



STADT UND LAND

Zimmer,

Küche,

Bad,

Berlin.

Geschäftsbericht 2018

Mit ihren Neubauaktivitäten, ihrer Bestandspflege und ihrer sozialen Vermietungspraxis leisten die landeseigenen Wohnungsgesellschaften einen wesentlichen Beitrag, das Wachstum Berlins so zu gestalten, dass die Stadt lebenswert für alle Bevölkerungsschichten bleibt.



STADT UND LAND

Geschäftsbericht

2018

**Konzern STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH**

KONZERN per 31.12. des Jahres	Angabe in	2018	2017	Veränderung
Bilanzsumme	Mio. €	2.523,7	2.222,3	301,4
Eigenkapital	Mio. €	713,5	659,9	53,6
in % Bilanzsumme	%	28,3	29,7	-1,4
Bilanzgewinn	Mio. €	43,9	67,5	-23,6
Umsatzerlöse	Mio. €	290,7	276,1	14,6
darunter:				
Hausbewirtschaftung	Mio. €	281,5	267,8	13,7
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	40,2	37,3	2,9
Personalaufwand	Mio. €	31,8	29,7	2,1
Mitarbeiter (ohne Auszubildende)*	Anzahl	570	551	19
Auszubildende	Anzahl	38	34	4
Verwaltete Mieteinheiten	Anzahl	68.998	69.414	-416
davon				
STADT UND LAND	Anzahl	35.298	34.616	682
WoGeHe	Anzahl	18.974	18.088	886
WOBEGE	Anzahl	14.602	16.586	-1.984
Johannisthal	Anzahl	124	124	0
Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand	Anzahl	54.643	53.075	1.568
Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand	m ²	3.349.951	3.290.049	59.902
Anzahl eigener Wohnungen	Anzahl	45.042	43.797	1.245
davon				
STADT UND LAND	Anzahl	28.006	27.454	552
WoGeHe	Anzahl	16.708	16.015	693
WOBEGE	Anzahl	208	208	0
Johannisthal	Anzahl	120	120	0
Anzahl fremdverwalteter Wohnungen	Anzahl	9.798	11.069	-1.271

* per Stichtag mit Geschäftsführern, nicht bereinigt um 2 Doppelzählungen im Konzern

Inhalt

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

„Was ist billig und für wen?“

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

Vor 95 Jahren wurde die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft gegründet mit dem Ziel „für Minderbemittelte gesunde Kleinwohnungen zu billigen Preisen zu schaffen“. Hat das Gründungsmotto noch Gültigkeit?

Anne Keilholz: Absolut! Auch wenn die Diktion heute befremdlich anmutet, der Anspruch ist relevanter denn je. Wohnungen zu schaffen, gehört aktuell zu unseren Kernaufgaben. Seit 2014 hat die STADT UND LAND ca. 1.300 Wohnungen neu errichtet, mehr als 2.500 befinden sich derzeit im Bau. Zudem haben wir seit 2014 über 4.500 Wohnungen angekauft. Der Fokus der Bestandserweiterung liegt auf der Zielgruppe, die vom privaten Immobilienmarkt unzureichend bedient wird: Berlinerinnen und Berliner, die über geringe finanzielle Mittel verfügen.

Die landeseigenen Wohnungsgesellschaften haben sich gegenüber dem Berliner Senat verpflichtet, die Hälfte der neu gebauten Wohnungen zu maximal 6,50 €/m² nettokalt zu vermieten. Für Geringverdiener ist selbst das nicht gerade billig.

Ingo Malter: Tatsächlich müssen wir uns fragen: Was ist im guten alten Wortsinn billig und für wen? Wohlfeile Parolen wie „Billige Mieten für alle“ machen wohnungspolitisch keinen Sinn. Unser Mietenmanagement unterstützt die Menschen, die nachweislich Bedarf haben. Wenn ein Haushalt mehr als 30% seines verfügbaren Einkommens für Miete aufwenden muss, kann er sich an uns wenden. Wir werden gegebenenfalls eine anstehende Mieterhöhung aussetzen oder die Miete sogar senken.

„Die Rendite investieren wir komplett in die Pflege und Erweiterung unseres Bestandes.“

Anne Keilholz: In den letzten Jahren sind die Kosten fürs Wohnen in vielen deutschen Groß- und Mittelstädten deutlich stärker gestiegen als die Einkommen. Gestiegen sind aber auch die Baukosten. Grundstücke und Handwerkerleistungen haben sich rapide verteuert. Unsere Wohnungen noch preiswerter anzubieten, als wir es derzeit tun, ist betriebswirtschaftlich nicht darstellbar. Die Kooperationsvereinbarung mit dem Senat erlegt uns ja auch Beschränkungen für die zweite Hälfte der Neubauwohnungen und für die Bestandswohnungen auf, was unseren wirtschaftlichen Spielraum stark einengt. Die Rendite, die wir dennoch über die Mieten erwirtschaften, investieren wir komplett in die Pflege und Erweiterung unseres Bestandes.

Die landeseigenen Unternehmen sollen bei gestiegenen Baukosten günstig bauen, um günstig vermieten zu können. Sie sollen schnell, aber nachhaltig bauen und dabei die Anwohnerinteressen berücksichtigen. Sie sollen bevorzugt Wohnungen für finanziell Benachteiligte anbieten, aber die soziale Durchmischung der Wohnviertel gewährleisten. Wie bekommen sie diese Anforderungen unter einen Hut?

Anne Keilholz: Bislang halten wir das sehr gut in der Balance. Was mich stört, ist die einseitige Fixierung auf die Probleme. Richten wir den Blick doch einmal auf die Habenseite. Warum zieht die Stadt nach wie vor im-



Ingo Malter und Anne Keilholz

mer mehr Menschen an? Weil offensichtlich vieles gelingt. Was das Wohnen angeht: In kurzer Zeit hat Berlin eine Fülle moderner Bausubstanz hinzugewonnen, die über Jahrzehnte Bestand haben wird. Sicher, wenn wir die Stadt gestalten wollen, können wir nicht auf alle Betroffenheiten Rücksicht nehmen. Jeder der Beteiligten muss bereit sein zum Kompromiss und zum Ausgleich unterschiedlicher Interessen.

Ingo Malter: Situationen wie diese rufen schnell Aktionismus auf den Plan, erfordern aber im Gegenteil Weitsicht und Augenmaß. Ein Blick zurück verhilft zu Gelassenheit: Ob in der Gründerzeit, als Berlin aus allen Nähten platzte, in den 1920ern, als die Idee des Neuen Bauens geboren wurde, oder im geteilten Berlin der Nachkriegszeit: **Die Wohnungsfrage war in dieser Stadt immer ein gesellschaftspolitisches Thema von hoher Brisanz und Komplexität.** Wenn Sie so wollen, sind wir nach knapp 20 Jahren, die von einer entspannten Marktlage gekennzeichnet waren, wieder zur Normalität zurückgekehrt. Und Normalität heißt unter anderem, nach Konzepten für effizientes Bauen zu suchen.

In diesem Jahr wird das erste Typenhaus der STADT UND LAND bezugsfertig sein. Ist serielles Bauen die Lösung?

Ingo Malter: Die Lösung liegt eher im Ausschöpfen der ganzen Vielfalt an Möglichkeiten. Aber in der Tat ist serielles Bauen ein intelligenter Weg zur Kosteneffizienz. Auch hier haben wir von unseren Vorgängern gelernt und Anleihen sowohl bei der Gründerzeit als auch beim Neuen Bauen und bei den WBS-70-Bauten der DDR genommen. Mit Baukosten, ohne Grundstückskosten, versteht sich, von ca. 1.900 €/m² Wohnfläche gegenüber üblichen 2.500 bis 3.000 €/m² konnten wir bereits beim Pilotprojekt ein erhebliches Einsparpotenzial realisieren.

Die Planungsunterlagen für das Typenhaus stellen Sie nach dem Open-Source-Prinzip kostenlos zur Nachnutzung zur Verfügung. Gab es bereits Interesse?

Anne Keilholz: Ja, von Delegationen und den Medien. Unsere Idee dahinter: Je öfter der Typ gebaut wird, desto schneller kann er optimiert und damit noch rentabler werden. **Wir finden, das ist ein zeitgemäßer Umgang mit städtebaulichen Fragestellungen.**

„Serielles Bauen ist ein intelligenter Weg zur Kosteneffizienz.“

Bericht des

Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates des Konzerns STADT UND LAND



Dr. Christoph Landerer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Der Konzern STADT UND LAND hat zusammen mit den anderen kommunalen Wohnungsunternehmen die vorrangige wohnungspolitische Aufgabe, den kommunalen Wohnungsbestand durch Ankauf und vor allem Neubau auf 400.000 Wohnungen zu erweitern. Für den Konzern STADT UND LAND bedeutet dies ein Wachstum um rund 10.500 auf 55.500 Wohnungen im Jahr 2026 bezogen auf den 31. Dezember 2018. Hierfür investiert der Konzern im Planungszeitraum rund 1,7 Mrd. €. Als Zwischenziel soll der Konzern bis 2021 immerhin schon einen Bestand von 50.200 Wohnungen aufweisen. Aus heutiger Sicht wird mit 45.042 Wohnungen zum Ende des Berichtsjahres dieses Ziel durch Ankauf und Neubau erreicht.

Ferner galt auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr die Umsetzung des seit 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Wohnraumversorgungsgesetzes sowie der Kooperationsvereinbarung, die am 5. April 2017 zwischen den sechs Wohnungsbauunternehmen und dem Senat abgeschlossen wurde.

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

Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung

Der Aufsichtsrat nahm im Geschäftsjahr 2018 seine nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben verantwortungsvoll und mit großer Sorgfalt wahr. Er hat die Geschäftsführung bei der Führung des Konzerns beraten und ihre Tätigkeit kontrolliert. Die Geschäftsführung ist ihren Informationspflichten umfänglich nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über Lage und Entwicklung des Konzerns sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle in der Muttergesellschaft STADT UND LAND und den Tochterunternehmen informiert.

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

Sitzungen des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat trat im Geschäftsjahr 2018 zu insgesamt fünf Sitzungen zusammen. Darüber hinaus wurden 21 Aufsichtsratsbeschlüsse im Rahmen von schriftlichen Abstimmungsverfahren eingeholt, davon 19 Abstimmungsverfahren im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten. Ferner wurde bei einem Vorkaufsrecht aufgrund der terminlichen Dringlichkeit die Ermächtigung vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates eingeholt.

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

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

Ein Mitglied des Aufsichtsrates hat weniger als an der Hälfte der Aufsichtsratssitzungen teilgenommen.

Relevante Themen der Sitzungen

Vor dem Hintergrund der vom Aufsichtsrat festgelegten strategischen Ausrichtung des Konzerns wurde in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen regelmäßig über die Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie die Bestandsinvestitionen und die Umsetzung des Wachstumskurses im Konzern berichtet. Der Schwerpunkt der Aufsichtsratsstätigkeit 2018 lag angesichts der wohnungspolitischen Aufgaben des Konzerns in der kritischen Prüfung der Ankaufsobjekte, deren Chancen und Risiken in der Bewirtschaftung sowie deren finanziellen Konsequenzen für den Konzern. Insgesamt wurden knapp 1.100 Wohnungen erworben. Darüber hinaus wurden von den insgesamt 54 Fällen, in denen die Bezirke zugunsten der STADT UND LAND ihr Vorkaufsrecht in Anspruch genommen hatten, lediglich drei Immobilien von der STADT UND LAND angekauft. Besonders intensiv hat der Aufsichtsrat das im Februar 2019 erworbene sogenannte Kosmosviertel in Berlin-Altglienicke mit 1.812 Wohneinheiten begleitet. Damit wurden insgesamt bis Ende Februar 2019 7.406 Wohnungen erworben.

Ein weiterer Schwerpunkt der Aufsichtsratsstätigkeit umfasste die Planungen und Realisierungsstände der Neubauvorhaben. Die bisherigen Neubauaktivitäten führten bis Ende 2018 zur Errichtung von 1.243 Wohnungen. Erstmals wurde 2018 ein Bauträgerprojekt mit 133 Wohnungen, davon 14 Reihenhäusern, in Ludwigsfelde, Land Brandenburg erworben. Der Aufsichtsrat stimmte dem Erwerb zu, da das Objekt in einer der definierten Entwicklungsachsen der gemeinsamen Landesplanung und damit im Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg liegt.

Im Rahmen der strategischen Ausrichtung des Konzerns wurde auch die Entwicklung der Tochtergesellschaften und deren Möglichkeiten, neue Geschäftsfelder zu erschließen, erörtert.

Jahresabschluss 2018

Der zum 31. Dezember 2018 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 2018. 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 und STADT UND LAND Netze, die Jahresabschlüsse festzustellen.

Die zum Wirtschaftsprüfer bestellte Mazars GmbH & Co. KG 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 sowie STADT UND LAND Netze für das Jahr 2018 – 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 Wirkung zum 30. Dezember 2018 hat Herr Staatssekretär Sebastian Scheel sein Mandat im Aufsichtsrat der STADT UND LAND niedergelegt. An dieser Stelle bedanken wir uns bei Herrn Staatssekretär Scheel sehr herzlich für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. An seiner statt wurde mit Beschluss des Gesellschafters, Land Berlin, vom 24. Januar 2019 Frau Dr. Sandra Obermeyer, Ableitungsleiterin IV in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in den Aufsichtsrat gewählt.

Ferner hat Herr Philipp Mühlberg, Leiter Fachcontrolling der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin (WVB), seit dem 22. Juni 2017 ständiger Gast bei den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen, seine Tätigkeit aus persönlichen Gründen aufgegeben. Auch ihm danken wir sehr für seine jahrelange engagierte Tätigkeit als Aufsichtsratsmitglied und seine Begleitung als Gast im Aufsichtsrat der STADT UND LAND.

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 für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Berlin, 28. März 2019

Für den Aufsichtsrat



Dr. Christoph Landerer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Lagebericht

des Konzerns

2018

Zusammengefasster Lage- und Konzernlagebericht der STADT UND LAND

1. Konzernstruktur und Rahmenbedingungen

1.1 Konzernaufbau

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

Bezirke und Verteilung

STADT UND LAND gesamt per 31.12.2018	
Wohnungen	45.042
davon in Brandenburg	749
Marktanteil in Berlin in %	2,3
Leerstand gesamt in %	2,3
davon geplante Mod/Inst in %	1,2



	Wohnungen	Marktanteil %	Leerstand %
Lichtenberg	147	0,1	1,4
Marzahn-Hellersdorf	16.091	11,8	1,1
Treptow-Köpenick	11.545	8,2	1,7
Neukölln	8.383	5,1	2,5
Tempelhof-Schöneberg	6.962	3,8	6,2
Steglitz-Zehlendorf	994	0,6	1,5
Charlottenburg-Wilmersdorf	171	0,1	0,0

Zum 31. Dezember 2018 wurden im Konzern 45.042 eigene Wohnungen, 795 Gewerbeeinheiten und 8.806 sonstige Einheiten bewirtschaftet. Einschließlich der betreuten Immobilien bewirtschaftet der Konzern insgesamt 68.998 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 (Facility); Anteil 100 %
Zentraler Gegenstand der STADT UND LAND Facility sind Hauswartdienstleistungen aller Art für die Immobilien des Konzerns. Des Weiteren baut die Facility das Geschäftsfeld Messdienst für den Konzern weiter aus.
- STADT UND LAND Johannisthal GmbH (SUL Johannisthal), Anteil 100 %
Der Immobilienbestand der STADT UND LAND Johannisthal GmbH mit 120 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten befindet sich im Ortsteil Johannisthal (Bezirk Treptow-Köpenick).
- STADT UND LAND Netze GmbH (SUL Netze); Anteil 100 %
Gegenstand der Gesellschaft ist das Errichten, der Erwerb, die Verwaltung und Instandhaltung, die Modernisierung sowie die Vermietung oder der Betrieb von Kabelnetzen in Gebäuden und Wohngebieten des Immobilienbestandes der Gesellschaften des STADT UND LAND-Konzerns. Über die Kabelnetze werden die Mieter des Immobilienbestandes mit (Tele-)Kommunikationsdiensten, Rundfunk, Fernsehen, Internet und dergleichen versorgt.
- STADT UND LAND Schöneberg GmbH (SUL Schöneberg); Anteil 100% ab 31. Dezember 2018* (vormals Mähren Grundbesitz Area GmbH)
Der Immobilienbestand der SUL Schöneberg mit 33 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit befindet sich im Wesentlichen im Ortsteil Schöneberg.
- STADT UND LAND Nord-Süd GmbH (SUL Nord-Süd); Anteil 100% ab 31. Dezember 2018* (vormals Wohninvest Beta GmbH)
Der Immobilienbestand der SUL Nord-Süd mit 123 Wohnungen und 7 Gewerbeeinheiten befindet sich in den Ortsteilen Reinickendorf, Mitte, Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf.
- SIWOG 1992, Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH (SIWOG); Anteil 50 %
Die SIWOG widmet sich der Aufgabe der städtebaulichen, planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Entwicklung von Grundstücken in Neuenhagen und Rehfeld bei Berlin.
- SOPHIA Berlin GmbH (Soziale Personenbetreuung Hilfe im Alltag – SOPHIA); Anteil 50 %
Die SOPHIA bietet soziale Personenbetreuung und Hilfen im Alltag an und erarbeitet dazu individuell abgestimmte Betreuungskonzepte, insbesondere für Senioren.

Die STADT UND LAND hat mit den Tochterunternehmen WoGeHe, WOBEGE, Facility und SUL Johannisthal 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.

* Gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 2 HGB wurden die Tochterunternehmen zum 31. Dezember 2018 nicht in den Konzernabschluss einbezogen, sondern sind entsprechend unter den Finanzanlagen ausgewiesen, da die erforderlichen Angaben zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses nicht ohne unverhältnismäßig hohe Kosten bzw. unangemessene Verzögerungen zu erhalten waren.

1.2 Marktüberblick

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2018 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 1,5% höher als im Vorjahr. Überdurchschnittlich stark war der Zuwachs im Bereich Information und Kommunikation mit +3,7% und im Baugewerbe mit +3,6%. Die deutsche Wirtschaft ist damit das neunte Jahr in Folge gewachsen. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP jeweils um 2,2% gestiegen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von +1,2% liegt. Positive Wachstumsimpulse kamen 2018 vor allem aus dem Inland. Sowohl die privaten Konsumausgaben (+1,0%) als auch die staatlichen Konsumausgaben (+1,1%) waren höher als im Vorjahr. Die Zuwächse fielen jedoch deutlich niedriger aus als in den letzten drei Jahren.

Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen legten insgesamt im Vorjahresvergleich um 4,8% zu. In Ausrüstungen wurde 4,5% mehr investiert als im Vorjahr. Die Bauinvestitionen stiegen um 3,0%; vor allem in den öffentlichen Tiefbau wurde deutlich mehr investiert als ein Jahr zuvor.

Der Staat erzielte im Jahr 2018 einen Rekordüberschuss in Höhe von 59,2 Mrd. € (2017: 34,0 Mrd. €). Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen beendeten das Jahr nach vorläufigen Berechnungen zum fünften Mal in Folge mit einem Überschuss.¹

Zum fünften Mal in Folge wuchs die Berliner Wirtschaft über dem Bundesdurchschnitt: 2018 nach der aktuellen Schätzung um 2,7%.²

Die vorläufigen Zahlen für den Jahresabschluss 2018 des Landes Berlin weisen einen Finanzierungüberschuss von 2,4 Mrd. € aus. Damit wird sogar noch das bisher beste Haushaltsergebnis des Landes Berlin im Jahr 2017 übertroffen. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Steuereinnahmen um rund 1,7 Mrd. €. Die sonstigen Einnahmen blieben rund 349 Mio. € hinter den Erwartungen zurück. Dies resultiert insbesondere aus Mindereinnahmen beim Ersatz von Ausgaben des Landesamts für Flüchtlingsangelegenheiten sowie beim Anteil des Bundes an der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII. Dies führt in Summe zu Bereinigten Einnahmen in Höhe von 29,338 Mrd. €. Auch die Bereinigten Ausgaben in Höhe von 26,918 Mrd. € sind um 1,612 Mrd. € geringer ausgefallen als erwartet.³

Die Bevölkerungszahl erreichte in Berlin am 30. September 2018 den Stand von 3.634.100 und erhöhte sich gegenüber dem Jahresbeginn um 20.600 Personen (0,6%).⁴

Hält der Trend bis 2030 an, ist ein Bevölkerungszuwachs auf knapp vier Millionen Einwohner denkbar.⁵

Die wachsende Bevölkerung und steigende Wirtschaftskraft Berlins wirken sich positiv auf die Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum aus und schaffen ein gutes Klima für Investitionen der Wohnungsbauunternehmen. Der Finanzierungüberschuss des Landes Berlin schafft Spielraum für Investitionen in die Infrastruktur sowie für soziale und kulturelle Projekte und erhöht die Attraktivität Berlins.

1 https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2019/01/PD19_018_811.html (Abruf am 06.02.2019)

2 <https://www.berlin.de/sen/web/presse/pressemitteilungen/2018/pressemitteilung.780320.php> (Abruf 07.02.2019)

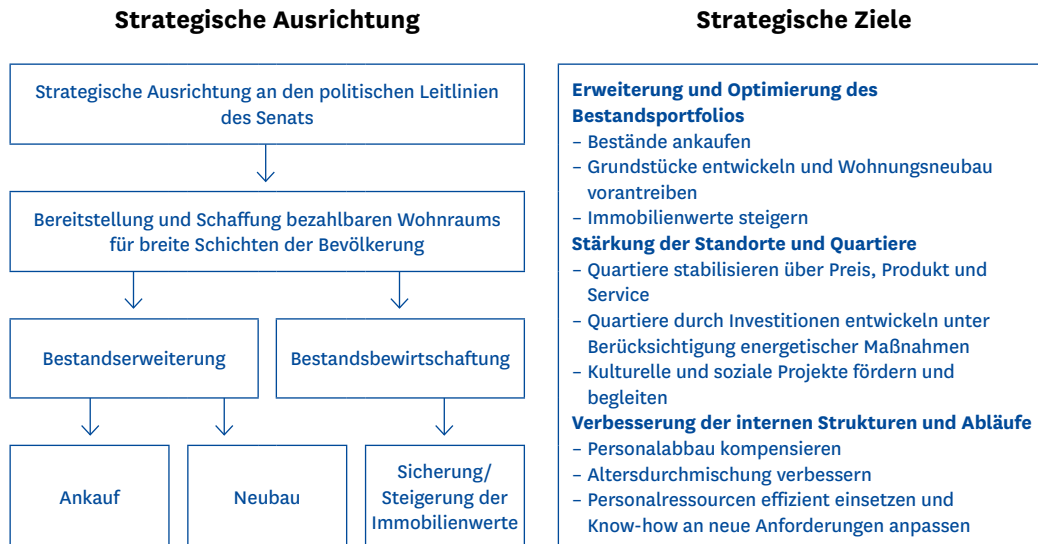
3 <https://www.berlin.de/rbmskz/aktuelles/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.774754.php> (Abruf 08.02.2019)

4 <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2019/19-02-08.pdf>

5 https://www.berlin-institut.org/fileadmin/user_upload/Berlin_2030/Studie_Berlin2030_online.pdf

1.3 Ziele und Strategien

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



1.4 Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

Neubau

Die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubau wurde auch im Geschäftsjahr 2018 konsequent vorangetrieben. Planmäßig wurden ein Neubauprojekt mit 65 Wohnungen sowie eine modulare Unterkunft für Flüchtlinge (MUF) mit 69 Wohnungen für aktuell 320 Personen fertiggestellt. Beide Objekte liegen im Bezirk Treptow-Köpenick. Damit führten die bisherigen Neubauaktivitäten (inklusive Bauträger) seit 2014 bis Ende 2018 zur Errichtung von insgesamt 1.227 Wohnungen. Zusätzlich sind 16 Wohnungen in Treptow-Köpenick im Zuge von Dachgeschossaufbauten erstellt worden.

IM GESCHÄFTSJAHR FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN per 31.12.2018	Unternehmen	Baubeginn	Mittlere Bezugsfertigkeit	Anzahl der Wohnungen
Schnellerstraße	STADT UND LAND	07/2016	04/2018	65
An der Späthstraße/Chris-Gueffroy-Allee (MUF)	STADT UND LAND	05/2017	07/2018	69
Nipkowstraße 54–56/Otto-Franke-Straße 56–66	STADT UND LAND	10/2016	01/2018	16
Gesamt				150

Ferner hat die STADT UND LAND im Berichtszeitraum ein Bauträgerprojekt mit insgesamt 133 Wohnungen, davon 14 Reihenhäuser, erworben. Das Objekt liegt in Ludwigsfelde und damit in einer der definierten Entwicklungsachsen der gemeinsamen Landesplanung im Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg.

Nach den vorbereitenden Arbeiten in der Projektentwicklung hat die operative Bautätigkeit in 2018 stark zugenommen. Derzeit befinden sich 2.522 Wohnungen im Bau, davon rund 1.600 im Bezirk Marzahn-Hellersdorf.

Ankauf

Wichtiger Bestandteil der Wachstumsstrategie des Konzerns ist nach wie vor auch der Ankauf von Immobilienportfolios. Im Jahr 2018 wurden 1.089 Wohnungen und 11 Gewerbeeinheiten (ohne die Bestände der SUL Schöneberg und der SUL Nord-Süd) erworben.

Ferner wurden im Berichtsjahr 3 Objekte bedingt durch die Ausübung von Vorkaufsrechten der Bezirke Schöneberg-Tempelhof, Neukölln und Treptow-Köpenick zu Gunsten der STADT UND LAND erworben. Es handelt sich dabei um Objekte mit insgesamt 66 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten. Im Jahr 2018 haben die Bezirke in 54 Fällen für Objekte zu Gunsten der STADT UND LAND ihr Vorkaufsrecht in Anspruch genommen, wobei lediglich 3 Immobilien im Berichtsjahr tatsächlich von der STADT UND LAND erworben wurden. In dem überwiegenden Teil der Fälle haben die Erwerber nach Aussage der Bezirke eine Abwendungsvereinbarung abgeschlossen.

ANKAUFSOBJEKTE Zugang per 31.12.2018	Unternehmen	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbeeinheiten
WEG Windsteiner Weg/Lupsteiner Weg	STADT UND LAND	172	0
Lupsteiner Weg 19-19A-D, Windsteiner Weg 53, 53A-C	STADT UND LAND	95	0
Großgörschenstraße 8/Neue Kulmer Straße 1	STADT UND LAND	18	3
Hartriegelstraße 82-90 gerade	STADT UND LAND	40	0
Kottbusser Damm 65	STADT UND LAND	28	5
Mariendorfer Damm 65	STADT UND LAND	13	3
Karl-Kunger-Straße 15 (SF und HH)	STADT UND LAND	20	0
Arndtstraße 41, 41A	STADT UND LAND	11	0
Kruckenbergstraße 40-64 gerade	WoGeHe	543	0
Kruckenbergstraße 34-38 gerade, 40, 54A, 66	WoGeHe	149	0
Gesamt		1.089	11
davon	STADT UND LAND	397	11
	davon Vorkaufsrechte	66	8
	WoGeHe	692	0

STADT UND LAND Nord-Süd GmbH und STADT UND LAND Schöneberg GmbH

Mit Kaufvertrag vom 11. Dezember 2018 hat die STADT UND LAND die STADT UND LAND Schöneberg GmbH (vormals Mähren Grundbesitz Area GmbH) und die STADT UND LAND Nord-Süd GmbH (vormals Wohninvest Beta GmbH) erworben. Die Gesellschaften sind wirtschaftlich zum 31. Dezember 2018 auf die STADT UND LAND übergegangen. Mit dem Ankauf der beiden Gesellschaften erhöhte sich der Bestand insgesamt um 156 Wohnungen und 8 Gewerbeobjekte.

ANKAUFSOBJEKTE Zugang per 31.12.2018	Unternehmen	Anzahl der Wohnungen	Anzahl der Gewerbeeinheiten
Amendestraße 82, Amsterdamer Straße 14/Malplaquetstraße 25, Brüsseler Straße 14, Ostpreußendamm 68, Prühßstraße 18, Tietzstraße 27/29, Vorbergstraße 14	STADT UND LAND Nord-Süd GmbH	123	7
Rubensstraße 110/Peter-Vischer-Straße 18, Feuerbachstraße 8	STADT UND LAND Schöneberg GmbH	33	1
Gesamt		156	8

Partizipation im Wohnungsbau

Der Neubau verändert die Stadt. Bauvorhaben können nur mit der Akzeptanz in der Bevölkerung umgesetzt werden. Die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen haben gemeinsam mit der HUMBOLDT-VIADRINA-Governance-Plattform die Trialogreihe „Partizipation im Wohnungsbau“ durchgeführt. In dem Prozess unter der Leitung von Prof. Dr. Gesine Schwan wurden Vorschläge erarbeitet, wie die Partizipationsprozesse bei Neubauvorhaben einheitlich und verbindlich geregelt werden können.⁶ Die 6 städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben daraus Leitlinien entwickelt⁷ und sich darauf verständigt, diese Leitlinien zunächst für ein Jahr anzuwenden, sie danach grundlegend zu evaluieren und ggf. anzupassen.

Als ein wesentliches Instrument zur Stärkung der Mitbestimmung der Mieterschaft durch Beteiligung an den Entscheidungen in den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurde mit dem Wohnraumversorgungsgesetz in jedem Unternehmen ein Mieterrat geschaffen. Während die Mieterbeiräte Ansprechpartner für die Mieterschaft auf Quartiersebene sind, stellen die neu eingerichteten Mieterräte ein entscheidungsrelevantes Beteiligungsgremium dar, das auf der Unternehmensebene agiert und entsprechend in die Unternehmensplanung einbezogen wird. Durch neue „Leitlinien für die Arbeit der Mieterbeiräte und die Zusammenarbeit mit den landeseigenen Wohnungsunternehmen“⁸, im Mai 2018 von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften unterzeichnet, werden die Mieterbeiräte eine stärkere Bedeutung und Unterstützung bekommen.

Wohnungstauschportal

Den Mietern der 6 landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften steht seit dem 10. September 2018 unter www.inberlinwohnen.de ein Wohnungstauschportal zur Verfügung. Auf dieser Plattform können potenzielle Tauschpartner der degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM andere potenzielle Tauschwillige finden, die ihre Wohnung gegen eine andere tauschen möchten.

Das Besondere dabei ist, dass die Nettokaltmieten beider Wohnungen sich nach dem Tausch nicht ändern. Bis zum 20. November 2018 haben 4.767 Mieter über das Tauschportal Interesse an einem Wohnungstausch angemeldet. 1.033 Wohnungen sind zum Tausch eingestellt worden, wovon für 160 Wohnungen ein Wohnberechtigungsschein erforderlich war.⁹

⁶ <http://www.governance-platform.org/trialoge/stadtentwicklung/partizipation-wohnungsbau/>

⁷ https://www.howoge.de/fileadmin/user_upload/user_upload/Flyer_Leitlinien_Partizipation.pdf

⁸ <https://inberlinwohnen.de/wp-content/uploads/2018/05/Mieterbeirat.pdf>

⁹ <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2018/11/wohnung-tauschen-boerse-berlin-erster-tausch-.html>

2. Bestandsmanagement, Portfolioentwicklung und weitere Geschäftsfelder

2.1 Bestandsmanagement

Vermietung und Vermarktung

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

BESTAND per 31.12.	STADT UND LAND 2018 Miet- einheiten	WoGeHe 2018 Miet- einheiten	WOBEGE 2018 Miet- einheiten	Johannisthal 2018 Miet- einheiten	Konzern 2018 Miet- einheiten	Konzern 2017 Miet- einheiten	Veränderung Miet- einheiten
Eigener Bestand	35.298	18.974	247	124	54.643	53.075	1.568
davon:							
Eigenverwaltung	33.443	0	247	0	54.643	53.075	1.568
Verwaltung durch Dritte	1.855	18.974	0	124	0	0	0
Verwaltung für Dritte	0	0	14.355	0	14.355	16.339	-1.984
davon:							
Fremdverwaltung	0	0	14.355	0	14.355	16.339	-1.984
Verwaltung gesamt	35.298	18.974	14.602	124	68.998	69.414	-416
darunter: Wohnungen	28.006	16.708	10.006	120	54.840	54.866	-26
Eigener Bestand	28.006	16.708	208	120	45.042	43.797	1.245
Fremdverwaltung	0	0	9.798	0	9.798	11.069	-1.271

Die Leerstandsquote konnte im Berichtsjahr weiter reduziert werden. So beläuft sich der Leerstand zum Jahresende auf eine Quote von 2,3% (Vorjahr: 3,5%). Die Vermietung im Rahmen des Wohnraumversorgungsgesetzes und der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, die über 60% der Neuvermietungen ausmacht, bildet hierbei – neben der weiteren Vermietung von Neubau- und Sanierungswohnungen – einen Schwerpunkt. Den Kern der Neubautätigkeiten bilden dabei weiterhin die Stadtbezirke Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick.

Miete und Betriebskostenmanagement

Die Zustellung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2017 erfolgte planmäßig ab dem 25. September 2018. Die weiterhin milden Winterhalbjahre hielten die Energiekosten relativ gering.

In Kooperation mit der STADT UND LAND Facility GmbH wurden weitere Umrüstungen auf funkbasierte Messgeräte durchgeführt. Zum Ende des Jahres 2018 waren 28.206 Mieteinheiten in 267 Liegenschaften der STADT UND LAND und der WoGeHe mit Funk ausgestattet. Das Betriebskostenmanagement zielt weiterhin auf den Erhalt des derzeitigen, guten Kostenniveaus der Betriebskosten sowie eine transparente, rechtssichere Betriebskostenabrechnung ab. Durch die zunehmende Automatisierung einzelner Abläufe konnte der manuelle Aufwand weiter reduziert werden. Das führt dazu, dass die wachsenden Bestände mit dem

vorhandenen Personal betreut werden können. Die Einspruchsquote blieb weiter auf einem extrem niedrigen Niveau.

Vermietung als sozialer Auftrag

Über die Vorgaben des Wohnraumversorgungsgesetzes hinaus hat sich die STADT UND LAND zu der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ verpflichtet. Neben einer Ausweitung der Vermietungen an Wohnberechtigungsscheininhaber oder Wohnberechtigungsscheinberechtigte stehen vor allem der Erhalt von Wohnraum und bezahlbare Mieten im Mittelpunkt der Verpflichtung. Das Ziel, 60% der Vermietungen an die definierten Zielgruppen, zu denen Studenten, Hilfebedürftige, Obdachlose oder Flüchtlinge zählen durchzuführen, wurde übererfüllt. Dadurch wurde ein zusätzlicher Beitrag für sozial schwächeres Mieterklientel geleistet. Zum Erhalt des Wohnraums konnten nach ausgesprochenen Mieterhöhungen Anträge auf Härtefallregelungen gestellt werden, die in über 75% der Fälle positiv für die Mieterinnen und Mieter entschieden wurden. Erneut konnten Härtefallanträge auch in bestehenden Mietverhältnissen bei einer Überschreitung der Mietbelastungsquote gestellt werden; so konnten die Mieten der Bedarfsgruppe entsprechend gesenkt werden.

Forderungsmanagement

Zur Vermeidung von Kündigungen und Zwangsräumungen wurde zur weiteren Unterstützung des Forderungsmanagements erfolgreich die aufsuchende Schuldnerberatung in den Servicebüros etabliert. Geschulte Berater der SOPHIA Berlin GmbH, einer Beteiligung der STADT UND LAND, stehen Mietschuldnern und auch anderen interessierten Mietern für Fragen zu den Themen Miete, Mietvertrag und Erhalt des eigenen Wohnraums zur Seite. Zur Vermeidung von Zwangsräumungen wurde betroffenen Mietern neben einer Beratung zum Schuldenabbau auch Ersatzwohnraum angeboten, wodurch ebenfalls Zwangsräumungen abgewendet werden konnten.

Mieterpartizipation

Nach der Implementierung des Mieterrates in der STADT UND LAND wurde der Schwerpunkt erneut auf die Neuwahlen von vorhandenen und zusätzlichen Mieterbeiräten gelegt. Zur Wahl von Mieterbeiräten wurde in den Quartieren Rotes Viertel, Plänterwald, Oberspree und Johannisthal Süd aufgerufen.

Ein weiterer Bestandteil der Mieterpartizipation ist die Beteiligung bei der Vorbereitung und Durchführung von Neubauvorhaben und Bestandssanierungen. Begründet in der demographischen Entwicklung konnte auch im Jahr 2018 eine Vielzahl von Umbauten in Bestandswohnungen zu seniorenfreundlichen Wohnungen realisiert werden.

Der Mieterrat der STADT UND LAND hat im zweiten Jahr seines Bestehens eine Vielzahl von Informationsveranstaltungen wahrgenommen, die die STADT UND LAND zu Schulungs- und Weiterbildungszwecken für die ehrenamtlichen Mitglieder des Gremiums durchgeführt hat.

So wurden den Mietervertretern u. a. wohnungspolitische Themen wie der soziale Wohnungsbau, die Modernisierung und Instandhaltung oder auch die Vergabeprozesse und die Wohnungstauschbörse der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften nähergebracht. Darüber hinaus informierte sich der Mieterrat über die Geschäftsfelder der Tochtergesellschaften WOBEGE und STADT UND LAND Facility und tauschte sich mit den Servicebüroleitungen über Anliegen aus der Mieterschaft aus.

Auch mit den Mieterbeiräten stand die STADT UND LAND im Geschäftsjahr 2018 gemeinsam mit dem Mieterrat im direkten Austausch über wichtige Unternehmensentscheidungen, so

z. B. die Modernisierungsstrategie und die geplante Dachgeschossaufstockung in der John-Locke-Siedlung in Lichtenrade. Zusammen mit den Mitgliedern des Mieterrates haben sich die Mieterbeiräte der STADT UND LAND im Rahmen einer Exkursion vom Fortschritt der Sanierungsmaßnahmen in der John-Locke-Siedlung und dem dort etablierten Angebot für Senioren ein Bild machen können.

Die Geschäftsführung der STADT UND LAND stellte dem Mieterrat Anfang Oktober 2018 die Investitionsplanung für das Jahr 2019 und die Folgejahre vor, zu der das Gremium gemäß Wohnraumversorgungsgesetz Berlin auch eine Stellungnahme abgegeben hat. In den Aufsichtsrat der STADT UND LAND bringt sich der Mieterrat auch weiterhin durch seinen Vorsitzenden Siegfried Schwarz als ordentliches Mitglied sowie durch Doris Key als ständiger Gast ein.

2.2 Quartiers- und demografische Entwicklung

Ausgehend von der demografischen Entwicklung sind auch im Jahr 2018 vielfältige Angebote zur Sicherstellung der Selbstständigkeit und gesellschaftlichen Teilhabe von Senioren geschaffen worden. Die Serviceleistungen für Senioren wurden weiter ausgestaltet. Die Kooperation der Seniorenbeauftragten mit der STADT UND LAND Tochtergesellschaft SOPHIA Berlin GmbH wurde intensiviert. Zusätzlich wird auch die Mieterberatung für alle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der STADT UND LAND übernommen. Dieses Angebot wird von unseren Mietern intensiv genutzt und erfährt eine hohe Akzeptanz, es wird auch von den Mitgliedern des Mieterrates intensiv unterstützt.

Die Kooperation zwischen der SOPHIA Berlin GmbH, der Seniorenbeauftragten der STADT UND LAND und dem Seniorenbeirat wurde für eine nachhaltige Entwicklung der Selbstständigkeit und der gesellschaftlichen Teilhabe von Senioren fortgeführt. Mit der Kooperation wird auch in Zukunft die Ausweitung von Serviceleistungen für Senioren sowie deren Verbleib in der eigenen Wohnung verfolgt.

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

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

2.3 Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2018 erhöhten sich die Investitionen in den Bestand um 1,3 Mio. € auf 67,7 Mio. € (Vorjahr: 66,4 Mio. €). Davon entfielen auf die Instandhaltung inklusive der nicht aktivierungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungsanteile 40,2 Mio. € (Vorjahr: 37,4 Mio. €), was einem Mitteleinsatz von 13,97 €/m² (Vorjahr: 13,23 €/m²) entspricht. Einschließlich der aktivierungsfähigen Modernisierung in Höhe von 27,5 Mio. € (Vorjahr: 29,1 Mio. €) beträgt der Mitteleinsatz 23,52 €/m² (Vorjahr: 23,55 €/m²).

Im Bezirk Neukölln wurde in einer Anlage mit 137 Wohnungen mit der Strangsanierung inkl. Badmodernisierung begonnen. Zum Jahresende 2018 waren davon 48 Wohnungen fertiggestellt. In Treptow-Köpenick wurden ein ehemaliges Café in eine Kita umgebaut und umfassende Maßnahmen in einem Gründerzeitgebäude am Adlergestell, in dem im Dachgeschoss 4 zusätzliche Wohnungen entstanden, fertiggestellt.

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurden die umfangreiche Sanierung der John-Locke-Siedlung und der Umbau des Gewerbebezentrums fortgesetzt. Im Crellekiez konnte die denkmalgerechte Sanierung des markanten Eckgebäudes Crellestraße/Kaiser-Wilhelm-Platz/Hauptstraße beendet werden. Hier entstanden 2 neue Wohnungen in ehemaligen Gewerberäumen, 6 Leer-Wohnungen wurden einem zeitgemäßen Standard angepasst und in 10 Wohnungen wurde ein modernes Heizungssystem installiert. Weitere Gebäude in diesem Kiez erhielten eine Zentralheizung mit Warmwasserbereitung.

Im Bestand der WoGeHe dominierten Sanierungsmaßnahmen im Gelben Viertel die Bauaktivitäten. Die Strangsanierung in 166 Wohnungen konnte abgeschlossen und 8 Treppenhäuser fertiggestellt werden. Des Weiteren wurden die Instandsetzung von 27 Leerwohnungen, die Erneuerung von 99 Wohnungseingangstüren und 244 Kellerverschlägen sowie Instandsetzungsarbeiten an Fassaden weitergeführt.

Die strategische Ausrichtung im Konzern wurde somit weiterhin konsequent umgesetzt. Im Fokus standen hierbei insbesondere die kontinuierliche Quartiers- und Bestandsentwicklung, Modernisierung von Objekten mit zeitgemäßer, teilweise barrierearmer Ausstattung und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, wenn dies möglich war.

Zunehmend werden Instandsetzungen von großflächigen Bauteilen ohne Eingriff in die Wohnungen erforderlich, die zukünftig in die Planung aufgenommen werden. Stets werden die energetischen Erfordernisse berücksichtigt und diese Maßnahmen mit dem wesentlichen Ziel einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes als Baustein zur Erreichung des mit dem Land Berlin vereinbarten Klimaschutzabkommens 2011 bis 2020 verbunden.

Nähere Angaben zur CO₂-Einsparung des Konzerns STADT UND LAND im Jahr 2018 wird der Nachhaltigkeitsbericht enthalten.

Vermarktung

Im vierten Quartal 2018 starteten die Vermietungen zweier Neubauvorhaben in Marzahn-Hellersdorf beziehungsweise in Treptow-Köpenick mit mehr als 600 Wohnungen, die in 2019 bezugsfertig werden.

Die Vermietungsprozesse im Neubau- und Bestandsbereich konnten durch ein umfassendes Update der Software ImmoBlue weiter optimiert werden. Sie wurde bereits im Vorjahr eingeführt und dient der Interessentenerfassung und -verwaltung.

2.4. Bewirtschaftung der Bestände der WoGeHe in Hellersdorf und Marzahn

Die Bestände im Bezirk Hellersdorf-Marzahn des Konzerns STADT UND LAND befinden sich im Wesentlichen im Eigentum der WoGeHe. Die WoGeHe wird von der STADT UND LAND geschäftsbesorgt und verfügt über kein eigenes Personal. Die Bestände betreut das Servicebüro der STADT UND LAND in Hellersdorf. Im Jahr 2018 erweiterte die WoGeHe ihr Immobilienportfolio durch Ankauf um 692 Wohnungen (siehe Punkt 1.4). Zum 31. Dezember 2018 umfasst der Immobilienbestand der WoGeHe 16.708 Wohnungen (siehe Punkt 2.1) und 143 Gewerbeeinheiten. Die Sollmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 3,4 Mio. € auf 69,9 Mio. € an. Die WoGeHe erzielte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von 20,1 Mio. € (Vorjahr:

31,2 Mio. €), der aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die STADT UND LAND abgeführt wird. Der Jahresüberschuss wurde abweichend zum Vorjahr nicht wesentlich durch Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 0,6 Mio. € (Vorjahr: 13,1 Mio. €) beeinflusst. Vielmehr wirkten sich gesunkene Zinsaufwendungen über 12,1 Mio. € (Vorjahr: 13,6 Mio. €), gestiegene Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen aufgrund der Investitionstätigkeit über 16,1 Mio. € (Vorjahr: 15,4 Mio. €), höhere Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung über 9,6 Mio. € (Vorjahr: 9,1 Mio. €) und höhere Instandhaltungskosten über 10,8 Mio. € (Vorjahr: 8,3 Mio. €) auf das Ergebnis aus. Die WoGeHe wird auch künftig die Neubautätigkeit fortsetzen. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung wurde ein konkreter Bestandszuwachs bis 2028 um 1.209 Wohnungen berücksichtigt. Zur Deckung der Ausgaben sind aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages Kapitalzuführungen durch die STADT UND LAND vorgesehen.

2.5 Bewirtschaftung der Bestände der Johannisthal GmbH

Die unter 2.1 ausgewiesenen Bestände der Johannisthal GmbH wurden auch im Jahr 2018 erfolgreich bewirtschaftet und 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 2018 konnte die Gesellschaft einen Überschuss von 355,5 T€ (Vorjahr: 344,0 T€) erzielen. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus höheren Umsatzerlösen der Hausbewirtschaftung. Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Jahresergebnis 2018 vollständig an die STADT UND LAND abgeführt. Im Rahmen der Hausbewirtschaftung rechnet die Geschäftsführung künftig weiterhin mit steigenden Ist-Mieten. Für das Jahr 2019 sieht die Wirtschaftsplanung Mieten über durchschnittlich 6,44 €/m² vor. In den Folgejahren wird mit einer Steigerung um 1% p. a. gerechnet. Der Bestand der Johannisthal GmbH ist teilsaniert. Gemäß Wirtschaftsplanung soll ab dem Jahr 2026 mit der Modernisierung der gesamten Bestände begonnen werden.

2.6 Fremdverwaltung, Maklertätigkeit, Projektinitiierung und Grundstücksentwicklung der WOBEGE

Nach einer vorherigen leichten Verminderung des Verwaltungsbestandes gelangen in 2018 einige Neuakquisitionen, sodass eine Stabilisierung der Auftragsituationen erreicht wurde.

Ein Teil des für die BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) verwalteten Bestandes konnte exklusiv an die STADT UND LAND zum Erwerb vermittelt werden. Eine Zustimmung des Landes Berlin steht noch aus. Im Bereich der Grundstücksentwicklung wurde 2018 die Veräußerung der letzten erschlossenen Grundstücke der Ewaldstraße abgeschlossen.

Ankaufs- und Vertriebstätigkeit erfolgten gegenüber den Vorjahren in geringerem Umfang. Für die STADT UND LAND wurden im Bereich der Neubauvermietung Leistungen durchgeführt sowie die Quartiersentwicklung der Buckower Felder fortgesetzt.

2.7 Facilitymanagement und Messdienst

Die Facility GmbH setzte auch in 2018 erfolgreich ihre Geschäftstätigkeit fort. Der Hauswartbereich versorgte Ende des Jahres mehr als 36.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten und dehnte damit seine Geschäftstätigkeit innerhalb der Bestände der STADT UND LAND und der WoGeHe weiter aus. Ab dem 1. März 2017 übernahm der Hauswartbereich der Facility GmbH zusätzlich die Verkehrssicherungskontrollen von Bauteilen am und im Gebäude, deren Über-

wachung es keiner besonderen Fachkunde bedarf, für die Bestände der STADT UND LAND und der WoGeHe. Die Hauswarte dokumentieren ihre Meldungen digital und melden diese mittels spezieller Software an die entsprechenden Servicebüros. Für die Tätigkeiten wurden langfristige Rahmenverträge abgeschlossen.

Der Bereich Messdienst weitete sein Geschäftsfeld im Jahr 2018 planmäßig aus und stellte der Betriebskostenabrechnung für das Geschäftsjahr 2017 termingerecht die mittels Funk ermittelten Abrechnungsdaten zur Verfügung. Bis Ende des Jahres 2018 wurden 267 Liegenschaften mit mehr als 28.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten der STADT UND LAND und der WoGeHe mittels funkbasierter Messtechnik ausgestattet. Bis Ende des Jahres 2028 soll annähernd der gesamte Bestand des STADT UND LAND Konzerns von der Facility Gesellschaft mittels elektronischer Messtechnik abgelesen und entsprechend abgerechnet werden. Dabei wird die Messtechnik ständig an aktuelle Standards angepasst und die Abrechnungssoftware optimiert. Im Jahr 2018 hat der Messdienst sein Geschäftsfeld erweitert und nimmt nun teilweise selbst die Erstmontage und den Eich austausch der Messgeräte mit zusätzlich eingestelltem Personal vor, da die Kapazitäten am Markt begrenzt sind und die starke Nachfrage zu einem erheblichen Anstieg der Montagekosten geführt hat.

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

Zum 31. Dezember 2018 wurden über die Infrastruktur der Netze GmbH durch den Kabelnetzbetreiber 38.392 Wohnungen und Gewerbeeinheiten in den Immobilienbeständen der STADT UND LAND (23.833 Wohnungen und Gewerbeeinheiten) und der WoGeHe (14.559 Wohnungen und Gewerbeeinheiten) mit Kommunikationsdiensten versorgt.

3. Personal- und Sozialwesen

3.1 Personalentwicklung Konzern

Bestand des Personals

Neben der Geschäftsführung sind folgende Mitarbeiter im Konzern beschäftigt:

MITARBEITER per 31.12.	2018 Anzahl	2017 Anzahl	Veränderung Anzahl
STADT UND LAND	340	339	1
WOBEGE	64	59	5
Facility	166	153	13
Gesamt	570	551	19
Auszubildende	38	34	4
darunter STADT UND LAND			
Angestellte	331	328	3
Gewerbliche Mitarbeiter	9	11	-2
STADT UND LAND	340	339	1
Auszubildende	27	25	2

In 2018 wurden in der STADT UND LAND insgesamt 28 Stellen ausgeschrieben, von denen 8 mit internen und 20 mit externen Bewerbern besetzt wurden. Dieser wachstumsbedingte Personalaufbau (Bau- und Ankaufstätigkeiten sowie Bestandsbewirtschaftung) innerhalb der STADT UND LAND konnte durch Automatisierung und Prozessoptimierung an anderen Stellen des Unternehmens weitgehend kompensiert werden. Der Personalaufbau innerhalb des Konzerns ist u. a. darauf zurückzuführen, dass die durch die STADT UND LAND Facility GmbH betreuten Bestände erweitert wurden. Außerdem wurden vier zusätzliche Ausbildungsstellen mit dem Ziel geschaffen, jungen Geflüchteten den Einstieg in eine qualifizierte Berufsausbildung zu ermöglichen.

3.2 Aus- und Weiterbildung

Im Konzern werden zurzeit 18 Immobilienkaufleute, 14 Büromanagementkaufleute sowie 6 Bachelors of Arts in der Fachrichtung Immobilienwirtschaft ausgebildet. In der Ausbildung für Büromanagement befinden sich auch 2 Flüchtlinge, denen mit speziellen Unterstützungsmaßnahmen der Weg durch die Ausbildung ermöglicht werden soll. Alle 38 Auszubildenden werden nach erfolgreichem Abschluss für mindestens ein Jahr übernommen. In vielen Fällen konnten unsere Auslerner bereits in eine unbefristete Anstellung übernommen werden.

Außerdem haben 7 Schüler/innen und Studierende ein freiwilliges Praktikum bzw. Pflichtpraktika absolviert. Dabei waren auch wie in jedem Jahr Praktikanten der Senatsinitiative „Berlin braucht Dich – BNQN“. Damit wird den jungen Menschen mit Migrationshintergrund der Einstieg ins Berufsleben erleichtert. In der STADT UND LAND wurden wieder Bewerbungstrainings mit dem Mentoring-Projekt „Hürdenspringer Neukölln“ unter dem Dach der Stiftung Unionhilfswerk Berlin durchgeführt.

In Kooperation mit Hochschulen wurde u. a. eine Projektwoche angeboten. Begleitet von Fachbereichen wurden aktuelle Themen gewählt und durch die Masterstudenten bearbeitet.

Neben den praktischen Erfahrungen für die Studierenden gab es in den Projekten auch Impulse für das Unternehmen und ein Mehrwert ist entstanden.

Die Erfassung unserer Qualifizierungsbedarfe erfolgt über systematische Mitarbeiter-Jahresgespräche sowie über strategische Mitarbeiterportfolio-Ansätze.

Im Rahmen der Führungskräfteentwicklung wurde in 2018 ein umfangreiches Management-Audit mit den Zielen durchgeführt, die neu entwickelten Führungsgrundsätze zu etablieren und den Führungsprozess insgesamt weiter zu professionalisieren.

3.2 Organisationsentwicklung

Aufgrund weiter zunehmender Bautätigkeit sowie weiterer Ankäufe von Bestandsobjekten und schlüsselfertiger Bauträgerprojekte wurde im Bereich Bestandsmanagement eine neue Organisationseinheit „Kaufmännische Bestandssteuerung“ gegründet. In dieser Organisationseinheit werden die Aktivitäten bezüglich der Neubauvermietung sowie der Integration angekaufter Objekte in das bestehende Bestandsmanagement gebündelt. Ziel ist die vollständige und schnelle Vermietung der Neubauwohnungen, um somit einen Beitrag zu Erfüllung des Auftrages der städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu leisten.

Des Weiteren wurde eine neue Stabsstelle „Digitalisierungs- und Innovationsmanagement“ aufgebaut. Hier wird die digitale Strategie der STADT UND LAND weiterentwickelt sowie in die bestehenden Strukturen des Konzerns eingebunden.

Um die Mieterzufriedenheit weiter zu verbessern, wurden u. a. die Prozesse der laufenden Instandhaltung sowie der periodischen Instandsetzung weiter optimiert und noch besser aufeinander abgestimmt. Damit wurde auch zur Verbesserung der Unternehmensplanung beigetragen.

Intern wurde das Regelwerk (Organisationshandbuch) der STADT UND LAND auf eine neue Plattform gestellt und die bestehende Prozesslandkarte auf die gesamten Inhalte des Organisationshandbuches weiterentwickelt, modernisiert und noch stärker auf die Unternehmensstrategie ausgerichtet.

4. Wirtschaftliche Lage

4.1 Ertragslage und Entwicklung des Geschäftsergebnisses

Konzern

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	310.828	320.678	-9.850
Aufwendungen	-258.460	-241.875	-16.585
Geschäftsergebnis	52.368	78.803	-26.435
Operatives Ergebnis Hausbewirtschaftung	56.668	52.724	3.944
Summe Sonderfaktoren	1.647	30.382	-28.735
Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren	58.315	83.106	-24.791
Verkaufstätigkeit	493	709	-216
Übrige Geschäftstätigkeit	-1.981	-1.085	-896
Sonstiges Ergebnis	-4.459	-3.927	-532
Zins- und Beteiligungsergebnis	472	484	-12
Steuern	-4.067	-4.279	212
Jahresergebnis	48.773	75.008	-26.235
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen und die gesellschaftsvertragliche Rücklage	-4.869	-7.483	2.614
Bilanzgewinn	43.904	67.525	-23.621

Das operative Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich von 52,7 Mio. € im Vorjahr um 3,9 Mio. € auf 56,7 Mio. € im Jahr 2018 verbessert. So konnten die Erlöse durch höhere Neuvermietungen u. a. nach Beendigung von Baumaßnahmen, durch im Laufe des Jahres fertiggestellte Neubauten und zugegangene Ankaufsobjekte sowie geringere Erlösschmälerungen (+1,3 Mio. €) gegenüber dem Vorjahr um 13,8 Mio. € erhöht werden. Hingegen haben höhere Abschreibungen (+3,1 Mio. €), höhere Instandhaltungsaufwendungen (+4,7 Mio. €) und gestiegene Personalaufwendungen (+1,5 Mio. €) das Ergebnis belastet.

Die Summe der Sonderfaktoren der Hausbewirtschaftung setzt sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen für Instandsetzungsanteile bei komplexen Baumaßnahmen im Umfang von 1,4 Mio. € und Zuschreibungen (Wertaufholung auf die aktuelle Ertragskraft) zum Anlagevermögen inklusive Nachaktivierungen in Höhe von 10,7 Mio. € abzüglich der Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen mit 5,1 Mio. € und Zuführung zu Rückstellungen für Projektverpflichtungen über 5,3 Mio. € zusammen. Der Rückgang des Ergebnisses um 28,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr resultiert überwiegend aus um 24,4 Mio. € geringeren Erträgen aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen und höheren Aufwendungen aus der Zuführung zu den Rückstellungen für Projektverpflichtungen über 5,1 Mio. €.

Das Geschäftsfeld Verkaufstätigkeit weist ein Ergebnis von 0,5 Mio. € aus und hat sich gegenüber dem Vorjahr wiederum vermindert.

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

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält vor allem Zinserträge für gestundete Restkaufgelder und beläuft sich auf 472 T€.

Der Steueraufwand in Höhe von –4,1 Mio. € beinhaltet die Zuführung zur Steuerrückstellung.

Der Jahresüberschuss des Konzerns ist gegenüber dem Vorjahr um 26,2 Mio. € auf 48,8 Mio. € zurückgegangen. Der geringere Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus Sondereffekten wie geringeren Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen über 24,4 Mio. € und dem Anstieg der Zuführungen zur Rückstellung für Projektverpflichtungen um 5,1 Mio. €.

STADT UND LAND

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	213.270	212.949	321
Aufwendungen	-184.894	-170.504	-14.390
Geschäftsergebnis	28.376	42.445	-14.069
Operatives Ergebnis Hausbewirtschaftung	33.342	31.937	1.405
Summe Sonderfaktoren	1.805	16.276	-14.471
Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren	35.147	48.213	-13.066
Verkaufstätigkeit	117	-3	120
Übrige Geschäftstätigkeit	-2.222	-1.753	-469
Sonstiges Ergebnis	-4.666	-4.012	-654
Zins- und Beteiligungsergebnis	23.862	36.196	-12.334
Steuern	-3.833	-4.019	186
Jahresergebnis	48.405	74.622	-26.217

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren beläuft sich auf 35,1 Mio. € und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 13,1 Mio. € gesunken. Die Ergebnisverschlechterung resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Sonderfaktoren um 14,5 Mio. €. Das Ergebnis der Sonderfaktoren ist vor allem auf die Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe 9,3 Mio. € (Vorjahr: 19,2 Mio. €) zurückzuführen. Des Weiteren wirkten sich die Zuführungen zu den Rückstellungen aus Projektverpflichtungen über 5,3 Mio. €, die Auflösung von Rückstellungen u. a. für Instandsetzungsanteile bei komplexen Baumaßnahmen im Umfang von 1,4 Mio. € (Vorjahr: 2,5 Mio. €), abzüglich der Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 3,6 Mio. € (Vorjahr: 6,0 Mio. €) auf die Ergebnisentwicklung aus.

Das operative Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich von 31,9 Mio. € im Vorjahr auf 33,3 Mio. € im Jahr 2018 verbessert. Die Sollmieten konnten durch höhere Neuvermietungen u. a. nach Beendigung von Baumaßnahmen, durch im Laufe des Jahres zugegangene Ankaufsobjekte und im Rahmen von Neubauvorhaben und Bauträgerprojekten zusätzlich fertiggestellte Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 9,6 Mio. € erhöht werden. Dieser Entwicklung standen im Wesentlichen höhere Abschreibungen (+2,3 Mio. €) und Instandhaltungsaufwendungen (+2,7 Mio. €) sowie höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (+0,7 Mio. €) gegenüber. Des Weiteren haben sich die Personalkosten (+0,3 Mio. €) erhöht.

Das Geschäftsfeld Verkaufstätigkeit weist ein Ergebnis von 117 T€ aus und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 120 T€ verbessert. Die Ergebnisverbesserung resultiert aus zwei Verkaufsvorgängen im Geschäftsjahr.

Das Ergebnis der übrigen Geschäftstätigkeit beläuft sich im Berichtsjahr auf –2,2 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 verschlechterte sich gegenüber dem Vorjahr um –0,7 Mio. € auf –4,7 Mio. € und ist im Wesentlichen auf geringere Werbeeinnahmen und Netzgebühren zurückzuführen.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis umfasst Zinserträge für gestundete Restkaufgelder und Geldanlagen sowie das Ergebnis aus den Ergebnisabführungsverträgen mit der Facility, der WoGeHe, der WOBEGE und der Johannisthal GmbH. Gegenüber dem Vorjahr ist das Ergebnis um 12,3 Mio. € auf 23,9 Mio. € zurückgegangen. Die Ergebnisverschlechterung resultiert im Wesentlichen aus der geringeren Ergebnisabführung der WoGeHe um –11,2 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Der Ergebnisrückgang der WoGeHe steht überwiegend im Zusammenhang mit den um –12,5 Mio. € geringeren Erträgen aus Zuschreibungen zum Anlagevermögen im Vergleich zum Vorjahr. Zudem hat sich die Ergebnisabführung der WOBEGE um –1,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahr verschlechtert.

Der Steueraufwand in Höhe von –3,8 Mio. € beinhaltet im Wesentlichen die Zuführung zu der Steuerrückstellung für Gewerbe- und Körperschaftsteuer der STADT UND LAND.

Der Jahresüberschuss der STADT UND LAND liegt mit 48,4 Mio. € um 1,4 Mio. € über der Prognose zum III. Quartal (47,0 Mio. €). Die Steigerung im Vergleich zur Prognose resultiert im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus den Ergebnisabführungen der Tochtergesellschaften um 3,2 Mio. €, geringeren Zinsaufwendungen um 1,4 Mio. €, höheren Umsatzerlösen um 1,4 Mio. € und höheren sonstigen betrieblichen Erträgen um 0,9 Mio. €. Des Weiteren wirkten sich um 0,4 Mio. € geringere Abschreibungen und um 0,4 Mio. € geringere Personalaufwendungen positiv auf das Ergebnis aus. Dem standen um 4,7 Mio. € höhere sonstige betriebliche Aufwendungen, um 0,5 Mio. € höhere nicht umlagefähige Betriebskosten und um 0,3 Mio. € geringere Erlöse aus aktivierten Eigenleistungen gegenüber.

Infolge der Ergebnissteigerung im Vergleich zur Prognose zum III. Quartal und des steuerlich nicht abzugsfähigen Aufwands aus der Zuführung zu Rückstellungen für Projektverpflichtungen erhöhten sich die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag um 0,9 Mio. € im Vergleich zur Prognose des III. Quartals.

4.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

Konzern

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	136.308	130.687	5.621
aus Finanzierungstätigkeit	194.630	33.963	160.667
aus Investitionstätigkeit	-314.902	-178.315	-136.587
Veränderung des Finanzmittelfonds	16.036	-13.665	29.701
Entwicklung der liquiden Mittel			
01.01. des Jahres	33.888	47.553	-13.665
Veränderung	16.036	-13.665	29.701
31.12. des Jahres	49.925	33.888	16.037

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

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

Der Finanzmittelfonds des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 49,9 Mio. € und erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 16,0 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 136,3 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (130,7 Mio. €) um 5,6 Mio. € erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen gestiegene Umsatzerlöse durch Neubau und Ankauf.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Für Neubau- und Bauträgerobjekte wurden Darlehen in Höhe von 79,9 Mio. € und für Ankäufe 59,6 Mio. € aufgenommen. Für Investitionen in den Bestand wurden von der STADT UND LAND und der WoGeHe Darlehen in Höhe von 195,5 Mio. € beansprucht. Dem standen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen und Kreditablösungen im Umfang von 109,2 Mio. € gegenüber.

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

STADT UND LAND

MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS	2018	2017	Veränderung
	T€	T€	T€
aus laufender Geschäftstätigkeit	118.068	96.151	21.917
aus Finanzierungstätigkeit	115.700	40.447	75.253
aus Investitionstätigkeit	-238.137	-117.329	-120.808
Veränderung des Finanzmittelbestandes	-4.369	19.268	-23.637
Entwicklung des Finanzmittelbestandes			
01.01.	32.336	13.068	19.268
Veränderung	-4.369	19.268	-23.637
31.12.	27.967	32.336	-4.369

Die STADT UND LAND verfügt zum Bilanzstichtag über nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 25 Mio. €.

Der Finanzmittelfonds der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 28,0 Mio. € und verminderte sich damit gegenüber dem Vorjahr um -4,4 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 118,1 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (96,2 Mio. €) um 21,9 Mio. € erhöht. Der Anstieg resultiert größtenteils aus um 22,3 Mio. € höheren kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten und um 8,0 Mio. € höheren Rückstellungen bei gleichzeitigem Rückgang des Jahresüberschusses und der Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Die STADT UND LAND hat für Investitionen in Neubauvorhaben, in Bauträger- und Ankaufsobjekte sowie in den Bestand Darlehen in Höhe von 193,3 Mio. € aufgenommen sowie für die planmäßige und außerplanmäßige Tilgung und Ablösung von Darlehen 58,6 Mio. € aufgewandt. Im Jahr 2018 betrug der Zinsaufwand insgesamt 19,2 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	2018		2017		Veränderung
	T€	%	T€	%	%
AKTIVA					
Langfristiger Bereich	2.379.735	97,3	2.101.731	97,9	13,2
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.341.738	95,8	2.083.191	97,0	12,4
Finanzanlagen	37.723	1,5	18.250	0,9	106,7
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	274	0,0	290	0,0	-5,2
Kurz- und mittelfristiger Bereich	65.862	2,7	45.046	2,1	46,2
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	557	0,0	1.072	0,0	-48,1
Übriges Vorratsvermögen	895	0,0	907	0,0	-1,3
Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände, Vorräte und RAP	14.485	0,6	9.179	0,4	57,8
Flüssige Mittel	49.925	2,1	33.888	1,6	47,3
Vermögen gesamt	2.445.597	100,0	2.146.777	100,0	13,9
PASSIVA					
Langfristiger Bereich	2.329.745	95,3	2.030.037	94,5	14,8
Eigenkapital	713.522	29,2	659.948	30,7	8,1
Rückstellungen	28.969	1,2	25.905	1,2	11,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	1.583.148	64,7	1.340.267	62,4	18,1
Sonstige Fremdmittel und latente Steuern	4.106	0,2	3.917	0,2	4,8
Kurz- und mittelfristiger Bereich	115.852	4,7	116.740	5,5	-0,8
Rückstellungen	12.986	0,5	14.293	0,7	-9,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	55.362	2,3	72.768	3,4	-23,9
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	47.504	1,9	29.679	1,4	60,1
Kapital gesamt	2.445.597	100,0	2.146.777	100,0	13,9

Das langfristige Vermögen von 2.379,7 Mio. € wird nahezu vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 2.329,7 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 246,1 Mio. € erhöht.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände erhöhte sich durch die Immobilienankäufe einschließlich Bauträgerprojekte und Einbringungen des Gesellschafters (186,4 Mio. €), die aktivierten Baukosten inkl. Neubau (116,0 Mio. €), sonstige Zugänge zum Anlagevermögen wie Betriebsvorrichtungen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (2,8 Mio. €) und Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen (9,8 Mio. €). Diesen Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen sowie Abgänge von Vermögensgegenständen gegenüber.

STADT UND LAND

VERMÖGENSAUFBAU STADT UND LAND per 31.12. des Jahres	2018		2017		Veränderung
	TE	%	TE	%	%
AKTIVA					
Langfristiger Bereich	1.836.529	96,5	1.621.354	95,3	13,3
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.547.160	81,3	1.370.785	80,6	12,9
Finanzanlagen	289.095	15,2	250.280	14,7	15,5
Geldbeschaffungskosten	274	0,0	289	0,0	-5,2
Kurz- und mittelfristiger Bereich	66.488	3,5	80.397	4,7	-17,3
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	557	0,0	557	0,0	0,0
Übriges Vorratsvermögen	657	0,0	720	0,0	-8,8
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, RAP	42.307	2,2	58.284	3,4	-27,5
Flüssige Mittel	22.967	1,2	20.836	1,3	10,2
Vermögen gesamt	1.903.017	100	1.701.751	100,0	11,8
PASSIVA					
Langfristiger Bereich	1.824.393	95,9	1.641.987	96,5	11,1
Eigenkapital	743.631	39,1	690.425	40,6	7,7
SoPo für Invest.zuwendungen	44	0,0	45	0,0	-2,3
Rückstellungen	28.969	1,5	25.905	1,5	11,8
Fremdmittel	1.051.749	55,3	925.612	54,4	13,6
Kurz- und mittelfristiger Bereich	78.624	4,1	59.764	3,5	31,6
Rückstellungen	8.327	0,4	9.869	0,7	-15,6
Verbindlichkeiten inkl. RAP	70.297	3,7	49.895	2,8	40,9
Kapital gesamt	1.903.017	100	1.701.751	100,0	11,8

Das langfristige Vermögen von 1.836,5 Mio. € wird nahezu vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 1.824,4 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 129,2 Mio. € erhöht.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens erhöhte sich durch die Immobilienankäufe einschließlich Bauträgerprojekte und Einbringungen des Gesellschafters (117,1 Mio. €), die aktivierten Baukosten inkl. Neubau und die geleisteten Anzahlungen (87,7 Mio. €) und Zuschreibungen (8,8 Mio. €). Diesen stehen planmäßige Abschreibungen (38,8 Mio. €) gegenüber.

Die Finanzanlagen beinhalten die Buchwertansätze der Tochtergesellschaften WoGeHe, WOBEGE, Facility, SUL Johannisthal, SUL Netze, SUL Schöneberg und SUL Nord-Süd (271,7 Mio. €), Beteiligungen (3,4 Mio. €) sowie gestundete Restkaufgelder (12,0 Mio. €). Des Weiteren wird unter den Finanzanlagen ein an die STADT UND LAND Netze GmbH ausgereichtes Darlehen (2,0 Mio. €) ausgewiesen.

Der Jahresüberschuss der STADT UND LAND beträgt 48,4 Mio. €. Davon sind 10% (4,8 Mio. €) der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt worden. Der Bilanzgewinn beträgt 43,6 Mio. €.

4.4 Finanzwirtschaftliche Kennzahlen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN		2018 Konzern	2017 Konzern
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	29,2	30,7
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	102,1	103,5
Unternehmensschulden gegenüber Kreditinstituten	€/m ²	562,13	494,25
Kapitaldienstquote (ohne außerplanmäßige Tilgungen)	%	53,2	37,9
durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2,0	2,3
Loan to Value (LTV)	%	55,2	50,4
Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio): EBITDA zzgl. nicht aktivierungsfähige Mod.Kosten	-fache	1,24	1,9
EBITDA Rendite	%	4,4	4,6

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

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2013 hat der Gesellschafter der STADT UND LAND, das Land Berlin, die landeseigenen Wohnungsunternehmen aufgefordert, im Hinblick auf die Erweiterung des Portfolios durch Ankauf und Neubau einige Kennzahlen zur Beurteilung der jeweiligen Investitionen und deren Auswirkungen auf das Gesamtunternehmen zu erheben. Eine wichtige Kennzahl zur Unternehmenssteuerung ist die Kennzahl Loan to Value (LTV), welche das Verhältnis von Kreditverbindlichkeiten (1.638,5 Mio. €) zum Verkehrswert des Immobilienbestandes angibt. Der vereinfachte Verkehrswert ermittelt sich aus dem 14-fachen der Sollmieten (211,9 Mio. €). Für 2018 erzielt der Konzern einen LTV von 55,2%, was der Zielvorgabe des Gesellschafters entspricht.

Eine weitere wichtige Kennzahl stellt die Fähigkeit zur Erbringung des Schuldendienstes dar. Bei der Ermittlung des Schuldendienstdeckungsgrades wird das EBITDA (130,5 Mio. €), bereinigt um den Aufwand aus den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsaufwendungen (5,1 Mio. €), ins Verhältnis zum Kapitaldienst (109,8 Mio. €) gesetzt. Der Gesellschafter fordert einen Wert von größer 1,2. Bei einem bereinigten EBITDA von 135,6 Mio. € erzielt der Konzern 2018 das 1,24-fache und hat damit die Anforderungen erfüllt.

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

STADT UND LAND

KENNZAHLEN VERMÖGENSSTRUKTUR		2018	2017
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	39,08	40,57
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	100,67	98,74
Unternehmensrestschulden gegenüber Kreditinstituten	€/m ²	583,1	520,0
Kapitaldienstquote (ohne außerplanmäßige Tilgungen)	%	56,3	32,2
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	1,88	2,0

4.5 Zusammenfassende Beurteilung von Geschäftsverlauf und Lage

Die Geschäftsführung beurteilt den wirtschaftlichen Verlauf im Jahr 2018 positiv. Insbesondere konnte der geplante Wachstumskurs durch Neubau und Ankauf von Wohnimmobilien nicht nur konsequent umgesetzt, sondern auch weiter ausgebaut werden. Die Ergebnisse im Kerngeschäft, der Hausbewirtschaftung, haben sich aufgrund der anhaltenden Attraktivität des Berliner Wohnungsmarktes und der damit einhergehenden günstigen Vermietungssituation planmäßig entwickelt.

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

5. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

5.1 Prognosebericht

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

Um diese Ziele erreichen zu können, plant der Konzern im Zeitraum von 2019 bis 2026 den konkreten Bau von 5.566 Wohnungen inkl. einer Modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF). Davon sind 2.526 Wohnungen bereits im Bau und bei drei Projekten mit insgesamt 693 Wohnungen wird 2019 mit dem Bau begonnen. Im Rahmen von Projektentwicklungen befinden sich weitere 2.347 Wohnungen in Vorbereitung. Die Schwerpunkte dieser konkreten Projekte liegen in den Bezirken Treptow-Köpenick, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf und Neukölln. Der Großteil der Wohnungen wird in den Jahren 2019 bis 2022 fertiggestellt. Alle Neubauvorhaben, mit Baubeginn ab Juli 2017, weisen gemäß Vorgabe aus der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ einen Förderanteil von 50% der Wohnungen aus.

Darüber hinaus wurde der Bau von 3.200 Wohnungen bis 2026 pauschal in die Planung aufgenommen. Diese können allerdings nur zum Teil auf noch vorhandenen Neubaupotenzialflächen des Konzerns errichtet werden.

Im Jahr 2019 werden voraussichtlich 983 Wohnungen (inkl. 4 Dachgeschossausbauten) fertiggestellt. Die Vermietung startete für einige Projekte bereits Ende 2018. Bisher wurden die Wohnungen sehr gut vom Markt angenommen.

Darüber hinaus war für 2019 der konkrete Zugang durch Ankauf von Bestandsimmobilien im Umfang von 410 Wohnungen vorgesehen.

Für die Jahre 2020 bis 2028 sah die Planung den Erwerb von 1.350 Wohnungen vor, davon jährlich 50 Wohnungen im Rahmen des Vorkaufsrechts.

Anfang des Jahres 2019 wurde die Planung bereits durch den Ankauf eines großen Portfolios in Altglienicke bis 2028 übererfüllt. Weitere Angaben dazu enthält der Nachtragsbericht des Anhangs.

Neben den Investitionen für Ankauf und Neubau wird der Konzern im Betrachtungszeitraum 433,7 Mio. € für die laufende Instandhaltung ausgeben und weitere 251,3 Mio. € in den Bestand investieren. Die Investitionsschwerpunkte der STADT UND LAND liegen in den Bezirken Neukölln und Tempelhof-Schöneberg mit insgesamt 168,9 Mio. €. Die Objekte des Rathausviertels bilden bei der WoGeHe die Schwerpunkte in der 2. Hälfte des Planungszeitraums.

Im Rahmen der Sanierungsprojekte werden mögliche Dachgeschossaufstockungen/-ausbauten geprüft. Aktuell ist der Bau von insgesamt 88 Wohnungen in drei Projekten in diesen Investitionen berücksichtigt.

Insgesamt beträgt das Investitionsvolumen über den Planungszeitraum 2019 bis 2028 2.354,2 Mio. €. Davon sind 1.663,5 Mio. € für den Bereich Neubau/Ankauf vorgesehen. Zur Finanzierung des Investitionsvolumens wurde im Rahmen der Wirtschaftsplanung die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 1.444,0 Mio. € berücksichtigt.

Die Mietentwicklung für den Planungszeitraum basiert auf den Vorgaben 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. die Förderquote von mindestens 50% der Neubauwohnungen, die Reduzierung der Umlage bei Modernisierungsvorhaben auf 6% der umlagefähigen Kosten sowie die Begrenzung der Mietersteigerungen auf grundsätzlich 2% jährlich. Im Planungszeitraum wächst die Nettokaltmiete der Wohnungen im Bestand um 1,3%. Inklusive Ankaufs- und Neubauobjekten liegt die durchschnittliche Erhöhung bei 4,2% p. a.

Im Rahmen des Bestandswachstums erweitern auch die Tochtergesellschaften ihre Geschäftsfelder in Abstimmung mit der Konzernstrategie. So wird unterstellt, dass die 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 2019 ist die Erschließung eines Grundstücks für den Verkauf von Einfamilienhausparzellen vorgesehen. Die WOBEGE unterstützt die Konzerngesellschaften bei der Projektentwicklung und der Vermietung von Neubauwohnungen.

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

Für die Tochtergesellschaften WoGeHe und SUL Johannisthal werden die bereits beschriebenen Prämissen zur Hausbewirtschaftung angewendet.

Der Aufsichtsrat hat den Wirtschaftsplan 2019 für den Konzern und die Einzelgesellschaften in seiner Sitzung am 6. Dezember 2018 bestätigt.

Für den Konzern ist 2019 ein Jahresergebnis von 41,3 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 2019 vorrangig durch Ankauf und Neubau gegenüber dem Vorjahr von 6,00 €/m² auf 6,17 €/m² erhöhen. Angesichts des Wachstumskurses steigen u. a. auch die Instandhaltung, die Zinsaufwendungen sowie die Abschreibungen.

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

5.2 Risikobericht

5.2.1 Risikomanagementsystem

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2017 hatten gemäß Risikomanagementhandbuch mit den Risikobeauftragten (Geschäftsführung, Bereichs-/Stabsstellenleiter, Tochterunternehmen), die im 2-Jahres-Rhythmus zu führenden Einzelinterviews stattgefunden, in denen die grundsätzlichen und aktuell tatsächlich bestehenden Risiken für den Konzern eruiert worden sind.

Zudem erfolgt quartalsweise 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 Wohnbauten-Gesellschaft mbH und deren Tochtergesellschaften.

5.2.2 Risiken im Bereich Ankauf und Neubau

Eines der strategischen Hauptziele des Konzerns besteht in der Erweiterung des Bestandsportfolios durch Neubau- und Bauträgerprojekte sowie den Ankauf von Immobilien. Etwa die Hälfte der Neubau- und Bauträgerobjekte befindet sich im Bezirk Treptow-Köpenick, der durch den entstehenden Flughafen BER und den Technologiepark Adlershof eine hohe Wohnungsnachfrage erfährt. Rund ein Viertel der Neubauwohnungen entsteht im Bezirk Neukölln, der

vor allem aufgrund der gefragten Urbanität im Norden über den stadtweiten Durchschnitt steigende Angebotsmieten verzeichnet. Darüber hinaus wird der Konzern bis 2028 über einen Totalgeneralübernehmer (TGÜ) die schlüsselfertige Errichtung von 2 modularen Unterkünften für Geflüchtete im Bezirk Treptow-Köpenick realisieren. Für ein Objekt erfolgte die Fertigstellung 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 2028 den Ankauf von 1.760 Bestandswohnungen vor. Auch hierbei wird aufgrund der hohen Nachfrage am Berliner Immobilienmarkt ein Risiko in der Überschreitung der geplanten Kosten gesehen, auf das der Konzern mit einer gezielten Selektion der Ankaufsobjekte reagiert. Zu Beginn des Jahres 2019 konnte die WoGeHe ein Portfolio in Altglienicke erwerben. Damit wurden die langfristigen Ankaufsziele bis 2028 vorfristig erfüllt. Nähere Angaben enthält der Nachtragsbericht des Anhangs.

5.2.3 Geschäftsentwicklung

Mietenentwicklung

Gesetzliche Vorgaben und die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ führen für den STADT UND LAND Konzern im Vergleich zu anderen, nicht landeseigenen Gesellschaften Berlins zu niedrigeren Entwicklungserwartungen für die Bestandsmieten und für Mieten im Rahmen von Neubauprojekten. Im Kernbestand (ohne Ankauf und Neubau) wird mit einer jährlichen Steigerung der Nettokaltmieten für Wohnungen bis 2028 um durchschnittlich 1,3% p.a. gerechnet. Einschließlich des Ankaufs- und Neubaubestandes beträgt der voraussichtliche Anstieg der Nettokaltmieten bis 2028 ca. 4,2% p.a.

Investitionstätigkeit

Bei der Durchführung komplexer Modernisierungsprojekte besteht das Risiko, dass durch die Mietbegrenzung gemäß Mietenbündnis und Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ die Refinanzierungsmöglichkeiten begrenzt werden. Darüber hinaus nimmt die Baukostenentwicklung weiterhin an Dynamik zu. Die Preissteigerungen können gegebenenfalls nicht vollständig durch Kompensationsmaßnahmen aufgefangen werden.

Gesetzliche Regelungen im technischen Bereich

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

Kreditverbindlichkeiten und Zinsentwicklung

Ziel der Finanzierungsstrategie ist es, vertraglich das insgesamt niedrige Zinsniveau für Finanzierungen in späteren Jahren zu sichern. Zur Risikostreuung werden die Zinsbindungszeiträu-

me 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

Berlins Attraktivität hält weiter an. Aktuelle Prognosen erwarten bis 2030 eine Zunahme der Einwohnerzahl um 180.000 Neuberliner. Dies führt unter anderem zu einem erhöhten Bedarf an Wohnungen – insbesondere im bezahlbaren Marktsegment.¹⁰ Die Unternehmen des STADT UND LAND-Konzerns sehen darin sowohl Chancen zur Erweiterung des Immobilienbestandes bzw. der jeweiligen Geschäftsfelder sowie für innovative, flexiblere und gemeinschaftliche Wohnformen als auch für Alternativen zum konventionellen Wohnungsbau wie dem modularen Geschosswohnungsbau. Die Neubauvorhaben der STADT UND LAND beinhalten unter anderem die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften, die Schaffung von Wohnraum für Studierende sowie Möglichkeiten zum gemeinschaftlichen Wohnen. Auch der modulare Geschosswohnungsbau wird weiter forciert.

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

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

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

¹⁰ https://www.stadtentwicklung.berlin.de/download/koop/2018-09-28_KoopV_einzel.pdf

5.4 Gesamtaussage zu den Chancen und Risiken sowie der zukünftigen Entwicklung

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

6. Sonstige Angaben

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 19. Februar 2019

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Anne Keilholz



Ingo Malter

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 durch die STADT UND LAND und durch die Tochtergesellschaften den geltenden Empfehlungen des Berliner Corporate Governance Kodex im Jahr 2018 gefolgt wurde, sofern Abweichungen von den Vorgaben nicht nachfolgend dargelegt werden.

I. Zusammenwirken von Geschäftsführung und Aufsichtsrat Nr. 6

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

Darüber hinaus wurden 21 Aufsichtsratsbeschlüsse im Rahmen von schriftlichen Abstimmungsverfahren eingeholt, wobei 19 Abstimmungsverfahren im Zusammenhang mit der Ausübung von Vorkaufsrechten durchgeführt wurden. Ferner wurde in einem Fall – wiederum im Zusammenhang mit einem Vorkaufsrecht – aufgrund der Eilbedürftigkeit die Ermächtigung des Vorsitzenden des Aufsichtsrates eingeholt.

II. Geschäftsleitung Nr. 11

Der Konzern STADT UND LAND verfügt über mehr als 45.000 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- oder Außenverhältnis ein entsprechender Versicherungsschutz in Form einer D&O (Directors & Officers)-Versicherung.

III. Aufsichtsrat Nr. 8

Ein Mitglied des Aufsichtsrates nimmt jeweils ein Aufsichtsratsmandat bei zwei Schwesterunternehmen sowie bei drei weiteren Beteiligungen des Landes Berlin im Immobiliensektor wahr.

Bei der Wohnraumversorgung Berlin Anstalt öffentlichen Rechts ist ein Mitglied des Aufsichtsrates seit 2016 in seiner Funktion als Arbeitnehmervertreter Mitglied im Verwaltungsrat. Darüber hinaus ist ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrates seit Anfang 2017 Mitglied im Fachbeirat.

III. Aufsichtsrat Nr. 12 und Nr. 13

Angesichts der umfänglichen 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 von mindestens 10 % des Schadens, aber nur bis mindestens zur Höhe von 25 % der jährlichen Vergütung des Aufsichtsratsmitgliedes verzichtet.

VI. Rechnungslegung Nr. 3

Die Umsetzung im Quartalsbericht erfolgte bisher nicht vollumfänglich.

Jahres-

abschluss

des Konzerns

Bilanz des Konzerns

zum 31. Dezember 2018

AKTIVA	31.12.2018 €	31.12.2017 €
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.306.301,46	1.176.236,36
	1.306.301,46	1.176.236,36
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.999.146.054,33	1.885.285.655,69
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.048.244,57	38.951.226,31
3. Grundstücke ohne Bauten	39.168.725,47	44.900.722,68
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.190.384,39	2.418.980,67
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.915.551,43	5.236.078,83
7. Anlagen im Bau	132.921.873,45	43.400.698,77
8. Bauvorbereitungskosten	3.334.813,13	13.403.511,81
9. Geleistete Anzahlungen	104.949.022,89	43.660.342,29
	2.340.432.432,72	2.082.014.980,11
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.848.171,97	0,00
2. Beteiligungen	3.391.951,00	3.391.951,00
3. Sonstige Ausleihungen	12.482.756,78	14.857.994,70
	37.722.879,75	18.249.945,70
Anlagevermögen gesamt	2.379.461.613,93	2.101.441.162,17
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	556.540,87	1.072.370,81
2. Unfertige Leistungen	78.096.027,12	75.548.629,47
3. Andere Vorräte	894.865,31	906.808,91
	79.547.433,30	77.527.809,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.756.344,44	1.680.187,12
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	396.800,10
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.664,30	29.558,57
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	46.222,30	16.935,86
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	10.547,87	8.381,65
6. Forderungen gegenüber Gesellschaftern	4.500.000,00	913.000,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	7.935.549,89	5.878.518,04
	14.251.328,80	8.923.381,34
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	49.924.536,48	33.888.261,01
Umlaufvermögen gesamt	143.723.298,58	120.339.451,54
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	274.389,22	289.497,66
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	233.309,83	255.713,51
	507.699,05	545.211,17
Bilanzsumme	2.523.692.611,56	2.222.325.824,88
Mietkautionen	28.724.587,86	26.268.126,29

PASSIVA	31.12.2018	31.12.2017
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	165.020.550,00	165.020.550,00
II. Kapitalrücklage	24.379.330,55	19.579.330,55
III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	58.474.779,39	58.474.779,39
IV. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	64.550.603,05	59.710.073,67
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	344.970.939,62	277.417.145,98
	421.743.497,55	349.349.174,53
V. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	43.904.015,06	67.524.712,43
Eigenkapital gesamt	713.522.172,55	659.948.546,90
B. Sonderposten für Investitionszulage	43.980,29	44.902,77
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	777.854,00	800.287,00
2. Steuerrückstellungen	994.028,28	3.495.436,35
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	16.300.507,83	17.064.541,73
4. Sonstige Rückstellungen	23.882.287,38	18.837.400,15
	41.954.677,49	40.197.665,23
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.636.897.949,81	1.411.423.736,62
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00	1.612.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	88.189.475,17	85.924.837,27
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.431.926,87	2.836.575,25
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.071.602,34	12.746.711,50
6. Sonstige Verbindlichkeiten	8.065.389,34	5.700.088,53
davon aus Steuern: 6.405.218,50 €		
(Vorjahr: 5.377.108,63 €)		
	1.766.268.343,53	1.520.243.949,17
E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten	91.690,27	108.808,31
F. Passive latente Steuern	1.811.747,43	1.781.952,50
Bilanzsumme	2.523.692.611,56	2.222.325.824,88
Mietkautionen	28.724.587,86	26.268.126,29

Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	€	2018 €	2017 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	281.532.581,80		267.760.422,67
b) aus Verkauf von Grundstücken	887.750,00		672.933,60
c) aus Betreuungstätigkeit	3.420.240,94		3.641.546,10
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.813.657,28		3.992.542,75
		290.654.230,02	276.067.445,12
2. Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.993.216,87	525.837,73
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		630.514,36	869.501,91
4. Sonstige betriebliche Erträge		17.550.563,02	43.215.467,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-120.029.767,91		-113.969.604,30
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-14.058,83		-308.626,22
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.458.525,05		-1.548.486,19
		-121.502.351,79	-115.826.716,71
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-25.634.031,38		-23.955.857,64
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-6.169.290,23		-5.724.837,45
davon für Altersversorgung: 1.398.255,26 €			
(Vorjahr: 1.306.982,64 €)			
		-31.803.321,61	-29.680.695,09
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-56.355.722,84	-53.256.389,53
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-17.583.589,33	-11.343.742,54
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		436.379,78	544.473,91
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		135.224,44	40.192,05
davon Erträge aus Abzinsung: 0,00 €			
(Vorjahr: 9.045,38 €)			
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	-26.000,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-31.256.387,66	-31.783.633,68
davon Aufwendungen für Aufzinsungen: 99.719,87 €			
(Vorjahr: 74.055,51 €)			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-4.066.726,42	-4.279.740,94
14. Konzernergebnis nach Steuern		48.832.028,84	75.065.999,76
15. Sonstige Steuern		-58.403,19	-58.167,44
16. Konzernjahresüberschuss		48.773.625,65	75.007.832,32

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.

Konsolidierungskreis

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

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

Der Konzern hält darüber hinaus Anteile an folgenden Unternehmen:

NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN	im Folgenden	Anteil am Kapital	Eigenkapital	Jahresergebnis
			31. 12. 2017	2017
		%	T€	T€
STADT UND LAND Schöneberg GmbH (vormals: Mähren Grundbesitz Area GmbH)		100	-97,0	-116,1
STADT UND LAND Nord-Süd GmbH (vormals: Wohninvest Beta GmbH)		100	18,3	-6,7
SIWOGES 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	SIWOGES	50	7.812,8	2.847,3
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	SOPHIA	50	234,7	30,0

Gemäß § 296 Abs. 1 Nr. 2 HGB wurden die Tochterunternehmen STADT UND LAND Schöneberg GmbH und STADT UND LAND Nord-Süd GmbH zum 31. Dezember 2018 nicht in den Konzernabschluss einbezogen, sondern sind entsprechend unter den Finanzanlagen ausgewiesen, da die erforderlichen Angaben zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses nicht ohne unverhältnismäßig hohe Kosten bzw. unangemessene Verzögerungen zu erhalten waren.

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 SIWOGES 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 für die WoGeHe ist 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 und für die Netze zum 28. April 2016 erfolgt. 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 in 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 und in 2016 mit der Johannisthal. Die Eintragungen in das Handelsregister sind erfolgt. Für die Tochtergesellschaft Netze wurde in der Gesellschafterversammlung vom 5. September 2018 eine Einstandspflicht nach § 264 Abs. 3 HGB beschlossen, welche sich jedoch auf die Dauer eines Jahres beschränkt und die Verpflichtungen, die am Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 bestehen, einschließt.

Zum 31. Dezember 2018 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 33,1 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 2018 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 23,6 Mio. € aus dem Leistungsaustausch der einbezogenen Tochterunternehmen erfolgt. Aufwendungen und Erträge aus Gewinnabführung wurden in Höhe von 23,4 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 vermindern. Zuschreibungen (Wertaufholungen) erhöhen die fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Sachanlagevermögens. Im Einzelnen gelten unter der Maßgabe der jahresübergreifenden Bilanzierungstätigkeit folgende Abschreibungssätze p. a.:

Immaterielle Vermögensgegenstände	20,0% und 33,3%
Wohngebäude	1,4%, 2,0% 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 fünf Jahre mit jeweils 20% fortgeführt.

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

Die sonstigen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens beziehen sich auf gestundete verzinsliche Restkaufgelder im Rahmen verschiedener Objektverkäufe. Sie werden in Höhe der jeweiligen Restschuld 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 Investitionszuwendungen passiviert. Im Geschäftsjahr 2018 ist ein anteiliger Verbrauch erfolgt.

Die Pensionsverpflichtungen sind auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet worden. Der Berechnung liegen die Richttafeln von Heubeck 2018/G, eine Rentendynamisierung von 2% sowie der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Geschäftsjahre von 3,21% (Vorjahr: 3,68%) 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-Jahres-Zeitraum abgezinst.

Im Geschäftsjahr wurden die der Rückstellung für Projektverpflichtungen zugrunde liegenden Bewertungsparameter aufgrund der Veränderung der Eckdaten der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ und der Grundstückseinbringungen angepasst. In den Vorjahren basierte die Rückstellung auf einer Laufzeit von 25 Jahren für alle Grundstücke. Im Berichtsjahr wurde die Laufzeit abhängig vom jeweiligen Grundstück verändert. In der Regel verlängerten sich dadurch die Laufzeiten. Bei Beibehaltung der Laufzeit aus dem Vorjahr würde eine um 2.331 T€ höhere Rückstellung ausgewiesen werden.

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

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

Die unfertigen Leistungen entfallen im Wesentlichen auf noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 78,1 Mio. € (Vorjahr: 75,5 Mio. €), davon entfallen 50,0 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 27,5 Mio. € auf die WoGeHe, 0,3 Mio. € auf die WOBEGE und 0,3 Mio. € auf die Johannisthal.

Bei den Forderungen aus Vermietung (1,7 Mio. €) entfallen 1,1 Mio. € auf die Muttergesellschaft und 0,6 Mio. € auf die WoGeHe.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Verwaltungsleistungen des IV. Quartals für die nicht zum Konsolidierungskreis zählende SIWOGES mit 10,5 T€ (Vorjahr: 8,4 T€).

Die Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 4,5 Mio. € (Vorjahr: 0,9 Mio. €) betreffen gemäß Gesellschafterbeschluss vom 10. Dezember 2018 noch zu erbringende Sacheinlagen bei der Muttergesellschaft.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 7.935,5 T€ (Vorjahr: 5.878,5 T€) beinhalten vor allem Ansprüche aus der WEG-Instandhaltungsrücklage mit 4.277,1 T€ (Vorjahr: 3.341,8 T€), wovon 3.362,5 T€ auf die STADT UND LAND, 805,4 T€ auf die WoGeHe und 109,2 T€ auf die WOBEGE entfallen. Weiterhin werden Forderungen aus kurzfristigen Kaufpreisstundungen in Höhe von 367,9 T€ (Vorjahr: 424,4 T€), Ansprüche aus der Bauumlagenabrechnung über 801,4 T€ (Vorjahr: 682,7 T€) und aus Forderungen aus der Vermietung verwalteter Wohnungen 1.259,2 T€ (Vorjahr: 652,2 T€) ausgewiesen.

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

Der Konzerneigenkapitalpiegel (Seite 62) folgt den Aufstellungsvorschriften gemäß § 297 Abs. 1 HGB in Verbindung mit dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 22 (DRS 22) und zeigt die Eigenkapitalentwicklung gegenüber dem Vorjahr. Der zur Verfügung stehende Gewinnausschüttungsbetrag ist im Eigenkapitalpiegel ablesbar.

Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 777,9 T€ (Vorjahr: 800,3 T€) bei der Muttergesellschaft. Aus der Anwendung des 10-jährigen Durchschnittszinssatzes (3,21%) anstelle des 7-jährigen Durchschnittszinssatzes (2,32%) zum 31. Dezember 2018 resultiert eine Minderung in Höhe von 47,5 T€. Gemäß § 253 Abs. 6 HGB unterliegen die Rücklagen im Eigenkapital einer Ausschüttungssperre in Höhe des genannten Unterschiedsbetrages aus der geänderten Zinsermittlung.

Die Steuerrückstellungen im Konzern in Höhe von 994,0 T€ (Vorjahr: 3.495,4 T€) beinhalten die voraussichtliche Steuernachbelastung aus Körperschaft- und Gewerbesteuer für das Jahr 2018 in Höhe von 234,5 T€ und für 2017 441,3 T€ für die Muttergesellschaft. Darüber hinaus entfällt ein Anteil für das Jahr 2018 in Höhe von 204,4 T€ und für 2017 113,8 T€ auf die Tochtergesellschaft Netze GmbH.

Zum 31. Dezember 2018 besteht bei der Muttergesellschaft eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 16.300,5 T€ (Vorjahr: 17.064,5 T€), die auf die Sanierung von STADT UND LAND-Objekten entfällt.

Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 23.882,3 T€ (Vorjahr: 18.837,4 T€) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Risiken aus Projektverträgen in Höhe von 11.712,9 T€ (Vorjahr: 6.816,8 T€), für ausstehende Rechnungen, überwiegend für Betriebs- und Heizkosten, in Höhe von 4.204,0 T€ (Vorjahr: 4.120,9 T€), für Drohverluste aus einem abgeschlossenen Zinsswapgeschäft in Höhe von 3.178,0 T€ (Vorjahr: 3.485,2 T€) sowie für Erfüllungsrückstände in Höhe von 1.403,0 T€ (Vorjahr: 1.280,2 T€).

Verbindlichkeiten

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Fristigkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel. Von den insgesamt ausgewiesenen Verbindlichkeiten entfallen 1.171,9 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 590,8 Mio. € auf die WoGeHe, 2,9 Mio. € auf die Johannisthal, 0,6 Mio. € auf die WOBEGE und 0,1 Mio. € auf die Facility.

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

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 8.065,4 T€ (Vorjahr: 5.700,1 T€) beinhalten im Wesentlichen noch zu entrichtende Grunderwerbsteuerzahlung der Muttergesellschaft in Höhe von 6.405,2 T€ (Vorjahr: 5.377,1 T€).

Latente Steuern

Wie im Vorjahr wird ein Überhang der passiven (1.975,0 T€; Vorjahr: 1.941,6 T€) über die aktiven (163,3 T€; Vorjahr: 159,7 T€) Steuerlatenzen in Höhe von 1.811,7 T€ (Vorjahr: 1.781,9 T€) ausgewiesen. Diese resultieren aus aktiven (826,1 T€) und passiven (285,0 T€) Bewertungsunterschieden infolge der Konsolidierungsmaßnahmen aus der Veräußerung von Grundstücken und anderen Anlagen (Fotovoltaik). Für die Bewertung der Differenzen wurde ein Steuersatz von 30,18% zugrunde gelegt. Dieser wurde aus dem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410%, dem Körperschaftsteuersatz von 15% sowie dem Solidaritätszuschlag von 5,5% abgeleitet. Zusätzlich ergeben sich Bewertungsunterschiede von 10.652,6 T€ (Vorjahr: 10.797,1 T€) aus der Erstkonsolidierung der Johannisthal. Der Bewertung liegt der durchschnittliche Steuersatz der Johannisthal von 15,83% zugrunde.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus den Jahresüberschüssen der in den Konzernkreis einbezogenen Unternehmen lässt sich der Konzernjahresüberschuss im Jahr 2018 wie folgt überleiten:

ERGEBNIS 2018	T€
Jahresüberschuss der STADT UND LAND vor EAV	25.006,2
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen mit EAV	
WOBEGE	1.223,6
WoGeHE	20.051,0
Facility	1.769,0
Johannisthal	355,5
Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen ohne EAV	
Netze	319,9
Jahresüberschuss HB I	48.725,2
Bildung latenter Steuern	-29,8
Abschreibungen und Effekte aus der Neubewertung	77,7
Sonstiges	0,5
Konzern-Jahresüberschuss	48.773,6

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

UMSATZERLÖSE	2018	2017	Unterschied
	T€	T€	T€
aus der Hausbewirtschaftung	281.532,6	267.760,4	13.772,2
aus dem Verkauf von Grundstücken	887,8	672,9	214,8
aus der Betreuungstätigkeit	3.420,2	3.641,5	-221,3
aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.813,7	3.992,5	821,2

Periodenfremde Erträge in Höhe von 14.594,5 T€ (Vorjahr: 39.711,0 T€) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 6.906,7 T€ (Vorjahr: 2.418,4 T€) sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten. Die periodenfremden Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 1.510,5 T€ (Vorjahr: 3.558,9 T€) und aus Zuschreibungen auf das Anlagevermögen inklusive Nachaktivierungen in Höhe von 10.682,5 T€ (Vorjahr: 34.266,9 T€).

Die periodenfremden Aufwendungen beinhalten zum überwiegenden Teil Wertminderungen im Umlaufvermögen und Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 1.524,7 T€ (Vorjahr: 1.782,2 T€) sowie Zuführungen zu Drohverlustrückstellungen aus Mietsubventionsverpflichtungen in Höhe von 5.290,2 T€ (Vorjahr: 155,0 T€).

In der Position Abschreibungen werden 12,2 T€ (Vorjahr: 47,7 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.	124,0
Bankguthaben von Betreuten (Verwaltung Kleinsiedlungen, Verwaltung Restitution und treuhändische Verwaltung)	Möglichkeit, Erträge aus der Hausbewirtschaftung im Falle des Übergangs in den Konzernbesitz zu generieren	555,0

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 der Laufzeit aus.

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

Risiko		Grundgeschäft		Sicherungsinstrument			Laufzeit Zins-sicherung	Marktwert zum 31.12.2018	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 ¹⁾	32.112	Zinsswap (Nr. 377893)	32.112	Zinsände-rungsrisiko	07.08 bis 07.28	-8.081	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen ¹⁾	19.924	Zinsswap (Nr. 4916130)	19.924	Zinsände-rungsrisiko	12.13 bis 12.40	-7.846	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen ²⁾	37.967	Zinsswap (Nr. 4893424)	37.967	Zinsände-rungsrisiko	09.11 bis 09.41	-17.343	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode

¹⁾ STADT UND LAND

²⁾ WoGeHe

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

Latente Steuern

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

	T€
Aktive latente Steuern	202.172,3
Passive latente Steuern	2.582,1

Es besteht ein Überhang der aktiven latenten Steuern in Höhe von 199.590,2 T€. Die Muttergesellschaft weist einen aktiven Überhang in Höhe von 200,3 Mio. € und die WoGeHe in Höhe von 0,1 Mio. € aus. Demgegenüber steht ein passiver Überhang in Höhe von 0,7 Mio. € bei der WOBEGE. Dieser ist in erster Linie auf handels- und steuerrechtliche Bewertungsunterschiede und außerplanmäßige Abschreibungen des Sachanlagevermögens, auf unterschiedliche Prozentsätze der Wertberichtigung von Forderungen, auf die Bildung nur handelsrechtlich zulässiger Rückstellungen sowie auf die künftige Nutzung von gewerbe- und körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen zurückzuführen. Für die Bewertung der Differenzen wurde der Steuersatz der Muttergesellschaft STADT UND LAND zugrunde gelegt. Dieser beträgt 30,18% bei einem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410%, einem Körperschaftsteuersatz von 15% sowie einem Solidaritätszuschlag von 5,5%. Das Wahlrecht zum Ansatz der aktiven Steuerlatenzen in den Bilanzen der Einzelgesellschaften nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wird nicht in Anspruch genommen.

E. Weitere Angaben

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer – neben den Geschäftsführern – beträgt im Berichtsjahr 2018:

ARBEITNEHMER	STADT UND LAND	WOBEGE	Facility	Gesamt
Angestellte	326	63	15	404
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	9	0	146	155
	335	63	161	559

Die anderen Tochterunternehmen beschäftigen kein eigenes Personal.

Organe der Gesellschaft

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

Bezüge

Die Gesamtbezüge, inklusive der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung der Geschäftsführung, Prokuristen sowie leitenden Angestellten des Konzerns gemäß § 5 Abs. 3 BetrVG, betragen im Geschäftsjahr 1.584,7 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführer wie folgt:

	Anne Keilholz €	Ingo Malter €
Grundvergütung	175.000,00	175.000,00
Altersvorsorge/VBL	26.250,00	26.250,04
Prämien – variable Zielantiente	43.175,00	43.175,00
Geldwerter Vorteil Dienstwagen und Aufwandsentschädigungen	7.566,60	8.949,12
Bezüge	251.991,60	253.374,16
Arbeitgeberanteil/-zuschüsse zur Sozialversicherung	12.941,40	13.406,40
	264.933,00	266.780,56

Die Pensionsverpflichtungen (777,9 T€) für frühere Geschäftsführer und ihre Hinterbliebenen sind anhand von versicherungsmathematischen Gutachten ermittelt worden. Die Gesamtbezüge der ehemaligen Geschäftsführungsmitglieder und deren Hinterbliebenen belaufen sich für laufende Pensionen auf 84,2 T€.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2018 berechnete Gesamthonorar beträgt 107,6 T€ zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer und betrifft die Abschlussprüfung (83,9 T€) und andere Beratungsleistungen (23,7 T€).

AUFSICHTSRAT	
Dr. Christoph Landerer Vorsitzender	Geschäftsführender Gesellschafter TRICON Unternehmensberatung GmbH
Anja Naujokat stellvertretende Vorsitzende	Leiterin Referat I C – Beteiligungsmanagement II Senatsverwaltung für Finanzen
Sylvia Freudenberger Schriftführerin	Gruppenleiterin Personalentwicklung/Ausbildung STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Andrea Jost	Partnerin und Mediatorin Ponschab + Partner Mediatoren
Andreas Kloß	Betriebsratsvorsitzender STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Sebastian Scheel bis zum 30.12.2018	Staatssekretär Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Siegfried Schwarz	Pensionär Vorsitzender des Mieterrates der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Torsten Ulrich	Interner Revisor STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
Professorin Ariane Waegner	Hochschullehrerin Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin

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

Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Jahr 2018 die nachfolgend aufgeführten Bezüge (Vergütung):

	€
Dr. Christoph Landerer*	7.500,00
Anja Naujokat	5.625,00
Sylvia Freudenberger	4.500,00
Andrea Jost*	6.375,00
Andreas Kloß	4.500,00
Sebastian Scheel	6.375,00
Siegfried Schwarz	4.500,00
Torsten Ulrich	4.500,00
Professorin Ariane Waegner	4.500,00
	48.375,00

* zuzüglich 19% Umsatzsteuer

Nachtragsbericht

Mit notariellem Kaufvertrag vom 8. Februar 2019 hat die WoGeHe ein Immobilienportfolio mit 1.812 Wohnungen und 22 Gewerbeeinheiten in Berlin Altglienicke erworben. Über die Höhe des Kaufpreises wurde Verschwiegenheit vereinbart. Er belief sich im unteren dreistelligen Millionenbereich. Bei den angekauften Wohnungen im Kosmosviertel handelt es sich um 17 Gebäude mit einer Höhe zwischen sechs und elf Geschossen, die in den Jahren 1991 und 1992 errichtet wurden. Die Übertragung der Wohnungen bzw. der Nutzen- und Lastenwechsel wurde für April 2019 vereinbart. Mit Abschluss des Kaufvertrages wird der STADT UND LAND Konzern die Ziele für die Bestandsentwicklung, die der Gesellschafter vorgegeben hat, in der Legislaturperiode erreichen.

Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss 2018 der STADT UND LAND wurden 10% entsprechend § 23 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von 4.840,5 T€ (Vorjahr: 7.462,2 T€) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen eingestellt. Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 der STADT UND LAND in Höhe von 43.564,8 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 19. Februar 2019

STADT UND LAND
Wohnbauten-Gesellschaft mbH


Anne Keilholz


Ingo Malter

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

zum 31. Dezember 2018

	BRUTTOWERTE					
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7.487.206,56	699.188,13	0,00	0,00	0,00	8.186.394,69
2. Geschäfts- oder Firmenwert	1.560.244,20	0,00	0,00	0,00		1.560.244,20
	9.047.450,76	699.188,13	0,00	0,00	0,00	9.746.638,89
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	3.086.701.004,27	144.948.275,98	0,00	11.778.552,96	0,00	3.243.427.833,21
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	79.056.092,03	3.971.496,54	48.391,67	6.655.167,84	0,00	89.634.364,74
3. Grundstücke ohne Bauten	45.340.764,85	3.095.362,78	3.003,43	-8.824.356,56	0,00	39.608.767,64
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	4.970.815,08	10.242,78	2.581,64	0,00	0,00	4.978.476,22
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.083.856,84	2.041.968,51	851.705,76	12.405,87	0,00	12.286.525,46
7. Anlagen in Bau	43.400.698,77	84.649.684,17	0,00	4.871.490,51	0,00	132.921.873,45
8. Bauvorbereitungskosten	13.403.511,81	2.052.959,90	12.195,84	-12.109.462,74	0,00	3.334.813,13
9. Geleistete Anzahlungen	43.660.342,29	63.672.478,48	0,00	-2.383.797,88	0,00	104.949.022,89
	3.332.374.849,00	304.442.469,14	917.878,34	0,00	0,00	3.635.899.439,80
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	21.848.171,97	0,00	0,00	0,00	21.848.171,97
2. Beteiligungen	3.771.581,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.771.581,73
3. Sonstige Ausleihungen	14.857.994,70	0,00	2.375.237,92	0,00	0,00	12.482.756,78
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00
	18.629.576,43	21.848.171,97	2.375.237,92	0,00	0,00	38.102.510,48
	3.360.051.876,19	326.989.829,24	3.293.116,26	0,00	0,00	3.683.748.589,17

ABSCHREIBUNGEN						BUCHWERTE		
kumulierte Abschreibungen per 01.01.2018	Abschreibungen des Geschäftsjahres	auf Abgänge entfallende Abschreibungen	auf Umbuchungen entfallende Abschreibungen	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2018	Buchwert zum 31.12.2018	Buchwert zum 31.12.2017	
€	€	€	€	€	€	€	€	
6.310.970,20	569.123,03	0,00	0,00	0,00	6.880.093,23	1.306.301,46	1.176.236,36	
1.560.244,20	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560.244,20	0,00	0,00	
7.871.214,40	569.123,03	0,00	0,00	0,00	8.440.337,43	1.306.301,46	1.176.236,36	
1.201.415.348,58	52.333.020,25	0,00	0,00	-9.466.589,95	1.244.281.778,88	1.999.146.054,33	1.885.285.655,69	
40.104.865,72	1.850.068,52	18.094,09	0,00	-350.719,98	41.586.120,17	48.048.244,57	38.951.226,31	
440.042,17	0,00	0,00	0,00	0,00	440.042,17	39.168.725,47	44.900.722,68	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06	4.757.763,06	
2.551.834,41	238.839,06	2.581,64	0,00	0,00	2.788.091,83	2.190.384,39	2.418.980,67	
5.847.778,01	1.352.476,14	829.280,12	0,00	0,00	6.370.974,03	5.915.551,43	5.236.078,83	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	132.921.873,45	43.400.698,77	
0,00	12.195,84	12.195,84	0,00	0,00	0,00	3.334.813,13	13.403.511,81	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.949.022,89	43.660.342,29	
1.250.359.868,89	55.786.599,81	862.151,69	0,00	-9.817.309,93	1.295.467.007,08	2.340.432.432,72	2.082.014.980,11	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	21.848.171,97	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	12.482.756,78	14.857.994,70	
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	37.722.879,75	18.249.945,70	
1.258.610.714,02	56.355.722,84	862.151,69	0,00	-9.817.309,93	1.304.286.975,24	2.379.461.613,93	2.101.441.162,17	

Verbindlichkeitspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2018

VERBINDLICHKEITEN	gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.636.897.949,81 (1.411.423.736,62)	53.750.166,41 (72.768.464,44)	218.165.155,58 (190.069.987,50)	1.364.982.627,82 (1.148.585.284,68)	1.633.355.039,39 (1.408.098.355,15)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00 (1.612.000,00)	1.612.000,00 (0,00)	0,00 (1.612.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	88.189.475,17 (85.924.837,27)	88.189.475,17 (85.924.837,27)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.431.926,87 (2.836.575,25)	3.431.926,87 (2.836.575,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28.071.602,34 (12.746.711,50)	25.821.908,52 (10.656.179,51)	2.235.809,95 (2.084.772,17)	13.883,87 (5.759,82)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	8.065.389,34 (5.700.088,53)	8.065.389,34 (5.700.088,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	1.766.268.343,53 (1.520.243.949,17)	180.870.866,31 (177.886.145,00)	220.400.965,53 (193.766.759,67)	1.364.996.511,69 (1.148.591.044,50)	1.633.355.039,39 (1.408.098.355,15)

Art der Sicherung	
1 Hypothek	445.052,84 €
2 Grundschuld (GS)	1.405.446.701,75 €
3 Grundschuld (Land), verbürgt	20.829.680,91 €
4 ohne GS (Land), verbürgt	177.632.543,78 €
5 Grundschuld (Bund), verbürgt	29.001.060,11 €
	1.633.355.039,39 €

Eigenkapitalspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2018

	Gezeichnetes Kapital €	Kapitalrücklagen €	Sonderrücklage DMBiG €	Gewinnrücklagen €	Bilanzgewinn €	Eigenkapital des Konzerns €
31.12.2017/01.01.2018	165.020.550,00	19.579.330,55	58.474.779,39	349.349.174,53	67.524.712,43	659.948.546,90
Zuführung zur Kapitalrücklage		4.800.000,00				4.800.000,00
Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage				4.840.529,38	-4.840.529,38	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				67.553.793,64	-67.553.793,64	0,00
Konzern-Jahresüberschuss					48.773.625,65	48.773.625,65
31.12.2018	165.020.550,00	24.379.330,55	58.474.779,39	421.743.497,55	43.904.015,06	713.522.172,55

Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018

	2018 T€	2017 T€
Aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	48.774	75.008
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	56.356	53.256
Geldbeschaffungskosten	15	861
Zuschreibungen auf Sachanlagen	-9.817	-33.495
Zuschreibungen auf Finanzanlagen	0	-750
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-172	-341
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	3.064	1.014
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	4.487	409
Tilgungspotenzial	102.707	95.962
Veränderungen		
Verkaufsmaßnahmen	516	-6
Zinsertrag	-135	-40
Zinsaufwand	31.256	31.784
Ertragsteueraufwand	4.067	4.280
Ertragsteuerzahlung	-6.538	-2.790
im Umlaufvermögen	-8.777	260
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	22	-130
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	1.094	-5.093
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	12.113	6.477
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten und latenten Steuern	-17	-17
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	136.308	130.687
Aus Finanzierungstätigkeit		
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten		
Aufnahme	334.995	147.826
planmäßige Tilgung und Rückzahlung	-109.210	-81.806
außerplanmäßige Tilgung		-378
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	1	31
Gezahlte Zinsen	-31.156	-31.710
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	194.630	33.963
Aus Investitionstätigkeit		
Investitionen in		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-298.086	-183.396
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	-19.554	0
Abgänge von		
immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	228	817
Finanzanlagen	2.375	4.233
Erhaltene Zinsen	135	31
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-314.902	-178.315
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	16.036	-13.665
Entwicklung des Finanzmittelbestandes		
Stand 1. Januar	33.888	47.553
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	16.036	-13.665
Stand 31. Dezember	49.924	33.888
Definition des Finanzmittelfonds (Aufteilung)		
Bank	49.871	33.839
Kassenbestand	1	0
Gerichtskostenstempler	53	49
	49.924	33.888

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH und ihrer Tochtergesellschaften – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, dem Konzerneigenkapitalspiegel und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 geprüft. Die im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns enthaltene Erklärung zur Unternehmensführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Landes Berlin zum Deutschen Corporate Governance Kodex haben wir im Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen 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 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 und
- vermittelt der beigefügte Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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 Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns“ 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 unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns zu dienen.

Hinweise auf 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 Unternehmensführung entsprechend § 161 AktG in Verbindung mit den Bestimmungen des Landes Berlin zum Deutschen Corporate Governance Kodex und
- den nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks voraussichtlich zur Verfügung gestellten Geschäftsbericht und den Nachhaltigkeitsbericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir hierzu weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form der Prüfungsschlussfolgerung 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 Konzernabschluss, dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen ausweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, 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 erach-

tet haben, um die Aufstellung eines Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns

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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 Jahresabschlusses 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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.

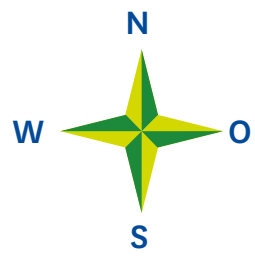
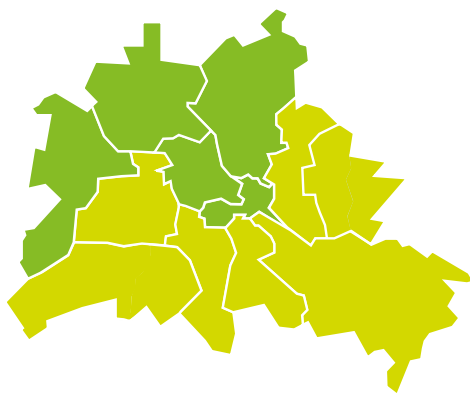
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende 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 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 Ergebnisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein 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 Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns 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 20. Februar 2019

Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hendrik Jung	Sylke Jakob
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin



STADT UND LAND EIGENBESTAND		Wohneinheiten	Gewerbeeinheiten
Stand 31.12.2018			
Neukölln	1 Rollbergviertel	2.330	39
	2 Neukölln Nord	1.929	124
	3 Am Heidekamp	1.618	22
	4 Britz	996	6
	5 Buckow	392	1
	6 Rudow	1.118	5
Tempelhof	7 Tempelhof	3.218	17
	8 Mariendorf	1.015	3
	9 Lichtenrade	1.963	13
Schöneberg	10 Schöneberg	766	167
Steglitz	11 Lankwitz	651	4
	12 Steglitz	76	3
Zehlendorf	13 Zehlendorf	267	0
Charlottenburg	14 Charlottenburg	71	1
Wilmerdorf	15 Wilmerdorf	100	4
Lichtenberg	16 Karlshorst	147	0
	17 Alt-Treptow	1.004	47
	18 Plänterwald	1.040	0
	19 Baumschulenweg	1.164	14
	20 Niederschöneeweide	1.516	41
	21 Johannisthal	2.260	53
	22 Adlershof	1.559	22
	23 Altglienicke	2.140	38
	24 Bohnsdorf	589	1
	25 Köpenick	273	0
Marzahn	26 Marzahn	949	4
Hellersdorf	27 Alte Hellersdorfer Straße	625	9
	28 Kienberg-Viertel	2.187	14
	29 Graben Viertel	1.849	2
	30 Schleipfuhl	1.440	5
	31 Branitzer Karree	1.428	40
	32 Rathaus-Viertel	1.089	3
	33 Gelbes Viertel	2.867	5
	34 Rotes Viertel	3.098	55
	35 Beerenpfuhl	454	6
	36 Siedlungsgebiete	105	3
Land Brandenburg	37 Fredersdorf/Neuenhagen	390	2
	38 Waßmannsdorf	359	22
Gesamt		45.042	795

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

Werbelinstraße 12
12053 Berlin
Telefon: 030 6892-0
www.stadtundland.de

Satz und Bildbearbeitung:
Weinert & Partner Werbeagentur GmbH, Berlin

Druck: PieReg Druckcenter Berlin GmbH



