



**STADT UND LAND**

**Zimmer,**

**Küche, Bad,**

**Berlin.**

**Geschäftsbericht 2015**

**Das dynamische Bevölkerungswachstum stellt hohe Ansprüche an die strukturelle Entwicklung der Stadt, in erster Linie an den Wohnungsmarkt. Um bezahlbare Mieten zu sichern und so eine attraktive Diversität zu erhalten, ist die Stärkung des öffentlichen Wohnungssektors unabdingbar. Konkret bedeutet das: Die landeseigenen Wohnungsunternehmen erweitern ihr Wohnungsangebot durch Neubau und Ankauf. Ihre moderate Mietenpolitik wirkt preisdämpfend auf den Berliner Wohnungsmarkt.**

# Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Ergebnisse 2015

## Wachstum durch Neubau und Zukauf



## Durchschnittliche Bestandsmiete



## Durchschnittliche Miete bei Neuvermietung



(Quelle: Wohnungsmarktbericht Berlin 2016  
von CBRE/BerlinHyp)

## Investitionen der Landeseigenen in Bestandserweiterung und -entwicklung im Jahr 2015



Anteil der Neuvermietung an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins

gut **40** %

Wohnungsneubau 2015

rund

**1.100**  
Einheiten

Verzicht aus nicht ausgeschöpften Mieterhöhungspotenzialen  
rund

**2,5** Mio. €

Detailed description: A curved arrow points from the text above to a large green box containing the number 2,5, representing 2.5 million euros.



**STADT UND LAND**

**Zimmer,**

**Küche, Bad,**

**Berlin.**

**Geschäftsbericht 2015**

<b>KONZERN</b> per 31. 12. des Jahres	Angabe in	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>Veränderung</b>
Bilanzsumme	Mio. €	1.948,1	1.778,8	169,3
Eigenkapital	Mio. €	511,0	460,6	50,4
in % der Bilanzsumme	%	26,2	25,9	0,3
Jahresergebnis	Mio. €	35,2	36,1	-0,9
Umsatzerlöse	Mio. €	252,6	246,6	6,0
darunter:				
Hausbewirtschaftung	Mio. €	248,1	243,3	4,8
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	35,8	35,9	-0,1
Personalaufwand	Mio. €	27,5	26,7	0,8
Mitarbeiter	Anzahl	542	528	14
Verwaltete Mieteinheiten	Anzahl	66.601	58.420	8.181
davon:				
STADT UND LAND	Anzahl	40.394	34.641	5.753
WoGeHe	Anzahl	17.339	16.219	1.120
WoBeGe	Anzahl	8.868	7.560	1.308
Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand	Anzahl	50.846	48.966	1.880
Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand	m <sup>2</sup>	3.052.967	2.954.417	98.550

# Inhalt

<b>5</b>	<b>Wohnungen für Berlin: die Neubauprojekte der STADT UND LAND</b>
<b>27</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>
<b>31</b>	<b>Lagebericht des Konzerns</b>
<b>55</b>	Corporate Governance Kodex
<b>61</b>	<b>Jahresabschluss des Konzerns</b>
<b>62</b>	Bilanz
<b>64</b>	Gewinn- und Verlustrechnung
<b>65</b>	Anhang zum Jahresabschluss
<b>78</b>	Entwicklung des Anlagevermögens
<b>80</b>	Verbindlichkeitspiegel
<b>81</b>	Eigenkapitalspiegel
<b>82</b>	Kapitalflussrechnung
<b>83</b>	<b>Bestätigungsvermerk</b>
<b>84</b>	<b>STADT UND LAND-Eigenbestand</b>





**Wohnungen**

**für Berlin**



Richtfest für ein STADT UND LAND-Neubauprojekt in Lichtenrade. V.l.n.r.: Birger Conradt, Geschäftsführer der CKS Bau- und Projektentwicklung GmbH, Thomas Brand, Referatsleiter für Wohnungs- und Mietenpolitik bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Anne Keilholz, STADT UND LAND-Geschäftsführerin, Jutta Kaddatz, stellvertretende Bezirksbürgermeisterin von Tempelhof-Schöneberg, Dr. Christoph Landerer, Aufsichtsratsvorsitzender der STADT UND LAND, Ingo Malter, STADT UND LAND-Geschäftsführer

## Projekte werden Stadtraum

Der Wohnungsbau ist in den Fokus der Geschäftstätigkeit gerückt: In den vergangenen vier Jahren hat die STADT UND LAND **bereits 1.100 Wohnungen im Neubau begonnen bzw. fertiggestellt.** Langfristig plant das Unternehmen durch Neubau und Ankauf einen Zuwachs um rund 15.000 Wohnungen. Dafür werden rund 2,3 Milliarden € investiert.

# „Alle Zeichen auf Wachstum“

## Die STADT UND LAND-Geschäftsführer Anne Keilholz und Ingo Malter im Interview

*Warum wird es in Berlin immer schwieriger, eine bezahlbare Mietwohnung zu finden?*

**Ingo Malter:** Hauptsächlich wegen des anhaltenden Bevölkerungswachstums. Vor allem junge Berufstätige im Alter von 18 bis 30 Jahren zieht es in die Hauptstadt. Sie kommen aus Brandenburg, aber auch aus anderen Bundesländern. In Berlin bevorzugen sie die kleineren, zentral gelegenen Wohnungen. Später gründen viele von ihnen eine Familie und sorgen zusätzlich für einen **Geburtenüberschuss. Dieser liegt derzeit bei überdurchschnittlich hohen sieben Prozent.** Seit 2015 kommt die Aufnahme von Geflüchteten als neuer und schwer zu prognostizierender Sonderfaktor hinzu.

**Anne Keilholz:** Der Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht sich auch durch die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Berlin gilt als Hauptstadt der Singles und auch die Anzahl der Senioren, die alleine oder zu zweit in der Stadt wohnen möchten, nimmt zu.

*Kann man schon von einer Wohnungsnot in der Stadt sprechen?*

**Ingo Malter:** Wenn, dann nur punktuell in einzelnen zentralen Lagen und in einzelnen Segmenten. Innerhalb des S-Bahn-Rings sind die Wohnungsbestände fast voll vermietet. Mietwohnungen sind zwar noch zu finden, aber es wird immer schwieriger. In den Randbezirken gibt es noch vereinzelt Leerstände, die aber bald abgebaut sein werden.

*Die Politik steuert bereits gegen. Beispielsweise durch die Mietpreisbremse und die Genehmigungspflicht für Ferienwohnungen. Was halten Sie davon?*

**Anne Keilholz:** Das kann funktionieren, um die Lage kurzfristig etwas zu entspannen. Die allgemeine Marktentwicklung lässt sich davon aber nicht beeindrucken. Langfristig wirken diese Eingriffe nur bedingt.

*Die langfristige Lösung wäre stattdessen?*

**Anne Keilholz:** Hier helfen nur neue Mietwohnungen, es heißt also: **Bauen, bauen, bauen.** Der dynamisch wachsenden Nachfrage muss ein entsprechendes Angebot gegenübergestellt werden. Alles andere verschärft die Situation für weniger zahlungskräftige Mieter nur noch weiter.

*Wenn man durch Berlin fährt, sieht man, dass sich die Baukräne überall drehen. Hat der Markt nicht schon angemessen reagiert?*

**Ingo Malter:** Zum Teil. Der Bau- und Sanierungsboom, den wir momentan in der Stadt sehen können, betrifft hauptsächlich die zentralen Lagen und das Segment der Eigentumswohnungen. **Bei Mietwohnungen, vor allem für Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen, ist die Angebotslücke nach wie vor sehr groß.** Auch wenn die Anzahl der Neubauprojekte

**„Der dynamisch wachsenden Nachfrage muss ein entsprechendes Angebot gegenübergestellt werden.“**

inzwischen deutlich zugelegt hat, muss in diesem Segment noch viel getan werden.

*Müssen Sie sich hier nicht auch an die eigene Nase fassen?*

**Anne Keilholz:** Zunächst haben wir große Teile unseres Wohnungsbestandes saniert und modernisiert. Seit drei Jahren stehen alle Zeichen auf Wachstum – durch Ankäufe und Neubau. Im zurückliegenden Geschäftsjahr haben wir **rund 1.700 Wohnungen erworben**, die wir unseren Mietern zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung stellen. Ende 2015 lag die **Zahl der fertiggestellten und in Bau befindlichen Neubauwohnungen bei rund 1.100**. Wir waren also keineswegs untätig und sind unserem Auftrag, Wohnraum für die breite Bevölkerung zu schaffen, durchaus nachgekommen.

*Neubau und Vermietung zu günstigen Preisen – klingt gut, aber wie ist das vor dem Hintergrund gestiegener Baukosten möglich? Durch Abstriche bei der Wohnungs- und Bauqualität?*

**Ingo Malter:** Nein, wir achten auch weiterhin auf eine gute Qualität der Bausubstanz und der technischen Anlagen. Alles andere würde langfristig hohe Folgekosten nach sich ziehen, unter anderem durch außerplanmäßige Reparaturen und Instandsetzungen. Günstige Mieten erreichen wir zum Beispiel, indem wir die Miete von Neubauwohnungen durch Einnahmen aus margenstarken vermieteten Wohnungsbeständen heruntersubventionieren.

**Anne Keilholz:** Nicht nur die Miete pro Quadratmeter ist wichtig, sondern auch die Größe der Wohnung und ihre Flächeneffizienz. Eine kleinere Wohnung mit guter Raumaufteilung kann die gleiche Nutzungsqualität erreichen wie eine größere – bei insgesamt geringeren Wohnkosten. Auch die Wert- und Flächengrenzen bei geförderten Wohnungen von Transfer-einkommensempfängern lassen sich dadurch leichter einhalten. Die öffentliche Förderung ist wichtig, damit Mietwohnungen auch für weniger einkommensstarke Haushalte bezahlbar bleiben. Fördergelder nutzen wir indirekt durch die Miet-Subvention oder direkt durch die Wohnungsbauförderung preis- und belegungsgebundener Wohnungen.

*Haben Sie durch die Nutzung von Fördermitteln Vorteile gegenüber dem Wettbewerb?*

**Ingo Malter:** Auch für uns gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot. Der Markt ist wie bei jedem anderen Unternehmen unsere wichtigste Messlatte. Wir sind in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit dem Land Berlin ebenso verpflichtet wie ein privates Wohnungsunternehmen seinen Investoren. Der einzige Unterschied ist, dass wir unsere Erträge vollständig in den Erhalt und die Erweiterung des Wohnungsbestandes reinvestieren, anstatt Teile davon auszuschütten. **Die Entwicklung unserer Kennzahlen zeigt, dass wir unter den Berliner Wohnungsunternehmen vorne mit dabei sind.**

**Anne Keilholz:** Die Förderung ist nicht dazu da, um sich als Unternehmen Wettbewerbsvorteile zu verschaffen. Die Förderinstrumente sind zudem so gestaltet, dass die Unterstützung nur dort ankommt, wo sie hingehört: Bei Mieterhaushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen, deren Wohnungsbedarf aktuell durch die Marktkräfte allein nicht gedeckt werden kann.

**„Der Markt ist wie bei jedem anderen Unternehmen unsere wichtigste Messlatte.“**





*In den letzten Jahren haben Sie sich verstärkt sozial und ökologisch engagiert. Durch sozialverträgliche Sanierungen und Modernisierungen, Standort- und Quartiersentwicklung, Verbesserung der Energieeffizienz, Förderung sozialer und kultureller Projekte und vieles mehr. Treten diese Bereiche in Zukunft wegen des vorrangigen Wachstums in den Hintergrund?*

Ingo Malter und Anne Keilholz

**Anne Keilholz:** Die Erweiterung unseres Bestandes durch Neubau und Zukäufe wird in Zukunft der Schwerpunkt unserer Aktivitäten sein, das ist richtig. Das bedeutet aber nicht, dass wir unsere bisherigen sozialen und ökologischen Aktivitäten vernachlässigen. Wir führen sie in gleichem Ausmaß und mit gleichem Engagement fort, wie bisher. Das **Engagement für sozial ausgewogene Quartiere und stabile Nachbarschaften** ist Teil der Existenzberechtigung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

*Welche Erwartungen haben Sie an das Geschäftsjahr 2016?*

**Ingo Malter:** Der Berliner Wohnungsmarkt wurde in den letzten Jahren von einer Dynamik erfasst, die mitreißt und uns wieder näher an unseren Kernauftrag zurückführt: Wir sind eine Wohnungsbaugesellschaft. Unser Auftrag ist die Schaffung und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Wir haben in den vergangenen vier Jahren rund 3.700 Wohnungen erworben und bereits über 1.100 Wohnungen im Neubau begonnen bzw. fertiggestellt. Für 2016 planen wir den Erwerb und den Neubau von rund 1.500 Wohnungen, langfristig werden wir unseren Bestand um ca. 15.000 Wohnungen auf dann 55.000 Einheiten erhöhen. Bei allem was wir vorhaben bleiben wir auch in Zukunft nah an der Wohnung und nah am Mieter. Getreu unserem Slogan: Zimmer, Küche, Bad, Berlin.

*Vielen Dank für das Gespräch!*

**„Unser Auftrag ist die Schaffung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.“**





# Attraktive Lage an der Spree

## Zwei Bauvorhaben am Bruno-Bürgel-Weg mit 284 Wohnungen



Blick über die Spree auf das Baufeld

Nach dem Spatenstich Ende 2014 haben 2015 in Niederschöneide am Bruno-Bürgel-Weg 39 die Bauarbeiten der STADT UND LAND begonnen. Auf dem Grundstück, das direkt an der Spree gelegen ist, entsteht in neun fünfgeschossigen Häusern eine Wohnfläche von knapp 9.000 m<sup>2</sup>. 124 barrierearme Mietwohnungen mit unterschiedlichen Größen zwischen ein bis fünf Zimmern, ausgestattet mit Vorgärten, Balkonen bzw. Terrassen, werden hier Singles und Familien ein neues Zuhause bieten. 28 Wohnungen unterliegen der Förderung gemäß WFB 2015, so dass sie zu einer anfänglichen Nettokaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> vermietet werden können.

Rundherum sind großzügige Grünflächen vorgesehen, zudem sorgen Stellplätze für Parkraum. Die Fertigstellung des Neubaus im KfW-55-Standard ist für Anfang 2017 geplant.

Direkt angrenzend auf dem Nachbargrundstück am Bruno-Bürgel-Weg 23-37 startete im März 2015 ein weiteres Projekt, das die STADT UND LAND gemeinsam mit Laborgh Investment als Bauträger und Kondor Wessels als bauausführendem Unternehmen verantwortet. Auf dem etwa 7.250 m<sup>2</sup> großen Grundstück entsteht Wohnraum mit einer Fläche von 10.700 m<sup>2</sup>.

Die Fertigstellung ist bereits für Herbst 2016 geplant. Die STADT UND LAND hat die 160 Wohnungen schlüsselfertig angekauft.

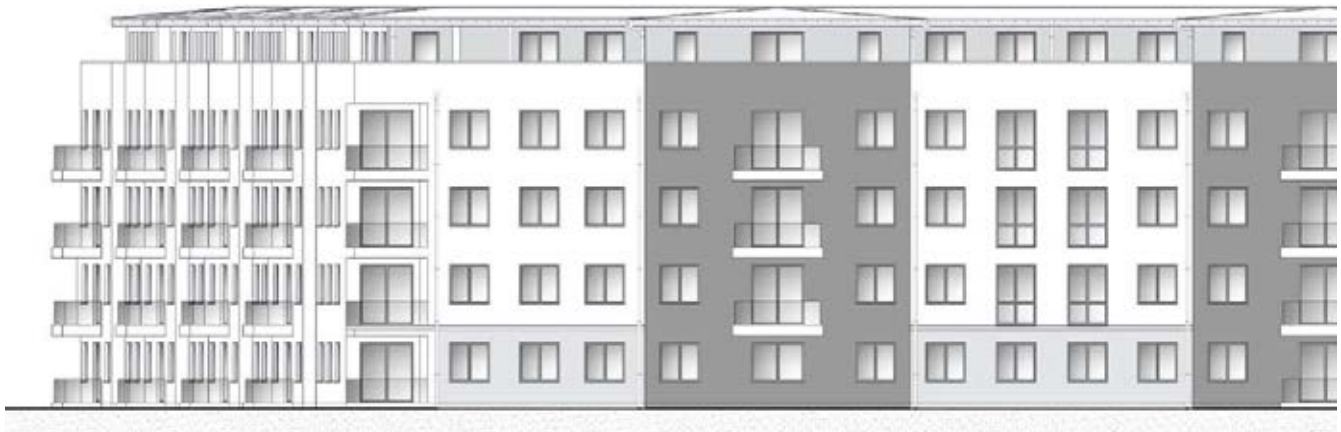
Im Treptower Stadtteil Niederschöneide/Oberspree verfügt die STADT UND LAND bereits über 670 Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, die beiden Neubauprojekte schaffen eine sinnvolle Ergänzung des Wohnungsangebotes.

### ZAHLEN UND FAKTEN

12339 Berlin-Niederschöneide

Bruno-Bürgel-Weg 39  
124 Wohnungen  
ca. 9.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
KfW-55-Standard  
Bauzeit 2014-17

Bruno-Bürgel-Weg 23-37  
160 Wohnungen  
ca. 10.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Bauzeit 2015-16



© Hamann Planungs- und Ingenieurbüro



Straßenansicht Otto-Franke-Straße und Hofansicht Süd/Ost

# In historisch gewachsener Wohnlage

## Bestandsverdichtung in Adlershof

Der nordöstliche Teil von Adlershof ist eine historisch gewachsene Wohngegend mit gut entwickelter Infrastruktur. Die STADT UND LAND verfügt hier über rund 1.300 Wohnungen rund um die Dörfeldstraße, die zentrale Einkaufsstraße des Viertels.

In direkter Nachbarschaft zu diesen Bestandswohnungen entstehen in Adlershof an der Otto-Franke-Straße/Ecke Glienicker Weg rund 90 neue Wohnungen. Seit der Entwicklung des WISTA-Standortes Adlershof avancierte das Viertel zu einer gefragten Adresse. Die Wohnlage bietet vielseitige Nahversorgungsmöglichkeiten, einen kurzen Weg zur S-Bahn und gute Anbindung an das Straßennetz; der Teltowkanal ist in fußläufiger Nähe.

### ZAHLEN UND FAKTEN

Otto-Franke-Straße 35-39/  
Glienicker Weg 122, 122A, 124, 124A  
12489 Berlin-Adlershof  
ca. 90 Wohnungen  
ca. 6.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Bauzeit 2015-17



# Standort Zukunft

## „Wohnen am Campus“

Am 15. Dezember 2015 legte die STADT UND LAND in der Katharina-Boll-Dornberger-Straße den Grundstein für ein Wohnhaus am Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort Adlershof. Das Bauprojekt gehört zum neuen Bebauungsgebiet „Wohnen am Campus“. Städtische Gesellschaften, Genossenschaften, ein Studentendorf, Baugruppen und private Investoren errichten hier auf 14 Hektar Grundstücksfläche ein Quartier mit einem Mix aus Miet- und Eigentumswohnungen, das künftig Wohnraum für über 2.000 Menschen bieten wird.

In der Mitte der neu angelegten Katharina-Boll-Dornberger-Straße sorgt ein öffentlicher Platz in Form eines Angers für besondere Wohnqualität. Genau dort errichtet die STADT UND LAND auf einem Grundstück von knapp 5.000 m<sup>2</sup> 62 Wohnungen im KfW-70-Standard mit Tiefgarage und Mietergärten. Bewusst wird eine Mischung aus kleinen und großen Wohnungen mit Größen von 40 m<sup>2</sup> bis 110 m<sup>2</sup> realisiert, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der zukünftigen Mieter gerecht zu werden. Das Gebäude untergliedert sich in zwei Bauteile, die mit unterschiedlicher Ausstattung ausgeführt werden. So erhalten die Treppenhäuser des ersten Bauteils beispielsweise einen rollstuhlgeeigneten Aufzug. Im zweiten Bauteil erhalten die Wohnungen zwei bis drei gleichwertige Zimmer sowie eine Gemeinschaftszone und sind damit für Wohngemeinschaften gut geeignet. Ein Teil der Wohnungen wird barrierefrei sein, die Fertigstellung ist für Anfang 2017 geplant.



### ZAHLEN UND FAKTEN

Katharina-Boll-Dornberger-Straße 11–17a  
12489 Berlin-Adlershof  
62 Wohnungen  
ca. 4.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
KfW-55-Standard  
Bauzeit 2015–17



Ingo Malter, Geschäftsführer der STADT UND LAND, Dr. Christoph Landerer, Aufsichtsratsvorsitzender der STADT UND LAND, Anne Keilholz, Geschäftsführerin der STADT UND LAND, Rainer Hölmer, Bezirksstadtrat für Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt des Bezirkes Treptow-Köpenick, und Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (v.l.n.r.) legen den Grundstein für 62 neue Wohnungen in Adlershof.

# Generationenübergreifende Nachbarschaft

## Neubaukomplex Sterndamm/Ecke Winckelmannstraße

### ZAHLEN UND FAKTEN

Sterndamm 89, 91/  
Winckelmannstraße 10  
12487 Berlin-Johannisthal  
31 Wohnungen  
1 Demenz-WG  
ca. 3.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Bauzeit: 2014–15

Auf einem rund 3.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück baute die STADT UND LAND ein Ensemble aus einem viergeschossigen Vorderhaus inklusive Dachgeschoss und einem dreigeschossigem Gartenhaus. Die insgesamt 31 Wohnungen sind für ein generationenübergreifendes Miteinander konzipiert. Die Wohnungsgrößen reichen von knapp 60 m<sup>2</sup> großen Zwei-Zimmer-Wohnungen für Paare über Maisonette-Wohnungen bis hin zu 100 m<sup>2</sup> großen Vier-Zimmer-Wohnungen für Familien. Alle Wohnungen verfügen über Balkone bzw. Terrassen.

Im barrierefreien Erdgeschoss befindet sich eine integrierte Wohngemeinschaft für Demenzkranke, die von der Volkssolidarität betreut wird.

In zwei mehrgeschossigen Wohnhäusern entstanden Wohnungen für Paare und Familien, „Erstwohner“ und Senioren.



© Richard Stelzer/Weinert





© rewa Planungsgesellschaft mbH

Neubauprojekt in  
gefragter Wohnlage  
im Lichtenberger  
Ortsteil Karlshorst

# Zwischen Tierpark und Spree

## Stilvolles Wohnen im Wagner Carré

Der Neubau entsteht in einem traditionellen und gefragten Wohngebiet im Dreieck zwischen U-Bahnhof Tierpark sowie den S-Bahnhöfen Rummelsburg und Karlshorst, die über eine Buslinie mit dem Wohngebiet Tannhäuserstraße verbunden sind. Die fünfgeschossigen Gebäude bieten rund 10.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche für 53 Zwei-Zimmer-Wohnungen, neun Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen, 57 Drei-Zimmer-Wohnungen, eine Dreieinhalb-Zimmer-Wohnung und 27 Vier-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen verfügen über Terrasse oder Balkon und sind durch einen Aufzug erreichbar.

### ZAHLEN UND FAKTEN

Tannhäuserstraße 97-104  
10318 Berlin-Karlshorst  
147 Wohnungen  
ca. 10.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Bauzeit: 2015-17



© STADT UND LAND

# Ansprechende Portfolio-Ergänzung

## Wohnanlage nahe der Köpenicker Altstadt

In gefragter Wohnlage nahe der Müggelspree und der Altstadt Köpenick entsteht eine vier- bis sechsgeschossige Wohnanlage in geschlossener Randbebauung. Der Wohnungsmix zeichnet sich durch effiziente Grundrisse mit marktgängigen Wohnungsgrößen aus, sodass die entstehenden Wohnungen für unterschiedliche Nachfrager-Gruppen gut geeignet sind. Für die Außenanlagen ist ein neuer Spielplatz geplant. Die STADT UND LAND hat das Objekt schlüsselfertig vom Bauträger erworben.

### ZAHLEN UND FAKTEN

Am Amtsgraben 2-8  
12559 Berlin-Köpenick  
ca. 90 Wohnungen  
ca. 6.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
ca. 50 Tiefgaragen-Stellplätze  
Bauzeit: 2015-17



© DAHM Architekten und Ingenieure

Visualisierung der neuen Wohnanlage Am Amtsgraben

Symbolischer Spatenstich mitten in Köpenick





STADT UND LAND   
Am Amtsgraben 1



© STADT UND LAND

Im Dezember 2015 wurde der Grundstein für das umfangreiche Projekt gelegt. Das Foto zeigt den Baufortschritt im April 2016.

# Mit Blick auf die Gärten der Welt

## Umfangreiches Neubauvorhaben in Marzahn

Eine der attraktivsten Wohnlagen im Nordosten der Stadt ist die Gegend rund um die „Gärten der Welt“ und den Wuhlepark. Durch den Ausbau des IGA-Geländes wird der Standort zusätzlich aufgewertet und zum touristischen Anziehungspunkt entwickelt.

Am 6. Dezember 2015 wurde der Grundstein für ein umfangreiches Neubauprojekt unmittelbar nördlich der „Gärten der Welt“ gelegt. Der Startschuss für das seit langem größten Bauvorhaben in Marzahn setzt ein Signal für die künftige Entwicklung des Bezirkes.

Geplant ist der Bau von 349 Wohnungen. 287 davon hat die STADT UND LAND schlüsselfertig vom Bauträger KW-Development GmbH angekauft. Sie verteilen sich auf sieben Stadtvillen mit Staffelgeschoss und vier Mehrfamilienhäuser. Den Schwerpunkt bilden 231 Wohnungen mit zwei bis dreieinhalb Zimmern. 54 Wohnungen mit vier bis fünf Zimmern und zwei Eineinhalb-Zimmer-Wohnungen ergänzen das Angebot. Durch diesen Wohnungs-Mix werden Mieter verschiedener Lebensformen und -phasen angesprochen. Alle Wohnungen haben

Balkon oder Terrasse sowie bodentiefe Fenster. Sie werden über Aufzüge barrierearm zu erreichen sein, 93 Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

Für 22 % der Wohnungen wird eine Förderung nach WBF 2015 beantragt, um rund 60 Wohnungen für 6,50 € nettokalt vermieten zu können.

Die STADT UND LAND verfügt bereits über rund 14.600 Wohnungen im Bezirk. Mit der Schaffung von 287 weiteren Wohnungen wird zum Ausdruck gebracht, dass die STADT UND LAND von Marzahn-Hellersdorf als Wohnstandort überzeugt ist.

### ZAHLEN UND FAKTEN

Hasenholzer Allee 70  
12685 Berlin-Marzahn  
287 Wohnungen  
ca. 25.500 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Bauzeit: 2015–18



# Aus Industrie- wird Wohnkultur

## Remise Kolonnenstraße



© STADT UND LAND

Hinterhof Kolonnenstraße 57–58: Neues Leben in alten Mauern

Aus einer alten Fabrik im Hinterhof der Kolonnenstraße 57–58 wurde ein modernes Wohnhaus. Entstanden sind in dem 1911 errichteten Gebäude 14 Wohnungen. Elektrik, Heizung, Gegensprechanlage, Lüftungssystem – alles, was heutzutage selbstverständlich zum Wohnen dazugehört, musste neu eingebaut werden. Dazu ein zusätzliches Treppenhaus, Sanitärbereiche, Fenster, Türen und Wärmedämmung.

Die Wohnungen haben zwischen 79 und 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügen alle über Balkon oder Terrasse. Eichenparkett, ebenerdige Duschbereiche, moderne Fliesen und Markisen im Dachgeschoss sorgen für einen hohen Wohnstandard im beliebten Schöneberger Kiez.

### ZAHLEN UND FAKTEN

Kolonnenstraße 57–58  
10827 Berlin-Schöneberg  
14 Wohnungen  
Bauzeit 2013–15



Im April 2016 wurde in der Zescher Straße Richtfest gefeiert

# Passend für junge Familien

## Stadthäuser in Lichtenrade

Ende 2014 hat die STADT UND LAND das Bauprojekt Zescher Straße 8–10 in Lichtenrade erworben. Mit dieser Kaufentscheidung erweitert das Unternehmen seinen Bestand im Bezirk Tempelhof-Schöneberg um 28 Wohnungen in familienfreundlicher Umgebung im grünen Ortsteil Lichtenrade.

Die Bauarbeiten begannen 2015, Ende 2016 sollen die beiden Stadthäuser schlüsselfertig von der Wohnungsbaugesellschaft übernommen werden. Sie liegen in einer Wohnstraße, die durch Einfamilienhäuser und Stadthäuser gekennzeichnet ist. Diesem Umfeld passen sich auch die beiden neuen Gebäude an. Sie entstehen auf einem knapp 3.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bieten mit rund 2.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche Raum für 10 Zwei-Zimmer-Wohnungen zwischen 57 und 66 m<sup>2</sup> und 18 Drei-Zimmer-Wohnungen zwischen 76 und 83 m<sup>2</sup>

Wohnfläche. Alle Wohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse. Die Hälfte der Wohnungen ist barrierefrei. Zudem gehören zu jeder Wohnung Abstellräume sowohl innerhalb als auch außerhalb der Wohnung, es gibt Fahrrad- und Pkw-Stellplätze, und die Grünflächen rund um die beiden Gebäude umfassen auch einen Spielplatz.

### ZAHLEN UND FAKTEN

Zescher Straße 8–10  
12307 Berlin-Lichtenrade  
28 Wohnungen  
ca. 2.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Bauzeit: 2015–16



# Natur und Kultur im Einklang

## Urbanes Wohnen am Landwehrkanal

Direkt am Landwehrkanal wurde im Frühjahr 2016 ein Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen fertiggestellt.

Eine besondere Gebäudetypologie verbindet die Attraktivität eines Reihenhauses mit der Funktionalität des klassischen Geschosswohnungsbaus. Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss entstanden Maisonette-Wohnungen mit Mietergärten, im zweiten und dritten Obergeschoss Wohnungen mit offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich, die das Raumgefühl eines Lofts vermitteln. Den oberen Gebäudeabschluss bildet ein Staffelgeschoss mit großzügigen Dachterrassen.

Das Wohnungsangebot richtet sich besonders an junge Familien, die die Lage in unmittelbarer Nähe zu vielfältigen kulturellen Angeboten schätzen. Im Frühjahr 2016 zogen die ersten Mieter ein.

### ZAHLEN UND FAKTEN

Lohmühlenstraße 26 A  
12435 Berlin-Treptow  
12 Wohnungen  
1.210 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Bauzeit: 2014–16



Straßen- und Hofseite des Neubaus in der Visualisierung









# Baugeschehen 2016

**Die Neubauoffensive der STADT UND LAND setzt sich auch im Jahr 2016 fort. Der Schwerpunkt liegt im Bereich Treptow-Köpenick.**

**Acht Neubauvorhaben mit insgesamt rund 1.500 Wohnungen wurden oder werden im Jahr 2016 begonnen, im Folgenden werden ausgewählte Projekte vorgestellt.**

## Stadtentwicklung in Altglienicke

Im Treptower Ortsteil Altglienicke realisiert die STADT UND LAND ein Projekt mit Stadtentwicklungs-Dimension: Zwischen Schönefelder Chaussee und Ortolfstraße entstehen auf dem rund ein Hektar großen Grundstück über 400 neue Mietwohnungen mit insgesamt 28.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ober- und unterirdische Stellplätzen sowie ein öffentlicher Spielplatz. Darüber hinaus ist ein kleinerer Anteil an Kleingewerbe sowie der Bau einer Kindertagespflege geplant.

Die STADT UND LAND strebt hier ein ausgewogenes, sozial gemischtes Quartier für alle Altersgruppen an. Ein Großteil der Wohnungen wird barrierefrei und altersgerecht geplant. Die Eineinhalb- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen werden über unterschiedliche Ausstattungsmerkmale verfügen und dementsprechend gestaffelte Mieten haben. 30% der neuen Wohnungen werden mit Fördermitteln des Landes Berlins errichtet, hier liegen die Einstiegsmietten bei 6,50 €/m<sup>2</sup>.

### ZAHLEN UND FAKTEN

Ortolfstraße 50–58/  
Schönefelder Chaussee  
12524 Berlin-Altglienicke  
406 Wohnungen  
4 Kleingewerbe  
ca. 28.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Bauzeit 2016–19

Die Besonderheit dieses Standorts besteht darin, dass das Grundstück in einer von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung liegt. Durch eine aufgelockerte Bauweise aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden, z.T. mit Staffelgeschossen, fügt sich das neue Quartier in diese Bebauungsstruktur ein. Der Charakter der das Gebiet gliedernden Straßen, die Ausbildung eines zentralen Angers mit Gemeinschaftsflächen und die kleinteilige Adressbildung für die Bewohner folgen der dörflichen Tradition. Jeweils drei Gebäude bilden dabei eine Hofgruppe. Einheit und Vielfalt, Zusammenhang und Individualität sind die übergeordneten Begriffe, die die äußere Gestalt und damit das zukünftige Straßenbild prägen werden.



Dörfliche Strukturen werden aufgenommen, zum Beispiel der Anger als zentraler Raum

Bauprojekt Ortolfstraße: Visualisierung eines dreigeschossigen Hauses mit Staffelgeschoss aus der Gartenperspektive

# Wohntipp für Studenten



© Arnold und Gladisch Architekten

In Niederschöneweide entstehen neue Wohnungen in einem klassischen Wohngeschossbau

## ZAHLEN UND FAKTEN

Schnellerstraße 46–48  
12524 Berlin-Niederschöneweide  
66 Wohnungen  
ca. 3.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Bauzeit 2016–17

Mit dem HTW Campus und der Hochschule für Schauspielkunst Ernst Busch ist Schöneweide mittlerweile eine Hochburg für Studenten. Unter anderem an diese Zielgruppe richtet sich das Neubauprojekt Schnellerstraße 46–48. Als Lückenbebauung entsteht hier ein Haus mit 66 Wohnungen. Sie ergänzen den STADT UND LAND-Bestand im Ortsteil Niederschöneweide, der überwiegend aus sanierten Altbauwohnungen besteht.

# Neues Leben auf dem Gutshof



© STADT UND LAND

Die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Gutshofes werden saniert und einer Nutzung zugeführt.

Der historische Gutshof Biesdorf wurde im 19. Jahrhundert errichtet. Die denkmalgeschützten Gebäude – Kuhstall, Speicher und Pferdestall – werden saniert, ein Nutzungskonzept befindet sich in Arbeit. Mitte 2016 beginnen auf dem Gut Alt-Biesdorf die Hochbaumaßnahmen für rund 500 Mietwohnungen für eine generationenübergreifende Bewohnerschaft. Die ersten Wohnungen sollen Mitte 2017 fertig werden.

## ZAHLEN UND FAKTEN

Weißenhöher Straße 73–89, Stawesdamm, Alt-Biesdorf 21  
12524 Berlin-Biesdorf  
ca. 500 Wohnungen  
ca. 26.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Bauzeit 2016–19



# „Urban Living“ im Rollbergkiez

Im Neuköllner Rollbergkiez sollen nach derzeitigem Planungsstand rund 75 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen, 18 Atelierwohnungen und sieben Wohnungen mit zusätzlichen Gemeinschaftsflächen für Wohngemeinschaften entstehen.

Das L-förmige Baugrundstück zwischen Briesestraße und Kienitzer Straße, auf dem derzeit ein Parkhaus steht, wird im Osten durch einen geschlossenen Blockrand und im Westen von einer großförmigen, offenen Wohnbebauung aus Siedlungsbauten der 70er Jahre begrenzt. Der im September 2015 von der STADT UND LAND ausgelobte und durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt koordinierte und durchgeführte Wettbewerb „Urban Living – Neues Wohnen an der Briesestraße“ wurde im Dezember 2015 entschieden. Der Siegerentwurf überzeugte unter anderem, weil er insbesondere Aspekte sozialer Interaktion und Kommunikation akzentuiert.

## ZAHLEN UND FAKTEN

Briesestraße 19/Kienitzer Straße 26  
12049 Berlin-Neukölln  
95 Wohnungen  
Bauzeit 2016–18



Neues Leben in Neukölln: Modell und Visualisierung (Hofseite)





**Bericht des**

**Aufsichtsrates**

# Bericht des Aufsichtsrates des Konzerns STADT UND LAND



Dr. Christoph Landerer  
Vorsitzender 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 bedeutsame Geschäftsvorfälle in der Muttergesellschaft STADT UND LAND und den Tochterunternehmen informiert. Der Aufsichtsrat hat intensiv die strategische und operative Wirtschaftsplanung beraten und mit der Geschäftsführung Chancen und

Risiken des Konzerns erörtert. Sofern Abweichungen zum Wirtschaftsplan auftraten, wurden diese von der Geschäftsführung plausibel erläutert.

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 und wohnungspolitischen Themen, relevanten Geschäftsvorfällen sowie den aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen unterrichtet.

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2015 zu insgesamt fünf Sitzungen zusammen. Ferner kamen der Personal-, Prüfungs- und Bau- und Grundstücksausschuss je zweimal zusammen. Der Aufsichtsrat wurde von den Ausschussvorsitzenden über Inhalt und Ergebnisse der Ausschusssitzungen informiert. Darüber hinaus wurde dreimal ein Beschluss zum Ankauf von Immobilienbeständen bzw. einem Bauträgerprojekt 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 Ausrichtung des Konzerns informiert und sich mit der Geschäftsführung über die Entwicklung der einzelnen Gesellschaften beraten. Darüber hinaus beschäftigte sich der Aufsichtsrat im Jahr 2015 intensiv mit dem Ankauf von Immobilienobjekten und -portfolien, dem Erwerb von schlüsselfertigen Bauträgerprojekten sowie dem jeweiligen Stand der Neubauprojekte. Ferner erörterte der Aufsichtsrat mit der Geschäftsführung die Weiterentwicklung der Geschäftsprozesse im Konzern und fasste Beschlüsse zu Personalangelegenheiten, vorrangig die Tochtergesellschaften betreffend.



Die zum 31. Dezember 2015 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 2015. 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 Roever Broenner Susat Mazars GmbH & Co. KG bestätigt, dass der Konzernabschluss und Konzernlagebericht sowie die Jahresabschlüsse und Lageberichte der Konzerngesellschaften STADT UND LAND, WoGeHe, WoBeGe und STADT UND LAND Facility für das Jahr 2015 – 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.

Aufgrund des Ausscheidens der Aufsichtsratsmitglieder Frau Petra Manegold und Herr Wolf Schulgen wurden Frau Anja Naujokat und Herr Philipp Mühlberg vom Gesellschafter in den Aufsichtsrat der STADT UND LAND berufen. Der Aufsichtsrat hat den ausgeschiedenen Mitgliedern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit seinen Dank ausgesprochen.

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

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

Berlin, 31. März 2016

Für den Aufsichtsrat



Dr. Christoph Landerer  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



**Lagebericht**

**2015**

# Lagebericht des Konzerns

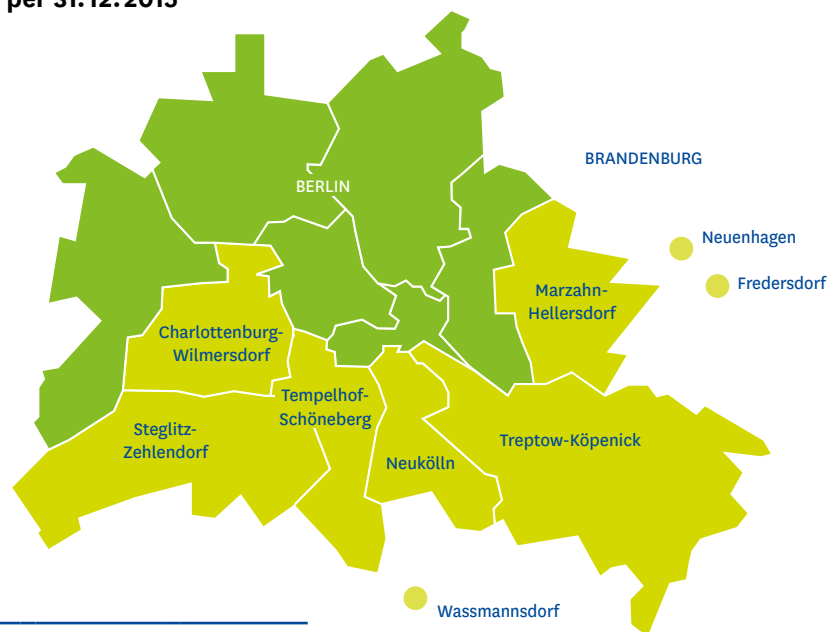
## 1. Grundlagen des Konzerns

### 1.1 Geschäftsmodell des Konzerns

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

#### Bestandsstruktur und Marktanteile per 31.12.2015

STADT UND LAND gesamt	
Wohnungen	42.142
Marktanteil in Berlin in %	2,2
Leerstand gesamt in %	2,8
davon geplante Mod/Inst. in %	1,9



	Tempelhof-Schöneberg	Neukölln	Treptow-Köpenick	Marzahn-Hellersdorf
Wohnungen	7.028	8.176	10.557	15.632
Marktanteil in %	3,9	5,0	7,9	11,7
Leerstand in %	6,3	2,5	2,7	1,6

Zum 31. Dezember 2015 wurden im Konzern 42.142 eigene Wohnungen, 768 Gewerbeeinheiten und 7.936 sonstige Einheiten bewirtschaftet. Durch die Übernahme der IHZ GmbH werden 15.755 Mieteinheiten für Dritte betreut. Damit bewirtschaftet der Konzern über 66.000 Mieteinheiten.

Der Fokus des Konzerns liegt in den nächsten Jahren neben dem Hauptgeschäftsfeld – der Bewirtschaftung von Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung – auf dem Wohnungsneubau und in diesem Zusammenhang auch auf der Entwicklung von Grundstücksflächen für den Wohnungsneubau sowie auf dem Ankauf von Immobilienbeständen. Des Weiteren sind Investitionen in den Bestand zur Modernisierung und energetischen Optimierung im Zusammenhang mit CO<sub>2</sub>-Einsparungen und dem Einsatz von erneuerbaren Energien vorgesehen. Zudem ist geplant, das Geschäftsfeld Fremd- und WEG-Verwaltung weiter im Konzern zu zentralisieren und auszubauen sowie den Hauswantservice und den Messdienst auf nahezu den gesamten Bestand – einschließlich Ankauf und Neubau – zu erweitern.

## 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

- Bestände ankaufen
- Grundstücke entwickeln und Wohnungsneubau vorantreiben
- Immobilienwerte steigern
- Bau von modularen Unterbringungen für Flüchtlinge

Stärkung der Standorte und Quartiere

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

Verbesserung der internen Strukturen und Abläufe

- Personalabbau kompensieren
- Altersdurchmischung verbessern
- Personalressourcen effizient einsetzen und Know-how an neue Anforderungen anpassen

# 2. Wirtschaftsbericht

## 2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft setzt sich auch in 2015 weiterhin fort, wobei das Wachstum sich insbesondere auf den konsumnahen Dienstleistungssektor stützt, der vom hohen privaten Verbrauch profitiert. So liegt das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt bundesweit bei prognostizierten 1,7% und wird für 2016 mit ähnlichen 1,8% erwartet.<sup>1</sup> Die Entwicklung der Industrie hingegen ist weiterhin eher schwach. Für die zukünftige Entwicklung bestehen positive Erwartungen für den Export. Die internationale Verbesserung auf den Märkten im Euroraum, Amerika sowie Russland und China stützen diese Prognose. Auf dem Arbeitsmarkt nehmen der Beschäftigungsaufbau, sowie das Lohnniveau zu, woraus geschlossen wird, dass der private Konsum weiterhin positiv auf die konjunkturelle Entwicklung Einfluss nehmen wird.<sup>2</sup> Mittel- bis langfristig wird davon ausgegangen, dass die Zunahme an Flüchtlingen und Asylbewerbern einen positiven Einfluss auf die deutsche Wirtschaft habe, wenn es gelingt diese in den Arbeitsmarkt zu integrieren.<sup>3</sup>

Das Geschäftsjahr 2015 sowie die Folgejahre sind geprägt vom demographischen Wandel, der steigenden Zuwanderung aus dem Ausland sowie der Flüchtlingskrise. Der seit 2010 stetige Anstieg der Nettozuwanderung aus dem Ausland beeinflusst nachhaltig die Nachfragesituation an den Wohnungsmärkten. Für 2015 wird mit über 850.000 Personen gerechnet. Die Herausforderung der Wohnungswirtschaft besteht in der integrationsförderlichen Unterbrin-

1 <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/74644/umfrage/prognose-zur-entwicklung-des-bip-in-deutschland/> (26.01.2016) u. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/konjunkturprognose114.html> (Stand 19.01.2016, Abruf am 26.01.2016)

2 [http://www.diw.de/de/diw\\_02.c.102177.de/forschung\\_beratung/daten/konjunkturbarometer/konjunkturbarometer\\_vom\\_29\\_april\\_2015.html](http://www.diw.de/de/diw_02.c.102177.de/forschung_beratung/daten/konjunkturbarometer/konjunkturbarometer_vom_29_april_2015.html) (Abruf am 26.01.2016)

3 <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/fluechtlinge-als-chance-fuer-deutschlands-wirtschaftswachstum-13795294.html> (Abruf am 26.01.2016)

gung unter Berücksichtigung der Menschenwürde.<sup>4</sup> Durch das anhaltend niedrige Zinsniveau ist das Interesse der Investoren 2015 weiterhin steigend. Im Wohnimmobilienbereich wird der Vorjahreswert mit einem Investitionsvolumen von 25,0 Mrd. € nahezu verdoppelt und übertrifft die Erwartungen für dieses Jahr.<sup>5</sup> Die Geschäftsführung geht kurz- bis mittelfristig von einem weiterhin moderaten Zinsniveau aus, woraus ein weiterhin hohes Transaktionsvolumen sowie Anstiege im Bereich Neubau und Projektentwicklung geschlussfolgert werden.<sup>6</sup>

Im Geschäftsjahr 2015 wirkte sich in Berlin die starke Entwicklung von Industrie und Bauhauptgewerbe neben dem weiterhin stark expandierenden Dienstleistungsbereich positiv aus. Somit liegt die Wirtschaftsentwicklung Berlins mit einem Plus von 2,2 % (Prognose der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung) erneut über dem Bruttoinlandsprodukt Deutschlands.<sup>7</sup> Der Berliner Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin dynamisch. Bei einer Quote von 10,1 % betrug die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr (11,1 %) erneut 1,0 Prozentpunkte.<sup>8</sup> Diese Entwicklung ist ebenfalls auf die Entwicklung des Dienstleistungsbereiches zurückzuführen. Für das Jahr 2016 wird von der Investitionsbank Berlin (IBB) ein Wirtschaftswachstum für Berlin von 2,0 % prognostiziert.<sup>9</sup> Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die prognostizierte Entwicklung in Berlin weiterhin mit einem positiven Trend fortsetzen wird, sieht jedoch starke Einflüsse aus den internationalen Krisensituationen und deren Folgen.

Der Anstieg der Neuvertragsmieten setzt sich in Berlin auch weiterhin fort. Von durchschnittlichen 7,82 €/m<sup>2</sup> stiegen die Mieten neu angebotener Wohnungen im Bestand bis zum 3. Quartal 2015 auf 8,02 €/m<sup>2</sup> an.<sup>10</sup> Dieser Anstieg von ca. 2,6 % innerhalb von neun Monaten ist ein Indiz für eine weitere Verstärkung des Nachfrageüberhangs. Die Mieten von fertiggestellten Neubauten liegen mit durchschnittlich 10,57 €/m<sup>2</sup> über dem Niveau des Bestandes. Die durchschnittlichen Angebotsmieten projektierte/nicht fertiggestellter Gebäude von 10,72 €/m<sup>2</sup> lassen auch in dem Bereich des Neubaus einen weiteren Mietanstieg erwarten.<sup>11</sup> In Anbetracht der Wirtschafts- und Bevölkerungsdynamik, die sich durch eine zunehmende Anzahl von Flüchtlingen und Asylsuchenden verstetigt, bleibt der Berliner Markt auch zukünftig für in- und ausländische Investoren interessant. Die Geschäftsführung rechnet für Wohnimmobilien mit weiteren Preissteigerungen.

## 2.2 Geschäftsverlauf

### 2.1.1 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 wurden im Jahr 2015 Kaufverträge über den Erwerb von 1.388 Wohnungen und 15 Gewerbeeinheiten beurkundet.

4 <http://web.gdw.de/pressecenter/pressemeldungen/2898-gdw-legt-wohnungswirtschaftliche-daten-und-trends-2015-2016-vor> (Abruf am 26. 01. 2016)

5 <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/261201/umfrage/transaktionsvolumen-auf-dem-investmentmarkt-fuer-wohnimmobilien/> (Abruf am 26. 01. 2016)

6 <http://www.jll.de/germany/de-de/Research/Investmentmarktueberblick-Germany-JLL.pdf?8cb81507-31d4-4d60-9cef-65085e4c2029> (Abruf 26. 01. 2016)

7 <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/presse/pressemitteilungen/2015/pressemitteilung.376944.php> (Abruf am 26. 01. 2016)

8 <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/36651/umfrage/arbeitslosenquote-in-deutschland-nach-bundeslaendern/> (Abfrage 26. 01. 2016)

9 [http://www.ibb.de/PortalData/1/Resources//2015-12-23,\\_Gute\\_Entwicklung\\_in\\_wechselhaftem\\_Umfeld.pdf](http://www.ibb.de/PortalData/1/Resources//2015-12-23,_Gute_Entwicklung_in_wechselhaftem_Umfeld.pdf) (Abruf 26. 01. 2016)

10 Immobilienscout 24 (Abruf 26. 01. 2016)

11 Immobilienscout 24 (Abruf 26. 01. 2016)

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 2015 konsequent vorangetrieben. Die im Jahr 2015 begonnenen Neubauvorhaben befinden sich mehrheitlich im Bezirk Treptow-Köpenick. Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wurde mit vorbereitenden Maßnahmen eines Bauvorhabens begonnen.

Im Sommer 2015 konnten die ersten der 31 fertiggestellten Neubauwohnungen und eine Einheit für eine Demenz-Wohngemeinschaft im Bauvorhaben Sterndamm 89–90/Winckelmannstraße 10 im Ortsteil Johannisthal in die Vermietung gehen.

Das Jahr 2015 sah daneben den Baubeginn für 124 Wohnungen in neun Gebäuden, darunter 28 im geförderten Segment im Bruno-Bürgel-Weg 39 im Ortsteil Niederschöneweide, vor. Das Richtfest konnte zusammen mit dem benachbarten Bauträgerprojekt Bruno-Bürgel-Weg 23–37, das schlüsselfertig mit 160 Wohnungen angekauft wird, am 16. November 2015 gefeiert werden. Ebenfalls im Frühjahr 2015 begannen die Bauarbeiten zur Errichtung der straßenbegleitenden Bebauung Lohmühlenstraße 26a im Ortsteil Alt-Treptow. Hier entstehen 12 größere Wohnungen zur Ergänzung des Mietangebots, das am Standort bisher ausschließlich kleine Wohnungen beinhaltet. Darüber hinaus investiert 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. Die Grundsteinlegung erfolgte im Dezember 2015.

Für ein weiteres, rund 49.680 m<sup>2</sup> großes Bestandsgrundstück in der Ortolfstraße 50–58, Schönefelder Chaussee im Ortsteil Altglienicke wurden 2015 parallel zu den Aktivitäten zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Vergabeverfahren zur Bindung eines Totalübernehmers durchgeführt. Der Zuschlag für die „Altglienicker Höfe“ wird Anfang 2016 erteilt.

Das Gelände rund um den ehemaligen Gutshof Alt-Biesdorf wurde Anfang 2014 angekauft. Zur Realisierung einer wirtschaftlichen Bebauung mit bezahlbarem Wohnraum wurde im engen Rahmen der städtebaulichen Vorgaben ein Konzept entwickelt, das den Bau von rund 480 Wohnungen zulässt und dessen Zielen der Bezirk Anfang November zugestimmt hat. Einbezogen in die Gesamtplanung wird hier auch ein angekauft Grundstück in der Weißenhöher Straße 69–71. 2015 wurde auch für diese Bebauung ein Vergabeverfahren zur Bindung eines Totalübernehmers begonnen, das im Frühjahr 2016 zum Ergebnis führen wird.

Die Neubautätigkeit bezieht sich zunächst überwiegend 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.

Das erste dieser Vorhaben befindet sich im Bezirk Treptow-Köpenick, Ortsteil Niederschöneweide in der Schnellerstraße 46/47/48. Hier wurde 2015 die Planung zur Erstellung von 66 auch für Studenten geeignete Wohnungen erarbeitet und im November der Bauantrag eingereicht.

Der Wohnungsneubau wird auch durch den Erwerb von schlüsselfertigen Bauträgerprojekten vorangetrieben. Im Jahr 2015 wurden sechs schlüsselfertige Vorhaben mit 789 Wohnungen erworben. Dieser Neubauerwerb erspart den Einsatz eigener Ressourcen und ergänzt das Immobilienportfolio im Neubaubereich damit auf effektive Weise.

### **Vollständige Umsetzung des Projektes KRM**

Nach der erfolgreichen Einführung des Kleinreparaturmanagements (KRM) durch externe Dienstleister in den Servicebüros Neukölln und Tempelhof zum 1. August 2014 wurde das Kleinreparaturmanagement bis zu einem Auftragswert von 1.000,00 € brutto auch für die beiden Servicebüros Hellersdorf und Treptow ausgeschrieben. Am 1. August 2015 startete das Kleinreparaturmanagement auch bei den insgesamt mehr als 25.000 Wohneinheiten in Hellersdorf und Treptow. Aufgrund der positiven Erfahrungen, der gemeinsamen Vorbereitung und der hohen Professionalität der beauftragten externen Dienstleister erfolgte die Einführung sehr unproblematisch. Damit arbeiten jetzt alle Servicebüros nach den gleichen Standards und dem gleichen Prozess der laufenden Instandhaltung. Vertraglich wurden Service-Levels für die Abarbeitung fixiert, welche eine pünktliche und zeitnahe Abarbeitung der Fälle für die Mieter der STADT UND LAND garantieren. Die Qualitätssicherung wird durch ein internes Expertenteam gewährleistet. Es konnte von Beginn an eine hohe Mieterzufriedenheit sichergestellt werden. Der bisherige Leistungskatalog wird weiterhin abgedeckt. Der Vorteil für unsere Kunden ergibt sich aus der schnelleren Bearbeitungszeit durch z. B. sehr kurzfristige Terminvereinbarung mit den beauftragten Firmen.

### **Mietenentwicklung unter Berücksichtigung von Wohnungsbauförderungsprogrammen**

Im Geschäftsjahr 2015 wurden im klassischen Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) Mieten in Höhe von insgesamt 9,0 Mio. € nicht erhoben, weil die Verpflichtungsmiete am Markt nicht durchsetzbar war.

Davon entfiel mit 4,8 Mio. € gut die Hälfte auf die 1.120 Wohnungen ohne Anschlussförderung. Von der dortigen durchschnittlichen Kostenmiete von 11,39 €/m<sup>2</sup> konnten 6,31 €/m<sup>2</sup> weitergegeben werden. 5,08 €/m<sup>2</sup> verblieben beim Unternehmen.

Mietnachteile in Höhe von 4,237 Mio. € entfielen auf die übrigen 6.276 Wohnungen des 1. Förderweges, die mit Aufwendungshilfen bzw. Baudarlehen gefördert werden oder wurden. Die Differenz zwischen der tatsächlich erhobenen Miete und der Verpflichtungsmiete beträgt durchschnittlich 0,94 €/m<sup>2</sup>/Monat.

### **Neubau mit Hinweis auf die Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus**

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

Der Wohnungsneubau wird auch durch den Erwerb von schlüsselfertigen Bauträgerprojekten vorangetrieben. Im Jahr 2015 wurden 6 schlüsselfertige Vorhaben mit 789 Wohnungen erworben. Über 150 Wohnungen werden davon öffentlich gefördert und zu anfänglichen Mieten von 6,50 €/m<sup>2</sup> vermietet. Dieser Neubauerwerb erspart den Einsatz eigener Ressourcen und ergänzt das Immobilienportfolio im Neubaubereich damit auf effektive Weise.

Ferner wurden landeseigene Grundstücke von der Berliner Immobilienmanagement GmbH als Sacheinlagen in das Anlagevermögen der STADT UND LAND eingebracht. Deren Bebauung soll in den kommenden Jahren – im Gegenzug zur unentgeltlichen Übertragung der Grundstücke – anteilig mit Wohnungen zu sozial angepassten Mieten erfolgen.



## Neubau auf Bestandsgrundstücken

2015 konnten im Ortsteil Johannisthal die ersten Neubaufertigstellungen mit 31 Wohnungen und einer Demenz-Wohngemeinschaft verzeichnet werden. Im August zogen die ersten Mieter ein. Mehrere Vorhaben hatten nach Vorliegen der entsprechenden Genehmigungen in diesem Jahr ihren Baubeginn. Alle im Jahr 2015 im Bau befindlichen Neubauprojekte befinden sich im Bezirk Treptow-Köpenick.

Nach erfolgtem Baubeginn Ende 2014 stehen 12 größere Wohnungen in einem straßenbegleitenden Gebäude Lohmühlenstraße 26a im Ortsteil Alt-Treptow kurz vor der Fertigstellung.

Auf dem am Ufer der Spree gelegenen Grundstück Bruno-Bürgel-Weg 39 im Ortsteil Niederschöneweide entstehen 124 Wohnungen, darunter 28 im geförderten Segment, die zu einer anfänglichen Nettokaltmiete von 6,50 €/m<sup>2</sup> vermietet werden.

Für 62 Wohnungen in der Katharina-Boll-Dornberger-Straße im Baugebiet „Wohnen am Campus“ konnte im Dezember 2015 Richtfest gefeiert werden.

Um die Wachstumsziele durch Neubau zu erreichen und eine größere Anzahl von geförderten Wohnungen dem Berliner Markt zur Verfügung stellen zu können, wurden umfangreiche Projekte weiter vorangetrieben. Für ein rund 50.000 m<sup>2</sup> großes Bestandsgrundstück in der Ortolfstraße 50–58/Schönefelder Chaussee im Ortsteil Altglienicke wurde 2015 ein Ausschreibungsverfahren für 410 Wohnungen, davon 123 nach WFB 2015 gefördert, durchgeführt und ein Unternehmen gebunden, das die Planungs- und Bauleistungen aus einer Hand erbringen wird. Parallel wird durch das Bezirksamt an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des städtebaulichen Vertrages gearbeitet.

Auch ein großes Projekt in Alt-Biesdorf wurde 2015 mit Maßnahmen zur Freimachung des Baufeldes weiter vorangetrieben. Dabei blieben die denkmalgeschützten Einzelgebäude des ehemaligen Gutshofes erhalten, die dem späteren Quartier einen einzigartigen Charakter geben werden.

Auf dem ca. 26.839 m<sup>2</sup> großen Grundstück Alt-Biesdorf 21/Stawesdamm/Weißenhöher Straße sollen ab 2016 bis Ende 2019 ca. 481 Wohnungen in zwei- bis viergeschossigen Gebäuden (inkl. Staffelgeschoss) sowie eine Tiefgarage entstehen. 30 % der Wohnungen (144 Wohneinheiten) sollen dabei im geförderten Wohnungsbau errichtet werden (WFB 2015), um auch an diesem Standort Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung anbieten zu können. Die Baumaßnahmen beinhalten die komplette Erschließung des Baugebietes und die Gestaltung der Außenanlagen mit einem Spielplatz auf dem zentralen Quartiersplatz vor einem historischen Kuhstall. Bei der Planung sind Forderungen des Denkmalamtes ebenso zu berücksichtigen wie die Planziele des Bezirks.

Diese Aufgabenstellung ist Basis des 2015 begonnenen Ausschreibungsverfahrens zur Bindung eines Total-Generalübernehmers.

Neben diesen beiden großen Neubaumaßnahmen mit zusammen rund 890 Wohnungen wurde 2015 ein Projekt auf drei nebeneinanderliegenden Grundstücken begonnen, die vom Liegenschaftsfonds Berlin als Sacheinlagen in das Anlagevermögen der STADT UND LAND eingebracht wurden. In der Schnellerstraße 46/47/48/49 in Berlin-Schöneweide sollen 65 Wohnungen entstehen, die auch den Bedarf an Wohnraum für Studenten decken können. Der mit dem Land Berlin geschlossene Projektvertrag sieht vor, überwiegend kleine und mittelgroße Wohnungen für Ein- bis Drei-Personen-Haushalte zu errichten. Die Nettokaltmiete für 8 % der zu errichtenden Mietfläche soll 6,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche betragen. Diese Einstiegs- miete wird auch für 48 weitere Wohnungen in diesem Vorhaben angestrebt, indem Mittel nach den WFB 2015 beantragt werden.

Lückenschließungen auf angekauften Grundstücken in der direkten Nachbarschaft zu älteren Beständen in Berlin-Adlershof runden das Neubauportfolio in Berlin-Treptow ab, das 2015 durch eigene Bauherrenschaft in Bearbeitung war.

In der Otto-Franke-Straße 70 und 74 sind in drei Gebäuden insgesamt 38 Neubauwohnungen geplant, die das Angebot an diesem Standort, an dem es eine größere Anzahl von kleinen Wohnungen gibt, um familiengerechtes und barrierefreies Wohnen erweitern. Im Dezember 2015 wurden die Bauanträge beim Bezirk eingereicht. Nachbarn und Anwohner konnten auf Einladung von STADT UND LAND die Planungen diskutieren. Thema auf den Versammlungen war auch die Umgestaltung der Außenanlagen in einem räumlich größeren Umfang, da auch ein angrenzendes Grundstück mit einer Blockrandbebauung aus den 30er Jahren in das Projekt einbezogen wird, das Themen des Ideenwettbewerbs „Urban Living“ – wie die Schaffung von Angeboten zur Förderung der nachbarlichen Gemeinschaft – umsetzt.

Exponierte Lagen erfordern andere Herangehensweisen an die Planung. Für die Neubebauung eines Grundstücks in Neukölln, das zurzeit noch mit einem Parkhaus und einer Tiefgarage bebaut ist, wurde nach dem Kooperativen Ideenworkshop zur Zukunft des Wohnens 2013/2014 („Urban Living – Neue Formen des städtischen Wohnens“) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Das Preisgericht kürte im Dezember 2015 den Entwurf des Schweizer Büros EM2N Architekten AG Zürich zum Sieger. In diesem Projekt werden neben klassischen Wohnungen auch neue Wohnformen entstehen: hybrides Wohnen als Kombination von Wohnen und Arbeiten in den sogenannten „Atelierwohnungen“. In den Gemeinschaftswohnungen werden Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen plus Gemeinschaftsflächen zu einer Wohngemeinschaft zusammengefügt.

### **Ankauf schlüsselfertiger Bauträgerprojekte**

Im Rahmen des Ankaufs von Immobilien wurden 2015 sechs schlüsselfertige Bauträgerprojekte, davon vier in Treptow-Köpenick und je eines in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf erworben.

Dabei hat die STADT UND LAND 502 Wohnungen und die WoGeHe 287 Wohnungen erworben. Diese Ankäufe ermöglichen die Übernahme komplett errichteter Neubauten in das Anlagevermögen, ohne dass eigene Kapazitäten für deren Planung und Errichtung bereitgestellt werden müssen. 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.

Bei den drei bereits in 2014 erworbenen schlüsselfertigen Bauträgerprojekten im Bruno-Bürgel-Weg 23–37 (160 Wohnungen), in der Zescher Straße 8, 10 (28 Wohnungen) und in der Otto-Franke-Straße 35–39/Glienicker Weg 122–124 A (89 Wohnungen) konnte im Jahr 2015 mit dem Bau begonnen werden. Im Bruno-Bürgel-Weg 23–37 wurde im November 2015 Richtfest gefeiert.

Für die fünf schlüsselfertigen Bauträgerprojekte, die 2015 von der STADT UND LAND erworben wurden, lagen zum Jahresende 2015 für das Projekt „Wagnercarré“ in der Tannhäuserstraße 97–104 (147 Wohnungen) und das Projekt Am Amtsgraben 2–8/Wendenschloßstraße 7 (89 Wohnungen) die Baugenehmigungen vor. Bei den Bauträgerprojekten Büchnerweg 71/73 (23 Wohnungen), Wendenschloßstraße 131 (27 Wohnungen) und „Fürstenwalder Seewinkel“ in der Fürstenwalder Allee 472 (216 Wohnungen) ist der Baubeginn für 2016 geplant. Für die größeren Bauträgerprojekte werden zudem öffentliche Mittel nach WFB beantragt. In vier Projekten können so über 150 Wohnungen zu Mieten von 6,50 €/m<sup>2</sup> nettokalt vermietet werden. Bewilligungen aus dem Programmjahr 2015 der Wohnungsbauförderung liegen bereits für 96 dieser Wohnungen vor, weitere werden im Jahre 2016 beantragt.

Im Rahmen des Ankaufs von Immobilien wurde 2015 das schlüsselfertige Bauträgerprojekt „Wohnen an den Gärten der Welt“ mit 287 Wohnungen in der Hasenholzer Allee/Krummen-seer Straße/Trappenfelder Pfad von der WoGeHe erworben, bei dem im November 2015 der Baustart erfolgte und das bis Ende 2017 fertiggestellt wird. Hier werden 64 Wohnungen öffentlich gefördert.

### **Personelle Angelegenheiten**

Mit Wirkung vom 11. Dezember 2015 wurde Herrn Gregor Grundhöfer, Bereichsleiter Personalwesen, Gesamtprokura für die STADT UND LAND und die Tochtergesellschaft WoGeHe erteilt.

## **2.2.2 Bestandsmanagement**

### **Miete und Betriebskostenmanagement**

Die durchschnittlich erzielten Mietpreise haben sich im Geschäftsjahr 2015, 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 der Flüchtlinge, positiv entwickelt. So stieg 2015 die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche im Konzern von 5,32 €/m<sup>2</sup> im Jahr 2014 auf 5,49 €/m<sup>2</sup>.

Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr erfolgte planmäßig im September 2015. Im Berichtszeitraum gab es moderate Preissteigerungen, die im Wesentlichen in der Einführung des gesetzlichen Mindestlohnes begründet sind. Dem stehen sinkende Energiekosten gegenüber. Die milden Winter über die Jahreswechsel 2013/2014 und 2014/2015 tragen zusätzlich zu einer Reduzierung der Energiekosten bei. Die Fortführung der Optimierung des Energiemanagements in Kooperation mit der STADT UND LAND Facility-GmbH wurde konsequent umgesetzt und wird in den kommenden Jahren durch weitere Umrüstungen auf funkbasierte Messgeräte ausgeweitet. Das Betriebskostenmanagement zielt weiterhin auf eine nachhaltige Reduzierung bzw. einen Erhalt des derzeitigen Niveaus der Betriebskosten sowie eine transparente Betriebskostenabrechnung ab. In diesem Zusammenhang konnte bereits für die Betriebskostenabrechnung 2014 ein positives Ergebnis erzielt werden. Lediglich 0,5 % der Haushalte erhoben gegen die Abrechnung Einspruch.

### **Vermietung und Vermarktung**

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

Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Berlin trägt bei den vermarktungsfähigen Wohnungen zu einer Stabilisierung der Leerstandsquote auf niedrigem Niveau bei. Diese liegt bei unter 2 % und stellt damit lediglich den fluktuationsbedingten Leerstand dar. 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 0,2 Prozentpunkte auf 3,0 % erhöht. Im dritten Quartal 2015 wurde das erste Neubauvorhaben der STADT UND LAND in Treptow-Köpenick am Sterndamm fertiggestellt. Die hohe Nachfrage nach den qualitativ hochwertigen Wohnungen hat bereits nach wenigen Wochen zu einer nahezu vollständigen

Vermietung der Wohnungen geführt. Das Vermarktungskonzept ist somit voll aufgegangen und wird für die anstehenden Vermarktungen der weiteren Neubauprojekte in den kommenden Jahren als Grundlage dienen.

### **Vermietung als sozialer Auftrag**

Der Konzern hat die Vereinbarungen im Rahmen des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten auch im Jahr 2015 voll erfüllt, da 195 Wohnungen innerhalb des S-Bahnringes und 957 Wohnungen außerhalb des S-Bahnringes an die betreffenden Zielgruppen vermietet werden konnten. Insgesamt wurden 1.152 Haushalte, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein haben, versorgt.

Mieterinnen und Mieter, die aufgrund einer ausgesprochenen Mieterhöhung in 2015 oder einer auslaufenden Gewährung einer Reduzierung einer Mieterhöhung aus Vorjahren von einem Wohnungswechsel bedroht waren, konnten erneut Anträge auf Minderung der Mieterhöhung stellen. Diese wurden in den überwiegenden Fällen genehmigt und somit sichergestellt, dass sozial schwächere und vor allem Senioren weiterhin in ihren Wohnungen verbleiben können. Sofern dennoch die Bereitschaft für einen Wechsel in eine kleinere Wohnung bestand, erhielten sie im Rahmen des Bündnisses Unterstützung in Form der sogenannten Umzugsprämie.

Die vereinbarte Quote auf Basis der Kooperationsverträge mit dem Land Berlin zur Versorgung der von Wohnungslosigkeit betroffenen bzw. bedrohten Personen und der Flüchtlinge konnte zu 100 % erfüllt werden. Auch die STADT UND LAND stellt sich den gesellschaftlichen Herausforderungen und hat das Kontingent an Wohnungen für Flüchtlingsfamilien unabhängig vom Kooperationsvertrag im Jahr 2015 entsprechend erhöht. Es wurden insgesamt 41 Wohnungen zur Verfügung gestellt. In Abstimmung mit dem Landesamt für Gesundheit und Soziales sowie den Schwestergesellschaften wurde eine Erhöhung der Quote für die Bereitstellung von Wohnungen an Flüchtlingsfamilien verbindlich in einem überarbeiteten Kooperationsvertrag vereinbart. Darüber hinaus wurden mit einer Vielzahl von gemeinnützigen Trägervereinen Kooperationsverträge geschlossen und so zusätzlich soziale Härtefälle versorgt. Ein besonderes Augenmerk wird auf die Versorgung von Studenten mit Wohnraum gelegt. Insgesamt wurden 51 Wohnungen an Studenten vermarktet und ihnen somit ein Studium bzw. eine Ausbildung in Berlin ermöglicht.

### **Forderungsmanagement**

Das Forderungsmanagement wurde mit dem Ziel einer größeren Kundennähe im Jahr 2015 vollständig reorganisiert. Ein Teil der Aufgaben wurde in die dezentral aufgestellten Servicebüros verlagert. Die Optimierung des Prozessablaufes trägt zu einer größeren Nähe zwischen Mieter und STADT UND LAND bei und schafft größere Transparenz, mit deren Hilfe zielgerichteter auf die persönlichen Anliegen eingegangen werden kann. Das Bestreben liegt in einer weiteren Reduzierung der offenen Forderungen und einem Abbau der Anzahl an Räumungen.

### **Mieterpartizipation**

Im Jahr 2014 waren über 20.000 Haushalte aufgerufen, ehrenamtlich im Rahmen von Mieterbeiräten aktiv mitzuarbeiten. Auf dieser Grundlage ist es gelungen, drei Mieterbeiräte im Jahr 2015 neu zu gründen. Zusätzlich wurde ein weiterer Mieterbeirat in einem neu angekauften Portfolio etabliert. Die Zusammenarbeit mit den bestehenden Mieter-, Senioren- und Sanierungsbeiräten konnte ebenfalls erfolgreich fortgeführt werden. Um dieses auch in Zukunft gewährleisten zu können, wurde eine neue Satzung verabschiedet, die als Grundlage für die gemeinsame Zusammenarbeit dient.

In allen Quartieren, in denen sich Mieter zur Wahl gestellt haben, jedoch die Mindestwahlbeteiligung von 25 % nicht erreicht werden konnte, werden gemeinsam mit Mietern bzw.



Kandidaten und der STADT UND LAND Konzepte für einen erneuten Wahlauftritt erarbeitet und in den kommenden Jahren umgesetzt.

### **2.2.3 Portfolioentwicklung**

#### **Nachhaltige Quartiers- und Standortentwicklung**

Auf der nachhaltigen Entwicklung der Wohnquartiere lag auch im Jahr 2015 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 wurden rund 283 Wohnungen schadstoffbefreit.

Maßgeblich ist die Quartiers- und Standortentwicklung auch im Jahr 2015 durch Bestandszuwachs von Ankauf- und Neubauprojekten geprägt. Der Schwerpunkt des Neubaus konzentriert sich weiterhin auf den Stadtbezirk Treptow-Köpenick, wogegen sich der Ankauf von Beständen über den gesamten Süden und Osten der Stadt erstreckte. Neben dem Bestandswachstum erfolgten Investitionen in den bestehenden Bestand. Instandsetzungen und Modernisierungen erfolgten überwiegend in Quartieren der Stadtbezirke Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick. Zahlreiche Sanierungsarbeiten wurden aus den Vorjahren fortgeführt. Der Leistungsumfang beinhaltet reine Instandsetzungen sowie Fassadensanierungen, den Einbau von neuen Heiztechnikanlagen bis hin zu Grundrissänderungen und Wohnumfeldgestaltungen. Einen weiteren Schwerpunkt stellt wie in den Jahren zuvor das Schadstoffprogramm dar, mit dem im Jahr 2015 insgesamt 211 Wohnungen von Schadstoffen befreit wurden.

Ausgehend von der demografischen Entwicklung sind auch im Jahr 2015 vielfältige Angebote zur Sicherstellung der Selbstständigkeit und gesellschaftlichen Teilhabe von Senioren geschaffen worden. Die Serviceleistungen für Senioren wurden weiter ausgestaltet. Die Kooperation der Seniorenbeauftragten mit der STADT UND LAND Tochtergesellschaft SOPHIA Berlin GmbH, die die Mieter in allen Fragen zum Thema selbstständiges Wohnen im Alter berät, wurde intensiviert.

Die Kooperation mit der SOPHIA Berlin GmbH, der Seniorenbeauftragten und dem Seniorenbeirat wurde für eine nachhaltige Entwicklung der Selbstständigkeit und der gesellschaftlichen Teilhabe von Senioren fortgeführt. Mit der Kooperation wird auch in Zukunft die Ausweitung von Serviceleistungen für Senioren sowie der Verbleib in der eigenen Wohnung verfolgt. In Zusammenarbeit und mit Unterstützung der Sozialversicherungen konnten 128 Wohnungen an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden.

Die Zusammenarbeit mit verschiedensten sozialen Trägern in den Wohnsiedlungen ist neben der technischen zielgruppenorientierten und städtebaulichen Entwicklung eine wesentliche Säule in der Quartiersentwicklung. So hält der Konzern den direkten Kontakt zu den Akteuren von 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.

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

## Modernisierung/Instandsetzung/Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2015 wurden die Investitionen in den Bestand um 12,1 Mio. € auf 63,7 Mio. € (Vorjahr: 51,6 Mio. €) erhöht. Davon entfallen auf die Instandhaltung inklusive der nicht aktivierungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungsanteile 35,8 Mio. € (Vorjahr: 35,9 Mio. €), was einem Mitteleinsatz von 13,25 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 13,94 €/m<sup>2</sup>) entspricht. Einschließlich der aktivierungsfähigen Modernisierung in Höhe von 27,9 Mio. € (Vorjahr: 15,7 Mio. €) beträgt der Mitteleinsatz 23,59 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 20,05 €/m<sup>2</sup>).

Ende November 2014 startete die Instandsetzung und Modernisierung des Firmengebäudes der STADT UND LAND. Geplant sind Investitionen in Höhe von 10,3 Mio. €. Die Fertigstellung ist im Frühjahr 2016 vorgesehen. Ende des Jahres 2015 wurden bereits 6,7 Mio. € investiert.

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 CO<sub>2</sub>-Ausstoßes als Baustein zur Erreichung des mit dem Land Berlin vereinbarten Klimaschutzabkommens 2011–2020.

Durch energetische Maßnahmen an den Gebäudehüllen und den Einsatz effizienter Heizungsanlagen wurden nicht nur zusätzlich 495 t CO<sub>2</sub> (Vorjahr: 373 t CO<sub>2</sub>) pro Jahr eingespart, sondern auch der Energiebedarf der Gebäude gemindert und somit einer Steigerung der Heiz- und Betriebskosten entgegengewirkt.

## Bestandsentwicklung

### Ankauf/Neubau

Im Jahr 2015 wurden in den Bezirken Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf Kaufverträge über insgesamt 1.388 Wohnungen und 15 Gewerbeeinheiten beurkundet. Im Einzelnen hat dabei die STADT UND LAND 302 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten (ohne Bestände der SWG GmbH) und die WoGeHe 966 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten erworben. Darüber hinaus erwarb die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH über einen Share-Deal die SWG GmbH, die Eigentümerin von 120 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten ist. Die Objekte, die mit Nutzen-/Lastenwechsel 2015 zugegangen sind, wurden in den Bestand integriert und werden seit der Übernahme erfolgreich bewirtschaftet. Der Zugang zum Bestand des Konzerns im Jahr 2015 beläuft sich auf 1.661 Wohnungen und 12 Gewerbeeinheiten.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden sechs unbebaute Grundstücke von der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) in den Bezirken Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, und Marzahn-Hellersdorf übernommen. Ein Übertragungsgrundstück dient als Arrondierungsfläche für das Bauvorhaben Alt-Biesdorf. 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 ist der Abschluss von Projektverträgen mit dem Land Berlin im Laufe des Jahres 2016 vorgesehen. Auf fünf der 2015 übertragenen Flächen werden voraussichtlich 172 Wohnungen errichtet. Zusätzlich zu den nach den Regelungen des Projektvertrages zu errichtenden subventionierten Wohnungen wird für 30 % der übrigen Wohnungen eine öffentliche Förderung aus Mitteln gemäß der WFB 2015 angestrebt. Im Rahmen des Ankaufs von Immobilien wurden 2015 auch sechs schlüsselfertige Bauträger-

projekte, davon vier in Treptow-Köpenick und je eines in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf erworben. Im Einzelnen hat dabei die STADT UND LAND 502 Wohnungen und die WoGeHe 287 Wohnungen erworben. Diese Ankäufe ermöglichen die Übernahme komplett errichteter Neubauten in das Anlagevermögen, ohne dass eigene Kapazitäten für deren Planung und Errichtung 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 bereits 2014 aufgrund der politischen Vorgaben zurückgefahren und auch im Geschäftsjahr 2015 nicht forciert. Dies dient dem Ziel, die kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten des Gesellschafters – insbesondere auf die Mietpreisentwicklung – in nennenswertem Umfang zu sichern.

In Wohnungseigentumsanlagen gab es daher in 2015 keine Veräußerungen.

Aus dem Streubesitz sind 2015 insgesamt drei Grundstücke mit einem Bestand von drei Wohnungen veräußert worden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um zwei bebaute Grundstücke mit drei Wohnungen und ein unbebautes Grundstück der STADT UND LAND.

## 2.2.4 Personalentwicklung

### Bestand des Personals

Neben der Geschäftsführung sind folgende Mitarbeiter im Konzern beschäftigt:

Mitarbeiter per 31. 12.	2015 Anzahl	2014 Anzahl	Veränderung Anzahl
Kaufmännische Angestellte	350	340	10
Technische Angestellte	44	44	0
Gewerbliche Mitarbeiter	34	40	-6
Hauswarte	112	102	10
<b>Summe</b>	<b>540</b>	<b>526</b>	<b>14</b>
Auszubildende	28	30	-2

### Personalentwicklung und Ausbildung

Nach wie vor legt die STADT UND LAND großen Wert auf eine fachspezifische Ausbildung, um die fachliche Qualifikation zu erhöhen.

Im Konzern STADT UND LAND werden zum Bilanzstichtag 13 Immobilienkaufleute, 9 Bürokommunikations- bzw. Büromanagementkaufleute sowie 6 Bachelors of Arts in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet. In der Weiterbildung wurden im Geschäftsjahr 2015 insgesamt 218,4 T€ investiert.

In 2015 fanden 360°-Feedbacks der Führungskräfte statt. Die Ergebnisberichte werden als Grundlage für die individuelle Weiterbildung und Personalentwicklung für 2016 eingesetzt und ein weiterführendes Coaching wird erfolgen.

Mitarbeiter-Jahresgespräche sowie die jährliche Erstellung von Mitarbeiterportfolios sind Bestandteil im Rahmen der Qualifizierung und Professionalisierung von Führung.

## Organisationsentwicklung

Im Rahmen der Restrukturierung der STADT UND LAND wurden auch 2015 zahlreiche Organisationsprojekte gestartet und 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 2014 ausgeschrieben und implementiert. 2015 erfolgte im Anschluss die Vergabe des Kleinreparaturmanagement für die Servicebüros Treptow und Hellersdorf. Per 1. August 2015 erfolgte der Start mit zwei externen Firmen. 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, deren Einhaltung von drei internen Qualitätsmanagern überprüft und im Anschluss in Berichtsform dargelegt 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 35,2 Mio. € erwirtschaftet. Die Entwicklung des Jahresergebnisses wird nachfolgend wie folgt dargestellt:

Umsatz- und Ertragslage	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	275.936	264.244	11.692
Aufwendungen	-239.545	-227.214	-12.331
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>36.391</b>	<b>37.030</b>	<b>-639</b>
Operatives Ergebnis Hausbewirtschaftung	51.123	36.482	14.641
Summe Sonderfaktoren	-3.880	-2.585	-1.295
<b>Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren</b>	<b>47.244</b>	<b>33.897</b>	<b>13.346</b>
<b>Verkaufstätigkeit</b>	<b>-26</b>	<b>3.623</b>	<b>-3.649</b>
<b>Übrige Geschäftstätigkeit</b>	<b>435</b>	<b>330</b>	<b>105</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-11.261</b>	<b>-821</b>	<b>-10.440</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	1.637	1.287	350
Steuern	-2.799	-2.211	-588
<b>Jahresergebnis</b>	<b>35.229</b>	<b>36.106</b>	<b>-876</b>

Das operative Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich von 36,5 Mio. € im Vorjahr auf 51,1 Mio. € im Jahr 2015 um 14,6 Mio. € verbessert. So konnten die Erlöse trotz rückläufiger Förderung (-4,4 Mio. €) durch Mieterhöhungen vorrangig nach § 558 BGB, höheren Neuvermietungen u. a. nach Beendigung von Baumaßnahmen und nicht zuletzt durch im Laufe des Jahres zugegangene Ankaufsobjekte gegenüber dem Vorjahr um 9,8 Mio. € erhöht werden. Ergebnisverbessernd haben sich auch geringere Kapitalkosten (1,6 Mio. €), geringere Instandhaltungsaufwendungen (-2,0 Mio. €) und geringere Verwaltungskosten (-0,4 Mio. €)



ausgewirkt. Hingegen haben höhere Abschreibungen (+2,6 Mio. €) sowie und höhere direkte Kosten der Hausbewirtschaftung das Ergebnis belastet.

Die Summe der Sonderfaktoren der Hausbewirtschaftung setzt sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für Instandsetzungsanteile bei komplexen Baumaßnahmen im Umfang von 4,6 Mio. € und Zuschreibungen (Wertaufholung auf die aktuelle Ertragskraft) zum Anlagevermögen in Höhe von 8,3 Mio. € abzüglich der Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen mit 9,1 Mio. € zusammen.

Das Geschäftsfeld Verkaufstätigkeit weist ein Ergebnis von -26,0 T€ aus und ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund des vom Gesellschafter gewünschten Verkaufsstopps von Eigentumswohnungen um 3,6 Mio. € gesunken.

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

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält vor allem Zinserträge für gestundete Restkaufgelder sowie Geldanlagen und beläuft sich auf 1,6 Mio. €.

Das Steuerergebnis in Höhe von -2,8 Mio. € beinhaltet die Zuführung zur Steuerrückstellung.

Der Jahresüberschuss des Konzerns ist gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Mio. € auf 35,2 Mio. € zurückgegangen, liegt aber im Zielkorridor der Prognoserechnung in Höhe von 35,0 Mio. €. 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	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	118.846	78.343	40.503
aus Finanzierungstätigkeit	74.373	108.973	-34.600
aus Investitionstätigkeit	-199.524	-182.503	-17.021
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>	<b>-6.305</b>	<b>4.813</b>	<b>-11.118</b>
<b>Entwicklung der liquiden Mittel</b>			
01.01. des Jahres	58.608	53.795	4.813
Veränderung	-6.305	4.813	-11.118
<b>31.12. des Jahres</b>	<b>52.303</b>	<b>58.608</b>	<b>-6.305</b>

Die Darstellung der Finanzlage erfolgt abweichend zum Vorjahr ab dem Jahr 2015 erstmalig nach dem Deutschen Rechnungslegungs-Standard Nr. 21 (DRS 21).

Es bestehen zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 60 Mio. €.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft betragen zum Bilanzstichtag 52,3 Mio. € und verringerten sich damit gegenüber dem Vorjahr um 6,3 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 118,9 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (78,3 Mio. €) um 40,5 Mio. € erhöht. Ursächlich hierfür sind höhere Einnahmen und geringere Ausgaben im operativen Geschäft. Das Tilgungspotenzial in Höhe von

89,4 Mio. € ist mehr als ausreichend, um die erforderlichen planmäßigen Tilgungsleistungen in Höhe von 40,6 Mio. € zu bedienen.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Vor allem für Ankaufsobjekte und Neubauvorhaben wurden Darlehen in Höhe von 172,3 Mio. € aufgenommen sowie für die planmäßige Tilgung und Ablösung von Darlehen 65,7 Mio. € aufgewandt.

Im Cashflow aus Investitionstätigkeit werden im Wesentlichen die Immobilienankäufe und Auszahlungen für werterhöhende Baumaßnahmen einerseits sowie die Einnahmen aus Tilgungsleistungen auf Restkaufgelder und aus Immobilienverkäufen andererseits ausgewiesen. Der deutliche Anstieg der Investitionsausgaben gegenüber dem Vorjahr resultiert aus den getätigten Immobilienankäufen und Neubauvorhaben 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	2015		2014		Veränderung %
	T€	%	T€	%	
<b>AKTIVA</b>					
Langfristiger Bereich	1.799.599	95,9	1.638.307	95,9	9,8
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.757.619	93,8	1.602.691	93,9	9,7
Finanzanlagen	40.641	2,2	34.220	2,0	18,8
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	1.186	0,1	1.247	0,1	-4,9
Aktive latente Steuern	153	0,0	149	0,0	2,4
Kurz- und mittelfristiger Bereich	76.530	4,1	70.612	4,1	8,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	524	0,0	439	0,0	19,3
Übriges Vorratsvermögen	1.496	0,1	1.353	0,1	10,6
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände, Vorräte und RAP	22.207	1,2	10.212	0,6	117,5
Flüssige Mittel	52.303	2,8	58.608	3,4	-10,8
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>1.876.129</b>	<b>100,0</b>	<b>1.708.919</b>	<b>100,0</b>	<b>9,8</b>
<b>PASSIVA</b>					
Langfristiger Bereich	1.723.514	91,9	1.620.564	94,8	6,4
Eigenkapital	511.039	27,2	460.624	27,0	10,9
Rückstellungen	23.652	1,3	16.570	1,0	42,7
Fremdmittel und langfristige RAP	1.188.823	63,4	1.143.370	66,9	4,0
Kurz- und mittelfristiger Bereich	152.615	8,1	88.355	5,2	72,7
Rückstellungen	22.432	1,2	26.227	1,5	-14,5
Verbindlichkeiten und RAP	130.183	6,9	62.128	3,6	109,5
<b>Kapital gesamt</b>	<b>1.876.129</b>	<b>100,0</b>	<b>1.708.919</b>	<b>100,0</b>	<b>9,8</b>

Das langfristige Vermögen von 1.799,6 Mio. € wird annähernd vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 1.723,5 Mio. € gedeckt.

Die langfristigen Fremdmittel haben sich durch die Inanspruchnahme von Darlehen für Ankaufs- und Neubauvorhaben erhöht. Diesen stehen planmäßige Tilgungen und Darlehensablösungen gegenüber. Im Saldo haben sich die langfristigen Fremdmittel um 45,5 Mio. € erhöht.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände erhöhte sich durch die Immobilienankäufe (152,6 Mio. €), die aktivierten Baukosten (inkl. Neubau) (41,9 Mio. €), geleistete Anzahlungen auf Finanzanlagen im Zusammenhang mit einem Unternehmenserwerb (13,5 Mio. €) und Zuschreibungen. Diesen Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen sowie Abgänge von Vermögensgegenständen gegenüber.

### 2.3.4 Finanzwirtschaftliche Kennzahlen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

Finanzwirtschaftliche Kennzahlen		2015 Konzern	2014 Konzern
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	27,2	27,0
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	104,4	101,1
Unternehmensrestschulden gegenüber Kreditinstituten	€/m <sup>2</sup>	473,33 415,12 <sup>1</sup>	450,05 407,72 <sup>1</sup>
Kapitaldienstquote <sup>2</sup>	%	39,3	42,3
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2,6	3,0
<sup>1</sup> ohne Darlehen für Ankauf / Neubau <sup>2</sup> ohne außerplanmäßige Tilgungen			
Loan to Value (LTV)	%	50,9	50,5
Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio): EBITDA zzgl. nicht aktivierungsfähige Mod.Kosten	-fache	1,7	1,7
EBITDA Rendite	%	4,3	4,9

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2013 hat der Gesellschafter der STADT UND LAND, das Land Berlin, die landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgefordert, im Hinblick auf die Erweiterung des Portfolios durch Ankauf und Neubau einige Kennzahlen zur Beurteilung der jeweiligen Investitionen und deren Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen zu erheben. Eine wichtige Kennzahl zur Unternehmenssteuerung ist die Kennzahl Loan to Value (LTV), welche das Verhältnis von Kreditverbindlichkeiten (1.293,9 Mio. €) zum Verkehrswert des Immobilienbestandes angibt. Der vereinfachte Verkehrswert ermittelt sich aus dem 14-fachen der Nettokaltmieten (181,7 Mio. €). Für 2015 erzielt der Konzern einen LTV von 51 %, was der Zielvorgabe des Gesellschafters entspricht.

Eine weitere wichtige Kennzahl stellt die Fähigkeit zur Erbringung des Schuldendienstes dar. Bei der Ermittlung des Schuldendienstdeckungsgrades wird der EBITDA (109,1 Mio. €), bereinigt um den Aufwand aus den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsaufwendungen (9,1 Mio. €), ins Verhältnis zum Kapitaldienst (70,7 Mio. €) gesetzt. Der Gesellschafter fordert einen Wert von größer 1,2. Bei einem bereinigten EBITDA von 118,2 Mio. € erzielt der Konzern 2015 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 4,3% eine gute Markt- und Wettbewerbsposition.

## 2.4 Zusammenfassende Beurteilung von Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Die Geschäftsführung beurteilt den wirtschaftlichen Verlauf im Jahr 2015 positiv. Insbesondere konnte der geplante Wachstumskurs, durch Ankauf und Neubau von Wohnimmobilien, nicht nur konsequent umgesetzt, sondern auch weiter ausgebaut werden. Die Ergebnisse im Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, haben sich aufgrund der anhaltenden Attraktivität des Berliner Wohnungsmarktes und der damit einhergehenden günstigen Vermietungssituation planmäßig entwickelt.

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

# 3. Nachtragsbericht

Am 17. Dezember 2015 hat die STADT UND LAND 100 % der Gesellschaftsanteile der SWG GmbH, einer Objektgesellschaft mit 120 Wohnungen in Treptow erworben. Der wirtschaftliche Übergang fand zum 1. Januar 2016 in das Vermögen der STADT UND LAND statt.

Ferner sind zwei im Jahr 2015 erworbene Immobilienportfolios mit insgesamt 241 Wohnungen ebenfalls zum 1. Januar 2016 in den Bestand der STADT UND LAND übergegangen.

Zudem erfolgte der Erwerb eines Objektes mit 18 Wohnungen in Adlershof am 26. Januar 2016.

Mit Gesellschafterbeschluss vom 26. Februar 2016 erhöhte der Gesellschafter mittels Grundstücksübertragung der Liegenschaft Buckower Damm 302/Buckower Felder – belegen in Berlin-Neukölln – das Eigenkapital um 1.290,0 T€. Die Eigenkapitalerhöhende Einlage war in die Kapitalrücklage einzustellen.

Das bestehende Compliance Managementsystem wurde im Jahr 2015 nach dem Standard der ICG (Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V.) wertorientiert weiterentwickelt. Das Zertifizierungsaudit begann im Dezember 2015 und endete im Februar 2016. Der Auditbericht wurde am 14. Februar 2016 mit der Empfehlung, der Zertifizierung zu entsprechen, beim ICG e.V. eingereicht.

Weitere Vorgänge, die für die Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem 31. Dezember 2015 nicht eingetreten.



# 4. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

## 4.1 Prognosebericht

In Anbetracht der steigenden Wohnungsnachfrage verfolgt das Land Berlin das Ziel, den kommunalen Wohnungsbestand bis Ende des Jahres 2026 auf 400.000 Wohnungen zu erweitern. Dies bedeutet für den Konzern STADT UND LAND eine Ausweitung des Bestandes in einem 10-Jahres-Zeitraum auf 55.500 Wohnungen.

Dieser ambitionierte Wachstumskurs ist Kern der diesjährigen Langfristplanung. Dabei soll der Bestandszuwachs in einem Verhältnis von 30 % Ankauf und 70 % Neubau erfolgen. Darüber hinaus ist bei den Neubauprojekten in der Regel, analog der Vorgaben des Gesellschafters, für 30 % der Wohnungen eine Förderung vorgesehen.

Gerade die kommenden Jahre 2016 und 2017 stehen ganz im Zeichen des Wachstumskurses. So wird mit der Errichtung von 1.610 Wohnungen im Rahmen von neun Projekten in den Bezirken Neukölln, Treptow-Köpenick und Marzahn-Hellersdorf begonnen. Damit befinden sich 2016 auch aufgrund von bereits in Vorjahren begonnenen Bauvorhaben 2.095 Wohnungen im Bau. Des Weiteren rechnet der Konzern im Jahr 2016 mit der Fertigstellung von 226 Wohnungen, 2017 werden weitere 1.100 Neubauwohnungen auf den Markt kommen.

Unabhängig vom Bestandsaufbau plant der Konzern in den Jahren 2016 und 2017 den Bau von modularen Flüchtlingsunterkünften auf zwei Grundstücken in Treptow-Köpenick für insgesamt 850 Personen, die an das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LaGeSo) verpachtet werden sollen.

Darüber hinaus ist bis 2019 der weitere Ankauf von rund 1.600 Wohnungen in der Planung vorgesehen, sofern rentable und zum Portfolio des Konzerns passende Immobilien angeboten werden. Neben den Neubauten soll auch durch die Ankaufsobjekte der Konzernbestand in den Bezirken Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Neukölln kontinuierlich qualitativ und quantitativ gestärkt werden.

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

Insgesamt sieht die Langfristplanung für Bestands- und Erweiterungsinvestitionen (inklusive Instandhaltung) bis zum Jahr 2025 ein Volumen von rund 2,8 Mrd. € vor.

Die Mietentwicklung wird für den Wohnungsbestand des Konzerns in den nächsten Jahren niedriger als bisher ausfallen. Das im Januar 2016 in Kraft getretene Wohnraumversorgungsgesetz verleiht künftig nicht nur einer Reihe von Regelungen des bisher geltenden Bündnisses mit dem Land Berlin für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten Gesetzeskraft. Darüber hinaus sind die kommunalen Wohnungsunternehmen gehalten 55 % der neu zu vermietenden Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte zu vergeben. Die Mieten der übrigen Wohnungen werden im Rahmen der Neuvermietung ohnehin durch das Gesetz zur Mietpreisbremse auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 % als Oberwert begrenzt.

Im Rahmen der Personal- und Organisationsentwicklung steht 2016 die Fortführung des Projektes zur Optimierung der Aufbauorganisation und der Prozessabläufe der STADT UND LAND im Fokus. Dabei spielt auch die demografische Entwicklung der Mitarbeiter eine wichtige Rolle.

Die Ende 2014 begonnene Sanierung des Verwaltungsgebäudes in der Werbellinstraße 12 wird im ersten Quartal 2016 planmäßig beendet. Die Mitarbeiter werden in ein Gebäude mit zeitgemäßer Büroausstattung und modernen Kommunikationsmitteln zurückziehen. Zeitgleich werden die Ergebnisse des im letzten Jahr initiierten Markenrelaunchprozesses implementiert und der Öffentlichkeit dargelegt. Ziel des Prozesses zur Überarbeitung des Corporate Designs ist es, die Wahrnehmung des Konzerns in Berlin zu steigern, seine Position als wichtiges Berliner Immobilienunternehmen zu festigen und als authentisch verstanden zu werden. Das Ergebnis der Entwicklung des neuen Markenkerns wird auch in der Überarbeitung des Unternehmensleitbilds wiederzufinden sein.

Der Wirtschaftsplan für 2016 wurde vom Aufsichtsrat bestätigt. Insbesondere aufgrund der getätigten Immobilienankäufe sowie planmäßiger Mieterhöhungen, wird sich die Sollmiete 2016 um 5,3 % gegenüber dem Vorjahr erhöhen. Aufgrund sinkender Fördermittel, steigender Instandhaltungs-/Instandsetzungsaufwendungen, Zinsaufwendungen sowie Abschreibungen ist für den Konzern ein Jahresüberschuss von 30,4 Mio. € geplant.

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**

Das Risikomanagementsystem legt den organisatorischen Rahmen, die Aufgaben und Prozesse zur Identifikation, Bewertung, Steuerung und Überwachung der Risiken im Konzern fest.

Durch die frühzeitige Erkennung von Fehlentwicklungen und Gefahrenpotenzialen und die Definition geeigneter Steuerungsmaßnahmen werden die Planungen und Ziele des Konzerns abgesichert.

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

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

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

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

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

#### **4.2.2 Ankauf und Neubau**

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

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

Neben dem Neubau und Erwerb schlüsselfertiger Bauträgerprojekte sieht die Langfristplanung der STADT UND LAND den Ankauf von rund 1.200 Bestandswohnungen bis 2025 vor. Auch hierbei wird aufgrund der hohen Nachfrage am Berliner Immobilienmarkt ein Risiko in der Überschreitung der geplanten Kosten gesehen, auf das der Konzern mit einer gezielten Selektion der Ankaufsobjekte reagiert.

#### **4.2.3 Geschäftsentwicklung**

##### **Miet- und Forderungsentwicklung**

Der Berliner Wohnungsmarkt hat auch in 2015 einen weiteren Zuwachs verzeichnet. Die Steigerung der durchschnittlichen Angebotsmieten in Höhe von 5,1% innerhalb der ersten drei Quartale lag jedoch geringfügig unterhalb des Vorjahreswertes. Dies zeigt, dass die Grenzen der Zahlungsfähigkeit oder -bereitschaft, insbesondere auf den günstigsten Teilmärkten erreicht sind. Im mittleren Preissegment finden zunehmend Verlagerungen in preisgünstigere Lagen statt.

Neben den Zuzügen aus dem Bundesgebiet wird in den kommenden Jahren vor allem der hohe Flüchtlingszustrom den Wohnungsmarkt vor neue Herausforderungen stellen. Ein Teil der aufenthaltsberechtigten Zuwanderer wird als Nachfrager auf den Wohnungsmarkt drängen und zu einer weiteren Verschärfung der Angebotssituation führen.

Zur Dämpfung der rasanten Mietenentwicklung hat Berlin im Juni 2015 als erstes Bundesland die Mietpreisbremse eingeführt, die im Konzern aufgrund des für die städtischen Wohnungsbau-Gesellschaften ohnehin bereits maßgeblichen Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten nur geringe Auswirkungen zeigt.

Im Bereich der Miet- und Forderungsentwicklung werden Risiken vor allem in Hinblick auf die Anpassung der Mietspiegelgrundlagen und die daraus möglicherweise resultierende Stagnation der Mieten im freifinanzierten Bereich gesehen. Darüber hinaus birgt auch die Neubauvermietung im höheren Preissegment Risiken, die sich u. a. aus der Konkurrenz zu Alternativprodukten (z. B. Eigentum) und einer eingeschränkten Zahlungsfähigkeit und -bereitschaft ergeben. Durch die Entwicklung von Vermarktungskonzepten und die Einbindung externer Immobiliendienstleister wird zur Begrenzung dieser Risiken beigetragen.

### **Investitionstätigkeit**

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

### **Gesetzliche Regelungen im technischen Bereich**

In 2016 tritt das Gesetz zum Einbau von Rauchmeldern in Neubauwohnungen in Kraft. Für Bestandswohnungen gilt eine Übergangsfrist, sodass die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchmeldern erst ab 2020 vorgeschrieben wird.

Bisher gibt es diesbezüglich noch keine Durchführungsbestimmungen. Voraussichtlich ist eine Anmietung der Rauchmelder und Verlastung auf die Mieter über die Nebenkostenabrechnung möglich. Bis zur Entscheidung über eine Umlagefähigkeit ist jedoch das Risiko zusätzlicher Kosten einzukalkulieren und in den Wirtschaftsplan aufzunehmen.

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

### **Kreditverbindlichkeiten, Zinsentwicklung und Liquidität**

Die Langfristplanung des Konzerns sieht auch für die kommenden Jahre eine weitere Reduzierung der Kreditverbindlichkeiten für Bestandsobjekte vor.

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

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

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

Der Konzern verfügt zusätzlich über derivative Finanzinstrumente, die in Zusammenhang mit Grundgeschäften zur Zinssicherung vereinbart und als Bewertungseinheiten nach § 254 HGB bilanziert werden. Im Bereich der Derivate bestehen gegenwärtig keine Risiken.



## Personal und IT-System

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

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

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

### 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 ist angespannt und der Wohnraum vor allem im niedrigen bis mittleren Preissegment knapp.

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

Ziel des Gesellschafters ist es, durch seine Wohnungsbaugesellschaften eine Ausweitung des kommunalen Bestandes auf 400.000 Wohnungen bis Ende 2026 zu erreichen. In diesem Zusammenhang wird die Ausweitung des Wohnungsbestandes des STADT UND LAND Konzerns auf 55.500 Wohnungen angestrebt. Der Bestandsaufbau ist Kern der Wirtschaftsplanung für die Jahre 2016–2025. Der Neubau von knapp 10.100 Wohnungen und die Errichtung von zwei modularen Unterkünften für Flüchtlinge (MUF) wird für den Konzern als Herausforderung und Chance gesehen, den Bestand zu erweitern und dabei sowohl wirtschaftlich zu wachsen als auch soziale Integration zu fördern und Segregation zu vermeiden. Das Förderprogramm des Landes Berlin für den Wohnungsneubau bietet die Chance, frühzeitig eine sozial ausgewogene Mieterstruktur zu entwickeln.

Mit der Ausweitung des Bestandes besteht ebenfalls die Chance, die Geschäftsfelder der Tochtergesellschaften auszuweiten. So wird die Facility Gesellschaft ihre Hauswart- und Messdienstleistungen auf den Bestand ausweiten und die WoBeGe Tätigkeiten unter anderem für Neubauprojekte der STADT UND LAND übernehmen.

Für das Jahr 2016 bietet sich des Weiteren die Chance, durch das Auslaufen von bestehenden Verträgen die Versorgung der Mieter mit TV, Telefon und Internet neu zu strukturieren.

Durch die Übernahme des Geschäftsfeldes von einer Tochter der STADT UND LAND können zusätzliche Deckungsbeiträge generiert, auf die Netzqualität bzw. die Netzstandards Einfluss genommen und gleichzeitig eine Begrenzung der Kosten für die Mieter sichergestellt werden.

Die Ausweitung des Bestandes und die permanenten Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen es auch, aktiv an der Erreichung der CO<sub>2</sub>-Einsparziele durch u. a. Installation von modernen Heizungs- und Photovoltaikanlagen mitzuwirken. In Kooperationen mit Energieversorgern und Mietern werden ebenfalls Chancen gesehen, die Versorgung mit Energie aus erneuerbaren Energien zu forcieren und Vorteile für Mieter, Energieversorger und Wohnungsunternehmen zu generieren.

#### 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 die Chancen bei Weitem die Risiken.

## 5. Sonstige Angaben

Die Geschäftsführung erklärt, dass dem Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 13. Mai 2013 und der von der Senatsverwaltung für Finanzen am 5. März 2009 herausgegebenen Fassung (Berliner Corporate Governance Kodex [BCGK] vom 17. Februar 2009, inkl. Aktualisierung von Juli 2011) entsprochen wurde und wird. Der Bericht der Geschäftsführung vom 10. Februar 2016 zum BCGK ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, 8. März 2016

STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Anne Keilholz  
Geschäftsführerin



Ingo Malter  
Geschäftsführer

# 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.

Das Zielbild für das Geschäftsjahr 2015 war Handlungsleitlinie für die Geschäftsführung und Kontrollmaßstab für die Organmitglieder des Unternehmens. Ferner hat die Geschäftsführung die Langfristplanung für den Zeitraum 2016 bis 2025 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 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. Die Geschäftsführung hat über Compliance-Fälle des abgelaufenen Geschäftsjahres in der Aufsichtsratssitzung berichtet.

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat sind ihren Pflichten unter Beachtung ordnungsgemäßer Unternehmensführung nachgekommen; sie haben die Sorgfaltspflichten einer 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 Aufsichtsratsitzungen im Rahmen der Quartalsberichterstattung 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.

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 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 für das Berichtsjahr 2015 im Anhang zum Jahresabschluss individualisiert ausgewiesen.

# Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat hat seine Aufgaben nach dem Gesellschaftsvertrag, der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat und der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung wahrgenommen. Der Aufsichtsrat ist in Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen einbezogen worden. Ergänzender Regelungsbedarf bestand aus seiner Sicht nicht. 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 2015 eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung bezüglich von bereits im Bau befindlichen Neubauvorhaben statt. Ferner wurden drei Umlaufverfahren zur Beschlussfassung für den Erwerb von Immobilienobjekten und einem Baulägerprojekt durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat folgende Ausschüsse:

- Prüfungsausschuss
- Bau- und Grundstücksausschuss
- Personalausschuss

Der Aufsichtsratsvorsitzende ist Vorsitzender des Personalausschusses. Er ist nicht Vorsitzender des Prüfungsausschusses und auch 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.

Ein Mitglied des Aufsichtsrates war bis 31. März 2015 Mitglied des Aufsichtsrates in einem Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin. Ein weiteres Mitglied hatte im Jahr 2015 neben der STADT UND LAND zwei weitere Aufsichtsratsmandate in Beteiligungsunternehmen des Landes Berlin inne. Es handelte sich dabei nicht um Wettbewerber der Gesellschaft. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder haben keine Organfunktionen oder Beratungsaufgaben bei Wettbewerbern ausgeübt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten gemäß Gesellschafterbeschluss eine feste Vergütung, die zu Beginn des Geschäftsjahres ausgezahlt wird. Darüber hinaus übernimmt die Gesellschaft weitere Kosten im Rahmen der Wahrnehmung der Aufsichtsrats Tätigkeit (z. B. Reisekosten). Im Anhang erfolgt der Ausweis der Einzelvergütungen der Aufsichtsratsmitglieder für ihre Tätigkeit. 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, mit dem Ergebnis, dass die Effizienz der Aufsichtsrats­tätigkeit uneingeschränkt gegeben ist. Für das aktuelle Geschäftsjahr ist der Aufsichtsrat der übereinstimmenden Meinung, dass die Effizienz seiner 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 kein Fall der Vorteilsannahme oder -gewährung bei den Beschäftigten des Unternehmens bekannt geworden.

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

Interessenkonflikte liegen nicht vor.

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) wurden auch über das Internet veröffentlicht.

# Rechnungslegung

Der Jahresabschluss wurde entsprechend den anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen (HGB) innerhalb von 90 Tagen aufgestellt und dem Gesellschafter vorgelegt. Die Bewertungsmethoden wurden erläutert und begründet. Der Jahresabschluss führt die Beteiligungsunternehmen des Unternehmens auf.

Die Quartalsberichterstattung erfolgte 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.

Die Roever Broenner Susat Advisors GmbH & Co. KG hat im Berichtszeitraum Beratungsleistungen zum vorhandenen Bankenrating der Gesellschaft erbracht.

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

Der Abschlussprüfer hat den Aufsichtsrat über die wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse während der Abschlussprüfung unterrichtet. Dem Abschlussprüfer sind keine Tatsachen bekannt geworden, die eine Unrichtigkeit der abgegebenen Erklärungen zum Berliner Corporate Governance Kodex ergeben.

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 Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH, WoBeGe Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH und STADT UND LAND Facility-Gesellschaft mbH haben die jeweilige Entsprechenserklärung als Anlage zum Lagebericht abgegeben.





**Jahres-**

**abschluss**

**des Konzerns**

# Bilanz des Konzerns

zum 31. Dezember 2015

AKTIVA	31.12.2015 €	31.12.2014 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	964.665,80	1.408.268,35
	<b>964.665,80</b>	<b>1.408.268,35</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.595.117.546,21	1.471.021.838,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	30.775.333,87	31.525.776,80
3. Grundstücke ohne Bauten	25.912.204,06	24.473.666,54
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.553.823,67	2.766.841,84
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.745.344,45	2.423.061,91
7. Anlagen im Bau	30.037.156,79	8.667.147,20
8. Bauvorbereitungskosten	3.624.988,66	3.386.261,22
9. Geleistete Anzahlungen	61.130.121,27	52.260.618,97
	<b>1.756.654.282,04</b>	<b>1.601.282.975,65</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	2.641.951,00	1.891.953,00
2. Sonstige Ausleihungen	24.497.214,10	32.327.882,85
3. Geleistete Anzahlungen	13.501.478,46	0,00
	<b>40.640.643,56</b>	<b>34.219.835,85</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>1.798.259.591,40</b>	<b>1.636.911.079,85</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	523.580,06	438.965,06
2. Unfertige Leistungen	71.992.897,10	69.850.808,49
4. Andere Vorräte	1.496.354,31	1.353.330,00
	<b>74.012.831,47</b>	<b>71.643.103,55</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.840.999,14	2.319.776,47
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	801,18	160.799,74
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	18.066,38	50.787,63
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.978,83	30.077,75
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.017,08	13.293,92
6. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	11.320.485,00	0,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	8.796.892,13	7.496.255,92
	<b>22.024.239,74</b>	<b>10.070.991,43</b>
<b>IV. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	52.303.484,43	58.608.571,71
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>148.340.555,64</b>	<b>140.322.666,69</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	1.186.548,49	1.246.647,45
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	182.342,73	140.939,29
	<b>1.368.891,22</b>	<b>1.387.586,74</b>
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		
Aktive latente Steuern	152.561,76	148.984,53
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.948.121.600,02</b>	<b>1.778.770.317,81</b>
Mietkautionen	21.897.470,65	18.837.307,27
Treuhandvermögen	2.620.569,97	2.518.775,97

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2015</b> €	<b>31.12.2014</b> €
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	<b>165.020.550,00</b>	<b>165.020.550,00</b>
II. Kapitalrücklage	<b>16.506.815,55</b>	<b>1.320.330,55</b>
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	<b>58.474.779,39</b>	<b>58.474.779,39</b>
IV. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	44.952.551,57	41.382.727,69
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	182.203.613,65	163.711.771,79
	<b>239.378.120,10</b>	<b>217.316.454,36</b>
V. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	31.659.205,48	18.491.841,86
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>511.039.470,52</b>	<b>460.623.956,16</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.147.136,00	1.087.759,00
2. Steuerrückstellungen	802.454,70	1.066.306,16
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	20.501.350,10	22.598.558,90
4. Sonstige Rückstellungen	23.632.405,56	18.045.119,12
	<b>46.083.346,36</b>	<b>42.797.743,18</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.292.265.712,71	1.184.450.272,13
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00	1.612.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	82.651.281,62	77.385.202,74
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.136.308,95	2.568.726,01
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	187.050,78	148.857,24
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.532.740,64	5.595.644,52
7. Sonstige Verbindlichkeiten	5.612.038,44	3.587.915,83
davon aus Steuern:	5.601.733,96 €	
(Vorjahr 3.571.198,70 €)		
	<b>1.390.997.133,14</b>	<b>1.275.348.618,47</b>
<b>D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.650,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.948.121.600,02</b>	<b>1.778.770.317,81</b>
Mietkautionen	21.897.470,65	18.837.307,27
Treuhandvermögen	2.620.569,97	2.518.775,97

# Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	€	2015 €	2014 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	248.063.025,24		243.269.196,20
b) aus Betreuungstätigkeit	3.768.194,24		2.542.052,26
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	744.196,42		762.222,88
		252.575.415,90	246.573.471,34
<b>2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		1.973.916,92	-3.352.977,05
andere aktivierte Eigenleistungen		1.023.051,75	409.619,24
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		21.095.180,51	20.580.133,95
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-111.570.303,42		-107.547.124,19
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-154.662,40		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.385.383,43		-1.212.437,51
		-113.110.349,25	-108.759.561,70
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>163.557.215,83</b>	<b>155.450.685,78</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-22.144.953,48		-21.401.993,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-5.341.965,35		-5.323.888,76
davon für Altersversorgung	1.211.910,88 €		
	(Vorjahr 1.284.249,45 €)		
		-27.486.918,83	-26.725.881,92
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		-47.698.217,44	-45.399.751,67
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-18.819.223,99	-12.619.755,33
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		942.381,86	1.199.347,22
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		181.996,89	336.623,93
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-32.259.785,63	-33.865.133,30
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	218.584,26 €		
	(Vorjahr 210.919,87 €)		
		38.417.448,69	38.376.134,71
<b>12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>38.417.448,69</b>	<b>38.376.134,71</b>
Außerordentliche Aufwendungen		-330.739,28	0,00
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		-2.799.212,38	-2.210.737,09
<b>14. Sonstige Steuern</b>		-58.467,67	-59.795,58
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>35.229.029,36</b>	<b>36.105.602,04</b>
<b>16. Einstellungen in Gewinnrücklagen</b>			
a) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		-3.569.823,88	-1.998.902,64
b) in die besonderen Gewinnrücklagen		0,00	-15.614.857,54
		-3.569.823,88	-17.613.760,19
<b>17. Bilanzgewinn</b>		<b>31.659.205,48</b>	<b>18.491.841,85</b>



# 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 %
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:

Nicht konsolidierte Unternehmen	im Folgenden	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31. 12. 2014 T€	Jahresergebnis 2014 T€
Unmittelbare Beteiligungen				
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	SIWOG	50	4.948,9	378,4
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	SOPHIA	50	164,7	-39,0

Die im Vorjahr unter den unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen ausgewiesenen Beteiligungen der STADT UND LAND und der WoBeGe an der Grundstücksgesellschaft Wechselstraße GbR STADT UND LAND Fonds 1, Berlin wurde mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 03./10./28. August 2015 mit Wirkung zum 30. Juni 2015 veräußert und als Abgang gebucht.

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**

Der gemäß § 290 HGB aufzustellende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 beinhaltet mit übereinstimmendem Geschäftsjahr neben dem Mutterunternehmen STADT UND LAND die Jahresabschlüsse der Gesellschaften WoGeHe, WoBeGe und Facility.

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. Im Jahr 2015 wurde der Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages mit der WoBeGe vorgenommen. Die Eintragungen in das Handelsregister sind erfolgt. Das Jahresergebnis aller Töchter wird im Mutterunternehmen in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt, sofern nicht die Gesellschafterversammlung der Tochterunternehmen und der Aufsichtsrat des Mutterunternehmens aufgrund vernünftiger kaufmännischer Beurteilung beschließen, Teile der Jahresergebnisse in die freien Rücklagen einzustellen.

Zum 31. Dezember 2015 bestanden zwischen dem Mutterunternehmen und den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen sowie zwischen den verbundenen Unternehmen Forderungen und Verbindlichkeiten. Eine Eliminierung gegenseitiger Forderungen, Ausleihungen und Verbindlichkeiten nach § 303 HGB ist in Höhe von 40.498,7 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 sogenannten konzernfremden Unternehmen resultieren.

Im Geschäftsjahr 2015 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 17,2 Mio. € (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 einheitliche Bilanzierungs- und 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 Nutzungsdauer, Sonderabschreibungen (frühere Jahre) und außerplanmäßige Abschreibungen vermindern. Zuschreibungen (Wertaufholungen) erhöhen die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens. Im Einzelnen gelten unter der Maßgabe der jahresübergreifenden Bilanzierungstätigkeit folgende Abschreibungssätze p. a.:

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

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

Die Aktivierung von im Geschäftsjahr angeschafften abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern mit Netto-Anschaffungskosten 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 über die Laufzeit der Darlehen abgeschrieben.

Bei den übrigen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen.

Im 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 2 % (Vorjahr: 1 %) gemäß Gutachten sowie ein angepasster Zinssatz von 3,89 % (Vorjahr: 4,54 %) 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 Artikel 67 Abs. 3 EGHGB in Anspruch genommen, um notwendige Instandsetzungsmaßnahmen plangemäß durchführen und finanzieren zu können. Diese Rückstellungen unterliegen entsprechend der Übergangsregelung des EGHGB keiner Abzinsung und Dynamisierung.

Die 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.

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

Der Ausweis der betreuten Guthaben und Mietkautionen sowie der korrespondierenden Verbindlichkeiten erfolgt zusammen mit dem Treuhandvermögen und den 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 469,2 T€ (Vorjahr: 20,4 T€).

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 71.852,6 T€ (Vorjahr: 69.850,8 T€) enthalten noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten sowie Bauleistungen in Höhe von 140,3 T€ (Vorjahr: 0,0 T€).

Bei den Forderungen aus Vermietung sind aktivische Wertberichtigungen in Höhe von 911,3 T€ (Vorjahr: 706,9 T€) abgesetzt worden.

In den Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken sind diverse Forderungen aus Kaufpreisen im Rahmen der Privatisierung aus dem Anlagevermögen des Konzerns bilanziert.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen die Verwaltungsleistungen des IV. Quartals für die nicht zum Konsolidierungskreis zählende SIWOG mit 8,0 T€ (Vorjahr: 13,3 T€).

Die Forderungen gegen den Gesellschafter in Höhe von 11,3 Mio. € betreffen gemäß Gesellschafterbeschluss noch zu erbringende Sacheinlagen.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten vor allem Ansprüche aus der WEG Instandhaltungsrücklage mit 3.246,7 T€ (Vorjahr: 3.461,4 T€) davon entfallen 2.572,7 T€ auf die STADT UND LAND, 600,8 T€ auf die WoGeHe und 73,2 T€ auf die WoBeGe.

Des Weiteren werden als wesentliche Größen Forderungen gegen das Finanzamt aus 2.707,8 T€ (Vorjahr: 240,5 T€) und Forderungen aus unterwegs befindlichen Mitteln über 598,9 T€ (Vorjahr: 696,3 T€) ausgewiesen.

Art der Forderung	Konzern T€	davon mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr T€
Forderungen aus Vermietung	1.841,0	0,0
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,8	0,0
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	18,1	0,0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	39,0	0,0
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8,0	0,0
Forderungen gegen Gesellschafter	11.320,5	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	8.796,9	57,7
<b>Gesamt</b>	<b>22.024,3</b>	<b>57,7</b>



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 152,6 T€ resultieren aus aktiven (858,4 T€) und passiven (352,8 T€) Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen aus der konzerninternen Veräußerung von Grundstücken und anderen Anlagen (Photovoltaik). 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 %.

### Konzern-Eigenkapitalspiegel/Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung

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

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Sonderrücklage DMBiG	Erwirtschaftetes Konzern-eigenkapital	Konzernbilanzerggebnis	Gesamt
	€	€	€	€	€	€
31.12.2014/ 01.01.2015	165.020.550,00	1.320.330,55	58.474.779,39	217.316.454,36	18.491.841,86	460.623.956,16
Zuführung zur Kapitalrücklage		15.186.485,00				15.186.485,00
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage				3.569.823,88	-3.569.823,88	0,00
Dotierung andere Gewinnrücklagen				18.491.841,86	-18.491.841,86	0,00
Konzern-Jahresüberschuss					35.229.029,36	35.229.029,36
<b>31.12.2015</b>	<b>165.020.550,00</b>	<b>16.506.815,55</b>	<b>58.474.779,39</b>	<b>239.378.120,10</b>	<b>31.659.205,48</b>	<b>511.039.470,52</b>

Im Vorjahr wurden 1.998,9 T€ der gesellschaftsvertraglichen Rücklage und 40.267,9 T€ den anderen Gewinnrücklagen zugeführt.

### Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 1.147,1 T€ (Vorjahr: 1.087,8 T€) nur für die STADT UND LAND.

Die Steuerrückstellungen im Konzern in Höhe von 802,5 T€ beinhalten unter anderem die voraussichtliche Steuernachbelastung für das Jahr 2015 der Organträgerin STADT UND LAND aus Körperschaft- und Gewerbesteuer (733,2 T€) und sind nach den Grundsätzen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung ermittelt.

Zum 31. Dezember 2015 besteht eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 20.501,4 T€ (Vorjahr: 22.598,6 T€), die auf die Sanierung von STADT UND LAND-Objekten entfällt.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von 23.632,4 T€ (Vorjahr: 18.045,1 T€) spiegelt sich die zukunftsorientierte Risikoabschirmung des Konzerns wieder.

Die einzelnen Positionen sind Rückstellungen für Verpflichtungen aus Mietsubventionen in Höhe von 7.294,7 T€ (Vorjahr: 375,2 T€), für ausstehende Rechnungen überwiegend für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 4.575,3 T€ (Vorjahr: 5.196,9 T€), für Drohverluste in Höhe von 4.142,3 T€ (Vorjahr: 4.495,3 T€), für Altersteilzeitverpflichtungen in Höhe von 1.023,0 T€ (Vorjahr: 2.506,9 T€), für Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von 920,7 T€ (Vorjahr: 1.289,2 T€) sowie für übrige ungewisse Verbindlichkeiten und Erfüllungsrückstände in Höhe von 5.676,4 T€ (Vorjahr: 4.436,9 T€).

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

## Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Fristigkeiten ergibt 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 2015 wie folgt überleiten:

<b>Ergebnis 2015</b>	<b>T€</b>
Jahresüberschuss der STADT UND LAND vor EAV	17.011,0
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen mit EAV	
WoBeGe	1.508,1
WoGeHE	15.866,2
Facility	1.312,9
<b>Unkonsolidierter Jahresüberschuss HB I</b>	<b>35.698,2</b>
Zwischengewinneliminierung	
Bildung aktiver latenter Steuern	3,6
Auflösung passiver latenter Steuern	-452,5
Ergebniswirksame Konsolidierung	-20,3
<b>Konzern-Jahresüberschuss HB II</b>	<b>35.229,0</b>

Periodenfremde Erträge in Höhe von 15.174,7 T€ (Vorjahr: 12.968,1 T€) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 9.578,3 T€ (Vorjahr: 4.392,7 T€) sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten. Die periodenfremden Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3.924,5 T€ (Vorjahr: 9.645,1 T€) und aus Zuschreibungen außerplanmäßiger Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von 9.097,6 T€ (Vorjahr: 1.286,5 T€). Die periodenfremden Aufwendungen beinhalten zum überwiegenden Teil Wertminderungen im Umlaufvermögen und Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 2.002,3 T€ (Vorjahr: 1.832,1 T€) sowie Zuführungen zu Rückstellungen in Höhe von 6.962,7 T€ (Vorjahr: 2.102,7 T€).

Das Konzernergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 38.086,7 T€ wird durch die Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstigen Steuern um 2.857,7 T€ gemindert, so dass sich ein Jahresüberschuss von 35.229,0 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 fremdverwaltete Grundstücke aufgenommenen Überziehungskredit.	Risiko der Haftung aus nicht marktorientierter Verwaltung und allgemeine Gefahrenhaftung.	167,0
Sonstige finanzielle Verpflichtungen: Bankguthaben von betreuten Objekten/Guthaben (Verwaltung Kleinsiedlungen, Verwaltung Restitution und treuhänderische Guthaben aus Mietkautionen)	Möglichkeit (Risiko), Erträge (Aufwendungen) aus der Hausbewirtschaftung im Falle des Übergangs in den Konzernbesitz zu generieren.	23.744,5

Unter der Konzernbilanz werden Mietkautionen und Treuhandvermögen 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.

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

Risiko	Grundgeschäft		Sicherungsinstrument			Laufzeit Zins-sicherung	Marktwert zum 31.12.2015	Art der Bewertungs-einheit	Ermittlungs-methode	
	Variable	Art	Art	Inanspruch-nahme T€	Art					Bezugsbetrag nominal T€
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen <sup>1</sup>	2.241	Zinsswap (Nr. 3200623)	2.241	Zinsände-rungsrisiko	07.07 bis 07.17	-182	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen <sup>1</sup>	38.528	Zinsswap (Nr. 377893)	38.528	Zinsände-rungsrisiko	07.08 bis 07.28	-11.989	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen <sup>1</sup>	21.062	Zinsswap (Nr. 4916130)	21.062	Zinsände-rungsrisiko	12.13 bis 12.40	-8.383	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen <sup>2</sup>	43.200	Zinsswap (Nr. 3482063)	43.200	Zinsände-rungsrisiko	12.07 bis 12.17	-3.708	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen <sup>2</sup>	39.879	Zinsswap (Nr. 4893424)	39.879	Zinsände-rungsrisiko	09.11 bis 09.41	-18.409	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode

<sup>1</sup> STADT UND LAND

<sup>2</sup> WoGeHe

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

### Latente Steuern

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

	T€
Aktive latente Steuern	249.067,2
Passive latente Steuern	1.723,2

Es besteht ein Überhang der aktiven latenten Steuern in Höhe von 247.344,0 T€ (davon: STADT UND LAND: 242.254,5 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. Dieser beträgt 30,18 % bei einem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410 %, einem Körperschaftsteuersatz von 15 % sowie einem Solidaritätszuschlag von 5,5 %. Das Wahlrecht zum Ansatz der aktiven Steuerlatenzen in den Bilanzen der Einzelgesellschaften nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wird nicht in Anspruch genommen.

## E. Weitere Angaben

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

ARBEITNEHMER	STADT UND LAND	WoBeGe	Facility	Gesamt
Angestellte	342	47	9	398
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	36	0	110	146
Auszubildende	21	5	0	26
	<b>399</b>	<b>52</b>	<b>119</b>	<b>570</b>

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Jahr 2015 Bezüge in Höhe von insgesamt 48,0 T€.

AUFSICHTSRATSMITGLIEDER	Funktion im Aufsichtsrat	Vergütung
Dr. Christoph Landerer* Geschäftsführender Gesellschafter TRICON Unternehmensberatung GmbH	Vorsitzender Aufsichtsrat/ Vorsitzender Personalausschuss	7.500,00 €
Petra Manegold Hauptsachgebietsleiterin Vereine/Gemeinnützigkeit zudem Ständige Vertreterin des Vorstehers seit 01.02.2015 Finanzamt für Körperschaften I	Mitglied im Aufsichtsrat/ stellvertretende Vorsitzende Aufsichtsrat bis 31.01.2015	468,75 €
Anja Naujokat Leiterin Referat I C – Beteiligungsmanagement II Senatsverwaltung für Finanzen	Mitglied im Aufsichtsrat seit 01.02.2015/ stellvertretende Vorsitzende Aufsichtsrat seit 26.03.2015	4.984,38 €
Heinz Buschkowsky* Bezirksbürgermeister Neukölln von Berlin, Leiter der Abteilung Finanzen und Wirtschaft bis 31.03.2015 Bezirksbürgermeister a. D. seit 01.04.2015	Vorsitzender Bau-/Grundstücks- ausschuss	6.375,00 €
Wolf Schulgen* Berater/Senior Expert Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt	Mitglied im Aufsichtsrat/ Vorsitzender Prüfungsausschuss bis 28.02.2015	1.062,50 €
Andrea Jost* Geschäftsführerin Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts	Vorsitzende Prüfungsausschuss seit 26.03.2015	5.932,29 €
Sylvia Freudenberger Gruppenleiterin Personalentwicklung/Ausbildung STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH		4.500,00 €
Andreas Kloß Betriebsratsvorsitzender STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH		4.500,00 €
Philipp Mühlberg Leiter Fachcontrolling der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Referat IV A 1, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt	Mitglied im Aufsichtsrat seit 09.03.2015	3.650,00 €
Torsten Ulrich Innenrevisor STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH		4.500,00 €
Professorin Ariane Waegner Hochschullehrerin Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin		4.500,00 €
<b>Gesamt</b>		<b>47.972,92 €</b>

\* zuzüglich 19 % Umsatzsteuer

Ferner wurden weitere Kosten in Höhe von insgesamt 3,2 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 1.216,0 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführer wie folgt:

	<b>Anne Keilholz</b> €	<b>Ingo Malter</b> €
Grundvergütung	160.000	160.000
Altersvorsorge/VBL	24.000	24.000
Prämien – variable Zieltantieme	30.675	40.900
Geldwerter Vorteil Dienstwagen und Aufwandsentschädigungen	7.200	11.884
<b>Bezüge</b>	<b>221.875</b>	<b>236.784</b>
Arbeitgeberanteil/-zuschüsse zur Sozialversicherung	10.958	11.498
	<b>232.833</b>	<b>248.282</b>

Die Pensionsverpflichtungen für frühere Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen sind mit dem versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt worden. Zum 31. Dezember 2015 sind 49,6 T€ der Rückstellungen als Inanspruchnahme im Personalaufwand und 43,0 T€ als Zinsaufwand erfasst worden. Die Gesamtbezüge der ehemaligen Geschäftsführungsmitglieder und deren Hinterbliebenen belaufen sich für laufende Pensionen auf 134,8 T€ und für andere Leistungen auf 103,2 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 im Aufwand erfasste Gesamthonorar für den Abschlussprüfer beträgt 79.500 € zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer und betrifft ausschließlich die Abschlussprüfung.

**Organe des Mutterunternehmens STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH**

<b>GESELLSCHAFTER</b>	Land Berlin, 100 %	
<b>AUFSICHTSRAT</b>	Dr. Christoph Landerer Vorsitzender	Geschäftsführender Gesellschafter TRICON Unternehmensberatung GmbH
	Petra Manegold stellvertretende Vorsitzende bis 31.01.2015	Hauptsachgebietsleiterin Vereine/Gemeinnützigkeit zudem Ständige Vertreterin des Vorstehers seit 01.02.2015 Finanzamt für Körperschaften I
	Anja Naujokat seit 01.02.2015 Mitglied im Aufsichtsrat stellvertretende Vorsitzende seit 26.03.2015	Leiterin Referat I C – Beteiligungsmanagement II Senatsverwaltung für Finanzen
	Sylvia Freudenberger Schriftführerin	Gruppenleiterin Personalentwicklung/Ausbildung STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
	Heinz Buschkowsky	Bezirksbürgermeister Neukölln von Berlin, Leiter der Abteilung Finanzen und Wirtschaft bis 31.03.2015 Bezirksbürgermeister a. D. seit 01.04.2015
	Andrea Jost	Geschäftsführerin Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts
	Andreas Kloß	Betriebsratsvorsitzender STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
	Philipp Mühlberg seit 09.03.2015	Leiter Fachcontrolling der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Referat IV A 1, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
	Wolf Schulgen bis 28.02.2015	Berater/Senior Expert Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
	Torsten Ulrich	Innenrevisor STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Professorin Ariane Waegner	Hochschullehrerin Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin	
<b>GESCHÄFTSFÜHRUNG</b>	Anne Keilholz Geschäftsführerin	verantwortlich für die Bereiche – Rechnungswesen – Finanz- und Grundstückswesen/Ankauf – Informations- und Kommunikationstechnik
	Ingo Malter Geschäftsführer	verantwortlich für die Bereiche – Bestandsmanagement – Personal – Technik/Neubau

## F. Corporate Governance Kodex

Gemäß § 15 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 1. Dezember 2009 verpflichtet sich die Gesellschaft, eine Erklärung der Geschäftsführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Geschafters Land Berlin zum Deutschen Corporate Governance Kodex abzugeben. Diese Erklärung ist Bestandteil des Konzernlageberichts.

Berlin, 8. März 2016

STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Anne Keilholz  
Geschäftsführerin



Ingo Malter  
Geschäftsführer

# Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

zum 31. Dezember 2015

	BRUTTOWERTE					
	Anschaffungs- bzw. Herstellungs- kosten per 01.01.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs- bzw. Herstellungs- kosten per 31.12.2015 €	kumulierte Abschreibungen per 01.01.2015 €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	8.838.183,12	282.633,79	2.760.269,38	833,00	6.361.380,53	7.429.914,77
	<b>8.838.183,12</b>	<b>282.633,79</b>	<b>2.760.269,38</b>	<b>833,00</b>	<b>6.361.380,53</b>	<b>7.429.914,77</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.600.751.352,22	107.212.670,81	168.726,91	53.855.002,45	2.761.650.298,57	1.129.729.514,11
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	61.200.736,93	235.964,75	0,00	0,00	61.436.701,68	29.674.960,13
3. Grundstücke ohne Bauten	29.038.184,12	3.974.676,97	3.797,73	-2.533.626,42	30.475.436,94	4.564.517,58
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06	0,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.667.260,21	0,00	0,00	0,00	4.667.260,21	1.900.418,37
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.761.530,36	994.801,36	1.230.174,85	-833,00	8.525.323,87	6.338.468,45
7. Anlagen in Bau	15.242.735,33	20.385.394,72	0,00	984.614,87	36.612.744,92	6.575.588,13
8. Bauvorbereitungskosten	3.386.261,22	3.203.829,30	10.374,45	-2.954.727,41	3.624.988,66	0,00
9. Geleistete Anzahlungen	52.260.618,97	58.220.765,79	0,00	-49.351.263,49	61.130.121,27	0,00
	<b>2.780.066.442,42</b>	<b>194.228.103,70</b>	<b>1.413.073,94</b>	<b>-833,00</b>	<b>2.972.880.639,18</b>	<b>1.178.783.466,77</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Beteiligungen	3.781.215,47	0,00	9.633,74	0,00	3.771.581,73	1.889.262,47
2. Sonstige Ausleihungen	32.327.882,85	0,00	7.830.668,75	0,00	24.497.214,10	0,00
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	13.501.478,46	0,00	0,00	13.501.478,46	0,00
	<b>36.109.098,32</b>	<b>13.501.478,46</b>	<b>7.840.302,49</b>	<b>0,00</b>	<b>41.770.274,29</b>	<b>1.889.262,47</b>
	<b>2.825.013.723,86</b>	<b>208.012.215,95</b>	<b>12.013.645,81</b>	<b>0,00</b>	<b>3.021.012.294,00</b>	<b>1.188.102.644,01</b>

	ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE	
	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2015	Buchwert zum 31.12.2015	Buchwert zum 31.12.2014
	€	€	€	€	€	€	€
	726.736,14	2.760.269,38	333,20	0,00	5.396.714,73	964.665,80	1.408.268,35
	<b>726.736,14</b>	<b>2.760.269,38</b>	<b>333,20</b>	<b>0,00</b>	<b>5.396.714,73</b>	<b>964.665,80</b>	<b>1.408.268,35</b>
	44.987.176,21	28.283,73	0,00	-8.155.654,23	1.166.532.752,36	1.595.117.546,21	1.471.021.838,11
	1.092.467,68	0,00	0,00	-106.060,00	30.661.367,81	30.775.333,87	31.525.776,80
	0,00	0,00	0,00	-1.284,70	4.563.232,88	25.912.204,06	24.473.666,54
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06	4.757.763,06
	213.018,17	0,00	0,00	0,00	2.113.436,54	2.553.823,67	2.766.841,84
	668.444,79	1.226.600,62	-333,20	0,00	5.779.979,42	2.745.344,45	2.423.061,91
	0,00	0,00	0,00	0,00	6.575.588,13	30.037.156,79	8.667.147,20
	10.374,45	10.374,45	0,00	0,00	0,00	3.624.988,66	3.386.261,22
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	61.130.121,27	52.260.618,97
	<b>46.971.481,30</b>	<b>1.265.258,80</b>	<b>-333,20</b>	<b>-8.262.998,93</b>	<b>1.216.226.357,14</b>	<b>1.756.654.282,04</b>	<b>1.601.282.975,65</b>
	0,00	9.631,74	0,00	750.000,00	1.129.630,73	2.641.951,00	1.891.953,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.497.214,10	32.327.882,85
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.501.478,46	0,00
	<b>0,00</b>	<b>9.631,74</b>	<b>0,00</b>	<b>750.000,00</b>	<b>1.129.630,73</b>	<b>40.640.643,56</b>	<b>34.219.835,85</b>
	<b>47.698.217,44</b>	<b>4.035.159,92</b>	<b>0,00</b>	<b>-7.512.998,93</b>	<b>1.222.752.702,60</b>	<b>1.798.259.591,40</b>	<b>1.636.911.079,85</b>



# Verbindlichkeitspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2015

Verbindlichkeiten	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			Gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.292.265.712,71 (1.184.450.272,13)	105.299.155,41 (43.671.446,26)	173.324.446,82 (160.519.751,09)	1.013.642.110,48 (980.259.074,78)	1.287.235.538,66 (1.178.018.678,04)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00 (1.612.000,00)	1.612.000,00 (0,00)	0,00 (1.612.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	82.651.281,62 (77.385.202,74)	82.651.281,62 (77.385.202,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.136.308,95 (2.568.726,01)	3.136.308,95 (2.568.726,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	187.050,78 (148.857,24)	187.050,78 (148.857,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.532.740,64 (5.595.644,52)	3.676.917,94 (4.616.912,42)	1.852.768,45 (972.141,88)	3.054,25 (6.590,22)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	5.612.038,44 (3.587.915,83)	5.612.038,44 (3.587.915,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>1.390.997.133,14</b> <b>(1.275.348.618,47)</b>	<b>202.174.753,14</b> <b>(131.979.060,50)</b>	<b>175.177.215,27</b> <b>(163.103.892,97)</b>	<b>1.013.645.164,73</b> <b>(980.265.665,00)</b>	<b>1.287.235.538,66</b> <b>(1.178.018.678,04)</b>

Art der Sicherung	€
1 Bürgschaft	38.527.952,91
2 Hypothek	539.697,83
3 Grundschuld (GS)	1.001.950.422,32
4 Grundschuld (Land) verbürgt	25.169.275,04
5 Ohne GS (Land) verbürgt	190.507.926,17
6 Grundschuld (Bund) verbürgt	30.540.264,39
	<b>1.287.235.538,66</b>

# Konzern-Eigenkapitalspiegel/ Eigenkapitalveränderungsrechnung

	Gezeichnetes Kapital €	Kapital- rücklage EUR €	Sonder- rücklage DMBiG €	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital €	Konzern- bilanzergebnis €	Gesamt €
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 Gesellschaftsvertragliche Rücklage				1.998.902,64	-1.998.902,64	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				40.223.014,38	-40.267.853,63	-44.839,25
Konzern-Jahresüberschuss					36.105.602,04	36.105.602,04
31.12.2014/01.01.2015	165.020.550,00	1.320.330,55	58.474.779,39	217.316.454,36	18.491.841,86	460.623.956,16
Zuführung zur Kapitalrücklage		15.186.485,00				15.186.485,00
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage				3.569.823,88	-3.569.823,88	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				18.491.841,86	-18.491.841,86	0,00
Konzern-Jahresüberschuss					35.229.029,36	35.229.029,36
<b>31.12.2015</b>	<b>165.020.550,00</b>	<b>16.506.815,55</b>	<b>58.474.779,39</b>	<b>239.378.120,10</b>	<b>31.659.205,48</b>	<b>511.039.470,52</b>

# Kapitalflussrechnung des Konzerns

zum 31. Dezember 2015

Konzern-Finanzlage	2015 nach DRS 21 T€	
<b>Aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	35.229	
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	47.698	
Finanzanlagen	0	
Geldbeschaffungskosten	60	
andere Rechnungsabgrenzungsposten	0	
Zuschreibungen auf Sachanlagen	-9.013	
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-327	
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-623	
Sonstige zahlungsunwirksame Aufw./Erträge	16.396	
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>89.419</b>	<b>89.419</b>
Veränderungen		
Verkaufsmaßnahmen	-85	
Erhaltene Zinsen	-182	
Gezahlte Zinsen	32.260	
Beteiligungserträge	0	
Ertragsteueraufwand	2.799	
Ertragsteuerzahlung	-2.074	
im Umlaufvermögen	-16.176	
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	-41	
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	3.909	
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	9.016	
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	2	
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>118.846</b>	
<b>Aus Finanzierungstätigkeit</b>		
planmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-40.646	-40.646
<b>Cashflow nach planmäßigen Tilgungen</b>		<b>48.773</b>
Aufnahme langfristiger Verbindlichkeiten	172.348	
Ablösung langfristiger Verbindlichkeiten		
Außerplanmäßige Tilgung langfristiger Verbindlichkeiten	-25.069	
Gezahlte Zinsen	-32.260	
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>74.373</b>	
<b>Aus Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-194.511	
Finanzanlagen	-13.501	
Abgänge von		
immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	475	
Finanzanlagen	7.831	
Erhaltene Zinsen	182	
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-199.524</b>	
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-6.305</b>	
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>		
Stand 1. Januar	58.608	
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-6.305	
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>52.303</b>	

Im aktuellen Berichtszeitraum 2015 wurde die Cash-Flow-Rechnung erstmalig entsprechend DRS 21 aufgestellt. Es wird vom Wahlrecht Gebrauch gemacht, die Vorjahreszahlen nicht anzugeben.

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Konzernbilanz, Konzerngewinn- und -verlustrechnung, Konzernanhang, Konzernkapitalflussrechnung und Konzerneigenkapitalspiegel – und den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben. Eine Prüfung der von der Gesellschaft in den Konzernlagebericht aufgenommenen Entsprechenserklärung nach dem Deutschen Corporate Governance Kodex haben wir nicht wahrgenommen.

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

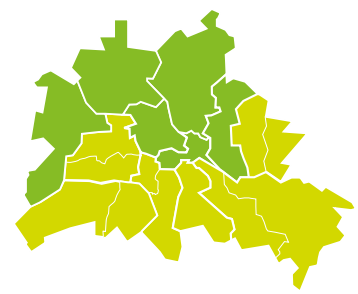
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss 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 zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Berlin, den 10. März 2016

Roever Broenner Susat Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Hendrik Jung                      Sylke Jakob  
Wirtschaftsprüfer                Wirtschaftsprüferin



<b>STADT UND LAND EIGENBESTAND</b>		<b>Wohn-</b>	<b>Gewerbe-</b>	
Stand 31.12.2015		<b>einheiten</b>	<b>einheiten</b>	
Neukölln	1 Rollbergviertel	2.330	38	
	2 Neukölln Nord	1.887	118	
	3 Am Heidekamp	1.618	22	
	4 Britz	996	4	
	5 Buckow	392	1	
	6 Rudow	953	5	
Tempelhof	7 Tempelhof	3.218	16	
	8 Mariendorf	310	0	
	9 Lichtenrade	1.932	10	
Schöneberg	10 Schöneberg	746	163	
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	1.095	14	
	18 Niederschöneweide	1.085	35	
	19 Johannisthal	2.140	51	
	20 Adlershof	1.340	21	
	21 Altglienicke	2.140	38	
	22 Bohnsdorf	587	3	
	Köpenick	23 Köpenick	158	0
	Marzahn	24 Am Eichpark	512	0
Hellersdorf	25 Alte Hellersdorfer Straße	625	9	
	26 Kienberg-Viertel	2.187	14	
	27 Graben-Viertel	1.849	2	
	28 Schleipfuhl	1.440	6	
	29 Branitzer Karree	1.398	40	
	30 Rathaus-Viertel	1.089	4	
	31 Gelbes Viertel	2.867	7	
	32 Rotes Viertel	3.097	58	
	33 Beerenpfuhl	454	6	
	34 Siedlungsgebiete	114	3	
Land Brandenburg	35 Fredersdorf/Neuenhagen	390	2	
	36 Waßmannsdorf	359	22	
<b>Gesamt</b>		<b>42.142</b>	<b>768</b>	

STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Geschäftsbesorgerin der WoGeHe

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH

Werbellinstraße 12

12053 Berlin

Telefon: 030 6892-0

[www.stadtundland.de](http://www.stadtundland.de)

Satz und Bildbearbeitung:

Weinert & Partner Werbeagentur GmbH, Berlin

Druck: trigger.medien.gmbh, Berlin





