



**STADT UND LAND**

**Zimmer,**

**Küche,**

**Bad,**

**Berlin.**

**Geschäftsbericht 2020**

**Das Coronajahr 2020 hat die Verletzbarkeit unseres Gemeinwesens wie im Brennglas sichtbar werden lassen. Die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen haben weit über die Wohnraumversorgung hinaus zur Bewältigung der Herausforderungen und zum Zusammenhalt der Gesellschaft beigetragen.**

# **Geschäftsbericht**

**2020**

<b>KENNZAHLEN KONZERN per 31. 12. des Jahres</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Veränderung</b>
Bilanzsumme	Mio. €	3.127,9	3.037,0	90,9
Eigenkapital	Mio. €	818,0	767,1	50,9
in % Bilanzsumme	%	26,2	25,3	0,9
Bilanzgewinn	Mio. €	45,7	45,6	0,1
Umsatzerlöse	Mio. €	339,8	317,8	22,0
darunter:				
Hausbewirtschaftung	Mio. €	331,5	309,4	22,1
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	46,8	43,2	3,6
Personalaufwand	Mio. €	36,0	33,9	2,1
Mitarbeitende (mit Auszubildenden)*	Anzahl	660	646	14,0
Mitarbeitende (ohne Auszubildende)*	Anzahl	624	607	17,0
Verwaltete Mieteinheiten	Anzahl	76.697	74.489	2.208,0
davon				
STADT UND LAND	Anzahl	39.096	37.138	1.958,0
WoGeHe	Anzahl	21.949	21.752	197,0
WOBEGE	Anzahl	15.347	15.295	52,0
Johannisthal	Anzahl	124	124	0,0
Schöneberg	Anzahl	34	34	0,0
Nord-Süd	Anzahl	147	146	1,0
Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand	Anzahl	61.597	59.441	2.156,0
Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand	m <sup>2</sup>	3.720.845	3.615.217	105.628,5
Anzahl eigene Wohnungen	Anzahl	50.164	48.656	1.508,0
davon				
STADT UND LAND	Anzahl	30.545	29.204	1.341,0
WoGeHe	Anzahl	19.136	18.969	167,0
WOBEGE	Anzahl	208	208	0,0
Johannisthal	Anzahl	120	120	0,0
Schöneberg	Anzahl	32	32	0,0
Nord-Süd	Anzahl	123	123	0,0
Anzahl fremdverwalteter Wohnungen	Anzahl	10.124	9.902	222,0

\*per Stichtag mit GF

# Inhalt

<b>4</b>	<b>Gespräch mit der Geschäftsführung</b>
<b>7</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>
<b>13</b>	<b>Lagebericht des Konzerns</b>
<b>45</b>	Berliner Corporate Governance Kodex
<b>47</b>	<b>Jahresabschluss des Konzerns</b>
<b>48</b>	Bilanz
<b>50</b>	Gewinn- und Verlustrechnung
<b>51</b>	Anhang zum Jahresabschluss
<b>64</b>	Entwicklung des Anlagevermögens
<b>66</b>	Verbindlichkeitspiegel
<b>67</b>	Eigenkapitalspiegel
<b>68</b>	Kapitalflussrechnung
<b>69</b>	<b>Bestätigungsvermerk</b>
<b>73</b>	<b>Gleicher Lohn für gleiche Arbeit</b>
<b>74</b>	<b>STADT UND LAND-Eigenbestand</b>

# Veränderung als Konstante

## Gespräch mit der STADT UND LAND-Geschäftsführung

*Das Berichtsjahr 2020 wird als Coronajahr in die Geschichtsbücher eingehen – ein annus horribilis für die globale Zivilisation. Wie fällt Ihre Bilanz des Jahres aus?*

**Anne Keilholz:** Betriebswirtschaftlich gesehen durchaus positiv. Die STADT UND LAND hat auch 2020 ein gutes Ergebnis erzielt. **Wir konnten im Berichtsjahr 1.382 Wohnungen fertigstellen. Derzeit befinden sich etwa 1.900 Wohnungen im Bau.** Konkrete Projekte mit über 3.400 neuen Wohnungen und einem Baubeginn ab der zweiten Jahreshälfte 2021 befinden sich in der Planung.

**„Der Bestand der STADT UND LAND ist seit 2014 um rund 11.000 Wohnungen und damit um 27,4% gewachsen; zum Jahreswechsel haben wir die 50.000er Marke geknackt.“**

*Sie halten ohne Einschränkungen an Ihrer Wachstumsstrategie fest?*

**Anne Keilholz:** Das ist gesellschaftlich geboten, denn nach wie vor ist der Berliner Mietwohnungsmarkt im unteren und mittleren Preissegment einem enormen Nachfragedruck ausgesetzt. Gefragt ist hier zuallererst die kommunale Wohnungswirtschaft. Der Bestand der STADT UND LAND ist seit 2014 durch Ankauf und Neubau um rund 11.000 Wohnungen und damit um 27,4% gewachsen; zum Jahreswechsel haben wir die 50.000er Marke geknackt. Bis 2026 wird der Bestand durch Neubau und Ankauf auf insgesamt rund 55.500 Wohnungen wachsen.

*Die Baukosten steigen kontinuierlich. Viele Berliner haben aber seit Beginn der Corona-Pandemie, bedingt durch Kurzarbeit oder gar den Verlust des Arbeitsplatzes, eher weniger Geld im Portemonnaie.*

**Ingo Malter:** Das Problem ist nicht neu, es hat sich durch die Corona-Krise nur verstärkt. Die Frage, wie wir kostengünstig und dennoch qualitativ hochwertig bauen können, beschäftigt uns seit jeher. **Mit dem STADT UND LAND TYPENHAUS<sup>plus</sup> haben wir ein vielversprechendes Konzept entwickelt, um durch serielle Fertigung und hohe Flächeneffizienz die Baukosten niedrig zu halten.** Der Prototyp mit 165 Wohnungen in Berlin-Hellersdorf ging Ende 2019 an den Markt und war im März 2020 voll vermietet. Im Berichtsjahr waren 9 weitere STADT UND LAND TYPENHAUSplus-Projekte in Planung bzw. bereits in der Bauphase.

*Bei der STADT UND LAND war also trotz Corona alles beim Alten?*

**Ingo Malter:** Bei der STADT UND LAND bleibt nie alles beim Alten! Veränderung gehört zu den Konstanten unserer Unternehmenspolitik. Und natürlich hat auch die Wohnungswirtschaft die Folgen der Pandemie deutlich zu spüren bekommen. Schließlich ist jeder einzelne unserer Mitarbeiter, unserer Kunden und Partner davon betroffen. Wir mussten neue Wege gehen, um trotz aller Einschränkungen eine reibungslose Bewirtschaftung, Vermietung und Bautätigkeit gewährleisten zu können.

Welche waren das?

**Anne Keilholz:** Als Sofortmaßnahme haben wir unseren Mitarbeitern die Arbeit im Homeoffice ermöglicht. Wir waren dazu in der Lage, weil wir im Herbst 2019 unsere neue IT-Infrastruktur implementiert und alle Mitarbeiter mit leistungsfähigen mobilen Endgeräten ausgestattet hatten. War bis Ende 2019 die Arbeit im Homeoffice eher die Ausnahme, lagen die Spitzen 2020 bei 90%.



Ingo Malter und Anne Keilholz

Wie lässt sich eine so plötzliche Umstellung erfolgreich gestalten?

**Ingo Malter:** Die wesentlichen Punkte für das Gelingen dieses Veränderungsprozesses liegen meines Erachtens bei den so genannten weichen Faktoren. Die Arbeit im Homeoffice mit überwiegend virtueller Kommunikation setzt bei Mitarbeitern und Führungskräften gegenseitiges Vertrauen und Wertschätzung, eine starke innere Motivation, ein hohes Maß an Eigenverantwortung und Flexibilität voraus. Das sind Fragen der Unternehmenskultur, die sich nicht per Dienstanweisung verordnen lassen.

Hat die Ausnahmesituation die Unternehmenskultur der STADT UND LAND verändert?

**Anne Keilholz:** Eher gestärkt. Die genannten Leitwerte stehen bei uns schon seit langem im Fokus, denn in einer Zeit, die von der Ausdifferenzierung der Lebensentwürfe, dem Streben nach Sinnhaftigkeit und Selbstverwirklichung geprägt ist, bestimmen sie in hohem Maß die Attraktivität eines Arbeitgebers. Die Leistungsfähigkeit unserer Organisation in der Krise hat uns in dieser Ausrichtung bestätigt und den Zusammenhalt im Unternehmen weiter gefestigt.

Und was sind Ihre Schlussfolgerungen für die Zukunft?

**Anne Keilholz:** Die STADT UND LAND ist gut für die Zukunft aufgestellt. Viele Prozesse, die mit Digitalisierung zu tun haben, sind letztes Jahr schneller umgesetzt worden, als geplant. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben flexibel auf die neuen Gegebenheiten reagiert, was mich sehr zuversichtlich macht. Denn diese Flexibilität, mit Neuem umzugehen, wird zukünftig noch mehr gefragt sein.

**Ingo Malter:** Die STADT UND LAND hat flexibel und angemessen auf die Krise im Jahr 2020 reagiert, sodass weder die Mieterinnen und Mieter noch das Unternehmen wesentliche Einschränkungen hinnehmen mussten. Das stimmt positiv bezüglich zukünftiger Herausforderungen. Das Jahr 2020 wird zwar Bezugspunkt für künftige Entscheidungen bleiben, aber es hat uns auch gelehrt: Man geht gestärkt aus überstandenen Krisen hervor.

**„Die Arbeit im Homeoffice setzt gegenseitiges Vertrauen und Wertschätzung, eine starke innere Motivation, ein hohes Maß an Eigenverantwortung und Flexibilität voraus.“**





**Bericht des**

**Aufsichtsrates**

# Bericht des Aufsichtsrates des Konzerns STADT UND LAND



**Dr. Christoph Landerer**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Das Jahr 2020 stand ganz im Zeichen der Corona-Pandemie. Ein Virus, das sich maßgeblich auf den Alltag und auf das Berufsleben auswirkte. Das eigene Zuhause war mehr denn je ein Ort des Rückzugs und der Sicherheit. Vor diesem Hintergrund waren zwei Aspekte für den Konzern STADT UND LAND von Bedeutung: Zum einen war die Aufgabe der Bereitstellung von Wohnraum für Berlin selten wichtiger als im vergangenen Jahr. Dazu gehörte u. a. ein corona-konformer Vermietungsprozess, um weiterhin zum Schutz der zukünftigen Mieterinnen und Mieter und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Wohnungen vermieten zu können. Ferner wurden Mietstundungsvereinbarungen getroffen und es wurde grundsätzlich auf Räumungen verzichtet. Eine zweite Ebene betraf die Sorgfaltspflicht gegenüber den Mitarbeitenden. Früh und vertrauensvoll wurden die Infektionsschutzmaßnahmen umgesetzt sowie das mobile Arbeiten von Zuhause ermöglicht, sodass der laufende Betrieb zu jeder Zeit aufrechterhalten werden konnte.

Trotz der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden wirtschaftlichen Folgen ist davon auszugehen, dass Berlin auch zukünftig ein attraktiver Standort sein wird und neue Einwohner und Einwohnerinnen anzieht. Das bedeutet, dass auch weiterhin eine hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum besteht. Vor diesem Hintergrund ist es eine wesentliche Aufgabe des Konzerns, zusammen mit den anderen städtischen Wohnungsbauunternehmen den kommunalen Wohnungsbestand durch Ankauf und vor allem durch Neubau auf rund 400.000 Wohnungen zu erweitern.

Für den Konzern STADT UND LAND liegt damit die Zielvorgabe im Jahr 2026 bei 55.500 Wohnungen. Zum 31. Dezember 2020 weist der Konzern bereits einen Wohnungsbestand von 50.164 Wohnungen auf. Das Zwischenziel von 50.200 Wohnungen bis Ende 2021 wird mit den geplanten Fertigstellungen 2021 mehr als erfüllt werden. Mit Beginn der Wachstumsstrategie seit 2014 hat der Konzern bereits 3.700 Wohnungen neu gebaut und 7.637 Wohnungen angekauft.

Mit dem nachfolgenden Bericht informiert der Aufsichtsrat über seine Beratungs- und Kontrolltätigkeit im Jahr 2020, über die in den Gremien schwerpunktmäßig erörterten Themen sowie über das Ergebnis der Jahresabschlussprüfung und Veränderungen im Aufsichtsrat.

## Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2020 seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag, Geschäftsordnung und Berliner Corporate Governance Kodex obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und mit großer Sorgfalt wahr. Er hat die Geschäftsführung bei der Führung des Konzerns beraten und ihre Tätigkeit kontrolliert. Die Geschäftsführung ist ihren Informationspflichten umfangreich nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über Lage und Entwicklung des Konzerns sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle in der Muttergesellschaft STADT UND LAND und in den Tochterunternehmen informiert. Zudem wurde der Aufsichtsrat frühzeitig in alle grundlegenden Entscheidungen eingebunden, strategische Optionen des Konzerns wurden ausführlich erörtert.

Darüber hinaus wurde der Aufsichtsratsvorsitzende zwischen den Sitzungsterminen des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse regelmäßig von der Geschäftsführung zu strategischen und wohnungspolitischen Themen, relevanten Geschäftsvorfällen sowie den aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen unterrichtet. Ferner stand die Geschäftsführung auch außerhalb der Sitzungen mit weiteren Aufsichtsratsmitgliedern im Kontakt, um sich zu beraten.

## Sitzungen des Aufsichtsrates

Aufgrund der Corona-Pandemie hat der Aufsichtsrat bis auf die erste Ausschusssitzung im Februar 2020, die noch im Rahmen einer Präsenzsitzung stattgefunden hat, alle nachfolgenden Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen als Telefon-/Videokonferenz in Verbindung mit einem digitalen Umlaufverfahren abgehalten.

Der Aufsichtsrat kam in digitaler Form im Geschäftsjahr 2020 zu insgesamt 4 Sitzungen zusammen. Darüber hinaus wurden 6 Aufsichtsratsbeschlüsse im Rahmen von digitalen Umlaufverfahren u. a. im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten, der Kostenanpassung bei einem Neubauvorhaben sowie in personellen Angelegenheiten eingeholt.

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

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

## Relevante Themen der Sitzungen

Der Konzern hat sich seit März 2020 intensiv mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie für den Konzern beschäftigt. Werden die Wohnungs- und Gewerbemieten ihre Mieten zahlen können? Droht eine Vielzahl von Insolvenzen bei kleinen und mittleren Unternehmen, die im Konzern ein Objekt angemietet haben? Wird auf den Baustellen weitergearbeitet werden können? etc. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Bundes- und Landesmittel die wirt-

schaftlichen Einbußen für die Mieterinnen und Mieter abgedeckt werden konnten. So hat der Konzern bis Ende des Jahres nur wenige Stundungsvereinbarungen abschließen müssen und auch die Mietforderungen im Konzern stiegen lediglich moderat. Sanierungs- und Neubauprojekte konnten, mit wenigen Ausnahmen, ohne größere Unterbrechungen und Zeitverzögerungen durchgeführt werden.

Ferner wurde zum Schutz für die Mieterinnen und Mieter sowie zur Vermeidung von Wohnungsverlusten nahezu vollständig auf verbliebene, rechtlich zulässige Mieterhöhungen verzichtet bzw. wurden angekündigte Mieterhöhungen zurückgenommen. Auch wurden im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie grundsätzlich keine Kündigungen bei Zahlungsrückständen ausgesprochen bzw. Räumungen vollstreckt.

Darüber hinaus hat sich der Konzern 2020 mit der Umsetzung des Mietendeckels beschäftigt. So wurden gemäß Mietendeckel im November bei über 2.000 Wohnungsmietverträgen die Mieten abgesenkt.

Neben den bereits genannten Themen wurde in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen regelmäßig die von Aufsichtsrat und Geschäftsführung festgelegte strategische Ausrichtung diskutiert und die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage erörtert.

Ein weiterer Fokus lag auf der Kontrolle der Kosten und Termine sowie der Planung der Bestandsinvestitions- und Neubauprojekten. Im Jahr 2020 wurden insgesamt 1.382 Wohnungen mit Schwerpunkt in den Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick errichtet. Erstmals wurde ein Neubauvorhaben im Land Brandenburg – Ludwigsfelde – mit 133 Wohnungen fertiggestellt.

Zu Beginn des Jahres hat sich der Aufsichtsrat einer Effizienzprüfung unterzogen. Ziel der Prüfung war es, die Wirksamkeit bzw. die Zielerreichung und damit die Effektivität der Tätigkeit des Aufsichtsrates zu verbessern. Das Ergebnis wurde als sehr zufriedenstellend erachtet, Information und Organisation des Aufsichtsrates wurden als positiv bewertet, die Zusammenarbeit im Aufsichtsrat wurde als sehr gut eingeschätzt.

Ferner hat sich der Aufsichtsrat mit Zustimmung des Gesellschafters eine neue Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat gegeben. Im Nachgang zur Neufassung des Gesellschaftsvertrages der STADT UND LAND bedurfte es auch einer Anpassung der Wertgrenzen und Regelungen in der Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat. Eine wesentliche Änderung gegenüber der bisherigen Fassung betrifft die Abbildung der elektronischen Sitzungsvorbereitung, Protokollierung und Beschlussfassung. Mit Beginn der Pandemie waren damit auch die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung von Aufsichtsratssitzungen in Form von Telefon-/Videokonferenzen gegeben. Im Anschluss an die überarbeitete Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat ergab sich auch ein zwingender Anpassungsbedarf für die Geschäftsanweisung der Geschäftsführung. Deren Neufassung wurde als Geschäftsordnung für die Geschäftsführung in der letzten Sitzung des Jahres beschlossen.

## Jahresabschluss 2020

Der zum 31. Dezember 2020 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht des Konzerns sowie die Jahresabschlüsse der STADT UND LAND und der Konzerngesellschaften wurden dem Aufsichtsrat vorgelegt und gemeinsam mit der Geschäftsführung und den Wirtschaftsprüfern erörtert. Nach seiner abschließenden Prüfung erhob der Aufsichtsrat keine Einwendungen und billigte den Jahresabschluss der STADT UND LAND und des Konzerns für das Geschäftsjahr 2020. Mit dem Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns erklärte sich der Aufsichtsrat einverstanden. Er ermächtigte die Geschäftsführung der STADT UND LAND, als

Gesellschafter der Konzerngesellschaften WoGeHe, WOBEGE, STADT UND LAND FACILITY, STADT UND LAND Johannisthal, STADT UND LAND NETZE, STADT UND LAND Nord-Süd und STADT UND LAND Schöneberg die Jahresabschlüsse festzustellen.

Die zum Wirtschaftsprüfer bestellte Deloitte GmbH bestätigt, dass der Konzernabschluss und -lagebericht sowie die Jahresabschlüsse der STADT UND LAND und ihrer Tochtergesellschaften WoGeHe, WOBEGE, STADT UND LAND FACILITY, STADT UND LAND Johannisthal, STADT UND LAND NETZE, STADT UND LAND Nord-Süd und STADT UND LAND Schöneberg für das Jahr 2020 – unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns sowie der Konzerngesellschaften aufzeigen. Die Jahresabschlüsse wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert.

## Änderungen im Aufsichtsrat

Mit Beschluss des Mieterrates vom 25. August 2020 wurde Benjamin Stephan als Nachfolger von Doris Key als neues Gastmitglied in den Aufsichtsrat der STADT UND LAND entsandt. Der Aufsichtsrat hieß ihn herzlich willkommen.

## Änderungen in der Geschäftsführung

Anne Keilholz hat den Aufsichtsrat in seiner Telefon-/Videokonferenz am 3. Dezember 2020 darüber informiert, dass sie das Dienstverhältnis mit der STADT UND LAND möglichst zum 31. März 2021, spätestens jedoch am 30. Juni 2021, beenden möchte. Mit dieser Regelung möchte sie dem Aufsichtsrat ausreichend Zeit für die Kandidatensuche einräumen und eine möglichst reibungslose Übergabe sicherstellen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bereits jetzt für dieses Entgegenkommen und die bisher sehr engagierte, vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit. Die entsprechenden Schritte für die Kandidatensuche wurden umgehend eingeleitet.

## Erklärung zum Berliner Corporate Governance Kodex

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

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

Berlin, 25. März 2021

Für den Aufsichtsrat



Dr. Christoph Landerer  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



**Lagebericht**

**des Konzerns**

**2020**

# Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der STADT UND LAND

## 1. Konzernstruktur und Rahmenbedingungen

### 1.1 Konzernaufbau

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

#### Profile STADT UND LAND

<b>STADT UND LAND GESAMT per 31.12.2020</b>	
<b>Wohnungen</b>	<b>50.164</b>
davon in Brandenburg	1.066
<b>Marktanteil in Berlin</b>	<b>2,5%</b>
<b>Leerstand gesamt</b>	<b>2,9%</b>
davon geplante Mod/Inst	0,8%



<b>BESTAND BERLIN</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Marktanteil</b>	<b>Leerstand</b>
		%	%
Marzahn-Hellersdorf	17.588	12,6	3,5
Treptow-Köpenick	14.089	9,6	1,4
Neukölln	8.714	5,3	1,9
Tempelhof-Schöneberg	7.129	3,9	4,3
Steglitz-Zehlendorf	1.010	0,6	2,9
Lichtenberg	318	0,2	5,0
Charlottenburg-Wilmersdorf	171	0,1	2,3
Mitte	52	0,03	3,8
Reinickendorf	27	0,02	11,1



Zum 31. Dezember 2020 wurden im Konzern 50.164 eigene Wohnungen, 860 Gewerbeeinheiten und 10.573 sonstige Einheiten bewirtschaftet. Einschließlich der für Dritte betreuten Immobilien bewirtschaftet der Konzern 76.697 Mieteinheiten.

Die STADT UND LAND ist Anteilseignerin an folgenden Unternehmen:

- WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH (WoGeHe); Anteil 100 %  
Der Immobilienbestand der WoGeHe Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH konzentriert sich im Wesentlichen auf die Großsiedlung Hellersdorf im Ostteil der Stadt.
- WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH (WOBEGE); Anteil 100 %  
Zum Geschäftsfeld des Unternehmens gehört im Wesentlichen die Verwaltung von Wohnungseigentumsanlagen, die Fremdverwaltung und die Maklertätigkeit.
- STADT UND LAND FACILITY-Gesellschaft mbH (STADT UND LAND FACILITY); Anteil 100 %  
Zentraler Gegenstand der STADT UND LAND FACILITY sind Hauswartdienstleistungen aller Art für die Immobilien des Konzerns. Des Weiteren baut die STADT UND LAND FACILITY das Geschäftsfeld Messdienst für den Konzern weiter aus.
- STADT UND LAND Johannisthal GmbH (STADT UND LAND Johannisthal), Anteil 100 %  
Der Immobilienbestand der STADT UND LAND Johannisthal GmbH mit 120 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten befindet sich im Ortsteil Johannisthal (Bezirk Treptow-Köpenick).
- STADT UND LAND NETZE GmbH (STADT UND LAND NETZE); Anteil 100 %  
Gegenstand der Gesellschaft ist das Errichten, der Erwerb, die Verwaltung und Instandhaltung, die Modernisierung sowie die Vermietung oder der Betrieb von Kabelnetzen in Gebäuden und Wohngebieten des Immobilienbestandes der Gesellschaften des STADT UND LAND-Konzerns. Über die Kabelnetze werden die Mieterinnen und Mieter des Immobilienbestandes mit (Tele-)Kommunikationsdiensten, Rundfunk, Fernsehen, Internet und dergleichen versorgt.
- STADT UND LAND Schöneberg GmbH (STADT UND LAND Schöneberg);  
Anteil 100 % ab 31. Dezember 2018  
Der Immobilienbestand der STADT UND LAND Schöneberg mit 33 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit befindet sich im Wesentlichen im Ortsteil Schöneberg.
- STADT UND LAND Nord-Süd GmbH (STADT UND LAND Nord-Süd);  
Anteil 100 % ab 31. Dezember 2018  
Der Immobilienbestand der STADT UND LAND Nord-Süd mit 123 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten befindet sich in den Ortsteilen Reinickendorf, Mitte, Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.
- SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH (SIWOG);  
Anteil 50 %  
Die SIWOG widmet sich der Aufgabe der städtebaulichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Entwicklung von Grundstücken in Neuenhagen und Rehfeld bei Berlin.
- SOPHIA Berlin GmbH (Soziale Personenbetreuung Hilfe im Alltag – SOPHIA); Anteil 50 %  
Die SOPHIA bietet soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alltag an und erarbeitet dazu individuell abgestimmte Betreuungskonzepte, insbesondere für ältere Menschen.

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

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

## 1.2 Marktüberblick

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 5,0% niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist somit nach einer 10-jährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark aus als 2009 mit 5,7%.

Die Corona-Pandemie hinterließ im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen. Die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt. Im Produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging die preisbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber 2019 um 9,7% zurück, im Verarbeitenden Gewerbe sogar um 10,4%. Die Industrie war vor allem in der ersten Jahreshälfte von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen, unter anderem durch die zeitweise gestörten globalen Lieferketten.

Ein Bereich, der sich in der Krise behaupten konnte, war das Baugewerbe: Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm hier im Vorjahresvergleich sogar um 1,4% zu.<sup>1</sup> Der Wohnungsbau dürfte am besten durch die Corona-Krise kommen und im Jahr 2020 ein nominales Umsatzwachstum von 4% erreicht haben, das im Jahr 2021 mit voraussichtlich 3% nur geringfügig niedriger ausfallen dürfte. Mit einem Umsatz von 52,6 Mrd. € wird der Wohnungsbau auch 2021 die wichtigste Bausparte bleiben.<sup>2</sup>

Nach dem heftigen Einbruch im ersten Halbjahr 2020 um 5,1% erholte sich die Berliner Wirtschaft im Zuge der Öffnung im 3. Quartal zunächst schneller als prognostiziert. Seit Oktober haben aber rasch steigende Infektionszahlen und nicht mehr nachvollziehbare Infektionsketten einen erneuten Lockdown im Dezember unumgänglich gemacht.

Die wirtschaftliche Erholung wird sich weiter ins Jahr 2021 verschieben, denn unter der Unsicherheit über den Verlauf der Pandemie und die Länge der Einschränkungen werden Investitionen und damit die Nachfrage nach Finanzierungen zurückgehen. Zudem wird es nach der Wiedereinführung der Insolvenzantragspflicht zu vermehrten Insolvenzen kommen. Auf das ganze Jahr 2020 hochgerechnet dürfte der Rückgang des Berliner BIP, ähnlich wie in Deutschland insgesamt, bei bis zu 6% liegen. Für das Jahr 2021 kann voraussichtlich mit einem Wachstum von +4% gerechnet werden (Deutschland: +3,5%).<sup>3</sup>

Die Bevölkerung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg nahm in den ersten 9 Monaten 2020 um 1.500 Personen zu. Im Vorjahreszeitraum hatte das Plus noch rund 20.000 Personen betragen. Damit lebten zum Ende des 3. Quartals 6.192.900 Menschen in der Region, wie die Berechnungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg ergaben. Berlins amtliche Bevölkerung ging auf 3.663.300 Menschen zurück. Die Stagnation im 1. und im 3. Quartal sowie der Bevölkerungsrückgang im 2. Quartal führten in Berlin zu einem Verlust von 6.200 Personen bzw. 0,2% seit Jahresbeginn. Im Vorjahreszeitraum war die Bevölkerung um 11.700 Personen bzw. 0,3% gewachsen.<sup>4</sup>

1 Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2020 um 5,0% gesunken – Statistisches Bundesamt (destatis.de)

2 <https://www.zdb.de/meldungen/bauunternehmen-schauen-verhalten-positiv-nach-vorne-null-wachstum-fuer-2021-erwartet>

3 Berlin Konjunktur – Corona-Winter bringt Abkühlung für Berliner Konjunktur (Dezember 2020) (ibb.de)

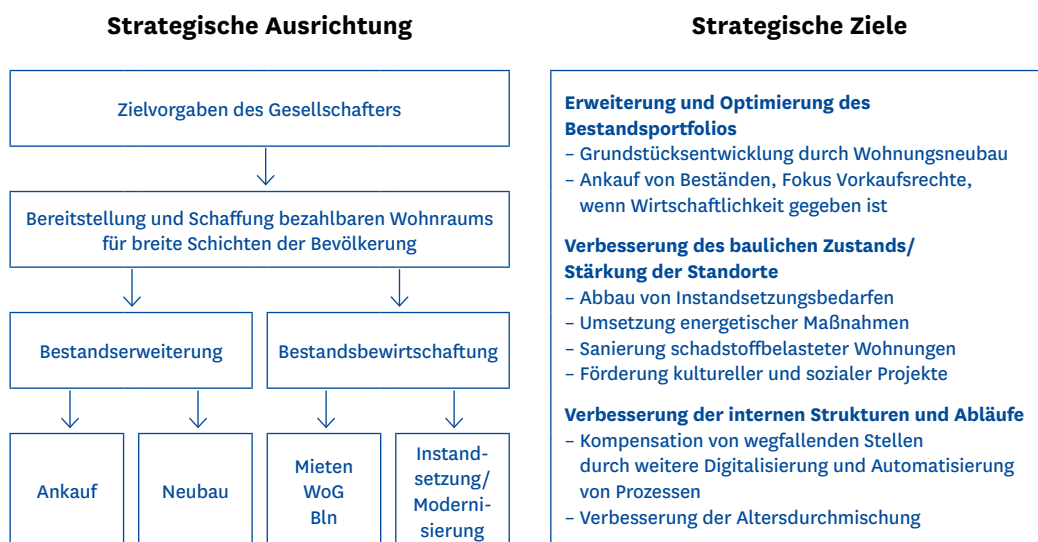
4 Weniger Berliner, mehr Brandenburger: Bevölkerung in der Hauptstadtregion insgesamt stabil (statistik-berlin-brandenburg.de) <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2021/21-01-07a.pdf>

Die 6 landeseigenen Berliner Wohnungsbaugesellschaften haben im Jahr 2020 voraussichtlich mehr als 5.100 Wohnungen gebaut. Das sind ca. 1.100 Wohnungen mehr als im Jahr zuvor.<sup>5</sup>

Bis 2021 sollen insgesamt 24.000 neue Wohnungen geschaffen werden. Gleichzeitig befänden sich dann weitere 34.000 neue Wohnungen im Bau. Bis 2030 sind insgesamt 194.000 neue Wohnungen zu errichten, um die Berliner Haushalte mit Wohnraum zu versorgen. Dieses Neubauvolumen ist Voraussetzung für eine quantitative Marktentspannung und Preisdämpfung am Berliner Wohnungsmarkt.<sup>6</sup>

### 1.3 Ziele und Strategien

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



5 <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2021/01/wohnungsbau-berlin-landeseigene-unternehmen-5100-wohnungen.html>

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

## 1.4 Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

### Neubau

Die Erweiterung des Wohnungsbestandes stand auch 2020 im Fokus der Geschäftstätigkeit. Insgesamt wurden 1.382 Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Neukölln, Lichtenberg und Ludwigsfelde fertiggestellt, von denen 531 Wohnungen gefördert sind. Von 2014 bis 2020 wurden damit insgesamt rund 3.700 neue Wohnungen bezugsfertig.

<b>IM GESCHÄFTSJAHR FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN per 31.12.2020</b>	<b>Unternehmen</b>	<b>Baubeginn</b>	<b>Mittlere Bezugsfertigkeit</b>	<b>Anzahl der Wohnungen</b>
Fürstenwalder Allee 462, 470, 472; 1. BA	STADT UND LAND	06/2017	02/2020	126
Kienitzer Straße 26/Parkhaus	STADT UND LAND	06/2017	04/2020	101
Otto-Franke-Straße 70	STADT UND LAND	06/2017	04/2020	29
Otto-Franke-Straße 74	STADT UND LAND	06/2017	04/2020	8
Fürstenwalder Allee 462, 470, 472; 2. BA	STADT UND LAND	06/2017	06/2020	90
Potsdamer Straße 68-72/Dachsweg 15; 1. BA	STADT UND LAND	12/2018	07/2020	74
Rosenfelder Straße 24	STADT UND LAND	02/2019	09/2020	64
Alt-Biesdorf 21/Stawesdamm/Weißenhöher Straße; 1. BA	STADT UND LAND	06/2017	11/2020	79
Alt-Biesdorf 21/Stawesdamm/Weißenhöher Straße; 2. BA	STADT UND LAND	10/2018	12/2020	183
Alt-Biesdorf 21/Stawesdamm/Weißenhöher Straße; 3. BA	STADT UND LAND	02/2019	12/2020	120
Potsdamer Straße 78-80, 78.82/Dachsweg 23-27b; 2. BA	STADT UND LAND	12/2018	12/2020	59
Louis-Lewin-Straße 99-105/Albert-Kuntz-Straße	STADT UND LAND	06/2018	12/2020	284
Schkeuditzer Straße 28-36 gerade	WoGeHe	03/2018	02/2020	165
<b>Gesamt</b>				<b>1.382</b>

Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Kaufverträge mit Bauverpflichtung abgeschlossen. Ein Bauvorhaben in Marzahn-Hellersdorf mit insgesamt 284 Wohnungen konnte 2020 vorfristig fertiggestellt werden. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 3 Bauträgerprojekte mit insgesamt 633 Wohnungen bezugsfertig, davon wurden 126 bereits im Vorjahr (12/2019) fertiggestellt und übernommen. 133 Wohnungen wurden davon nicht in Berlin, sondern in Ludwigsfelde (Land Brandenburg) errichtet.

Im Berichtsjahr sind zu den bereits 11 laufenden Bauvorhaben mit einem Bauvolumen von 1.940 Wohnungen weitere 4 mit Baubeginn im Jahr 2020 dazugekommen (680 Wohnungen). Davon wurden 1.382 im Jahr 2020 fertiggestellt.

### Ankauf

Mit dem Ankauf des Portfolios Altglienicke im Vorjahr sind die Zielvorgaben der STADT UND LAND beim Ankauf erreicht. Der Ankauf beschränkt sich daher auf den selektiven Ankauf einzelner Objekte in attraktiven Lagen. Im Geschäftsjahr wurde eine Wohnung in einer Wohneigentumsanlage, deren Wohnungen sich bereits zum großen Teil im Eigentum der STADT UND LAND befinden, angekauft.

Im Berichtsjahr wurden darüber hinaus 4 Objekte mit insgesamt 92 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten durch bezirklich zugunsten der STADT UND LAND ausgeübte Vorkaufsrechte beurkundet. Davon sind 3 Objekte mit insgesamt 69 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten im Jahr 2020 bereits in den Bestand integriert worden. Bei diesen Objekten handelt es sich um Objekte, für die die STADT UND LAND bereits in den Jahren 2017 und 2018 die Verpflichtungs-

vereinbarung mit dem jeweiligen Bezirksamt abgeschlossen hat und die sich bis Anfang des Geschäftsjahres noch in Klageverfahren befanden.

Im Vorjahr sind weitere 3 Vorkaufsrechtsobjekte mit insgesamt 52 Wohnungen und 13 Gewerbeeinheiten beurkundet worden, die im Geschäftsjahr 2020 in den Bestand übernommen wurden.

Insgesamt prüfte die STADT UND LAND im Rahmen der bezirklichen Vorkaufsrechte im Geschäftsjahr 40 Objekte, die von den Bezirken Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Treptow-Köpenick übermittelt wurden.

<b>ANKAUFSOBJEKTE Zugang per 31. 12. 2020</b>	<b>Unternehmen</b>	<b>Anzahl der Wohnungen</b>	<b>Anzahl der Gewerbeeinheiten</b>
Friedrich-Wilhelm-Straße 15/ Tempelhofer Damm 202 *	STADT UND LAND	11	5
Hohenfriedbergstraße 11 *	STADT UND LAND	20	0
Kottbusser Damm 78/ Pflügerstraße 82 *	STADT UND LAND	14	5
Roseggerstraße 47 *	STADT UND LAND	25	3
Sonnenallee 154 *	STADT UND LAND	27	3
Uthmannstraße 5 *	STADT UND LAND	24	1
WEG „Märchensiedlung“	STADT UND LAND	1	0
<b>Gesamt</b>		<b>122</b>	<b>17</b>
davon	STADT UND LAND	122	17
davon	*Vorkaufsrechte	121	17

## COVID-19-Pandemie

Am 31. Dezember 2019 wurde der Ausbruch einer neuen Krankheit mit noch unbekannter Ursache in Wuhan in China bestätigt. Am 11. Februar 2020 schlug die WHO den Namen COVID-19 für die Krankheit vor.<sup>7</sup> Das WHO erklärte am 11. März 2020 die bisherige Epidemie offiziell zu einer weltweiten Pandemie. Zu den gesamtgesellschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie gehört auch die Wirtschaftskrise 2020/2021.<sup>8</sup>

Im Zuge der sozialen Verantwortung war es bei stetig steigenden Infektionszahlen in Berlin notwendig, die Mieterinnen und Mieter finanziell ausreichend zu unterstützen und ihnen Sicherheit in Bezug auf den Erhalt ihrer Wohnungen zu geben. Am 22. Dezember 2020 erfolgte der Senatsbeschluss zur Verlängerung der am 24. März 2020 verabschiedeten Maßnahmen zur Verbesserung des Mieterschutzes in Berlin für die Dauer der Corona-Krise, bis nunmehr zum 31. März 2021.

Der STADT UND LAND-Konzern setzte im Jahr 2020 folgende Maßnahmen um:

- Geplante Mieterhöhungen wurden nicht durchgeführt.
- Bei coronabedingten Mietrückständen wurden individuelle und kulante Lösungen auch unter Berücksichtigung von Mietverzichteten vereinbart.
- Kündigungen wegen coronabedingten Zahlungsrückständen wurden weder bei Wohnungs- noch bei Gewerbetreibenden ausgesprochen, dementsprechend unterblieben Räumungen.

7 In: nytimes.com. 6. August 2020, abgerufen am 9. August 2020. <https://www.nytimes.com/article/coronavirus-timeline.html>

8 Coronavirus-Krise wird laut Historiker Münkler als Zäsur in deutsche Geschichte eingehen. In: Augsburgener Allgemeine. Abgerufen am 5. Juli 2020. Historiker sieht Coronakrise als Zäsur. In: Oldenburger Onlinezeitung. 25. März 2020, abgerufen am 5. Juli 2020.

- Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit erfolgten Hinweise auf die vereinbarte Härtefallregelung (Kappung der Nettokaltmiete auf 30% des Haushaltseinkommens).

Von den 425 coronabedingten Anträgen auf Stundung der Miete wurden nach Prüfung der Nachweise zur Betroffenheit 59 genehmigt. Insgesamt belaufen sich die offenen Posten im Zusammenhang mit den coronabedingten Stundungsanträgen auf ca. 500 T€, davon entfallen ca. 300 T€ auf die genehmigten Anträge. Die coronabedingten Einnahmeverluste durch unterlassene Mieterhöhungen beliefen sich auf ca. 615 T€.

Mit Gewerbemietern wurden individuelle und kulante Lösungen auch unter Berücksichtigung von Mietverzichten bzw. Mietnachlässen vereinbart.

## 2. Bestandsmanagement, Portfolioentwicklung und weitere Geschäftsfelder

### 2.1 Bestandsmanagement

#### Vermietung und Vermarktung

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

BESTAND	STADT	WoGeHe	WOBEGE	STADT	STADT	STADT	Konzern	Konzern	Veränderung
	UND LAND			UND LAND	UND LAND	UND LAND			
				Johannis-	Schöne-	Nord-Süd			
31.12.	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2020	2019	
	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-
	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten
Eigener Bestand	39.096	21.949	247	124	34	147	61.597	59.441	2.156
Verwaltung für Dritte	0	0	15.100	0	0	0	15.100	15.048	52
<b>Verwaltung gesamt</b>	<b>39.096</b>	<b>21.949</b>	<b>15.347</b>	<b>124</b>	<b>34</b>	<b>147</b>	<b>76.697</b>	<b>74.489</b>	<b>2.208</b>
darunter: Wohnungen	30.545	19.136	10.332	120	32	123	60.288	58.558	1.730
Eigener Bestand	30.545	19.136	208	120	32	123	50.164	48.656	1.508
Fremdverwaltung	0	0	10.124	0	0	0	10.124	9.902	222

Die STADT UND LAND konnte auch im Jahr 2020 trotz der Pandemiesituation die fristgerechte Bezugsfertigkeit weiterer Neubauvorhaben vermelden. Erneut lag der Schwerpunkt der Baufertigstellungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Das gemessen an der Wohnungsanzahl bisher größte Neubauprojekt entsteht im Ortsteil Biesdorf. Mit fast 400 von insgesamt über 500 Wohnungen wurden die ersten beiden von insgesamt 3 Bauabschnitten im Winter 2020 fertiggestellt.

Weitere Neubauten wurden in den Bezirken Lichtenberg und Treptow-Köpenick erfolgreich vermietet.

Das Coronavirus stellte für unsere kundennahe Wohnungsvermarktung eine besondere Herausforderung dar. So wurde der Ablauf des Vermietungsprozesses – von der Besichtigung bis zur Wohnungsübergabe – so umgestaltet, dass eine hygienekonforme Kundenkommunikation unter Einhalten der Abstands- und Hygieneregeln durchgehend gewährleistet werden konnte.

Der Wohnungsleerstand wurde im Vergleich zum Vorjahr erneut reduziert. Die Leerstandsquote belief sich zum Stichtag am 31. Dezember 2020 auf 2,9% und unterschreitet damit den Planwert in Höhe von 3,0%. Die durchschnittliche Leerstandsdauer je Wohnung konnte jedoch pandemiebedingt nicht im geplanten Umfang reduziert werden.

Die Vermietung im Rahmen des Wohnraumversorgungsgesetzes und der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, die einen Anteil von über 60% der Neuvermietungen ausmacht, stellte wiederholt eine besondere Herausforderung für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Servicebüros dar. Trotz dezentraler Organisationsstrukturen aufgrund von Home-Office-Lösungen konnten alle Vorgaben eingehalten werden.

Im abgelaufenen Jahr wurde trotz der Pandemiephase erneut eine hohe Anzahl von insgesamt rund 37.000 elektronischen Wohnungsanfragen von den Mitarbeitenden der Servicebüros und Vermietungsteams aufgenommen und bearbeitet.

### **Betriebskostenmanagement**

Trotz Widrigkeiten im Zusammenhang mit der Corona-Situation, sowohl intern als auch bei den Dienstleistern, konnten die damit einhergegangenen Herausforderungen gemeistert und die Betriebskostenabrechnungen 2019, gemäß dem im Vorjahr erstellten Zeitplan, den Mieterinnen und Mietern der STADT UND LAND ordnungsgemäß zugestellt werden.

Insbesondere aufgrund der steigenden Brennstoffpreise, der Tariflohnerhöhungen und der Versicherungskosten ist ein Kostenanstieg bei den Betriebs- und Heizkosten zu verzeichnen, dennoch konnten die Betriebskosten auch weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau gehalten werden. Vergleiche mit der Betriebskostenentwicklung im Bundes- und Landesdurchschnitt belegen weiterhin die Kosteneffizienz der STADT UND LAND bei der Betrachtung des gesamten Portfolios in allen Preisklassen. Ungeachtet dessen werden Einsparpotenziale durch das Betriebskosten-Benchmarking ermittelt und umgesetzt. Neben der Aufrechterhaltung des niedrigen Kostenniveaus durch die Senkung von Betriebskostenpositionen, u. a. durch die Ausschreibung der Entsorgung von Papier, Pappe und Karton, die Optimierung der bestehenden Sperrmülltour sowie Vertragsverhandlungen und -abschlüsse, zielte das Hauptaugenmerk weiterhin vornehmlich auf die Erstellung von finanziellen und formell fehlerfreien, transparenten sowie rechtssicheren Betriebskostenabrechnungen. Durch die Fortführung der Umsetzung der Digitalisierung konnten, trotz Personalveränderungen, die durch Neubau und Ankauf wachsenden Bestände betreut werden. Obwohl die Anzahl der Nachfragen im Zusammenhang der Betriebskosten zunimmt, bleibt die Widerspruchsquote weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Mit der bislang noch ausstehenden Umsetzung der auf Ebene der Europäischen Union verabschiedeten novellierten EU-Energieeffizienz-Richtlinie (European Energy Directive, kurz: EED) 2012/27/EU und 2018/2002/EU in nationale Rechts- und Verwaltungsvorschriften erfolgt weiterhin die strategische Realisierung der Bestimmungen der EED. Unter Berücksichtigung der Kosteneffizienz wurden im Hinblick dessen gegenwärtig über 38.300 Mietobjekte bzw. Wohnungen und knapp 600 Gewerbeimmobilien mit Funk ausgestattet.

### **Vermietung als sozialer Auftrag**

Über die Vorgaben des Wohnraumversorgungsgesetzes hinaus hat sich die STADT UND LAND zu der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ verpflichtet. Neben einer Ausweitung der Vermietungen an Wohnberechtigungsscheinberechtigte stehen vor allem der Erhalt von Wohnraum und bezahlbaren Mieten im Mittelpunkt der Verpflichtung. Die vereinbarten Ziele – 60% der Vermietungen an die defi-



nierten Zielgruppen, zu denen Studenten, Hilfebedürftige, Obdachlose oder Flüchtlinge zählen – wurden erneut erreicht. Dadurch wurde ein erheblicher Beitrag für eine sozial schwächere Mieterklientel geleistet. Zum Erhalt des Wohnraums wurden bei einer Überschreitung der Mietbelastungsquote ohne vorangegangene Mieterhöhungen 22 Anträge auf Härtefallregelungen gestellt, die in 21 Fällen positiv für die Mieterinnen und Mieter entschieden wurden, sodass der Wohnraum weiterhin finanzierbar blieb.

### **Forderungsmanagement**

Das Angebot der Beratung von Mietschuldnern durch geschulte Mitarbeiter der SOPHIA Berlin GmbH, einer Beteiligung der STADT UND LAND, hat sich weiter verstetigt.

Zu den Themen Schuldenabbau, Miete, Mietvertrag und Erhalt des eigenen Wohnraums wurden in unseren Servicebüros Fragen beantwortet, dieses diente der Vermeidung von Zwangs-räumungen; bei Bedarf wurde auch für die Beschaffung von Ersatzwohnraum gesorgt.

### **Mieterpartizipation**

Die STADT UND LAND legte den Schwerpunkt im Bereich der Mieterpartizipation auf die Neuwahl von Mieterbeiräten. Im Jahr 2020 wurde in insgesamt 4 Quartieren zur Wahl aufgerufen. In diesen 4 Quartieren, dem Kosmosviertel in Treptow, dem Quartier Schleipfuhl in Hellersdorf und in den Quartieren Neu-Tempelhof und Mariendorf im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, konnte die Neuwahl von Mieterbeiräten erfolgreich abgeschlossen werden.

Einen weiteren Schwerpunkt bildete die Mieterbeteiligung in Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung von Neubauvorhaben und Bestandssanierungen.

### **Wohnungstauschportal**

Den Mieterinnen und Mietern der 6 landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften steht seit dem 10. September 2018 unter [www.inberlinwohnen.de](http://www.inberlinwohnen.de) ein Wohnungstauschportal zur Verfügung. Auf dieser Plattform können tauschwillige Mieterinnen und Mieter der degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM andere potenzielle Partner für den Wohnungstausch finden. Das Besondere dabei ist, dass die Nettokaltmieten beider Wohnungen sich nach dem Tausch nicht verändern.

Seit Start des Portals sind mit Stand 30. November 2020 gut 76.176 Tauschgesuche eingegangen. Hatten im Startjahr 2018 durchschnittlich 66 Menschen täglich einen Wohnungstausch angeregt, waren es 2019 schon 71 und im Jahr 2020 im Schnitt sogar 126 pro Tag. Seit Beginn des Portals haben sich mit Stand 30. November 2020 9.230 Mieter einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft mit einem Profil registriert; 7.102 von ihnen haben ihre Wohnung in das Tauschportal hochgeladen. In 165 Fällen führten die Verfahren zu einem Wohnungstausch. Größtes Hemmnis für eine höhere Anzahl von Wohnungstauschumsetzungen ist, dass Angebot und Nachfrage hier nicht zusammenpassen. In Relation zu Haushalten, die sich verkleinern möchten, wollen sich etwa 4–5 Mal so viele Haushalte vergrößern.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> <https://www.morgenpost.de/berlin/article231081422/Wohnung-tauschen-in-Berlin-Eine-gute-Idee-stoesst-auf-Hindernisse.html>



## 2.2 Quartiers- und demografische Entwicklung

Ausgehend von der demografischen Entwicklung sind auch im Jahr 2020 vielfältige Angebote zur Sicherstellung der Selbstständigkeit und gesellschaftlichen Teilhabe von älteren Menschen geschaffen worden. Zusätzlich werden Mieterinnen und Mieter bei Fragen zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der STADT UND LAND beraten. Dieses Angebot ist erneut intensiv genutzt worden.

Die Kooperation zwischen der SOPHIA Berlin GmbH, der Seniorenbeauftragten der STADT UND LAND und dem Seniorenbeirat zielt auf eine Ausweitung von Serviceleistungen für Seniorinnen und Senioren ab, um deren Wohnungserhalt und selbständigen Verbleib in der eigenen Wohnung zu unterstützen. In Zusammenarbeit mit den Sozialversicherungen konnten im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 122 Wohnungen an die individuellen Bedürfnisse für betagte Menschen angepasst werden.

Die Zusammenarbeit mit verschiedensten sozialen Trägern in den Wohnsiedlungen ist neben der technischen, zielgruppenorientierten und städtebaulichen Entwicklung eine wesentliche Säule in der Quartiersentwicklung. So hält der Konzern den direkten Kontakt zu den Akteuren von 5 vom Land Berlin festgelegten Quartiersmanagementgebieten, in denen die STADT UND LAND über Wohnungsbestände verfügt, und unterstützt deren Arbeit.

Die Einführung eines Quartiersmanagements in den Quartieren „Schillerkiez“ in Neukölln und „Altes Hellersdorfer Quartier“ befinden sich in der Vorbereitung und werden im Jahr 2021 beginnen.

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

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

## 2.3 Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2020 stiegen die Investitionen in den Bestand um 1,7 Mio. € auf 66,7 Mio. € (Vorjahr: 65,0 Mio. €). Davon entfielen auf die Instandhaltung inklusive der nicht aktivierungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungsanteile 46,8 Mio. € (Vorjahr: 43,3 Mio. €), dies entspricht einem Mitteleinsatz von 14,67 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 14,13 €/m<sup>2</sup>). Einschließlich der aktivierungsfähigen Modernisierung in Höhe von 19,9 Mio. € (Vorjahr: 21,7 Mio. €) beträgt der Mitteleinsatz 20,92 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 21,22 €/m<sup>2</sup>).

Im Bezirk Neukölln wurden in der Planetensiedlung mit 793 Wohnungen die seit 2019 laufenden Sanierungsmaßnahmen fortgeführt. Ein ehemaliges Schwesternwohnheim wurde nach Grundsanierung in 29 Wohnungen für studentisches Wohnen umgewandelt. Die im Haus ehemals ansässige Kindertagesstätte wurde nach Mietervorgaben neu gestaltet und hat ihren Betrieb eröffnet. In einem gründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshaus wurden die Instandsetzungsmaßnahmen im Keller und in den Gewerbeeinheiten begonnen und sollen im nächsten Jahr mit der Fassaden- und Fenstersanierung ihren Abschluss finden. In 3 Wirtschaftseinheiten der Briesestraße wurde zu Beginn des Jahres eine Strang- und Badsanierung im bewohn-

ten Zustand begonnen, die aufgrund der erschwerten Corona-Pandemiebedingungen bis zum nächsten Jahr andauern wird. Darüber hinaus wurde die Umstellung von Gasetagenheizungen und Einzelöfen auf eine Zentralkesselanlage in einer Wohneinheit mit 35 Wohnungen begonnen. In einer Wohnanlage mit 165 Wohnungen wurde mit der Instandsetzung der Dächer, Fenster und Fassaden begonnen, die in den nächsten Jahren fortgeführt wird.

In Treptow-Köpenick fanden im Jahr 2020 keine Modernisierungsmaßnahmen statt. Im Kosmosviertel mit ca. 1.800 Wohnungen wurden notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, wie z. B. das Schließen der Müllabwurfanlagen, partielle Dachinstandsetzung u.ä. fortgeführt. Bei den Q3A-Bauten in Plänterwald wurden Maßnahmen zur Brandschutzertüchtigung in den Treppenhäusern durchgeführt.

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurde die im Jahr 2014 begonnene, umfangreiche Sanierung der John-Locke-Siedlung im Wesentlichen abgeschlossen. Die Sanierung der letzten verbleibenden Wirtschaftseinheit mit 117 Wohnungen wurde so weit vorangebracht, dass im Herbst der Baubeginn für die Dachgeschossaufstockung mit 32 Wohnungen erfolgen konnte. Im Crellekiez wurde die Planung für eine zentrale Heizungsumstellung aufgenommen, sodass die Bauarbeiten im Laufe des nächsten Jahres beginnen können. In einer Wirtschaftseinheit mit 543 Wohnungen wurden die vorgezogenen Instandsetzungs-, Dachsanierungs- und Leerstands- und Schadstoffsanierungsmaßnahmen begonnen.

Im Bestand der WoGeHe dominierten weiterhin Sanierungsmaßnahmen im Gelben Viertel die Bauaktivitäten. In 65 Wohnungen erfolgten Strangsanierungen und 29 Treppenhäuser wurden brandschutztechnisch ertüchtigt. Des Weiteren wurden Leerwohnungen instandgesetzt und Fassadenrücksprünge gedämmt.

Für das BIM-Wohnportfolio – bestehend aus insgesamt 31 Wohngebäuden (vom Zweifamilienhaus bis zum Plattenbau) verteilt auf die Standorte Königs Wusterhausen, Berlin-Falkenberg und Wandlitz-Schönerlinde – wurde eine umfassende Modernisierungsstrategie entwickelt. Die Sanierungsarbeiten beginnen sukzessive ab dem Jahr 2021.

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

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

Die neuen gesetzlichen Bedingungen aus dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wurden mit höchster Priorität umgesetzt; es wurde begonnen, die internen Prozesse daraufhin neu auszurichten.

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

Die Bestände des Konzerns STADT UND LAND im Bezirk Hellersdorf-Marzahn befinden sich im Wesentlichen im Eigentum der WoGeHe. Die WoGeHe wird von der STADT UND LAND geschäftsbesorgt und verfügt über kein eigenes Personal. Die Bestände betreuen das Servicebüro der STADT UND LAND in Hellersdorf und das Servicebüro Treptow. Zum 31. Dezember 2020 umfasst der Immobilienbestand der WoGeHe 19.136 Wohnungen (siehe Punkt 2.1) und

160 Gewerbeeinheiten. Die Sollmieten ohne Gewerbevermietung stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 Mio. € auf 85,4 Mio. € an. Die WoGeHe erzielte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von 21,5 Mio. € (Vorjahr: 22,4 Mio. €), der aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die STADT UND LAND abgeführt wird. Auswirkungen auf das Ergebnis hatten ergebniswirksam erfasste öffentliche Fördermittel über 3,5 Mio. €, um 2,1 Mio. € gestiegene Abschreibungen auf das Anlagevermögen aufgrund der Investitionstätigkeit über 31,2 Mio. € (Vorjahr: 20,1 Mio. €) und höhere Instandhaltungskosten über 14,7 Mio. € (Vorjahr: 12,4 Mio. €). Die WoGeHe wird auch künftig ihre Neubautätigkeit fortsetzen. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung wurde ein konkreter Bestandszuwachs bis 2030 um 1.225 auf dann 20.361 Wohnungen berücksichtigt. Zur Deckung der Ausgaben sind aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages Kapitalzuführungen durch die STADT UND LAND vorgesehen.

## **2.5 Bewirtschaftung der Bestände der STADT UND LAND Johannisthal sowie der Bestände der STADT UND LAND Nord-Süd und der STADT UND LAND Schöneberg**

Die unter 2.1 ausgewiesenen Bestände der STADT UND LAND Johannisthal wurden auch im Jahr 2020 erfolgreich bewirtschaftet. Sie sind seit der Übernahme zum 1. Januar 2016 vollständig in die Konzernstruktur integriert. Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Personal. Die Geschäftstätigkeit wird von der STADT UND LAND im Rahmen der Geschäftsbesorgung vollständig abgedeckt. Dabei erfolgt die Verwaltung der Bestände durch das Servicebüro Treptow. Im Geschäftsjahr 2020 konnte die Gesellschaft einen Überschuss von 308,8 T€ (Vorjahr: 384,9 T€) erzielen. Die Ergebnisverschlechterung resultiert im Wesentlichen aus höheren Instandhaltungsaufwendungen. Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Jahresergebnis 2020 vollständig an die STADT UND LAND abgeführt. Für das Jahr 2021 wird ein Jahresergebnis in Höhe von 305,0 T€ erwartet. Die Modernisierungsplanung sieht ab 2028 Investitionen über insgesamt 5,7 Mio. € vor. Parallel sind Zuführungen zur Kapitalrücklage über insgesamt 6,2 Mio. € vorgesehen.

Die Bestände der STADT UND LAND Schöneberg befinden sich überwiegend im Bezirk Schöneberg, sie wurden zum 1. Januar 2019 in den Konzern integriert. Bei den Objekten handelt es sich um einen unsanierten Bestand aus den Baujahren 1905 und 1908, der Instandhaltungsbedarf sowohl bei der Heizungsanlage als auch bei den Lüftungs- und Sanitäreinrichtungen ausweist. In den kommenden Jahren sind Zuführungen zur Kapitalrücklage zur Stärkung des Eigenkapitals durch die Gesellschafterin geplant. Im Wesentlichen durch den hohen Finanzierungsaufwand verursacht, weist die Gesellschaft zum Jahresende einen Verlust über 63,0 T€ aus, der aufgrund des im Jahr 2019 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages von der Gesellschafterin im Jahr 2021 ausgeglichen wird. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal. Seit dem Jahr 2019 besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der STADT UND LAND.

Die Bestände der STADT UND LAND Nord-Süd befinden sich in den Bezirken Reinickendorf, Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf. Sie wurden zum 1. Januar 2019 in den Konzern integriert. Es handelt sich bei den Gebäuden um einen teilweise unsanierten Bestand aus den Baujahren zwischen ca. 1900 und 1969. Im Jahr 2020 wurden 420,8 T€ in die Instandhaltung investiert. Aufgrund der hohen Instandhaltungskosten und des hohen Finanzierungsaufwandes schloss das Geschäftsjahr 2020 mit einem Verlust über 314,8 T€ ab, der aufgrund des im Jahr 2019 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages von der Gesellschafterin im Jahr 2021 ausgeglichen wird. Zur Stärkung des Eigenkapitals erfolgte im Jahr 2020 eine Kapitalzuführung durch die Gesellschafterin in Höhe von 350 T€. Die Gesellschaft hat kein eigenes Personal. Seit dem Jahr 2019 besteht ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der STADT UND LAND.

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

Das Geschäftsjahr 2020 war unverändert geprägt von Aktivitäten in den Geschäftsfeldern Fremdverwaltung, Vertriebsdienstleistungen sowie Bestandsbewirtschaftung.

Die Betreuungserlöse blieben nahezu konstant; die erfolgreiche Akquise von neuen Verwaltungsmandaten (rd. 900 Einheiten) im Geschäftsjahr entfalten ihre vollständige wirtschaftliche Auswirkung erst im folgenden Geschäftsjahr.

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

Der Erwerb eines unbebauten Grundstückes im Berichtsjahr schafft die wirtschaftliche Grundlage für eine Projektentwicklung im Geschäftsjahr 2021.

Die von der STADT UND LAND mandatierte Begleitung und Steuerung einer Quartiersentwicklung konnte im Geschäftsjahr planmäßig und erfolgreich zum Abschluss gebracht werden.

Die Erlöse aus der Vertriebstätigkeit setzen sich insbesondere durch konzernintern erteilte Erstvermietungsaufräge sowie durch Vermarktungsgeschäfte für Dritte zusammen.

## 2.7 Facilitymanagement und Messdienst

Die STADT UND LAND FACILITY setzte auch im Jahr 2020 ihre Geschäftstätigkeit erfolgreich fort. Der Hauswartbereich versorgte Ende des Jahres ca. 43.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten und dehnte damit seine Geschäftstätigkeit innerhalb der Bestände der STADT UND LAND und der WoGeHe weiter aus.

Der Bereich Messdienst weitete sein Geschäftsfeld im Jahr 2020 planmäßig aus und stellte für die Betriebskostenabrechnung des Geschäftsjahres 2019 termingerecht die per Funk ermittelten Abrechnungsdaten und Nebenkostenabrechnungen zur Verfügung. Bis Ende des Jahres 2020 wurden 400 Liegenschaften mit rund 33.400 Wohnungen und Gewerbeeinheiten der STADT UND LAND und der WoGeHe mit funkbasierter Messtechnik ausgestattet. Bis Ende des Jahres 2030 soll annähernd der gesamte Bestand des STADT UND LAND-Konzerns von der STADT UND LAND FACILITY mittels elektronischer Messtechnik abgelesen und entsprechend abgerechnet werden. Dabei wird die Messtechnik ständig an aktuelle Standards angepasst und die Abrechnungssoftware optimiert. Im Geschäftsjahr 2019 wurde die Leistung der Abrechnungssoftware ausgeschrieben und in der Folge an einen neuen Bieter vergeben. Die Implementierung der neuen Software startete im September 2019 und endete im März 2020. Im Geschäftsjahr 2020 wurden somit sämtliche durch die STADT UND LAND FACILITY betreuten Bestände in diesem Geschäftsfeld mit der neuen Software abgerechnet.

## 2.8 Bewirtschaftung der Kabelnetze

In den Jahren 2016 und 2017 wurden für ca. 90% des Bestandes der STADT UND LAND und der WoGeHe die ausgelaufenen Kabelnetzverträge umgestellt. Mit Beendigung der Kabelnetzverträge ging das Eigentum der Gebäudekabelnetze (NE 4) vom Kabelnetzbetreiber an die STADT UND LAND bzw. WoGeHe und im gleichen Moment auf die STADT UND LAND NETZE GmbH über, die ab diesem Zeitpunkt das Eigentum an den Kabelnetzen übernahm. Im Einzelnen bedeutet dies die Errichtung, den Erwerb, die Verwaltung und die Instandsetzung von Kabelnetzen in Gebäuden und Wohngebieten des Immobilienbestandes der STADT UND LAND und

der WoGeHe sowie den Neubau, die Modernisierung und Vermietung von Kabelnetzen. Über diese Kabelnetze erfolgt durch einen Kabelnetzbetreiber die Versorgung der Mieterinnen und Mieter des Immobilienbestandes mit Kommunikationsdiensten wie Rundfunk, Fernsehen und Internet etc. Im Ergebnis einer EU-weiten Ausschreibung für über 90% des Bestandes der STADT UND LAND und der WoGeHe erhielt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH den Zuschlag als Kabelnetzbetreiber. Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat auf eigene Kosten die Kabelnetze der STADT UND LAND NETZE bis Ende 2019 auf den neuesten DOCSIS 3.1 Standard gebracht. Die Mieterinnen und Mieter können somit Übertragungsgeschwindigkeiten bis zu 1 Gbit/s im Internet nutzen.

Zum 31. Dezember 2020 wurden über die Infrastruktur der NETZE durch den Kabelnetzbetreiber Vodafone 42.643 Wohnungen und Gewerbeeinheiten und die Pyur 411 Mieteinheiten, also insgesamt 43.054 Mieteinheiten in den Immobilienbeständen der STADT UND LAND und der WoGeHe mit Kommunikationsdiensten versorgt.

In den 4.174 Mieteinheiten, im Wesentlichen in Neubauobjekten der STADT UND LAND und der WoGeHe, hat die STADT UND LAND NETZE hochmoderne Glasfasernetze (FTTH) bis in die Wohnung bauen lassen.

## 3. Personal und Organisation

### 3.1 Personalentwicklung Konzern

Bestand des Personals: Neben der Geschäftsführung sind folgende Mitarbeiter im Konzern beschäftigt:

<b>MITARBEITENDE per 31.12.</b>	<b>2020 Anzahl</b>	<b>2019 Anzahl</b>	<b>Veränderung Anzahl</b>
STADT UND LAND	355	356	-1
WOBEGE	65	61	4
FACILITY	204	190	14
<b>Gesamt</b>	<b>624</b>	<b>607</b>	<b>17</b>
Auszubildende	36	39	-3
darunter STADT UND LAND			
Angestellte	346	345	1
Gewerbliche Mitarbeiter	9	11	-2
<b>STADT UND LAND</b>	<b>355</b>	<b>356</b>	<b>-1</b>
Auszubildende	30	28	2

Der moderate Personalaufbau im Konzern war vor allem auf den Wachstumskurs des Unternehmens zurückzuführen. Für den Neubau wurden qualifizierte Mitarbeiter eingestellt. Des Weiteren nahm die Zahl der Hauswarte der STADT UND LAND FACILITY GmbH aufgrund der Erweiterung der betreuten Bestände des STADT UND LAND-Konzerns zu.

In der Konzernmutter wurden 32 Auswahlverfahren geführt, in denen sich externe und interne Kandidaten in größtenteils digital durchgeführten Vorstellungsgesprächen befanden. Über 550 externe Kandidaten haben sich auf eine Tätigkeit bei der STADT UND LAND beworben. Die Positionen wurden mit 24 externen und 8 internen Kandidatinnen und Kandidaten besetzt.

### 3.2 Aus- und Weiterbildung

Nach wie vor erfolgte 2020 in der STADT UND LAND in zuverlässiger Weise eine umfangreiche und fachspezifische Ausbildung, trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie. Zur Nachwuchskräfte-sicherung und um im Land Berlin einen aktiven Beitrag zum Übergang von Schule zum Beruf zu leisten, haben wir 3 zusätzliche Ausbildungsplätze zu Verfügung gestellt.

Wir bilden Geflüchtete, Auszubildende mit Migrationshintergrund und junge Menschen mit Schwerbehinderung aus. Wir konnten alle erfolgreich integrieren und dadurch insgesamt eine große Diversität unter allen Auszubildenden erlangen.

Unter den strengen Hygienemaßnahmen in Zeiten der Corona-Pandemie war es der STADT UND LAND dennoch möglich, den Ausbildungsstart wie gewohnt mit guter Qualität in Präsenz und mit mobilem Arbeiten durchzuführen. Das erste Ausbildungsjahr wurde gut eingearbeitet und alle Auszubildenden haben die Probezeit bestanden.

Um die Digitalisierung im Unternehmen weiter umzusetzen, fand im Rahmen eines Azubi-Projektes die Einführung des digitalen Berichtshefts für die Auszubildenden sowie Ausbildungsbeauftragten statt. Weiterhin wurde das Ablagesystem der Stundenpläne und Zeugnisübersichten digitalisiert.

Seit Jahresbeginn erfolgt die Koordination und Organisation der Ausbildung innerhalb des Konzerns komplett durch den Bereich Personal der STADT UND LAND. Die Betreuungszahl der Auszubildenden wuchs damit von 28 auf 39 an. Ebenso erweiterte sich durch die Zentralisierung der Kreis der Ausbildungsbeauftragten.

Im Konzern STADT UND LAND wurden zum Bilanzstichtag 20 Immobilienkaufleute, 10 Kaufleute für Büromanagement sowie 7 Bachelors of Arts in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet. Im Anschluss bietet das Unternehmen den auslernenden Auszubildenden und Studenten entsprechend einer Betriebsvereinbarung einen befristeten Anstellungsvertrag oder auch zunehmend unbefristete Übernahmeverträge an.

Außerdem wurde wiederum Schülerinnen und Schülern ein freiwilliges Praktikum bzw. ein Pflichtpraktikum angeboten, diese Möglichkeiten wurden auch in Anspruch genommen. Dabei waren, wie in den vorangegangenen Jahren, Praktikanten der Senatsinitiative „BQN Berlin e.V.“ beteiligt. Mit der Initiative werden die jungen Menschen mit Migrationshintergrund auf den Einstieg ins Berufsleben vorbereitet.

Die berufliche Qualifikation der Mitarbeitenden im Unternehmen nimmt nach wie vor einen hohen Stellenwert ein. Trotz der coronabedingten Einschränkungen bei den Weiterbildungsveranstaltungen haben im Jahr 2020 rund 130 Bildungsmaßnahmen stattgefunden. Das Unternehmen hat dafür ca. 204 T€ und 381 Arbeitstage zur Verfügung gestellt.

Rund ein Drittel aller Weiterbildungen fanden im Jahr 2020 virtuell statt.

4 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter starteten im Jahr 2020 von der STADT UND LAND geförderte nebenberufliche Studienlehrgänge bzw. weiterführende Lehrgänge.

Im Zuge der Mitarbeiterbefragung von 2019 fanden im Jahr 2020 verschiedene Personalentwicklungsmaßnahmen statt. Das ganze Jahr über fanden sowohl übergeordnete Maßnahmen mit allen Führungskräften der STADT UND LAND und ausgewählten Führungskräften der WOBEGE und der STADT UND LAND FACILITY statt als auch bereichs- bzw. stabsstelleninterne

Maßnahmen. Unter den bereichsinternen Maßnahmen subsumieren wir Teamentwicklungen, Mediationen im Konfliktfall, bereichsübergreifende Workshops zur verbesserten Zusammenarbeit und Prozessthemen sowie einen 9-wöchigen Workshop zur Förderung der Resilienz.

Zu Beginn des Jahres und damit zu Beginn der coronabedingten Home-Office-Phase erhielten alle Führungskräfte des Konzerns STADT UND LAND ein Training zur virtuellen Führung von Mitarbeitenden. Hierfür haben wir ein externes Trainingsunternehmen engagiert, welches die Online-Plattform Zoom genutzt hat. In der Beauftragung haben wir uns, wie bei allen internen virtuellen Seminaren, mit unserem Betriebsrat und mit unseren Datenschutzbeauftragten eng abgestimmt.

Neben Zoom fanden einige Seminare mit GoToMeeting und GoToWebinar statt.

Von Anfang Juni bis Ende September 2020 stellten wir allen Mitarbeitenden des Konzerns STADT UND LAND das Online-Lernprogramm „digital learnplace“ von der Haufe AG zur Verfügung. Alle Mitarbeitenden konnten unter 31 Lernthemen frei wählen und das Lernangebot nach Bedarf nutzen. Die STADT UND LAND hat über dieses Lernformat keinen Nutzungsnachweis vorgenommen. Dieses Weiterbildungsangebot fließt nicht in die oben genannten Zahlen ein.

Seit Juni 2020 haben wir in regelmäßigen Abständen für die Mitarbeitenden des Konzerns STADT UND LAND kostenfreie Coaching- und Gruppencoaching-Angebote über das Intranet angeboten. Dies war ein ausdrücklicher Wunsch aus der Befragung der Mitarbeitenden im Jahr 2019.

Auch im Jahr 2020 haben wir 6 Führungskräfte und einen Mitarbeiter durch externe Trainer coachen lassen.

### 3.3 Organisationsentwicklung

Im Bereich Technik wurde ein Organisationsprojekt mit dem Ziel der Optimierung der Datenpflege (Aufnahme, Verarbeitung und Weiterleitung von Daten sowie Monitoring der Daten) durchgeführt.

Als Kernfrage des Projektes wurde festgelegt, wie sich der Bereich Technik für die Datenpflege noch besser aufstellen kann, auch im Kontext der unternehmensübergreifenden Digitalisierungsprojekte. Weitere Aspekte ergaben sich auch aufgrund der Neubautätigkeit, der Sanierung unserer Immobilien sowie der Anforderungen aus Sicht der Betreiberverantwortung.

Nach einer umfangreichen Ist-Analyse, welche Organisationseinheit im Bereich Technik aktuell welche Daten in welchen Systemen pflegt, wurden gemeinsam Optimierungsvorschläge für effizientere und effektivere Arbeitsweisen bezüglich der Datenpflege erarbeitet und umgesetzt. Im besonderen Fokus standen dabei auch die verwendeten DV-Tools und weitere Hilfsmittel mit dem Ziel, den Aufwand von Doppelpflege und manueller Datenpflege zu minimieren. Des Weiteren wurde auch der mittelfristige Kapazitätsbedarf (inkl. Qualifikationsanforderungen und Stellenprofile) ermittelt.

Die STADT UND LAND war, wie viele andere Unternehmen auch, durch den Ausbruch der Corona-Pandemie und der damit zunehmenden Arbeit aus dem Home-Office heraus veranlasst, weitere Geschäftsprozesse in kürzester Zeit zu digitalisieren. Beispielhaft seien hier die elektronische Verteilung der ein- und ausgehenden Post zum bzw. vom jeweiligen Mitarbeitenden sowie das digitale Unterschreiben von ausgewählten Vorgängen genannt.



Die damit getätigten, durchgängig positiven Erfahrungen führten dazu, dass diese und weitere Geschäftsprozesse in dieser Form zukünftig aufrechterhalten werden. Weitere Prozesse mit Digitalisierungspotenzialen wurden identifiziert und verändert, um später automatisiert zu werden.

### 3.4 Arbeits- und Gesundheitsschutz/Betriebliches Gesundheitsmanagement

Im Berichtszeitraum wurden Unterweisungsprotokolle, Betriebsanweisungen im Umgang mit Corona sowie Gefährdungsbeurteilungen zur Infektionsgefährdung erarbeitet und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Organisation der Vorsorgeuntersuchungen (Grippe-schutz und Bildschirmsehtests) erfolgte konzernweit.

Die jährliche Arbeitsschutzunterweisung für alle Mitarbeitenden wurde digital durchgeführt.

Neu war das Angebot einer virtuellen aktiven Pause über die Plattform unseres Dienstleisters und die damit verbundene Aktivierung des Firmenbereiches. Dieses Angebot wurde rege angenommen.

## 4. Wirtschaftliche Lage

### 4.1 Ertragslage und Entwicklung des Geschäftsergebnisses

#### Konzern

ERTRAGSLAGE	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	353.886	341.506	12.380
Aufwendungen	-297.104	-286.688	-10.416
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>56.782</b>	<b>54.818</b>	<b>1.964</b>
Operatives Ergebnis Hausbewirtschaftung	62.058	56.464	5.594
Summe Sonderfaktoren	-819	3.374	-4.193
<b>Hausbewirtschaftung inklusive Sonderfaktoren</b>	<b>61.239</b>	<b>59.838</b>	<b>1.401</b>
<b>Verkaufstätigkeit</b>	<b>-141</b>	<b>91</b>	<b>-232</b>
<b>Übrige Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.421</b>	<b>-2.295</b>	<b>-126</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-1.895</b>	<b>-2.816</b>	<b>921</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	-1.617	301	-1.918
Steuern	-4.356	-4.262	-94
Jahresergebnis	50.809	50.857	-48
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen und die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-5.068	-5.221	153
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>45.741</b>	<b>45.636</b>	<b>105</b>

Das operative Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich von 56,5 Mio.€ im Vorjahr um 5,6 Mio.€ auf 62,1 Mio.€ im Jahr 2020 verbessert. So stiegen die Sollmieten durch höhere Neuvermietungen u.a. nach Beendigung von Baumaßnahmen, durch im Laufe des Jahres fertiggestellte Neubauten und zugegangene Ankaufsobjekte gegenüber dem Vorjahr um



13,6 Mio. €. Hingegen haben höhere Zinsaufwendungen für Darlehen (+1,3 Mio. €), höhere Abschreibungen (+3,5 Mio. €), höhere Instandhaltungsaufwendungen (+4,1 Mio. €) und gestiegene Personalaufwendungen (+1,8 Mio. €) das Ergebnis belastet. Der sonstige betriebliche Aufwand hat dagegen gegenüber dem Vorjahr abgenommen (-0,9 Mio. €).

Die Summe der Sonderfaktoren der Hausbewirtschaftung setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen (Wertaufholung auf die aktuelle Ertragskraft) inklusive Nachaktivierungen in Höhe von 1,1 Mio. € abzüglich der Aufwendungen für komplexe Instandsetzungsmaßnahmen mit 2,9 Mio. €. Die negative Entwicklung des Ergebnisses um 4,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr resultiert überwiegend aus geringeren Zuschreibungen zum Anlagevermögen über 4,8 Mio. €. Dem stehen geringere Aufwendungen für komplexe Instandhaltungsmaßnahmen um 0,6 Mio. € gegenüber.

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

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

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält vor allem Zinserträge für gestundete Restkaufgelder und den Zinsaufwand für die Rückstellungen für Projektverpflichtungen über 1,8 Mio. €. Insgesamt beläuft sich das Ergebnis auf -1,6 Mio. €.

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

Der Jahresüberschuss des Konzerns in Höhe von 50,8 Mio. € liegt um 8,0 Mio. € über dem prognostizierten Ergebnis in Höhe von 42,8 Mio. €. Im Wesentlichen resultiert die Abweichung zur Prognose aus Corona- und kapazitätsbedingt nicht durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen und höheren sonstigen betrieblichen Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

## STADT UND LAND

ERTRAGSLAGE	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	232.165	223.502	8.663
Aufwendungen	-200.234	-192.874	-7.360
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>31.931</b>	<b>30.628</b>	<b>1.303</b>
Operatives Ergebnis Hausbewirtschaftung	38.978	35.915	3.063
Summe Sonderfaktoren	-1.255	1.330	-2.585
<b>Hausbewirtschaftung inklusive Sonderfaktoren</b>	<b>37.723</b>	<b>37.245</b>	<b>478</b>
<b>Verkaufstätigkeit</b>	<b>-67</b>	<b>-39</b>	<b>-28</b>
<b>Übrige Geschäftstätigkeit</b>	<b>-2.402</b>	<b>-2.879</b>	<b>477</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-3.322</b>	<b>-3.699</b>	<b>377</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	23.058	25.794	-2.736
Steuern	-4.304	-4.208	-96
<b>Jahresergebnis</b>	<b>50.685</b>	<b>52.214</b>	<b>-1.529</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung inklusive Sonderfaktoren beläuft sich auf 37,7 Mio. € und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 0,5 Mio. € gestiegen. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des operativen Ergebnisses der Hausbewirtschaftung um 3,1 Mio. €. Den im Wesentlichen aufgrund des Immobilienankaufs und Wohnungsneubaus

um 7,6 Mio. € gestiegenen Umsatzerlösen sowie einem um 0,5 Mio. € geringerem sonstigen betrieblichen Aufwand standen gestiegene Instandhaltungskosten um 1,4 Mio. €, gestiegene planmäßige Abschreibungen um 2,9 Mio. € und um 1,3 Mio. € gestiegene Zinsaufwendungen für Hypotheken und Darlehen gegenüber. Das Ergebnis der Sonderfaktoren ist vor allem auf die Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 0,9 Mio. € (Vorjahr: 5,1 Mio. €), geringere komplexe Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von 2,7 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €) und auf die ab dem Jahr 2019 weitestgehend erfolgsneutrale Bilanzierung der Mietsenkungsverpflichtung im Zusammenhang mit den Einbringungsgrundstücken des Gesellschafters zurückzuführen. Erfolgswirksam wirkte sich im Jahr 2020 ausschließlich die Verzinsung in Höhe von 1,9 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) der Rückstellungen aus Projektverpflichtungen aus. Die Verzinsung wird abweichend zum Vorjahr ab dem Jahr 2020 unter dem Zins- und Beteiligungsergebnis erfasst.

Das Geschäftsfeld Verkaufstätigkeit weist ein Ergebnis von –67 T€ aus und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 28 T€ verschlechtert. Die Ergebnisverschlechterung ist auf nur vorbereitende Verkaufstätigkeit im Geschäftsjahr 2020 zurückzuführen.

Das Ergebnis der übrigen Geschäftstätigkeit beläuft sich im Berichtsjahr auf –2,4 Mio. €. Dieses umfasst u. a. die Bruttoverwaltungskosten für die konzerneigene technische Betreuung und Abwicklung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Ausübung von Drittverwaltungen sowie Aufwendungen für den Geschäftsbetrieb, die nicht den operativen Sparten zugeordnet werden. Die Abweichung zum Vorjahr resultiert aus gestiegenen Kosten für konzerninterne technische Betreuung und Abwicklung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen.

Das sonstige Ergebnis umfasst Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (Abfindungen), Zuführungen zu Rückstellungen (Tantiemen), Werbeeinnahmen, aperiodische Erträge und sonstige betriebliche Aufwendungen. Das Ergebnis verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. € auf –3,3 Mio. € und ist im Wesentlichen auf die Auflösung von sonstigen Rückstellungen zurückzuführen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis umfasst Zinserträge für gestundete Restkaufgelder und Geldanlagen sowie das Ergebnis aus den Ergebnisabführungsverträgen mit der STADT UND LAND FACILITY, der WoGeHe, der WOBEGE, der STADT UND LAND Johannisthal, der STADT UND LAND Nord-Süd, der STADT UND LAND Schöneberg sowie der STADT UND LAND NETZE. Des Weiteren wird in diesem Segment der sonstige Zinsaufwand erfasst. Gegenüber dem Vorjahr ist das Ergebnis um 2,7 Mio. € auf 23,1 Mio. € gesunken. Ergebnisverschlechternd wirkten sich im Wesentlichen der Zinsaufwand für die Rückstellungen aus Projektverpflichtungen über 1,9 Mio. € und die geringere Ergebnisabführung der WoGeHe um 1,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr aus. Die Ergebnisverschlechterung der WoGeHe gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus im Jahr 2020 entfallenen Zuschreibungen zum Anlagevermögen (Vorjahr: 700 T€). Gestiegenen Erlösen aus Ankauf und Neubau standen höhere Kosten für Instandhaltung und Verwaltung sowie höhere Abschreibungen gegenüber. Insgesamt nahm das Ergebnis aus den Ergebnisabführungsverträgen gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Mio. € ab. Die Zinserträge für gestundete Restkaufgelder sanken gegenüber dem Vorjahr um 70 T€.

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

## 4.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

### Konzern

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	153.579	179.683	-26.104
aus Finanzierungstätigkeit	-1.527	389.360	-390.887
aus Investitionstätigkeit	-165.308	-570.314	405.006
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-13.256</b>	<b>-1.271</b>	<b>-11.985</b>
<b>Entwicklung der liquiden Mittel</b>			
01.01. des Jahres	48.653	49.924	-1.271
Veränderung	-13.256	-1.271	-11.985
<b>31.12. des Jahres</b>	<b>35.397</b>	<b>48.653</b>	<b>-13.256</b>

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

Es bestehen zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 115 Mio. €.

Der Finanzmittelfonds des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 35,4 Mio. € und verminderte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 13,3 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 153,6 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (179,7 Mio. €) um 26,1 Mio. € vermindert. Ursächlich für die Verminderung sind im Wesentlichen geringere erhaltene Zuschüsse zu Ankaufs- und Neubaufvorhaben über 4,0 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (37,2 Mio. €).

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Für Neubau- und Bauträgerobjekte, Ankäufe sowie für Investitionen in den Bestand wurden Darlehen in Höhe von 115,5 Mio. € aufgenommen. Dem standen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen im Umfang von 77,4 Mio. € gegenüber.

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

**STADT UND LAND**

<b>MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS</b>	<b>2020</b> T€	<b>2019</b> T€	<b>Veränderung</b> T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	90.116	167.101	-76.985
aus Finanzierungstätigkeit	41.999	79.961	-37.962
aus Investitionstätigkeit	-137.168	-253.418	116.250
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-5.053</b>	<b>-6.356</b>	<b>1.303</b>
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>			
01.01. des Jahres	21.611	27.967	-6.356
Veränderung	-5.053	-6.356	1.303
<b>31.12. des Jahres</b>	<b>16.558</b>	<b>21.611</b>	<b>-5.053</b>

Die STADT UND LAND verfügt zum Bilanzstichtag über nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 90 Mio. €.

Der Finanzmittelfonds der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 16,6 Mio. € und verminderte sich damit gegenüber dem Vorjahr um -5,0 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 90,1 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (167,1 Mio. €) um 77,0 Mio. € vermindert. Der Rückgang resultiert größtenteils aus um 64,2 Mio. € geringeren kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Die STADT UND LAND hat für Investitionen in Neubauvorhaben, in Bauräger- und Ankaufsobjekte sowie in den Bestand Darlehen in Höhe von 113,4 Mio. € aufgenommen sowie für planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen 48,7 Mio. € aufgewandt. Im Jahr 2020 betrug der Zinsaufwand insgesamt 25,1 Mio. € (Vorjahr: 21,8 Mio. €).

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

### 4.3 Vermögenslage

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

#### Konzern

VERMÖGENSAUFBAU KONZERN per 31.12. des Jahres	2020		2019		Veränderung
	TC	%	TC	%	
<b>AKTIVA</b>					
Langfristiger Bereich	2.986.579	98,3	2.888.485	97,9	0,4
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.974.943	97,9	2.874.878	97,5	0,4
Finanzanlagen	11.390	0,4	13.356	0,5	-0,1
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	246	0,0	251	0,0	0,0
Kurz- und mittelfristiger Bereich	50.342	1,7	60.895	2,1	-0,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	557	0,0	557	0,0	0,0
Übriges Vorratsvermögen	735	0,0	949	0,0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Vorräte und RAP	13.653	0,4	10.737	0,4	0,0
Flüssige Mittel	35.397	1,2	48.653	1,6	-0,4
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>3.036.921</b>	<b>100,0</b>	<b>2.949.380</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>
<b>PASSIVA</b>					
Langfristiger Bereich	2.868.718	94,5	2.796.254	94,8	-0,3
Eigenkapital	818.027	26,9	767.094	26,0	0,9
Rückstellungen	31.127	1,0	30.990	1,1	-0,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	2.013.870	66,3	1.993.161	67,6	-1,1
Sonstige Fremdmittel und latente Steuern	5.694	0,2	5.009	0,2	0,0
Kurz- und mittelfristiger Bereich	168.203	5,5	153.126	5,2	0,3
Rückstellungen	15.275	0,5	13.234	0,4	0,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	68.830	2,2	60.928	2,1	0,1
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	84.098	2,8	78.964	2,7	0,1
<b>Kapital gesamt</b>	<b>3.036.921</b>	<b>100,0</b>	<b>2.949.380</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>

Das langfristige Vermögen von 2.986,6 Mio. € wird nahezu vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 2.868,7 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 21,4 Mio. € erhöht.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände erhöhte sich durch die Immobilienankäufe einschließlich Baurägerprojekte und Einbringungen des Gesellschafters (45,7 Mio. €), die aktivierten Baukosten inklusive Neubau (110,8 Mio. €), sonstige Zugänge zum Anlagevermögen wie immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebsvorrichtungen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (4,8 Mio. €) und Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen (1,1 Mio. €). Des Weiteren wurden Anzahlungen auf Bauprojekte (4,0 Mio. €) und Baukosten für noch nicht abgerechnete Leistungen (5,2 Mio. €) dem Sachanlagevermögen zugeführt. Diesen Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen sowie Abgänge von Vermögensgegenständen gegenüber.

**STADT UND LAND**

<b>VERMÖGENSAUFBAU STADT UND LAND per 31.12. des Jahres</b>	<b>2020</b>		<b>2019</b>		<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>T€</b>	<b>%</b>	<b>%</b>
<b>AKTIVA</b>					
Langfristiger Bereich	2.144.648	97,5	2.050.881	97,3	0,2
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.859.549	84,6	1.764.649	83,7	0,9
Finanzanlagen	284.853	12,9	285.981	13,6	-0,7
Geldbeschaffungskosten	246	0,0	251	0,0	0,0
Kurz- und mittelfristiger Bereich	54.715	2,5	57.407	2,7	-0,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	557	0,0	557	0,0	0,0
Übriges Vorratsvermögen	127	0,0	481	0,0	0,0
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, RAP	36.356	1,7	34.758	1,6	0,1
Flüssige Mittel	16.559	0,8	21.612	1,0	-0,2
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>2.199.363</b>	<b>100,0</b>	<b>2.108.288</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>
<b>PASSIVA</b>					
Langfristiger Bereich	2.095.424	95,3	1.988.084	94,3	1,0
Eigenkapital	849.306	38,6	798.517	37,9	0,7
SoPo für Investizuwendungen	42	0,0	43	0,0	0,0
Rückstellungen	31.127	1,5	30.989	1,5	0,1
Fremdmittel	1.214.948	55,2	1.158.535	55,0	0,2
Kurz- und mittelfristiger Bereich	103.939	4,7	120.204	5,7	-1,0
Rückstellungen	9.981	0,4	8.417	0,4	0,0
Verbindlichkeiten inklusive RAP	93.958	4,3	111.787	5,3	-1,0
<b>Kapital gesamt</b>	<b>2.199.363</b>	<b>100,0</b>	<b>2.108.288</b>	<b>100,0</b>	<b>0,0</b>

Das langfristige Vermögen von 2.144,7 Mio. € wird nahezu vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 2.095,4 Mio. € gedeckt.

Die langfristigen Fremdmittel haben sich durch die Inanspruchnahme von Darlehen für Ankaufs- und Neubauvorhaben erhöht. Diesen stehen planmäßige Tilgungen und Darlehensablosungen gegenüber. Im Saldo haben sich die langfristigen Fremdmittel um 56,6 Mio. € erhöht.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens erhöhte sich durch die Immobilienankäufe einschließlich Bauträgerprojekte und Einbringungen des Gesellschafters (45,7 Mio. €), die aktivierten Baukosten inklusive Neubau und die geleisteten Anzahlungen (93,4 Mio. €), Betriebs- und Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände und technische Anlagen (1,7 Mio. €) und Zuschreibungen (0,9 Mio. €). Diesen stehen planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen (44,3 Mio. €) gegenüber.

Die Finanzanlagen beinhalten die Buchwertansätze der Tochtergesellschaften WoGeHe, WOBEGE, STADT UND LAND FACILITY, STADT UND LAND Johannisthal, STADT UND LAND NETZE, STADT UND LAND Schöneberg und STADT UND LAND Nord-Süd (261,0 Mio. €), Ausleihungen an verbundene Unternehmen (12,7 Mio. €), Beteiligungen (3,4 Mio. €) sowie gestundete Restkaufgelder (7,8 Mio. €).

Der Jahresüberschuss der STADT UND LAND beträgt 50,7 Mio. €. Davon sind 10 % (5,1 Mio. €) der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt worden. Der Bilanzgewinn beträgt 45,6 Mio. €.

#### 4.4 Finanzwirtschaftliche Kennzahlen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

##### Konzern

FINANZWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN		2020 Konzern	2019 Konzern
Eigenkapital/Bilanzsumme	%	26,2	25,3
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	104,1	103,3
Unternehmensschulden gegenüber Kreditinstituten	€/m <sup>2</sup>	641,60	651,53
Kapitaldienstquote <sup>*1), **2)</sup>	%	48,3	40,2
durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1,9	2,1
Loan to Value (LTV) <sup>**2)</sup>	%	60,9	63,4
Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio): EBITDA zzgl. nicht aktivierungsfähige Mod.Kosten	-fache	1,41	1,66
EBITDA <sup>**2)</sup>	Mio. €	164,3	153,1
EBITDA Rendite	%	4,8	4,7

\*1) ohne außerplanmäßige Tilgungen

\*\*2) finanzielle Leistungsindikatoren

Der Anstieg der Eigenkapitalquote resultiert im Wesentlichen aus dem höheren Anstieg des Eigenkapitals durch Zuführungen zur gesellschaftsvertraglichen Rücklage und zu den anderen Gewinnrücklagen sowie aus dem Bilanzgewinn 2020 im Vergleich zum Anstieg der Bilanzsumme. Die Kapitaldienstquote und der Schuldendienstdeckungsgrad haben sich aufgrund der Investitionstätigkeit und der damit verbundenen Aufnahme von Fremdmitteln im Vergleich zum Vorjahr verschlechtert.

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2013 hat der Gesellschafter der STADT UND LAND, das Land Berlin, die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen aufgefordert, im Hinblick auf die Erweiterung des Portfolios durch Ankauf und Neubau einige Kennzahlen zur Beurteilung der jeweiligen Investitionen und deren Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen zu erheben. Ein wichtiger Index zur Unternehmenssteuerung ist die Kennzahl Loan to Value (LTV), welche das Verhältnis von Kreditverbindlichkeiten zum Verkehrswert des Immobilienbestandes angibt. Der vereinfachte Verkehrswert ermittelt sich aus dem 14-fachen der Sollmieten. Für 2020 erzielt der Konzern einen LTV von 60,9%, was der Zielvorgabe des Gesellschafters entspricht.

Eine weitere wichtige Kennzahl stellt die Fähigkeit zur Erbringung des Schuldendienstes dar. Der Gesellschafter fordert einen Wert von größer 1,2. Bei einem bereinigten EBITDA erzielt der STADT UND LAND-Konzern einen Schuldendienstdeckungsgrad über 1,41 und hat damit die Anforderungen des Gesellschafters erfüllt.

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

**STADT UND LAND**

<b>KENNZAHLEN VERMÖGENSSTRUKTUR</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
Eigenkapital/Bilanzsumme	%	37,7	36,9
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	102,3	103,3
Unternehmensrestschulden gegenüber Kreditinstituten	€/m <sup>2</sup>	618,1	614,0
Kapitaldienstquote * <sup>1)</sup>	%	46,0	33,3
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1,9	1,9
Loan to Value (LTV) ** <sup>2)</sup>	%	57,1	57,1
Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio): EBITDA zzgl. nicht aktivierungsfähige Mod.Kosten	-fache	1,4	1,8
EBITDA ** <sup>2)</sup>	Mio. €	98,5	88,6
EBITDA Rendite	%	4,5	4,3

\*<sup>1)</sup> ohne außerplanmäßige Tilgungen\*\*<sup>2)</sup> finanzielle Leistungsindikatoren**4.5 Zusammenfassende Beurteilung von Geschäftsverlauf und Lage**

Die Geschäftsführung beurteilt den wirtschaftlichen Verlauf im Jahr 2020 positiv. Insbesondere konnte der geplante Wachstumskurs durch Neubau und Ankauf von Wohnimmobilien konsequent umgesetzt werden. Die Ergebnisse im Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, haben sich aufgrund der anhaltenden Attraktivität des Berliner Wohnungsmarktes und der damit einhergehenden günstigen Vermietungssituation planmäßig entwickelt.

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

## 5. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

**5.1 Prognosebericht**

Bis 2026 steht das Bestandwachstum durch Ankauf und Neubau im Zentrum der strategischen Ausrichtung des Konzerns. Bis dahin soll der Immobilienbestand auf rund 55.000 Wohnungen anwachsen. Die vom Gesellschafter vorgegebene Zielmarke des Bestandwachstums wird für 2021 erreicht, aber bis 2026 unterschritten.

Für die Jahre 2021 bis 2026 plant der Konzern den Bau von 4.792 Wohneinheiten (davon wurden 284 Einheiten bereits im Jahr 2020 fertiggestellt). Die Schwerpunkte dieser konkreten Projekte liegen in den Bezirken Treptow-Köpenick, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf und Neukölln.

<b>FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN</b>		<b>2020 Ist Konzern</b>	<b>2021 Wirtschaftsplan Konzern</b>
Kapitaldienstquote ohne außerplanmäßige Tilgungen	%	48,3	43,8
Loan to Value (LTV)	%	60,9	62,6
EBITDA	Mio. €	164,3	150,9



Für die Jahre 2021 bis 2026 sieht die Planung den Erwerb von 300 Wohnungen vor.

Das Investitionsvolumen liegt mit insgesamt 323,8 Mio. € bis 2030 ohne interne Baunebenkosten mit 39,2 Mio. € über dem Niveau der letzten Wirtschaftsplanung. Die Investitionsschwerpunkte des STADT UND LAND-Konzerns liegen in den Bezirken Neukölln und Tempelhof-Schöneberg mit insgesamt 188 Mio. € sowie bei der WoGeHe in den angekauften Objekten mit insgesamt 65,8 Mio. €. Auf das angekaufte BIM-Portfolio entfallen Investitionen über 21,8 Mio. €.

Die Mietenentwicklung für den Planungszeitraum basiert auf den Vorgaben des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), des im Januar 2016 in Kraft getretenen Wohnraumversorgungsgesetzes sowie der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ zwischen dem Land Berlin und den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Berücksichtigt werden u. a. der Mietenstopp, die Mietobergrenzen, die Förderquote von mindestens 50% der Neubauwohnungen sowie die Reduzierung der Umlage bei Modernisierungsvorhaben auf 6% der umlagefähigen Kosten. Im Planungszeitraum wächst die Nettokaltmiete der Wohnungen im Bestand aufgrund der Ankaufs- und Neubauaktivitäten sowie der Mietenentwicklung gemäß MietenWoG Bln um durchschnittlich 2,5% p. a.

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

Das Kerngeschäftsfeld der WOBEGE ist die Fremdverwaltung mit Wohneigentums- und Mietsonderverwaltung für Dritte und den Konzern. Ferner verfügt die WOBEGE über einen Bestand von 208 eigenen Wohnungen. Für 2021 ist die Erschließung eines Grundstücks für den Verkauf von Einfamilienhausparzellen vorgesehen. Die WOBEGE unterstützt die Konzerngesellschaften bei der Projektentwicklung und der Vermietung von Neubauwohnungen.

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

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

Der Aufsichtsrat hat den Wirtschaftsplan 2021 für den Konzern und die Einzelgesellschaften in seiner 236. Sitzung am 3. Dezember 2020 bestätigt.

Für den Konzern ist im Jahr 2021 ein Jahresergebnis von 35,1 Mio. € vorgesehen. Dabei wird der operative Bereich, maßgeblich bestimmt durch die Hausbewirtschaftung, in etwa das Niveau des Vorjahres erreichen.

Gemäß der Wirtschaftsplanung wird sich die Nettokaltmiete 2021 trotz des Mietenstopps aufgrund der Neubautätigkeit und der Zugänge aus Vorkaufsrechten von 6,21 €/m<sup>2</sup> auf 6,22 €/m<sup>2</sup> erhöhen. Angesichts der Bestandserweiterung steigen u. a. die Instandhaltungskosten, die Zinsaufwendungen sowie die Abschreibungen.

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

Die STADT UND LAND plant für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss (vor Ergebnisabführungen) über 17,3 Mio. €. Der Finanzplan für das Geschäftsjahr 2021 sieht Investitionen in Höhe von 168,5 Mio. € vor. Die Umsatzerlöse steigen aufgrund der Neubautätigkeiten und des Immobilienankaufes auf voraussichtlich 231,2 Mio. €.

## 5.2 Risikobericht

### 5.2.1 Risikomanagementsystem

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

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

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

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

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

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

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

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

Gegenwärtig bestehen keine offensichtlich bestandsgefährdenden Risiken für die STADT UND LAND und deren Tochtergesellschaften.

### 5.2.2 Risiken im Bereich Ankauf und Neubau

Eines der strategischen Hauptziele des Konzerns besteht in der Erweiterung des Bestandsportfolios durch Neubau- und Bauträgerprojekte sowie den Ankauf von Immobilien. Etwa die Hälfte der Neubau- und Bauträgerobjekte befindet sich im Bezirk Treptow-Köpenick, der durch den Flughafen BER und den Technologiepark Adlershof eine hohe Wohnungsnachfrage erfährt. Rund ein Viertel der Neubauwohnungen entsteht im Bezirk Neukölln, der vor allem aufgrund der gefragten Urbanität in seinem nördlichen Teil über den stadtweiten Durchschnitt steigende Angebotsmieten verzeichnet. Darüber hinaus wird der Konzern bis 2028 eine weitere modulare Unterkunft für Geflüchtete im Bezirk Treptow-Köpenick realisieren, die Fertigstellung des ersten Objekts erfolgte bereits im Jahr 2018.

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

Neben dem Neubau und dem Erwerb schlüsselfertiger Bauträgerprojekte sieht die Langfristplanung der STADT UND LAND bis 2030 den Ankauf von Wohnungen vor. Auch hierbei wird aufgrund der hohen Nachfrage am Berliner Immobilienmarkt ein Risiko in der Überschreitung der geplanten Kosten gesehen, auf das der Konzern mit einer gezielten Selektion der Ankaufobjekte reagiert.

### 5.2.3 Geschäftsentwicklung

#### Mietenentwicklung

Gesetzliche Vorgaben und die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ führen für den STADT UND LAND-Konzern im Vergleich zu anderen, nicht landeseigenen Gesellschaften Berlins zu niedrigeren Entwicklungserwartungen für die Bestandsmieten und für Mieten im Rahmen von Neubauprojekten. Bis 2030 wird sich die Ist-Miete voraussichtlich aufgrund von Ankaufs- und Neubauaktivitäten sowie unter Berücksichtigung der Vorgaben des MietenWoG Bln<sup>10</sup> durchschnittlich um 2,5% p.a. erhöhen.

#### Investitionstätigkeit

Bei der Durchführung komplexer Modernisierungsprojekte besteht das Risiko, dass durch die Mietbegrenzung gemäß Mietenbündnis und Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ sowie durch das MietenWoG Bln die Refinanzierungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Darüber hinaus nimmt die Baukostenentwicklung weiterhin an Dynamik zu. Die Preissteigerungen können gegebenenfalls nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen aufgefangen werden. Des Weiteren erschweren und verzögern Kapazitätsengpässe der Bauunternehmen durch die umfangreichen Neubautätigkeiten den Investitionsprozess.

<sup>10</sup> <https://stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/mietendeckel/>

## Gesetzliche Regelungen im technischen Bereich

Erhöhte technische Anforderungen aufgrund der Energieeinsparverordnung, der Betriebssicherheitsverordnung oder anderer gesetzlicher Bestimmungen – wie zum Beispiel erhöhte Anforderungen an die Schadstoffsanierung und die Schadstoffentsorgung – führen zu zusätzlichen Kosten, die im Rahmen der Planung von Projekten Berücksichtigung finden müssen. Zudem läuft seit dem 1. Januar 2021 die Einführungsphase für den CO<sub>2</sub>-Emissionshandel im Wärmebereich, die für die fossilen Brennstoffe Gas und Öl ansteigende CO<sub>2</sub>-Preise von zunächst 25 € je Tonne vorsieht. Derzeit kursieren verschiedenen Vorschläge zur begrenzten Umlagefähigkeit des CO<sub>2</sub>-Preises.<sup>11</sup> Ein Ergebnis liegt noch nicht vor. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung wurde davon ausgegangen, dass 50% des CO<sub>2</sub>-Preises umgelegt werden können. Es besteht das Risiko, dass die umlagefähigen Kosten geringer ausfallen. Um die Kostensteigerungen zu kompensieren, werden permanent alternative, kostengünstigere und effizientere Prozesse und Verfahren geprüft.

## Kreditverbindlichkeiten und Zinsentwicklung

Ziel der Finanzierungsstrategie ist es, vertraglich das insgesamt niedrige Zinsniveau für Finanzierungen in späteren Jahren zu sichern. Zur Risikostreuung werden die Zinsbindungszeiträume optimal strukturiert, sodass über die Jahre hinweg ausgewogene Prolongationsbedarfe ohne Spitzenbelastungen bei Anschlussfinanzierung vorliegen. Hinsichtlich der Neuverschuldung der STADT UND LAND und der WoGeHe durch Ankauf und Neubau stellt die Zinsentwicklung weiterhin ein Risiko dar, dem aktuell durch frühzeitige Finanzierungsstrategien begegnet wird. Für Neuabschlüsse und Prolongationen werden grundsätzlich lange Zinsbindungsfristen vereinbart. Für die Fremdmittelfinanzierung des Neubaus und der Ankaufsvorhaben bleibt das Management vorhandener Sicherheiten entscheidend, da sich die Marktpreise deutlich von den Beleihungswerten entfernen. Die aktuelle Zinssituation indiziert wirtschaftlich attraktive Konditionen, die für Vorvalutierungen, Umfinanzierungen und Prolongationen genutzt werden. Im Zuge der Prolongationen und Umfinanzierungen werden Sicherheiten neu bewertet und strukturiert. Im Konzernanhang werden unter dem Verbindlichkeitspiegel die Sicherungsgeschäfte für Kreditverbindlichkeiten zum Stichtag ausgewiesen.

## 5.3 Chancenbericht

Die Unternehmen des STADT UND LAND-Konzerns setzen trotz der Restriktion aus dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) den vom Gesellschafter vorgegeben Wachstumskurs weiterhin um. Die Neubauvorhaben der STADT UND LAND beinhalten unter anderem die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften, die Schaffung von Wohnraum für Studierende sowie Möglichkeiten zum gemeinschaftlichen Wohnen. Auch der modulare Geschosswohnungsbau wird weiter forciert.

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

Aufgrund des positiven Marktumfeldes werden neben moderaten Mieterhöhungen auch geringe Leerstandsquoten im Bestand zur dauerhaften Sicherstellung der Ertragskraft beitragen und angemessene Budgets zur Bestandspflege ermöglichen. Die Ausweitung der Tätigkeiten der Bereiche Hauswantservice und Messdienst innerhalb der Bestände der STADT UND LAND und der WoGeHe wird zu weiteren Synergieeffekten im Rahmen der Bewirtschaftung führen

<sup>11</sup> dena-POSITIONSPAPIER\_Begrenzte\_Umlage\_der\_BEHG-Kosten\_-\_Investitionsanreize\_staerken.pdf

und zusätzliche Deckungsbeiträge generieren. Im Rahmen der Bewirtschaftung der konzern-eigenen Kabelnetze zur Versorgung der Mieter mit Kommunikationsdiensten wird die Chance gesehen, die Modernisierung der Kabelnetze zu forcieren und Standards vorzugeben, um den Anforderungen der Mieter nach zeitgemäßer und kostengünstiger Versorgung mit Rundfunk, Fernsehen, Internet etc. zu entsprechen und nachhaltig das Geschäftsfeld auszubauen, um den Wachstumskurs zu unterstützen.

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

#### 5.4 Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung

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

## 6. Sonstige Angaben<sup>12</sup>

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

Berlin, den 2. März 2021

STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Anne Keilholz  
(Geschäftsführerin)



Ingo Malter  
(Geschäftsführer)

<sup>12</sup> Die Entsprechenserklärung inkl. der Anlage zum Lagebericht war nicht Gegenstand der Abschlussprüfung.



# Berliner Corporate Governance Kodex

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

Die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat erklären, dass die STADT UND LAND und ihre Tochtergesellschaften den geltenden Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex im Jahr 2020 gefolgt sind, sofern Abweichungen von den Vorgaben nicht nachfolgend dargelegt werden.

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

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

Aufgrund der Corona-Pandemie fanden anstelle von regulären Präsenzsitzungen des Aufsichtsrates digitale Umlaufverfahren in Verbindung mit Video-/Telefonkonferenzen statt.

Darüber hinaus wurden 6 Aufsichtsratsbeschlüsse u. a. im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten, personellen Angelegenheiten sowie Neubauinvestitionen im Rahmen von digitalen Umlaufverfahren eingeholt.

## **II. Geschäftsleitung Nr. 11**

Der Konzern STADT UND LAND verfügt über rund 50.000 Wohneinheiten, legt jährlich ein umfangreiches Investitionsprogramm zur Instandsetzung und Sanierung des Immobilienbestandes auf, hat in den letzten Jahren ein großes Neubauprogramm initiiert und Immobilienportfolien angekauft. Vor dem Hintergrund dieser umfangreichen Geschäftstätigkeit können sich erhöhte unternehmerische und betriebliche Risiken ergeben. Für Sorgfaltspflichtverletzungen besteht im Innen- und Außenverhältnis ein entsprechender Versicherungsschutz in Form einer D & O (Directors & Officers)-Versicherung.

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

Ein Aufsichtsratsmitglied ist Vorstandsmitglied von 2 Wohnungsgenossenschaften in Berlin.

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

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





# **Jahres- abschluss des Konzerns**

# Bilanz des Konzerns

zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	31.12.2020 €	31.12.2019 €
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.573.591,17	1.194.334,26
	1.573.591,17	1.194.334,26
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.712.815.666,08	2.490.510.315,51
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.972.103,11	50.910.719,49
3. Grundstücke ohne Bauten	76.600.302,48	80.449.968,98
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	3.928.885,80	2.796.789,14
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	8.082.972,83	7.499.902,30
7. Anlagen im Bau	99.480.559,77	143.529.620,00
8. Bauvorbereitungskosten	14.689.737,40	8.993.550,35
9. Geleistete Anzahlungen	4.041.785,17	84.235.485,71
	2.973.369.775,70	2.873.684.114,54
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00
3. Beteiligungen	3.391.951,00	3.391.951,00
4. Sonstige Ausleihungen	7.998.064,43	9.963.575,52
	11.390.015,43	13.355.526,52
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	2.986.333.382,30	2.888.233.975,32
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	556.540,87	556.540,87
2. Unfertige Leistungen	90.970.863,41	87.625.418,71
3. Andere Vorräte	671.479,28	948.699,85
4. Geleistete Anzahlungen	63.679,40	0,00
	92.262.562,96	89.130.659,43
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	2.881.241,37	2.088.436,62
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	34.254,43	108.750,70
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	43.047,34	62.536,50
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.509,24	0,00
6. Forderungen gegen Gesellschafter	0,00	0,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	8.791.917,85	7.825.881,91
	11.760.970,23	10.085.605,73
<b>IV. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	35.396.799,52	48.653.016,21
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	139.420.332,71	147.869.281,37
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	245.983,88	250.856,91
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.892.423,57	651.557,24
	2.138.407,45	902.414,15
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.127.892.122,46</b>	<b>3.037.005.670,84</b>
Mietkautionen	36.376.707,56	33.724.652,77

<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2020</b> €	<b>31.12.2019</b> €
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	165.020.550,00	165.020.550,00
<b>II. Kapitalrücklage</b>	75.709.250,23	17.130.470,84
<b>III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG</b>	0,00	58.474.779,39
<b>IV. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	74.840.485,73	69.771.971,16
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	444.451.681,30	398.796.505,38
	531.514.121,91	480.790.431,42
<b>V. Bilanzgewinn</b>	45.740.888,87	45.635.175,92
<b>Eigenkapital gesamt</b>	817.984.811,01	767.051.407,57
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	42.135,33	43.057,81
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	526.728,00	809.906,00
2. Steuerrückstellungen	2.953.830,01	1.278.509,51
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	15.322.502,51	15.745.398,13
4. Sonstige Rückstellungen	27.598.887,64	26.389.879,76
	46.401.948,16	44.223.693,40
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.085.570.268,47	2.052.477.713,73
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00	1.612.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	99.836.061,86	95.993.320,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.161.698,94	4.687.984,80
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.531.152,23	21.222.024,22
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.570.093,44	3.189.126,45
davon aus Steuern:	1.337.523,00 €	
	(Vorjahr: 2.643.450,00 €)	
	2.215.281.274,94	2.179.182.169,83
<b>E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	44.741.189,61	43.116.931,54
<b>F. Passive latente Steuern</b>	3.440.763,41	3.388.410,69
<b>Bilanzsumme</b>	<b>3.127.892.122,46</b>	<b>3.037.005.670,84</b>
Mietkautionen	36.376.707,56	33.724.652,77

# Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	€	2020 €	2019 €
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	331.452.501,62		309.408.341,55
b) aus Betreuungstätigkeit	3.458.414,88		3.594.934,59
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.883.090,35		4.804.844,80
		339.794.006,85	317.808.120,94
<b>2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		3.305.135,88	9.384.762,11
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		508.552,69	501.320,34
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		10.278.532,23	13.812.063,38
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-137.887.276,08		-132.906.018,00
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		-2.736,96
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.900.318,80		-1.802.954,08
		-139.787.594,88	-134.711.709,04
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	-29.050.830,01		-27.147.784,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-6.995.403,88		-6.769.902,17
davon für Altersversorgung	1.558.906,08 €		
	(Vorjahr: 1.472.614,58 €)		
		-36.046.233,89	-33.917.686,26
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>		-68.477.692,16	-65.023.322,90
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		-12.585.663,40	-14.152.008,66
<b>9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		280.748,17	161.308,37
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		139.365,83	331.427,77
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		-42.193.374,92	-39.012.766,20
davon Aufwendungen für Aufzinsungen	1.904.758,76 €		
	(Vorjahr: 51.887,26 €)		
		-4.356.104,99	-4.262.188,24
<b>13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>			
<b>14. Konzernergebnis nach Steuern</b>		50.859.677,41	50.919.321,61
<b>15. Sonstige Steuern</b>		-50.273,97	-62.777,58
<b>16. Konzernjahresüberschuss</b>		<b>50.809.403,44</b>	<b>50.856.544,03</b>

# Anhang zum Jahresabschluss des Konzerns

## A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

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

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

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

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

## Konsolidierungskreis

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

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

Der Konzern hält darüber hinaus Anteile an folgenden Unternehmen:

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	im Folgenden	Anteil am Kapital %	Eigenkapital 31.12.2019 T€	Jahresergebnis 2019 T€
SIWOG 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	SIWOG	50	9.563,3	388,6
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	SOPHIA	50	364,2	46,4

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

## Konsolidierungsgrundsätze und Abschlussstichtag

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

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

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

Zum 31. Dezember 2020 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 44,0 Mio. € vorgenommen worden. Entsprechend § 305 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die aus dem Geschäftsverkehr mit sogenannten konzernfremden Unternehmen resultieren.

Im Geschäftsjahr 2020 sind in den Gewinn- und Verlustrechnungen des Mutterunternehmens sowie der verbundenen Unternehmen gegenseitige Aufwendungen und Erträge enthalten. Demgemäß sind Verrechnungen nach § 305 HGB in Höhe von 28,7 Mio. € aus dem Leistungsaustausch der einbezogenen Tochterunternehmen erfolgt. Aufwendungen und Erträge aus Gewinnabführung wurden in Höhe von 25,7 Mio. € eliminiert.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die liquiden Mittel sind mit dem Nominalwert angesetzt.

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Sonderposten für Investitionszulagen passiviert. Im Geschäftsjahr 2020 ist ein anteiliger Verbrauch entsprechend den Abschreibungen der geförderten Vermögensgegenstände erfolgt.

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

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

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

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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



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

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

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### Anlagevermögen

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

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

#### Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen entfallen im Wesentlichen auf noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 91,0 Mio. € (Vorjahr: 87,6 Mio. €), davon entfallen 56,0 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 34,2 Mio. € auf die WoGeHe, jeweils 0,3 Mio. € auf die WOBEGE und auf die Johannisthal sowie auf die Schöneberg und auf die Nord-Süd jeweils 0,1 Mio. €.

Bei den Forderungen aus Vermietung (2,9 Mio. €) entfallen 1,85 Mio. € auf die Muttergesellschaft und 1,0 Mio. € auf die WoGeHe.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Verwaltungsleistungen des IV. Quartals 2020 für die nicht zum Konsolidierungskreis zählende SIWOG mit 11,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€).

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 8.791,9 T€ (Vorjahr: 7.825,9 T€) beinhalten vor allem Ansprüche aus der WEG-Instandhaltungsrücklage mit 4.578,5 T€ (Vorjahr: 4.509,2 T€), wovon 3.507,3 T€ auf die STADT UND LAND, 936,8 T€ auf die WoGeHe und 134,5 T€ auf die WOBEGE entfallen. Weiterhin werden Forderungen aus kurzfristigen Kaufpreisstundungen in Höhe von 271,5 T€ (Vorjahr: 314,6 T€), Ansprüche aus der Bauumlagenabrechnung über 1.082,5 T€ (Vorjahr: 944,2 T€) und aus Forderungen aus der Vermietung verwalteter Wohnungen 1.778,0 T€ (Vorjahr: 672,5 T€) ausgewiesen.

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

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten wird ein Disagio in Höhe von 246,0 T€ (Vorjahr: 250,8 T€) ausgewiesen.

## Eigenkapital

Der Konzerneigenkapitalsspiegel (Seite 67) folgt den Aufstellungsvorschriften gemäß § 297 Abs. 1 HGB und zeigt die Eigenkapitalentwicklung gegenüber dem Vorjahr. Die Aufstellung erfolgte grundsätzlich unter Beachtung des DRS 22 des Deutschen Rechnungslegungsstandard (DRS 22). Der zur Verfügung stehende Gewinnausschüttungsbetrag ist im Eigenkapitalsspiegel ablesbar.

## Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 526,7 T€ (Vorjahr: 809,9 T€). Aus der vorgeschriebenen Anwendung des 10-jährigen Durchschnittszinssatzes (2,3%) anstelle des 7-jährigen Durchschnittszinssatzes (1,97%) gemäß § 253 Abs. 2 HGB zum 31. Dezember 2020 resultiert eine Minderung der Pensionsverpflichtungen um 11,8 T€. Der Wegfall eines Pensionsanspruches begründet eine weitere Veränderung um 273,9 T€. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB unterliegen die Rücklagen im Eigenkapital und der Bilanzgewinn einer gesonderten Ausschüttungssperre in Höhe dieses Unterschiedsbetrags aus der geänderten Zinsermittlung.

Die Steuerrückstellungen im Konzern in Höhe von 2.953,8 T€ (Vorjahr: 1.278,5 T€) beinhalten die voraussichtliche Steuernachbelastung aus Körperschaft- und Gewerbesteuer für das Jahr 2020 in Höhe von 1.675,3 T€ und für 2019 in Höhe von 1.278,5 T€ für die Muttergesellschaft.

Zum 31. Dezember 2020 besteht bei der Muttergesellschaft eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 15.322,5 T€ (Vorjahr: 15.745,4 T€), die auf die Sanierung von STADT UND LAND-Objekten entfällt.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 27.598,9 T€ (Vorjahr: 26.389,9 T€) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Mietsubventionen in Höhe von 16.564,6 T€ (Vorjahr: 14.731,6 T€), für ausstehende Rechnungen, überwiegend für Betriebs- und Heizkosten, in Höhe von 4.886,5 T€ (Vorjahr: 4.914,7 T€), für Drohverluste aus einem abgeschlossenen Zinsswapgeschäft in Höhe von 2.611,7 T€ (Vorjahr: 2.887,7 T€) sowie für Erfüllungsrückstände in Höhe von 1.610,6 T€ (Vorjahr: 1.462,1 T€).

## Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten, deren Besicherung und Fristigkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel (Seite 66). Von den insgesamt ausgewiesenen Verbindlichkeiten entfallen 1.334,8 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 868,1 Mio. € auf die WoGeHe, 2,6 Mio. € auf die Johannisthal, 0,7 Mio. € auf die WOBEGE, 0,1 Mio. € auf die FACILITY, 2,7 Mio. € auf die Schöneberg und auf die Nord-Süd 6,7 Mio. €.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 1.569,0 T€ (Vorjahr: 3.189,1 T€) beinhalten im Wesentlichen Erwerbsnebenkosten aus Grundstückskäufen der Muttergesellschaft.

## Latente Steuern

Wie im Vorjahr wird ein Überhang der passiven (3.611,2 T€; Vorjahr: 3.555,3 T€) über die aktiven (170,5 T€; Vorjahr: 166,9 T€) Steuerlatenzen in Höhe von 3.440,8 T€ (Vorjahr: 3.388,4 T€)

ausgewiesen. Diese resultieren aus aktiven (811,3 T€) und passiven (239,8 T€) Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen. Für die Bewertung der Differenzen wurde ein Steuersatz von 30,18% zugrunde gelegt. Dieser wurde aus dem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410%, dem Körperschaftsteuersatz von 15% sowie dem Solidaritätszuschlag von 5,5% abgeleitet. Zusätzlich ergeben sich Bewertungsunterschiede aus der Erstkonsolidierung der Johannisthal, welche zu einer passiven latenten Steuer von 1.662,9 T€ führen. Der Bewertung liegt der durchschnittliche Steuersatz der Johannisthal von 15,83% zugrunde. Die Bildung des Buchwertunterschiedes in der NETZE GmbH ist mit 396,1 T€ steuerlich passiv. Für die Schöneberg GmbH ergibt sich ein passiver Wert von 529,0 T€ und die Nord-Süd GmbH von 1.023,2 T€ im Zuge der zum 31. Dezember 2018 erfolgten Neubewertung. Für diese beiden Tochtergesellschaften gilt auch der Steuersatz von 15,836%.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus den Jahresüberschüssen der in den Konzernkreis einbezogenen Unternehmen lässt sich der Konzernjahresüberschuss im Jahr 2020 wie folgt überleiten:

<b>ERGEBNIS 2020</b>	T€
<b>Jahresüberschuss der STADT UND LAND vor EAV</b>	26.096,3
<b>Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen mit EAV</b>	
WOBEGE	552,7
WoGeHe	21.456,2
FACILITY	2.162,3
Johannisthal	308,8
NETZE	486,6
<b>mit Verlustübernahme</b>	
Schöneberg	-63,0
Nord-Süd	-314,8
<b>Jahresüberschuss HB I</b>	50.685,1
Bildung latenter Steuern	-52,4
Abschreibungen und Effekte aus der Neubewertung	175,2
Sonstiges	1,5
<b>Konzernjahresüberschuss</b>	<b>50.809,4</b>

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

<b>UMSATZERLÖSE</b>	<b>2020</b> T€	<b>2019</b> T€	<b>Unterschied</b> T€
aus der Hausbewirtschaftung	331.836,1	309.408,3	22.427,8
aus dem Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0	0,0
aus der Betreuungstätigkeit	3.458,4	3.594,9	-136,5
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.883,1	4.804,8	78,3

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind 10.199,6 T€ (Vorjahr: 10.242,4 T€) Grundsteuern enthalten.

Periodenfremde bzw. außergewöhnliche Erträge in Höhe von 7.051,2 T€ (Vorjahr: 10.497,7 T€) und periodenfremde bzw. außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 3.301,0 T€ (Vorjahr:

2.017,9 T€) sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten. Die periodenfremden bzw. außergewöhnlichen Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2.535,6 T€ (Vorjahr: 2.015,7 T€) und aus Zuschreibungen auf das Anlagevermögen inklusive Nachaktivierungen in Höhe von 1.060,9 T€ (Vorjahr: 5.903,1 T€). Die periodenfremden bzw. außergewöhnlichen Aufwendungen beinhalten zum überwiegenden Teil Wertminderungen im Umlaufvermögen und Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 2.120,3 T€ (Vorjahr: 2.017,9 T€).

In der Position Abschreibungen werden 64,6 T€ (Vorjahr: 14,6 T€) außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten ausgewiesen.

## D. Sonstige Pflichtangaben

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

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Art der Verpflichtungen	Risiken/Vorteile	Konzern T€
Es besteht eine Rückzahlungsverpflichtung aus einem für fremdverwaltete Grundstücke aufgenommenen Überziehungskredit.	Risiko der Haftung aus nicht marktorientierter Verwaltung und allgemeine Gefahrenhaftung.	61,0
Bankguthaben von Betreuten, Verwaltung Restitution und treuhändische Verwaltung	Möglichkeit, Erträge aus der Hausbewirtschaftung im Falle des Übergangs in den Konzernbesitz zu generieren	541,7

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

### Finanzinstrumente

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

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

und Sicherungsgeschäft. Für die bilanzielle Behandlung der Bewertungseinheiten kam die Einfrierungsmethode zur Anwendung.

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

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

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungsinstrument			Laufzeit Zins-sicherung	Marktwert zum 31.12.2020	Art der Bewertungs-einheit	Ermittlungs-methode
Variable	Art	Art	Inanspruch-nahme T€	Art	Bezugsbetrag nominal T€	Abgesichertes Risiko	Designations-zeitraum	Betrag T€		
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen <sup>1)</sup>	26.409	Zinsswap (Nr. 377893)	26.409	Zinsände-rungsrisiko	07.08 bis 07.28	-6.304	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen <sup>1)</sup>	19.034	Zinsswap (Nr. 4916130)	19.034	Zinsände-rungsrisiko	12.13 bis 12.40	-10.167	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen <sup>2)</sup>	36.507	Zinsswap (Nr. 4893424)	36.507	Zinsände-rungsrisiko	09.11 bis 09.41	-22.554	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

Für die Ermittlung der latenten Steuern nach § 298 i. V. m. § 274 HGB wurden alle Tochterunternehmen einbezogen. Die ermittelten steuerlichen Latenzen resultieren im Wesentlichen aus Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen bei den Grundstücken und Gebäuden sowie Technischen Anlagen und Maschinen im Anlagevermögen. Wie im Vorjahr wird ein Überhang der passiven (3.611,2 T€; Vorjahr: 3.555,3 T€) über die aktiven (170,5 T€; Vorjahr: 166,9 T€) Steuerlatenzen in Höhe von 3.440,8 T€ (Vorjahr: 3.388,4 T€) ausgewiesen. Für 2020 lag der Steuersatz zur Berechnung der latenten Steuern bei 30,175%. In der nachfolgenden Tabelle ist gekennzeichnet, inwieweit es sich um Differenzen handelt, die zu aktiven oder passiven latenten Steuern führen können:

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

Aus der Konsolidierung von 3 Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH bestehen passive latente Steuern aus der Erstkonsolidierung von 3.215,1 T€ (Vorjahr 3.222,5 T€).

Aufgrund von Bewertungsunterschieden in den Technischen Anlagen und Maschinen entstehen passive latente Steuern von 396,1 T€ (Vorjahr 332,8 T€).

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind latente Steuern mit einem Aufwand von 52,4 T€ (Vorjahr 55,4 Mio. €) erfasst.

## E. Weitere Angaben

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer – neben den Geschäftsführern – beträgt im Berichtsjahr 2020:

ARBEITNEHMERINNEN UND ARBEITNEHMER	STADT UND LAND	WOBEGE	FACILITY	Gesamt
Angestellte (ohne Konzern-Geschäftsführer)	342	64	19	425
Auszubildende	29	9	0	38
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	10	0	178	188
	<b>381</b>	<b>73</b>	<b>197</b>	<b>650</b>

Die anderen Tochterunternehmen beschäftigen kein eigenes Personal.

### Organe der Gesellschaft

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

### Bezüge

Die Gesamtbezüge, inklusive der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung der Geschäftsführung, der Prokuristen sowie leitenden Angestellten des Konzerns gemäß § 5 Abs. 3 BetrVG, betragen im Geschäftsjahr 1.711,7 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführer wie folgt:

BEZÜGE	Anne Keilholz	Ingo Malter	Patrick König	Ulf Lennermann
	STADT UND LAND €	STADT UND LAND €	FACILITY €	WOBEGE €
Grundvergütung	175.000,00	175.000,00	120.000,00	120.000,00
Sonderzahlung/Zulagen/Einzelprämien	-	-	800,00	5.300,00
Altersvorsorge/VBL	26.250,00	26.250,01	7.740,00	0,00
Prämien – variable Zieltantieme	50.000,00	50.000,00	22.500,00	0,00
Geldwerter Vorteil Dienstwagen und Aufwandsentschädigungen	6.082,96	4.828,56	6.850,08	4.747,20
<b>Bezüge</b>	<b>257.332,96</b>	<b>256.078,57</b>	<b>157.890,08</b>	<b>130.047,20</b>
Arbeitgeberanteil/-zuschüsse zur Sozialversicherung	14.022,96	14.310,36	11.269,32	13.802,76
	<b>271.355,92</b>	<b>270.388,93</b>	<b>169.159,40</b>	<b>143.849,96</b>

Die Pensionsverpflichtungen (526,7 T€) für frühere Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen sind anhand von versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt worden. Die Gesamtbezüge der ehemaligen Geschäftsführungsmitglieder und deren Hinterbliebenen belaufen sich für laufende Pensionen auf 60,4 T€.

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

<b>AUFSICHTSRAT</b>	
<b>Dr. Christoph Landerer</b> Vorsitzender	Geschäftsführender Gesellschafter, TRICON Unternehmensberatung GmbH
<b>Anja Naujokat</b> stellvertretende Vorsitzende	Abteilungsleiterin I – Vermögen und Beteiligungen, Senatsverwaltung für Finanzen
<b>Sylvia Freudenberger</b> Schriftführerin	Gruppenleiterin Personalentwicklung/Ausbildung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
<b>Inga Herdrich</b>	Vorstandsmitglied, horizont Wohnungsgenossenschaft eG und nordlicht Wohnungsgenossenschaft eG
<b>Andrea Jost</b>	Dipl.-Volkswirtin, Immobilienökonomin, Wirtschaftsmediatorin, Business Coach (DBCA), Start Winning – Coaching – Mediation – Beratung
<b>Andreas Kloß</b>	Betriebsratsvorsitzender, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
<b>Dr. Sandra Obermeyer</b>	Abteilungsleiterin IV – Wohnungswesen, Stadterneuerung, Städtebauförderung, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
<b>Siegfried Schwarz</b>	Pensionär, Vorsitzender des Mieterrates der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
<b>Torsten Ulrich</b>	im Altersruhestand (bis 31. Mai 2019 Interner Revisor, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH)

## Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Jahr 2020 die nachfolgend aufgeführten Bezüge (Vergütung):

Dr. Christoph Landerer*	8.200,00 €
Anja Naujokat	6.100,00 €
Sylvia Freudenberger	4.900,00 €
Inga Herdrich	4.900,00 €
Andrea Jost*	6.900,00 €
Andreas Kloß	4.900,00 €
Dr. Sandra Obermeyer	6.900,00 €
Siegfried Schwarz	4.900,00 €
Torsten Ulrich	4.900,00 €
	<b>52.600,00 €</b>

\* zuzüglich 16% Umsatzsteuer

## Nachtragsbericht

Am 17. Dezember 2020 wurde ein Grundstückskaufvertrag zwischen der STADT UND LAND und der WOBEGE abgeschlossen. Der Nutzen-Lastenwechsel erfolgte am 1. Januar 2021.

Weitere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit potentieller Auswirkung auf den Jahresabschluss 2020 liegen nicht vor.

## Ergebnisverwendung

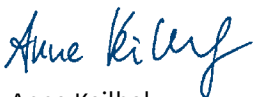
Vom Jahresüberschuss 2020 der STADT UND LAND wurden 10% entsprechend § 23 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von 5.068,5 T€ (Vorjahr: 5.221,4 T€) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 der STADT UND LAND in Höhe von 45.740,9 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

## F. Corporate Governance Kodex

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

Berlin, den 2. März 2021

STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung



Anne Keilholz  
(Geschäftsführerin)



Ingo Malter  
(Geschäftsführer)





# Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

zum 31. Dezember 2020

	BRUTTOWERTE					Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten per 31.12.2020 €
	Anschaffungs- bzw. Her- stellungskosten per 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Zuschrei- bungen €	
<b>I. Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>						
1. Entgeltlich erworbene Kon- zessionen, gewerbliche Schutz- rechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	8.458.710,71	924.414,47	0,00	0,00	0,00	9.383.125,18
2. Geschäfts- oder Firmenwert	1.560.244,20	0,00	0,00	0,00		1.560.244,20
	10.018.954,91	924.414,47	0,00	0,00	0,00	10.943.369,38
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	3.789.585.377,72	88.116.044,55	22.269,99	196.756.549,06	0,00	4.074.435.701,34
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	94.426.805,87	4.925,20	0,00	0,00	0,00	94.431.731,07
3. Grundstücke ohne Bauten	80.858.526,81	118.695,91	35.070,97	-3.933.291,44	0,00	77.008.860,31
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	5.802.016,37	1.307.638,65	0,00	152.288,01	0,00	7.261.943,03
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	14.889.910,82	2.554.108,63	354.553,79	0,00	0,00	17.089.465,66
7. Anlagen in Bau	143.529.620,00	63.065.041,37	3.035.118,22	-104.078.983,38	0,00	99.480.559,77
8. Bauvorbereitungskosten	8.993.550,35	10.425.116,02	29.849,66	-4.699.079,31	0,00	14.689.737,40
9. Geleistete Anzahlungen	84.235.485,71	4.041.539,58	37.757,18	-84.197.482,94	0,00	4.041.785,17
	4.227.079.056,71	169.633.109,91	3.514.619,81	0,00	0,00	4.393.197.546,81
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Beteiligungen	3.771.581,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.771.581,73
3. Sonstige Ausleihungen	9.963.575,52	0,00	1.965.511,09	0,00	0,00	7.998.064,43
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	13.735.157,25	0,00	1.965.511,09	0,00	0,00	11.769.646,16
	<b>4.250.833.168,87</b>	<b>170.557.524,38</b>	<b>5.480.130,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.415.910.562,35</b>

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE	
kumulierte Abschreibungen per 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2020	Buchwert zum 31.12.2020	Buchwert zum 31.12.2019
€	€	€	€	€	€	€	€
7.264.376,45	545.157,56	0,00	0,00	0,00	7.809.534,01	1.573.591,17	1.194.334,26
1.560.244,20	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560.244,20	0,00	0,00
8.824.620,65	545.157,56	0,00	0,00	0,00	9.369.778,21	1.573.591,17	1.194.334,26
1.299.075.062,21	63.412.783,01	21.342,41	0,00	-846.467,55	1.361.620.035,26	2.712.815.666,08	2.490.510.315,51
43.516.086,38	2.158.001,31	0,00	0,00	-214.459,73	45.459.627,96	48.972.103,11	50.910.719,49
408.557,83	0,00	0,00	0,00	0,00	408.557,83	76.600.302,48	80.449.968,98
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06	4.757.763,06
3.005.227,23	327.830,00	0,00	0,00	0,00	3.333.057,23	3.928.885,80	2.796.789,14
7.390.008,52	1.969.368,42	352.884,11	0,00	0,00	9.006.492,83	8.082.972,83	7.499.902,30
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.480.559,77	143.529.620,00
0,00	29.849,66	29.849,66	0,00	0,00	0,00	14.689.737,40	8.993.550,35
0,00	34.702,20	34.702,20	0,00	0,00	0,00	4.041.785,17	84.235.485,71
1.353.394.942,17	67.932.534,60	438.778,38	0,00	-1.060.927,28	1.419.827.771,11	2.973.369.775,70	2.873.684.114,54
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
379.630,73	0,00	0,00	0,00	0,00	379.630,73	3.391.951,00	3.391.951,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.998.064,43	9.963.575,52
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
379.630,73	0,00	0,00	0,00	0,00	379.630,73	11.390.015,43	13.355.526,52
<b>1.362.599.193,55</b>	<b>68.477.692,16</b>	<b>438.778,38</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.060.927,28</b>	<b>1.429.577.180,05</b>	<b>2.986.333.382,30</b>	<b>2.888.233.975,32</b>

# Verbindlichkeitspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2020

VERBINDLICHKEITEN	Gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	2.085.570.268,47 (2.052.477.713,73)	68.829.579,40 (60.928.273,51)	246.093.893,73 (242.203.586,50)	1.770.646.795,34 (1.749.345.853,72)	2.090.162.924,89 (2.057.050.701,87)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00 (1.612.000,00)	0,00 (0,00)	1.612.000,00 (1.612.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	99.836.061,86 (95.993.320,63)	99.836.061,86 (95.993.320,63)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.161.698,94 (4.687.984,80)	5.161.698,94 (4.687.984,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	21.531.152,23 (21.222.024,22)	19.320.004,52 (19.644.890,06)	2.211.147,71 (1.573.466,57)	0,00 (3.667,59)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.570.093,44 (3.189.126,45)	1.570.093,44 (3.189.126,45)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>2.215.281.274,94</b> <b>(2.179.182.169,83)</b>	<b>194.717.438,16</b> <b>(184.443.595,45)</b>	<b>249.917.041,44</b> <b>(245.389.053,07)</b>	<b>1.770.646.795,34</b> <b>(1.749.349.521,31)</b>	<b>2.090.162.924,89</b> <b>(2.057.050.701,87)</b>

Art der Sicherung	
1 Hypothek	15.636,78 €
2 Grundschuld (GS)	1.902.889.940,63 €
3 Grundschuld (Land) verbürgt	18.777.381,70 €
4 ohne GS (Land) verbürgt	140.562.627,07 €
5 Grundschuld (Bund) verbürgt	27.917.338,71 €
	<b>2.090.162.924,89 €</b>
6 ohne Sicherung	20.000.000,00 €

# Eigenkapitalspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2020

	Gezeichnetes Kapital €	Kapitalrück- lagen €	Sonderrücklage DMBilG €	Gewinn- rücklage €	Bilanz- gewinn €	Eigenkapital des Konzerns €
31. 12. 2019						
01. 01. 2020	165.020.550,00	17.130.470,84	58.474.779,39	480.790.431,42	45.635.175,92	767.051.407,57
Umgliederung gemäß Gesellschafterbeschluss		58.474.779,39	-58.474.779,39			0,00
Zuführung zur Kapitalrücklage		104.000,00				104.000,00
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage				5.068.514,57	-5.068.514,57	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				45.655.175,92	-45.635.175,92	20.000,00
Umgliederung aus der geänderten Bilanzierung der Einbringungsgrundstücke						0,00
Konzern-Jahresüberschuss					50.809.403,44	50.809.403,44
<b>31. 12. 2020</b>	<b>165.020.550,00</b>	<b>75.709.250,23</b>	<b>0,00</b>	<b>531.514.121,91</b>	<b>45.740.888,87</b>	<b>817.984.811,01</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

	2020 T€	2019 T€
<b>Aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	50.809.403,44	50.856.544,03
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	68.477.692,16	65.023.131,94
Geldbeschaffungskosten	4.873,03	23.532,31
passive latente Steuern	0,00	1.576.663,26
Zuschreibungen auf Sachanlagen und Nachaktivierung	-1.073.730,20	-5.903.115,93
Zuschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	0,00
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-36.168,23	462.371,53
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Finanzanlagen	0,00	0,00
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	411.634,86	2.020.048,93
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	196.634,61	-7.730.887,11
<b>Tilgungspotenzial</b>	118.790.339,67	106.328.288,96
Veränderungen		
Verkaufsmaßnahmen	0,00	0,00
Zinsertrag	-139.365,83	-137.927,92
Zinsaufwand	40.288.616,16	38.960.878,94
Ertragsteueraufwand	2.424.002,27	4.197.748,24
Ertragsteuerzahlung	-2.620.636,88	3.585.026,13
im Umlaufvermögen	-2.460.697,97	4.111.888,53
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	-1.240.866,33	-418.247,41
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	1.766.619,90	248.966,98
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	-4.905.889,69	-20.218.645,21
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	1.676.610,79	43.025.241,27
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	153.578.732,09	179.683.218,51
<b>Aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten		
Aufnahme	115.544.741,76	542.733.656,65
planmäßige Tilgung und Rückzahlung	-76.886.317,02	-119.130.576,74
Kosten der Geldbeschaffung	0,00	
Kapitalerhöhung	104.000,00	4.770.001,00
außerplanmäßige Tilgung	0,00	
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	-922,48	-922,48
Gezahlte Zinsen	-40.288.616,16	-39.012.766,20
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	-1.527.113,90	389.359.392,23
<b>Aus Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-167.432.711,80	-592.722.102,16
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0,00	
Verkaufsmaßnahmen	0,00	
Umgliederung kapitalwirksame Einbringungen	20.000,00	-2.097.310,00
Abgänge von		
immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen		
Finanzanlagen	1.965.511,09	24.367.353,23
Erhaltene Zinsen	139.365,83	137.927,92
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	-165.307.834,88	-570.314.131,01
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	-13.256.216,69	-1.271.520,27
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>		
Stand 01.01.2020	48.653.016,21	49.924.536,48
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-13.256.216,69	-1.271.520,27
<b>Stand 31.12.2020</b>	<b>35.396.799,52</b>	<b>48.653.016,21</b>

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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

## Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzern-Eigenkapitalpiegel und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den zusammengefassten Lagebericht der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und vermittelt der beigefügte zusammengefasste Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser zusammengefasste Lagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## Grundlage für die Prüfungsurteile

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

## Sonstige Informationen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gefassten Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im zusammengefassten Lagebericht erbringen zu können.

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im zusammengefassten Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Ri-



siken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

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

Berlin, den 2. März 2021

Deloitte GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Rolf Künemann)  
Wirtschaftsprüfer

(Wibke Großmann)  
Wirtschaftsprüferin



# Gleicher Lohn für gleiche Arbeit

## 1. Anteil der Geschlechter in den tariflichen Entgeltgruppen aufgeteilt nach Erfahrungsstufen

**1. A:** Eingruppierung in TV, ohne Berücksichtigung von Tarifstufen aufgrund der Transparenz und des Datenschutz

Tarifgruppe	Tariflicher Stundenlohn* €	Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
GZII	19,56	10	5	3	3	0	0
GIII	20,75	22	10	8	8	0	0
GZIII	23,00	16	7	2	2	0	0
GIV	25,25	103	46	16	16	0	0
GZIV	26,78	32	14	36	35	0	0
GV	28,31	33	15	26	26	0	0
GZV	30,66	5	2	7	7	0	0
GVI	33,00	2	1	3	3	0	0
<b>Gesamt</b>		<b>223</b>	<b>100</b>	<b>101</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Tariflicher Stundenlohn der letzten Tarifstufe in der Tarifgruppe

**1. B:** Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns pro Geschlecht (kumuliert über alle Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen)

	Frauen	Männer	Divers
Gesamtdurchschnitt des tariflichen Stundenlohns	25,25 €	26,62 €	0,00 €

## 2. Anteil der Geschlechter in den Führungsebenen

Führungsebene		Anteil Frauen		Anteil Männer		Anteil Divers		Gesamt
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
1 Geschäftsführin/er	GF	1	50,0	1	50,0	0	0	<b>2</b>
2 Stabsstellenleiter/in Bereichsleiter/in Prokurist/in	SLtr BL Prok	4	33,3	8	66,7	0	0	<b>12</b>
3 Servicebüroleiter/in	SBL	2	50,0	2	50,0	0	0	<b>4</b>
4 Gruppenleiter/in	GL	8	50,0	8	50,0	0	0	<b>16</b>
5 Gruppenleiter/in im Bestand	GL BM	10	76,9	3	23,1	0	0	<b>13</b>
		<b>25</b>		<b>22</b>		<b>0</b>		<b>47</b>



<b>STADT UND LAND EIGENBESTAND</b>		<b>Wohn-</b>	<b>Gewerbe-</b>
<b>Stand 31. 12. 2020</b>		<b>einheiten</b>	<b>einheiten</b>
Neukölln	1 Rollbergviertel	2.270	39
	2 Neukölln Nord	1.086	106
	3 Am Heidekamp	1.619	22
	4 Britz	961	6
	5 Buckow	392	1
	6 Rudow	1.153	5
	7 An der Hasenheide	319	28
	8 Schillerkiez	914	4
Tempelhof	9 Tempelhof	3.272	24
	10 Mariendorf	1.026	3
	11 Lichtenrade	1.966	11
Schöneberg	12 Schöneberg	865	169
Steglitz	13 Lankwitz	651	4
	14 Lichterfelde	8	0
	15 Steglitz	84	3
Zehlendorf	16 Zehlendorf	267	0
Charlottenburg	17 Charlottenburg	71	1
Wilmerdorf	18 Wilmerdorf	100	4
Lichtenberg	19 Alt-Hohenschönhausen	107	1
	20 Friedrichsfelde	64	0
	21 Karlshorst	147	0
	22 Alt-Treptow	1.004	47
Treptow-Köpenick	23 Plänterwald	1.088	0
	24 Baumschulenweg	1.164	14
	25 Niederschöneweide	1.516	41
	26 Johannisthal	2.260	51
	27 Adlershof	1.602	22
	28 Altglienicke	4.358	60
	29 Bohnsdorf	589	1
	30 Köpenick	508	0
Marzahn	31 Alt-Biesdorf	382	0
	32 Marzahn	1.091	4
Hellersdorf	33 Alte Hellersdorfer Straße	840	9
	34 Kienberg-Viertel	2.187	14
	35 Graben Viertel	1.849	2
	36 Hellersdorf	308	0
	37 Schleipfuhl	1.441	5
	38 Branitzer Karree	1.877	47
	39 Rathaus-Viertel	1.089	3
	40 Gelbes Viertel	2.867	5
	41 Rotes Viertel	3.098	55
	42 Beerenpfuhl	454	6
	43 Siedlungsgebiete	105	3
Mitte	44 Wedding	52	7
Reinickendorf	45 Reinickendorf	27	1
Land Brandenburg	46 Fredersdorf/Neuenhagen	389	3
	47 Mittenwalde/Königs Wusterhausen	33	0
	48 Wandlitz	152	0
	49 Waßmannsdorf	492	29
<b>Gesamt</b>		<b>50.164</b>	<b>860</b>

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

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

Satz und Bildbearbeitung:  
Weinert & Partner Werbeagentur GmbH, Berlin

Druck: PieReg Druckcenter Berlin GmbH





