

GESCHÄFTSBERICHT 2014

Konzern STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Kennzahlen des Konzerns

KONZERN per 31. 12. des Jahres	Angabe in	2014	2013	Veränderung absolut
Bilanzsumme	Mio. €	1.778,8	1.640,4	138,4
Eigenkapital	Mio. €	460,6	423,8	36,8
in % Bilanzsumme	%	25,9	25,8	0,1
Jahresergebnis	Mio. €	36,1	33,2	2,9
Umsatzerlöse	Mio. €	246,6	243,8	2,8
darunter:				
Hausbewirtschaftung	Mio. €	243,3	240,7	2,6
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	35,9	32,4	3,5
Personalaufwand	Mio. €	26,7	27,0	-0,3
Mitarbeiter	Anzahl	528	553	-25
Verwaltete Mieteinheiten	Anzahl	58.420	56.714	1.706
davon:				
STADT UND LAND	Anzahl	34.641	33.147	1.494
WoGeHe	Anzahl	16.219	16.233	-14
WoBeGe	Anzahl	7.560	7.334	226
Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand	Anzahl	48.966	47.460	1.506
Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand	m ²	2.954.417	2.871.830	82.587

Inhalt

Bericht des Aufsichtsrates	4
Vorwort der Geschäftsführung	6
Engagement für Berlin	8
Stadtentwicklung	8
Umwelt	14
Soziales Engagement	20
Wirtschaftskraft	26
Lagebericht des Konzerns	30
Anlage zum Lagebericht – Corporate Governance Kodex	50
Jahresabschluss des Konzerns	55
Bestätigungsvermerk	75
Übersicht STADT UND LAND-Eigenbestand	76

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat nahm im Berichtsjahr seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und mit großer Sorgfalt wahr. Er hat die Geschäftsführung bei der Führung des Konzerns beraten und ihre Tätigkeit kontrolliert. Die Geschäftsführung ist ihren Informationspflichten umfänglich nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über Lage und Entwicklung des Konzerns sowie über bedeutende Geschäftsvorfälle in der Muttergesellschaft STADT UND LAND und den Tochterunternehmen informiert. Der Aufsichtsrat hat intensiv die Wirtschaftsplanung beraten und mit der Geschäftsführung Chancen und Risiken des Konzerns erörtert. Sofern Abweichungen zum Wirtschaftsplan auftraten, wurden diese von der Geschäftsführung plausibel erläutert.

In den Aufsichtsratssitzungen sowie in den Personal-, Prüfungs- und Bau- und Grundstücksausschusssitzungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnungsmäßigkeit des Managements. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsratsvorsitzende zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse regelmäßig von der Geschäftsführung zu strategischen Themen, relevanten Geschäftsvorfällen, der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung sowie Aspekten im Rahmen von Compliance unterrichtet.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2014 zu insgesamt fünf Sitzungen zusammen. Ferner kamen der Prüfungs- und Bau- und Grundstücksausschuss zweimal sowie der Personalausschuss dreimal zusammen. Der Aufsichtsrat wurde von den Ausschussvorsitzenden über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen informiert. Darüber hinaus wurde ein Beschluss im Rahmen eines Umlaufverfahrens gefasst.

Gegenstand der Sitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage, die Personalentwicklung und die Investitionstätigkeit des Konzerns. Der Aufsichtsrat hat sich über die grundsätzliche strategische Ausrich-

tung des Konzerns informiert und sich mit der Geschäftsführung über die Entwicklung der einzelnen Gesellschaften beraten. Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat im Jahr 2014 intensiv mit dem Ankauf von Immobilienobjekten und -portfolien, dem Erwerb von schlüsselfertigen Projektentwicklungen sowie dem Ankauf von unbebauten Grundstücken für den Wohnungsneubau. Einen weiteren Themenkreis stellten der Erwerb der IHZ, einem Tochterunternehmen der WBM, sowie die Ergebnisse zur Optimierung der Organisationsprozesse im Konzern dar.

Zu einer guten Corporate Governance gehört auch die Selbstreflexion des eigenen Handelns. Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2014 mit externer Unterstützung die Effizienz seiner Tätigkeit geprüft. Im Ergebnis wurde kein Verbesserungsbedarf in der Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Geschäftsführung gesehen. Die Zusammenarbeit der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder untereinander wird als konstruktiv erachtet, Diskussionen werden ergebnisoffen geführt. Interessenkonflikte zwischen Aufsichtsratsmitgliedern und der Gesellschaft bestanden nicht.

Die zum 31. Dezember 2014 aufgestellten Jahresabschlüsse und Lageberichte des Konzerns 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 2014. 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 und STADT UND LAND Facility, die Jahresabschlüsse festzustellen.

Die zum Prüfer bestellte Deloitte & Touche GmbH bestätigt, dass der Konzernabschluss und Konzernlagebericht sowie die Jahresabschlüsse und Lageberichte der Konzerngesellschaften STADT UND LAND,

*Dr. Christoph Landerer*

WoGeHe, WoBeGe und STADT UND LAND Facility für das Jahr 2014 – unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns sowie der Konzerngesellschaften aufzeigen. Die Jahresabschlüsse und Lageberichte wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert.

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

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit seinen Dank und Anerkennung aus.

Berlin, 26. März 2015

Für den Aufsichtsrat

Dr. Christoph Landerer
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Vorwort der Geschäftsführung

Das Barometer des Berliner Wohnungsmarktes steht stabil auf Wachstum, Blasenbildung ist nicht in Sicht. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist weiterhin dynamisch, der Wohnungsleerstand so gering wie seit 20 Jahren nicht mehr. Für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften lautet das Gebot der Stunde: Bauen, bauen, bauen!

Durch den Neubau von Mietwohnungen soll der angespannte Markt entlastet werden. Eine Vergrößerung des öffentlichen Sektors schafft zudem politische Handlungs- und Gestaltungsräume, um Segregationsprozessen vorzubeugen und das spezifische Profil Berlins als eine Metropole mit gut durchmischten Quartieren zu erhalten. Eine ausreichende Wohnraumversorgung zu angemessenen Mieten ist elementare Voraussetzung dafür, den sozialen Frieden in der Stadt langfristig zu stärken.

Die STADT UND LAND verfolgt den ehrgeizigen Plan, ihr Angebotsportfolio mittel- bis langfristig durch Ankauf und Neubau um über 4.700 Wohnungen zu erweitern. Dafür investiert das Unternehmen rund 690 Mio. €. Zur Realisierung werden Potenziale auf unbebauten Grundstücken, auf Entwicklungsgrundstücken mit vorhandener Bebauung, in Baulücken, auf Grundstücken des Liegenschaftsfonds sowie angebotene Projektankäufe geprüft und geplant. Der Planungsschwerpunkt unserer Neubautätigkeit liegt im Bezirk Treptow-Köpenick.

Im Geschäftsjahr 2014 sind zwei Neubauprojekte mit dem symbolischen Spatenstich in die Realisierungsphase gegangen: Der Bau von 31 Mietwohnungen in Johannisthal am Sterndamm Ecke Winkelmannstraße und der Bau von 124 Mietwohnungen an der Spree in Niederschöneweide auf dem Grundstück Bruno-Bürgel-Weg 39. Im Johannisthaler Projekt wird neben Mietwohnungen auch eine Einheit für betreutes Wohnen entstehen, um dem demografischen Faktor Rechnung zu tragen.

Neben den beiden bereits im Bau befindlichen Projekten sind zehn weitere in der Planungs- bzw. Bauvorbereitungsphase, acht davon in Treptow, eines in Neukölln und eines in Hellersdorf. Generell verfolgen wir eine Strategie der marktgerechten Bestandsergänzung. Unter räumlichem Aspekt heißt das, dass wir dort bauen, wo wir bereits Bestandschwerpunkte haben und lokal verankert sind.

Bei allen Neubauvorhaben streben wir eine Differenzierung der Miethöhe je nach Lage und Ausstattung der Wohnungen an und prüfen eine Inanspruchnahme von Fördermitteln. Durch Quersubventionierung sollen die Mieten auch für Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen erschwinglich sein, so dass sozial durchmischte Quartiere entstehen, die Raum für ein gutes Miteinander bieten.

Die STADT UND LAND sieht sich seit ihrer Gründung 1924 in der Verantwortung, Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, gerade auch für die am Rand der Gesellschaft Stehenden bereitzustellen. Der soziale Gedanke ist in der Gründungsurkunde des Unternehmens festgeschrieben und gehört zu seiner genetischen Grundausstattung. Wie fest er in der Corporate Identity manifestiert ist, zeigte die Aktion „90 Jahre STADT UND LAND – 90 gute Taten“, mit der wir 2014 unser 90. Gründungsjubiläum begingen. Dem Aufruf, sich in unseren Kiezen freiwillig und ehrenamtlich für den guten Zweck zu engagieren, folgten rund 70% aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. An dieser Stelle möchten wir allen Beteiligten noch einmal herzlich für ihr Engagement danken.

Der wohltätige Einsatz jenseits der täglichen Arbeit hat jeden von uns dafür sensibilisiert, dass unsere Stadt ein solidarisches Miteinander ihrer Bewohner braucht.

Berlin, Juni 2015

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Anne Keilholz
Geschäftsführerin



Ingo Malter
Geschäftsführer





Die städtischen Wohnungsunternehmen
Berlins planen den Neubau von **8.500**
Wohnungen bis 2016.





STADTENTWICKLUNG



THEMA

Herausforderung Neubau

Symbolischer Spatenstich für das Neubauprojekt der STADT UND LAND am Bruno-Bürgel-Weg 39 in Niederschöneweide am 10. November 2014

Es wird eng in Berlin. Der Berliner Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, der auf der Bevölkerungsprognose von 2012 beruht, ging für den Zeitraum von 2011 bis 2030 von einem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum zwischen rund 13.000 und 21.000 Neu-Berlinern pro Jahr aus. Darauf basierend strebte die Stadtentwicklungsplanung den Neubau von jährlich etwa 10.000 Wohnungen an.

Doch Berlin wächst stärker, als vor drei Jahren prognostiziert. Seit 2009, so das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, steigt die Bevölkerungszahl kontinuierlich um mehr als 40.000 pro Jahr. Allein 2014 verzeichnet die Statistik einen Zuwachs von rund 44.700 Menschen, die Einwohnerzahl lag Ende 2014 bei 3,56 Millionen. Experten rechnen heute mit einem anhaltend hohen Wachstum bis 2030, vor allem aus dem Ausland. Der Trend zu Single-Wohnungen, der Zuzug von immer mehr Studenten und die notwendige Unterbringung von Flüchtlingen erhöhen die Wohnraumknappheit zusätzlich.

Wohnungsneubau als Mittel der Mietpreisdämpfung

Der Nachfrageüberhang gerade bei Mietwohnungen im preiswerten Segment steigert die Mieten – eine Entwicklung, die soziales Konfliktpotenzial in sich birgt. Der Gemeinplatz von Berlin als Stadt des billigen Wohnens gehört bereits heute ins Reich der Legenden. Setzt man die Nettokaltmieten ins Verhältnis zu den verfügbaren Haushaltseinkommen

der Bewohner, findet sich Berlin in der Rangliste der deutschen Städte auf Platz 5, noch vor Hamburg, Köln oder Wiesbaden (Quelle: Classmarkets GmbH, April 2015).

„Neubau“, sagt Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel, „ist das schärfste Schwert zur Mietpreisdämpfung.“ Gefragt sind vor allem bezahlbare Wohnungen für einkommensschwache Haushalte und Haushalte mit mittleren Einkommen, und das auch in den Innenstadtlagen. Nur so kann einer sozialen Segregation vorgebeugt und die attraktive soziale Mischung in den Berliner Quartieren erhalten werden.

Die Stadt sieht hier ihre landeseigenen Wohnungsunternehmen und die Genossenschaften, die gemeinsam über 25 % der Berliner Mietwohnungen verfügen, besonders in der Pflicht.

Gleichwohl ist die Herausforderung, der sich die städtischen Wohnungsunternehmen gegenüber sehen, immens, denn der Neubau von preiswerten Wohnungen ist nicht frei von Problemen.

Steigende Baukosten

Der Anstieg der Mieten im Neubausegment ist nicht nur dem angespannten Markt geschuldet, sondern auch einem signifikanten Anstieg der Kosten im Wohnungsbau. Eine im April 2015 veröffentlichte Studie des Verbändebündnisses Wohnungsbau stellt

die Verteuerung der Baukosten in Höhe von rund 40% gegenüber dem Jahr 2000 fest, wobei die reinen Baukosten im gleichen Zeitraum lediglich um 27% gestiegen seien. Die zusätzliche Kostensteigerung sei überwiegend staatlich verursacht, kritisierte das Bündnis aus Wohnungsunternehmen, Baubranche und Deutschem Mieterbund. So trieben vor allem häufige Normenänderungen und neue staatliche Vorschriften die Preise in die Höhe. Hier können und sollten die politisch Verantwortlichen gegensteuern.

Umgang mit dem Sankt-Florian-Prinzip

Im Sinne urbaner Wohnqualität und sparsamer Flächennutzung setzt der Berliner Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 die Priorität bei der Nutzung von Flächenpotenzialen innerhalb bestehender Siedlungszusammenhänge gegenüber dem Neubau „auf der grünen Wiese“. Das ist unter städtebaulichen und ökologischen Gesichtspunkten vernünftig, birgt allerdings ein weiteres Hindernis, das mit dem Begriff Sankt-Florian-Prinzip erfasst werden kann. Das Sankt-Florian-Prinzip, im angelsächsischen Sprachraum mit dem Akronym Nimby (not in my backyard) beschrieben, ist ein Phänomen der entwickelten Bürgergesellschaften der westlichen Welt: Die Bürger erkennen gesellschaftliche Probleme und fordern eine Lösung ein, doch soll diese ihren Besitzstand nicht beeinträchtigen. Typische Konfliktfelder sind Flug- und Bahnrouen, Atommüllentsorgung, die Unterbringung von Flüchtlingen und eben der Wohnungsbau, vor allem der innerstädtische.

Um diesem Phänomen zu begegnen und dem Widerstand der Bürger gegen notwendigen Wohnungsneubau entgegenzuwirken, müssen die Akteure eine Beteiligungskultur entwickeln, die die Einwände der Bürger ernst nimmt, die Betroffenen frühzeitig informiert und mit Augenmaß in die Entscheidungsfindung einbindet.

Neubauaktivitäten der STADT UND LAND

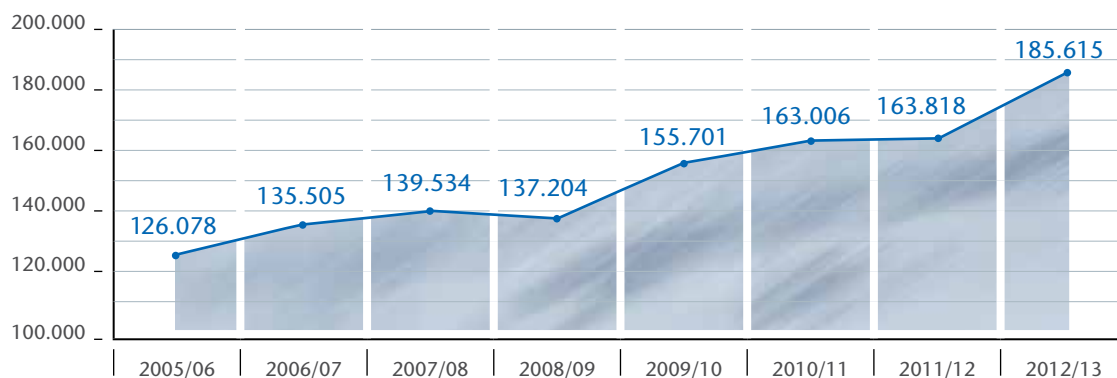
Die STADT UND LAND stellt sich ihrer Verantwortung mit Weitsicht und Augenmaß. Mittel- bis langfristig erweitert sie ihr Angebotsportfolio um über 4.700 Wohnungen. Strategien der Angebotserweiterung sind eigener Neubau auf unbebauten Grundstücken, schlüsselfertiger Ankauf von Neubauobjekten, Ankauf und Entwicklung von bebauten Grundstücken sowie Ankauf und Entwicklung vorhandener Wohnobjekte. Die Projektstandorte liegen in den Berliner Bezirken, in denen das Unternehmen bereits über Bestand verfügt – mit Schwerpunkt in Treptow-Köpenick.

Bei allen Neubauvorhaben der STADT UND LAND wird eine Differenzierung der Miethöhe je nach Lage und Ausstattung der Wohnungen angestrebt und eine Inanspruchnahme von Fördermitteln geprüft. Durch Quersubventionierung sollen die Mieten auch für Menschen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen erschwinglich sein, so dass sozial durchmischte Quartiere entstehen, die Raum für ein gutes und nachbarschaftliches Miteinander bieten.

ZAHLEN UND FAKTEN

STEIGENDE BAUKOSTEN: INVESTITIONEN DER GDW-UNTERNEHMEN PRO NEU GEBAUTER WOHN-EINHEIT

€ pro Wohneinheit



Quelle: GdW Jahresstatistik, 2014

PRAXIS

Ausgewählte Neubauprojekte



Am Bruno-Bürgel-Weg in Niederschöneweide baut die STADT UND LAND in zwei Bauvorhaben insgesamt 284 Mietwohnungen in Spreenähe. Die Neubauprojekte schaffen eine sinnvolle Ergänzung des

Wohnungsangebotes. Am Standort Oberspree verfügt das Unternehmen bereits über 670 Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen.



ZAHLEN UND FAKTEN

BRUNO-BÜRCEL-WEG 39

12439 Berlin Niederschöneweide

124 Mietwohnungen

ca. **8.850** m² Wohnfläche

KfW-55-Standard

Baubeginn: **2014**

Fertigstellung: **2016**

BRUNO-BÜRCEL-WEG 23-37

12439 Berlin Niederschöneweide

160 Mietwohnungen

Baubeginn: **2015**

Fertigstellung: **2017**

SCHLAGLICHT

Perspektive „Smart City“

Der Begriff Smart City steht für ganzheitliche strategische Konzepte, Großstädte auf der Basis intelligenter Informations- und Kommunikationstechnologien effizienter, technologisch fortschrittlicher, grüner, gesünder und sozialer zu gestalten. Zielsetzung ist es, die Lebensqualität der Bewohner zu erhöhen.

Handlungsfelder sind alle Bereiche, die aktiven Einfluss auf die Ausgestaltung urbaner Interaktion haben: Energietechnik, Verkehr, Mobilität und Logistik, Informations- und Kommunikationstechnologien, Gesundheitswirtschaft, Bebauung und Verwaltung.

Bricht man die große Vision der Smart City herunter auf die Perspektive eines vor Ort tätigen Wohnungsunternehmens, werden die Anforderungen real und gegenwärtig.

Gebäudedämmsysteme, intelligente Baumaterialien, dezentrale Energiesysteme, Wasserversorgung und -entsorgung, Recycling, Smart Metering, demografischer Wandel, Barrierefreiheit, Telemedizin, Urban Gardening sind nur einige von vielen Schlagwörtern, hinter denen Schlüsselthemen der Smart City stehen – und sie alle haben mehr oder weniger unmittelbar mit dem Querschnittsthema Wohnen zu tun. Die Wohnungswirtschaft tritt in den meisten Fällen nicht als Innovationstreiber des technologischen Fortschritts auf. Gleichwohl ist sie ein wichtiger Partner der technologischen Avantgarde.

Zentrale Strategie der Vernetzung

Deutlich wird an der Aufzählung von Schlüsselthemen: Die Herausforderungen der Smart City sind nur interdisziplinär zu bewältigen. Für die zukunfts-fähige Entwicklung des urbanen Lebensraums ist die Vernetzung eine zentrale strategische Komponente. Dabei geht es bei Weitem nicht nur um Smart Technologies, also um die Potenziale, die eine vernetzte Digitalisierung mit sich bringt. Vielmehr ist eine enge Kooperation unterschiedlichster Akteure aus Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Verwaltung erforderlich.



In der Wohnungswirtschaft findet Vernetzung im Sinne der Smart City bereits statt. Im Kerngeschäft der Wohnungswirtschaft, der Herstellung, Entwicklung und dem Management der gebauten Umwelt, ist Vernetzung im konkret räumlichen Sinne ein zentraler Aspekt. Mit ihrem integrierten Verständnis von Planung und Ausführung, in dem alle Akteure und ihre Beziehungen untereinander berücksichtigt werden, agieren die Wohnungsunternehmen sozial vernetzt. Nicht zuletzt sind auch vernetzte Technologien bereits Realität, zum Beispiel bei intelligenten Zähl- und Messgeräten.

Vernetzung ist in der Wohnungswirtschaft kein Modewort, sondern Erfolgsvoraussetzung für alle Beteiligten und wirksames Mittel zur Prävention von Fehlern, die beim Wohnungsbau in der Vergangenheit gemacht wurden.



Rund **28** Prozent des Gesamtenergieverbrauchs gehen in Deutschland auf das Konto privater Haushalte.





UMWELT



THEMA

Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft

Die Erkenntnis, dass unsere herkömmlichen Energieressourcen endlich sind, greift zunehmend um sich. Auch die Einsicht, dass ungezügelter Energieverbrauch eine akute Gefahr für unsere Umwelt darstellt, hat der Forderung nach effizientem Energieeinsatz und dem Ausbau erneuerbarer Energien zu einem breiten gesellschaftlichen Konsens verholfen. Konsens ist auch: Effizientester Einsatz von Energie ist die Verbrauchsvermeidung.

Wohnenergie ist ein relevanter Faktor in der Gesamtbilanz

Doch nach Daten des Umweltbundesamtes vom Februar 2015 liegt der Energieverbrauch der privaten Haushalte – ohne Kraftstoffverbrauch – in Deutschland im Jahr 2013 rund 9% höher als 1990. 723 Mrd. Kilowattstunden verbrauchten die Bürgerinnen und Bürger 2013 in ihren Wohnungen und Häusern – das sind 28% des gesamten Endenergieverbrauchs. Etwa 69% der „Wohnenergie“ werden für das Heizen verbraucht, 15% für Warmwasser, 6% fürs Kochen und 4% für Kühl- und Kälteanwendungen. Ebenfalls 4% der Energie werden für Informations- und Kommunikationstechnologien, 2% für die Beleuchtung und weniger als 1% für sonstige Elektrogeräte aufgewendet.

Die Zahlen machen deutlich, dass das Wohnen eine relevante Größe in der gesamtgesellschaftlichen Energiebilanz ist. Die größten Energieschlucker und damit die Posten mit dem größten Sparpotenzial – Heizen und Warmwasser – liegen auch im Einflussbereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Während die Neubauten immer bessere energetische Standards aufweisen, haben Gebäude, die älter als 25 Jahre sind, in der Regel großen Optimierungsbedarf. Von den etwa 34 Mio. Wohnungen in Deutschland sind etwa 29 Mio. älter als 25 Jahre (Angaben nach Fraunhofer Institut für Bauphysik, 03/2015) – ein immenses Energiesparpotenzial, für das allerdings auch erhebliche Sanierungsaufwendungen aufzubringen wären.

Wachsende Bedeutung des Verbraucherverhaltens

Dass die Aufwendungen, die gerade kommunale und genossenschaftliche Wohnungsanbieter in die energetische Sanierung ihrer Bestände investiert haben, in der Gesamtenergiebilanz noch nicht wirklich zu Buche schlagen, zeigt unter anderem, dass die Sanierung zwar ein großer, aber eben

nur ein Teil der Energieeffizienz ist. Ihren positiven Effekten stehen demografische Trends entgegen: Größere Haushaltsflächen und weniger Mitglieder pro Haushalt führen tendenziell zu einem höheren Pro-Kopf-Verbrauch.

In dem Maß, in dem die energetische Beschaffenheit bauseitig auf hohes Niveau gebracht wird, steigt die Bedeutung des Verbraucherverhaltens. Die schönste Wärmedämmung nützt nichts, wenn das Fenster den ganzen Tag auf Kipp steht. Die Wohnungswirtschaft kann und will das Verhalten ihrer Kunden nicht fernsteuern. Was sie tun kann: einen kommunikativen Prozess auf Augenhöhe in Gang setzen, den Energieverbrauch transparent machen und so zur Verhaltensänderung motivieren.

Klimaschutz darf nicht zum Preistreiber werden

Dass die Frage der Energieeffizienz zu einem zentralen Thema gerade der kommunalen Wohnungswirtschaft avanciert ist, resultiert nicht nur aus dem umweltpolitischen Diktum des Klimaschutzes, sondern auch aus sozialpolitischen Erwägungen. Die steigenden Energiepreise treiben die Wohnkosten in die Höhe. Da die kommunalen Wohnungsunternehmen gehalten sind, ihren Mietern langfristig

bezahlbaren Wohnraum – und zwar bezogen auf die Gesamtmiete – zur Verfügung zu stellen, besteht für sie Handlungsbedarf.

Bei den gegenwärtigen politischen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen erweisen sich Investitionen in energetische Sanierung oder energietechnische Innovationen allerdings oft als finanzielle Belastung für Wohnungseigentümer und Mieter. Ein Rechenbeispiel aus der Praxis: Bei einer normalen Wohnungsmodernisierung nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV werden etwa 1,60 €/m² und Monat auf den Mieter umgelegt, seine Nebenkosten sinken aber nur um etwa 1 €. Klimaschutz als Preistreiber? Das ist in einem angespannten Wohnungsmarkt, in dem der Nachfrageüberhang ohnehin steigende Wohnkosten zur Folge hat, kontraproduktiv und führt in eine soziale Schieflage.

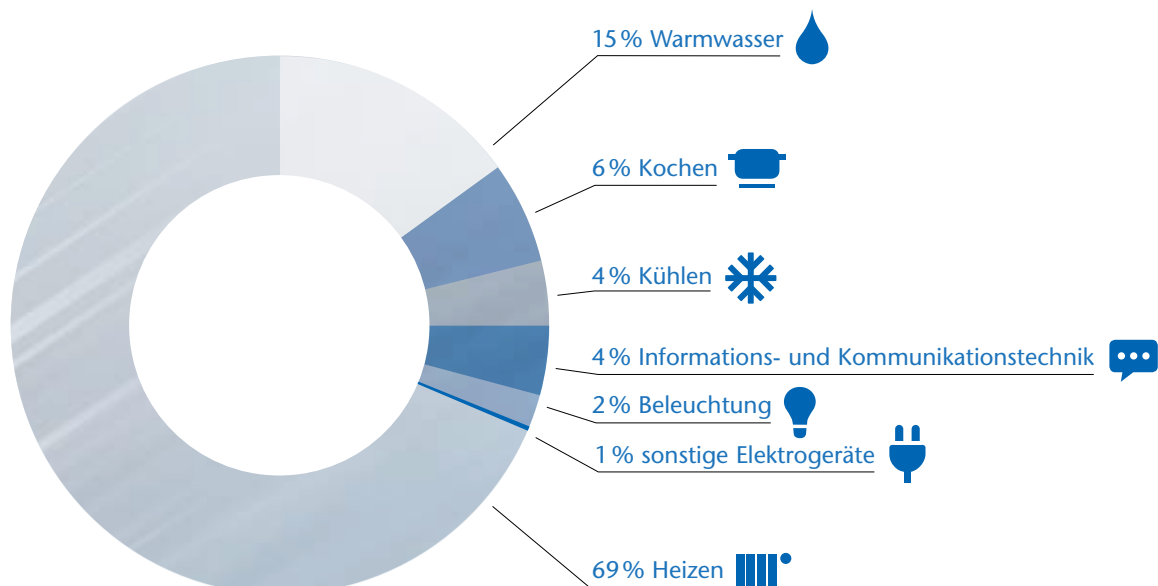
Primat der Wirtschaftlichkeit

Das Primat der Unternehmensstrategien ist Wirtschaftlichkeit. Die Wohnungsanbieter brauchen Handlungsspielräume, um genau die energetischen Maßnahmen implementieren zu können, die im jeweiligen Einzelfall ökonomisch und ökologisch sinnvoll sind.

ZAHLEN UND FAKTEN

ENERGIEVERBRAUCH IN PRIVATEN HAUSHALTEN

Quelle: Umweltbundesamt



PRAXIS

Energetische Sanierung

Die STADT UND LAND hat im Geschäftsjahr 2014 51,6 Mio. € in den Bestand investiert. Im Fokus der Modernisierung steht neben der zeitgemäßen Ausstattung der Wohnungen immer auch die energetische Ertüchtigung der Gebäude. Durch den Austausch von Fenstern, Dämmmaßnahmen und den Einsatz effizienter Heizungsanlagen wird der CO₂-Ausstoß signifikant verringert und der Energiebedarf der Gebäude gemindert, was sich positiv auf die Betriebskosten auswirkt.

Altbausanierung Kolonnenstraße 57–58

Im beliebten Schöneberger Kiez Kolonnenstraße, baute die STADT UND LAND ein 1911 errichtetes Fabrikgebäude zu einem modernen Wohnhaus um. Es wurde grundlegend entkernt und schadstoffsaniiert, erhielt ein zusätzliches Treppenhaus, moderne Sanitärbereiche sowie neue Fenster und Türen. Ein

Das Hinterhofobjekt
Kolonnen-
straße 57–58
vor und nach
der Sanierung



innovatives Heizungs- und Lüftungssystem und Wärmedämmung sorgen für Energieeffizienz. Entstanden sind 14 neue Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 79 und 168 m² und moderner Ausstattung.

Beim Umbau wurden die historische Klinkerfassade und Teile des alten Industriaufzuges aufgearbeitet – ein Aspekt nachhaltiger Bestandsentwicklung, der dem Haus einen besonderen Charme verleiht.

Sanierung der John-Locke-Siedlung

Aktuell das größte Bestandsprojekt der STADT UND LAND ist die energetische Modernisierung und Instandsetzung der in den 1960er Jahren errichteten John-Locke-Siedlung in Tempelhof. Die Arbeiten begannen 2013 und sollen 2019 abgeschlossen sein. Insgesamt werden hier 1.604 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten saniert. Das Investitionsvolumen beträgt rund 70 Mio. €. Im Ergebnis sollen 2.142 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden.

2014 konnte die Sanierung des 15-geschossigen Hochhauses John-Locke-Straße 18/18a planmäßig abgeschlossen werden. Die 203 Wohnungen wurden unter anderem mit neuen Durchlauferhitzern und Kleinspeichern ausgestattet. Das Energiekonzept hatte ergeben, dass eine Umstellung der dezentralen Warmwasserbereitung auf eine zentrale



Lösung in diesem Fall wirtschaftlich und energetisch nicht sinnvoll gewesen wäre. Eine zentrale Lösung hätte viel Platz erfordert, es hätten zudem zusätzlich Warmwasserzähler installiert werden müssen, und auch die Verteilverluste beim zentralen System wurden ins Kalkül gezogen. Die neuen Geräte sind effizient und einfach zu bedienen. Die Funktionsweise wird den Mietern genau erklärt, damit sie im Betrieb die Effizienzvorteile auch optimal ausschöpfen können.

PRAXIS

Pilotprojekt Mieterstrom



Von August bis Dezember 2012 wurden auf den Dächern der Wohnungsbestände im Gelben Viertel in Hellersdorf 8.000 Solarmodule installiert. Sie produzieren jährlich rund 1,6 GWh Strom – eine Versorgungskapazität für 450 Drei-Personen-Haushalte. Mit der Stromerzeugung durch Sonnenenergie werden in diesem Projekt jährlich 1.400 Tonnen CO₂ eingespart.

Die eigentliche Innovation begann aber erst nach der Installation: Der Energiekonzern LichtBlick startete hier sein erstes kommerzielles Zuhausestrom-Großprojekt. Der Strom vom eigenen Dach wird direkt den Mieterhaushalten angeboten. Der Kunde bezieht so viel Strom wie möglich aus der Photovoltaik-Anlage. Immer dann, wenn vor Ort nicht genug Energie zur Verfügung steht, liefert LichtBlick Ökostrom aus dem Netz dazu. Die Stromversorgung ist so immer gesichert. Und immer zu 100% umweltfreundlich.

Von den ca. 3.000 Mieterhaushalten nutzen bisher etwa 1.000 Mieter das Angebot – des günstigen Strompreises wegen, vor allem aber auch, weil das Konzept sie ökologisch überzeugt.

Das Hellersdorfer Projekt ist einer der Vorreiter auf dem noch jungen Markt für Mieterstrom. Mit der EEG-Novelle vom 1. August 2014 hat das Konzept der Direktvermarktung an Mieter deutlich Gegen-

wind aus der Politik bekommen. Anders als für Hauseigentümer wird für Mieter bei der Nutzung direkt erzeugten Stroms, der nicht in Netz eingespeist wird, nun die volle EEG-Umlage fällig, und auch für die Anbieter gestalten sich die Rahmenbedingungen ungünstiger.

Vom Dach direkt in die Steckdose: Für viele STADT UND LAND-Mieter im Gelben Viertel ist das der Königsweg ökologischer Stromversorgung.

ZAHLEN UND FAKTEN

ZUHAUSESTROM TARIF
IM GELBEN VIERTEL

Einspeisung in das lokale Stromnetz
über einen lokalen Netzbetreiber

Fairer Preis: Grundpreis **8,95** €/Monat,
Arbeitspreis **24,75** Ct/kWh

Kündigungsfrist: **4** Wochen,
keine Vertragsbindung

Versorgungssicherheit bei einem
Mix von **40–50%** Solarstrom
vom eigenen Dach und
50–60% zertifiziertem Ökostrom

Entlastung des Stromnetzes

Bisher ca. **1.000** Nutzer



Die im BBU organisierten Wohnungsunternehmen liegen bei Neuvermietung ca. **20** Prozent unter den Angebotsmieten des Gesamtmarktes.



SOZIALES ENGAGEMENT



THEMA

Soziale Wohnraumversorgung

Gemeinsame Aktion von Senioren, afrikanischen Asylbewerbern, Mitarbeitern des Bürgerzentrums Neukölln sowie der STADT UND LAND zum Berliner Freiwilligentag am 12. September 2014.

Die Verknappung des Angebots auf dem Berliner Wohnungsmarkt führt zu einer verschärften Konkurrenz verschiedener Nachfragegruppen. Vor allem im Marktsegment kleiner und preisgünstiger Mietwohnungen wird es eng. Diese Situation stellt einkommensschwache und benachteiligte Haushalte vor große Herausforderungen. Für Menschen in sozial schwierigen Lebensverhältnissen – Langzeitarbeitslose, Geringverdiener, Senioren mit schmaler Rente, Alleinerziehende, Asylbewerber – wird die Suche nach angemessenem Wohnraum zunehmend problematisch.

Geringverdiener und Empfänger staatlicher Transferleistungen geben oft mehr als die Hälfte des Nettoeinkommens fürs Wohnen aus. Die Miethöhe entscheidet, wie viel Geld für Ernährung, Bildung, Kultur oder Dienstleistungen zur Verfügung steht.

Die zunehmende Kluft zwischen Arm und Reich und die angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt haben eine räumliche Segregation zur Folge: Die Stadt droht in Quartiere mit relativ homogener Sozialstruktur – hier die Wohl-situierten und Gutverdienenden, dort die Armen, Arbeitslosen, Senioren mit kleinem Geldbeutel, BAföG-Empfänger und Alleinerziehenden – zu zerfallen. Lässt man dieser Tendenz ihren Lauf, verliert

die Stadt eben jenes Charakteristikum, das sie so attraktiv und lebenswert macht.

Mit den lauter werdenden Forderungen, die soziale Entwicklung der Stadt nicht dem Wildwuchs zu überlassen, steigt der Stellenwert der städtischen Wohnungsunternehmen. Auf der soliden Basis professioneller, wirtschaftlich erfolgreicher Arbeit als Bestandsentwickler und Vermieter nehmen sie ihre soziale Verantwortung wahr. Mit ihren preislich differenzierten Wohnungsangeboten wirken sie nachweislich mietpreisdämpfend auf den Berliner Gesamtmarkt, und sie halten gezielt Angebote für einkommensschwache Haushalte vor.

Angebotserweiterung und sensibles Mietenmanagement

Bereits 2012 haben die sechs kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins mit dem Senat das zunächst auf vier Jahre ausgelegte „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geschlossen und damit ein Instrumentarium der sozialen Abfederung entwickelt.

Ein Instrument des Bündnisses ist die Ausweitung des städtischen Wohnungssektors, denn ein größerer Anteil an Wohnungen in öffentlicher Hand stabilisiert

den Mietenmarkt. Bei ihren Neubauprojekten achten die Städtischen auf Mietenspreizungen, auf eine anteilige Vergabe von Wohnungen an Haushalte mit Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS), Anteile kleiner Wohnungen für Einpersonenhaushalte und Studenten, auf barrierefreie Wohnungen und Wohnungen für Familien mit Kindern.

Ein weiteres Instrument ist eine moderate Mietengestaltung, die Mieterhöhungen mit Augenmaß genauso einbezieht wie eine Reduzierung der Modernisierungumlagen und Härtefallregelungen für Menschen in besonders schwierigen Lebensumständen.

In Prävention investieren

Die städtischen Wohnungsgesellschaften übernehmen Verantwortung für Quartiere. Sie stärken Quartiersmanagement und Sozialarbeit vor Ort, da sie hierin wichtige Instrumente der Prävention sozialer Erosionen sehen.

Das soziale Umfeld leistet einen wesentlichen Beitrag zur persönlichen Entwicklung des Einzelnen, es beeinflusst die Quoten an Schulabbrechern und Arbeitslosen ebenso wie die Kriminalitätsraten. Volkswirtschaftlich gesehen bedeuten stabile, durchmischte Quartiere eine signifikante Kostenentlastung für die Allgemeinheit.

Zudem ermöglichen intakte Nachbarschaften und natürlich gewachsene Hausgemeinschaften älteren Menschen einen langen Verbleib in ihrer angestammten Umgebung, was einen positiven Effekt auf die Kranken- und Pflegekosten der öffentlichen Kassen hat.

Quartiersmanagement und Sozialarbeit können dem drohenden Verlust der Wohnung vorbeugen – durch persönlichen Kontakt sowie Betreuungs- und Beratungsangebote. Eine Investition in diese präventive Arbeit lindert nicht nur soziale Not, sie ist auch ökonomisch günstiger als Mietrückstände, spätere Klagekosten, Räumungskosten, Leerstände und Neuvermietungskosten.

Mit der Unterstützung sozialer Akteure und eigenem sozialen Engagement vor Ort übernehmen die Wohnungsunternehmen öffentliche Aufgaben und agieren nicht selten wie soziale Dienstleister. Sie erbringen einen hohen gesellschaftlichen und volkswirtschaftlichen Nutzen.

Wünschenswert ist, dass das Engagement für eine soziale Stadt auf breitere Schultern verteilt wird, dass sich – nach dem Motto „Eigentum verpflichtet“ – gerade die in stärkerem Maß daran beteiligen, die vom Wachstum der Stadt besonders profitieren.

ZAHLEN UND FAKTEN

BBU-UNTERNEHMEN DÄMPFEN MIETENANSTIEG

Bezirk	Angebotsmieten* €/m ²	BBU-Neuvertragsmieten €/m ²	Differenz %
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,47	6,59	-22,2
Friedrichshain-Kreuzberg	8,58	6,22	-27,5
Lichtenberg	6,53	6,08	-6,9
Marzahn-Hellersdorf	5,16	5,17	0,2
Mitte	7,28	6,11	-16,1
Neukölln	6,82	5,59	-18,0
Pankow	7,94	6,03	-24,1
Reinickendorf	6,32	5,43	-14,1
Spandau	5,90	5,74	-2,7
Steglitz-Zehlendorf	7,63	6,34	-16,9
Tempelhof-Schöneberg	7,28	5,90	-19,0
Treptow-Köpenick	6,59	5,93	-9,6
Berlin gesamt	7,40	5,85	-20,9



Quelle: BBU 2013

* Vom Forschungsinstitut F+B GmbH berechnete Daten zu Mieten am Gesamtmarkt

SCHLAGLICHT

Wohnen im Alter

Der demografische Wandel schafft Tatsachen: Die Gesellschaft altert, der Anteil der älteren und pflegebedürftigen Menschen steigt deutlich an. Hinzu kommt, dass die Mehrgenerationenfamilie, die den Alten früher eine soziale Heimat bot, heute so nicht mehr existiert, zunehmend mehr Menschen leben im Alter allein und ohne Angehörige.



In ihrem komplett sanierten Gebäude am Sterndamm 7 in Treptow vermietet die STADT UND LAND eine trägergestützte Demenz-WG.

Die Wohnungswirtschaft muss sich darauf einstellen. Im Jahr 2020, so rechnet der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), werden in Deutschland etwa 3 Mio. altersgerechte Wohnungen benötigt. Um dieser Nachfrage nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ gerecht zu werden, muss man sich vor Augen führen, welche Bedürfnisse diese Zielgruppe hat.

Bedürfnisse der Senioren und Konsequenzen für die Wohnungswirtschaft

Die Grenzen des persönlichen Lebensraums werden mit zunehmendem Alter enger, die Wohnung und das nahe Umfeld werden zu den wichtigsten Lebens- und Aufenthaltsorten, sie gewinnen überdimensional an Bedeutung. Nicht nur, weil der Aktionsradius eingeschränkt ist, sondern auch, weil alle Erinnerungen in diesem Ort stecken. Die große Mehrheit wünscht sich, den Lebensabend in der eigenen Wohnung und im vertrauten Umfeld mit gewachsenen sozialen Bindungen zu verbringen. Wenn ein Umzug in betreutes Wohnen erwogen wird, dann fast ausnahmslos in der gewohnten Umgebung, im eigenen Quartier.

Die Wohnungswirtschaft hat die Aufgabe, den Senioren gestaffelte, sozialraumorientierte Angebote in den Quartieren zu unterbreiten, die ihren Bedürfnissen und ihrer Lebenssituation entsprechen: vom normalen Wohnen über Wohnen mit Service bis hin zu Wohnen bei Pflegebedürftigkeit. Dazu sind oft bauliche Maßnahmen erforderlich: zum Beispiel Wohnungsanpassungen im Bestand, Neubau seniorengerechter Wohnungen, Bau von Demenz-Wohngemeinschaften.

Über Kooperationen und Netzwerke müssen die Wohnungsanbieter außerdem darauf einwirken, dass sich die Bedürfnisse der älteren Bewohner auch auf Quartiersebene widerspiegeln. Haushaltsunterstützende und pflegerische Hilfsangebote und Dienstleistungen sollten im Wohnumfeld verankert sein.

Seniorenwohnen bei der STADT UND LAND

Die STADT UND LAND verfügt über rund 3.100 barrierefreie bzw. barrierearme Wohnungen. Eine Seniorenbeauftragte berät ältere Mieter und deren Angehörige zu Möglichkeiten der Wohnungsanpassung, über Hilfsangebote und soziale Netzwerke im Quartier sowie zu Angeboten in Wohngemeinschaften und Seniorenwohnhäusern.

Der Dienstleister SOPHIA Berlin GmbH, den die STADT UND LAND gemeinsam mit der degewo gegründet hat, bietet Senioren, die möglichst lange in ihrer Wohnung leben möchten, soziale Unterstützung und technisch gestützte Sicherheit durch ein Notrufsystem.

Die STADT UND LAND hat 15 seniorengerechte Wohnhäuser mit Service- und Dienstleistungsangeboten, betreutem Wohnen bzw. Pflegewohnen im Bestand. An verschiedenen Standorten wird mit Pflegedienstleistern kooperiert. In Treptow vermietet sie eine trägergesteuerte Demenz-WG.

Diese Angebote für generationengerechtes Wohnen wird die STADT UND LAND differenziert weiter ausbauen. Sie erbringt damit einen gesellschaftlichen Mehrwert. Nicht zuletzt erweist sich im Umgang mit den Betagten unserer Gesellschaft auch die Qualität eines Gemeinwesens.

PRAXIS

Corporate Volunteering

Die STADT UND LAND nahm ihr 90. Gründungsjubiläum 2014 zum Anlass, ein Jahr des ehrenamtlichen Mitarbeiterengagements auszurufen. Unter dem Motto „90 Jahre STADT UND LAND. 90 gute Taten“ waren die rund 500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens aufgefordert, sich in ihrer Freizeit freiwillig und unentgeltlich für den guten Zweck einzusetzen.

Ausgangspunkt war der soziale Gründungsgedanke der Gesellschaft. Diesen Gedanken durch eigenes soziales Handeln nachzuvollziehen und mit Leben zu erfüllen, stärkt die Unternehmensidentität nachhaltig und schafft eine multilaterale Win-win-Situation: Die Gesellschaft gewinnt, weil sie dort, wo es nützt, tatkräftige Unterstützung erhält. Die Mitarbeiter, weil sie sinnstiftend tätig sind, neue Einsichten gewinnen, Kompetenzen erweitern. Schließlich gewinnt das Unternehmen, weil es einen Zuwachs an Reputation in der Öffentlichkeit mit einer Stärkung der Mitarbeiterzufriedenheit und des Teamgeistes verbinden kann.



Kompetenzen weitergeben:
Bewerbungstraining mit Neuköllner Schülern



Gesellschaftliche Verantwortung zu übernehmen, ist den kommunalen Wohnungsunternehmen historisch immanent und bildet einen wichtigen Teil ihres Selbstverständnisses. Wie tief der soziale Gedanke in der Corporate Identity der STADT UND LAND verankert ist, belegt die große Mitarbeiterbeteiligung an der Jubiläumsaktion.

Teilhabe ermöglichen: Mitarbeiter begleiten Menschen mit Multipler Sklerose in den Britzer Garten.

Das Unternehmen pflegt traditionell enge Beziehungen zu Initiativen und Projekten, die sich in seinen Wohnvierteln um die Stärkung guter Nachbarschaften, um ein vielfältiges Kultur- und Sportangebot, um die Teilhabe breiter Bevölkerungsschichten am gesellschaftlichen Leben kümmern. Dieser Zusammenarbeit gaben die „90 guten Taten“ neue Impulse.

ZAHLEN UND FAKTEN

BILANZ „90 GUTE TATEN“

Beteiligung von **386** Mitarbeitern
 ≙ **70%** der Belegschaft

127 gute Taten

1.504 Stunden ehrenamtlicher Arbeit
 ≙ **200** Arbeitstage



Mit insgesamt ca. **3.500** Beschäftigten gehören die kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins zu den großen Arbeitgebern der Stadt.





WIRTSCHAFTSKRAFT

THEMA

Standortfaktor kommunale Wohnungsunternehmen

Der kommunale Sektor ist integraler Bestandteil der Berliner Wirtschaft – mehr noch: Er ist ihr Rückgrat. In Zeiten, in denen Wirtschafts- und Finanzkrisen das Vertrauen in die Marktwirtschaft erschüttern, zeigt sich die Stärke der kommunalen Infrastrukturen.

Die kommunalen Unternehmen stehen für Verlässlichkeit und stabile Wirtschaftskraft jenseits kurzfristiger Renditeorientierung. Sie übernehmen Verantwortung für das Gemeinwohl und die Daseinsfürsorge für die Bevölkerung. Sie handeln betriebswirtschaftlich vernünftig, ökologisch weit-sichtig und sozial orientiert. Damit sichern sie politische und gesellschaftliche Handlungsspielräume, um langfristige Herausforderungen wie den demografischen Wandel, den Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutz im Sinne der Bürger gestalten zu können.

Die sechs kommunalen Wohnungsunternehmen Berlins – degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM – sind aktive Partner des Landes bei wichtigen Zukunftsthemen wie Stadt-

und Quartiersentwicklung und Wachstumsmanagement. Aufgrund des dynamischen Wachstums der Stadt sowie der demografischen Entwicklung ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in den letzten Jahren in den Fokus der regionalen Wirtschaft gerückt. Sie ist einer ihrer Konjunkturmotoren.

Wachsende Investitionen sorgen für Aufträge in der Hauptstadtregion

Seit 1991 haben die städtischen Wohnungsunternehmen Berlins mehr als 19 Mrd. € in die Instandhaltung und Entwicklung ihrer Bestände investiert. Sie sind traditionell wichtige Auftraggeber für das Bauhaupt- und Baunebengewerbe, aber auch für Energie- und Telekommunikationsunternehmen und alle Bereiche, die wohnungnahe Dienstleistungen erbringen. Damit sorgen sie für Arbeitsplätze in der Hauptstadtregion.

Mit der Neubauoffensive der Städtischen sind die Investitionen in Bauprojekte noch einmal sprunghaft gestiegen: von 17,1 Mio. € im Jahr 2013 auf rund 89 Mio. € im Jahr 2014. Das ist eine Veränderung

von 311%. Für 2015 sind nach Angaben der Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) bei den städtischen Wohnungsgesellschaften Berlins Neubauinvestitionen von ca. 365,3 Mio. € in Planung. Bis 2016 sollen insgesamt rund 8.500 Wohnungen neu gebaut werden.

Kommunale Wohnungsunternehmen als faire Arbeitgeber

Die kommunale Wohnungswirtschaft ist ein wichtiger Arbeitgeber der Stadt. Insgesamt beschäftigen die sechs Unternehmen ca. 3.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Unternehmen investieren kontinuierlich in die Weiterbildung. Sie sorgen für ein faires, wertschätzendes Arbeitsklima, eine Unternehmenskultur der Toleranz und Vielfalt, die Verein-

barkeit von Beruf und Familie, gesunde Arbeitsbedingungen an jedem Arbeitsplatz.

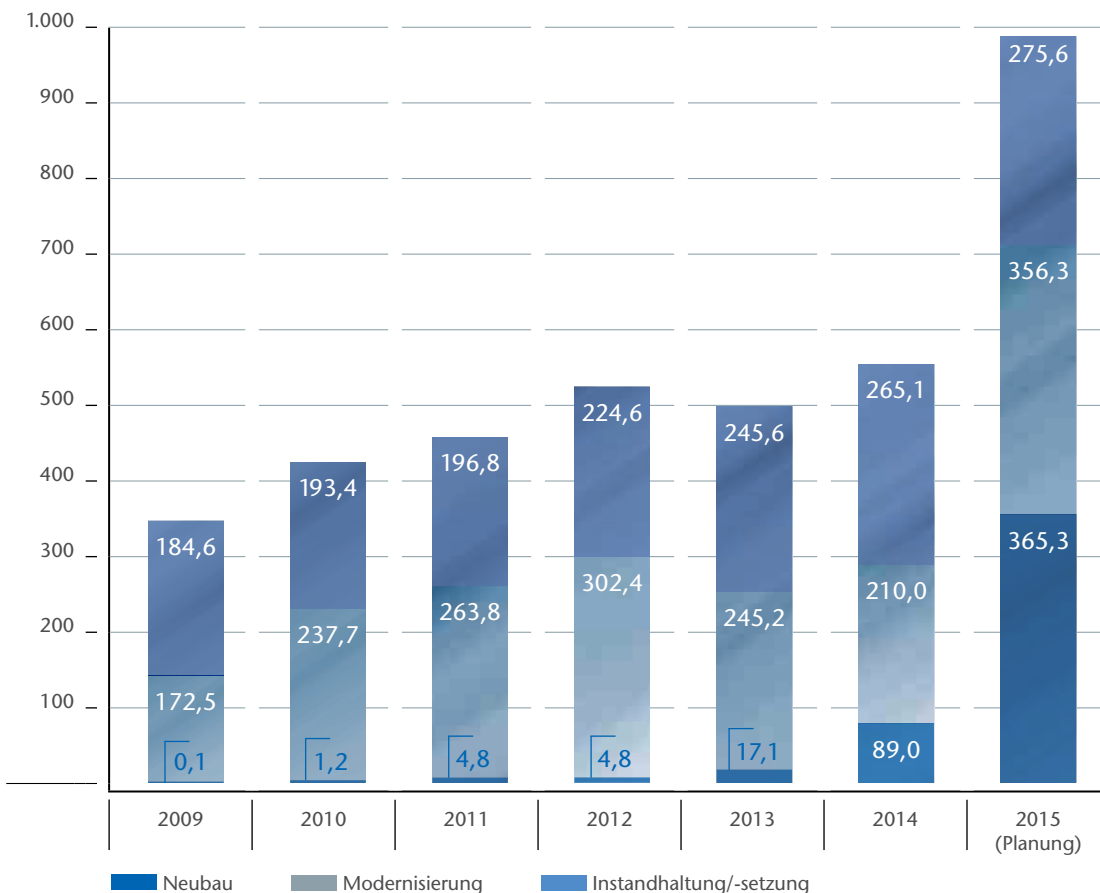
Qualifizierte Ausbildung

Die öffentlichen Wohnungsunternehmen Berlins sind profilierte und erfolgreiche Ausbildungsbetriebe. Mit der veränderten Ausrichtung der Unternehmen wird die Ausbildung anspruchsvoller. Neben der Bestandsbewirtschaftung gehören die Entwicklung von Grundstücken für den Neubau sowie Akquise und Ankauf von Immobilienbeständen zu den Lehrinhalten. Die geänderten Nachfragebedingungen erfordern von den künftigen Wohnungswirtschaftlern hohe kommunikative Kenntnisse und soziale Kompetenzen.

ZAHLEN UND FAKTEN

INVESTITIONEN DER STÄDTISCHEN WOHNUNGSGESELLSCHAFTEN IN BERLIN

Mio. €



Quelle: BBU

Lagebericht des Konzerns

STADT UND LAND

1. Grundlagen des Konzerns

1.1 Geschäftsmodell des Konzerns

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

Bestandsstruktur und Marktanteile

STADT UND LAND gesamt	
Wohnungen	40.452
Marktanteil in Berlin in %	2,1
Leerstand gesamt in %	2,8
davon geplante Mod/Inst. in %	1,1



	Charlottenburg-Wilmersdorf	Steglitz-Zehlendorf	Tempelhof-Schöneberg	Neukölln	Treptow-Köpenick	Marzahn-Hellersdorf	Brandenburg
Wohnungen	117	651	6.260	7.712	10.373	14.590	749
Marktanteil in %			3,8	4,7	7,8	11,0	
Leerstand in %			6,2	2,7	2,2	1,8	2,1

Zum 31. Dezember 2014 wurden im Konzern 40.452 eigene Wohnungen, 759 Gewerbeeinheiten und 7.755 sonstige Einheiten bewirtschaftet. Darüber hinaus wurden 9.454 Mieteinheiten für Dritte betreut. Damit bewirtschaftet der Konzern nahezu 60.000 Mieteinheiten.

Der Fokus des Konzerns liegt in den nächsten Jahren neben dem Kerngeschäft – der Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung – auf der Entwicklung von Grundstücksflächen für den Wohnungsneubau, vorrangig in Treptow-Köpenick sowie auf dem Ankauf von Immobilienbeständen.

1.2 Ziele und Strategien

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

Auf dieser Basis sind die drei strategischen Hauptziele ausgerichtet:

Erweiterung und Optimierung des Bestandsportfolios

- Grundstücke entwickeln und Wohnungsneubau vorantreiben
- Bestände ankaufen
- Immobilienwerte steigern

Stärkung der Quartiere

- Quartiere stabilisieren über Preis, Produkt und Service
- Quartiere durch Investitionen entwickeln unter Berücksichtigung energetischer Maßnahmen
- Kulturelle und soziale Projekte fördern und begleiten

Verbesserung der internen Strukturen und Abläufe

- Fluktuations- und altersbedingte Personalabgänge kompensieren
- Altersstruktur optimieren
- Personalressourcen effizient einsetzen
- Qualifikationen entsprechend den aktuellen Anforderungen weiterentwickeln
- IT Projekte zur Erhöhung der Effizienz der Prozesse durch Automatisierung fortsetzen

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen¹

Nach einem starken Start der deutschen Wirtschaft in das Jahr 2014 (0,8% Zuwachs im ersten Quartal) verzeichnete diese eine stabile Situation im weiteren Jahresverlauf. So liegt das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt bundesweit mit 1,5% über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre von 1,2%. Die Wirtschaft Deutschlands ist trotz internationaler Krisen stärker gewachsen als in den zwei vorangegangenen Jahren.

¹ Als Datenquellen wurden das Statistische Landesamt Berlin, der BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V., Berichte von Immobiliendienstleistern CBRE, JLL, savills herangezogen.

Neben einer verbesserten Arbeitsmarktsituation begünstigte insbesondere der inländische Konsum dieses Ergebnis, der maßgeblich zum Wirtschaftswachstum beigetragen hat.

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland entwickelte sich auch im Geschäftsjahr 2014 positiv. Das Interesse der Investoren ist 2014 weiterhin so hoch, dass im Wohnimmobilienbereich mit einem Investitionsvolumen von 13,3 Mrd. € bundesweit nahezu der Vorjahreswert erreicht wurde. Von dieser positiven Entwicklung profitieren insbesondere die großen Ballungsräume. Für 2015 wird ein ähnlich hohes Investitionsvolumen erwartet. Auch im Bereich des Neubaus gibt es eine positive Marktentwicklung. An prosperierenden Top-Standorten und in Universitätsstädten steigt die Zahl der Projektentwicklungen für den Wohnungsneubau, welche neben der steigenden Nachfrage auch durch das nach wie vor vorteilhafte Zinsniveau begünstigt werden. Die Geschäftsführung geht kurz- bis mittelfristig von einem weiterhin moderaten Zinsniveau aus.

Im Geschäftsjahr 2014 wuchs die Berliner Wirtschaft weiterhin an. Vor allem der Dienstleistungsbereich und die Bauwirtschaft wirken positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung der Bundeshauptstadt. Mit einem Plus von 1,8% (Prognose IBB) lag das Wachstum nicht nur deutlich über dem des Vorjahres (1,2%), sondern auch über dem des Bundes. Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 11,1% betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (11,7%) erneut 0,6 Prozentpunkte. Die Kaufkraft stieg in Berlin um 3,5%. Die Preisentwicklung verzeichnet mit 0,8% im Jahr 2014 einen deutlich geringeren Anstieg als im Vorjahr (2,2%). Für das Jahr 2015 wird von der IBB ein Wirtschaftswachstum für Berlin von 1,6% prognostiziert. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die prognostizierte Entwicklung in Berlin weiterhin mit einem positiven Trend fortsetzen wird.

Der Anstieg der Neuvertragsmieten in Berlin lag 2014 mit 6,6% erneut auf einem hohen Niveau (2013 lag der Anstieg bei 6,9%). Während bisher ein innerstädtisch stark differenzierter Anstieg bestand, steigen die Angebotsmieten zunehmend homogener über das gesamte Stadtgebiet. So ist in bisher sehr nachgefragten Gebieten zunehmend eine Verlangsamung des Preisanstieges zu verzeichnen. Die Angebotskaufpreise von Wohnungen stiegen hingegen um 10,1%. Durch die Verknappung des Angebots, die wachsende Kaufkraft und sinkende Arbeitslosenzahlen, ist bei Kaufpreisen für Eigentumswohnungen keine vergleichbare Verlangsamung zu verzeichnen. Die Bevölkerungszahl stieg 2014 in Berlin um rund 44.700 Personen an. Basierend auf der letzten umfassenden Bevölkerungsprognose erwartet der Berliner Senat bis 2030 eine Bevölkerungszunahme von rund 254.000 Personen. Auf Basis dieser prognostizierten Entwicklung nehmen auch der Neubaubedarf und die Marktbedeutung städtischer Wohnungsunternehmen in Berlin zu. In Anbetracht der Wirtschafts- und Bevölkerungsdynamik bleibt der Berliner Markt auch zukünftig für in- und ausländische Investoren interessant. Die Geschäftsführung rechnet für Wohnimmobilien mit weiteren Preissteigerungen.

2.2 Geschäftsverlauf

2.2.1 Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Ankauf

Neben der Bestands- und Quartiersentwicklung stellt die Erweiterung des Portfolios durch Zukauf von Immobilien eine wichtige Unternehmensaufgabe dar. Vor diesem Hintergrund hat der Konzern im Jahr 2014 1.803 Wohnungen und 55 Gewerbeeinheiten erworben. Davon sind im Geschäftsjahr 1.172 Wohnungen und 54 Gewerbeeinheiten in den Bestand des Konzerns übernommen worden.

Die Bestandserweiterung erfolgte dabei stets im Kontext des Gesamtportfolios, um über die konkrete Erweiterung das Portfolio aufzuwerten. Bei dem Ankaufsprozess wurde darüber hinaus der Fokus auf die Qualität der Immobilien und deren Eingliederungsmöglichkeit in den vorhandenen Bestand gelegt. Die Portfolioerweiterung bleibt in den nächsten Jahren ein Schwerpunkt der strategischen Ausrichtung des Konzerns.

Neubau

Die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubau wurde im Geschäftsjahr 2014 konsequent vorangetrieben. Die im Jahr 2014 begonnenen Neubauvorhaben befinden sich im Bezirk Treptow-Köpenick.

Nach planerischen Vorarbeiten, Ausschreibung aller Bauleistungen und Vorliegen der Baugenehmigung konnte im Mai 2014 der erste Spatenstich für das Bauvorhaben Sterndamm 89–90/Winckelmannstraße 10 im Ortsteil Johannisthal mit 31 Wohnungen und einer Demenz-Wohngemeinschaft getätigt werden. Im I. Quartal 2015 startet bereits der Vermarktungsprozess der Wohnungen. Darüber hinaus erfolgen derzeit die bauvorbereitende Maßnahmen für das Grundstück Bruno-Bürgel-Weg 39 im Ortsteil Niederschöneweide. An diesem Standort an der Spree entstehen 124 Wohnungen, darunter 28 im geförderten Segment.

Darüber hinaus investierte der Konzern in das Baugebiet „Wohnen am Campus“ im Ortsteil Adlershof, wo auf einem Ende 2013 erworbenen Grundstück in der Katharina-Boll-Dornberger-Straße 62 Wohnungen entstehen werden. 2014 wurde ein Planungsbüro in einem VOF-Verfahren unter Beteiligung von Vertretern der Senatsverwaltung und dem städtebaulichen Entwicklungsträger und Treuhänder des Landes Berlin, der Adlershof Projekt GmbH, ausgewählt. Der Bauantrag wurde Ende 2014 eingereicht, zwischenzeitlich wurde eine Teilbaugenehmigung erteilt.

Des Weiteren werden auf dem Bestandsgrundstück in der Lohmühlenstraße 27 im Ortsteil Alt-Treptow in einem straßenbegleitenden Gebäude 12 größere Wohnungen entstehen. Seit Mitte November liegt hierfür die Baugenehmigung vor, der bauausführende Generalunternehmer ist beauftragt.

Für ein weiteres, rund 50.000 m² großes Bestandsgrundstück in der Ortolfstraße 50–58/Schönefelder Chaussee im Ortsteil Altglienicke wurden 2014 die Grundlagen für einen aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen einer Konzeptwerkstatt erarbeitet. Die Ergebnisse fließen in die Ausschreibungsunterlagen für einen Total-Generalübernehmer ein, der 2015 beauftragt werden soll.

Die Neubautätigkeit bezieht sich zunächst auf konzerneigene Bestandsgrundstücke, die sukzessive beplant und – je nach Art und Umfang der realisierbaren Projekte – mit Priorität bebaut werden.

Ferner werden landeseigene Grundstücke vom Liegenschaftsfonds Berlin als Sacheinlagen in das Anlagevermögen der STADT UND LAND eingebracht, deren Bebauung – im Gegenzug für die unentgeltliche Übertragung der Grundstücke – teilweise mit Wohnungen zu sozial gerechten Mieten in den kommenden Jahren erfolgen soll.

Der Wohnungsneubau wird auch durch den Erwerb von schlüsselfertigen Bauträgerprojekten vorangetrieben. Im Jahr 2014 wurden drei schlüsselfertige Vorhaben mit 285 Wohnungen erworben. Dieser Neubauerwerb erspart den Einsatz eigener Ressourcen und ergänzt das Immobilienportfolio im Neubaubereich damit auf effektive Weise.

Erwerb der IHZ GmbH

Der Aufsichtsrat der STADT UND LAND hat in seiner Sitzung am 18. September 2014 dem Erwerb der IHZ GmbH, einer Tochtergesellschaft der Wohnungsbaugesellschaft Mitte, zum 1. Januar 2015 zugestimmt. Damit wird dem Ziel des Gesellschafters Rechnung getragen, durch die Bündelung von Prozessen/Aufgaben in einzelnen landeseigenen Gesellschaften, Kosten zu senken und wirtschaftliche Vorteile zu generieren. Nach Überleitung der Fremdverwaltungsbestände der IHZ GmbH von der STADT UND LAND in die Tochtergesellschaft WoBeGe wird eine Unternehmensgröße in diesem Bereich erreicht, die einen deutlichen Markt- und Wettbewerbsvorteil durch die Nutzung von positiven Skaleneffekten realisieren kann.

Verkaufsstopp von Eigentumswohnungen

Bedingt durch die Änderung in der Landeshaushaltsordnung Berlin (LHO Berlin) erhielt der Konzern im ersten Quartal 2014 nur bei wenigen Wohnungsverkäufen die erforderliche Zustimmung des Unterausschusses für Vermögensverwaltung des Abgeordnetenhauses. Vor diesem Hintergrund wurde die weitere Veräußerung von Wohneigentum in den verbleibenden Monaten des Jahres 2014 eingestellt.

Kleinreparaturmanagement

Im Jahr 2014 wurde das Kleinreparaturmanagement bei der STADT UND LAND reorganisiert, mit dem Ziel, Kosteneinsparungen zu generieren und Prozessabläufe effizienter zu gestalten. Im Ergebnis wurden die bisher von den hauseigenen Werkstätten der Servicebüros Neukölln und Tempelhof erledigten Kleinreparaturen an externe Unternehmen vergeben. Für die gewerblichen Werkstattmitarbeiter konnten mit Unterstützung eines Personalberatungsunternehmens in den meisten Fällen sozialverträgliche Lösungen u. a. bei Tochtergesellschaften und Handwerksbetrieben gefunden werden.

„90 Jahre! 90 gute Taten“

An der Jubiläumsaktion „90 Jahre! 90 gute Taten“ zum 90. Geburtstag der STADT UND LAND im Jahr 2014 haben 385 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern teilgenommen und über 1.500 Stunden gemeinnützige Arbeit geleistet. Ob Bewerbungstraining, Maler- und Gartenarbeiten, Unterstützung bei Festen und Feiern oder Sammlung von Spenden – viele Institutionen und Einrichtungen in den Kiezen der STADT UND LAND bekamen tatkräftige Hilfe.

Personelle Angelegenheiten

Frau Anne Keilholz wurde durch den Aufsichtsrat mit Wirkung zum 1. April 2014 als Geschäftsführerin der STADT UND LAND sowie als Geschäftsführerin der WoGeHe bestellt und hat ihre Tätigkeit planmäßig aufgenommen.

Herrn Dr. Thorsten Beutler, Bereichsleiter Finanz- und Grundstückswesen, wurde Prokura für die STADT UND LAND und die WoGeHe erteilt.

Geschäftsverteilungsänderung

In der Aufsichtsratssitzung am 19. Juni 2014 hat der Aufsichtsrat eine Veränderung in der Geschäftsverteilung beschlossen. So sollen die Geschäftsführer der STADT UND LAND zukünftig immer gemeinsam die

Gesellschafterfunktion in den Tochtergesellschaften ausüben. Darüber hinaus sollen sie nicht mehr in Personalunion Geschäftsführungsfunktionen in Tochtergesellschaften wahrnehmen können. Angesichts dieser Entscheidung wurde Herr Malter zum 30. September 2014 als Geschäftsführer der WoBeGe abberufen und Frau Hildebrandt, die bisherige Prokuristin der WoBeGe, nach einem Auswahlverfahren zum 1. Oktober 2014 zur Geschäftsführerin bestellt. Die beschlossenen Regelungen gelten nicht für die Tochtergesellschaft WoGeHe, die auch weiterhin von den Geschäftsführern der STADT UND LAND in Personalunion geführt werden soll. Die Gesellschaft wird von der STADT UND LAND geschäftsbesorgt und verfügt über kein eigenes Personal.

Fortschreibung Mietenbündnis

Die Geschäftsführung hat auf Wunsch der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt am 10. Dezember 2014 die Fortschreibung des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ unterzeichnet.

2.2.2 Bestandsmanagement

Miete und Betriebskostenmanagement

Die durchschnittlich erzielten Mietpreise haben sich im Geschäftsjahr, trotz der Restriktionen aus dem „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ sowie der Verpflichtung auf Basis von Kooperationsverträgen mit dem Land Berlin zur Versorgung der von Wohnungslosigkeit betroffenen bzw. bedrohten Personen und von Flüchtlingen, positiv entwickelt. So stieg 2014 die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Konzern von 5,21 €/m² im Jahr 2013 auf 5,32 €/m².

Den weiterhin steigenden Betriebskosten konnte durch ein konsequentes Betriebskostenmanagement im Zusammenhang mit einem wettbewerbsorientierten Leistungseinkauf und einer optimalen Betriebsführung von Heizungs- und Warmwasseranlagen weitestgehend entgegengewirkt werden. Einen wichtigen Beitrag zur optimalen Steuerung der warmen Betriebskosten leistet die STADT UND LAND Facility-GmbH, ein Tochterunternehmen der STADT UND LAND, durch die steigende Zahl von mit funkbasierten Messgeräten ausgestatteten Bestandswohnungen. Alle Bemühungen zielen auf eine nachhaltige Reduzierung bzw. Erhaltung des gegenwärtigen Betriebskostenniveaus ab.

Vermietung und Vermarktung

Der Konzern hat den Marktentwicklungen und -anforderungen bezogen auf alle Zielgruppen am Wohnungsmarkt in den Stadtbezirken Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick, Neukölln und Hellersdorf Rechnung getragen.

Mit Blick auf die verschiedenen Preiskategorien und Zielgruppen außerhalb der preisgebundenen Wohnungsangebote ist speziell im unteren und mittleren Preissegment die Verengung des Wohnungsmarktes erkennbar.

Die weiterhin ansteigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin trägt bei den vermarktungsfähigen Wohnungen zu einer Stabilisierung der Leerstandsquote auf niedrigem Niveau bei. Dieses liegt bei unter 2% und stellt damit lediglich den fluktuationsbedingten Leerstand dar. Aufgrund des Beginns bzw. der

Fortführung vieler Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, insbesondere in den umfangreichen Sanierungsgebieten innerhalb der Bezirke Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Neukölln, hat sich die Leerstandsquote inklusive der sanierungsbedingten Leerwohnungen zum Ende des Jahres um 0,1 % Punkte auf 2,8 % erhöht.

Vermietung als sozialer Auftrag

Der Konzern hat die Vereinbarungen im Rahmen des „Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ voll erfüllt, da 261 Wohnungen innerhalb des S-Bahnringes und 1.081 Wohnungen außerhalb des S-Bahnringes an die betreffenden Zielgruppen vermietet werden konnten. Im Zusammenhang mit angekündigten Mieterhöhungen haben eine Vielzahl der Haushalte Anträge auf Minderung der Mieterhöhung gestellt. In den überwiegenden Fällen konnte positiv für die Mieterinnen und Mieter entschieden werden, so dass vor allem Senioren und sozial schwächere Mieter weiterhin ihre Wohnungen nutzen können. Neben den gewährten Vorteilen für diese Bestandsmieter konnten zudem auch Studenten und Auszubildende mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu sozialverträglichen Mieten versorgt werden.

Die vereinbarte Quote auf Basis der Kooperationsverträge mit dem Land Berlin zur Versorgung der von Wohnungslosigkeit betroffenen bzw. bedrohten Personen und der Flüchtlinge mit insgesamt 207 Wohnungen konnte zu 100 % erfüllt werden. Im Berichtszeitraum wurde besonderes Augenmerk auf die Versorgung von Studenten gelegt, so dass an insgesamt 170 Studierende Wohnungen vermietet werden konnten.

Forderungsmanagement

Mit Hilfe eines aktiven und präventiven Forderungsmanagements wurden zahlreiche Räumungen abgewendet bzw. vermieden. Die Anzahl der Räumungen konnte im Verhältnis zum Vorjahr weiter gesenkt und die Rückstände aus Mieten erneut verringert werden. Mieter in schwieriger finanzieller Situation konnten sich durch interne und externe Schuldnerberatung professionell unterstützen lassen. Der enge Dialog mit den Mietern trägt dabei signifikant zum Abbau von Forderungen bei.

Mieterpartizipation

Die erfolgreiche Zusammenarbeit mit ehrenamtlich engagierten Mietern in Mieterbeiräten und Sanierungsbeiräten konnte fortgesetzt werden. Um auch in weiteren Quartieren eine engere Kooperation zwischen Mieter und Vermieter zu ermöglichen, wurde in allen Siedlungen die Nachfrage zur Mitarbeit und Gründung weiterer Beiräte aufgerufen. Die Ergebnisse werden im Jahr 2015 ausgewertet.

Die Ergebnisse aus den Mieterbefragungen zur Wohnzufriedenheit in allen größeren Siedlungen der Jahre 2009/2011/2013 konnten als Grundlage zur weiteren Professionalisierung des Servicegedankens zum Vorteil der Mieter bis hin zu Instandhaltungs- und Modernisierungsentscheidungen genutzt werden.

2.2.3 Portfolioentwicklung

Nachhaltige Quartiers- und Standortentwicklung

Auf der nachhaltigen Entwicklung der Wohnquartiere lag auch im Jahr 2014 ein besonderer Fokus. Umfangreiche Sanierungsarbeiten wurden in einer Vielzahl von Quartieren vor allem in den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick begonnen bzw. fortgesetzt. Neben Instandsetzungsarbeiten wurden vor allem Modernisierungen in den Gebäuden durchgeführt, die sich von der Fassadensanierung bis zu Grundrissänderungen entsprechend der Zielgruppenkonzepte erstrecken. Im Rahmen eines Schadstoffprogrammes wurden die Bestände auf potenzielle Schadstoffe geprüft und bei Notwendigkeit instandgesetzt. Damit wird kontinuierlich der Anteil an schadstoffbelasteten Wohnungen reduziert. Innerhalb der Modernisierungsmaßnahmen und Einzelwohnungssanierung wurden rund 500 Wohnungen schadstoffbefreit. Die Portfolioerweiterung durch Zukauf und Neubau wurde intensiviert. Während sich die Zukäufe territorial auf alle Bezirke, in denen der Konzern vertreten ist, erstrecken, konzentriert sich der Neubau überwiegend auf den Bezirk Treptow-Köpenick.

Ausgehend von der demografischen Entwicklung sind auch im Jahr 2014 vielfältige Angebote zur Sicherstellung der Selbständigkeit und gesellschaftlichen Teilhabe von Senioren geschaffen worden. Die Serviceleistungen für Senioren wurden weiter ausgebaut. Die Kooperation der Seniorenbeauftragten mit der STADT UND LAND-Tochtergesellschaft SOPHIA Berlin GmbH, die die Mieter in allen Fragen zum Thema selbstständiges Wohnen im Alter berät, wurde intensiviert.

Gemeinsam mit Unterstützung der Sozialversicherungen sind in rund 120 Einzelwohnungen seniorenfreundliche Einbauten vorgenommen worden. Am größten ist die Nachfrage nach Herstellung von Barrierearmut und Duscheinbauten.

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 fünf vom Land Berlin festgelegten Quartiersmanagementgebieten und unterstützt deren Arbeit. Ein Netzwerk von fast 50 sozialen und bezirklichen Akteuren in allen Siedlungen trägt zur Stabilität und positiven Entwicklung bei.

Modernisierung/Instandsetzung/Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2014 investierte der Konzern 51,6 Mio. € in den Bestand, davon entfallen auf die Instandhaltung inklusive der nicht aktivierungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungsanteile 35,9 Mio. €, was einem Mitteleinsatz von 13,94 €/m² entspricht

Ende November startete die Instandsetzung und Modernisierung des Firmengebäudes der STADT UND LAND. Geplant sind Investitionen in Höhe von 9,9 Mio. €.

Weitere Modernisierungs- und Instandsetzungsprojekte aus der Bauplanung sind in der Vorbereitung. Die erforderlichen Modernisierungsankündigungen wurden versandt.

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

die Nutzung erneuerbarer Energien. Dabei waren die energetischen Maßnahmen verbunden mit dem wesentlichen Ziel einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes als Baustein zur Erreichung des mit dem Land Berlin vereinbarten Klimaschutzabkommens 2011–2020.

Bestandsentwicklung

Ankauf/Neubau

Im Jahr 2014 wurden in den Bezirken Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf insgesamt 1.803 Wohnungen und 55 Gewerbeeinheiten erworben. Die Objekte, die mit Nutzen-/Lastenwechsel 2014 zugegangen sind, wurden in den Bestand integriert und werden seit der Übernahme erfolgreich bewirtschaftet.

Darüber hinaus erfolgte der Ankauf von fünf Baugrundstücken und durch den Tausch einer Grundstücksfläche wurde eine weitere Möglichkeit zur Errichtung von Wohnraum geschaffen. Insgesamt könnten auf den neu erworbenen Grundstücksflächen ca. 900 Wohnungen und 40 Gewerbeeinheiten errichtet werden. Durch die Tauschfläche Lohmühlenstraße 26 in Berlin Alt-Treptow, ist zusätzlich eine Baulückenschließung mit 12 Wohnungen möglich.

Im Geschäftsjahr wurden zwei unbebaute Grundstücke vom Liegenschaftsfonds Berlin im Bezirk Treptow-Köpenick übernommen. Diese Grundstücke wurden der STADT UND LAND als Sacheinlage übertragen mit der Verpflichtung, den aktuellen Grundstückswert innerhalb von 25 Jahren in Form von Mietsubventionen in einem Teil der zu errichtenden Neubauwohnungen vollständig zu refinanzieren. Dafür wurde bereits für ein Grundstück ein Projektvertrag mit dem Land Berlin geschlossen, für das andere Grundstück ist dies im Laufe des Jahres 2015 vorgesehen. Auf den 2014 übertragenen Flächen werden voraussichtlich 294 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 19.910 m² errichtet.

Im Rahmen des Ankaufs von Immobilien wurden 2014 auch drei schlüsselfertige Bauträgerprojekte, davon zwei in Treptow-Köpenick und eines in Tempelhof-Schöneberg erworben. Diese Ankäufe ermöglichen die Übernahme komplett errichteter Neubauten in das Anlagevermögen, ohne dass eigene Kapazitäten für deren Planung, Errichtung und Betreuung bereitgestellt werden müssten. Stattdessen übernimmt der anbietende Bauträger diese Leistungen und stellt dem Erwerber ein schlüssel- bzw. bezugsfertiges Objekt zur Vermietung und weiteren Bewirtschaftung zur Verfügung. Erworben werden solche Projekte, die in Art und Maß der baulichen Nutzung Wohnzwecken im Interesse breiter Schichten der Bevölkerung dienen.

Immobilienveräußerung

Die Verkaufstätigkeit wurde 2014 aufgrund der politischen Vorgaben zurückgefahren und im II. Halbjahr des Berichtszeitraums schließlich eingestellt.

So gab es nur in wenigen Wohnungseigentumsanlagen Einzelprivatisierungen durch den Verkauf an Selbstnutzer. In anderen Eigentumsanlagen galt schon im Vorjahr ein interner Verkaufsstopp. Dieser diente bereits dem Ziel, auch im Eigentumssegment kommunale Gestaltungsmöglichkeiten und Einfluss auf die Mietpreisentwicklung in nennenswertem Umfang zu sichern.

2.2.4 Personalentwicklung

Bestand des Personals

Neben der Geschäftsführung sind folgende Mitarbeiter im Konzern beschäftigt:

MITARBEITER per 31. 12.	2014 Anzahl	2013 Anzahl	Veränderung Anzahl
Kaufmännische Angestellte	340	350	-10
Technische Angestellte	44	44	0
Gewerbliche Mitarbeiter	40	55	-15
Hauswarte	102	102	0
Summe	526	551	-25
Auszubildende	30	34	-4

Personalentwicklung und Ausbildung

Im Konzern werden zurzeit 15 Immobilienkaufleute, 10 Bürokommunikations- und Büromanagementkaufleute sowie 5 Bachelors of Arts in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet. Alle Auszubildenden werden nach erfolgreichem Abschluss für mindestens ein Jahr übernommen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden über 302 T€ in die Weiterbildung der Mitarbeiter investiert. Einen Schwerpunkt bildeten dabei fachspezifische Anpassungsqualifizierungen in Folge der Restrukturierung des Unternehmens. Ein Führungskräfteentwicklungsprogramm wurde fortgesetzt.

In Auswertung einer Mitarbeiterbefragung wurden Handlungsfelder identifiziert und erforderliche Maßnahmen abgeleitet, um den Konzern organisatorisch weiter zu optimieren. Mit der Bearbeitung der Maßnahmen im aktuellen Geschäftsjahr sind viele positive Effekte einhergegangen. Die Ergebnisse zeigen, dass in den Bereichen an den kritischen Aspekten insgesamt sehr erfolgreich gearbeitet wurde. Diese Arbeit ist als kontinuierliche Verbesserung zu sehen.

Organisationsentwicklung

Im Rahmen der Restrukturierung der STADT UND LAND wurden auch 2014 zahlreiche Organisationsprojekte umgesetzt. Einen Schwerpunkt bildete dabei die Neustrukturierung des Kleinreparaturmanagements.

Nach einer intensiven Vorbereitung des Projektes wurde das Kleinreparaturmanagement bis zu einem Auftragswert von 1.000,00 € brutto zunächst für den Bestand der Servicebüros in Neukölln und Tempelhof ausgeschrieben. Die beiden nach dem Vergabeverfahren beauftragten Firmen verfügen über eine langjährige Expertise im Bereich des Kleinreparaturmanagements und ein dichtes Netz von Handwerkern. Vereinbarte Service Level Agreements, die von zwei internen Qualitätsmanagern überprüft werden, sorgen für eine rasche und reibungslose Erledigung der Reparaturaufträge. Der bisherige Leistungskatalog wird weiterhin abgedeckt.

Der Vorteil für unsere Kunden ergibt sich aus der schnelleren Bearbeitungszeit durch z. B. direkte Terminvereinbarung mit den beauftragten Firmen.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Konzerns

2.3.1 Ertragslage und Entwicklung des Geschäftsergebnisses

Der Konzern hat im Berichtsjahr einen Überschuss von 36,1 Mio. € erwirtschaftet. Die Entwicklung des Jahresergebnisses wird nachfolgend wie folgt dargestellt:

ENTWICKLUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	264.244	314.616	-50.373
Aufwendungen	-227.214	-274.881	47.667
Geschäftsergebnis	37.030	39.735	-2.706
Zins- und Beteiligungsergebnis	1.287	-4.041	5.327
Steuern	-2.211	-2.532	322
Jahresüberschuss	36.106	33.163	2.943
Operatives Ergebnis der Hausbewirtschaftung	36.482	30.151	6.331
Verkaufstätigkeit	3.623	5.178	-1.555
Neutrales Ergebnis und Sonstiges	-3.075	4.405	-7.480

Das operative Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich von 30,2 Mio. € im Vorjahr auf 36,5 Mio. € im Jahr 2014 verbessert. So konnten die Erlöse trotz rückläufiger Förderung (-3,1 Mio. €) durch Mieterhöhungen vorrangig nach § 558 BGB, höheren Neuvermietungen u. a. nach Beendigung von Baumaßnahmen und nicht zuletzt durch die im Laufe des Jahres zugegangenen Ankaufsobjekte gegenüber dem Vorjahr um 2,7 Mio. € erhöht werden. Ergebnisverbessernd haben sich auch geringere Kapitalkosten (4,4 Mio. €) und geringere Verwaltungskosten (2,7 Mio. €) ausgewirkt. Hingegen haben höhere Instandhaltungsaufwendungen (+2,1 Mio. €), höhere Abschreibungen (+1,0 Mio. €) und höhere direkte Kosten der Hausbewirtschaftung sowie ein höherer Umlagenausfall das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr belastet.

Das Geschäftsfeld Verkaufstätigkeit weist ein Ergebnis von 3,6 Mio. € aus und ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund des vom Gesellschafter gewünschten Verkaufsstopps von Eigentumswohnungen um 1,6 Mio. € gesunken.

Das neutrale Ergebnis umfasst die Auflösung von Rückstellungen für Instandsetzungsanteile bei komplexen Baumaßnahmen und Müllabwurfanlagen im Umfang von 4,1 Mio. €, zuzüglich Zuschreibungen (Wertaufholung auf die aktuelle Ertragskraft) in Höhe von 1,3 Mio. €, abzüglich Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen mit 8,0 Mio. €.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält vor allem Zinserträge für gestundete Restkaufgelder sowie Geldanlagen und beläuft sich auf 1,3 Mio. €.

Das Steuerergebnis in Höhe von -2,2 Mio. € beinhaltet die Zuführung für die Steuerrückstellung.

Der Jahresüberschuss des Konzerns hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,9 Mio. € auf 36,1 Mio. € erhöht und lag damit im Zielkorridor der Prognoserechnung. Gegenüber dem Vorjahr konnte der Konzern erneut eine Ertragssteigerung in seinem Kerngeschäft – der Hausbewirtschaftung – erzielen.

2.3.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Konzerns stellt sich wie folgt dar:

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	78.343	67.648	10.695
aus Finanzierungstätigkeit	108.973	-53.402	162.376
aus Investitionstätigkeit	-182.503	-8.709	-173.794
Veränderung der liquiden Mittel	4.813	5.537	-723
Entwicklung der liquiden Mittel			
01.01. des Jahres	53.795	48.258	5.537
Veränderung	4.813	5.537	-724
31.12. des Jahres	58.608	53.795	4.813

Die liquiden Mittel der Gesellschaft betragen zum Bilanzstichtag 58,6 Mio. € und erhöhten sich damit gegenüber dem Vorjahr um 4,8 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 78,3 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (67,6 Mio. €) um 10,7 Mio. € erhöht. Ursächlich hierfür sind höhere Einnahmen und geringere Ausgaben im operativen Geschäft. Das Tilgungspotenzial in Höhe von 75,9 Mio. € ist mehr als ausreichend, um die erforderlichen planmäßigen Tilgungsleistungen zu bedienen.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Vor allem für Ankaufsobjekte und Neubauvorhaben wurden Darlehen in Höhe von 188,7 Mio. € aufgenommen sowie für die planmäßige Tilgung und Ablösung von Darlehen 79,7 Mio. € aufgewandt.

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit werden im Wesentlichen die Immobilienankäufe und Auszahlungen für werterhöhende Baumaßnahmen einerseits sowie die Einnahmen aus Tilgungsleistungen auf Restkaufgeldern und aus Immobilienverkäufen andererseits ausgewiesen. Der deutliche Anstieg der Investitionsausgaben gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den getätigten Immobilienankäufen im Berichtszeitraum.

2.3.3 Vermögenslage

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

VERMÖGENSAUFBAU KONZERN per 31. 12. des Jahres	2014		2013		Veränderung	
	T€	%	T€	%		%
AKTIVA						
Langfristiger Bereich	1.638.307	95,9	1.496.080	95,5		9,5
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.602.691	93,9	1.453.014	92,7		10,3
Finanzanlagen	34.220	2,0	41.194	2,6		-16,9
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	1.247	0,1	1.727	0,1		-27,8
Aktive latente Steuern	149	0,0	145	0,0		2,8
Kurz- und mittelfristiger Bereich	70.612	4,1	71.135	4,5		-0,7
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	439	0,0	4.663	0,3		-90,6
Übriges Vorratsvermögen	1.353	0,1	2.220	0,1		-39,1
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Vorräte und RAP	10.212	0,6	10.457	0,7		-2,3
Flüssige Mittel	58.608	3,4	53.795	3,4		8,9
Vermögen gesamt	1.708.919	100,0	1.567.215	100,0		9,0
PASSIVA						
Langfristiger Bereich	1.658.831	97,1	1.497.558	95,6		10,8
Eigenkapital	460.624	27,0	423.784	27,0		8,7
Rückstellungen	16.569	1,0	1.105	0,1		1399,6
Fremdmittel und langfristige RAP	1.181.638	69,1	1.072.669	68,4		10,2
Kurz- und mittelfristiger Bereich	50.088	2,9	69.657	4,4		-28,1
Rückstellungen	26.228	1,5	51.672	3,3		-49,2
Verbindlichkeiten	23.860	1,4	17.985	1,1		32,7
Kapital gesamt	1.708.919	100,0	1.567.215	100,0		9,0

Das langfristige Vermögen von 1.638,3 Mio. € wird vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 1.658,8 Mio. € gedeckt.

Die langfristigen Fremdmittel haben sich durch die Inanspruchnahme von Darlehen für Ankaufs- und Neubauprojekten erhöht. Diesen stehen planmäßige Tilgungen und Darlehensablösungen gegenüber. Im Saldo haben sich die langfristigen Fremdmittel um 109,0 Mio. € erhöht.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände erhöhte sich durch die Immobilienankäufe (175,1 Mio. €), die aktivierten Baukosten (inkl. Neubau) (21,7 Mio. €) und Zuschreibungen. Diesen Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen sowie Verkäufe aus Wohnungseigentumsanlagen und Streubesitz gegenüber.

2.3.4 Finanzwirtschaftliche Kennzahlen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN		2014 Konzern	2013 Konzern
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	27,0	27,0
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	98,8	99,9
Unternehmensrestschulden gegenüber Kreditinstituten	€/m ²	450,05 407,72 ¹⁾	420,67
Kapitaldienstquote ²⁾	%	42,3	45,0
durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	3,0	3,5

¹⁾ ohne Darlehen für Ankauf/Neubau

²⁾ ohne außerplanmäßige Tilgungen

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 der Portfolien durch Ankauf und Neubau einige Kennzahlen zur Beurteilung der jeweiligen Investitionen und deren Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen zu erheben. Eine wichtige Kennzahl zur Unternehmenssteuerung ist die Kennzahl Loan to Value (LTV), welche das Verhältnis von Kreditverbindlichkeiten (1.186,1 Mio. €) zum Verkehrswert des Immobilienbestandes angibt. Der vereinfachte Verkehrswert ermittelt sich aus dem 14-Fachen der Nettokaltmieten (197,9 Mio. €). Für 2014 erzielt der Konzern einen LTV von 50 %, was der Zielvorgabe des Gesellschafters entspricht. In der Wirtschaftsplanung wird bis 2024 ein LTV von 34 % angestrebt. Damit würde die Zielvorgabe des Gesellschafters deutlich unterschritten werden.

Eine weitere wichtige Kennzahl stellt die Fähigkeit zur Erbringung des Schuldendienstes dar. Bei der Ermittlung des Schuldendienstdeckungsgrades wird der EBITDA (116,0 Mio. €), bereinigt um den Aufwand aus den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsaufwendungen (8,0 Mio. €), ins Verhältnis zum Kapitaldienst (72,5 Mio. €) gesetzt. Der Gesellschafter fordert einen Wert von größer 1,2. Bei einem bereinigten EBITDA von 124,0 Mio. € erzielt der Konzern 2014 das 1,7-Fache und hat damit die Anforderungen mehr als erfüllt. Bei der EBITDA-Rendite (EBITDA im Verhältnis zum Immobilienvermögen) erzielt der Konzern mit 4,9 % eine gute Markt- und Wettbewerbsposition.

2.4 Zusammenfassende Beurteilung von Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die Geschäftsführung beurteilt den wirtschaftlichen Verlauf im Jahr 2014 positiv. Insbesondere die Ergebnisse im Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, haben sich aufgrund der anhaltenden Attraktivität des Berliner Wohnungsmarktes und der damit einhergehenden günstigen Vermietungssituation planmäßig entwickelt. Auch der Wachstumskurs, durch Ankauf und Neubau die Immobilienbestände zu erweitern, wurde konsequent umgesetzt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist insgesamt geordnet. Die wirtschaftliche Entwicklung des Konzerns wird von der Geschäftsführung positiv bewertet.

3. Nachtragsbericht

Die Geschäftsanteile der IHZ GmbH sind mit Kaufvertrag vom 17. November 2014 mit Wirkung zum 1. Januar 2015 in das Vermögen der STADT UND LAND übergegangen.

Im Rahmen eines Umlaufverfahrens vom 28. Januar 2015 hat der Aufsichtsrat dem Ankauf eines bebauten Grundstücks in Treptow mit 42 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten zugestimmt. Zudem wurden weitere indikative Angebote zum Ankauf von Immobilien abgegeben.

Weitere Vorgänge, die für die Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der STADT UND LAND von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem 31. Dezember 2014 nicht eingetreten.

4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

4.1 Prognosebericht

Die strategische Planung ist auf nachhaltiges Bestands- und Wertewachstum ausgelegt.

Die Langfristplanung des Konzerns geht bis Ende 2024 von der Errichtung von rund 2.800 Wohnungen aus. Die bereits 2014 begonnenen Projekte werden 2015 fortgeführt und zum Teil fertiggestellt. Darüber hinaus ist der Baubeginn bzw. die Vergabe sämtlicher Planungs- und Bauleistungen für drei Neubauvorhaben in den Ortsteilen Adlershof und Biesdorf mit insgesamt 372 Wohnungen vorgesehen. Bei den 2014 vertraglich gebundenen schlüsselfertigen Projektentwicklungen mit insgesamt 257 Wohnungen in Treptow wird ebenfalls 2015 mit dem Bau begonnen.

Ferner ist bis 2016 der weitere Ankauf von rund 2.900 Wohnungen geplant. Nach aktueller Einschätzung werden auch ab 2017 Wohnungen angekauft, sofern rentable und zum Portfolio des Konzerns passende Immobilien angeboten werden. Das Immobilienportfolio soll durch Ankäufe und Neubauten in den Bezirken Treptow-Köpenick und Neukölln kontinuierlich qualitativ und quantitativ verbessert werden. Dadurch wird die Marktposition gestärkt und eine ausgewogenere Risikostreuung des Gesamtportfolios erreicht.

Der Konzern verfolgt eine langfristig orientierte Bewirtschaftungsstrategie inklusive Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit in seinem Immobilienportfolio. Der Investitionsschwerpunkt liegt verstärkt auf zusammenhängenden Siedlungsgebieten und Wohnanlagen. Einen zunehmend größeren Anteil am Bauplanvolumen nehmen Instandsetzungsmaßnahmen in geförderten Beständen ein. Hier steht die Erneuerung der technischen Anlagen im Vordergrund, die sich aus dem Alter und dem Zustand der Anlagen und dem oft schlechten energetischen Zustand ergeben. Darüber hinaus wurden Programme zur Instandsetzung der Spielplätze, Sanierungen von Flachdächern und Aufzugsanlagen entwickelt.

Insgesamt sieht die Langfristplanung für Bestands- und Erweiterungsinvestitionen bis zum Jahr 2024 ein Volumen von rund 1.407 Mio. € vor.

Im Jahr 2015 steht die Fortführung des Organisationsprojektes, mit dem Ziel die Aufbauorganisation und die Prozessabläufe der STADT UND LAND in den nächsten Jahren zu optimieren, im Fokus der Personal- und Organisationsentwicklung. Dabei spielt auch die demografische Entwicklung der Mitarbeiter eine wichtige Rolle.

Die Ende 2014 begonnene Sanierung des Verwaltungsgebäudes in der Werbellinstraße 12 wird fortgeführt. In den ersten Monaten des Jahres 2016 soll das Objekt wieder bezugsfertig sein. Im Fokus stehen die energetische Optimierung und die Erneuerung der technischen Anlagen sowie die Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze, die den modernen Anforderungen an Bürokommunikation und Arbeitsplatzeffizienz gerecht werden.

Die 2014 erfolgreiche Auslagerung des Kleinreparaturmanagements auf externe Firmen für die Servicebüros Neukölln und Tempelhof soll gemäß Beschluss des Aufsichtsrates der STADT UND LAND im Jahr 2015 auch für die Servicebüros Hellersdorf und Treptow zur Anwendung kommen. Dabei werden für die von der Schließung der verbliebenen Werkstätten betroffenen gewerblichen Mitarbeiter sozialverträgliche Lösungen gesucht, indem Arbeitsplätze bei anderen Konzernfirmen aber auch externen Handwerksfirmen angeboten werden. Die Mitarbeiter erhalten, soweit gewünscht, eine ausführliche Outplacementberatung.

Der Wirtschaftsplan für 2015 wurde vom Aufsichtsrat bestätigt. Insbesondere aufgrund der 2014 getätigten Immobilienankäufe sowie planmäßiger Mieterhöhungen, wird sich die Istmiete (Sollmieten ./ Erlösschmälerungen) 2015 um 7,1 % (auf Basis vorläufiges IST) gegenüber dem Vorjahr erhöhen. Da die Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen sowie die Zinsaufwendungen nicht in gleichem Maße steigen, unterstellt die Geschäftsführung für 2015 einen positiven Jahresverlauf für den Konzern. Sie plant einen Überschuss in Höhe von 33,4 Mio. €.

Der Konzern geht für die nächsten Jahre von einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung aus. Die gute Marktlage auf dem Berliner Immobilienmarkt und das angestrebte Bestandswachstum werden sich positiv auf die wirtschaftliche Situation auswirken.

4.2 Risikobericht

4.2.1 Risikomanagementsystem

Ziel des Risikomanagementsystems ist es, frühzeitig Risiken zu analysieren, zu bewerten und zu überwachen, um auf dieser Basis geeignete Maßnahmen zur Risikoabwehr bzw. -vermeidung entwickeln zu können.

Das vom Konzern entwickelte Risikomanagementsystem analysiert regelmäßig die Risikofelder, Schadenssummen und Eintrittswahrscheinlichkeiten. Die Überprüfung, Ergänzung und Aktualisierung der für das Risikomanagementsystem maßgeblichen Frühwarnindikatoren und Maßnahmen erfolgt einmal im Quartal. Die Auswertungen werden mit den Risikobeauftragten der Bereiche und der Geschäftsführung erörtert. Die Ergebnisse münden in einen Risikobericht, der auch dem Aufsichtsrat vorgelegt wird.

Ein wichtiger Bestandteil des Risikomanagementsystems ist die Planungsrechnung. Die monatlichen Analysen zu Plan-/Ist-Abweichungen und die jeweils im Quartal erstellten Prognoserechnungen geben jederzeit Aufschluss über etwaige Chancen und Risiken. Damit kann das Unternehmen frühzeitig steuernd auf das Ergebnis einwirken.

Ferner ist das interne Überwachungssystem, wie auch das Compliance-Managementsystem, Teil des Risikomanagementsystems. Zudem leisten die regelmäßig durchgeführten internen Audits im Rahmen des integrierten Managementsystems einen Beitrag zur Verbesserung der Effektivität des Risikomanagements.

Nach aktuellem Kenntnisstand sind derzeit keine bestandsgefährdenden Risiken für die Muttergesellschaft und ihre Tochtergesellschaften erkennbar.

4.2.2 Ankauf und Neubau

Gemäß der Vorgabe des Gesellschafters wird die STADT UND LAND in den nächsten Jahren weitere Immobilienobjekte ankaufen und den Wohnungsneubau vorantreiben. So sieht die Langfristplanung bis 2024 den Ankauf von weiteren 2.900 und den Neubau von rund 2.800 Wohnungen vor.

Die Neubaugrundstücke liegen vorzugsweise in Treptow-Köpenick, im Einzugsgebiet des Technologiezentrums in Adlershof bzw. dem Flughafen Berlin Brandenburg (BER). Nach wie vor ist die aktuelle Marktnachfrage nach Neubauwohnungen hoch und wird mit Fertigstellung des BER weiter zunehmen. Risiken im Neubaubereich werden vor allem in der Baukostenentwicklung sowie im Zuge der Vermietung gesehen. Diese Risiken sind möglichst in den Projektplanungen zu antizipieren bzw. zeitnah in der Risikobetrachtung zu berücksichtigen. Potenziellen Kostenerhöhungen und Terminverzögerungen bei den Neubauprojekten ist mit einem effizienten Kosten- und Termincontrolling entgegenzusteuern.

Darüber hinaus ist auch der Ankauf von Immobilienobjekten vorgesehen. Die Nachfrage nach Berliner Immobilien aus dem In- und Ausland ist in den letzten Jahren allerdings derart gestiegen, dass für uns als Bestandhalter der Immobilienerwerb aus betriebswirtschaftlicher Sicht besonders in Innenstadtlagen immer weniger interessant wird. Damit besteht das Risiko, dass die Ankäufe nicht in dem geplanten Umfang getätigt werden können.

4.2.3 Geschäftsentwicklung

Miet- und Forderungsentwicklung

Die in den letzten Jahren zu beobachtende verstärkte Dynamik des Berliner Mietwohnungsmarktes wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Zuzüge, Haushaltsgründungen und Anstieg des durchschnittlichen Flächenbedarfs in Berlin erhöhen weiterhin die Nachfrage nach Wohnraum. Die Leerstandszahlen gehen zurück. Die am Markt erzielbaren Mieten steigen spürbar schneller als noch im ersten Jahrzehnt des Jahrhunderts.

Der Senat von Berlin hat zur Dämpfung der allgemeinen Mietentwicklung und zur Abfederung von Härten im Einzelfall mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ geschlossen. Im Kern werden Mietsteigerungen durch gesenkte Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen und niedrigere Umlagepotenziale bei Modernisierungsvorhaben generell begrenzt. Aus Sicht des Gesellschafters bedurfte das Mietenbündnis einer Fortschreibung mit weiteren mietsdämpfenden Regelungen. Diese Fortschreibungsvereinbarung wurde im Dezember 2014 unterschrieben.

Nicht nur das Mietenbündnis und dessen Fortschreibung begrenzen die Mieterhöhungsspielräume bei Neuvermietungen, sondern auch die Anfang März vom Bundestag beschlossene Mietpreisbremse wird weitere Einschränkungen des Ertrags in diesem Segment mit sich bringen. Darüber hinaus besteht die Verpflichtung für den Konzern zur Versorgung von Flüchtlingen und Wohnungssuchenden im Rahmen des geschützten Marktsegments. Angesichts dieser Vorgaben sowie des Gesellschaftszwecks, günstige Mieten für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten, können die vorhandenen Mieterhöhungspotenziale nicht voll ausgeschöpft werden.

In der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung bleibt der Konzern von der Mietzahlungsfähigkeit und -bereitschaft abhängig, die durch ein konsequentes Forderungsmanagement unterstützt wird. Mit dem konsequenten Forderungsmanagement und der Mietschuldnerberatung wird dem Risiko des Ausfalls von Mietforderungen ausreichend Rechnung getragen.

Investitionstätigkeit

Bei der Durchführung von Modernisierungsprojekten besteht generell das Risiko von bisher unbekanntem Schadstoffbelastungen, Bauschäden etc. Darüber hinaus können Insolvenzen der bauausführenden Firmen zu Zeitverzügen und Kostenerhöhungen führen. Diese Risiken können nur durch ein zeitnahes Termin- und Kostencontrolling gesteuert werden.

Gesetzliche Regelungen im technischen Bereich

Nach Änderung der DIN 1986-30 im Jahr 2012 hat das Land Berlin im September 2014 eine Regelung zur Prüfung der Dichtheit von Abwasserleitungen erlassen. Die damit verbundenen Kosten würden vollumfänglich zu Lasten der Gesellschaften gehen. Ferner ist zu erwarten, dass das Land Berlin in die Landesbauordnung die Verpflichtung aufnimmt, Wohnungen und Treppenhäuser mit Rauchmeldern auszustatten. Dies würde bedeuten, dass bei Neubauten unmittelbar und bei Bestandswohnungen voraussichtlich bis 2020 entsprechende Ausführungen im Rahmen der Rauchmelderpflicht zu erfolgen haben.

Kreditverbindlichkeiten, Zinsentwicklung und Liquidität

Ziel der Finanzierungsstrategie ist es weiterhin, die Kreditverbindlichkeiten für Bestandswohnungen kontinuierlich zu senken und lange bzw. sehr lange Zinsbindungen bei dem Abschluss neuer Darlehen zu vereinbaren. Damit wird das derzeit niedrige Zinsniveau möglichst weit in die Zukunft festgeschrieben. Die Auslaufzeitpunkte der Zinsbindungen werden so gestaffelt, dass später keine Prolongationsspitzen entstehen.

Darüber hinaus sollen flexible Finanzinstrumente zur Abdeckung zeitlich befristeter erhöhter Liquiditätsabflüsse aus Investitionsvorhaben (also Ankauf, Neubau, Sanierung) ergänzend genutzt werden. Damit soll jederzeit die Liquidität im Unternehmen gewährleistet sein. Die notwendigen Beleihungsspielräume für die anstehenden Ankäufe und Neubauten werden im Bereich der Pfandbriefeffizienz sichergestellt. Vorzeitige Prolongations- und Umfinanzierungsmöglichkeiten werden wirtschaftlich sinnvoll genutzt, um Darlehensvolumina vorab langfristig auf dem geringen Zinsniveau zu sichern.

Im Rahmen des risikoorientierten Finanzmanagements werden bestehende Zinssicherungsderivate im Zusammenhang mit Grundgeschäften abgeschlossen und als Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB geführt. Diese derivativen Geschäfte werden laufend überwacht und bewertet. Derzeit werden in Bezug auf abgeschlossene Finanzierungs- und Zinssicherungsgeschäfte keine Risiken gesehen.

In Bezug auf die Fremdfinanzierung werden derzeit keine über die Zinsänderungsrisiken des Kapitalmarktes hinausgehenden wesentlichen Finanzierungsrisiken für den Konzern gesehen.

Liquiditätsrisiken werden nicht erwartet.

Personal und IT-System

In den nächsten Jahren können knapp 50 Mitarbeiter im Angestelltenbereich das Unternehmen altersbedingt verlassen. Der Personalabbau kann Arbeitsabläufe beeinträchtigen und Informationsdefizite hinterlassen. Diesen Risiken steuert der Konzern u. a. durch das bereits 2014 begonnene Reorganisationskonzept zur Erstellung eines Zielbildes für das Unternehmen im Jahr 2022, mit dem Ziel, Prozesse zu optimieren, Schnittstellen zu eliminieren und Aufgaben neu zu ordnen, entgegen.

Durch die Einführung von SAP im Jahr 2011 und den jährlichen Investitionen in die IT-Technik zur Verbesserung der Workflows und der Datensicherheit werden keine Risiken im IT-Bereich gesehen.

Zum 31. Dezember 2014 liegen keine bestandsgefährdenden Risiken vor. Auch für die Zukunft sind keine die Muttergesellschaft des Konzerns STADT UND LAND und seiner Tochtergesellschaften gefährdenden Risiken erkennbar.

4.3 Chancenbericht

Ziel der Portfolioentwicklung ist es, den Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt zu begegnen, in dem das Wohnungsangebot erhöht und in Ausstattung und Preis auf die Marktbedürfnisse ausgerichtet wird. Der Berliner Wohnungsmarkt zeigt weiterhin eine dynamische Entwicklung. Zuzüge, Haushaltsgründungen und die gestiegene Zahl von sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen in Berlin

erhöhen die Nachfrage nach Wohnraum. Die am Markt erzielbaren Mieten steigen spürbar schneller als noch im vergangenen Jahrzehnt.

Der Konzern geht davon aus, dass sich diese positive Entwicklung auch in dem nächsten Mietspiegel, der voraussichtlich im Mai 2015 veröffentlicht wird, widerspiegeln wird. Regional liegt der Schwerpunkt einer überdurchschnittlichen künftigen Mietentwicklung in den Beständen rund um den Flughafen Berlin-Brandenburg in Altglienicke, Rudow und Lichtenrade. In Lichtenrade, namentlich der John-Locke-Siedlung, ist die positive Mietentwicklung eng mit den dortigen Investitionsvorhaben verknüpft und entfaltet sich erst sukzessive mit Abschluss der Sanierungsarbeiten.

Neben traditionell starken Standorten wie Adlershof wird es weiterhin eine deutliche Aufwärtsentwicklung in Nord-Tempelhof und – mit dem schrittweisen Wegfall der in Zusammenhang mit der Inanspruchnahme öffentlicher Förderung eingegangenen Bindungen – in Schöneberg geben. Eine gleichmäßige positive Entwicklung wird für die Treptower Ortsteile Johannisthal, Plänterwald und Alt-Treptow angenommen.

Für die Hellersdorfer Bestände wird analog der steigenden Wohnungsnachfrage in Berlin eine positive, gleichwohl moderatere Mietentwicklung unterstellt.

Im sozialen Wohnungsbau wird der Förderabbau anders als in Vorjahren in der Regel an die Mieterschaft weitergegeben werden können. In einigen Fällen werden darüber hinaus Mietverzichte sukzessive zurückgenommen.

Da die strukturell bedingten Leerstände in den letzten Jahren abgebaut werden konnten, wird die Leerstandsquote im Konzern zukünftig lediglich durch die Modernisierungs- und Sanierungstätigkeit maßgeblich beeinflusst werden.

4.4 Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der auch für die nächsten Jahre erwarteten positiven Entwicklung bewertet die Geschäftsführung die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung positiv. Besonderes Augenmerk wird auf den Neubauvorhaben liegen, um Kosten- und Vermarktungsrisiken zu verhindern bzw. zu begrenzen. Insgesamt überwiegen aber die Chancen bei weitem die Risiken.

Berlin, den 6. März 2015

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Anne Keilholz
Geschäftsführerin



Ingo Malter
Geschäftsführer

Anlage: Deutscher Corporate Governance Kodex

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 8. Juli 2005 sind die Geschäftsführer und der Aufsichtsrat der STADT UND LAND dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der jeweils gültigen, von der für die Beteiligungsführung zuständigen Stelle des Landes Berlin herausgegebenen Fassung unterworfen.

Der Corporate Governance umfasst das gesamte System der Leitung und Überwachung eines Unternehmens, einschließlich seiner Organisation, seiner geschäftspolitischen Grundsätze und seiner Leitlinien, zu deren Anwendung die Organe des Konzerns ohnehin verpflichtet sind. Gemäß dem Deutschen Corporate Governance Kodex erklären die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat Folgendes:

Geschäftsführung und Aufsichtsrat haben eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Alle Unternehmensangelegenheiten von Relevanz sind von der Geschäftsführung offengelegt worden. Die außerhalb der Organe stehenden Personen wurden auf ihre Verschwiegenheit verpflichtet.

Der Aufsichtsrat hat seine Sitzungen grundsätzlich unter Beteiligung der Geschäftsführung abgehalten.

Die Geschäftsführung hat am 12. Dezember 2013 die Mittelfristplanung für den Zeitraum 2014 bis 2018 des Konzerns sowie der Einzelunternehmen mit dem Aufsichtsrat erörtert und abgestimmt. Die Geschäftsführung hat regelmäßig über den Umsetzungsstand berichtet.

Die Geschäftsführung hat alle Geschäfte von grundlegender Bedeutung dem Aufsichtsrat zur Zustimmung vorgelegt. Neben den Regelungen im Gesellschaftsvertrag bestehen eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung.

Die Geschäftsführung ist ihrer Berichtspflicht regelmäßig und in schriftlicher Form unter Hinzufügung der erforderlichen Dokumente nachgekommen; der zeitliche Vorlauf der übersendeten Dokumente für Sitzungs- und Entscheidungstermine war ausreichend (2 Wochen vor der Sitzung) und entsprach der vorgegebenen Frist laut Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat.

Soll-/Ist-Vergleiche sind vorgenommen, Planabweichungen plausibel und nachvollziehbar dargestellt worden. Maßnahmen zur eventuell erforderlichen Gegensteuerung wurden in umsetzungsfähiger Form vorgeschlagen. Ferner hat die Geschäftsführung über Compliance-Fälle des abgelaufenen sowie des laufenden Geschäftsjahres in der Aufsichtsratssitzung berichtet.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen; sie haben die Sorgfaltspflichten einer/eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsführung bzw. Aufsichtsrats gewahrt.

Eine D&O-Versicherung für die Geschäftsführung, den Aufsichtsrat und den internen Compliance-Beauftragten wurde abgeschlossen. Die D&O-Versicherung beinhaltet einen Selbstbehalt für die Geschäftsführung.

Geschäftsführung

Die Geschäftsführung hat ausschließlich im Interesse des Unternehmens und dessen nachhaltiger Wertsteigerung gearbeitet; das Unternehmen benachteiligende Tätigkeiten sind nicht ausgeübt worden. Für die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der unternehmensinternen Richtlinien wurde von der Geschäftsführung Sorge getragen. Das Unternehmen verfügt über ein wirksames Risikomanagement, ein

Risikocontrolling sowie ein Compliance-Management-System. Die Geschäftsführung informiert regelmäßig in den Aufsichtsratssitzungen im Rahmen von Quartalsberichten über den Geschäftsverlauf, zu Plan-/Ist-Abweichungen sowie zum Stand des Risikomonitorings.

Es liegt eine vom Aufsichtsrat genehmigte Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung vor, die die Zusammenarbeit in der Geschäftsführung regelt. Ferner besteht ein vom Aufsichtsrat beschlossener Geschäftsverteilungsplan. In der Aufsichtsratssitzung am 19. Juni 2014 hat der Aufsichtsrat eine Veränderung in der Geschäftsverteilung beschlossen. So sollen die Geschäftsführer der STADT UND LAND zukünftig immer gemeinsam die Gesellschafterfunktion in den Tochtergesellschaften ausüben. Darüber hinaus sollen sie nicht mehr in Personalunion Geschäftsführungsfunktionen in Tochtergesellschaften wahrnehmen können. Letzteres gilt nicht für die Tochtergesellschaft WoGeHe, die auch weiterhin von den Geschäftsführern der STADT UND LAND in Personalunion geführt werden soll. Die Gesellschaft wird von der STADT UND LAND geschäftsbesorgt und verfügt über kein eigenes Personal. Ein Vorsitzender/Sprecher der Geschäftsführung ist nicht bestimmt worden. Eine Beschlussmehrheit wurde nicht festgelegt.

Die Vergütung der Geschäftsführung setzt sich aus einem Fixum und aus einer Erfolgsbeteiligung zusammen. Der variable Teil der Vergütung erfolgte auf Basis einer Zielvereinbarung, die gemäß Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat vom Personalausschuss beraten und entsprechend der Empfehlung des Personalausschusses vom Aufsichtsrat am 12. Dezember 2013 für den Geschäftsführer und am 19. Juni 2014 für die Geschäftsführerin für das Jahr 2014 beschlossen wurde. Die Zielvereinbarung wurde dem Gesellschafter zur Kenntnis weitergereicht. Die Vergütung wurde unter Beachtung der Aufgaben und Leistungen der einzelnen Mitglieder der Geschäftsführung, der aktuellen und erwarteten wirtschaftlichen Lage des Unternehmens und durch Branchen- und Umfeldvergleiche festgelegt; bei der Festlegung der Vergütungen sind andere Bezüge nicht berücksichtigt worden. Auf Grundlage der Zielvereinbarungen wird die Höhe der Prämie nach Ablauf des Geschäftsjahres durch den Wirtschaftsprüfer geprüft, im Anschluss durch den Personalausschuss beraten und durch den Aufsichtsrat beschlossen. Die jährliche Gesamtvergütung der einzelnen Mitglieder der Geschäftsführung wird individualisiert im Anhang zum Jahresabschluss ausgewiesen. Die ausgewiesene Vergütung im Jahresabschluss 2014 umfasst das Fixum für 2014 und die Prämie für das Jahr 2013. Im Geschäftsjahr 2014 sind keine Abfindungen an Mitglieder der derzeitigen Geschäftsführung gezahlt worden.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag, der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung und der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat wahrgenommen. Der Aufsichtsrat ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen worden. Sitzungsfrequenzen und Zeitbudgets entsprechen den Erfordernissen des Unternehmens.

Der Aufsichtsrat entscheidet, nach vorheriger Prüfung durch den Personalausschuss über den Abschluss, die Änderung, Aufhebung und Kündigung der Anstellungsverträge und Vergütungsregelungen mit der Geschäftsführung. Die Bestellung der Geschäftsführung erfolgt ebenfalls durch den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat hat keine Altershöchstgrenze für die Geschäftsführer bestimmt. Der Prüfungsausschuss hat eine beratende und empfehlende Funktion gemäß den in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat festgelegten Angelegenheiten. Der Bau- und Grundstücksausschuss prüft und berät ebenfalls, kann darüber hinaus Immobiliengeschäfte im Rahmen des vom Aufsichtsrat genehmigten Wirtschaftsplans anstelle des Aufsichtsrates beschließen. Auch der Personalausschuss kann entsprechend der ihm vom Aufsichtsrat übertragenen und in der Geschäftsordnung festgelegten Angelegenheiten anstelle des Aufsichtsrates Beschlüsse fassen.

Zwischen dem Aufsichtsratsvorsitzenden und der Geschäftsführung besteht ein regelmäßiger Kontakt, es werden die Unternehmensstrategie, die Geschäftsentwicklung und das Risikomanagement beraten.

Neben den ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse fand im Jahr 2014 eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung bezüglich des Erwerbs von Immobilien/-portfolien statt. Ferner wurde ein Umlaufverfahren zur Beschlussfassung für einen Grundstückserwerb durchgeführt und eine außerordentliche Personalausschusssitzung zu diversen Personalangelegenheiten einberufen.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Bau- und Grundstücksausschuss
- Personalausschuss

Der Aufsichtsratsvorsitzende ist nicht Vorsitzender des Prüfungsausschusses; Vorsitzender ist kein ehemaliges Mitglied der Geschäftsführung. Bewertungsfragen von Immobilien werden im Rahmen der Beratungen zu den Jahresabschlüssen und den Wirtschaftsplanungen im Prüfungsausschuss und im Aufsichtsrat beraten.

Der Personalausschuss bereitet die Personalentscheidungen des Aufsichtsrates vor. In einzelnen geregelten Fällen beschließt er anstelle des Aufsichtsrates.

Der Aufsichtsrat ist von den Vorsitzenden der Ausschüsse über Ergebnis und Inhalt der Ausschusssitzungen informiert worden.

Kein Aufsichtsratsmitglied hat mehr als die gemäß § 100 Abs. 2 AktG maximal zulässige Anzahl an Aufsichtsratsmandaten wahrgenommen.

Ein Mitglied des Aufsichtsrates übt in einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft eine Funktion im Beirat aus und ist darüber hinaus in zwei weiteren Beteiligungsunternehmen des Landes Mitglied im Aufsichtsrat. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder haben keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern ausgeübt.

Die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrates bestand bis zum 30. September 2014 aus einer festen Grundvergütung und Sitzungsgeldern. Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 17. Dezember 2014 erhalten die Aufsichtsratsmitglieder ab dem 1. Oktober 2014 eine jährlich höhere Vergütung, im Gegenzug entfällt die Zahlung der Sitzungsgelder.

Kein Aufsichtsratsmitglied hat an weniger als der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

Der Aufsichtsrat prüft regelmäßig seine Effizienz durch die laufende Kontrolle seiner Beschlüsse und Anregungen. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat beschlossen, einmal pro Amtsperiode mit externer Unterstützung eine Effizienzprüfung durchzuführen. Diese erfolgte im Jahr 2014. Die Mitglieder des Aufsichtsrates kamen auf Basis des von Wirtschaftsberatern entwickelten und ausgewerteten Fragebogens zu dem Ergebnis, dass die Effizienz der Aufsichtsrats Tätigkeit uneingeschränkt gegeben ist.

Interessenkonflikte

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben die Regeln des Wettbewerbsverbots beachtet. Sie haben weder Vorteile gefordert noch angenommen oder solche Vorteile Dritten ungerechtfertigt gewährt. Der Geschäftsführung ist ein Fall der Vorteilsannahme oder -gewährung bei den Beschäftigten des Unternehmens bekannt geworden. Dieser wurde entsprechend der Regelungen des Compliance-Management-Systems behandelt. Die Geschäftsführung hat den Aufsichtsrat über diesen Vorgang schnellstmöglich unterrichtet. Ein weiterer Fall befindet sich derzeit noch in Prüfung.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat haben die Unternehmensinteressen gewahrt und keine persönlichen Interessen verfolgt.

Geschäfte mit dem Unternehmen durch Mitglieder der Geschäftsführung oder ihnen nahe stehenden Personen oder ihnen persönlich nahe stehenden Unternehmen sind nicht getätigt worden. Es wurden keine Berater-, Dienstleistungs- und Werkverträge oder sonstige Verträge von Aufsichtsratsmitgliedern mit dem Unternehmen abgeschlossen.

Die Geschäftsführung hat sich für die Ausübung ihrer Nebentätigkeiten/Funktionen jeweils die Zustimmung des Aufsichtsrates bzw. Aufsichtsratsvorsitzenden eingeholt. Vorrangig werden diese Nebentätigkeiten in immobilienwirtschaftlichen/kommunalen Fachverbänden ausgeübt. Darüber hinaus werden auch Ehrenämter in sozialen/sportlichen Institutionen, die eine Verbindung zur STADT UND LAND aufweisen, wahrgenommen.

Den Mitgliedern der Geschäftsführung und den Mitgliedern des Aufsichtsrats bzw. Angehörigen dieser Organmitglieder wurden keine Darlehen gewährt.

Transparenz

Tatsachen im Tätigkeitsbereich des Unternehmens, die nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage bzw. auf den allgemeinen Geschäftsverlauf hatten, sind im Aufsichtsrat behandelt worden. Aufsichtsrat und Gesellschafter wurden darüber unverzüglich unterrichtet; Unternehmensinformationen (u. a. Geschäftsberichte) werden auch über das Internet veröffentlicht.

Rechnungslegung

Der Jahresabschluss 2013 wurde entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen (HGB) bis 3. März 2014 aufgestellt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde am 7. März 2014 erteilt. Der Beschluss des Gesellschafters zum Jahresabschluss 2013 ist am 26. Mai 2014 gefasst worden. Die Bewertungsmethoden sind erläutert und begründet. Der Jahresabschluss führt die Beteiligungsunternehmen des Unternehmens auf. Die Quartalsberichterstattung erfolgte immer 30 Tage nach Quartalsende an das strategische Beteiligungscontrolling des Landes Berlin. Die Zwischenberichte in Form von Quartalsberichten sind vom Aufsichtsrat mit der Geschäftsführung erörtert worden.

Abschlussprüfung

Der Aufsichtsrat hat vom Abschlussprüfer die Erklärung erhalten, dass keine beruflichen, finanziellen oder sonstigen Verpflichtungen – auch nicht mit Organen des Abschlussprüfers – und dem Unternehmen/seinen Organmitgliedern bestehen; an der Unabhängigkeit des Prüfers, seiner Organe bzw. der Prüfungsleiter bestehen keine Zweifel. Der Abschlussprüfer ist aufgefordert worden, den Aufsichtsratsvorsitzenden bei Vorliegen möglicher Befangenheitsgründe unverzüglich zu unterrichten; der Abschlussprüfer hat keine Befangenheitsgründe vorgetragen.

Auf Basis der Beschlussfassung des Gesellschafters hat der Aufsichtsratsvorsitzende dem Abschlussprüfer den Prüfungsauftrag erteilt und mit ihm die Honorarvereinbarung getroffen.

Es bestehen keine Feststellungen und Vorkommnisse während der Abschlussprüfung, über die der Aufsichtsrat zu unterrichten ist.

Der Abschlussprüfer wird an den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrates über den Jahresabschluss teilnehmen und über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung berichten.

Die Entsprechenserklärung ist in der Anlage zum Lagebericht abgegeben und dem Gesellschafter zugänglich gemacht worden. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen WoGeHe Wohnungsbau-Gesellschaft Hellersdorf mbH, WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH und STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH haben die jeweilige Entsprechenserklärung als Anlage zum Lagebericht abgegeben.

Jahresabschluss des Konzerns STADT UND LAND

Bilanz	56
Gewinn- und Verlustrechnung	58
Anhang zum Jahresabschluss	59
Entwicklung des Anlagevermögens	70
Verbindlichkeitspiegel	72
Eigenkapitalspiegel/Eigenkapitalveränderungsrechnung	73
Kapitalflussrechnung	74
Bestätigungsvermerk	75

Bilanz des Konzerns zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	31. 12. 2014 €	31. 12. 2013 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	<u>1.408.268,35</u>	<u>2.059.223,82</u>
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	<u>1.471.021.838,11</u>	<u>1.392.948.277,16</u>
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	<u>31.525.776,80</u>	<u>33.335.013,36</u>
3. Grundstücke ohne Bauten	<u>24.473.666,54</u>	<u>9.926.446,21</u>
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	<u>4.757.763,06</u>	<u>4.757.763,06</u>
5. Technische Anlagen und Maschinen	<u>2.766.841,84</u>	<u>2.979.860,01</u>
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>2.423.061,91</u>	<u>2.067.167,20</u>
7. Anlagen im Bau	<u>8.667.147,20</u>	<u>2.535.408,55</u>
8. Bauvorbereitungskosten	<u>3.386.261,22</u>	<u>1.191.724,83</u>
9. Geleistete Anzahlungen	<u>52.260.618,97</u>	<u>1.211.668,89</u>
	<u>1.601.282.975,65</u>	<u>1.450.953.329,27</u>
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	<u>1.891.953,00</u>	<u>1.891.953,00</u>
2. Sonstige Ausleihungen	<u>32.327.882,85</u>	<u>39.302.365,56</u>
	<u>34.219.835,85</u>	<u>41.194.318,56</u>
Anlagevermögen gesamt	<u>1.636.911.079,85</u>	<u>1.494.206.871,65</u>
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	<u>438.965,06</u>	<u>4.562.762,98</u>
2. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	<u>100.344,55</u>
3. Unfertige Leistungen	<u>69.850.808,49</u>	<u>73.178.833,74</u>
4. Andere Vorräte	<u>1.353.330,00</u>	<u>2.219.989,67</u>
	<u>71.643.103,55</u>	<u>80.061.930,94</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	<u>2.319.776,47</u>	<u>2.473.335,37</u>
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	<u>160.799,74</u>	<u>153.484,28</u>
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	<u>50.787,63</u>	<u>62.977,59</u>
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>30.077,75</u>	<u>28.471,32</u>
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Verhältnis besteht	<u>13.293,92</u>	<u>10.728,23</u>
6. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>7.496.255,92</u>	<u>7.747.719,42</u>
	<u>10.070.991,43</u>	<u>10.476.716,21</u>
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>58.608.571,71</u>	<u>53.795.075,96</u>
Umlaufvermögen gesamt	<u>140.322.666,69</u>	<u>144.333.723,11</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	<u>1.246.647,45</u>	<u>1.727.433,94</u>
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>140.939,29</u>	<u>4.320,19</u>
	<u>1.387.586,74</u>	<u>1.731.754,13</u>
D. Aktive latente Steuern	<u>148.984,53</u>	<u>145.407,30</u>
Bilanzsumme	<u>1.778.770.317,81</u>	<u>1.640.417.756,19</u>
Mietkautionen	<u>18.837.307,27</u>	<u>15.809.313,65</u>
Treuhandvermögen	<u>2.518.775,97</u>	<u>2.127.687,69</u>

PASSIVA	31.12.2014 €	31.12.2013 €
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	<u>165.020.550,00</u>	165.020.550,00
II. Kapitalrücklage	<u>1.320.330,55</u>	541.330,55
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	<u>58.474.779,39</u>	58.474.779,39
IV. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>41.382.727,69</u>	39.383.825,05
2. Bauerneuerungsrücklage	<u>12.221.954,88</u>	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>163.711.771,79</u>	123.488.757,41
	<u>217.316.454,36</u>	175.094.537,34
V. Bilanzgewinn	<u>18.491.841,86</u>	24.652.996,09
Eigenkapital gesamt	<u>460.623.956,16</u>	423.784.193,37
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	<u>1.087.759,00</u>	1.104.952,00
2. Steuerrückstellungen	<u>1.066.306,16</u>	1.224.937,82
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	<u>22.598.558,90</u>	25.957.264,68
4. Sonstige Rückstellungen	<u>18.045.119,12</u>	24.489.967,59
	<u>42.797.743,18</u>	52.777.122,09
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>1.184.450.272,13</u>	1.076.274.691,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<u>1.612.000,00</u>	1.612.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	<u>77.385.202,74</u>	76.435.731,45
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	<u>2.568.726,01</u>	2.252.756,93
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	<u>148.857,24</u>	1.804,48
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<u>5.595.644,52</u>	6.757.321,47
7. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.587.915,83</u>	517.932,50
davon aus Steuern:	3.571.198,70 € (Vorjahr 419.234,50 €)	
	<u>1.275.348.618,47</u>	1.163.852.238,82
D. Passive latente Steuern	<u>0,00</u>	4.201,91
Bilanzsumme	<u>1.778.770.317,81</u>	1.640.417.756,19
Mietkautionen	<u>18.837.307,27</u>	15.809.313,65
Treuhandverbindlichkeiten	<u>2.518.775,97</u>	2.127.687,69

Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns – für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014 €	2013 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	243.269.196,20	240.734.088,61
b) aus Betreuungstätigkeit	2.542.052,26	2.303.424,84
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	762.222,88	778.961,86
	<u>246.573.471,34</u>	<u>243.816.475,31</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-3.352.977,05	2.263.910,16
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	409.619,24	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	20.580.133,95	68.487.014,06
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-107.547.124,19	-108.975.033,30
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	-88.094,55
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.212.437,51	-1.262.330,21
	<u>-108.759.561,70</u>	<u>-110.325.458,06</u>
6. Rohergebnis	155.450.685,78	204.241.941,47
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-21.401.993,16	-21.657.163,41
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-5.323.888,76	-5.389.923,40
davon für Altersversorgung	1.284.249,45 € (Vorjahr 1.270.999,08 €)	
	<u>-26.725.881,92</u>	<u>-27.047.086,81</u>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-45.399.751,67	-76.841.432,87
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.619.755,33	-22.589.490,99
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.199.347,22	1.513.898,66
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	336.623,93	424.770,67
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-33.865.133,30	-43.948.056,15
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	210.919,87 € (Vorjahr 5.930.064,04 €)	
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	38.376.134,71	35.754.543,98
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.210.737,09	-2.532.324,66
15. Sonstige Steuern	-59.795,58	-59.658,28
16. Jahresüberschuss	36.105.602,04	33.162.561,04
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen		
a) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-1.998.902,64	-2.739.221,79
b) in die anderen Gewinnrücklagen	-15.614.857,54	-5.770.343,16
	<u>-17.613.760,18</u>	<u>-8.509.564,95</u>
18. Bilanzgewinn	18.491.841,86	24.652.996,09

Anhang zum Jahresabschluss des Konzerns

A. Allgemeine Angaben

Die Erstellung des Konzernabschlusses der STADT UND LAND erfolgte nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den Vorschriften des GmbHG.

Die Gliederungen der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns entsprechen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Zur besseren Transparenz wurde das Gliederungsschema um die Posten „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ und „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ ergänzt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Konsolidierungskreis

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

KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	im Folgenden	Anteil am Kapital %
STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin	STADT UND LAND	100
WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, Berlin	WoGeHe	100
WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH, Berlin	WoBeGe	100
STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH, Berlin	Facility	100

Der Konzern hält Anteile an folgenden assoziierten Unternehmen und Beteiligungen:

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	im Folgenden	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2013 T€	Jahresergebnis 2013 T€
Unmittelbare Beteiligungen				
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	SIWOG	50	4.571	53
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	SOPHIA	50	4.272	-52
Grundstücksgesellschaft Weichselstraße GbR STADT UND LAND Fonds 1, Berlin	Fonds 1	1	204	-94
Mittelbare Beteiligungen				
Grundstücksgesellschaft Weichselstraße GbR STADT UND LAND Fonds 1, Berlin	Fonds 1	0,3	204	-94

Die Klassifizierung der SIWOG bzw. der SOPHIA als konsolidierungspflichtige Zweckgesellschaften im Sinne des § 290 Abs. 2 Nr. 4 HGB wird ausgeschlossen, da sie nicht der Erreichung eines eng begrenzten, genau definierten Ziels der STADT UND LAND dienen und zudem die Mehrheit der Chancen und Risiken nicht von der STADT UND LAND getragen werden. Die Einbeziehung dieser Gesellschaften als assoziierte Unternehmen 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

In dem gemäß § 290 HGB aufzustellenden Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 sind neben dem Mutterunternehmen STADT UND LAND die Jahresabschlüsse der Gesellschaften WoGeHe, WoBeGe und Facility mit übereinstimmendem Geschäftsjahr einbezogen worden.

Die Erstkonsolidierung für die WoGeHe ist zum 1. April 1999, für die WoBeGe zum 1. Januar 1999 und für die Facility zum 1. Januar 2008 erfolgt. Die Kapitalkonsolidierung der voll konsolidierten Gesellschaften erfolgte nach der zum damaligen Zeitpunkt gültigen Buchwertmethode (§ 301 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB a.F) durch Verrechnung der Anschaffungskosten der Anteile mit dem anteiligen Eigenkapital zum Zeitpunkt der Erstkonsolidierung.

Im Jahr 2008 sind mit den Tochtergesellschaften WoGeHe und Facility Ergebnisabführungsverträge geschlossen worden; die Eintragungen in das Handelsregister sind erfolgt. Das Jahresergebnis dieser Töchter wird im Mutterunternehmen in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt, sofern nicht die Generalversammlung der Tochterunternehmen und der Aufsichtsrat des Mutterunternehmens aufgrund vernünftiger kaufmännischer Beurteilung beschließen, Teile der Jahresergebnisse in die freien Rücklagen einzustellen. Beide Ergebnisabführungsverträge wurden im Jahr 2014 um weitere fünf Jahre verlängert.

Zum 31. Dezember 2014 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 22.521,7 T€ vorgenommen worden.

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

Im Geschäftsjahr 2014 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 16.219,6 T€ (ohne EAV) erfolgt.

Eine Zwischenergebniseliminierung aus konzerninternen Grundstücksgeschäften der Vorjahre wurde vorgenommen, sofern diese nicht zum Buchwert veräußert wurden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Im Konzernverbund der STADT UND LAND sind die bilanzierten immateriellen Vermögensgegenstände ausschließlich entgeltlich erworben.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet, die sich durch planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungs-

dauer, Sonderabschreibungen (frühere Jahre) und außerplanmäßige Abschreibungen vermindern. Zuschreibungen (Wertaufholungen) erhöhen die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens. Im Einzelnen gelten unter der Maßgabe der jahresübergreifenden Bilanzierungstetigkeit folgende Abschreibungssätze:

Wohngebäude	2,0 % und 2,5 %
Geschäfts- und andere Bauten	2,0 % bis 4,0 %
Immaterielle Vermögensgegenstände	20,0 % und 33,3 %
Technische Anlagen und Maschinen (Fotovoltaik-Anlagen)	5,0 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	5,0 % bis 33,3 %

Die in 2014 erstmalig aktivierten Eigenleistungen sind auf Basis der nachgewiesenen Stunden mit den unmittelbar zurechenbaren Personalkosten berechnet worden. Angemessene Teile der Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die Aktivierung von im Geschäftsjahr angeschafften abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € in einem Sammelposten und dessen einheitliche Abschreibung über fünf Jahre mit jeweils 20 % wird fortgeführt.

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

Die sonstigen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens beziehen sich auf gestundete 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.

Die liquiden Mittel sind mit dem Nominalwert angesetzt.

Die unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden grundsätzlich über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben. Aufgrund von zwischenzeitlich erfolgten Umschuldungen ist ein Teilbetrag der in Vorjahren abgegrenzten Geldbeschaffungskosten in Höhe von 414,8 T€ außerplanmäßig 2014 abgeschrieben worden. Bei den übrigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen.

Im Konzern werden aktive latente Steuern aufgrund von Konsolidierungsmaßnahmen ausgewiesen. Zu weiteren Erläuterungen vergleiche Abschnitt D.

Die Pensionsverpflichtungen sind auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet worden. Der Berechnung liegen die Sterbetafel von Heubeck 2005/G, eine Rentendynamisierung von 1 % sowie ein angepasster Zinssatz von 4,54 % (Vorjahr 4,88 %) zugrunde.

Die Steuerrückstellungen sind mit dem nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelten notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt worden.

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

Die 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 abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

Der Ausweis der betreuten Guthaben und Mietkautionen sowie der korrespondierenden Verbindlichkeiten erfolgt zusammen mit dem Treuhandvermögen und Verbindlichkeiten unterhalb der Bilanz.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Für die Zwischengewinneliminierung ergibt sich im Saldo eine aufwandswirksame Veränderung in Höhe von 20,4 T€.

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 69.850,8 T€ (Vorjahr: 73.178,8 T€) enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen die Verwaltungsleistungen des IV. Quartals für die nicht zum Konsolidierungskreis zählende SIWOG mit 13,3 T€ (Vorjahr: 10,7 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten vor allem Ansprüche aus der WEG Instandhaltungsrücklage mit 3.461,4 T€ (Vorjahr: 4.041,7 T€), davon entfallen 2.786,4 T€ auf die STADT UND LAND, 611,4 T€ auf die WoGeHe und 63,6 T€ auf die WoBeGe.

Des Weiteren werden als wesentliche Größen Forderungen gegenüber der Investitionsbank Berlin (IBB) aus Zinssubventionen in Höhe von 844,4 T€ (Vorjahr: 873,4 T€), aus Restkaufgeldern in Höhe von 162,5 T€ (Vorjahr: 251,5 T€) und Forderungen gegen das Finanzamt über 240,5 T€ (Vorjahr: 218,2 T€) ausgewiesen.

Die Forderungen gegenüber Versorgern für Rechte gemäß § 9 GBerG wurden im Geschäftsjahr 2014 durch die BBT Treuhandstelle des Verbandes Berliner und Brandenburgischer Wohnungsunternehmen GmbH, Berlin (BBT), geprüft und weitestgehend im Geschäftsjahr 2014 zum Abschluss gebracht.

Ziel ist es, die durch unser Unternehmen mit Versorgungsunternehmen noch zu verhandelnden Entschädigungsangebote – ca. 10 % des Gesamtvolumens – im Geschäftsjahr 2014 ebenfalls abschließend zu bearbeiten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände haben in Höhe von 57,7 T€ (Vorjahr: 84,4 T€) eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die übrigen Forderungen haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. In den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Die in der Konzernbilanz ausgewiesenen aktiven latenten Steuern in Höhe von 149,0 T€ resultieren aus aktiven (869,1 T€) und passiven (375,4 T€) Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen aus der konzerninternen Veräußerung von Grundstücken und anderen Anlagen (Fotovoltaik). Für die Bewertung dieser Differenzen wurde ein Steuersatz von 30,18 % zugrunde gelegt. Dieser wurde abgeleitet aus dem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410 %, dem Körperschaftsteuersatz von 15 % sowie dem Solidaritätszuschlag von 5,5 %.

Die Entwicklung des Konzerneigenkapitals ist dem Konzerneigenkapitalpiegel zu entnehmen. Dieser folgt den Aufstellungsvorschriften gemäß § 297 Abs.1 HGB in Verbindung mit dem Deutschen Rechnungslegungs-Standard Nr. 7 (DRS 7) und zeigt die Eigenkapitalentwicklung gegenüber dem Vorjahr.

Ab dem Jahr 2014 werden die anderen und die besonderen Gewinnrücklagen unter Anpassung der Vorjahreszahlen unter dem Posten andere Gewinnrücklagen zusammengefasst.

Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 1.087,8 T€ (Vorjahr: 1.105,0 T€) nur für die STADT UND LAND.

Die Steuerrückstellungen im Konzern in Höhe von 1.066,3 T€ beinhalten unter anderem die voraussichtliche Steuernachbelastung für das Jahr 2014 der Organträgerin STADT UND LAND aus Körperschaft- und Gewerbesteuer (888,3 T€) und der WoBeGe (178,0 T€) und sind nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt.

Zum 31. Dezember 2014 bestehen Rückstellungen für Bauinstandhaltung in Höhe von 22.598,6 T€ (Vorjahr: 25.957,3 T€), welche auf die Sanierung von STADT UND LAND-Objekten entfallen.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von 18.045,1 T€ (Vorjahr: 24.490,0 T€) spiegelt sich die zukunftsorientierte Risikoabschirmung des Konzerns wider. Wesentliche Positionen sind Rückstellungen für ausstehende Rechnungen überwiegend für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 5.196,9 T€ (Vorjahr: 5.210,5 T€), für Drohverluste in Höhe von 4.495,3 T€ (Vorjahr: 9.444,8 T€), für Personalkosten größtenteils aus Alterszeitverpflichtungen in Höhe von 2.506,9 T€ (Vorjahr: 4.219,9 T€), für Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von 1.289,2 T€ (Vorjahr: 820,3 T€) sowie für Archivierung in Höhe von 1.022,4 T€ (Vorjahr: 962,0 T€).

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Fristigkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Aus dem Jahresergebnis der in den Konzernkreis einbezogenen Unternehmen lässt sich das Konzernergebnis im Jahr 2014 wie folgt überleiten:

ERGEBNIS 2014	T€
Jahresüberschuss der STADT UND LAND	18.922,9 ¹⁾
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen	
WoBeGe	557,5
WoGeHe	15.579,5
Facility (EAV)	1.066,1
Unkonsolidierter Jahresüberschuss	36.126,0
Ergebniswirksame Konsolidierung	-20,4
Konzern-Jahresüberschuss	36.105,6

¹⁾ ohne den von der Facility abgeführten Gewinn

Periodenfremde Erträge in Höhe von 12.968,1 T€ (Vorjahr: 56.054,0 T€) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 4.392,7 T€ (Vorjahr: 49.651,6 T€) sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten. Die periodenfremden Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 9.645,1 T€ (Vorjahr: 37.535,1 T€) und aus Zuschreibungen außerplanmäßiger Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 1.286,5 T€ (Vorjahr: 16.323,7 T€). Die periodenfremden Aufwendungen beinhalten zum überwiegenden Teil Wertminderungen im Umlaufvermögen und Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 1.832,1 T€ (Vorjahr: 2.229,0 T€) und Zuführungen zu Rückstellungen in Höhe von 2.102,7 T€ (Vorjahr: 10.267,2 T€).

Im Geschäftsjahr 2014 wurden im Konzern keine außerordentlichen Erträge oder Aufwendungen erwirtschaftet. Das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 38.376,1 T€ wird durch die Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstigen Steuern um 2.270,5 T€ gemindert, sodass sich ein Jahresüberschuss von 36.105,6 T€ ergibt.

D. Sonstige Pflichtangaben

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

ART DER VERPFLICHTUNGEN	RISIKO/VORTEIL	Konzern T€
Sonstige finanzielle Verpflichtungen: Es besteht eine Rückzahlungsverpflichtung aus einem für fremd verwaltete Grundstücke aufgenommenen Überziehungskredit.	Risiko der Haftung aus nicht marktorientierter Verwaltung und allgemeine Gefahrenhaftung.	186,0
Sonstige finanzielle Verpflichtungen: Bankguthaben von Betreuten (Verwaltung Kleinsiedlungen, Verwaltung Restitution und treuhändische)	Möglichkeit (Risiko), Erträge (Aufwendungen) aus der Haus-Bewirtschaftung im Falle des Übergangs in den Konzernbesitz zu generieren.	21.644,0

Unter der Konzernbilanz werden Mietkautionen ausgewiesen.

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.

Die Prüfung der Zinssatzswapvereinbarungen der STADT UND LAND und der WoGeHe ergab eine 100%ige Effektivität hinsichtlich der Volumen und Laufzeiten.

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

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungsinstrument			Laufzeit Zinssicherung	Marktwert zum 31. 12. 2014	Art der Bewertungs- einheit	Ermittlungs- methode
Variable	Art	Art	Inanspruch- nahme €	Art	Bezugs- betrag T€ (nominal)	Abge- sichertes Risiko	Designations- zeitraum	Betrag T€		
Zins	kontrahierter Zahlungs- strom	Darlehen ¹⁾	2.294	Zinsswap (Nr. 3200623)	2.294	Zins- änderungs- risiko	07.07 bis 07.17	-258	Mikro- Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungs- strom	Darlehen ¹⁾	40.602	Zinsswap (Nr. 377893)	40.602	Zins- änderungs- risiko	07.08 bis 07.28	-13.866	Mikro- Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungs- strom	Darlehen ¹⁾	21.395	Zinsswap (Nr. 4916130)	21.395	Zins- änderungs- risiko	09.10 bis 09.40	-9.833	Mikro- Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungs- strom	Darlehen ²⁾	43.800	Zinsswap (Nr. 3482063)	43.800	Zins- änderungs- risiko	12.07 bis 12.17	-5.694	Mikro- Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungs- strom	Darlehen ²⁾	40.429	Zinsswap (Nr. 4893424)	40.429	Zins- änderungs- risiko	09.11 bis 09.41	-21.374	Mikro- Hedge	Critical Term Match-Methode

1) STADT UND LAND

2) WoGeHe

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

Latente Steuern

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

Aktive latente Steuern:	251.648,9 T€	(davon STADT UND LAND	245.466,2 T€
		WoGeHe	6.132,0 T€
		WoBeGe	50,8 T€)
Passive latente Steuern:	1.662,3 T€	(davon STADT UND LAND	1.195,5 T€
		WoBeGe	466,8 T€)

Es besteht ein Überhang der aktiven latenten Steuern in Höhe von 249.986,6 T€ (davon: STADT UND LAND: 244.270,7 T€). 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. Der Steuersatz beträgt 30,18 % und basiert auf dem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz in Höhe von 410 %, einem Körperschaftsteuersatz über 15 % sowie einem Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5 %. Das Wahlrecht zum Ansatz der aktiven Steuerlatenzen in den Bilanzen der Einzelgesellschaften nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wird nicht in Anspruch genommen.

E. Weitere Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer im Konzern beträgt:

ARBEITNEHMER	STADT UND LAND	WoBeGe	Facility	Gesamt
Angestellte	328	51	9	388
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	49	0	101	150
Auszubildende	24	7	0	31
Gesamt	401	58	110	569

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Jahr 2014 Bezüge (Vergütung, Sitzungsgeld) in Höhe von insgesamt 40,7 T€. Die Bezüge berücksichtigen den Beschluss des Gesellschafters, Land Berlin, vom 17. Dezember 2014, welcher rückwirkend ab dem 1. Oktober 2014 die Anhebung der Vergütung sowie den Wegfall des Sitzungsgelds beinhaltet. Die Zahlung der aus der Anhebung der Vergütung abzüglich der für den Zeitraum vom 1. Oktober bis 31. Dezember 2014 gezahlten Sitzungsgelder entstehenden Nachzahlung in Höhe von 1,9 T€ ist Anfang Januar 2015 erfolgt.

AUFSICHTSRATSMITGLIEDER	Funktion Im Aufsichtsrat	Vergütung €	Sitzungsgeld 01.01.–30.09.2014 €	Gesamt €
Dr. Christoph Landerer ¹⁾ Geschäftsführender Gesellschafter TRICON Unternehmensberatung GmbH	Vorsitzender Aufsichtsrat Vorsitzender Personalausschuss	5.625,00	1.050,00	6.675,00
Petra Manegold Hauptsachgebietsleiterin Vereine/Gemeinnützigkeit, Finanzamt für Körperschaften I	stellvertretende Vorsitzende Aufsichtsrat	4.218,75	900,00	5.118,75
Sylvia Freudenberger Gruppenleiterin Personalentwicklung/Ausbildung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	Schriftführerin Aufsichtsrat Schriftführerin Personalausschuss	3.000,00	900,00	3.900,00
Heinz Buschkowsky ¹⁾ Bezirksbürgermeister von Neukölln, Leiter der Abteilung Finanzen und Wirtschaft	Vorsitzender Bau-/Grundstücksausschuss	4.406,25	750,00	5.156,25
Andrea Jost ¹⁾ Geschäftsführerin, Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts		3.000,00	450,00	3.450,00
Andreas Kloß Betriebsratsvorsitzender, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	Schriftführer Bau-/Grundstücksausschuss	3.000,00	750,00	3.750,00
Wolf Schulgen ²⁾ bis 30.09.2014 Leiter Abteilung IV bei der Senats- verwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, ab 01.10.2014 Berater/Senior Expert	Vorsitzender Prüfungsausschuss	4.406,25	900,00	5.306,25
Torsten Ulrich Innenrevisor, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH	Schriftführer Prüfungsausschuss	3.000,00	750,00	3.750,00
Professorin Ariane Waegner Hochschullehrerin, Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin		3.000,00	600,00	3.600,00
		33.656,25	7.050,00	40.706,25

¹⁾ zuzüglich 19% Umsatzsteuer

²⁾ Die Nachzahlung im Januar 2015 in Höhe von 206,25 € erfolgte zuzüglich 19% Umsatzsteuer aufgrund der Umsatzsteuerpflicht ab dem 1. Januar 2015.

Ferner wurden weitere Kosten in Höhe von insgesamt 1,6 T€ im Rahmen der Wahrnehmung der Aufsichtsrats-tätigkeit (z. B. Reisekosten) übernommen.

Die Gesamtbezüge, inklusive der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung der Geschäftsführung, Prokuristen sowie leitenden Angestellten des Konzerns gemäß § 5 Abs.3 BetrVG, betragen im Geschäftsjahr 1.272,2 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführer wie folgt:

BEZÜGE DER GESCHÄFTSFÜHRUNG	Frau Anne Keilholz €	Herr Ingo Malter €
Grundvergütung	120.000	160.000
Sonderzahlung/Zulagen/Einzelprämie	–	10.000
Altersvorsorge	18.000	13.680
betriebliche Altersvorsorge VBL	–	10.320
Prämien – variable Zielantiente	–	35.447
Aufwandsentschädigung Nutzung privater PKW	5.400	–
Geldwerter Vorteil Dienstwagen	–	10.963
Bezüge	143.400	240.409
Arbeitgeberanteil/-zuschüsse zur Sozialversicherung	8.867	14.695
	152.267	255.104

Die Pensionsverpflichtungen für frühere Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen sind mit dem versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt worden. Zum 31. Dezember 2014 sind 64,4 T€ der Rückstellungen als Inanspruchnahme im Personalaufwand und 47,2 T€ als Zinsaufwand erfasst worden. Die Gesamtbezüge der ehemaligen Geschäftsführungsmitglieder und deren Hinterbliebenen belaufen sich für laufende Pensionen auf 133,5 T€ und für andere Leistungen auf 241,6 T€.

Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex ist abgegeben und als Anlage zum Lagebericht beigefügt. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen haben die jeweiligen Entsprechenserklärungen ebenfalls als Anlage zum Lagebericht beigefügt.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar (jeweils zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer) beträgt für

- Abschlussprüfungsleistungen 71.400,00 €,
- Steuerberatungsleistungen 16.000,00 €.

Organe des Mutterunternehmens STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Gesellschafter	Land Berlin, 100%	
Aufsichtsrat	Dr. Christoph Landerer Vorsitzender	Geschäftsführender Gesellschafter, TRICON Unternehmensberatung GmbH
	Petra Manegold Stellvertretende Vorsitzende (bis 31. Januar 2015)	Hauptsachgebietsleiterin Vereine/Gemeinnützigkeit, Finanzamt für Körperschaften I
	Sylvia Freudenberger Schriftführerin	Gruppenleiterin Personalentwicklung/Ausbildung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
	Heinz Buschkowsky	Bezirksbürgermeister Neukölln von Berlin, Leiter der Abteilung Finanzen und Wirtschaft
	Andrea Jost	Geschäftsführerin, Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts
	Andreas Kloß	Betriebsratsvorsitzender, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
	Anja Naujokat (ab 1. Februar 2015)	Leiterin Referat IC, Beteiligungsmanagement, Senatsverwaltung für Finanzen
	Wolf Schulgen (bis 28. Februar 2015)	bis zum 30. September 2014 Leiter der Abteilung IV Wohnungswesen, Stadterneuerung, Soziale Stadt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, ab dem 1. Oktober 2014 Berater/Senior Expert
	Torsten Ulrich	Innenrevisor, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
	Professorin Ariane Waegner	Hochschullehrerin, Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin
Geschäftsführung	Anne Keilholz Geschäftsführerin seit dem 1. April 2014	verantwortlich für die Bereiche – Portfoliomanagement und Rechnungswesen – Finanz- und Grundstückswesen – Informations- und Kommunikationstechnik
	Ingo Malter Geschäftsführer	verantwortlich für die Bereiche – Mieterbetreuung und Bestandsbewirtschaftung – Technik – Personal

Berlin, den 6. März 2015

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Anne Keilholz
Geschäftsführerin



Ingo Malter
Geschäftsführer

Entwicklung des Anlagevermögens des Konzerns zum 31. Dezember 2014

ANLAGESPIEGEL	BRUTTOWERTE				Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten per 31.12.2014 €
	Anschaffungs- bzw. Herstel- lungskosten per 01.01.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.301.350,10	536.833,02	0,00	0,00	8.838.183,12
	8.301.350,10	536.833,02	0,00	0,00	8.838.183,12
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.483.276.840,02	117.330.097,96	5.452.898,37	5.597.312,61	2.600.751.352,22
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	68.566.968,50	4.275.949,26	87.652,13	-11.554.528,70	61.200.736,93
3. Grundstücke ohne Bauten	14.564.495,13	9.557.340,06	56.511,90	4.972.860,83	29.038.184,12
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.667.591,85	0,00	331,64	0,00	4.667.260,21
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.812.541,66	1.009.255,16	1.060.266,46	0,00	8.761.530,36
7. Anlagen in Bau	2.535.408,55	5.445.868,80	0,00	7.261.457,98 ¹⁾	15.242.735,33
8. Bauvorbereitungskosten	1.191.724,83	2.977.554,52	242,64	-782.775,49	3.386.261,22
9. Geleistete Anzahlungen	1.211.668,89	52.298.488,97	0,00	-1.249.538,89	52.260.618,97
	2.589.585.002,49	192.894.554,73	6.657.903,14	4.244.788,34	2.780.066.442,42
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	3.781.215,47	0,00	0,00	0,00	3.781.215,47
2. Sonstige Ausleihungen	39.302.365,56	0,00	6.974.482,71	0,00	32.327.882,85
	43.083.581,03	0,00	6.974.482,71	0,00	36.109.098,32
	2.640.969.933,62	193.431.387,75	13.632.385,85	4.244.788,34	2.825.013.723,86

¹⁾ betrifft in Höhe von 4.245 T€ eine Umgliederung aus dem Umlaufvermögen

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
kumulierte Abschreibungen per 01.01.2014	Abschrei- bungen des Geschäfts- jahres	auf Abgänge entfallende Abschrei- bungen	auf Umbu- chungen entfallende Abschrei- bungen	Zuschreibun- gen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2014	Buchwert zum 31.12.2014	Buchwert zum 31.12.2013
€	€	€	€	€	€	€	€
6.242.126,28	1.187.788,49	0,00	0,00	0,00	7.429.914,77	1.408.268,35	2.059.223,82
6.242.126,28	1.187.788,49	0,00	0,00	0,00	7.429.914,77	1.408.268,35	2.059.223,82
1.090.328.562,86	42.099.444,20	1.670.698,87	-168.504,18	-1.196.298,26	1.129.729.514,11	1.471.021.838,11	1.392.948.277,16
35.231.955,14	1.253.790,66	32.684,96	6.744.092,31	-34.008,40	29.674.960,13	31.525.776,80	33.335.013,36
4.638.048,92	0,00	17.378,87	0,00	-56.152,47	4.564.517,58	24.473.666,54	9.926.446,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06	4.757.763,06
1.687.731,84	213.018,17	331,64	0,00	0,00	1.900.418,37	2.766.841,84	2.979.860,01
6.745.374,46	645.467,51	1.052.373,52	0,00	0,00	6.338.468,45	2.423.061,91	2.067.167,20
0,00	0,00	0,00	-6.575.588,13	0,00	6.575.588,13	8.667.147,20	2.535.408,55
0,00	242,64	242,64	0,00	0,00	0,00	3.386.261,22	1.191.724,83
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52.260.618,97	1.211.668,89
1.138.631.673,22	44.211.963,18	2.773.710,50	0,00	-1.286.459,13	1.178.783.466,77	1.601.282.975,65	1.450.953.329,27
1.889.262,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1.889.262,47	1.891.953,00	1.891.953,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.327.882,85	39.302.365,56
1.889.262,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1.889.262,47	34.219.835,85	41.194.318,56
1.146.763.061,97	45.399.751,67	2.773.710,50	0,00	-1.286.459,13	1.188.102.644,01	1.636.911.079,85	1.494.206.871,65

Verbindlichkeitspiegel des Konzerns zum 31. Dezember 2014

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.184.450.272,13 (1.076.274.691,99)	43.671.446,26 (43.493.194,48)	160.519.751,09 (160.732.302,92)	980.259.074,78 (872.049.194,59)	1.178.018.678,04 (1.072.274.338,12)
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	77.385.202,74 (76.435.731,45)	77.385.202,74 (76.435.731,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.568.726,01 (2.252.756,93)	2.568.726,01 (2.252.756,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	148.857,24 (1.804,48)	148.857,24 (1.804,48)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.595.644,52 (6.757.321,47)	4.616.912,42 (5.871.320,18)	972.141,88 (841.918,10)	6.590,22 (44.083,19)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.587.915,83 (517.932,50)	3.587.915,83 (517.932,50)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.275.348.618,47 (1.163.852.238,82)	131.979.060,50 (130.184.740,02)	163.103.892,97 (161.574.221,02)	980.265.665,00 (872.093.277,78)	1.178.018.678,04 (1.072.274.338,12)

Art der Sicherung	€
Hypothek	554.420,31
Grundschild	874.224.639,21
Grundschild und Bürgschaft des Landes Berlin	26.799.391,48
Bürgschaft des Landes Berlin	245.408.940,66
Grundschild und Bürgschaft der Bundesrepublik Deutschland	31.031.286,38
	1.178.018.678,04

Konzern-Eigenkapitalspiegel/ Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage €	Sonder- rücklage DMBilG €	Erwirtschaft- etes Konzern- eigenkapital €	Konzern- bilanzergebnis €	Gesamt €
01.01.2013	165.020.550,00	541.330,55	58.474.779,39	153.639.199,51	12.945.772,88	390.621.632,33
Einstellung in die Gesellschafts- vertragliche Rücklage				2.739.221,79	-2.739.221,79	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				18.716.116,04	-18.716.116,04	0,00
Konzern-Jahresüberschuss					33.162.561,04	33.162.561,04
31.12.2013 / 01.01.2014	165.020.550,00	541.330,55	58.474.779,39	175.094.537,34	24.652.996,09	423.784.193,37
Zuführung zur Kapitalrücklage		779.000,00				779.000,00
Einstellung in die Gesellschafts- vertragliche Rücklage				1.998.902,64	-1.998.902,64	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				40.267.853,63	-40.267.853,63	0,00
Sonstige Veränderungen				-44.839,25		-44.839,25
Konzern-Jahresüberschuss					36.105.602,04	36.105.602,04
31.12.2014	165.020.550,00	1.320.330,55	58.474.779,39	217.316.454,36	18.491.841,86	460.623.956,16

Die anderen Gewinnrücklagen sowie der Bilanzgewinn in Höhe von insgesamt 238,4 Mio. € (Vorjahr: 198,8 Mio. €) stehen grundsätzlich in den Konzerngesellschaften zur Ausschüttung an die Gesellschafter zur Verfügung.

Kapitalflussrechnung des Konzerns zum 31. Dezember 2014

KONZERN-FINANZLAGE	2014 T€	2013 T€
Aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	36.106	33.163
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	45.400	76.841
Geldbeschaffungskosten	481	65
andere Rechnungsabgrenzungsposten	0	86
Zuschreibungen auf Sachanlagen	-1.286	-16.324
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-4.359	-6.083
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-2.747	-10.667
Sonstige zahlungsunwirksame Aufw./Erträge	2.295	1.473
Veränderungen		
Verkaufsmaßnahmen	4.224	-215
im Umlaufvermögen	3.075	-3.247
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	-137	-3
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-7.232	-12.535
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	2.523	5.094
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	78.343	67.648
Aus Finanzierungstätigkeit		
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-38.632	-37.963
Cashflow nach planmäßigen Tilgungen	37.258	40.593
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	188.680	379
außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-41.075	-15.818
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	108.973	-53.402
Aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-197.721	-27.166
Finanzanlagen	-	-28
Abgänge von		
immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	8.244	8.883
Finanzanlagen	6.974	9.602
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-182.503	-8.709
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	4.813	5.537
Entwicklung des Finanzmittelbestandes¹⁾		
Stand 1. Januar	53.795	48.258
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	4.813	5.537
Stand 31. Dezember	58.608	53.795

¹⁾ Der Finanzmittelbestand entspricht dem Bilanzposten „Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten“.

Im Berichtsjahr wurden Zinsen in Höhe von Mio. EUR 33,7 und Ertragsteuern in Höhe von Mio. EUR 2,7 gezahlt.

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Konzernanhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Berlin, den 10. März 2015

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Nienhoff
Wirtschaftsprüferin

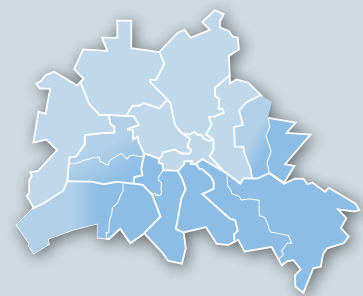


Großmann
Wirtschaftsprüferin



STADT UND LAND EIGENBESTAND, Stand 31.12.2014

Stadtlage	Quartier	Wohn- einheiten	Gewerbe- einheiten	
Neukölln	1 Rollbergviertel	2.330	38	
	2 Neukölln Nord	1.421	117	
	3 Am Heidekamp	1.619	22	
	4 Britz	932	4	
	5 Buckow	457	1	
	6 Rudow	953	5	
Tempelhof	7 Tempelhof	3.177	16	
	8 Mariendorf	351	0	
	9 Lichtenrade	1.932	10	
Schöneberg	10 Schöneberg	746	164	
Steglitz	11 Lankwitz	575	4	
	12 Steglitz	76	3	
Charlottenburg	13 Charlottenburg	71	1	
Wilmersdorf	14 Wilmersdorf	100	4	
Treptow	15 Alt-Treptow	972	44	
	16 Plänterwald	1.040	0	
	17 Baumschulenweg	1.067	8	
	18 Niederschöneweide	1.084	36	
	19 Johannisthal	2.096	50	
	20 Adlershof	1.340	21	
	21 Altglienicke	2.142	39	
	22 Bohnsdorf	586	4	
	Köpenick	23 Friedrichshagen	46	0
		Hellersdorf	24 Alte Hellersdorfer Straße	625
25 Kienberg-Viertel			2.187	14
26 Graben Viertel			1.849	2
27 Schleipfuhl			1.439	7
28 Branitzer Karree			1.398	40
29 Rathaus-Viertel			1.089	4
30 Gelbes Viertel			2.867	7
31 Rotes Viertel			3.097	58
32 Siedlungsgebiete			39	3
Land Brandenburg	33 Fredersdorf/Neuenhagen		390	2
	34 Waßmannsdorf	359	22	
		40.452	759	



www.stadtundland.de