



**STADT UND LAND**

**Zimmer,  
Küche,  
Bad,  
Berlin.**

**Geschäftsbericht 2019**

**Ein gutes und sicheres Zuhause ist von existenzieller Bedeutung. Die landeseigenen Wohnungsunternehmen leisten einen wichtigen Beitrag dafür, dass jede Berlinerin und jeder Berliner sein Recht auf Wohnen auf angemessene Weise einlösen kann.**

# **Geschäftsbericht**

**2019**

<b>KENNZAHLEN KONZERN</b>		<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Veränderung</b>
per 31. 12. des Jahres				
Bilanzsumme	Mio. €	3.037,0	2.523,7	513,3
Eigenkapital	Mio. €	767,1	713,5	53,6
in % Bilanzsumme	%	25,3	28,3	-3,0
Bilanzgewinn	Mio. €	45,6	43,9	1,7
Umsatzerlöse	Mio. €	317,8	290,7	27,2
darunter:				
Hausbewirtschaftung	Mio. €	309,4	281,5	27,9
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	43,2	40,2	3,1
Personalaufwand	Mio. €	33,9	31,8	2,1
Mitarbeiter (mit Auszubildenden)*	Anzahl	646	606	40,0
Mitarbeiter (ohne Auszubildende)*	Anzahl	607	568	39,0
Verwaltete Mieteinheiten	Anzahl	74.489	68.998	5.491,0
davon				
STADT UND LAND	Anzahl	37.138	35.298	1.840,0
WoGeHe	Anzahl	21.752	18.974	2.778,0
WOBEGE	Anzahl	15.295	14.602	693,0
Johannisthal	Anzahl	124	124	0,0
Schöneberg	Anzahl	34		
Nord-Süd	Anzahl	146		
Mieteinheiten im eigenen Bestand	Anzahl	59.441	54.643	4.798,0
Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand	m²	3.615.217	3.349.951	265.265,5
Eigene Wohnungen	Anzahl	48.656	45.042	3.614,0
davon				
STADT UND LAND	Anzahl	29.204	28.006	1.198,0
WoGeHe	Anzahl	18.969	16.708	2.261,0
WOBEGE	Anzahl	208	208	0,0
Johannisthal	Anzahl	120	120	0,0
Schöneberg	Anzahl	32		
Nord-Süd	Anzahl	123		
Anzahl fremdverwalteter Wohnungen	Anzahl	9.902	9.798	104,0

\*per Stichtag mit GF

# Inhalt

<b>4</b>	<b>Gespräch mit der Geschäftsführung</b>
<b>7</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>
<b>13</b>	<b>Lagebericht des Konzerns</b>
<b>43</b>	Berliner Corporate Governance Kodex
<b>45</b>	<b>Jahresabschluss des Konzerns</b>
<b>46</b>	Bilanz
<b>48</b>	Gewinn- und Verlustrechnung
<b>49</b>	Anhang zum Jahresabschluss
<b>62</b>	Entwicklung des Anlagevermögens
<b>64</b>	Verbindlichkeitspiegel
<b>65</b>	Eigenkapitalspiegel
<b>66</b>	Kapitalflussrechnung
<b>67</b>	<b>Bestätigungsvermerk</b>
<b>70</b>	<b>STADT UND LAND-Eigenbestand</b>

# Der hohe Wert guten Wohnens

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

„Das Zurückgeworfensein auf die eigenen 4 Wände hat ein Schlaglicht auf die psychosoziale Dimension des Themas Wohnen geworfen.“

*Im Berichtsjahr 2019 stand das Thema Wohnen ganz oben auf der Agenda der Berliner – sowohl auf der Ebene der Landespolitik als auch in der Bevölkerung. Jetzt, im April 2020, ist die gesamte gesellschaftliche Debatte auf die Corona-Pandemie und ihre Folgen ausgerichtet. Die Wohnungsfrage ist aus den Diskussionen nahezu verschwunden.*

**Ingo Malter:** Ist das so? Nie wurde so oft von „zu Hause“ oder „daheim“ gesprochen wie in den letzten Monaten. Nachdem der Fokus der Diskussionen zu Recht auf der quantitativen und auf der ökonomischen Seite lag – zu wenige Wohnungen, zu teure Wohnungen – führt uns die Corona-Krise die qualitative Seite vor Augen. Die Ausgangsbeschränkungen, das Zurückgeworfensein auf die eigenen 4 Wände haben ein Schlaglicht auf die psycho-soziale Dimension des Themas Wohnen geworfen: **Ein schönes, sicheres Zuhause und ein guter Draht zu den Nachbarn ist immens wichtig für jeden einzelnen.** Die Frage nach ausreichenden, guten und bezahlbaren Wohnungen stellt sich damit umso eindringlicher.

*Und welche Antworten gibt es darauf?*

**Anne Keilholz:** Das erste Mittel der Wahl heißt nach wie vor: Bauen, bauen bauen. **2019 hat die STADT UND LAND 1.075 Wohnungen fertiggestellt.** Von 2020 bis 2026 ist der Bau von 5.588 Wohnungen geplant, 1.940 davon sind bereits im Bau. Bis 2026 soll unser Bestand durch Neubau und Ankauf auf 55.500 Wohnungen anwachsen.

*Die Rahmenbedingungen gestalten sich gleichwohl schwierig. Durch den Mietendeckel, der im Februar 2020 in Kraft getreten ist, verzeichnen Sie Einnahmeverluste, mit denen Sie bereits geplant hatten.*

**Anne Keilholz:** Der Mietendeckel ist in der Tat eine ökonomische Herausforderung. Ganz nüchtern betrachtet, ist er ein Gesetz, an das wir uns selbstverständlich halten. Die Auswirkungen haben wir in unseren Planungen bereits berücksichtigt, wir werden damit klarkommen. Auch die Folgen der Corona-Pandemie werden uns beschäftigen, denn der Ausfall von Arbeitskräften und unterbrochene Lieferketten sind auch an der Bau- und Wohnungswirtschaft nicht spurlos vorbeigegangen. Bei der STADT UND LAND bewährte sich in der Situation des Shutdown die vorausschauende Entwicklung einer IT-gestützten Arbeitsorganisation.

**Ingo Malter:** Erfahren in der Bewältigung von Krisen, sind wir seit Jahren auf der Suche nach Lösungen, wie man unter schwierigen ökonomischen Bedingungen preiswert planen und bauen kann, um bezahlbare Wohnungen vermieten zu können.

*Aus diesen Überlegungen ist unter anderem Ihr Typenhaus-Konzept hervorgegangen. Im Dezember 2019 haben Sie in Berlin-Hellersdorf das erste STADT UND LAND-TYPENHAUS<sup>plus</sup> fertiggestellt. Ihr Resümee?*



Ingo Malter und Anne Keilholz

**Ingo Malter:** Die Baukosten für den Prototypen blieben unterhalb der angestrebten 1.900 Euro brutto pro Quadratmeter Wohnfläche. Mit einem Zeitraum von 21 Monaten von der EU-weiten Ausschreibung bis zur Baufertigstellung können wir einen schnellen Prozessverlauf verzeichnen. Die Akzeptanz am Markt ist hoch: Anfang März waren bereits 91 % der Wohnungen vermietet.

*Keine Vorbehalte gegenüber einem „Plattenbau 2.0“?*

**Ingo Malter:** Mal abgesehen davon, dass es sich in vielen Plattenbauwohnungen sehr gut leben lässt – das Typenhaus-Konzept wird gern missverstanden als eine Art Basiswohnen ohne Komfort. Statt dessen handelt es sich um ganz normale Neubauten mit einem Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -grundrisse. **Durch typisierte Planungsmodulare erreichen wir verkürzte Abläufe und hohe Flächeneffizienz – und in der Konsequenz günstige Mieten.**

*Gibt es bereits Folgeprojekte?*

**Ingo Malter:** 3 TYPENHAUS<sup>plus</sup>-Projekte haben bereits in diesem Jahr ihren Baubeginn, 7 weitere sind in Vorbereitung. Wir konnten Rahmenvertragspartner binden und damit den Vergabe- und Planungsprozess erheblich verkürzen.

*Sie wollen die Planungsunterlagen nach dem Open-Source-Prinzip entgeltfrei zur Verfügung stellen – ein ungewöhnlicher Schritt.*

**Anne Keilholz:** Wir sind daran interessiert, dass das STADT UND LAND-TYPENHAUS<sup>plus</sup> häufig gebaut wird. Erst dann entstehen **große Effizienzgewinne, eine hohe Transparenz durch Vergleichbarkeit, Skaleneffekte durch hohe Stückzahlen bei Zulieferern, wenig fehleranfällige Routinen bei der Planung und Ausführung.** Kooperation und Vernetzung – analog und digital – sind das Gebot der Stunde, wenn wir die anspruchsvollen Aufgaben meistern wollen, mit denen unsere Gesellschaft derzeit konfrontiert ist.

**„Kooperation und Vernetzung sind das Gebot der Stunde, wenn wir die anspruchsvollen Aufgaben meistern wollen, mit denen unsere Gesellschaft derzeit konfrontiert ist.“**





**Bericht des**

**Aufsichtsrates**

# Bericht des Aufsichtsrates des Konzerns STADT UND LAND



Dr. Christoph Landerer  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Berlin ist national und international ein Magnet mit einem hohen Innovationspotenzial und einem stetigen Bevölkerungszuwachs. Damit einher geht aber auch eine sehr hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum. Vor diesem Hintergrund ist es vorrangige Aufgabe des Konzerns STADT UND LAND, zusammen mit den anderen städtischen Wohnungsbauunternehmen den kommunalen Wohnungsbestand durch Ankauf und vor allem durch Neubau auf rund 400.000 Wohnungen zu erweitern.

Bezogen auf den 31. Dezember 2019 bedeutet dies für den Konzern STADT UND LAND ein geplantes Wachstum um rund 7.000 auf 55.500 Wohnungen im Jahr 2026. Hierfür investiert der Konzern im Planungszeitraum knapp 1,4 Mrd. €. Als Zwischenziel soll der Konzern bereits bis 2021 einen Bestand von 50.200 Wohnungen aufweisen. Aus heutiger Sicht wird mit einem Bestand von 48.656 eigenen Wohnungen dieses Ziel bereits zum Ende des Berichtsjahres vor allem durch die Fertigstellung der derzeit im Bau befindlichen Neubauvorhaben erreicht. Bereits seit 2017 verfolgt der Konzern einen stetigen Wachstumskurs, der bisher zum Ankauf von knapp 4.000 Wohnungen und der Fertigstellung von ca. 2.300 Neubauwohnungen geführt hat.

Prägend für den Konzern waren auch die im zweiten Halbjahr 2019 stattgefundenen Diskussionen im politischen Raum zum sogenannten Mietendeckel. Dieser ist am 23. Februar 2020 als Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Kraft getreten. Aufgrund der damit einhergehenden Mindereinnahmen – u. a. durch fehlende Mietentwicklungsmöglichkeiten und vorgeschriebene Mietsenkungen – wurden von der Geschäftsführung verschiedene Handlungsoptionen zum Umgang mit dem Mietendeckel dargelegt und mit dem Aufsichtsrat erörtert.

Unabhängig vom Mietendeckel galt nach wie vor auch für das abgeschlossene Geschäftsjahr die Umsetzung des seit 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Wohnraumversorgungsgesetzes sowie der Kooperationsvereinbarung, die am 5. April 2017 zwischen den 6 Wohnungsbaunehmen und dem Senat abgeschlossen wurde.

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.

## Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2019 seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnung und Berliner Corporate Governance Kodex 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 in den Tochterunternehmen informiert. Zudem wurde der Aufsichtsrat frühzeitig in alle grundlegenden Entscheidungen eingebunden, strategische Optionen des Konzerns wurden ausführlich erörtert.

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. Ferner stand die Geschäftsführung auch außerhalb der Sitzungen mit weiteren Aufsichtsratsmitgliedern im Kontakt, um sich zu beraten.

## Sitzungen des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2019 zu insgesamt 4 Sitzungen zusammen. Darüber hinaus wurden 10 Aufsichtsratsbeschlüsse im Rahmen von Umlaufverfahren u. a. im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten und bei veränderten Investitionsprämissen der Neubauvorhaben eingeholt.

In den Aufsichtsratssitzungen sowie in den Personal-, Prüfungs- sowie Bau- und Grundstücksausschusssitzungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungs- und Rechtmäßigkeit des Managements. Hierfür kamen der Personal- sowie der Bau- und Grundstücksausschuss je dreimal sowie der Prüfungsausschuss zweimal zusammen, um die zu beratenden und/oder zu beschließenden Themen für den Aufsichtsrat vorzubereiten.

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

## Relevante Themen der Sitzungen

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind dem Konzern durch Ankauf 2.549 Wohnungen zugegangen. Das größte Portfolio stellte dabei das Kosmosviertel in Altglienicke mit 1.811 Wohnungen dar. Ferner wurde der Bestand durch ein von der BIM angekauftes Portfolio in Berlin und Brandenburg, durch den Erwerb von Vorkaufsrechtsobjekten sowie diverse weitere Ankäufe erweitert. Darüber hinaus waren auch 2 im Vorjahr erworbene Immobiliengesellschaften in die Organisation des Konzerns einzubinden. Die Integration dieser Ankaufsportfolios wurde regelmäßig vom Aufsichtsrat begleitet. Darüber hinaus wurde mit 6 Umlaufbeschlüssen die Zustimmung des Aufsichtsrates für vom Bezirk zugunsten der STADT UND LAND in Anspruch genommene Vorkaufsrechte eingeholt, von denen zwei im Berichtsjahr zugegangen sind.

Ein weiterer Schwerpunkt der Aufsichtsratsstätigkeit umfasste die Kosten- und Terminentwicklung der schon im Bau befindlichen Projekte. Darüber hinaus wurde auch der Stand bei noch in der Projektentwicklung befindlichen Neubauvorhaben erörtert. Von 2014 bis 2019 wurden damit insgesamt 2.318 neue Wohnungen bezugsfertig, davon entfallen auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 1.075 Wohnungen mit Schwerpunkt in Altglienicke und Hellersdorf.

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung des Konzerns wurde auch die Entwicklung der Tochtergesellschaften diskutiert. Bei einer der Tochtergesellschaften wurde nach vorheriger Erörterung im Personalausschuss und daran anschließender Beschlussfassung im Aufsichtsrat die Position der Geschäftsführung neu besetzt.

Ein besonders wichtiges Thema, das das Gremium in der 2. Jahreshälfte sehr intensiv begleitet hat, waren die Regelungen des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (Mietendeckel). Die Geschäftsführung hat je nach Stand des im 2. Halbjahr sich immer weiter konkretisierenden Gesetzes Szenarien in Bezug auf die mit dem Gesetz einhergehenden Mindereinnahmen für den Konzern vorgelegt. Aufgrund der neuen gesetzlichen Regelungen zur Begrenzung der Bestandsmieten wurden auch Handlungsoptionen zur Kompensation dieser Mindereinnahmen erörtert.

## Jahresabschluss 2019

Der zum 31. Dezember 2019 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht des Konzerns sowie die Jahresabschlüsse der STADT UND LAND und der Konzerngesellschaften wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit der Geschäftsführung und den Wirtschaftsprüfern erörtert. Nach seiner abschließenden Prüfung erhob der Aufsichtsrat keine Einwendungen und billigte den Jahresabschluss der STADT UND LAND und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2019. 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, STADT UND LAND NETZE, STADT UND LAND Nord-Süd und STADT UND LAND Schöneberg die Jahresabschlüsse festzustellen.

Die zum Wirtschaftsprüfer bestellte Deloitte GmbH bestätigt, dass der Konzernabschluss und -lagebericht sowie die Jahresabschlüsse der STADT UND LAND und ihrer Tochtergesellschaften WoGeHe, WOBEGE, STADT UND LAND FACILITY, STADT UND LAND Johannisthal, STADT UND LAND NETZE, STADT UND LAND Nord-Süd und STADT UND LAND Schönberg für das Jahr 2019 – unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns sowie der Konzerngesellschaften aufzeigen. Die Jahresabschlüsse wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert.

## Änderungen im Aufsichtsrat

Mit Beschluss des Gesellschafters, Land Berlin, vom 24. Januar 2019 wurde Frau Dr. Sandra Obermeyer, Ableitungsleiterin IV in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, in den Aufsichtsrat gewählt.

Ferner hat mit Wirkung zum 15. Mai 2019 Frau Professorin Ariane Waegner ihr Mandat im Aufsichtsrat der STADT UND LAND niedergelegt. An dieser Stelle bedanken wir uns bei Frau Professorin Waegner für die gute Zusammenarbeit in den vergangenen Jahren. An ihrer statt wurde mit Beschluss des Gesellschafters, Land Berlin, vom 10. Juli 2019 Frau Inga Herdrich, Mitglied des Vorstandes der horizont Wohnungsgenossenschaft eG und der nordlicht Wohnungsgenossenschaft eG, in den Aufsichtsrat gewählt.

## Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

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

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

Berlin, 26. März 2020

Für den Aufsichtsrat



Dr. Christoph Landerer  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



**Lagebericht**

**des Konzerns**

**2019**

# Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der STADT UND LAND

## 1. Konzernstruktur und Rahmenbedingungen

### 1.1 Konzernaufbau

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

#### Profile STADT UND LAND

<b>STADT UND LAND gesamt</b> per 31.12.2019	
<b>Wohnungen</b>	<b>48.656</b>
davon in Brandenburg	933
<b>Marktanteil in Berlin in %</b>	<b>2,5</b>
<b>Leerstand gesamt in %</b>	<b>2,4</b>
davon geplante Mod/Inst in %	1,0



Bestand Berlin	Wohnungen	Marktanteil %	Leerstand %
Marzahn-Hellersdorf	16.756	12,2	1,8
Treptow-Köpenick	13.835	9,6	1,8
Neukölln	8.522	5,2	2,0
Tempelhof-Schöneberg	7.096	3,9	4,7
Steglitz-Zehlendorf	1.010	0,6	2,1
Lichtenberg	254	0,2	7,1
Charlottenburg-Wilmersdorf	171	0,1	2,3
Mitte	52	0,03	3,8
Reinickendorf	27	0,02	14,8



Zum 31. Dezember 2019 wurden im Konzern 48.656 eigene Wohnungen, 833 Gewerbeeinheiten und 9.952 sonstige Einheiten bewirtschaftet. Einschließlich der betreuten Immobilien bewirtschaftet der Konzern 74.489 Mieteinheiten.

Die STADT UND LAND ist Anteilseignerin an folgenden Unternehmen:

- WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe); Anteil 100 %  
Der Immobilienbestand der WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH konzentriert sich im Wesentlichen auf die Großsiedlung Hellersdorf im Ostteil der Stadt.
- WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH (WOBEGE); Anteil 100 %  
Zum Geschäftsfeld des Unternehmens gehört im Wesentlichen die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen, die Fremdverwaltung und die Maklertätigkeit.
- STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH (SUL FACILITY); Anteil 100 %  
Zentraler Gegenstand der STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH sind Hauswartdienstleistungen aller Art für die Immobilien des Konzerns. Des Weiteren baut die SUL FACILITY das Geschäftsfeld Messdienst für den Konzern weiter aus.
- STADT UND LAND Johannisthal GmbH (SUL Johannisthal); Anteil 100 %  
Der Immobilienbestand der STADT UND LAND Johannisthal GmbH mit 120 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten befindet sich im Ortsteil Johannisthal (Bezirk Treptow-Köpenick).
- STADT UND LAND NETZE GmbH (SUL NETZE); Anteil 100 %  
Gegenstand der Gesellschaft ist das Errichten, der Erwerb, die Verwaltung und Instandhaltung, die Modernisierung sowie die Vermietung oder der Betrieb von Kabelnetzen in Gebäuden und Wohngebieten des Immobilienbestandes der Gesellschaften des STADT UND LAND-Konzerns. Über die Kabelnetze werden die Mieter des Immobilienbestandes mit (Tele-) Kommunikationsdiensten, Rundfunk, Fernsehen, Internet und dergleichen versorgt.
- STADT UND LAND Schöneberg GmbH (SUL Schöneberg); Anteil 100 % ab 31. Dezember 2018\* (vormals: Mähren Grundbesitz Area GmbH)  
Der Immobilienbestand der SUL Schöneberg mit 32 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit befindet sich im Wesentlichen im Ortsteil Schöneberg.
- STADT UND LAND Nord-Süd GmbH (SUL Nord-Süd); Anteil 100 % ab 31. Dezember 2018\* (vormals: Wohninvest Beta GmbH)  
Der Immobilienbestand der SUL Nord-Süd mit 123 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten befindet sich in den Ortsteilen Reinickendorf, Mitte, Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.
- SIWOG 1992, Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH (SIWOG); Anteil 50 %  
Die SIWOG widmet sich der Aufgabe der städtebaulichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Entwicklung von Grundstücken in Neuenhagen und Rehfeld bei Berlin.
- SOPHIA Berlin GmbH (Soziale Personenbetreuung Hilfe im Alltag – SOPHIA); Anteil 50 %  
Die SOPHIA bietet soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alltag an und erarbeitet dazu individuell abgestimmte Betreuungskonzepte, insbesondere für Senioren.

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

Der Lagebericht der STADT UND LAND wurde mit dem Lagebericht des Konzerns gemäß § 315 Abs. 5 i. V. m. § 298 Abs. 2 HGB zusammengefasst.

## 1.2 Marktüberblick

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,6% höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im 10. Jahr in Folge gewachsen. Dies ist die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Verglichen mit dem Durchschnittswert der vergangenen 10 Jahre von 1,3% ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Das Wachstum im Jahr 2019 stützte sich vor allem auf den Konsum sowie die Bruttoanlageinvestitionen. In Bauten wurde preisbereinigt 3,8% mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau.

Auf der Entstehungsseite des BIP war die wirtschaftliche Entwicklung zweigeteilt: Während die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, brach die Wirtschaftsleistung des produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) ein. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5%. Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4%.<sup>1</sup>

In den ersten 6 Monaten legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt Berlins um 1,9% zu. Für die positive Entwicklung in Berlin war vor allem der Dienstleistungsbereich verantwortlich. Besonders die Bereiche Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie das Gastgewerbe sind überdurchschnittlich gewachsen.<sup>2</sup>

In Berlin nahm die Zahl der Betriebe stark zu. Laut Statistik der Bundesagentur für Arbeit, die Betriebe mit mindestens einer sozialversicherungspflichtig tätigen Person abbildet, lag die Zahl der Betriebe 2019 bei rund 99.700 und damit um rund 4.000 bzw. 4,2% über dem Niveau von 2016 (Deutschland +0,9%). Der starke Zuwachs an Arbeitsplätzen in Berlin resultiert sowohl aus der Zunahme der Beschäftigten in kleinen und mittelgroßen als auch in großen Betrieben.<sup>3</sup>

Die Bevölkerungszahl erreichte in Berlin am 30. September 2019 den Stand von 3.656.500 Menschen und erhöhte sich gegenüber dem Jahresbeginn um 11.700 Personen. Das ist der geringste Bevölkerungszuwachs seit dem Zensus 2011.<sup>4</sup>

Die wachsende Bevölkerung und steigende Wirtschaftskraft Berlins wirken sich positiv auf die Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum aus und schaffen ein gutes Klima für Investitionen der Wohnungsbauunternehmen.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland auch im Jahr 2020 Motor für die Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um ca. 3,6% steigen. Mit der deutlichen Trendwende bei der Zuwanderung, die im Jahr 2010 begann, entstanden in Deutschland jedes Jahr deutlich weniger Wohnungen als rechnerisch erforderlich gewesen wären. Die Wohnungsbautätigkeit ist somit erforderlich, um den Wohnungsbedarf abzudecken und aufgelaufene Defizite abzubauen.<sup>5</sup>

Die 6 landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften haben im Jahr 2019 ca. 4.500 Wohnungen gebaut.<sup>6</sup> Bis 2021 sollen sie insgesamt 24.000 Wohnungen schaffen. Gleichzei-

1 [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2020/BIP2019/pm-bip.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2020/BIP2019/pm-bip.pdf?__blob=publicationFile)

2 <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2019/09/berliner-wirtschaft-waechst-fuenfmal-staerker-als-bundesschnitt.html>

3 <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaft-aktuell/>

4 [https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statistiken/statistik\\_Pm.asp?Ptyp=100&Sageb=12000&creg=BBB&anzwer=2](https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/statistiken/statistik_Pm.asp?Ptyp=100&Sageb=12000&creg=BBB&anzwer=2)

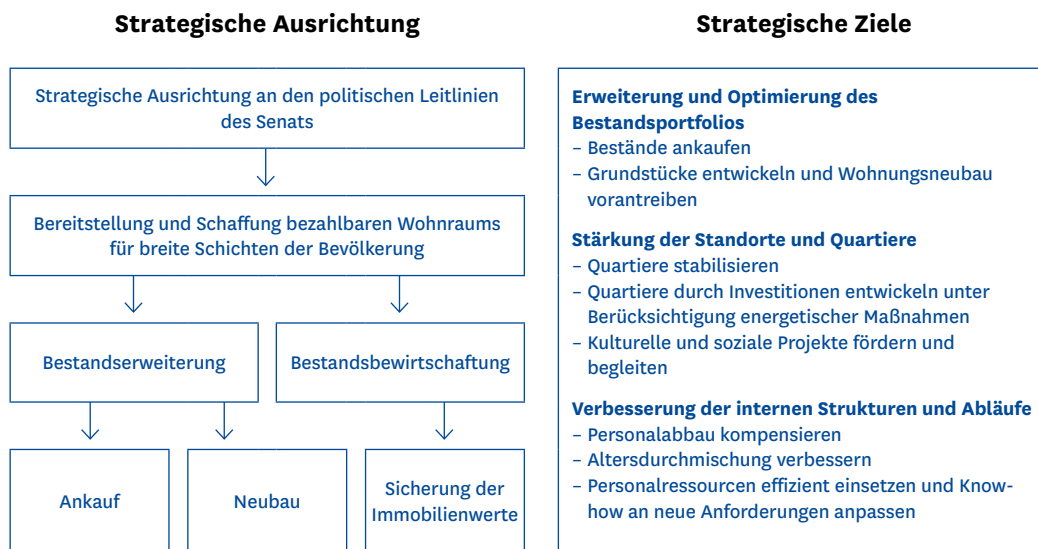
5 [https://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/Kurzbericht\\_wirtschaftliche\\_Lage\\_2019-2020.pdf](https://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/Kurzbericht_wirtschaftliche_Lage_2019-2020.pdf)

6 <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2020/01/berlin-senatorin-fuer-stadtentwicklung-lompscher-neubauzahlen.html>

tig befänden sich dann weitere 34.000 neue Wohnungen im Bau. Bis 2030 sind insgesamt 194.000 neue Wohnungen zu errichten, um die Berliner Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Dieses Neubausvolumen ist Voraussetzung für eine quantitative Marktentspannung und Preisdämpfung am Berliner Wohnungsmarkt.<sup>7</sup>

### 1.3 Ziele und Strategien

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



### 1.4 Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

#### Neubau

Die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubau stand auch 2019 im Fokus der Geschäftstätigkeit. Insgesamt wurden 1.075 Wohnungen in Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf fertiggestellt, von denen 455 Wohnungen gefördert sind. Von 2014 bis 2019 wurden damit insgesamt 2.318 neue Wohnungen bezugsfertig.

IM GESCHÄFTSJAHR FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN per 31.12.2019	Unternehmen	Baubeginn	Mittlere Bezugsfertigkeit	Anzahl der Wohnungen
Adlergestell 279 mit Dachgeschoss Neubau	STADT UND LAND	07/2016	01/2019	4
Ortolfstraße 50–58, 1. Bauabschnitt	STADT UND LAND	05/2017	03/2019	146
Mittenwalder Straße 1–3, Zossener Straße 147	STADT UND LAND	09/2017	04/2019	215
Ortolfstraße 50–58, 2. Bauabschnitt	STADT UND LAND	05/2017	06/2019	121
Ortolfstraße 50–58, 3. Bauabschnitt	STADT UND LAND	05/2017	09/2019	139
Kienbergstraße 21	WoGeHe	08/2017	07/2019	142
Louis-Lewin-Straße	WoGeHe	09/2017	12/2019	308
<b>Gesamt</b>				<b>1.075</b>

<sup>7</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/STEPWohnen2030-Langfassung.pdf>

Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Kaufverträge mit Bauverpflichtung abgeschlossen. 2 Bauträgerprojekte in Marzahn-Hellersdorf mit insgesamt 357 Wohnungen konnten 2019 vorfristig fertiggestellt werden. 3 weitere Bauträgerprojekte mit insgesamt 633 Wohnungen in Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Ludwigsfelde befinden sich noch im Bau, wobei 126 Wohnungen davon über eine Teilabnahme bereits am 20. Dezember 2019 zugehen.

Die Bautätigkeit hat 2019 nach den vorbereitenden Aufgaben in der Projektentwicklung stark zugenommen. Im Rahmen von 11 Projekten, inklusive einer modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF), befinden sich derzeit 1.940 Wohnungen im Bau, für 742 dieser Wohnungen lag der Baubeginn im Berichtsjahr.

## Ankauf

Eine wichtige wohnungspolitische Aufgabe des Konzerns stellt der Ankauf von Immobilienportfolios in Berlin dar. Im Jahr 2019 kaufte die WoGeHe das Portfolio Kosmosviertel in Altglienicke. Damit sind 1.811 Wohnungen und 19 Gewerbeeinheiten im Geschäftsjahr in die Bestandsbewirtschaftung übergegangen.

Durch im Vorjahr (2018) getätigte Ankäufe sind im Berichtsjahr weitere 527 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten in den Bestand des Konzerns übergegangen. Davon wurden 155 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten über den Kauf von 2 Immobilien haltenden Gesellschaften (Share Deal) erworben.

Im Berichtsjahr wurden darüber hinaus 8 Objekte mit insgesamt 265 Wohnungen und 14 Gewerbeeinheiten durch bezirklich zugunsten der STADT UND LAND ausgeübte Vorkaufsrechte beurkundet. Davon sind 5 Objekte mit insgesamt 213 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im Jahr 2019 bereits in den Bestand integriert worden. Insgesamt haben die Bezirke für diverse Objekte zugunsten der STADT UND LAND ihr Vorkaufsrecht in Anspruch genommen, wobei durch Abwendungsvereinbarungen und Widerspruchsverfahren die meisten Objekte nicht bzw. noch nicht durch die STADT UND LAND erworben werden konnten.

Ankaufsobjekte Zugang per 31.12.2019	Unternehmen	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbeeinheiten
Portfolio Louis	SUL Schöneberg/SUL Nord-Süd	155	8
Alt-Marienfelde 20,22*	STADT UND LAND	12	1
Puchanstraße 23*	STADT UND LAND	19	0
Kosmosviertel	WoGeHe	1.811	19
BIM-Portfolio 1. Teil	STADT UND LAND	137	0
Anzengruberstraße 2*	STADT UND LAND	12	0
Ebersstraße 71	STADT UND LAND	30	0
BIM-Portfolio 2. Teil	STADT UND LAND	155	0
Galileistraße 76-82	STADT UND LAND	48	0
Thiemannstraße 16-23, Böhmisches Straße 21-23*	STADT UND LAND	139	0
Ordenmeisterstraße 52*	STADT UND LAND	9	1
Friedrich-Wilhelm-Straße 33*	STADT UND LAND	22	0
<b>Gesamt</b>		<b>2.549</b>	<b>29</b>
davon	STADT UND LAND	583	2
	* davon Vorkaufsrechte	213	2
	WoGeHe	1.811	19
	SUL Schöneberg	32	1
	SUL Nord-Süd	123	7

## Partizipation im Wohnungsbau

Berlin wächst mit großer Dynamik. Bezahlbarer Wohnraum ist stark nachgefragt. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben ihre Neubautätigkeiten forciert und schaffen innerstädtisch neuen bezahlbaren Wohnraum. Der Partizipation von Bürgerinnen und Bürgern kommt dabei eine große Bedeutung zu. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben deshalb in einem breiten Austausch mit Akteuren aus der Politik und Verwaltung, Wirtschaft und organisierter Zivilgesellschaft Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau entwickelt.<sup>8</sup>

Als ein wesentliches Instrument zur Stärkung der Mitbestimmung der Mieterschaft wurde mit dem Wohnraumversorgungsgesetz<sup>9</sup> in jedem Unternehmen ein Mieterrat geschaffen. Während die Mieterbeiräte Ansprechpartner für die Mieterschaft auf Quartiersebene sind, stellen die Mieterräte ein entscheidungsrelevantes Beteiligungsgremium dar, das auf der Unternehmensebene agiert und entsprechend in die Unternehmensplanung einbezogen wird. Durch die „Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen“<sup>10</sup>, die im Mai 2018 von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften unterzeichnet wurden, erhielten die Mieterbeiräte eine stärkere Bedeutung und Unterstützung.

## Wohnungstauschportal

Den Mieterinnen und Mietern der 6 landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften steht seit dem 10. September 2018 unter [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) ein Wohnungstauschportal zur Verfügung. Auf dieser Plattform können tauschwillige Mieter der degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM andere potenzielle Partner für den Wohnungstausch finden.

Das Besondere dabei ist, dass die Nettokaltmieten beider Wohnungen sich nach dem Tausch nicht ändern. Bis zum 10. September 2019 sind 25.000 Tauschwünsche eingegangen. Davon haben sich immerhin 100 Tauschpaare gefunden.<sup>11</sup>

8 <https://inberlinwohnen.de/leitlinien-fuer-partizipation/>

9 [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer\\_wohnungsbau/wohnraumgesetz/index.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau/wohnraumgesetz/index.shtml)

10 <https://inberlinwohnen.de/wp-content/uploads/2018/05/Mieterbeirat.pdf>

11 <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2019/09/wohnungstauschboerse-berlin-bilanz.html>

## 2. Bestandsmanagement, Portfolioentwicklung und weitere Geschäftsfelder

### 2.1 Bestandsmanagement

#### Vermietung und Vermarktung

Neben der Bewirtschaftung der eigenen Immobilien nehmen die Gesellschaften des STADT UND LAND Konzerns auch für Dritte die Bewirtschaftung wahr.

BESTAND	STADT UND LAND	WoGeHe	WOBEGE	SUL Johannis- thal	SUL Schöne- berg	SUL Nord-Süd	Konzern	Konzern	Verände- rung
per 31.12.	2019 Miet- einheiten	2019 Miet- einheiten	2019 Miet- einheiten	2019 Miet- einheiten	2019 Miet- einheiten	2019 Miet- einheiten	2019 Miet- einheiten	2018 Miet- einheiten	Miet- einheiten
<b>Eigener Bestand</b>	<b>37.138</b>	<b>21.752</b>	<b>247</b>	<b>124</b>	<b>34</b>	<b>146</b>	<b>59.441</b>	<b>54.643</b>	<b>4.798</b>
davon:									
Eigenverwaltung	34.890	0	247	0	0	0	35.137	33.690	1.447
Verwaltung durch Dritte	2.248	21.752	0	124	34	146	24.304	20.953	3.351
<b>Verwaltung für Dritte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.048</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15.048</b>	<b>14.355</b>	<b>693</b>
davon:									
Fremdverwaltung	0	0	15.048	0	0	0	15.048	14.355	693
<b>Verwaltung gesamt</b>	<b>37.138</b>	<b>21.752</b>	<b>15.295</b>	<b>124</b>	<b>34</b>	<b>146</b>	<b>74.489</b>	<b>68.998</b>	<b>5.491</b>
darunter: Wohnungen	29.204	18.969	10.110	120	32	123	58.558	54.840	3.718
Eigener Bestand	29.204	18.969	208	120	32	123	48.656	45.042	3.614
Fremdverwaltung	0	0	9.902	0	0	0	9.902	9.798	104

Im Jahr 2019 wurden erneut mehrere Neubauvorhaben bezugsfertig, die schwerpunktmäßig in den Bezirken Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf liegen.

Um die Neubauwohnungen zügig in die Bestandsbewirtschaftung zu integrieren, ist eine schnelle und kundenorientierte Vermietung zu marktgerechten Mietpreisen erforderlich. Hierbei hat sich auf Basis dezentraler Vermietungsstandorte direkt in den jeweiligen Neubauprojekten ein effizienter und kundennaher Prozessablauf etabliert: von der Kontaktaufnahme bis zur Vertragsunterzeichnung und Wohnungsübergabe.

Der Leerstand beläuft sich auf eine Quote von 2,4% und liegt damit wie im Vorjahr unter den Planwerten von 2,7%. Eine Herausforderung besteht dabei in der Vermietung im Rahmen des Wohnraumversorgungsgesetzes und der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, die einen Anteil von über 60% der Neuvermietungen ausmacht.

Betrachtet man die Vermarktung der Neubau- und Bestandswohnungen gemeinsam, wurden im Jahr 2019 insgesamt über 53.000 elektronische Wohnungsanfragen von den Mitarbeitern der Servicebüros und Vermietungsteams aufgenommen und bearbeitet.

## Betriebskostenmanagement

Im Jahr 2019 wurde allen Liegenschaften der STADT UND LAND die Betriebskostenabrechnung 2018 zugestellt. Ein Benchmarking über die Höhe dieser Betriebskosten belegt die Kosteneffizienz sowohl im Bundes- als auch Landesdurchschnitt. Neben dem guten Kostenniveau konnte auch der CO<sub>2</sub>-Ausstoß für den Gesamtbestand der STADT UND LAND weiter gesenkt werden, sodass die Zielwerte der Klimaschutzvereinbarung 2020 bereits erreicht wurden.

Bestätigt durch die novellierte Energieeffizienz-Richtlinie wird die Umrüstung der Liegenschaften auf funkbasierte Messgeräte weiterhin forciert. Durch unterschiedliche Messdienstunternehmen, insbesondere durch die Kooperation mit der SUL FACILITY, wurden bislang über 30.000 Mietobjekte mit Funk ausgestattet. Neben der Umrüstung der Messgeräte auf Funktechnik im Zuge der Eich austausche übernahm die SUL FACILITY auch den Eich austausch der funkbasierten Messgeräte.

Die durch Neubau und Ankauf wachsenden Bestände sollen mit der Fortführung und Weiterentwicklung der Automatisierung und Digitalisierung und trotz Mitarbeiterausscheidens mit dem vorhandenen Personal betreut werden können. Die Widerspruchsquote war mit unter 100 Einsprüchen von Mietern wiederholt sehr gering.

## Vermietung als sozialer Auftrag

Über die Vorgaben des Wohnraumversorgungsgesetzes hinaus hat sich die STADT UND LAND zu der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ verpflichtet. Neben einer Ausweitung der Vermietungen an Wohnberechtigungsscheininhaber oder Wohnberechtigungsscheinberechtigte stehen vor allem der Erhalt von Wohnraum und bezahlbaren Mieten im Mittelpunkt der Verpflichtung. Das vereinbarte Ziel, 60% der Wohnungen an die definierten Zielgruppen – zu denen Studenten, Hilfebedürftige, Obdachlose und Flüchtlinge zählen – zu vermieten, konnte erneut erreicht werden. Damit leistete der Konzern einen zusätzlichen Beitrag für sozial schwächeres Mieterklientel. Zum Erhalt des Wohnraums wurden nach 3.631 (Vorjahr: 20.465) ausgesprochenen Mieterhöhungen 42 (Vorjahr: 51) Anträge auf Härtefallregelungen gestellt, von denen 34 (Vorjahr: 39) positiv für die Mieterinnen und Mieter entschieden wurden, sodass der Wohnraum weiterhin finanzierbar blieb. Dies ist eine Steigerung von 6% im Vergleich zum Jahr 2018. Weitere 20 Härtefallanträge wurden bei einer Überschreitung der Mietbelastungsquote ohne vorangegangene Mieterhöhung gestellt, was in 16 Fällen zu einer Mietsenkung führte.

## Forderungsmanagement

Eine weitere positive Entwicklung konnte im vergangenen Jahr bei der Schuldnerberatung erreicht werden. Bereits im Jahr 2017 wurden für die Vermeidung von Kündigungen und Zwangsräumungen Angebote in den dezentralen Servicebüros geschaffen, die die Mieterinnen und Mieter seitdem kontinuierlich nutzen.

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 auch Ersatzwohnräume angeboten. Dadurch konnten erneut Zwangsräumungen abgewendet werden.

## Mieterpartizipation

Im 3. Jahr seines Bestehens hat der Mieterrat der STADT UND LAND weiter an Profil gewonnen. Auch 2019 führte die STADT UND LAND wiederum Informationsveranstaltungen zu Schulungs- und Weiterbildungszwecken für die ehrenamtlichen Mitglieder des Gremiums durch.



So konnten sich die Mietervertreter u. a. über die Mietenkalkulation im Bestand und im Neubau informieren. Darüber hinaus tauschte sich das Mietergremium mit den Leitungen der Servicebüros über die Optimierung der Mieterkommunikation aus.

Auch mit den Mieterbeiräten stand die STADT UND LAND im Geschäftsjahr 2019 gemeinsam mit dem Mieterrat im direkten Austausch über wichtige Unternehmensentscheidungen, so gab es z. B. Anfang des Jahres 2019 eine Veranstaltung für die Mietervertreter zum Thema Betriebskostenabrechnungen. In 6 Wohnquartieren fanden im Berichtsjahr turnusmäßige Mieterbeiratswahlen statt. Zusätzlich konnte im Wohnquartier Grabenviertel durch erstmalige Wahl ein weiterer Mieterbeirat etabliert werden.

Im Oktober 2019 stellte die Geschäftsführung der STADT UND LAND dem Mieterrat die Investitionsplanung für das Jahr 2020 und die Folgejahre vor, zu der das Gremium gemäß Wohnraumversorgungsgesetz Berlin Stellung nahm. Vorbereitend waren Mietervertreter im Mai 2019 über den aktuellen Stand der Bestandsinvestitionen und im August 2019 über den aktuellen Stand der Neubauminvestitionen informiert worden. In den Aufsichtsrat der STADT UND LAND brachte sich der Mieterrat weiterhin durch seinen Vorsitzenden Siegfried Schwarz als ordentliches Mitglied sowie durch Doris Key als Gast ein.

Einen wichtigen Beitrag leisteten auch die beiden Vertreter der Mieterbeiräte und des Mieterates der STADT UND LAND in der „AG zur Überarbeitung der Musterwahlsatzung für Mieterräte“, die von der AÖR Wohnraumversorgung Berlin etabliert wurde. In mehreren Sitzungen erarbeitete das aus Mieterbeirats- und Mieterratsvertretern sowie Unternehmensvertretern der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften bestehende Gremium bis September 2019 eine neue Musterwahlsatzung für Mieterräte.

## 2.2 Quartiers- und demografische Entwicklung

Ausgehend von der demografischen Entwicklung sind auch im Jahr 2019 vielfältige Angebote zur Sicherstellung der Selbstständigkeit und gesellschaftlichen Teilhabe von Senioren geschaffen worden. Zusätzlich werden Mieter bei Fragen zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der STADT UND LAND beraten. Dieses Angebot ist erneut intensiv genutzt worden.

Die Kooperation zwischen der SOPHIA Berlin GmbH, der Seniorenbeauftragten der STADT UND LAND und dem Seniorenbeirat zielt auf eine Ausweitung von Serviceleistungen für Senioren ab, um deren gesellschaftliche Teilhabe und selbständigen Verbleib in der eigenen Wohnung zu unterstützen. In Zusammenarbeit mit den Sozialversicherungen konnten im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 90 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, in denen die STADT UND LAND Wohnungsbestand hat, 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 ihrer speziellen Anforderungen Bedarfsflächen gefunden und vermietet werden.

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



### 2.3 Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2019 sanken die Investitionen in den Bestand um 2,2 Mio. € auf 65,0 Mio. € (Vorjahr: 67,7 Mio. €). Davon entfielen auf die Instandhaltung inklusive der nicht aktivierungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungsanteile 43,3 Mio. € (Vorjahr: 40,2 Mio. €), was einem Mitteleinsatz von 14,13 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 13,97 €/m<sup>2</sup>) entspricht. Einschließlich der aktivierungsfähigen Modernisierung in Höhe von 21,7 Mio. € (Vorjahr: 27,5 Mio. €) beträgt der Mitteleinsatz 21,22 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 23,52 €/m<sup>2</sup>).

Im Bezirk Neukölln wurden in einer Anlage mit 137 Wohnungen die Sanierungsmaßnahmen fortgeführt und in den übrigen 89 Wohnungen, die Strangsanierungen inklusive der Badmodernisierungen fertiggestellt. In der Planetensiedlung wurden in 2 Wirtschaftseinheiten Sanierungsarbeiten weitergeführt, die aufgrund von fehlerhaften Rohrleitungsmaterialien notwendig geworden waren.

In Treptow-Köpenick fanden im Jahr 2019 keine Modernisierungsmaßnahmen statt. Das Kosmosviertel mit ca. 1.800 Wohnungen wurde in die technische Bestandsbewirtschaftung überführt, im Berichtsjahr haben notwendige Instandhaltungsmaßnahmen begonnen.

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurde die umfangreiche Sanierung der John-Locke-Siedlung fortgesetzt. Der Umbau eines ehemaligen Waschhauses und eines Partyraums zu einer Physiotherapie und einem Gemeinschaftszentrum für ältere Bürger konnte abgeschlossen werden. Für einen Dachgeschossneubau mit 32 Wohnungen erfolgten die Planung und die Ausschreibung der Bauleistungen. Im Crellekiez wurde in 2 Gebäuden ein modernes zentrales Heizungssystem mit Warmwasserbereitung installiert.

Im Bestand der WoGeHe dominierten weiterhin Sanierungsmaßnahmen im Gelben Viertel die Bauaktivitäten. In 162 Wohnungen erfolgten Strangsanierungen und 49 Treppenhäuser wurden brandschutztechnisch ertüchtigt. Des Weiteren wurden Leerwohnungen instandgesetzt und Fassadenrücksprünge gedämmt.

Die strategische Ausrichtung im Konzern wurde, auch mit vielen Bestandsankäufen, weiterhin konsequent umgesetzt. Im Fokus standen insbesondere die kontinuierliche Quartiers- und Bestandsentwicklung, Modernisierung von Objekten im Hinblick auf eine zeitgemäße, teilweise barrierearme Ausstattung und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, wenn dies möglich war.

Sofern wirtschaftlich darstellbar, werden stets die energetischen Erfordernisse berücksichtigt und die baulichen Maßnahmen mit dem Ziel einer Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zur Erreichung des mit dem Land Berlin vereinbarten Klimaschutzabkommens 2011–2020 verbunden.

Nähere Angaben zur CO<sub>2</sub>-Einsparung des Konzerns STADT UND LAND im Jahr 2019 wird der Nachhaltigkeitsbericht enthalten.

### 2.4 Bewirtschaftung der Bestände der WoGeHe in Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick

Die Bestände im Bezirk Hellersdorf-Marzahn des Konzerns STADT UND LAND befinden sich im Wesentlichen im Eigentum der WoGeHe. Die WoGeHe wird von der STADT UND LAND geschäftsbesorgt und verfügt über kein eigenes Personal. Die Bestände betreut das Servicebüro der STADT UND LAND in Hellersdorf und ab 1. April 2019 auch das Servicebüro Treptow. Im Jahr 2019 erweiterte die WoGeHe ihr Immobilienportfolio durch Ankauf um 1.811 Wohnungen (siehe Punkt 1.4) im Bezirk Treptow-Köpenick. In diesem Zusammenhang wurde vom Land Berlin eine Ausgleichsleistung in Höhe von 36,5 Mio. € gewährt. Zum 31. Dezember 2019 umfasst

der Immobilienbestand der WoGeHe 18.969 Wohnungen (siehe Punkt 2.1) und 162 Gewerbeeinheiten. Die Sollmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 10,0 Mio. € auf 79,8 Mio. € an. Die WoGeHe erzielte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von 22,4 Mio. € (Vorjahr: 20,1 Mio. €), der aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die STADT UND LAND abgeführt wird. Auswirkungen auf das Ergebnis hatten ergebniswirksam erfasste öffentliche Fördermittel über 3,5 Mio. €, Zuschreibungen zum Anlagevermögen aus in der Vergangenheit vorgenommen Wertminderungen über 0,7 Mio. € und um 5,2 Mio. € gestiegene Zinsaufwendungen in Höhe von 17,3 Mio. € (Vorjahr: 12,1 Mio. €), gestiegene Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen aufgrund der Investitionstätigkeit über 20,1 Mio. € (Vorjahr: 16,1 Mio. €) und höhere Instandhaltungskosten über 12,4 Mio. € (Vorjahr: 10,8 Mio. €). Die WoGeHe wird auch künftig ihre Neubautätigkeit fortsetzen. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung wurde ein konkreter Bestandszuwachs bis 2029 um 1.067 auf dann 20.036 Wohnungen berücksichtigt. Zur Deckung der Ausgaben sind aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages Kapitalzuführungen durch die STADT UND LAND vorgesehen.

## **2.5 Bewirtschaftung der Bestände der SUL Johannisthal sowie der Bestände der SUL Nord-Süd und der SUL Schöneberg**

Die unter 2.1 ausgewiesenen Bestände der SUL Johannisthal wurden auch im Jahr 2019 erfolgreich bewirtschaftet. Sie sind seit der Übernahme zum 1. Januar 2016 vollständig in die Konzernstruktur integriert. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Die Geschäftstätigkeit wird von der STADT UND LAND im Rahmen der Geschäftsbesorgung vollständig abgedeckt. Dabei erfolgt die Verwaltung der Bestände durch das Servicebüro Treptow. Im Geschäftsjahr 2019 konnte die Gesellschaft einen Überschuss von 384,9 T€ (Vorjahr: 355,5 T€) erzielen. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung. Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Jahresergebnis 2019 vollständig an die STADT UND LAND abgeführt. Für das Jahr 2020 wird ein Jahresergebnis in Höhe von 250 T€ erwartet. Die Modernisierungsplanung sieht ab 2026 Investitionen über insgesamt 5,6 Mio. € vor. Parallel sind Zuführungen zur Kapitalrücklage über insgesamt 5,0 Mio. € vorgesehen.

Die Bestände der SUL Schöneberg befinden sich überwiegend im Bezirk Schöneberg, sie wurden zum 1. Januar 2019 in den Konzern integriert. Es handelt sich bei den Objekten um einen unsanierten Bestand aus den Baujahren 1905 und 1908, der Instandhaltungsbedarfe der Heizungsanlage sowie der Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen ausweist. In den kommenden Jahren sind Zuführungen zur Kapitalrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals durch die Gesellschafterin geplant. Im Wesentlichen durch den hohen Finanzierungsaufwand verursacht, weist die Gesellschaft zum Jahresende einen Verlust über 119,9 T€ aus, der aufgrund des im Jahr 2019 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages von der Gesellschafterin im Jahr 2020 ausgeglichen wird. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal. Ab dem Jahr 2019 besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der STADT UND LAND.

Die Bestände der SUL Nord-Süd befinden sich in den Bezirken Reinickendorf, Mitte, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg. Sie wurden zum 1. Januar 2019 in den Konzern integriert. Es handelt sich bei den Gebäuden um einen teilweise unsanierten Bestand aus den Baujahren zwischen ca. 1900 und 1969. Im Jahr 2019 wurden 100 T€ in die Instandhaltung investiert. Aufgrund der hohen Instandhaltungskosten und des hohen Finanzierungsaufwandes schloss das Geschäftsjahr 2019 mit einem Verlust über 65,6 T€ ab, der aufgrund des im Jahr 2019 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages von der Gesellschafterin im Jahr 2020 ausgeglichen wird. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal. Ab dem Jahr 2019 besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der STADT UND LAND.

## 2.6 Fremdverwaltung, Maklertätigkeit, Projektinitiierung und Grundstücksentwicklung der WOBEGE

Das Geschäftsjahr 2019 war geprägt von den Geschäftsfeldern Fremdverwaltung, Vertriebsdienstleistungen sowie Bestandsbewirtschaftung.

Im Berichtszeitraum konnten neue Verwaltungsmandate akquiriert werden. Unter Berücksichtigung der Abgänge kleinvolumiger Mandate ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr ein leicht gestiegener Verwaltungsbestand in Verbindung mit leicht gestiegenen Erlösen aus der Betreuungstätigkeit.

Die Erlöse aus der Vertriebstätigkeit konnten deutlich gesteigert werden. Ursächlich ist die Ausweitung des Verkaufsvermittlungsgeschäftes für Dritte sowie für konzernintern erteilte Erstvermietungsaufträge.

Das Grundstücksentwicklungsgeschäft erfährt mangels vorliegender Baurechtsfestlegungen eine ergebniswirksame Verschiebung von 2019 auf das Geschäftsjahr 2020. Im Bereich einer Quartiersentwicklung erbringt die Gesellschaft zugunsten der STADT UND LAND ertragswirksame Dienstleistungen für die Begleitung eines Konzeptverfahrens, das bis voraussichtlich Mitte 2020 andauern wird.

Das Bestandsverwaltungsgeschäft ist im Geschäftsjahr geprägt von moderaten Mietpreiserhöhungen sowie von marktüblich niedrigen Erlösschmälerungen aufgrund des geringeren Wohnungsleerstands.

## 2.7 Facilitymanagement und Messdienst

Die SUL FACILITY setzte auch im Jahr 2019 erfolgreich ihre Geschäftstätigkeit fort. Der Hauswartbereich versorgte Ende des Jahres ca. 40.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten und dehnte damit seine Geschäftstätigkeit innerhalb der Bestände der STADT UND LAND und der WoGeHe weiter aus. Am 1. Oktober 2019 übernahm der Hauswartbereich der SUL FACILITY zusätzlich zu den Verkehrssicherungskontrollen von Bauteilen am und im Gebäude die Kontrolle der Verkehrssicherungsmaßnahmen unbebauter Grundstücke der STADT UND LAND und der WoGeHe, deren Überwachung es keiner besonderen Fachkunde bedarf. Die Hauswarte dokumentieren ihre Meldungen digital und melden diese mittels spezieller Software an die entsprechenden Servicebüros. Für die Tätigkeiten wurden langfristige Rahmenverträge abgeschlossen.

Der Bereich Messdienst weitete sein Geschäftsfeld im Jahr 2019 planmäßig aus und stellte der Betriebskostenabrechnung für das Geschäftsjahr 2018 termingerecht die per Funk ermittelten Abrechnungsdaten und Nebenkostenabrechnungen zur Verfügung. Bis Ende des Jahres 2019 wurden 335 Liegenschaften mit rund 28.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten der STADT UND LAND und der WoGeHe mit funkbasierter Messtechnik ausgestattet. Bis Ende des Jahres 2029 soll annähernd der gesamte Bestand des STADT UND LAND-Konzerns von der SUL FACILITY mittels elektronischer Messtechnik abgelesen und entsprechend abgerechnet werden. Dabei wird die Messtechnik ständig an aktuelle Standards angepasst und die Abrechnungssoftware optimiert. Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Leistung der Abrechnungssoftware ausgeschrieben und in der Folge an einen neuen Bieter vergeben. Die Implementierung der neuen Software startete im September 2019 und wird bis Februar 2020 abgeschlossen sein.

## 2.8 Bewirtschaftung der Kabelnetze

In den Jahren 2016 und 2017 wurden für ca. 90% des Bestandes der STADT UND LAND und der WoGeHe die ausgelaufenen Kabelnetzverträge umgestellt. Mit Beendigung der Kabelnetzverträge ging das Eigentum der Gebäudekabelnetze (NE 4) vom Kabelnetzbetreiber an die STADT UND LAND bzw. WoGeHe und im gleichen Moment auf die SUL NETZE über, die ab diesem Zeitpunkt das Eigentum an den Kabelnetzen übernahm. Im Einzelnen bedeutet dies die Errichtung, den Erwerb, die Verwaltung und die Instandsetzung von Kabelnetzen in Gebäuden und Wohngebieten des Immobilienbestandes der STADT UND LAND und der WoGeHe sowie die Modernisierung und Vermietung von Kabelnetzen. Über diese Kabelnetze erfolgt durch einen Kabelnetzbetreiber die Versorgung der Mieter des Immobilienbestandes mit Kommunikationsdiensten wie Rundfunk, Fernsehen und Internet etc. Im Ergebnis einer EU-weiten Ausschreibung für über 90% des Bestandes der STADT UND LAND und der WoGeHe erhielt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH den Zuschlag als Kabelnetzbetreiber. Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat auf eigene Kosten die Kabelnetze der SUL NETZE bis Ende 2019 auf den neuesten DOCSIS 3.1 Standard gebracht. Die Mieter können somit Übertragungsgeschwindigkeiten bis zu 1 Gbit/s im Internet nutzen.

Zum 31. Dezember 2019 wurden über die Infrastruktur der SUL NETZE durch den Kabelnetzbetreiber 38.392 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in den Immobilienbeständen der STADT UND LAND (23.833 Wohnungen und Gewerbeeinheiten) und der WoGeHe (14.559 Wohnungen und Gewerbeeinheiten) mit Kommunikationsdiensten versorgt.

In den Neubauten der STADT UND LAND und der WoGeHe lässt die SUL NETZE hochmoderne Glasfasernetze (FTTH) bis in die Wohnung bauen.

# 3. Personal- und Sozialwesen

## 3.1 Personalentwicklung Konzern

### Bestand des Personals

Folgende Mitarbeiter sind im Konzern beschäftigt:

MITARBEITER (inkl. Geschäftsführung) per 31.12.	2019 Anzahl	2018 Anzahl	Veränderung Anzahl
STADT UND LAND	356	340	16
WOBEGE	61	63	-2
SUL FACILITY	190	165	25
<b>Gesamt</b>	<b>607</b>	<b>568</b>	<b>39</b>
Auszubildende	39	38	1
darunter STADT UND LAND			
Angestellte	345	331	14
Gewerbliche Mitarbeiter	11	9	2
<b>STADT UND LAND</b>	<b>356</b>	<b>340</b>	<b>16</b>
Auszubildende	28	27	1

Im Jahr 2019 wurden in der STADT UND LAND 37 Stellen besetzt. 10 der ausgeschriebenen Positionen konnten intern besetzt werden, was den entsprechenden Mitarbeitern Entwicklungsperspektiven eröffnete.

### 3.2 Aus- und Weiterbildung

Im Jahr 2019 erfolgte in der STADT UND LAND in zuverlässiger Weise eine umfangreiche und fachspezifische Ausbildung, um im Land Berlin einen aktiven Beitrag für den Übergang von der Schule zum Betrieb und für die Nachwuchskräftegewinnung zu leisten.

Im STADT UND LAND Konzern werden Flüchtlinge, Auszubildende mit Migrationshintergrund und junge Menschen mit Schwerbehinderung ausgebildet. Mit ihrer erfolgreichen Integration konnte eine große Diversität unter allen Auszubildenden erlangt werden.

Während der Ausbildungszeit agieren die Auszubildenden als Teams in innovativen Projekten, wie z. B. in der Projektarbeit „Digi Scout“ oder bei dem Videodreh für den neuen 360° Ausbildungsfilm mit VR-Brille.

Im Konzern STADT UND LAND waren zum Bilanzstichtag 20 Immobilienkaufleute, 13 Kaufleute für Büromanagement sowie 6 Bachelors of Arts in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft in Ausbildung.

Nach erfolgreichem Abschluss bietet das Unternehmen seinen Auszubildenden und Studierenden wie in den vergangenen Jahren einen befristeten Anstellungsvertrag und zunehmend unbefristete Übernahmeverträge an.

Außerdem haben wieder Schüler/innen und Studierende ein freiwilliges oder Pflichtpraktikum absolviert. Dabei waren wie in jedem Jahr Praktikanten der Senatsinitiative „BQN Berlin e. V.“. Mit der Initiative wird jungen Menschen mit Migrationshintergrund der Einstieg ins Berufsleben erleichtert.

Auch 2019 erfolgte eine Projektwoche in Kooperation mit Hochschulen. Begleitet von Fachbereichen bearbeiteten Masterstudenten aktuelle Themen. Im Ergebnis gab es viele praktische Erfahrungen für die Studenten und neue Impulse für das Unternehmen.

In die Weiterbildung wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 344,4 T€ investiert. Es wurden ca. 250 Bildungsmaßnahmen durchgeführt und ca. 600 Tage zur Verfügung gestellt.

Ein großer Teil der Aufwendungen entfiel auf die systematische Führungskräfteentwicklung und individuelle Personalentwicklungsprogramme. 9 Mitarbeiter/innen starteten im Jahr 2019 von der STADT UND LAND geförderte nebenberufliche Studien bzw. weiterführende Lehrgänge. Außerdem ergaben sich durch die operative Arbeit neue Anforderungen, die stetiger, erweiterter Qualifikationen und Schulungen bedurften.

### 3.3 Organisations- und Personalentwicklung

#### Organisationsentwicklung

Der Geschäftsprozess „Instandsetzung und Modernisierung“ wurde durch den komplett neu erarbeiteten Geschäftsprozess „Bauen im Bestand“ ersetzt.

Im Mittelpunkt stehen die qualitäts- und termingerechte Ausführung von Baumaßnahmen sowie die Einhaltung der Kosten im jeweiligen Projekt.

Eine hohe Kontinuität in diesem Prozess soll zur Wertverbesserung und Nachhaltigkeit der Bestandsimmobilien beitragen. Flankiert wird dieser Prozess von einem neuen, fünfstufigen Prüfverfahren zur Bewertung von Umlagepotenzialen bei Modernisierungsverfahren.

Um bei Störungen von kritischen Geschäftsprozessen schnell und angemessen reagieren zu können, wurde ein Notfallmanagement implementiert. Als Grundlage steht ein Prozessmodell zur Verfügung, das die Verfahrensweisen und Methoden zur Konzeption, zur Umsetzung und zum Betrieb des Notfallmanagements abbildet. Die Implementierung des Modells umfasste die Etablierung des Krisenstabs, dem alle notfallrelevanten Gremien, Stellen und Personen im Unternehmen angehören, sowie die Definition der Anforderungen an die Infrastruktur für die Wahrnehmung der Aufgaben der Notfallorganisation. Schließlich wurden die spezifischen Vorgehensweisen und Methoden, die die Notfallorganisation anwenden soll, festgelegt. Abschließend wurden für die zugrundeliegenden Inhalte, Regelungen und Konzepte geeignete Schulungs- und Übungsmaßnahmen definiert, um die Handlungsfähigkeit und die kontinuierliche Weiterentwicklung der Notfallorganisation zu gewährleisten.

## **Personalentwicklung**

Im Mai und Juni 2019 fand die dritte anonyme Mitarbeiterbefragung bei der Konzerngesellschaft STADT UND LAND mit einer Beteiligung von 59% aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter statt. Ziel der Befragung war es, bereichsinterne und unternehmensübergreifende Themen zu ermitteln, bei denen es nach Ansicht der Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern noch Verbesserungsmöglichkeiten gibt, aber auch festzustellen, wo es gut läuft. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter waren aufgerufen, offen ihre Meinung zu Themen wie Arbeitszeit und Arbeitsplatzgestaltung, Kommunikation und Informationsfluss im Unternehmen, Zufriedenheit mit der Führungskraft und den Weiterbildungsmöglichkeiten zu äußern.

Nach der Präsentation der konkreten Einzelergebnisse in den Bereichen, der Stabsstellen und der Servicebüros wurden die Gesamtergebnisse des Unternehmens allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf der Betriebsversammlung am 23. September 2019 vorgestellt und die Gesamtpräsentation im Intranet eingestellt.

Zu den Handlungsfeldern „Bereichsübergreifendes Arbeiten“ und „Führungskräfteentwicklung in Verbindung mit unserer Fehlerkultur“ fanden im Anschluss extern unterstützte Workshops statt. Auf der Führungsklausur am 12./13. Dezember 2019 setzten sich die Leitungen der Bereiche, Stabsstellen und Servicebüros, Geschäftsführungen der STADT UND LAND, der WOBEGE und der SUL FACILITY, unterstützt von Externen, mit den Ergebnissen der Workshops auseinander. Es wurden erste konkrete Maßnahmen und Themenverantwortliche festgelegt. Dies soll in Q1 2020 weiterverfolgt werden.

Die bereichsinternen Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung 2019 zeigen unterschiedliche Bedarfe, die an die Personalentwicklung herangetragen wurden. Dazu werden im Jahr 2020 Workshops, Teamentwicklungen und weitere Führungskräfte trainings stattfinden, die die Personalentwicklung durch Moderation, systematische Erarbeitung und Auswahl der Themen unterstützt, wobei letzteres vor allem durch die Führungskräfte erfolgt.

## 4. Wirtschaftliche Lage

### 4.1 Ertragslage und Entwicklung des Geschäftsergebnisses

#### Konzern

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	341.506	310.828	30.678
Aufwendungen	-286.688	-258.460	-28.228
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>54.818</b>	<b>52.368</b>	<b>2.450</b>
Operatives Ergebnis Hausbewirtschaftung	56.464	56.668	-204
Summe Sonderfaktoren	3.374	1.647	1.727
<b>Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren</b>	<b>59.838</b>	<b>58.315</b>	<b>1.523</b>
<b>Verkaufstätigkeit</b>	<b>91</b>	<b>493</b>	<b>-402</b>
<b>Übrige Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.295</b>	<b>-1.981</b>	<b>-314</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-2.816</b>	<b>-4.459</b>	<b>1.643</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	301	472	-171
Steuern	-4.262	-4.067	-195
Jahresergebnis	50.857	48.773	2.084
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen und die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-5.221	-4.869	-352
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>45.636</b>	<b>43.904</b>	<b>1.732</b>

Das operative Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich von 56,7 Mio. € im Vorjahr um 0,2 Mio. € auf 56,5 Mio. € im Jahr 2019 verschlechtert. So konnten die Erlöse durch höhere Neuvermietungen u. a. nach Beendigung von Baumaßnahmen, durch im Laufe des Jahres fertiggestellte Neubauten und zugegangene Ankaufsobjekte sowie geringere Erlösschmälerungen gegenüber dem Vorjahr um 20,2 Mio. € erhöht werden. Hingegen haben höhere Zinsaufwendungen für Darlehen (+7,8 Mio. €), höhere Abschreibungen (+8,7 Mio. €), höhere Instandhaltungsaufwendungen (+4,5 Mio. €), gestiegene Personalaufwendungen (+1,5 Mio. €) und gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen (+1,0 Mio. €) das Ergebnis belastet.

Die Summe der Sonderfaktoren der Hausbewirtschaftung setzt sich im Wesentlichen aus Zuschreibungen (Wertaufholung auf die aktuelle Ertragskraft) zum Anlagevermögen inklusive Nachaktivierungen in Höhe von 5,9 Mio. € abzüglich der Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen mit 3,5 Mio. € und der Zuführung zu den Rückstellungen für Projektverpflichtungen über 0,9 Mio. € zusammen. Die positive Entwicklung des Ergebnisses um 1,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr resultiert überwiegend aus der geringeren Zuführung zu den Rückstellungen für Mietsenkungsverpflichtungen um 4,2 Mio. €.

Das Geschäftsfeld Verkaufstätigkeit weist ein Ergebnis von 0,1 Mio. € aus und hat sich gegenüber dem Vorjahr wiederum vermindert.

Das Sonstige Ergebnis umfasst im Wesentlichen Projektkosten zur Verbesserung der Organisationsstrukturen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält vor allem Zinserträge für gestundete Restkaufgelder und beläuft sich auf 301 T€.

Der Steueraufwand in Höhe von -4,3 Mio. € beinhaltet die Zuführung zur Steuerrückstellung.



Der Jahresüberschuss des Konzerns in Höhe von 50,9 Mio. € liegt um 4,5 Mio. € über dem prognostizierten Ergebnis in Höhe von 46,4 Mio. €. Der Anstieg des Jahresüberschusses gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Sondereffekt der Bilanzierung der Einbringungsgrundstücke des Gesellschafters der STADT UND LAND. Die im Zusammenhang mit den Einbringungen gebildeten Rückstellungen für die Mietsenkungsverpflichtungen werden ab dem Jahr 2019 nicht mehr erfolgswirksam erfasst, sondern über das Eigenkapital abgebildet. Die bis 2018 erfolgswirksam gebildeten Aufwendungen in Höhe von 9,9 Mio. € wurden aus der Kapitalrücklage dem Gewinnvortrag zugeführt. Für die 3 Einbringungen im Jahr 2019 wurden Rückstellungen über 1,9 Mio. € gebildet. Lediglich der Zinseffekt wird weiterhin erfolgswirksam berücksichtigt. Dieser belief sich im Jahr 2019 auf 0,9 Mio. €.

## STADT UND LAND

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	223.502	213.270	10.232
Aufwendungen	-192.874	-184.894	-7.980
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>30.628</b>	<b>28.376</b>	<b>2.252</b>
Operatives Ergebnis Hausbewirtschaftung	35.915	33.342	2.573
Summe Sonderfaktoren	1.330	1.805	-475
<b>Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren</b>	<b>37.245</b>	<b>35.147</b>	<b>2.098</b>
<b>Verkaufstätigkeit</b>	<b>-39</b>	<b>117</b>	<b>-156</b>
<b>Übrige Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.879</b>	<b>-2.222</b>	<b>-657</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-3.699</b>	<b>-4.666</b>	<b>967</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	25.794	23.862	1.932
Steuern	-4.208	-3.833	-375
<b>Jahresergebnis</b>	<b>52.214</b>	<b>48.405</b>	<b>3.809</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren beläuft sich auf 37,2 Mio. € und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Mio. € gestiegen. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des operativen Ergebnisses der Hausbewirtschaftung um 2,6 Mio. €. Den im Wesentlichen aufgrund des Immobilienankaufs und Wohnungsneubaus gestiegenen Umsatzerlösen um 13,0 Mio. € standen gestiegene Instandhaltungskosten um 1,8 Mio. €, gestiegene planmäßige Abschreibungen über 2,7 Mio. € und gestiegene Personalkosten um 0,4 Mio. € gegenüber. Das Ergebnis der Sonderfaktoren ist vor allem auf die Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe 5,1 Mio. € (Vorjahr: 9,3 Mio. €) zurückzuführen. Des Weiteren wirkte sich die ab dem Jahr 2019 weitestgehend erfolgsneutrale Bilanzierung der Mietsenkungsverpflichtungen im Zusammenhang mit den Einbringungsgrundstücken des Gesellschafters aus. Erfolgswirksam wirkte sich im Jahr 2019 ausschließlich die Verzinsung in Höhe von 0,9 Mio. € (Vorjahr: 5,3 Mio. € einschließlich Verzinsung) der Rückstellungen aus Projektverpflichtungen aus.

Das Geschäftsfeld Verkaufstätigkeit weist ein Ergebnis von -39 T€ aus und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 156 T€ verschlechtert. Die Ergebnisverschlechterung ist auf nur vorbereitende Verkaufstätigkeit im Geschäftsjahr 2019 zurückzuführen.

Das Ergebnis der übrigen Geschäftstätigkeit beläuft sich im Berichtsjahr auf -2,9 Mio. €. Dieses umfasst u. a. die Bruttoverwaltungskosten für die konzerneigene technische Betreuung und Abwicklung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Ausübung von Drittverwaltungen sowie Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb, die nicht den operativen Sparten zugeordnet werden. Die Abweichung zum Vorjahr resultiert aus gestiegenen Kosten für konzerninterne technische Betreuung und Abwicklung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.



Das sonstige Ergebnis umfasst Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (Abfindungen), Zuführungen zu Rückstellungen (Tantiemen), Werbeeinnahmen, aperiodische Erträge und sonstige betriebliche Aufwendungen. Das Ergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 1,0 Mio. € auf -3,7 Mio. € und ist im Wesentlichen auf die Auflösung von sonstigen Rückstellungen zurückzuführen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis umfasst Zinserträge für gestundete Restkaufgelder und Geldanlagen sowie das Ergebnis aus den Ergebnisabführungsverträgen mit der SUL FACILITY, der WoGeHe, der WOBEGE, der SUL Johannisthal, der SUL Nord-Süd, der SUL Schöneberg und der SUL NETZE. Gegenüber dem Vorjahr ist das Ergebnis um 1,9 Mio. € auf 25,8 Mio. € gestiegen. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus der höheren Ergebnisabführung der WoGeHe um 2,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Die Ergebnisverbesserung der WoGeHe steht überwiegend im Zusammenhang mit den erfolgswirksam verbuchten öffentlichen Zuschüssen über 3,5 Mio. €. Positiv auf das Zins- und Beteiligungsergebnis wirkte sich auch die Ergebnisverbesserung der SUL FACILITY aus, wogegen das Ergebnis der WOBEGE gegenüber dem Vorjahr gesunken ist. Des Weiteren sind erstmals aufgrund der im Jahr 2019 abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträge die Jahresergebnisse der SUL NETZE, der SUL Nord-Süd und der SUL Schöneberg in das Ergebnis eingeflossen.

Der Steueraufwand in Höhe von -4,2 Mio. € beinhaltet im Wesentlichen die Zuführung zu der Steuerrückstellung für Gewerbe- und Körperschaftsteuer der STADT UND LAND.

## 4.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

### Konzern

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	187.707	136.308	51.399
aus Finanzierungstätigkeit	381.336	194.630	186.706
aus Investitionstätigkeit	-570.314	-314.902	-255.412
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-1.271</b>	<b>16.036</b>	<b>-17.307</b>
<b>Entwicklung der liquiden Mittel</b>			
01.01. des Jahres	49.924	33.888	16.036
Veränderung	-1.271	16.036	-17.307
<b>31.12. des Jahres</b>	<b>48.653</b>	<b>49.924</b>	<b>-1.271</b>

Die Darstellung der Finanzlage erfolgt grundsätzlich nach dem Deutschen Rechnungslegungsstandard Nr. 21 (DRS 21).

Es bestehen zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 90 Mio. €. Der Finanzmittelfonds des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 48,7 Mio. € und verminderte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 1,3 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 187,7 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (136,3 Mio. €) um 51,4 Mio. € erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen gestiegene Umsatzerlöse durch Neubau und Ankauf sowie im Jahr 2019 erhaltene Zuschüsse zu Ankaufs- und Neubauvorhaben über 37,2 Mio. €.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Für Neubau- und Bauträgerobjekte wurden Darlehen in Höhe von 72,3 Mio. € und für Ankäufe 306,9 Mio. € aufgenommen. Für Investitionen in den Bestand valutierten die STADT UND LAND und die WoGeHe Darlehen in Höhe von 70,8 Mio. €. Dem standen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen und Kreditablösungen im Umfang von 119,0 Mio. € gegenüber.

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

## STADT UND LAND

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	167.101	118.068	49.033
aus Finanzierungstätigkeit	79.961	115.700	-35.739
aus Investitionstätigkeit	-253.418	-238.137	-15.281
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-6.356</b>	<b>-4.369</b>	<b>-1.987</b>
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>			
01.01.	27.967	32.336	-4.369
Veränderung	-6.356	-4.369	-1.987
<b>31.12.</b>	<b>21.611</b>	<b>27.967</b>	<b>-6.356</b>

Die STADT UND LAND verfügt zum Bilanzstichtag über nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 65 Mio. €.

Der Finanzmittelfonds der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 21,6 Mio. € und verminderte sich damit gegenüber dem Vorjahr um -6,4 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 167,1 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (118,1 Mio. €) um 49,0 Mio. € erhöht. Der Anstieg resultiert größtenteils aus um 31,2 Mio. € höheren kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten und um 5,6 Mio. € höheren passiven Rechnungsabgrenzungen sowie um 3,7 Mio. € geringeren Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Die STADT UND LAND hat für Investitionen in Neubauvorhaben, in Bauträger- und Ankaufsobjekte sowie in den Bestand Darlehen in Höhe von 155,0 Mio. € aufgenommen sowie für planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen 48,2 Mio. € aufgewandt. Im Jahr 2019 betrug der Zinsaufwand insgesamt 21,8 Mio. € (Vorjahr: 19,1 Mio. €).

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

### 4.3 Vermögenslage

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

#### Konzern

VERMÖGENSAUFBAU KONZERN per 31.12. des Jahres	2019		2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	%
<b>AKTIVA</b>					
Langfristiger Bereich	2.888.485	97,9	2.379.735	97,3	21,4
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.874.878	97,5	2.341.738	95,8	22,8
Finanzanlagen	13.356	0,5	37.723	1,5	-64,6
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	251	0,0	274	0,0	-8,6
Kurz- und mittelfristiger Bereich	60.895	2,1	65.862	2,7	-7,5
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	557	0,0	557	0,0	0,0
Übriges Vorratsvermögen	949	0,0	895	0,0	6,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Vorräte und RAP	10.737	0,4	14.485	0,6	-25,9
Flüssige Mittel	48.653	1,6	49.925	1,6	-2,5
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>2.949.380</b>	<b>100,0</b>	<b>2.445.597</b>	<b>100,0</b>	<b>20,6</b>
<b>PASSIVA</b>					
Langfristiger Bereich	2.796.254	94,8	2.329.745	95,3	20,0
Eigenkapital	767.094	26,0	713.522	29,2	7,5
Rückstellungen	30.990	1,1	28.969	1,2	7,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	1.993.161	67,6	1.583.148	64,7	25,9
Sonstige Fremdmittel und latente Steuern	5.009	0,2	4.106	0,2	22,0
Kurz- und mittelfristiger Bereich	153.126	5,2	115.852	4,7	32,2
Rückstellungen	13.234	0,4	12.986	0,5	1,9
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	60.928	2,1	55.362	2,3	13,4
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	78.964	2,7	47.504	1,9	60,8
<b>Kapital gesamt</b>	<b>2.949.380</b>	<b>100,0</b>	<b>2.445.597</b>	<b>100,0</b>	<b>20,6</b>

Das langfristige Vermögen von 2.888,5 Mio. € wird nahezu vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 2.796,3 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 412,9 Mio. € erhöht.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände erhöhte sich durch die Immobilienankäufe einschließlich Bauträgerprojekten und Einbringungen des Gesellschafters (446,9 Mio. €), die aktivierten Baukosten inkl. Neubau (116,0 Mio. €), sonstige Zugänge zum Anlagevermögen wie Betriebsvorrichtungen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (4,7 Mio. €) und Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen (5,9 Mio. €). Diesen Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen sowie Abgänge von Vermögensgegenständen gegenüber.

**STADT UND LAND**

<b>VERMÖGENSAUFBAU STADT UND LAND</b> per 31.12. des Jahres	<b>2019</b>		<b>2018</b>		<b>Veränderung</b>
	T€	%	T€	%	%
<b>AKTIVA</b>					
Langfristiger Bereich	2.050.881	97,3	1.836.529	96,5	11,7
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.764.649	83,7	1.547.160	81,3	14,1
Finanzanlagen	285.981	13,6	289.095	15,2	-1,1
Geldbeschaffungskosten	251	0,0	274	0,0	-8,6
Kurz- und mittelfristiger Bereich	57.407	2,7	66.488	3,5	-13,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	557	0,0	557	0,0	0,0
Übriges Vorratsvermögen	481	0,0	657	0,0	-26,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, RAP	34.758	1,6	42.307	2,2	-17,8
Flüssige Mittel	21.612	1,0	22.967	1,2	-5,9
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>2.108.288</b>	<b>100,0</b>	<b>1.903.017</b>	<b>100,0</b>	<b>10,8</b>
<b>PASSIVA</b>					
Langfristiger Bereich	1.988.084	94,3	1.824.393	95,9	9,0
Eigenkapital	798.517	37,9	743.631	39,1	7,4
SoPo für Investzuwendungen	43	0,0	44	0,0	-2,1
Rückstellungen	30.989	1,5	28.969	1,5	7,0
Fremdmittel	1.158.535	55,0	1.051.749	55,3	10,2
Kurz- und mittelfristiger Bereich	120.204	5,7	78.624	4,1	52,9
Rückstellungen	8.417	0,4	8.327	0,4	1,1
Verbindlichkeiten inkl. RAP	111.787	5,3	70.297	3,7	59,0
<b>Kapital gesamt</b>	<b>2.108.288</b>	<b>100,0</b>	<b>1.903.017</b>	<b>100,0</b>	<b>10,8</b>

Das langfristige Vermögen von 2.050,9 Mio. € wird nahezu vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 1.988,1 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 108,8 Mio. € erhöht.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens erhöhte sich durch die Immobilienankäufe einschließlich Bauträgerprojekten und Einbringungen des Gesellschafters (169,3 Mio. €), die aktivierten Baukosten inkl. Neubau und die geleisteten Anzahlungen (88,6 Mio. €), Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände und technische Anlagen (1,8 Mio. €) und Zuschreibungen (5,1 Mio. €). Diesen stehen planmäßige (41,7 Mio. €) und außerplanmäßige (0,3 Mio. €) Abschreibungen gegenüber.

Die Finanzanlagen beinhalten die Buchwertansätze der Tochtergesellschaften WoGeHe, WOBEGE, SUL FACILITY, SUL Johannisthal, SUL NETZE, SUL Schöneberg und SUL Nord-Süd (259,6 Mio. €), Ausleihungen an verbundene Unternehmen (13,3 Mio. €), Beteiligungen (3,4 Mio. €) sowie gestundete Restkaufgelder (9,7 Mio. €).

Der Jahresüberschuss der STADT UND LAND beträgt 52,2 Mio. €. Davon sind 10% (5,2 Mio. €) der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt worden. Der Bilanzgewinn beträgt 47,0 Mio. €.

#### 4.4 Finanzwirtschaftliche Kennzahlen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN		2019 Konzern	2018 Konzern
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	26,0	29,2
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	103,3	102,1
Unternehmensschulden gegenüber Kreditinstituten	€/m <sup>2</sup>	651,53	562,13
Kapitaldienstquote (ohne außerplanmäßige Tilgungen)*	%	40,2	53,2
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2,1	2,0
Loan to Value (LTV)*	%	63,4	55,2
Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio): EBITDA zzgl. nicht aktivierungsfähige Mod.Kosten	-fache	1,66	1,24
EBITDA*	Mio. €	153,1	130,5
EBITDA Rendite	%	4,7	4,4

\* Finanzielle Leistungsindikatoren

Der Rückgang der Eigenkapitalquote resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Bilanzsumme aufgrund der Investitionstätigkeit. Auch die Kapitaldienstquote und der Schuldendienstdeckungsgrad haben sich aufgrund der Investitionstätigkeit und der damit verbundenen Aufnahme von Fremdmitteln im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert.

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. Ein wichtiger Index zur Unternehmenssteuerung ist die Kennzahl Loan to Value (LTV), welche das Verhältnis von Kreditverbindlichkeiten zum Verkehrswert des Immobilienbestandes angibt. Der vereinfachte Verkehrswert ermittelt sich aus dem 14-fachen der Sollmieten. Für 2019 erzielt der Konzern einen LTV von 63,4%, was der Zielvorgabe des Gesellschafters entspricht.

Eine weitere wichtige Kennzahl stellt die Fähigkeit zur Erbringung des Schuldendienstes dar. Der Gesellschafter fordert einen Wert von größer 1,2. Bei einem bereinigten EBITDA erzielt der STADT UND LAND-Konzern einen Schuldendienstdeckungsgrad über 1,66 und hat damit die Anforderungen des Gesellschafters erfüllt.

Bei der EBITDA-Rendite (EBITDA im Verhältnis zum Immobilienvermögen) erzielt der Konzern mit 4,7% eine gute Markt- und Wettbewerbsposition.

#### STADT UND LAND

KENNZAHLEN VERMÖGENSSTRUKTUR		2019	2018
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	37,9	39,1
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	103,3	100,7
Unternehmensrestschulden gegenüber Kreditinstituten	€/m <sup>2</sup>	614,0	583,1
Kapitaldienstquote (ohne außerplanmäßige Tilgungen)	%	31,3	56,3
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1,9	1,9

## 4.5 Zusammenfassende Beurteilung von Geschäftsverlauf und Lage

Die Geschäftsführung beurteilt den wirtschaftlichen Verlauf im Jahr 2019 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.

# 5. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

## 5.1 Prognosebericht

Bis 2026 steht das Bestandswachstum durch Ankauf und Neubau im Zentrum der strategischen Ausrichtung des Konzerns. Bis dahin soll der Immobilienbestand auf rund 55.500 Wohnungen anwachsen.

Um diese Ziele erreichen zu können, plant der Konzern im Zeitraum von 2020 bis 2026 den konkreten Bau von 5.588 Wohnungen (inkl. Dachgeschossaufstockung/-ausbau). Davon sind 1.940 Wohnungen bereits im Bau. 5 Projekte mit insgesamt 729 Wohnungen haben im Jahr 2020 Baubeginn. Im Rahmen von Projektentwicklungen befinden sich weitere 2.919 Wohnungen in Vorbereitung. Die Schwerpunkte dieser konkreten Projekte liegen in den Bezirken Treptow-Köpenick, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf und Neukölln. Alle Neubauvorhaben, mit Baubeginn ab Juli 2017, weisen gemäß Vorgabe aus der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ einen Förderanteil von 50% der Wohnungen aus.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN		2019 Ist Konzern	2020 Wirtschaftsplan Konzern
Kapitaldienstquote (ohne außerplanmäßige Tilgungen)	%	40,2	44,2
Loan to Value (LTV)	%	63,4	62,9
EBITDA	€	151,6	146,7

Darüber hinaus wurde der Bau von 1.200 Wohnungen bis 2026 pauschal in die Planung aufgenommen. Diese können allerdings nur zum Teil auf noch vorhandenen Neubaupotenzialflächen des Konzerns errichtet werden.

Im Jahr 2020 werden voraussichtlich 882 Wohnungen fertiggestellt. In den vergangenen Jahren wurden die neu gebauten Wohnungen sehr gut vom Markt angenommen. Darüber hinaus ist für 2020 der konkrete Zugang aus Vorkaufsrechten im Umfang von 132 Wohnungen vorgesehen. Für die Jahre 2021 bis 2029 sieht die Planung den Erwerb von 450 Wohnungen vor, jährlich jeweils 50 Wohnungen im Rahmen der Ausübung der Vorkaufsrechte.

Neben den Investitionen für Ankauf und Neubau wird der Konzern im Betrachtungszeitraum 508,2 Mio. € für die laufende Instandhaltung ausgeben und weitere 290,2 Mio. € in den Be-

stand investieren. Die Investitionsschwerpunkte der STADT UND LAND liegen in den Bezirken Neukölln und Tempelhof-Schöneberg mit insgesamt 209,8 Mio. €.

Insgesamt beträgt das Investitionsvolumen über den Planungszeitraum 2020 bis 2029 2.181,2 Mio. €. Davon sind 1.382,8 Mio. € für den Bereich Neubau/Ankauf vorgesehen. Zur Finanzierung des Investitionsvolumens wurde im Rahmen der Wirtschaftsplanung die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 1.283,3 Mio. € berücksichtigt.

Die Mietenentwicklung für den Planungszeitraum basiert auf den Vorgaben des Entwurfes zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, des im Januar 2016 in Kraft getretenen Wohnraumversorgungsgesetzes sowie der Kooperationsvereinbarung „Leistungsfähige Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Land Berlin und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Berücksichtigt werden u.a. der Mietenstopp, die Mietobergrenzen, die Förderquote von mindestens 50 % der Neubauwohnungen sowie die Reduzierung der Umlage bei Modernisierungsvorhaben auf 6 % der umlagefähigen Kosten. Im Planungszeitraum wächst die Nettokaltmiete der Wohnungen im Bestand um durchschnittlich 1,1 % (ohne die Berücksichtigung von Mieterhöhungen aus Modernisierung in Höhe von 0,7 %). Inklusiv Ankaufs- und Neubauobjekten liegt die durchschnittliche Erhöhung bei 3,0 % p. a.

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

Das Kerngeschäftsfeld der WOBEGE ist die Fremdverwaltung mit Wohneigentums- und Mietsonderverwaltung für Dritte und den Konzern. Ferner verfügt die WOBEGE über einen Bestand von 208 eigenen Wohnungen. Für 2020 ist die Erschließung eines Grundstücks für den Verkauf von Einfamilienhausparzellen vorgesehen. Die WOBEGE unterstützt die Konzerngesellschaften bei der Projektentwicklung und der Vermietung von Neubauwohnungen.

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

Für die Tochtergesellschaften WoGeHe, SUL Johannistahl, SUL Schöneberg und SUL Nord-Süd werden die bereits beschriebenen Prämissen zur Hausbewirtschaftung angewendet.

Der Aufsichtsrat hat den Wirtschaftsplan 2020 für den Konzern und die Einzelgesellschaften in seiner Sitzung am 5. Dezember 2019 bestätigt.

Für den Konzern ist 2020 ein Jahresergebnis von 30,9 Mio. € vorgesehen. Dabei wird der operative Bereich, maßgeblich bestimmt durch die Hausbewirtschaftung, in etwa das Niveau des Vorjahres erreichen.

Gemäß der Wirtschaftsplanung wird sich die Nettokaltmiete 2020 trotz des Mietenstopps aufgrund der Neubautätigkeit und der Zugänge aus Vorkaufsrechten von 6,14 €/m<sup>2</sup> auf 6,15 €/m<sup>2</sup> erhöhen. Angesichts der Bestandserweiterung steigen u.a. die Instandhaltungskosten, die Zinsaufwendungen sowie die Abschreibungen.

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



## 5.2 Risikobericht

### 5.2.1 Risikomanagementsystem

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

Im Rahmen der im Jahr 2015 erfolgten Überarbeitung des Risikomanagementsystems wurde die Risikostrategie optimiert, ein Risikomanagementhandbuch erstellt und gemeinsam mit den Bereichen der Risikokatalog umfassend überarbeitet.

Die im Ergebnis einer externen Prüfung des Risikomanagements im Geschäftsjahr 2019 gegebenen Empfehlungen zur Nachvollziehbarkeit der Risikobewertungen und der Kontrolle von Bewältigungsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt.

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

Die Ergebnisse des Risikomanagementprozesses werden in einem Risikobericht dokumentiert, der dem Aufsichtsrat vorgelegt wird.

Darüber hinaus ist die Planungsrechnung ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagementsystems. Durch die monatlichen Analysen der Plan-Ist-Abweichungen und die quartalsweise erstellten Prognoserechnungen lassen sich Fehlentwicklungen frühzeitig feststellen und steuern.

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 und deren Tochtergesellschaften.

### 5.2.2 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 in seinem nördlichen Teil über den stadtweiten Durchschnitt steigende Angebotsmieten verzeichnet. Darüber hinaus wird der Konzern bis 2028 eine weitere modulare Unterkunft für Geflüchtete im Bezirk Treptow-Köpenick realisieren, die Fertigstellung des ersten Objekts erfolgte bereits im Jahr 2018.

Im Rahmen der Neubautätigkeit bestehen aufgrund der aktuellen Baukostenentwicklung in erster Linie Kosten- und Terminrisiken 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 2029 den Ankauf von Wohnungen 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. Zum 1. April 2019 erwarb die WoGeHe ein Portfolio in Altglienicke. Damit wurden die langfristigen Ankaufsziele bis 2028 vorfristig erfüllt.

### 5.2.3 Geschäftsentwicklung

#### Mietenentwicklung

Gesetzliche Vorgaben und die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ führen für den STADT UND LAND-Konzern im Vergleich zu anderen, nicht landeseigenen Gesellschaften Berlins zu niedrigeren Entwicklungserwartungen für die Bestandsmieten und für Mieten im Rahmen von Neubauprojekten. Im Kernbestand (ohne Ankauf und Neubau) wird mit einer jährlichen Steigerung der Nettokaltmieten für Wohnungen bis 2029 um durchschnittlich 1,3% p. a. gerechnet. Das am 22. Januar 2020 vom Abgeordnetenhaus Berlin beschlossene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Mietendeckel“)<sup>12</sup> wird diese prognostizierte Entwicklung wesentlich beeinflussen.

#### Investitionstätigkeit

Bei der Durchführung komplexer Modernisierungsprojekte besteht das Risiko, dass durch die Mietbegrenzung gemäß Mietenbündnis und Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie durch das am 22. Januar 2020 vom Abgeordnetenhaus Berlin beschlossene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Mietendeckel“) die Refinanzierungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Darüber hinaus nimmt die Baukostenentwicklung weiterhin an Dynamik zu. Die Preissteigerungen können gegebenenfalls nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen aufgefangen werden. Des Weiteren erschweren und verzögern Kapazitätsengpässe der Bauunternehmen durch die umfangreichen Neubautätigkeiten den Investitionsprozess.

#### Gesetzliche Regelungen im technischen Bereich

Erhöhte technische Anforderungen aufgrund der Energieeinsparverordnung, der Betriebssicherheitsverordnung oder anderer gesetzlicher Bestimmungen – wie zum Beispiel erhöhte Anforderungen an die Schadstoffsanierung und die Schadstoffentsorgung – führen zu zusätzlichen Kosten, die im Rahmen der Planung von Projekten Berücksichtigung finden müssen. Um diese Kostensteigerungen zu kompensieren, werden permanent alternative, kostengünstigere und effizientere Prozesse und Verfahren geprüft.

#### Kreditverbindlichkeiten und Zinsentwicklung

Ziel der Finanzierungsstrategie ist es, vertraglich das insgesamt niedrige Zinsniveau für Finanzierungen in späteren Jahren zu sichern. Zur Risikostreuung werden die Zinsbindungszeiträume optimal strukturiert, sodass über die Jahre hinweg ausgewogene Prolongationsbedarfe ohne Spitzenbelastungen bei Anschlussfinanzierung vorliegen. Hinsichtlich der Neuverschul-

<sup>12</sup> <https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/>

derung der STADT UND LAND und der WoGeHe durch Ankauf und Neubau stellt die Zinsentwicklung weiterhin ein Risiko dar, dem aktuell durch frühzeitige Finanzierungsstrategien begegnet wird. Für Neuabschlüsse und Prolongationen werden grundsätzlich lange Zinsbindungsfristen vereinbart. Für die Fremdmittelfinanzierung des Neubaus und der Ankaufsvorhaben bleibt das Management vorhandener Sicherheiten entscheidend, da sich die Marktpreise deutlich von den Beleihungswerten entfernen. Die aktuelle Zinssituation indiziert wirtschaftlich attraktive Konditionen, die für Vorvalutierungen, Umfinanzierungen und Prolongationen genutzt werden. Im Zuge der Prolongationen und Umfinanzierungen werden Sicherheiten neu bewertet und strukturiert. Im Konzernanhang werden unter dem Verbindlichkeitspiegel die Sicherungsgeschäfte für Kreditverbindlichkeiten zum Stichtag ausgewiesen.

### 5.3 Chancenbericht

Berlins Attraktivität hält weiter an. Aktuelle Prognosen erwarten bis 2030 eine Zunahme der Einwohnerzahl seit dem Jahr 2010 um 430.000 Neuberliner<sup>13</sup>. Dies führt unter anderem zu einem erhöhten Bedarf an Wohnungen – insbesondere im bezahlbaren Marktsegment. Die Unternehmen des STADT UND LAND-Konzerns sehen darin sowohl Chancen zur Erweiterung des Immobilienbestandes bzw. der jeweiligen Geschäftsfelder sowie für innovative, flexiblere und gemeinschaftliche Wohnformen als auch für Alternativen zum konventionellen Wohnungsbau wie z. B. dem modularen Geschosswohnungsbau. Die Neubauvorhaben der STADT UND LAND beinhalten unter anderem die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften, die Schaffung von Wohnraum für Studierende sowie Möglichkeiten zum gemeinschaftlichen Wohnen. Auch der modulare Geschosswohnungsbau wird weiter forciert.

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

Aufgrund des positiven Marktumfeldes werden neben moderaten Mieterhöhungen auch geringe Leerstandsquoten im Bestand zur dauerhaften Sicherstellung der Ertragskraft beitragen und angemessene Budgets zur Bestandspflege ermöglichen. Die Ausweitung der Tätigkeiten der Bereiche Hauswantservice und Messdienst innerhalb der Bestände der STADT UND LAND und der WoGeHe wird zu weiteren Synergieeffekten im Rahmen der Bewirtschaftung führen und zusätzliche Deckungsbeiträge generieren. Im Rahmen der Bewirtschaftung der konzern-eigenen Kabelnetze zur Versorgung der Mieter mit Kommunikationsdiensten wird die Chance gesehen, die Modernisierung der Kabelnetze zu forcieren und Standards vorzugeben, um den Anforderungen der Mieter nach zeitgemäßer und kostengünstiger Versorgung mit Rundfunk, Fernsehen, Internet etc. zu entsprechen und nachhaltig das Geschäftsfeld auszubauen, um den Wachstumskurs zu unterstützen.

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

<sup>13</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/StEPWohnen2030-Langfassung.pdf>

#### 5.4 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 die Risiken. Eventuell erforderliche Änderungen der wirtschaftlichen Prämissen aufgrund von geänderten Maßgaben des Gesellschafters sind in diesen Ausführungen nicht enthalten.

## 6. Sonstige Angaben<sup>14</sup>

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

Berlin, den 24. Februar 2020

STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Anne Keilholz  
Geschäftsführerin



Ingo Malter  
Geschäftsführer

<sup>14</sup> Die Entsprechenserklärung inkl. der Anlage zum Lagebericht war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.



# Berliner Corporate Governance Kodex

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

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat erklären, dass die STADT UND LAND und ihre Tochtergesellschaften den geltenden Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex im Jahr 2019 gefolgt sind, sofern Abweichungen von den Vorgaben nicht nachfolgend dargelegt werden.

## **I. Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat Nr. 6**

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

Darüber hinaus wurden 10 Aufsichtsratsbeschlüsse u. a. im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten und Neubauinvestitionen im Rahmen von Abstimmungsverfahren eingeholt.

## **II. Geschäftsleitung Nr. 11**

Der Konzern STADT UND LAND verfügt über mehr als 48.000 Wohneinheiten, legt jährlich ein umfangreiches Investitionsprogramm zur Instandsetzung und Sanierung des Immobilienbestandes auf, hat in den letzten Jahren ein großes Neubauprogramm initiiert und Immobilienportfolios angekauft. 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.

## **III. Aufsichtsrat Nr. 8**

Ein Aufsichtsratsmitglied ist Vorstandsmitglied von 2 Wohnungsgenossenschaften in Berlin.

## **III. Aufsichtsrat Nr. 12 und Nr. 13**

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



# **Jahres- abschluss des Konzerns**

# Bilanz des Konzerns

zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	31. 12. 2019 €	31. 12. 2018 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.194.334,26	1.306.301,46
	<b>1.194.334,26</b>	<b>1.306.301,46</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.490.510.315,51	1.999.146.054,33
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	50.910.719,49	48.048.244,57
3. Grundstücke ohne Bauten	80.449.968,98	39.168.725,47
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.796.789,14	2.190.384,39
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.499.902,30	5.915.551,43
7. Anlagen im Bau	143.529.620,00	132.921.873,45
8. Bauvorbereitungskosten	8.993.550,35	3.334.813,13
9. Geleistete Anzahlungen	84.235.485,71	104.949.022,89
	<b>2.873.684.114,54</b>	<b>2.340.432.432,72</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	21.848.171,97
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	3.391.951,00	3.391.951,00
4. Sonstige Ausleihungen	9.963.575,52	12.482.756,78
	<b>13.355.526,52</b>	<b>37.722.879,75</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>2.888.233.975,32</b>	<b>2.379.461.613,93</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	556.540,87	556.540,87
2. Unfertige Leistungen	87.625.418,71	78.096.027,12
3. Andere Vorräte	948.699,85	894.865,31
	<b>89.130.659,43</b>	<b>79.547.433,30</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	2.088.436,62	1.756.344,44
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	108.750,70	2.664,30
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.536,50	46.222,30
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	10.547,87
6. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	4.500.000,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	7.825.881,91	7.935.549,89
	<b>10.085.605,73</b>	<b>14.251.328,80</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	48.653.016,21	49.924.536,48
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>147.869.281,37</b>	<b>143.723.298,58</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	250.856,91	274.389,22
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	651.557,24	233.309,83
	<b>902.414,15</b>	<b>507.699,05</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.037.005.670,84</b>	<b>2.523.692.611,56</b>
Mietkautionen	33.724.652,77	28.724.587,86



<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2019</b> €	<b>31.12.2018</b> €
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>165.020.550,00</b>	<b>165.020.550,00</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>17.130.470,84</b>	<b>24.379.330,55</b>
<b>III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG</b>	<b>58.474.779,39</b>	<b>58.474.779,39</b>
<b>IV. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	69.771.971,16	64.550.603,05
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	398.796.505,38	344.970.939,62
	<b>480.790.431,42</b>	<b>421.743.497,55</b>
<b>V. Bilanzgewinn</b>		
Bilanzgewinn	45.635.175,92	43.904.015,06
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>767.051.407,57</b>	<b>713.522.172,55</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>43.057,81</b>	<b>43.980,29</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	809.906,00	777.854,00
2. Steuerrückstellungen	1.278.509,51	994.028,28
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	15.745.398,13	16.300.507,83
4. Sonstige Rückstellungen	26.389.879,76	23.882.287,38
	<b>44.223.693,40</b>	<b>41.954.677,49</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.052.477.713,73	1.636.897.949,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00	1.612.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	95.993.320,63	88.189.475,17
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.687.984,80	3.431.926,87
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.222.024,22	28.071.602,34
6. Sonstige Verbindlichkeiten	3.189.126,45	8.065.389,34
davon aus Steuern:	2.643.450,00 €	
	(Vorjahr 6.405.218,50 €)	
	<b>2.179.182.169,83</b>	<b>1.766.268.343,53</b>
<b>E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>43.116.931,54</b>	<b>91.690,27</b>
<b>F. Passive latente Steuern</b>	<b>3.388.410,69</b>	<b>1.811.747,43</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.037.005.670,84</b>	<b>2.523.692.611,56</b>
Mietkautionen	33.724.652,77	28.724.587,86

# Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	€	2019 €	2018 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	309.408.341,55		281.532.581,80
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		887.750,00
c) aus Betreuungstätigkeit	3.594.934,59		3.420.240,94
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.804.844,80		4.813.657,28
		317.808.120,94	290.654.230,02
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		9.384.762,11	1.993.216,87
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		501.320,34	630.514,36
4. Sonstige betriebliche Erträge		13.812.063,38	17.550.563,02
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-132.906.018,00		-120.029.767,91
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-2.736,96		-14.058,83
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.802.954,08		-1.458.525,05
		-134.711.709,04	-121.502.351,79
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-27.147.784,09		-25.634.031,38
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-6.769.902,17		-6.169.290,23
davon für Altersversorgung	1.472.614,58 €		
	(Vorjahr 1.398.255,26 €)		
		-33.917.686,26	-31.803.321,61
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-65.023.322,90	-56.355.722,84
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-14.152.008,66	-17.583.589,33
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		161.308,37	436.379,78
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		331.427,77	135.224,44
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-39.012.766,20	-31.256.387,66
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	51.887,26 €		
	(Vorjahr 99.719,87 €)		
		-4.262.188,24	-4.066.726,42
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
13. Konzernergebnis nach Steuern		50.919.321,61	48.832.028,84
14. Sonstige Steuern		-62.777,58	-58.403,19
<b>15. Konzernjahresüberschuss</b>		<b>50.856.544,03</b>	<b>48.773.625,65</b>

# 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 und den Vorschriften des GmbHG.

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

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

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

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

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

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

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

## Konsolidierungskreis

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

<b>KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN</b>	<b>im Folgenden</b>	<b>Anteil am Kapital</b> %
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
STADT UND LAND Schöneberg GmbH (vormals: Mähren Grundbesitz Area GmbH)	Schöneberg	100
STADT UND LAND Nord-Süd GmbH (vormals: Wohninvest Beta GmbH)	Nord-Süd	100

Der Konzern hält darüber hinaus Anteile an folgenden Unternehmen:

<b>NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN</b>	<b>im Folgenden</b>	<b>Anteil am Kapital</b> %	<b>Eigenkapital</b> <b>31.12.2018</b> T€	<b>Jahresergebnis</b> <b>2018</b> T€
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	SIWOG	50	9.174,7	1.361,9
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	SOPHIA	50	317,8	83,0

Die Abschlüsse der assoziierten Unternehmen werden gemäß § 242 ff. und § 264 ff. HGB aufgestellt. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen denen des Konzerns. Die Equity-Bilanzierung 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

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

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

Im Jahr 2008 sind mit den Tochtergesellschaften WoGeHe und FACILITY Ergebnisabführungsverträge geschlossen worden. Im Jahr 2015 wurde der Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages mit der WOBEGE vorgenommen, 2016 mit der Johannisthal und 2019 mit der NETZE, der Schöneberg und der Nord-Süd. Die Eintragungen in das Handelsregister sind erfolgt.

Zum 31. Dezember 2019 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 40,7 Mio. € vorgenommen worden.

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

Im Geschäftsjahr 2019 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 28,4 Mio. € aus dem Leistungsaustausch der einbezogenen Tochterunternehmen erfolgt. Aufwendungen und Erträge aus Gewinnabführung wurden in Höhe von 24,6 Mio. € eliminiert.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, die sich durch planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer, Sonderabschreibungen (frühere Jahre) und außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauerhafter Wertminderung vermindern. Zuschreibungen (Wertaufholungen) erhöhen die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens. Im Einzelnen gelten unter der Maßgabe der jahresübergreifenden 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% und 6,25%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0% bis 33,3%

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

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

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

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

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

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

Die liquiden Mittel sind mit dem Nominalwert angesetzt.

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Sonderposten für Investitionszulagen passiviert. Im Geschäftsjahr 2019 ist ein anteiliger Verbrauch erfolgt.

Die Pensionsverpflichtungen sind auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsdeckungsverfahren (Teilwerte) berechnet worden. Der Berechnung liegen die Richttafeln von Heubeck 2018/G, eine Rentendynamisierung von 2% sowie der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Geschäftsjahre von 2,71% (Vorjahr: 3,21%) zugrunde.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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

Im Konzern werden passive latente Steuern, die aufgrund von Konsolidierungsmaßnahmen entstanden sind, 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

#### Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

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

#### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen entfallen im Wesentlichen auf noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 87,6 Mio. € (Vorjahr: 78,1 Mio. €), davon entfallen 53,0 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 33,8 Mio. € auf die WoGeHe, 0,3 Mio. € auf die WOBEGE, 0,3 Mio. € auf die Johannisthal, auf die Schöneberg und Nord-Süd 0,2 Mio. €.

Bei den Forderungen aus Vermietung (2,1 Mio. €) entfallen 1,2 Mio. € auf die Muttergesellschaft und 0,8 Mio. € auf die WoGeHe.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Verwaltungsleistungen des IV. Quartals für die nicht zum Konsolidierungskreis zählende SIWOG mit 0,00 € (Vorjahr: 10,5 T€).

Die Forderungen gegen Gesellschafter im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 4,5 Mio. € betrafen ausstehende Sacheinlagen bei der Muttergesellschaft, diese wurden im Geschäftsjahr 2019 eingebracht.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 7.825,9 T€ (Vorjahr: 7.935,5 T€) beinhalten vor allem Ansprüche aus der WEG-Instandhaltungsrücklage mit 4.509,2 T€ (Vorjahr: 4.277,1 T€), wovon 3.483,5 T€ auf die STADT UND LAND, 902,1 T€ auf die WoGeHe und 123,6 T€ auf die WOBEGE entfallen. Weiterhin werden Forderungen aus kurzfristigen Kaufpreisstundungen in Höhe von 314,6 T€ (Vorjahr: 367,9 T€), Ansprüche aus der Bauumlagenabrechnung über 944,2 T€ (Vorjahr: 801,4 T€) und aus Forderungen aus der Vermietung verwalteter Wohnungen 672,5 T€ (Vorjahr: 1.259,2 T€) ausgewiesen.

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

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wird ein Disagio in Höhe von 250,8 T€ (Vorjahr: 274,4 T€) ausgewiesen.

## Eigenkapital

Der Konzerneigenkapitalpiegel (Seite 65) folgt den Aufstellungsvorschriften gemäß § 297 Abs.1 HGB und zeigt die Eigenkapitalentwicklung gegenüber dem Vorjahr. Die Aufstellung erfolgte grundsätzlich unter Beachtung des DRS 22 des Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS 22). Der zur Verfügung stehende Gewinnausschüttungsbetrag ist im Eigenkapitalpiegel ablesbar.

Die Umgliederung zwischen Kapitalrücklage und Gewinnrücklage resultiert mit 9.921,6 T€ aus der veränderten Darstellung der Rückstellung zu den Einbringungsgrundstücken des Landes Berlins. Die bisherige Bilanzierungspraxis, Drohverlustrückstellungen in Höhe ermittelter Barwerte aufwandswirksam zu bilden, wurde zum Bilanzstichtag ergebnisneutral korrigiert. Der Bilanzierungseffekt führte zu einer Veränderung der Gewinnrücklage und der Kapitalrücklage in Höhe von 9,9 Mio. €.

## Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 809,9 T€ (Vorjahr: 777,9 T€) bei der Muttergesellschaft. Aus der Anwendung des 10-jährigen Durchschnittszinssatzes (2,71%) zum 31. Dezember 2019 resultiert ein Anstieg in Höhe von 32,1 T€. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB unterliegen die Rücklagen im Eigenkapital einer Ausschüttungssperre in Höhe des genannten Unterschiedsbetrages (39,5 T€).

Die Steuerrückstellungen im Konzern in Höhe von 1.278,5 T€ (Vorjahr: 994,0 T€) beinhalten die voraussichtliche Steuernachbelastung aus Körperschaft- und Gewerbesteuer für das Jahr 2019 in Höhe von 1.049,7 T€ und für 228,8 T€ für die Muttergesellschaft.

Zum 31. Dezember 2019 besteht bei der Muttergesellschaft eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 15.745,4 T€ (Vorjahr: 16.300,5 T€), die auf die Sanierung von STADT UND LAND-Objekten entfällt.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 26.389,9 T€ (Vorjahr: 23.882,3 T€) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Mietsubventionen in Höhe von 14.731,6 T€ (Vorjahr: 11.712,9 T€), für ausstehende Rechnungen, überwiegend für Betriebs- und Heizkosten, in Höhe von 4.914,7 T€ (Vorjahr: 4.204,0 T€), für Drohverluste aus einem abgeschlossenen Zinsswapgeschäft in Höhe von 2.887,7 T€ (Vorjahr: 3.178,0 T€) sowie für Erfüllungsrückstände in Höhe von 1.462,1 T€ (Vorjahr: 1.403,0 T€).

## Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Fristigkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel. Von den insgesamt ausgewiesenen Verbindlichkeiten entfallen 1.271,2 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 894,3 Mio. € auf die WoGeHe, 2,8 Mio. € auf die Johannisthal, 0,6 Mio. € auf die WOBEGE, 0,1 Mio. € auf die FACILITY, 2,8 Mio. € auf die Schöneberg und auf die Nord-Süd 6,9 Mio. €.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 3.189,1 T€ (Vorjahr: 8.065,4 T€) beinhalten im Wesentlichen Erwerbsnebenkosten aus Grundstückskäufen der Muttergesellschaft.



## Latente Steuern

Wie im Vorjahr wird ein Überhang der passiven (3.555,3 T€; Vorjahr: 1.975,0 T€) über die aktiven (166,9 T€; Vorjahr: 163,3 T€) Steuerlatenzen in Höhe von 3.388,4 T€ (Vorjahr: 1.975,0 T€) ausgewiesen. Diese resultieren aus aktiven (822,0 T€) und passiven (262,4 T€) Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen. Für die Bewertung der Differenzen wurde ein Steuersatz von 30,18% zugrunde gelegt. Dieser wurde aus dem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410%, dem Körperschaftsteuersatz von 15% sowie dem Solidaritätszuschlag von 5,5% abgeleitet. Zusätzlich ergeben sich Bewertungsunterschiede von 10.504,1 T€ (Vorjahr: 10.652,6 T€) aus der Erstkonsolidierung der Johannisthal. Der Bewertung liegt der durchschnittliche Steuersatz der Johannisthal von 15,83% zugrunde.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus den Jahresüberschüssen der in den Konzernkreis einbezogenen Unternehmen lässt sich der Konzernjahresüberschuss im Jahr 2019 wie folgt überleiten:

<b>ERGEBNIS 2019</b>		T€
<b>Jahresüberschuss der STADT UND LAND vor EAV</b>		<b>26.624,2</b>
<b>Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen mit EAV</b>		
WOBEGE		373,8
WoGeHe		22.411,6
FACILITY		2.180,4
Johannisthal		384,9
Netze		424,2
<b>mit Verlustübernahme</b>		
Schöneberg		-119,9
Nord-Süd		-65,5
<b>Jahresüberschuss HB I</b>		<b>52.213,6</b>
Bildung latenter Steuern		-61,3
Abschreibungen und Effekte aus der Neubewertung		-1.315,7
Sonstiges		19,9
<b>Konzern-Jahresüberschuss</b>		<b>50.856,5</b>

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Unterschied</b>
	T€	T€	T€
aus der Hausbewirtschaftung	309.408,3	281.532,6	27.875,7
aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	887,8	-887,8
aus der Betreuungstätigkeit	3.594,9	3.420,2	174,7
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.804,8	4.813,7	-8,9

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind 10.242,4 T€ (Vorjahr: 9.713,0 T€) Grundsteuern enthalten.

Periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge in Höhe von 10.497,7 T€ (Vorjahr: 14.594,5 T€) und periodenfremde bzw. außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 2.017,9 T€ (Vorjahr: 6.906,7 T€) sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten. Die periodenfremden bzw.

außergewöhnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2.015,7 T€ (Vorjahr: 1.510,5 T€) und aus Zuschreibungen auf das Anlagevermögen inklusive Nachaktivierungen in Höhe von 5.903,1 T€ (Vorjahr: 10.682,5 T€).

Die periodenfremden bzw. außergewöhnlichen Aufwendungen beinhalten zum überwiegenden Teil Wertminderungen im Umlaufvermögen und Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 2.017,9 T€ (Vorjahr: 1.524,7 T€) sowie Zuführungen zu Drohverlustrückstellungen aus Mietsubventionsverpflichtungen in Höhe von 0,00 T€ (Vorjahr: 5.290,2 T€).

In der Position Abschreibungen werden 14,6 T€ (Vorjahr: 12,2 T€) außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten ausgewiesen.

## D. Sonstige Pflichtangaben

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

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Art der Verpflichtungen	Risiken/Vorteile	Konzern T€
Es besteht eine Rückzahlungsverpflichtung aus einem für fremdverwaltete Grundstücke aufgenommenen Überziehungskredit.	Risiko der Haftung aus nicht marktorientierter Verwaltung und allgemeine Gefahrenhaftung.	127,0
Bankguthaben von Betreuten (Verwaltung Restitution und treuhändische Verwaltung)	Möglichkeit, Erträge aus der Hausbewirtschaftung im Falle des Übergangs in den Konzernbesitz generieren	527,4

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

### Finanzinstrumente

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

Bei den zum Bilanzstichtag bestehenden Bewertungseinheiten handelt es sich um sogenannte Mikro-Hedges, das heißt, die Absicherung des Zinsänderungsrisikos aus einem einzelnen Darlehen erfolgt jeweils durch ein einzelnes derivatives Finanzinstrument. Die Effektivität 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. Für die bilanzielle Behandlung der Bewertungseinheiten kam die Einfrierungsmethode zur Anwendung.

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

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

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungsinstrument			Laufzeit Zins-sicherung	Marktwert zum 31.12.2019	Art der Bewertungs-einheit	Ermittlungs-methode
Variable	Art	Art	Inanspruch-nahme T€	Art	Bezugsbetrag nominal T€	Abgesichertes Risiko	Designations-zeitraum	Betrag T€		
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen <sup>1)</sup>	29.260	Zinsswap (Nr. 377893)	29.260	Zinsände-rungsrisiko	07.08 bis 07.28	-7.345	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen <sup>1)</sup>	19.493	Zinsswap (Nr. 4916130)	19.493	Zinsände-rungsrisiko	12.13 bis 12.40	-9.378	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen <sup>2)</sup>	37.262	Zinsswap (Nr. 4893424)	37.262	Zinsände-rungsrisiko	09.11 bis 09.41	-20.689	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode

<sup>1)</sup> STADT UND LAND

<sup>2)</sup> 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 als wahrscheinlich gilt, vor:

	T€
Aktive latente Steuern	190.370,2
Passive latente Steuern	3.100,1

Es besteht ein Überhang der aktiven latenten Steuern in Höhe von 187,3 T€. Die Muttergesellschaft weist einen aktiven Überhang in Höhe von 188,2 Mio. € und die WoGeHe in Höhe von 0,2 Mio. € aus. Demgegenüber steht ein passiver Überhang in Höhe von 0,7 Mio. € bei der WOBEGE. 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 Satz 2 HGB wird nicht in Anspruch genommen.

## E. WEITERE ANGABEN

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer – neben den Geschäftsführern – beträgt im Berichtsjahr 2019:

ARBEITNEHMER	STADT UND LAND	WOBEGE	FACILITY	Gesamt
Angestellte (ohne Konzern-Geschäftsführer)	319	57	19	395
Auszubildende	13	6	0	19
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	10	0	159	169
	<b>342</b>	<b>63</b>	<b>178</b>	<b>583</b>

Die anderen Tochterunternehmen beschäftigen kein eigenes Personal.

### Organe der Gesellschaft

GESELLSCHAFTER	Land Berlin, 100%	
<b>GESCHÄFTSFÜHRUNG</b>	<b>Anne Keilholz</b> Geschäftsführerin	<b>Ingo Malter</b> Geschäftsführer
bestellt bis zum	31.03.2022	31.07.2023
verantwortlich für die Bereiche	Finanz- und Grundstückswesen/Ankauf Informations- und Kommunikationstechnik Rechnungswesen	Bestandsmanagement Personal Technik/Neubau

### Bezüge

Die Gesamtbezüge, inklusive der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung der Geschäftsführung, der Prokuristen sowie leitenden Angestellten des Konzerns gemäß § 5 Abs.3 BetrVG, betragen im Geschäftsjahr 1.719,0 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführer wie folgt:

	Anne Keilholz STADT UND LAND €	Ingo Malter STADT UND LAND €	Patrick König FACILITY €	Ulf Lennermann WOBEGE* €
Grundvergütung	175.000,00	175.000,00	116.250,00	15.333,33
Altersvorsorge/VBL	26.250,00	26.250,00	4.824,00	0,00
Prämien - variable Zieltantieme	50.000,00	50.000,00	16.200,00	0,00
Geldwerter Vorteil Dienstwagen und Aufwandsentschädigungen	7.566,60	6.888,84	6.574,60	947,36
<b>Bezüge</b>	<b>258.816,60</b>	<b>258.138,84</b>	<b>143.848,60</b>	<b>16.280,69</b>
Arbeitgeberanteil/-zuschüsse zur Sozialversicherung	13.474,68	13.920,24	11.767,56	1.689,44
	<b>272.291,28</b>	<b>272.059,08</b>	<b>155.616,16</b>	<b>17.970,13</b>

\* Zeitraum 15.11. bis 31.12.2019

Die Pensionsverpflichtungen (809,9 T€) für frühere Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen sind anhand von versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt worden. Die Gesamtbezüge der ehemaligen Geschäftsführungsmitglieder und deren Hinterbliebenen belaufen sich für laufende Pensionen auf 86,2 T€.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt einschließlich Konzern 109,4 T€ zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer und untergliedert sich in Abschlussprüfungsleistungen (95,4 T€), andere Bestätigungsleistungen (9 T€) und sonstige Leistungen (5 T€).

---

#### AUFSICHTSRAT

---

<b>Dr. Christoph Landerer</b> Vorsitzender	Geschäftsführender Gesellschafter, TRICON Unternehmensberatung GmbH
<b>Anja Naujokat</b> stellvertretende Vorsitzende	Leiterin Referat I C – Beteiligungsmanagement II, Senatsverwaltung für Finanzen
<b>Sylvia Freudenberger</b> Schriftführerin	Gruppenleiterin Personalentwicklung/Ausbildung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
<b>Inga Herdrich</b> seit 10.07.2019	Vorstandsmitglied, horizont Wohnungsgenossenschaft eG und nordlicht Wohnungsgenossenschaft eG
<b>Andrea Jost</b>	Dipl.-Volkswirtin, Immobilienökonomin, Wirtschaftsmediatorin, Business Coach (DBCA), Start Winning Coaching – Mediation – Beratung
<b>Andreas Kloß</b>	Betriebsratsvorsitzender, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
<b>Dr. Sandra Obermeyer</b> seit 24.01.2019	Abteilungsleiterin IV Wohnungswesen, Wohnungsneubau, Stadterneuerung, soziale Stadt, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
<b>Siegfried Schwarz</b>	Pensionär, Vorsitzender des Mieterrates der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
<b>Torsten Ulrich</b>	seit 01.06.2019 im Ruhestand (bis 31.05.2019 Interner Revisor, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH)
<b>Professorin Ariane Waegner</b> bis 15.05.2019	Hochschullehrerin, Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin

---

#### Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Jahr 2019 die nachfolgend aufgeführten Bezüge (Vergütung):

	€
Dr. Christoph Landerer*	8.200,00
Anja Naujokat	6.100,00
Sylvia Freudenberger	4.900,00
Inga Herdrich	2.327,50
Andrea Jost*	6.900,00
Andreas Kloß	4.900,00
Dr. Sandra Obermeyer	6.103,62
Siegfried Schwarz	4.900,00
Torsten Ulrich	4.900,00
Professorin Ariane Waegner	1.837,50
<b>Gesamt</b>	<b>51.068,62</b>

\* zuzüglich 19% Umsatzsteuer

## Nachtragsbericht

Am 30. Januar 2020 hat das Berliner Abgeordnetenhaus das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ („MietenWoG Bln“) verabschiedet.

Das Gesetz ist am 23. Februar 2020 im Anschluss an die Verkündung im Gesetzes- und Verordnungsblatt (Gesetzes- und Verordnungsblatt für Berlin 2020, Seite 50 ff.) in Kraft getreten. Lediglich § 4 MietenWoG Bln, der ein Verbot zur Überschreitung von gesetzlich festgelegten Mietobergrenzen im Fall der erstmaligen Vermietung und Wiedervermietung nach Inkrafttreten des Gesetzes enthält, wird erst am 23. November 2020 in Kraft treten.

Die Auswirkungen des MietenWoG Bln wurden, soweit die Inhalte des Gesetzes zum Planungszeitpunkt bekannt waren, bereits im Rahmen der Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

## Ergebnisverwendung

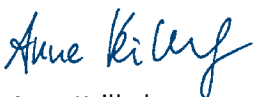
Vom Jahresüberschuss 2019 der STADT UND LAND wurden 10% entsprechend § 23 Abs.1 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von 5.313,5 T€ (Vorjahr: 4.840,5 T€) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 der STADT UND LAND in Höhe von 47.821,5 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

# F. Corporate Governance Kodex

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

Berlin, den 24. Februar 2020

STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Anne Keilholz  
(Geschäftsführerin)



Ingo Malter  
(Geschäftsführer)



# Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

zum 31. Dezember 2019

	BRUTTOWERTE					
	Anschaftungs- bzw. Herstellungskosten per 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaftungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2019
	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.186.394,69	577.998,24	305.682,22	0,00	0,00	8.458.710,71
2. Geschäfts- oder Firmenwert	1.560.244,20	0,00	0,00	0,00		1.560.244,20
	<b>9.746.638,89</b>	<b>577.998,24</b>	<b>305.682,22</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.018.954,91</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.264.982.989,39	382.562.155,31	265.456,19	141.124.574,86	0,00	3.788.404.263,37
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	89.634.364,74	4.503.689,62	0,00	288.751,51	0,00	94.426.805,87
3. Grundstücke ohne Bauten	39.608.767,64	46.231.445,82	0,00	-4.981.686,65	0,00	80.858.526,81
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.978.476,22	865.282,03	48.039,38	6.297,50	0,00	5.802.016,37
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	12.286.525,46	3.250.479,30	647.093,94	0,00	0,00	14.889.910,82
7. Anlagen in Bau	132.921.873,45	79.873.911,14	6.142.294,90	-63.123.869,69	0,00	143.529.620,00
8. Bauvorbereitungskosten	3.334.813,13	7.101.665,57	0,00	-1.442.928,35	0,00	8.993.550,35
9. Geleistete Anzahlungen	104.962.778,83	51.712.285,88	568.439,82	-71.871.139,18	0,00	84.235.485,71
	<b>3.657.468.351,92</b>	<b>576.100.914,67</b>	<b>7.671.324,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.225.897.942,36</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.848.171,97	0,00	21.848.171,97	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	3.771.581,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.771.581,73
3. Sonstige Ausleihungen	12.482.756,78	0,00	2.519.181,26	0,00	0,00	9.963.575,52
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	<b>38.102.510,48</b>	<b>0,00</b>	<b>2.519.181,26</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.735.157,25</b>
	<b>3.705.317.501,29</b>	<b>576.678.912,91</b>	<b>10.496.187,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.249.652.054,52</b>



ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
kumulierte Abschreibungen per 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2019	Buchwert zum 31.12.2019	Buchwert zum 31.12.2018
€	€	€	€	€	€	€	€
6.880.093,23	495.944,09	111.660,87	0,00	0,00	7.264.376,45	1.194.334,26	1.306.301,46
1.560.244,20	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560.244,20	0,00	0,00
<b>8.440.337,43</b>	<b>495.944,09</b>	<b>111.660,87</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.824.620,65</b>	<b>1.194.334,26</b>	<b>1.306.301,46</b>
1.244.597.727,76	58.950.761,15	9,57	0,00	-5.654.531,48	1.297.893.947,86	2.490.510.315,51	1.999.146.054,33
41.586.120,17	2.137.427,59	0,00	0,00	-207.461,38	43.516.086,38	50.910.719,49	48.048.244,57
440.042,17	0,00	0,00	0,00	-31.484,34	408.557,83	80.449.968,98	39.168.725,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06	4.757.763,06
2.788.091,83	265.174,78	48.039,38	0,00	0,00	3.005.227,23	2.796.789,14	2.190.384,39
6.370.974,03	1.662.314,87	643.280,38	0,00	0,00	7.390.008,52	7.499.902,30	5.915.551,43
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	143.529.620,00	132.921.873,45
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.993.550,35	3.334.813,13
0,00	14.637,19	14.637,19	0,00	0,00	0,00	84.235.485,71	104.949.022,89
<b>1.295.782.955,96</b>	<b>63.030.315,58</b>	<b>705.966,52</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.893.477,20</b>	<b>1.352.213.827,82</b>	<b>2.873.684.114,54</b>	<b>2.340.432.432,72</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.848.171,97
379.630,73	0,00	0,00	0,00	0,00	379.630,73	3.391.951,00	3.391.951,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.963.575,52	12.482.756,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>379.630,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>379.630,73</b>	<b>13.355.526,52</b>	<b>37.722.879,75</b>
<b>1.304.602.924,12</b>	<b>63.526.259,67</b>	<b>817.627,39</b>	<b>0,00</b>	<b>-5.893.477,20</b>	<b>1.361.418.079,20</b>	<b>2.888.233.975,32</b>	<b>2.379.461.613,93</b>

# Verbindlichkeitspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2019

VERBINDLICHKEITEN	davon mit einer Restlaufzeit von				gesichert €
	gesamt €	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.052.477.713,73 (1.636.897.949,81)	60.928.273,51 (53.750.166,41)	242.203.586,50 (218.165.155,58)	1.749.345.853,72 (1.364.982.627,82)	2.057.050.701,87 (1.633.355.039,39)
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	95.993.320,63 (88.189.475,17)	95.993.320,63 (88.189.475,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.687.984,80 (3.431.926,87)	4.687.984,80 (3.431.926,87)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.222.024,22 (28.071.602,34)	19.644.890,06 (25.821.908,52)	1.573.466,57 (2.235.809,95)	3.667,59 (13.883,87)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.189.126,45 (8.065.389,34)	3.189.126,45 (8.065.389,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>2.179.182.169,83</b> <b>(1.766.268.343,53)</b>	<b>184.443.595,45</b> <b>(180.870.866,31)</b>	<b>245.389.053,07</b> <b>(220.400.965,53)</b>	<b>1.749.349.521,31</b> <b>(1.364.996.511,69)</b>	<b>2.057.050.701,87</b> <b>(1.633.355.039,39)</b>

Art der Sicherung	
1 Hypothek	16.002,04 €
2 Grundschuld (GS)	1.849.666.602,89 €
3 Grundschuld (Land), verbürgt	19.682.596,79 €
4 ohne GS (Land), verbürgt	159.220.373,02 €
5 Grundschuld (Bund), verbürgt	28.465.127,13 €
	<b>2.057.050.701,87 €</b>

# Eigenkapitalspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2019

	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklagen €	Sonderrücklage DMBiG €	Gewinn- rücklagen €	Bilanzgewinn €	Eigenkapital des Konzerns €
31.12.2018						
01.01.2019	165.020.550,00	24.379.330,55	58.474.779,39	421.743.497,55	43.904.015,06	713.522.172,55
Zuführung zur Kapitalrücklage		2.672.690,99				2.672.690,99
Umgliederung aus der geänderten Bilanzierung der Einbringungsgrundstücke		-9.921.550,70				-9.921.550,70
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage				5.221.368,11	-5.221.368,11	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				43.904.015,06	-43.904.015,06	0,00
Umgliederung aus der geänderten Bilanzierung der Einbringungsgrundstücke				9.921.550,70		9.921.550,70
Konzern-Jahresüberschuss					50.856.544,03	50.856.544,03
<b>31.12.2019</b>	<b>165.020.550,00</b>	<b>17.130.470,84</b>	<b>58.474.779,39</b>	<b>480.790.431,42</b>	<b>45.635.175,92</b>	<b>767.051.407,57</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019

	2019 T€	2018 T€
<b>Aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	50.857	48.774
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	65.023	56.356
Geldbeschaffungskosten	24	15
passive latente Steuern	1.576	0
Zuschreibungen auf Sachanlagen und Nachaktivierung	-5.903	-9.817
Zuschreibungen auf Finanzanlagen	0	0
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	462	-172
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Finanzanlagen	0	0
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	2.020	3.064
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	-7.731	4.487
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>106.328</b>	<b>102.707</b>
Veränderungen		
Verkaufsmaßnahmen	0	516
Zinsertrag	-138	-135
Zinsaufwand	38.961	31.256
Ertragsteueraufwand	4.198	4.067
Ertragsteuerzahlung	3.585	-6.538
im Umlaufvermögen	4.112	-8.777
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	-418	22
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	249	1.094
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	-12.195	12.113
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	43.025	-17
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>187.707</b>	<b>136.308</b>
<b>Aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten		
Aufnahme	542.734	334.995
Tilgungsverzicht	-8.023	
planmäßige Tilgung und Rückzahlung	-119.131	-109.210
Kosten der Geldbeschaffung		
Kapitalerhöhung	4.770	
außerplanmäßige Tilgung		
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	-1	1
Gezahlte Zinsen	-39.013	-31.156
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>381.336</b>	<b>194.630</b>
<b>Aus Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-592.722	-298.086
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-19.554
Verkaufsmaßnahmen		
Umgliederung kapitalwirksame Einbringungen	-2.097	
Einzahlungen aus Abgängen von		
immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	0	228
Finanzanlagen	24.367	2.375
Erhaltene Zinsen	138	135
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-570.314</b>	<b>-314.902</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-1.271</b>	<b>16.036</b>
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>		
Stand 1. Januar	49.924	33.888
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.271	16.036
Stand 31. Dezember	<b>48.653</b>	<b>49.924</b>
Definition des Finanzmittelfonds (Aufteilung)		
Bankguthaben	48.606	49.870
Kassenbestand	2	1
Gerichtskostenstempler	45	53
	<b>48.653</b>	<b>49.924</b>

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalpiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des zusammengefassten Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht zu dienen.

## Sonstige Informationen

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

- die im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Erklärung zur Unternehmensfortführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Landes Berlin zum Deutschen Corporate Governance Kodex und
- den nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks voraussichtlich zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht und den Nachhaltigkeitsbericht.

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

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

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

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

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des zusammengefassten Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines zusammengefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken,

Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des zusammengefassten Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des

Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum zusammengefassten Lagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.

- beurteilen wir den Einklang des zusammengefassten Lageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im zusammengefassten Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Berlin, den 2. März 2020

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Rolf Künemann)  
Wirtschaftsprüfer

(Wibke Großmann)  
Wirtschaftsprüferin





<b>STADT UND LAND EIGENBESTAND</b>		<b>Wohneinheiten</b>	<b>Gewerbeeinheiten</b>
Stand: 31.12.2019			
Neukölln	1 Rollbergviertel	2.169	38
	2 Neukölln Nord	996	94
	3 Am Heidekamp	1.618	22
	4 Britz	961	6
	5 Buckow	392	1
	6 Rudow	1.153	5
	7 An der Hasenheide	319	28
	8 Schillerkiez	914	4
Tempelhof-Schöneberg	9 Tempelhof	3.261	19
	10 Mariendorf	1.026	3
	11 Lichtenrade	1.964	13
	12 Schöneberg	845	169
Steglitz-Zehlendorf	13 Lankwitz	651	4
	14 Lichterfelde	8	0
	15 Steglitz	84	3
	16 Zehlendorf	267	0
Charlottenburg-Wilmersdorf	17 Charlottenburg	71	1
	18 Wilmersdorf	100	4
Lichtenberg	19 Falkenberg	107	1
	20 Karlshorst	147	0
Treptow-Köpenick	21 Alt-Treptow	1.004	47
	22 Plänterwald	1.088	0
	23 Baumschulenweg	1.164	14
	24 Niederschöneweide	1.516	41
	25 Johannisthal	2.260	53
	26 Adlershof	1.565	22
	27 Altglienicke	4.357	61
	28 Bohnsdorf	589	1
	29 Köpenick	292	0
Marzahn-Hellersdorf	30 Marzahn	1.091	4
	31 Alte Hellersdorfer Straße	840	9
	32 Kienberg-Viertel	2.187	14
	33 Graben Viertel	1.849	2
	34 Forster Karree	308	1
	35 Schleipfuhl	1.440	5
	36 Branitzer Karree	1.428	40
	37 Rathaus-Viertel	1.089	3
	38 Gelbes Viertel	2.867	5
	39 Rotes Viertel	3.098	55
	40 Beerenpfuhl	454	6
Mitte	41 Siedlungsgebiete	105	3
	42 Wedding	52	6
Reinickendorf	43 Reinickendorf	27	1
Land Brandenburg	44 Fredersdorf/Neuenhagen	389	3
	45 Mittenwalde/Königs Wusterhausen	33	0
	46 Wandlitz	152	0
	47 Waßmannsdorf	359	22
<b>Gesamt</b>	<b>48.656</b>	<b>833</b>	

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

Werbellinstraße 12  
12053 Berlin  
Telefon: 030 6892-0  
[www.stadtundland.de](http://www.stadtundland.de)

Satz und Bildbearbeitung:  
Weinert & Partner Werbeagentur GmbH, Berlin

Druck: PieReg Druckcenter Berlin GmbH





