89	4.563.232,88
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.667.260,21	0,00	0,00	0,00	4.667.260,21	2.113.436,54
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.525.323,87	1.824.395,12	598.798,10	81.369,82	9.832.290,71	5.779.979,42
7. Anlagen in Bau	36.612.744,92	20.666.798,74	0,00	-19.738.600,81	37.540.942,85	6.575.588,13
8. Bauvorbereitungskosten	3.624.988,66	7.169.509,01	0,00	-1.005.166,76	9.789.330,91	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	61.130.121,27	79.168.403,60	0,00	-48.568.857,79	91.729.667,08	0,00
	2.972.880.639,18	156.770.268,41	2.216.450,15	10.960.163,41	3.138.394.620,85	1.216.226.357,14
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	3.771.581,73	0,00	0,00	0,00	3.771.581,73	1.129.630,73
2. Sonstige Ausleihungen	24.497.214,10	0,00	8.406.552,20	3.000.000,00	19.090.661,90	0,00
3. Geleistete Anzahlungen	13.501.478,46	458.684,95	0,00	-13.960.163,41	0,00	0,00
	41.770.274,29	458.684,95	8.406.552,20	-10.960.163,41	22.862.243,63	1.129.630,73
	3.021.012.294,00	159.211.447,20	10.623.002,35	0,00	3.169.600.738,85	1.222.752.702,60

	ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	
	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2016	Buchwert zum 31.12.2016	Buchwert zum 31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€
	476.069,34	0,00	0,00	0,00	5.872.784,07	910.846,10	964.665,80
	1.560.244,20	0,00	0,00	0,00	1.560.244,20	0,00	0,00
	2.036.313,54	0,00	0,00	0,00	7.433.028,27	910.846,10	964.665,80
	46.912.105,72	22.040,66	0,00	-26.813.326,22	1.186.609.491,20	1.678.652.799,71	1.595.117.546,21
	1.520.439,51	72.518,70	-6.575.588,13	-182.430,00	38.502.446,75	44.487.253,48	30.775.333,87
	0,00	261.548,35	0,00	-3.779.198,00	522.486,53	31.302.888,36	25.912.204,06
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06	4.757.763,06
	213.018,17	0,00	0,00	0,00	2.326.454,71	2.340.805,50	2.553.823,67
	832.217,32	591.053,65	0,00	0,00	6.021.277,81	3.811.012,90	2.745.344,45
	0,00	0,00	6.575.588,13	0,00	0,00	37.540.942,85	30.037.156,79
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.789.330,91	3.624.988,66
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	91.729.667,08	61.130.121,27
	49.477.780,72	947.161,36	0,00	-30.774.954,22	1.233.982.157,00	1.904.412.463,85	1.756.654.282,04
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.129.630,73	2.641.951,00	2.641.951,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.090.661,90	24.497.214,10
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.501.478,46
	0,00	0,00	0,00	0,00	1.129.630,73	21.732.612,90	40.640.643,56
	51.514.094,26	947.161,36	0,00	-30.774.954,22	1.242.544.816,00	1.927.055.922,85	1.798.259.591,40

Verbindlichkeitspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2016

Verbindlichkeiten	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.345.781.209,46 (1.292.265.712,71)	48.203.401,79 (105.299.155,41)	181.262.710,60 (173.324.446,82)	1.116.315.097,07 (1.013.642.110,48)	1.342.376.497,72 (1.287.235.538,66)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00 (1.612.000,00)	0,00 (1.612.000,00)	1.612.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	84.784.719,79 (82.651.281,62)	84.784.719,79 (82.651.281,62)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.899.839,23 (3.136.308,95)	2.899.839,23 (3.136.308,95)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (187.050,78)	0,00 (187.050,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.422.803,91 (5.532.740,64)	6.683.769,30 (3.676.917,94)	1.735.980,36 (1.852.768,45)	3.054,25 (3.054,25)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	4.623.445,94 (5.612.038,44)	4.623.445,94 (5.612.038,44)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.448.124.018,33 (1.390.997.133,14)	147.195.176,05 (202.174.753,14)	184.610.690,96 (175.177.215,27)	1.116.318.151,32 (1.013.645.164,73)	1.342.376.497,72 (1.287.235.538,66)

Art der Sicherung	€
1 Bürgschaft	212.499.095,30
2 Hypothek	472.625,78
3 Grundschuld (GS)	1.075.878.583,72
4 Grundschuld (Land) verbürgt	23.487.812,50
5 Grundschuld (Bund) verbürgt	30.038.380,42
	1.342.376.497,72

Konzern-Eigenkapitalspiegel/ Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Sonder- rücklage DMBiG	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Konzern- bilanzergebnis	Insgesamt
	€	€	€	€	€	€
01.01.2015	165.020.550,00	1.320.330,55	58.474.779,39	217.316.454,36	18.491.841,86	460.623.956,16
Zuführung zur Kapitalrücklage		15.186.485,00				15.186.485,00
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage				3.569.823,88	-3.569.823,88	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				18.491.841,86	-18.491.841,86	0,00
Konzern-Jahresüberschuss					35.229.029,36	35.229.029,36
31.12.2015/01.01.2016	165.020.550,00	16.506.815,55	58.474.779,39	239.378.120,10	31.659.205,48	511.039.470,52
Zuführung zur Kapitalrücklage		2.662.515,00				2.662.515,00
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage				7.295.321,00	-7.295.321,00	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				64.488.151,78	-64.488.151,78	0,00
Sonstige Veränderungen				-718.884,57		-718.884,57
Konzern-Jahresüberschuss					71.547.613,63	71.547.613,63
31.12.2016	165.020.550,00	19.169.330,55	58.474.779,39	310.442.708,31	31.423.346,33	584.530.714,58

Kapitalflussrechnung des Konzerns

zum 31. Dezember 2016

Konzern-Finanzlage	2016 nach DRS 21 T€	2015 T€
Aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	71.548	35.229
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	51.514	47.698
Geldbeschaffungskosten	36	60
Zuschreibungen auf Sachanlagen	-30.775	-9.013
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-1.463	-327
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	1.239	-623
Sonstige zahlungsunwirksame Aufw./Erträge	2.304	16.396
Tilgungspotenzial	94.403	89.419
Veränderungen		
Verkaufsmaßnahmen	-74	-85
Erhaltene Zinsen	-114	-182
Gezahlte Zinsen	32.717	32.260
Ertragsteueraufwand	3.547	2.799
Ertragsteuerzahlung	-2.055	-2.074
im Umlaufvermögen	-7.899	-16.176
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	53	-41
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-4.528	3.909
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	3.611	9.016
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	1.990	2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	121.651	118.846
Aus Finanzierungstätigkeit		
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-37.923	-40.646
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen		
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	127.355	172.348
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten		
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-35.902	-25.069
Gezahlte Zinsen	-32.717	-32.260
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	20.813	74.373
Aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-157.192	-194.511
Finanzanlagen	-459	-13.501
Abgänge von		
immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	1.916	475
Finanzanlagen	8.407	7.831
Erhaltene Zinsen	114	182
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-147.214	-199.524
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-4.750	-6.305
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand 1. Januar	52.303	58.608
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-4.750	-6.305
Stand 31. Dezember	47.553	52.303

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die im Konzernlagebericht enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Landes Berlin zum Deutschen Corporate Governance Kodex war nicht Gegenstand unserer Prüfung. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Kon-

zernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 7. März 2017

Roever Broenner Susat Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

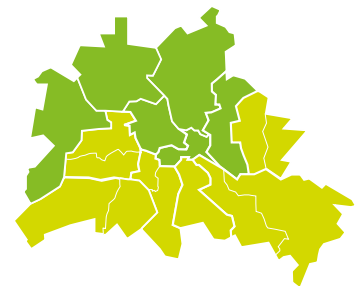
Hendrik Jung
Wirtschaftsprüfer

Sylke Jakob
Wirtschaftsprüferin



STADT UND LAND EIGENBESTAND
Stand 31. 12. 2016

		Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	
Neukölln	1 Rollbergviertel	2.330	39	
	2 Neukölln Nord	1.887	118	
	3 Am Heidekamp	1.618	22	
	4 Britz	996	6	
	5 Buckow	392	1	
	6 Rudow	1.118	5	
Tempelhof	7 Tempelhof	3.218	16	
	8 Mariendorf	310	0	
	9 Lichtenrade	1.960	14	
Schöneberg	10 Schöneberg	746	163	
Steglitz	11 Lankwitz	651	4	
	12 Steglitz	76	3	
Charlottenburg	13 Charlottenburg	71	1	
Wilmersdorf	14 Wilmersdorf	100	4	
Treptow	15 Alt-Treptow	984	46	
	16 Plänterwald	1.040	0	
	17 Baumschulenweg	1.095	14	
	18 Niederschöneweide	1.245	35	
	19 Johannisthal	2.260	54	
	20 Adlershof	1.358	22	
	21 Altglienicke	2.140	38	
	22 Bohnsdorf	587	3	
	Köpenick	23 Köpenick	158	0
	Marzahn	24 Marzahn	512	0
Hellersdorf	25 Alte Hellersdorfer Straße	625	9	
	26 Kienberg-Viertel	2.187	14	
	27 Graben Viertel	1.849	2	
	28 Schleipfuhl	1.440	5	
	29 Branitzer Karree	1.398	40	
	30 Rathaus-Viertel	1.089	4	
	31 Gelbes Viertel	2.867	5	
	32 Rotes Viertel	3.097	56	
	33 Beerenpfuhl	454	6	
	34 Siedlungsgebiete	113	3	
Land Brandenburg	35 Fredersdorf/Neuenhagen	390	2	
	36 Waßmannsdorf	359	22	
Gesamt		42.720	776	



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: PieReg Druckcenter Berlin GmbH

ClimatePartner^o
klimaneutral

Druck | ID 11728-1705-1001

