



**STADT UND LAND**

**Zimmer,  
Küche,  
Bad,  
Berlin.**

**Geschäftsbericht 2017**

**Wohnen ist ein Grundbedürfnis, dessen Absicherung im Selbstverständnis des Sozialstaates Teil der Daseinsvorsorge ist. Die primäre Aufgabe der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen ist es, breite Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu versorgen. Bei der Bewältigung dieser Aufgabe geht es längst nicht mehr darum, dass wir bauen, sondern wie wir bauen.**

# Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten. Die Ergebnisse.

## Wachstum durch Neubau und Zukauf der Landeseigenen

Stand Ende 2017

über  
**300.000**  
Wohnungen

Ziel Ende 2021

über  
**340.000**  
Wohnungen

Ziel Ende 2025

rund  
**400.000**  
Wohnungen

## Durchschnittliche Bestandsmiete

Die Landeseigenen

**5,91 €/m<sup>2</sup>**

Median des Berliner Mietspiegels 2017

**6,39 €/m<sup>2</sup>**

(Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Mai 2017)

## Durchschnittliche Miete bei Neuvermietung

Die Landeseigenen

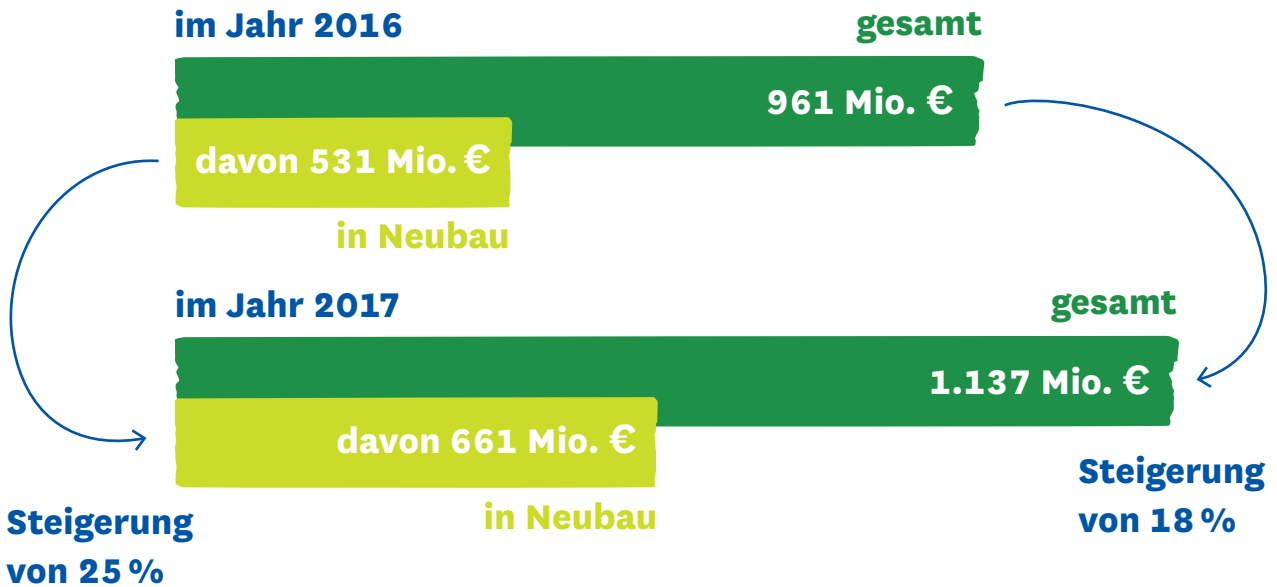
**7,09 €/m<sup>2</sup>**

Mittelwert Neuvermietungsangebote

**10,15 €/m<sup>2</sup>**

(Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2017, Investitionsbank Berlin, Mai 2018)

## Investitionen der Landeseigenen in Bestandserweiterung und -entwicklung



Anteil der Neuvermietung an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins

rund **61** %

Wohnungsneubau 2017

rund **3.000** Einheiten

Aktuell:

**74**  
Mieterbeiräte

mit rund 400 Mitgliedern



**STADT UND LAND**

# **Geschäftsbericht**

## **2017**

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

<b>KONZERN</b> per 31.12. des Jahres	Angabe in	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Veränderung</b>
Bilanzsumme	Mio. €	2.222,3	2.077,3	145,0
Eigenkapital	Mio. €	659,9	584,5	75,4
in % der Bilanzsumme	%	29,7	28,1	1,6
Bilanzgewinn	Mio. €	67,5	31,4	36,1
Umsatzerlöse	Mio. €	276,3	268,2	8,1
darunter:				
Hausbewirtschaftung	Mio. €	268,0	262,3	5,7
Instandhaltungsaufwand	Mio. €	37,3	34,9	2,4
Personalaufwand	Mio. €	29,7	27,9	1,8
Mitarbeiter (ohne Auszubildende)	Anzahl	551	545	6
Verwaltete Mieteinheiten	Anzahl	67.482	68.039	-557
davon:				
STADT UND LAND	Anzahl	34.616	40.091	-5.475 *
WoGeHe	Anzahl	18.088	17.337	751
WOBEGE	Anzahl	14.654	10.486	4.168 *
Johannisthal	Anzahl	124	125	-1
Anzahl der Mieteinheiten im eigenen Bestand	Anzahl	53.075	51.687	1.388
Wohn-/Nutzfläche eigener Bestand	m <sup>2</sup>	3.290.049	3.097.436	192.613

\* Übergang der IHZ-Verwaltung von der STADT UND LAND zur WOBEGE

# Inhalt

<b>4</b>	<b>Gespräch mit der Geschäftsführung</b>
<b>7</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>
<b>13</b>	<b>Lagebericht des Konzerns</b>
<b>40</b>	Corporate Governance Kodex
<b>43</b>	<b>Jahresabschluss des Konzerns</b>
<b>44</b>	Bilanz
<b>46</b>	Gewinn- und Verlustrechnung
<b>47</b>	Anhang zum Jahresabschluss
<b>60</b>	Entwicklung des Anlagevermögens
<b>62</b>	Verbindlichkeitspiegel
<b>63</b>	Eigenkapitalspiegel
<b>64</b>	Kapitalflussrechnung
<b>65</b>	<b>Bestätigungsvermerk</b>
<b>66</b>	<b>STADT UND LAND-Eigenbestand</b>

# Wie baut man günstige Wohnungen?

Gespräch mit den STADT UND LAND-Geschäftsführern

Anne Keilholz und Ingo Malter

*In Berlin drehen sich die Kräne. Seit Jahren werden an allen Ecken der Stadt Wohnungen gebaut. Und dennoch ist die Wohnungsfrage nach wie vor der Aufreger Nummer eins im öffentlichen Diskurs.*

**Ingo Malter:** Die Wohnungsfrage ist existenziell. Kein Wunder, dass die Debatte emotional aufgeladen ist. Ich plädiere dennoch für eine Versachlichung. Wir haben am Berliner Wohnungsmarkt einen Nachfrageüberhang im mittleren und unteren Preissegment. Hier sind vor allem die landeseigenen Wohnungsbauunternehmen gefordert, da sie diesem Marktsegment verpflichtet sind. Ich glaube, dass wir mit unserer Neubauoffensive den richtigen Schritt unternommen haben, um das Problem anzugehen.

**Anne Keilholz:** Die Bauwirtschaft ist ein auf Langlebigkeit angelegtes Geschäft, entsprechend langwierig sind die Prozesse. In den letzten fünf Jahren haben die Landeseigenen, deren Schwerpunkt bis dahin die Vermietung, die Bestandsverwaltung sowie die Sanierung und Modernisierung der Bestände war, Neubauabteilungen installiert und viele Bauprojekte initiiert. Es dauerte einige Zeit, bis die neu entstehenden Wohnungen dem Markt zugeführt werden konnten. **Gegenwärtig hat die STADT UND LAND immerhin ca. 3.000 Wohnungen im Bau oder bereits fertiggestellt.**

*Bis 2026 wollen Sie Ihren Wohnungsbestand von rund 44.000 auf 55.500 erhöhen. Es bleibt also eine beachtliche Herausforderung. Wo wollen Sie die Grundstücke dafür hernehmen?*

**„Wir müssen preisgünstig bauen, um später unserem Auftrag entsprechend preisgünstig vermieten zu können.“**

**Anne Keilholz:** Gestartet sind wir ja bei rund 39.000 Wohnungen, wir haben also schon deutlich zugelegt. Für 3.000 weitere Wohnungen sind die Grundstücke bereits gesichert. Aber tatsächlich ist das immer knapper werdende Bauland ein kritischer Punkt. Die rapide gestiegenen Preise können wir nicht bedienen, denn wir müssen preisgünstig bauen, um später unserem Auftrag entsprechend preisgünstig vermieten zu können.

*Was heißt „preisgünstig“ konkret?*

**Anne Keilholz:** Der Gesellschafter fordert von uns, die Hälfte der neugebauten Wohnungen für 6,50 € pro Quadratmeter netto an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins anzubieten. Im frei finanzierten Segment soll die Durchschnittsmiete 10 € pro Quadratmeter nicht übersteigen.

*Da bleibt nicht viel betriebswirtschaftlicher Spielraum.*

**Anne Keilholz:** Zumal ja nicht nur die Grundstückspreise, sondern auch die Bau- und Baunebenkosten ständig steigen. Bislang konnten wir die vielfältigen, sich zum Teil widersprechenden Anforderungen, die vom Markt, von der Politik und von der Bürgergesellschaft an uns als kommunales Wohnungsbauunternehmen gestellt werden, in der Balance halten.





Ingo Malter und Anne Keilholz

**Ingo Malter:** Damit wir auch künftig erfolgreich wirtschaften können, müssen wir immer aufs Neue Alternativen prüfen. Wenn der Grundstückserwerb zu teuer ist: Inwieweit können wir neue Wohnungen im Zuge von Bestandsverdichtung gewinnen. Wenn die Baukosten aus dem Ruder laufen: Welches Einsparpotenzial liegt in standardisierten Typenbauten? Potenzial liegt aus unserer Sicht auch in der Ergänzung unseres Angebotsportfolios um Eigentumswohnungen für Selbstnutzer – zugunsten einer sozial durchmischten Bewohnerschaft und einer ausgewogenen betriebswirtschaftlichen Bilanz. Solche Fragen müssen wir mit dem Gesellschafter diskutieren.

*Verdichtung, Typenbauten – liegt in den forcierten Neubauanstrengungen nicht auch eine Gefahr für eine nachhaltige Stadtentwicklung?*

**Ingo Malter:** Bei aller Dringlichkeit des Wohnungsproblems sind wir weit davon entfernt, in blinden Aktionismus zu verfallen. Stichwort Verdichtung: In einer Großstadt ist eine dichte Bauweise die umweltschonendste. Wir wägen genau ab, wo wir wie verdichten, und die Anwohner können sich in den Planungsprozess einbringen. Anders als in der Gründerzeit achten wir bei unseren Projekten auf Licht, Luft und Sonne für jede Wohnung – ein unverbaubarer Grünblick wird aber nicht garantiert. Stichwort Typenbau: Das von uns entwickelte Typenhaus ist ein Weg, effizient zu bauen, die Einsparungen gegenüber herkömmlichen Planungsansätzen liegen im zweistelligen Prozentbereich. Gerade die Berliner Bautradition der Moderne mit Bruno Taut, Bruno Ahrends, Otto Bartning und anderen zeigt, dass serielles Bauen nicht deckungsgleich mit Monotonie ist. Wir sehen uns durchaus in dieser Tradition.

*Gibt es weitere Stellschrauben, um das Bauen und damit das Wohnen in Berlin kostengünstiger zu gestalten?*

**Anne Keilholz:** Nicht zu unterschätzen ist die Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe. Wir haben jüngst eine eigene Datenbanklösung entwickelt und implementiert, die die Neubauprojekte und Baukosten steuert und überwacht. Die Digitalisierung dieser Prozesse schont die Unternehmensressourcen, erhöht die Transparenz der Neubauaktivitäten und senkt die Kosten- und Terminrisiken.

**„Die Berliner Bau-tradition der Moderne zeigt, dass serielles Bauen nicht deckungsgleich mit Monotonie ist.“**



**Bericht des**

**Aufsichtsrates**

# Bericht des Aufsichtsrates des Konzerns STADT UND LAND



© Oliver Lang

**Dr. Christoph Landerer**  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Der Konzern STADT UND LAND ist als eines der 6 kommunalen Wohnungsunternehmen in verschiedener Weise gefordert, die wohnungspolitischen Strategien des Landes Berlin umzusetzen. Kernelement ist dabei der Aufbau der kommunalen Bestände auf 400.000 Wohnungen, der sowohl durch Ankauf als auch Neubau erreicht werden soll. Für den Konzern STADT UND LAND bedeutet dies ein Wachstum um rund 11.700 Wohnungen auf 55.500 Wohnungen. Hierfür investiert der Konzern gut 2,0 Mrd. €. Ferner galt auch im abgeschlossenen Geschäftsjahr die Umsetzung des seit 1. Januar 2016 in Kraft getretenen Wohnraumversorgungsgesetzes sowie der Kooperationsvereinbarung, die im 5. April 2017 zwischen den 6 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 2017 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 umfangreich nachgekommen und hat den Aufsichtsrat regelmäßig, schriftlich wie mündlich, zeitnah und umfassend über Lage und Entwicklung des Konzerns sowie über bedeutsame Geschäftsvorfälle in der Muttergesellschaft STADT UND LAND und 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 2017 zu insgesamt 7 Sitzungen, davon eine konstituierende aufgrund der Neubestellung der Aufsichtsratsmitglieder sowie 2 außerordentliche Aufsichtsratssitzungen, zusammen. Darüber hinaus wurde wegen der Eilbedürftigkeit eine Beschlussfassung des Aufsichtsrates im Umlaufverfahren durchgeführt. In den Aufsichtsratssitzungen sowie in den Personal-, Prüfungs- und Bau- und Grundstücksausschusssitzungen überzeugte sich der Aufsichtsrat von der Ordnung- und Rechtmäßigkeit des Managements.

In den Ausschusssitzungen wurden die im Aufsichtsrat zu beratenden und/oder zu beschließenden Themen vorbereitet. Hierfür kamen der Prüfungs- und Bau- und Grundstücksausschuss je dreimal und der Personalausschuss viermal zusammen.

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

## Relevante Themen der Sitzungen

Gegenstand der Sitzungen war die fortlaufende Unterrichtung über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage sowie die Bestandsinvestitionen und die Umsetzung des Wachstumskurses im Konzern. Der Aufsichtsrat hat sich über die grundsätzliche strategische Ausrichtung des Konzerns informiert. So wurden intensiv der Ankauf von Immobilienobjekten und der Erwerb von schlüsselfertigen Bauträgerprojekten diskutiert und die jeweiligen Chancen und Risiken des Engagements kritisch gegeneinander abgewogen. Im Berichtsjahr wurde erstmalig ein Objekt aufgrund eines vom Bezirk Neukölln zugunsten der STADT UND LAND ausgeübten Vorkaufsrechtes mit 14 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit erworben. Insgesamt haben die Bezirke für diverse Objekte zugunsten der STADT UND LAND ihr Vorkaufsrecht in Anspruch genommen, wobei lediglich das oben angeführte Objekt im Berichtszeitraum tatsächlich von der STADT UND LAND gekauft wurde.

Ein weiterer Schwerpunkt der Aufsichtsratsstätigkeit umfasste die Planungen und Realisierungsstände der Neubauvorhaben. Darüber hinaus wurden auch die Entwicklung der Tochtergesellschaften und deren Möglichkeiten, neue Geschäftsfelder zu erschließen, erörtert.

## Jahresabschluss 2017

Der zum 31. Dezember 2017 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 2017. 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 sowie 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 2017 – unter Beachtung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Buchführung – ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Finanz-, Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns sowie der Konzerngesellschaften aufzeigen. Die Jahresabschlüsse wurden mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken testiert.

# Änderungen im Aufsichtsrat

Mit Beschluss des Gesellschafters, des Landes Berlin, vom 29. Mai 2017 wurden für die neue Amtszeit des Aufsichtsrates Herr Dr. Christoph Landerer, Frau Anja Naujokat, Frau Professorin Ariane Waegner, Frau Andrea Jost, Herr Siegfried Schwarz, Herr Andreas Kloß, Frau Sylvia Freudenberger und Herr Torsten Ulrich wiedergewählt.

Neu in den Aufsichtsrat wurde Herr Sebastian Scheel, Staatssekretär bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, bestellt.

In der konstituierenden Sitzung am 22. Juni 2017 wurde Herr Dr. Landerer als Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt, die Funktion der stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden übernimmt auch zukünftig Frau Naujokat. Ferner wurde Frau Jost erneut zur Vorsitzenden des Prüfungsausschusses gewählt. Herr Staatssekretär Scheel ist zum Vorsitzenden des Bau- und Grundstücksausschusses ernannt worden. Er übernimmt damit die Nachfolge von Herrn Heinz Buschkowsky (Bürgermeister i. R.), der zum 29. Mai 2017 aus dem Aufsichtsrat ausschied. Wir danken Herrn Buschkowsky an dieser Stelle nochmals sehr herzlich für sein jahreslanges Engagement hinsichtlich der Belange und der Fortentwicklung der STADT UND LAND.

Der Aufsichtsrat begrüßt seit 30. März 2017 Frau Doris Key, entsendet vom Mieterrat auf Basis des Wohnraumversorgungsgesetzes, als ständigen Gast im Aufsichtsrat der STADT UND LAND. Ferner nimmt auch Herr Philipp Mühlberg, Leiter Fachcontrolling der städtischen Wohnungsgesellschaften in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und Vorstandsmitglied der Wohnraumversorgung Berlin (WVB), seit dem 22. Juni 2017 als Gast an den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen teil.

## 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, 29. März 2018

Für den Aufsichtsrat



Dr. Christoph Landerer  
Vorsitzender des Aufsichtsrates





**Lagebericht**

**des Konzerns**

**2017**

# 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 Schwerpunkt in Neukölln, Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Marzahn-Hellersdorf.

#### Bezirke und Verteilung

<b>STADT UND LAND GESAMT</b> per 31.12.2017	
<b>Wohnungen</b>	<b>43.797</b>
davon in Brandenburg	749
<b>Marktanteil in Berlin in %</b>	<b>2,2</b>
<b>Leerstand gesamt in %</b>	<b>3,5</b>
davon geplante Mod/Inst. in %	1,5



	Wohnungen	Marktanteil %	Leerstand %
<b>Tempelhof-Schöneberg</b>	<b>7.132</b>	<b>3,9</b>	<b>5,5</b>
davon in Charlottenburg-Wilmersdorf	171		
in Steglitz-Zehlendorf	727		
<b>Neukölln</b>	<b>8.355</b>	<b>5,1</b>	<b>2,6</b>
<b>Treptow-Köpenick</b>	<b>11.324</b>	<b>8,2</b>	<b>4,1</b>
<b>Marzahn-Hellersdorf</b>	<b>16.237</b>	<b>12,0</b>	<b>2,7</b>
davon in Lichtenberg	147		

Zum 31. Dezember 2017 wurden im Konzern 43.797 eigene Wohnungen, 785 Gewerbeeinheiten und 8.493 sonstige Einheiten bewirtschaftet. Einschließlich der betreuten Immobilien bewirtschaftet der Konzern 69.414 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, die Maklertätigkeit und die Projektentwicklung.
- 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 befindet sich im Ortsteil Johannisthal.
- 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 die Mieter des Immobilienbestandes mit (Tele-)Kommunikationsdiensten, Rundfunk, Fernsehen, Internet und dergleichen versorgt werden.
- 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 Rehfelde 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.

## 1.2 Marktüberblick

Die positive Entwicklung der deutschen Wirtschaft setzte sich auch in 2017 fort. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 2,0 % höher als ein Jahr zuvor. Insbesondere die Bruttoanlageninvestitionen legten 2017 im Vorjahresvergleich überdurchschnittlich zu (+3,0 %). Die Bauinvestitionen stiegen dabei um 2,6 %. Die Bruttowertschöpfung ist in nahezu allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um 2,2%.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/01/PD18\\_011\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/01/PD18_011_811.html) (Abruf am 05.02.2018)

Die deutsche Wirtschaft ist damit das 8. Jahr in Folge gewachsen. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten 10 Jahre von +1,3% lag. Die Verbraucherpreise stiegen im Jahresdurchschnitt voraussichtlich um 1,8% und bewegten sich damit im Rahmen der Zielmarke der europäischen Geldpolitik von knapp unter 2%.<sup>2</sup>

Begünstigt durch das wieder freundlichere weltwirtschaftliche Umfeld und binnenwirtschaftliche Auftriebskräfte, die sich insbesondere am Arbeitsmarkt und bei den öffentlichen Finanzen zeigen, erwartet die Bundesregierung eine weitere Expansion des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2018 um 2,4%.<sup>3</sup>

Wegen der anhaltenden Zuwanderung kletterte Ende 2017 die Einwohnerzahl Deutschlands voraussichtlich auf 82,8 Millionen, den höchsten Wert seit der Wiedervereinigung. Für 2017 wird ein Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland von mindestens 450.000 Personen geschätzt.<sup>4</sup>

Berlin entwickelt sich vielfältig und unterliegt neben starken Wachstumskräften bei der Wirtschaftsleistung und den Erwerbstätigen auch strukturellen Veränderungen. Im Jahr 2017 expandierte die Berliner Wirtschaft das 5. Jahr in Folge. Das Wirtschaftswachstum beträgt voraussichtlich 2,5%. Die stärksten Wachstumsimpulse kommen dabei aus den unternehmensnahen Dienstleistungsbereichen. Treiber ist insbesondere die Digitalwirtschaft, wo die Umsatz- und Beschäftigungszuwächse sogar im zweistelligen Bereich liegen. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im Jahr 2017 um 55.400 an. Für 2018 wird erneut mit einem deutlichen Zuwachs der Beschäftigtenzahl auf knapp 1,5 Millionen für Berlin gerechnet. Die Baugenehmigungen in den ersten 10 Monaten 2017 signalisieren, dass sich die Bautätigkeit auch im kommenden Jahr auf hohem Niveau fortsetzen wird. Laut Hochrechnung für die Jahre 2017 und 2018 dürften voraussichtlich rund 16.000 bzw. 18.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Die Baupreise steigen kräftig und das Thema „knappes Bauland“ wird auch 2018 besondere Bedeutung haben und die Ausweitung des Berliner Wohnungsangebots dämpfen. Nach wie vor ist der Berliner Wohnungsmarkt durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet.<sup>5</sup> Damit Berlin mit dem Wachstum Schritt halten kann, müssen bis 2030 rund 200.000 neue Wohnungen errichtet werden.<sup>6</sup> Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich die prognostizierte Entwicklung in Berlin weiterhin mit einem positiven Trend fortsetzen wird, wobei der Mangel an Bauland, fehlende Baukapazitäten, steigende Baupreise und langwierige Baurechtschaffung das Tempo bremsen könnten.

Die Mieten von fertiggestellten Neubauten stiegen im Jahr 2017 in Berlin weiter an und lagen im Durchschnitt bei 12,00 €/m<sup>2</sup>.<sup>7</sup> In Anbetracht der Wirtschafts- und Bevölkerungsdynamik bleibt der Berliner Markt auch zukünftig für in- und ausländische Investoren interessant. Einer aktuellen Studie zufolge ist Berlin europaweit die Metropole mit dem größten Entwicklungspotenzial.<sup>8</sup> Die Geschäftsführung rechnet für Wohnimmobilien mit weiteren Preissteigerungen.

2 [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressekonferenzen/2018/BIP2017/Statement\\_BIP2017\\_PDF.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressekonferenzen/2018/BIP2017/Statement_BIP2017_PDF.pdf?__blob=publicationFile) (Abruf am 05.02.2018)

3 <http://www.bmw.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2018.html> (06.02.2018)

4 [https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/01/PD18\\_019\\_12411.html](https://www.destatis.de/DE/PresseService/Presse/Pressemitteilungen/2018/01/PD18_019_12411.html) (Abruf am 06.02.2017)

5 [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/volkswirtschaftliche-publikationen/berlin-konjunktur/ausgaben-2017/ka\\_berlin\\_ibb\\_2017\\_12.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/volkswirtschaftliche-publikationen/berlin-konjunktur/ausgaben-2017/ka_berlin_ibb_2017_12.pdf) (Abruf 07.02.2018)

6 <https://bbu.de/presse-medien/pressemitteilungen/?r=/reader/ajax/42634> (Abruf 07.02.2018)

7 [https://www.dghyp.de/fileadmin/media/dg\\_hyp\\_deutsch/downloads/broschueren/marktberichte/marktberichte/DG\\_HYP\\_Immobilienmarkt\\_Deutschland\\_2017-2108\\_final.pdf](https://www.dghyp.de/fileadmin/media/dg_hyp_deutsch/downloads/broschueren/marktberichte/marktberichte/DG_HYP_Immobilienmarkt_Deutschland_2017-2108_final.pdf) (Abruf am 07.02.2018)

8 <https://www.pwc.de/de/real-estate/etreeurope-2018.pdf> (Abruf am 07.02.2018)

### 1.3 Ziele und Strategien

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

Auf dieser Basis sind die 3 strategischen Hauptziele ausgerichtet:

Erweiterung und Optimierung des Bestandsportfolios

- Grundstücke entwickeln und Wohnungsneubau vorantreiben
- Ankauf von Immobilien
- Immobilienwerte steigern
- Bau von modularen Unterbringungen für Flüchtlinge

Stärkung der Standorte und Quartiere

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

Verbesserung der internen Strukturen und Abläufe

- Altersdurchmischung im Personalbestand verbessern
- Personalressourcen effizient einsetzen und Know-how an neue Anforderungen anpassen

### 1.4 Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr

#### Neubau

Die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubau wurde auch im Geschäftsjahr 2017 konsequent vorangetrieben. Insgesamt wurden 848 Wohnungen in Treptow-Köpenick, Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf fertiggestellt, von denen 188 Wohnungen mit einer anfänglichen Miete von 6,50 €/m<sup>2</sup> gefördert sind. Damit führten die bisherigen Neubauaktivitäten zur Errichtung von insgesamt 1.093 Wohnungen, die in den Jahren 2014–2017 bezugsfertig wurden.

IM GESCHÄFTSJAHR FERTIGGESTELLTE NEUBAUWOHNUNGEN per 31.12.2017	Unternehmen	Wohnungen Anzahl
Wohnen am Campus, Teilgebiet 2B	STADT UND LAND	62
Bruno-Bürgel-Weg 39	STADT UND LAND	124
Büchnerweg 71, 73	STADT UND LAND	23
Tannhäuserstraße 97–104	STADT UND LAND	147
Gärten der Welt	WoGeHe	287
Otto-Franke-Straße 35–39/Glienicker Weg	STADT UND LAND	89
Wendenschloßstraße 131, 133	STADT UND LAND	27
Am Amtsgraben	STADT UND LAND	89
<b>Gesamt</b>		<b>848</b>
davon	STADT UND LAND	561
	WoGeHe	287

Ferner hat die STADT UND LAND im Berichtszeitraum 2 Bauträgerprojekte mit insgesamt 498 Wohnungen erworben. Beide Projekte liegen in Marzahn-Hellersdorf und sollen 2019/2021 bezugsfertig sein.

Die Bautätigkeit hat 2017 nach den vorbereitenden Aufgaben in der Projektentwicklung stark zugenommen. Im Rahmen von 11 Projekten, inklusive einer modularen Unterkunft für Flüchtlinge (MUF), befinden sich derzeit 2.075 Wohnungen im Bau, wobei der Beginn der Bauaktivitäten für 2.010 Wohnungen im Berichtsjahr lag.

## Ankauf

Eine wichtige wohnungspolitische Aufgabe des Konzerns stellt der Ankauf von Immobilienportfolios in Berlin dar. Im Jahr 2017 wurden 2 Kaufverträge über den Erwerb von 280 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit beurkundet.

Vor allem durch in Vorjahren (2015 und 2016) getätigte Ankäufe sind im Berichtsjahr 236 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten in den Bestand des Konzerns übergegangen.

Im Berichtsjahr wurde erstmalig ein durch den Bezirk zugunsten der STADT UND LAND ausgeübtes Vorkaufsrecht erworben. Es handelt sich um ein Objekt mit 14 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit. Insgesamt haben die Bezirke für diverse Objekte zugunsten der STADT UND LAND ihr Vorkaufsrecht in Anspruch genommen, wobei lediglich das vorgenannte Objekt im Wesentlichen aus verfahrenstechnischen Gründen tatsächlich von der STADT UND LAND gekauft wurde. Um künftig verstärkt Vorkaufsrechte nutzen zu können, hat die Senatsverwaltung im Jahr 2017 ein Konzept für die Nutzung von Vorkaufsrechten für die landeseigenen Wohnungsgesellschaften entwickelt.

<b>ANKAUFSSUBJEKTE</b>	<b>Unternehmen</b>	<b>Wohnungen</b>	<b>Gewerbeeinheiten</b>
Zugang per 31.12.2017		Anzahl	Anzahl
Michael-Brückner-Straße 2/Schnellerstraße 22, 22A	STADT UND LAND	42	5
Liberdastraße 10	STADT UND LAND	14	1
Prötzeler Ring	WoGeHe	150	4
Louis-Lewin-Straße 29, 31,33	WoGeHe	30	0
<b>Gesamt</b>		<b>236</b>	<b>10</b>
davon	STADT UND LAND	56	6
	WoGeHe	180	4

## Kooperationsvereinbarung

Die Geschäftsführung hat am 5. April 2017 die Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ unterzeichnet.

Die Regierungskoalition hat sich zum Ziel gesetzt, aufgrund der wachsenden Bevölkerungszahlen und der überhitzten Immobilienmarktentwicklung bezahlbare Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Hierzu wurde bereits 2012 das Mietebündnis mit den kommunalen Wohnungsunternehmen verabschiedet und zum 1. Januar 2016 das Wohnraumversorgungsgesetz in Kraft gesetzt. Beides definiert die besonderen sozialen Verpflichtungen der städtischen Wohnungsunternehmen. Für das Unternehmen ist von besonderer Bedeutung, dass der Anteil der Neubauwohnungen, für die Mittel nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen eingesetzt werden, von bisher 30% auf mindestens 50% erhöht wurde. Der übrige freifinanzierte Anteil wird zu durchschnittlich unter 10 €/m<sup>2</sup> angeboten.

Ferner wird der Schwerpunkt des Versorgungsauftrags der städtischen Wohnungsunternehmen auf Haushalte gelegt, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen bzw. zu dessen Erhalt berechtigt wären. Mietsteigerungen werden durch eine auf grundsätzlich 2% jährlich gesenkte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen begrenzt. Bei Wiedervermietungen ist über-

wiegend die ortsübliche Vergleichsmiete der Maßstab. Diese darf in 40% der Fälle um 10% übertroffen werden. Umlagepotenziale bei Modernisierungsvorhaben sind grundsätzlich begrenzt. Sie umfassen nunmehr 6% der umlagefähigen Kosten jährlich. Ergänzt wird dies durch Regelungen, die die individuelle Leistungsfähigkeit des einzelnen Haushalts berücksichtigen.

### **Partizipation im Wohnungsbau**

Berlin wächst mit großer Dynamik. Bis 2021 müssen deshalb jährlich zusätzlich 20.000 Wohnungen, vor allem bezahlbare Wohnungen, geschaffen werden. Kostengünstigen Wohnraum zu erhalten, zu bewirtschaften und ein ambitioniertes Neubauprogramm umzusetzen ist die Kernaufgabe der Berliner landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Der Neubau wird die Stadt verändern und das braucht Akzeptanz. Die berechnete Forderung der Zivilgesellschaft nach frühzeitiger und umfassender Einbindung sollte dabei ebenso wie die Erwartung der Unternehmen an Wirtschaftlichkeit und Planbarkeit Berücksichtigung finden. Aufbauend auf der Kooperationsvereinbarung von April 2017 und den in diesem Zusammenhang verabredeten Prinzipien der Bürgerbeteiligung haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die Initiative „Partizipation im Wohnungsbau“ gestartet. Die in diesem Zusammenhang entwickelten Leitlinien sollen ein wesentlicher Baustein für konsensorientierte, transparente, für alle Seiten tragbare und verbindliche Partizipation sein. Die Leitlinien wurden im breiten Austausch mit Akteuren aus der Politik, der Verwaltung, der Wirtschaft und organisierter Zivilgesellschaft im Rahmen der Dialog-Reihe „Partizipation im Wohnungsbau“ co-kreativ entwickelt und zielen insbesondere darauf ab, Partizipation konstruktiv zu gestalten.

Die Praxistauglichkeit der Leitlinien wird nach einer einjährigen Testphase im Jahr 2019 ausgewertet und gegebenenfalls werden Anpassungen zum Beispiel hinsichtlich der Einstufung von Projekten in die Partizipationsstufen Information, Konsultation, Mitgestaltung und Mitentscheidung vorgenommen.

## 2. Bestandsmanagement, Portfolioentwicklung und weitere Geschäftsfelder

### 2.1 Bestandsmanagement

#### Vermietung und Vermarktung

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

BESTAND	STADT UND LAND	WoGeHe	WOBEGE	Johannisthal	Konzern	Konzern	Veränderung
per 31.12.2017	2017	2017	2017	2017	2017	2016	
	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-	Miet-
	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten	einheiten
<b>Eigener Bestand</b>	<b>34.616</b>	<b>18.088</b>	<b>247</b>	<b>124</b>	<b>53.075</b>	<b>51.687</b>	<b>1.388</b>
davon Eigenverwaltung	33.015	17.821	247	0	51.083	49.692	1.391
Verwaltung durch Dritte	1.601	267	0	124	1.992	1.995	-3
<b>Verwaltung für Dritte</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.339</b>	<b>0</b>	<b>16.339</b>	<b>16.352</b>	<b>-13</b>
davon Fremdverwaltung	0	0	16.339	0	16.339	16.352	-13
<b>Verwaltung gesamt</b>	<b>34.616</b>	<b>18.088</b>	<b>16.586</b>	<b>124</b>	<b>69.414</b>	<b>68.039</b>	<b>1.375</b>
darunter Wohnungen	27.454	16.015	11.277	120	54.866	53.544	1.322
eigener Bestand	27.454	16.015	208	120	43.797	42.720	1.077
Fremdverwaltung	0	0	11.069	0	11.069	10.824	245

Die Entwicklung der fluktuationsbedingten Leerstandsquote setzt den rückläufigen Verlauf der vergangenen Jahre fort und liegt bei 1,0%. Einschließlich des Leerstands wegen Sanierungsmaßnahmen und zusätzlichen Leerstandsquoten bei Neubauprojekten zu Vermarktungsbeginn beträgt die Leerstandsquote zum Abschlussstichtag 3,5% im STADT UND LAND-Konzern. Ein besonderer Schwerpunkt liegt mit dem Inkrafttreten des Wohnraumversorgungsgesetzes und der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ darin, 60% der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand an Wohnberechtigungsscheinberechtigte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu vermieten. Dabei soll gewährleistet werden, dass die Mietbelastung des jeweiligen Haushaltes nicht mehr als 30% des Nettohaushaltseinkommens beträgt. Daneben sind 25% der zur Vermietung kommenden Wohnungen an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen wie Transfergeldbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen sowie vergleichbare Bedarfsgruppen zu vermieten. Zusätzlich zur Vermarktung von Bestandswohnungen wurden weitere fertiggestellte Neubauwohnungen dem Markt zugeführt und erfolgreich vermietet. Schwerpunkt dabei bilden die Stadtbezirke Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick.

#### Miete und Betriebskostenmanagement

Die Zustellung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2016 erfolgte planmäßig ab dem 25. September 2017. Die weiterhin milden Winterhalbjahre hielten die Energiekosten relativ gering.



In Kooperation mit der STADT UND LAND Facility GmbH wurden weitere Umrüstungen auf funkbasierte Messgeräte in 4.900 Mieteinheiten durchgeführt. Nunmehr sind 24.350 Mieteinheiten mit Funk ausgestattet. Das Betriebskostenmanagement zielt weiterhin auf den Erhalt des derzeitigen guten Kostenniveaus der Betriebskosten sowie eine transparente, rechtssichere Betriebskostenabrechnung ab. Durch die weitere 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 „Leistungsfähige 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. Die vereinbarten Ziele von 60% der Vermietungen an die definierten Zielgruppen, zu denen Studenten, Hilfebedürftige, Obdachlose oder Flüchtlinge zählen, wurden sogar mit 4 Prozentpunkten 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 90% der Fälle positiv für die Mieterinnen und Mieter bescheinigt werden konnten. Erstmals konnten Härtefallanträge auch in bestehenden Mietverhältnissen bei einer Überschreitung der Mietbelastungsquote gestellt werden. Damit bestand erstmals die Möglichkeit, in bestehenden Mietverhältnissen für die betroffenen Bedarfsgruppen die Miete zu senken, wovon bereits einige Mieter Gebrauch gemacht haben.

Begründet durch die demografische Entwicklung konnten auch im Jahr 2017 eine Vielzahl von Umbauten in Bestandswohnungen zu seniorenfreundlichen Wohnungen realisiert werden.

### **Forderungsmanagement**

Im Sinne der Vermeidung von Kündigungen und Zwangsräumungen wurde zur weiteren Unterstützung des dezentralen Forderungsmanagements eine aufsuchende Schuldnerberatung in den Servicebüros eingeführt. Geschulte Berater der SOPHIA Berlin GmbH, einer Beteiligung der STADT UND LAND, stehen Mietschuldnern und auch interessierten Mietern für Fragen zu den Themen Miete, Mietvertrag und Erhalt des eigenen Wohnraums zur Seite. Zur Vermeidung von Zwangsräumungen werden betroffenen Mietern neben einer Beratung zum Schuldenabbau Ersatzwohnräume angeboten.

### **Mieterpartizipation**

Nach der erfolgreichen Durchführung der Mieterratswahl und der Konstituierung des Gremiums im Jahr 2016 war die Arbeit des Mieterrates im Geschäftsjahr 2017 geprägt von der Schaffung der Arbeitsfähigkeit sowie dem Vernetzen mit den Mieterräten der anderen städtischen Wohnungsbaugesellschaften, den Mieterbeiräten der STADT UND LAND sowie der AÖR Wohnraumversorgung Berlin. In der ersten Jahreshälfte erarbeitete der Mieterrat gemeinsam mit der STADT UND LAND und unter Einbeziehung der Mieterbeiräte eine neue Satzung für die Zusammenarbeit der Mieterbeiräte mit dem Unternehmen. Für den Mieterrat wurden darüber hinaus verschiedene Informationsveranstaltungen, u. a. in Zusammenarbeit mit dem BBU, zu wohnungspolitisch relevanten Themenfeldern organisiert. So konnte sich das Gremium über den Mietspiegel und die Mietpreisbildung in Berlin und auch zur Unternehmenspraxis bei Modernisierungsmaßnahmen informieren. Im Rahmen einer Neubaurundfahrt sowie einer Informationsveranstaltung zum Bauvorhaben Buckower Felder verschaffte sich der Mieterrat Eindrücke über die Bautätigkeit des Unternehmens.

Die Mitglieder des Mieterrates nahmen im Geschäftsjahr 2017 auch an Neubauveranstaltungen wie dem Projektstart für das Gut Alt-Biesdorf, dem Richtfest in der Ortolfstraße oder am Symposium der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zum Thema „Typenhaus“ teil. Die Geschäftsführung der STADT UND LAND stellte dem Mieterrat Anfang Oktober 2017 die Investitionsplanung für das Jahr 2018 und die Folgejahre vor, zu der das Gremium auch gemäß Wohnraumversorgungsgesetz Berlin eine Stellungnahme abgegeben hat. In den Aufsichtsrat der STADT UND LAND bringt sich der Mieterrat durch seinen Vorsitzenden Siegfried Schwarz als ordentliches Mitglied sowie durch Doris Key als Gast ein.

Im Jahr 2017 wurden auch Wahlen für zwei Mieterbeiräte in der John-Locke-Siedlung in Lichtenrade und im Rollbergviertel in Neukölln erfolgreich durchgeführt, um die kontinuierliche Teilhabe von Mieterinnen und Mietern weiterhin zu gewährleisten.

## 2.2 Portfolioentwicklung

Im Geschäftsjahr 2017 erhöhten sich die Investitionen in den Bestand um 3,3 Mio. € auf 66,4 Mio. € (Vorjahr: 63,1 Mio. €). Davon entfielen auf die Instandhaltung inklusive der nicht aktivierungsfähigen Modernisierungs-/Instandsetzungsanteile 37,4 Mio. € (Vorjahr: 34,9 Mio. €), was einem Mitteleinsatz von 13,23 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 12,63 €/m<sup>2</sup>) entspricht. Einschließlich der aktivierungsfähigen Modernisierung in Höhe von 29,1 Mio. € (Vorjahr: 28,2 Mio. €) beträgt der Mitteleinsatz 23,55 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 22,86 €/m<sup>2</sup>).

Im Bezirk Treptow-Köpenick konnten die umfassenden Maßnahmen in 116 vormals offenbeheizten Wohnungen, nebst Schaffung von 16 Neubauwohnungen durch Aufstockung, abgeschlossen werden. Im selben Bezirk liefen 2017 umfassende Maßnahmen in einem Gründerzeitgebäude am Adlergestell, in dem im Dachgeschoss 4 zusätzliche Wohnungen entstehen, die 2018 fertiggestellt werden.

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurden die umfangreiche Sanierung der John-Locke-Siedlung fortgesetzt und der Umbau des Gewerbezentrums endabgerechnet.

Im Bestand der WoGeHe dominierten Sanierungsmaßnahmen im Gelben Viertel die Bauaktivitäten. Die Strangsanierung in 397 Wohnungen konnte abgeschlossen und 41 Treppenhäuser fertiggestellt werden. Des Weiteren wurde die Instandsetzung von 108 Bestandsbalkonen abgeschlossen und mit der Erneuerung der Kellerverschläge und Kellerabdichtungen begonnen. Die strategische Ausrichtung im Konzern wurde somit konsequent umgesetzt. Im Fokus standen hierbei insbesondere die kontinuierliche Quartiers- und Bestandsentwicklung, Modernisierung von Objekten mit zeitgemäßer, teilweise barrierearmer Ausstattung und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, wenn dies möglich war.

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

Durch energetische Maßnahmen an den Gebäudehüllen und den Einsatz effizienter Heizungsanlagen wurden nicht nur zusätzlich 682,7 t CO<sub>2</sub> (Vorjahr: 595 t CO<sub>2</sub>) pro Jahr eingespart, sondern auch der Energiebedarf der Gebäude gemindert und somit einer Steigerung der Heiz- und Betriebskosten entgegengewirkt.

## Vermarktung

Die Vermietung der im Jahr 2017 fertiggestellten 848 Neubauwohnungen stellt eine Herausforderung für das Bestandsmanagement dar, da sowohl die schnellstmögliche Vermietung zu marktkonformen Konditionen als auch die Vorgaben aus der Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“, dem Berliner Wohnraumversorgungsgesetz als auch die Wohnungsbauförderbestimmungen im Fokus stehen. Zur weiteren Optimierung der Vermietungsprozesse und effektiven Nutzung der Ressourcen wurde die Software Immo-Blue erworben und eingeführt. Sie dient der Interessentenerfassung und -verwaltung. Zudem stellt sie den Interessenten digitale Daten zu den Neubauprojekten zur Verfügung, die über das Internet abrufbar sind. Mitarbeiter des Bestandsmanagements beraten zudem die Interessenten vor Ort in dezentralen Vermietungsbüros und führen Wohnungsbesichtigungen durch, bis die Vermarktung des jeweiligen Neubaufvorhabens abgeschlossen ist. Zudem wurde ab dem Jahr 2017 die WOBEGE in den Vermietungsprozess der Neubauwohnungen eingebunden.

## Immobilienveräußerung

Die Verkaufstätigkeit wurde aufgrund der wohnungspolitischen Zielstellungen des Gesellschafters auch im Geschäftsjahr 2017 nicht forciert. Damit wird der kommunale Einfluss auf die Mietpreisentwicklung auch über das Segment von Sondereigentumseinheiten gesichert.

### 2.3 Bewirtschaftung der Bestände der WoGeHe in Hellersdorf und Marzahn

Die Bestände im Bezirk Marzahn-Hellersdorf des STADT UND LAND-Konzerns 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 2017 erweiterte die WoGeHe ihr Immobilienportfolio durch Ankauf und Neubau um 467 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten (siehe Punkt 1.4). Zum 31. Dezember 2017 umfasst der Immobilienbestand der WoGeHe 16.015 Wohnungen (siehe Punkt 2.1) und 144 Gewerbeeinheiten. Die Sollmieten für Wohnungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,3 Mio. € auf 67,5 Mio. € an. Die WoGeHe erzielte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von 31,2 Mio. € (Vorjahr: 31,8 Mio. €), der aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die STADT UND LAND abgeführt wird. Der Jahresüberschuss wird maßgeblich durch Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe von 13,1 Mio. € (Vorjahr: 13,5 Mio. €) beeinflusst. Des Weiteren wirkten sich gestiegene Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen aufgrund der Investitionstätigkeit über 15,4 Mio. € (Vorjahr: 14,4 Mio. €), höhere Aufwendungen für die Geschäftsbesorgung über 9,1 Mio. € (Vorjahr: 8,4 Mio. €) und höhere Zinsaufwendungen über 13,6 Mio. € (Vorjahr: 13,1 Mio. €) auf das Jahresergebnis aus. Die WoGeHe wird auch künftig die Neubautätigkeit fortsetzen. Im Rahmen der Wirtschaftsplanung wurde ein konkreter Bestandszuwachs bis 2027 um 845 Wohnungen berücksichtigt. Zur Deckung der Ausgaben sind aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages Kapitalzuführungen durch die STADT UND LAND vorgesehen.

### 2.4 Bewirtschaftung der Bestände der Johannisthal GmbH

Die unter 2.1 ausgewiesenen Bestände der Johannisthal GmbH wurden auch im Jahr 2017 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 2017 konnte die Gesellschaft einen Überschuss von 344 T€ (Vorjahr: 326 T€) erzielen. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus niedrigeren Zinsaufwen-

dungen durch Umfinanzierung des Gesellschafterdarlehens Ende 2016 und geringeren Geschäftsbesorgungskosten. Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages wird das Jahresergebnis 2017 vollständig an die STADT UND LAND abgeführt. Im Rahmen der Hausbewirtschaftung rechnet die Geschäftsführung künftig mit steigenden Ist-Mieten. Für das Jahr 2018 sieht die Wirtschaftsplanung Mieten über durchschnittlich 6,15 €/m<sup>2</sup> 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 2027 mit der Modernisierung der gesamten Bestände begonnen werden.

## **2.5 Fremdverwaltung, Maklertätigkeit, Projektinitiierung und Grundstücksentwicklung der WOBEGE**

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die Angleichung der Verwaltungsprozesse und die Personalrestrukturierung aus der Zusammenführung des Geschäftsfeldes der ehemaligen IHZ und der WOBEGE erfolgreich abgeschlossen.

Das bisher bestehende Pachtverhältnis für 274 Objekte im Berliner Umland wurde durch die STADT UND LAND beendet und als Verwaltervertrag weitergeführt. Trotz einiger Neuzugänge im Betreuungsbereich kommt es ebenfalls zu einer Verminderung der Betreuungserlöse insbesondere aufgrund der Beendigung eines großen Verwaltungsauftrages von rund 900 Objekten in Berlin-Mitte. Das Entwicklungsprojekt Ewaldstraße mit 10 Parzellen und dazugehöriger Erschließung wurde bautechnisch abgeschlossen, alle Parzellen wurden erfolgreich veräußert.

Die Personalrestrukturierung nach Abschluss der Übernahme der Verwaltungsaufträge der ehemaligen IHZ wurde in 2017 abgeschlossen.

## **2.6 Facilitymanagement und Messdienst**

Die Facility GmbH setzte auch in 2017 erfolgreich ihre Geschäftstätigkeit fort. Der Hauswartbereich versorgte Ende des Jahres mehr als 34.000 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 Überwachung 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 Messdienste weitete sein Geschäftsfeld im Jahr 2017 planmäßig aus und stellte der Betriebskostenabrechnung für das Geschäftsjahr 2016 termingerecht die mittels Funk ermittelten Abrechnungsdaten zur Verfügung. Bis Ende des Jahres 2017 wurden mehr als 24.350 Wohnungen und Gewerbeeinheiten der STADT UND LAND und der WoGeHe mit funkbasierter Messtechnik ausgestattet. Bis Ende des Jahres 2027 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. Des Weiteren ist vorgesehen, die Erstmontage und den Eich austausch der Messgeräte künftig verstärkt mit eigenem Personal vorzunehmen, da die Kapazitäten am Markt begrenzt sind und die starke Nachfrage zu einem erheblichen Anstieg der Montagekosten geführt hat.

## 2.7 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 die Betreiberverantwortung 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 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 in den nächsten 3 Jahren auf den neusten DOCSIS 3.1 Standard. Die Mieter können somit zukünftig schnellere Übertragungsgeschwindigkeiten im Internet nutzen.

Zum 31. Dezember 2017 versorgt die Netze GmbH 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).

# 3. Personal- und Sozialwesen

## 3.1 Personalentwicklung Konzern

### Bestand des Personals

Neben der Geschäftsführung sind folgende Mitarbeiter im Konzern beschäftigt:

MITARBEITER per 31.12.	2017 Anzahl	2016 Anzahl	Veränderung Anzahl
STADT UND LAND	339	347	-8
WOBEGE	59	53	6
Facility	153	145	8
<b>Gesamt</b>	<b>551</b>	<b>545</b>	<b>6</b>
darunter STADT UND LAND			
kaufmännische Angestellte	283	294	-11
technische Angestellte	45	40	5
gewerbliche Mitarbeiter	11	13	-2
<b>STADT UND LAND</b>	<b>339</b>	<b>347</b>	<b>-8</b>
Auszubildende	34	27	7

Der moderate Personalaufbau war vor allem auf den führenden Wachstumskurs des Unternehmens zurückzuführen. Für den Neubau wurden qualifizierte Mitarbeiter eingestellt. Des Weiteren nahm die Zahl der Hauswarte der STADT UND LAND Facility GmbH aufgrund der Erweiterung der betreuten Bestände des STADT UND LAND-Konzerns zu. Dagegen waren die Anzahl der gewerblichen Mitarbeiter durch die Auslagerung des Kleinreparaturenmanagements (KRM) und die Anzahl der kaufmännischen Angestellten rückläufig.

### 3.2 Aus- und Weiterbildung

In der STADT UND LAND (Muttergesellschaft) haben gegenwärtig 25 Auszubildende die Möglichkeit, einen kaufmännischen Beruf zu erlernen. Im Anschluss bietet das Unternehmen den auslernenden Auszubildenden wie in den vergangenen Jahren einen auf 1 Jahr befristeten Anstellungsvertrag an.

Außerdem haben 12 Schüler/innen und Studenten/innen ein freiwilliges Praktikum als auch Pflichtpraktika absolviert. Dabei waren auch wie in jedem Jahr Praktikanten der Senatsinitiative „Berlin braucht Dich“. Damit wird den jungen Menschen mit Migrationshintergrund der Einstieg ins Berufsleben erleichtert.

Die berufliche Qualifikation der Mitarbeiter im Unternehmen nimmt nach wie vor einen hohen Stellenwert ein. Im Jahr 2017 wurden 150 Bildungsmaßnahmen angeboten. Das Unternehmen hat dafür ca. 327 T€ und ca. 516 Tage zur Verfügung gestellt.

Beispielhaft für eine gute und stetige Weiterbildung sowie individuell strukturierte Personalentwicklungsprogramme im Unternehmen sind die sehr erfolgreich abgeschlossenen beruflichen Qualifikationen zur geprüften Fachwirtin im Einkauf und die Ausbildung als Interner Revisor zu nennen.

Im Rahmen des Cross-Mentorings wurden auch in 2017 junge Führungskräfte von erfahrenen Führungskräften aus anderen städtischen Unternehmen in der Entwicklung unterstützt und beraten, gleichzeitig haben Mitarbeiter der STADT UND LAND als Mentoren Führungskräfte aus anderen Unternehmen unterstützt.

In 32 Personalbeschaffungsverfahren konnten wir 9 interne Besetzungen ermöglichen. In 23 Fällen gelang es, externe Bewerber für das Unternehmen zu gewinnen, die nach eng begleiteter Einarbeitung die STADT UND LAND verstärken.

In Kooperation mit Hochschulen wurde eine Projektwoche angeboten. Begleitet von Fachbereichen wurden aktuelle Themen gewählt und durch die Masterstudenten bearbeitet. Neben den praktischen Erfahrungen für die Studenten gab es in den Projekten auch Impulse für das Unternehmen und ein Mehrwert ist entstanden.

### 3.3 Organisationsentwicklung

Aufgrund zunehmender Bautätigkeit (Neubau und Sanierung) und weiterer Ankäufe schlüsselfertiger Projekte wurde auch der Gewährleistungsprozess weiterentwickelt und implementiert. Dafür wurden für das Gewährleistungsmanagement und die Gewährleistungsverfolgung Kapazitäten aufgebaut und der Soll-Prozess im III. Quartal 2017 in Kraft gesetzt bzw. umgesetzt.

Weiterhin wurde nach umfangreicher Re-Organisation im Bestandsmanagement der Kernprozess Vermietung den heutigen Gegebenheiten angepasst und zukunftsgerecht aufgestellt. Diesbezüglich wurden unter anderem die Öffnungszeiten den Kundenansprüchen angepasst. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen im Neubausektor veranlasste das Bestandsmanagement auch dazu, effiziente und schnell handelnde Vermietungsteams aufzubauen.

Ein wesentliches Ziel der Organisationsentwicklung besteht in der Standardisierung und Automatisierung von Vorgängen und Abläufen.

Zur effizienteren und effektiveren Vermietung von Neubau- und Bestandswohnungen wurde der Vermietungsprozess weiter stark automatisiert und erfolgreich eingeführt. Die Vorteile sind u. a. eine schnellere und datensichere Kommunikation mit den Mietinteressenten, eine Verbesserung der Datenpflege und eine Verkürzung des Gesamtprozesses.

Diese schnelle und verkürzte Bearbeitungszeit sowie die Implementierung der neuen Öffnungszeiten steigern die Zufriedenheit unserer Interessenten und Mieter.

Im Rahmen eines umfangreichen Projektes wurde die prozessoptimierte Bearbeitung aller mieteraktenrelevanten Vorgänge eingeführt. Dadurch erfolgt nunmehr die Versendung und Ablage aller für die Mieterakte relevanten Dokumente digital. Im Jahr 2018 wird dieser Optimierungsprozess kontinuierlich fortgesetzt.

## 4. Wirtschaftliche Lage

### 4.1 Ertragslage und Entwicklung des Geschäftsergebnisses

#### Konzern

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	320.687	314.589	6.098
Aufwendungen	-241.875	-240.056	-1.819
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>78.812</b>	<b>74.533</b>	<b>4.279</b>
Operatives Ergebnis Hausbewirtschaftung	52.733	48.543	4.190
Summe Sonderfaktoren	30.382	29.314	1.067
<b>Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren</b>	<b>83.115</b>	<b>77.858</b>	<b>5.257</b>
<b>Verkaufstätigkeit</b>	<b>709</b>	<b>1.210</b>	<b>-501</b>
<b>Übrige Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.085</b>	<b>-548</b>	<b>-537</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>-3.927</b>	<b>-3.984</b>	<b>57</b>
Zins- und Beteiligungsergebnis	475	558	-82
Steuern	-4.280	-3.547	-733
Jahresergebnis	75.008	71.548	3.460
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	-7.483	-40.124	32.641
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>67.525</b>	<b>31.423</b>	<b>36.102</b>

Das operative Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich von 48,5 Mio. € im Vorjahr um 4,2 Mio. € auf 52,7 Mio. € im Jahr 2017 verbessert. So konnten die Erlöse trotz rückläufiger Förderung (-1,6 Mio. €) und höherer Erlösschmälerungen (-2,6 Mio. €) durch höhere Neuvermietungen u. a. nach Beendigung von Baumaßnahmen, durch im Laufe des Jahres fertiggestellte Neubauten und zugegangene Ankaufsobjekte gegenüber dem Vorjahr um 5,5 Mio. € erhöht werden. Hingegen haben höhere Abschreibungen (+1,7 Mio. €) und Personalaufwendungen (+1,0 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 3,2 Mio. € und Zuschreibungen (Wertaufholung auf die aktuelle Ertragskraft) zum Anlagevermögen in Höhe von 34,2 Mio. € abzüglich der Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen mit 7,0 Mio. € zusammen.

Das Geschäftsfeld Verkaufstätigkeit weist ein Ergebnis von 0,7 Mio. € aus und hat sich gegenüber dem Vorjahr vermindert.

Das sonstige Ergebnis umfasst im Wesentlichen Projektkosten zur Verbesserung der Organisationsstrukturen und Zuführungen zu Rückstellungen für Restrukturierung.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis enthält vor allem Zinserträge für gestundete Restkaufgelder und beläuft sich auf 475 T€.

Das Steuerergebnis in Höhe von –4,3 Mio. € beinhaltet die Zuführung zur Steuerrückstellung. Der Jahresüberschuss des Konzerns ist gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Mio. € auf 75,0 Mio. € gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg des operativen Ergebnisses der Hausbewirtschaftung.

## STADT UND LAND

UMSATZ- UND ERTRAGSLAGE	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Erlöse und Bestandsveränderung	212.949	211.082	1.867
Aufwendungen	-170.504	-169.355	-1.150
<b>Geschäftsergebnis</b>	<b>42.445</b>	<b>41.728</b>	<b>717</b>
Operatives Ergebnis Hausbewirtschaftung	31.937	29.646	2.291
Summe Sonderfaktoren	16.276	17.157	-881
<b>Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren</b>	<b>48.213</b>	<b>46.803</b>	<b>1.410</b>
<b>Verkaufstätigkeit</b>	<b>-3</b>	<b>-53</b>	<b>50</b>
<b>Übrige Geschäftstätigkeit</b>	<b>-1.753</b>	<b>-1.450</b>	<b>-303</b>
Sonstiges Ergebnis	-4.012	-3.573	-439
Zins- und Beteiligungsergebnis	36.196	34.667	1.529
Steuern	-4.019	-3.441	-578
<b>Jahresergebnis</b>	<b>74.622</b>	<b>72.953</b>	<b>1.669</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung inkl. Sonderfaktoren beläuft sich auf 48,2 Mio. € und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Mio. € angestiegen. Der Ergebniszuwachs resultiert aus dem Anstieg des operativen Ergebnisses um 2,3 Mio. €. Das Ergebnis der Sonderfaktoren ist vor allem auf die Zuschreibungen zum Anlagevermögen in Höhe 19,2 Mio. € (Vorjahr: 17,3 Mio. €) zurückzuführen. Des Weiteren wirkten sich die Auflösung von Rückstellungen u. a. für Instandsetzungsanteile bei komplexen Baumaßnahmen im Umfang von 2,5 Mio. € (Vorjahr: 3,0 Mio. €), abzüglich der Aufwendungen für Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von 6,0 Mio. € (Vorjahr: 4,0 Mio. €) auf die Ergebnisentwicklung aus.

Das operative Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich von 29,6 Mio. € im Vorjahr auf 31,9 Mio. € im Jahr 2017 verbessert. So konnten die Sollmieten durch höhere Neuvermietungen u. a. nach Beendigung von Baumaßnahmen, durch im Laufe des Jahres zugewandene Ankaufsobjekte und im Rahmen von Neubauvorhaben und Bauträgerprojekten zusätzlich fertiggestellte Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 6,4 Mio. € erhöht werden. Dieser Entwicklung standen rückläufige Fördergelder (-1,4 Mio. €), höhere Erlösschmälerungen im Wesentlichen durch Leerstand (+2,1 Mio. €) und höhere Abschreibungen (+2,3 Mio. €) gegenüber.

Das Geschäftsfeld Verkaufstätigkeit weist ein Ergebnis von –3 T€ aus und ist gegenüber dem Vorjahr aufgrund des vom Gesellschafter gewünschten Verkaufstopps von Eigentumswohnungen um 50 T€ wiederum gesunken.

Das Ergebnis der übrigen Geschäftstätigkeit beläuft sich im Berichtsjahr auf –1,8 Mio. €. Dieses umfasst u. a. die Bruttoverwaltungskosten für die konzerneigene technische Betreuung und Abwicklung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen, die Ausübung von Drittverwal-



tungen 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 –0,4 Mio. € auf –4,0 Mio. € und ist im Wesentlichen auf geringere Werbeeinnahmen und Netzgebühren (–0,3 Mio. €) 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 hat sich das Ergebnis um 1,5 Mio. € auf 36,2 Mio. € erhöht. Die Ergebnisverbesserung resultiert im Wesentlichen aus der Steigerung der Ergebnisabführung der WOBEGE um 1,7 Mio. € und der Facility um 0,2 Mio. € und aus dem Ertrag aus Zuschreibungen zu Finanzanlagen über 0,8 Mio. €. Dagegen hat der Ertrag aus der Ergebnisabführung der WoGeHe um –0,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr abgenommen. Der Ergebnisrückgang der WoGeHe resultiert im Wesentlichen aus höheren Abschreibungen und Verwaltungskosten.

Das Steuerergebnis in Höhe von –4,0 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 74,6 Mio. € um 8,5 Mio. € über der Prognose zum III. Quartal (66,1 Mio.€). Die Steigerung im Vergleich zur Prognose resultiert im Wesentlichen aus höheren Zuschreibungen zum Anlagevermögen der STADT UND LAND (+5,9 Mio. €). Darüber hinaus haben die höheren Erträge aus der Ergebnisabführung der Tochtergesellschaften Facility (+0,5 Mio. €), der WoGeHe (+4,3 Mio. €) und der WOBEGE (+1,9 Mio. €) zur Steigerung des Jahresergebnisses beigetragen. In Folge der Ergebnissteigerung erhöhten sich die Steuern vom Einkommen und Ertrag um 1,9 Mio. € im Vergleich zur Prognose des III. Quartals.

## 4.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung stellt sich wie folgt dar:

### Konzern

<b>MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
aus laufender Geschäftstätigkeit	130.687	123.128	7.559
aus Finanzierungstätigkeit	33.963	20.813	13.150
aus Investitionstätigkeit	-178.315	-148.691	-29.624
<b>Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-13.665</b>	<b>-4.750</b>	<b>-8.915</b>
<b>Entwicklung der liquiden Mittel</b>			
01.01. des Jahres	47.553	52.303	-4.750
Veränderung	-13.665	-4.750	-8.915
<b>31.12. des Jahres</b>	<b>33.888</b>	<b>47.553</b>	<b>-13.665</b>

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

Es bestehen zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 17 Mio. €.

Der Finanzmittelfond des Konzerns beträgt zum Bilanzstichtag 33,9 Mio. € und verringerte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 13,7 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 130,7 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (123,1 Mio. €) um 7,6 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 68,2 Mio. € und für Ankäufe 17,9 Mio. € aufgenommen. Für Investitionen in den Bestand wurden von der STADT UND LAND und der WoGeHe Darlehen in Höhe von 66,8 Mio. € beansprucht. Dem standen planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen und Kreditablösungen im Umfang von 82,2 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

<b>MITTELZUFLUSS/-ABFLUSS</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
aus laufender Geschäftstätigkeit	96.151	76.775	19.375
davon Tilgungspotenzial	96.448	90.350	6.097
aus Finanzierungstätigkeit	40.447	34.925	5.522
aus Investitionstätigkeit	-117.329	-122.878	5.549
<b>Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>19.268</b>	<b>-11.178</b>	<b>30.446</b>
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>			
01.01.	13.068	24.246	-11.178
Veränderung	19.268	-11.178	30.446
<b>31.12.</b>	<b>32.336</b>	<b>13.068</b>	<b>19.268</b>

Die STADT UND LAND verfügt zum Bilanzstichtag über nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 17 Mio. €.

Der Finanzmittelfonds der Gesellschaft betrug zum Bilanzstichtag 32,3 Mio. € und erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 19,3 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 96,2 Mio. € und hat sich gegenüber dem Vorjahr (76,8 Mio. €) um 19,4 Mio. € erhöht. Das Tilgungspotenzial in Höhe von 96,5 Mio. € ist mehr als ausreichend, um die erforderlichen planmäßigen Tilgungsleistungen von 23,8 Mio. € zu bedienen.

Das Liquiditätsergebnis aus Finanzierungstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus Darlehensaufnahmen und Tilgungsleistungen. Die STADT UND LAND hat für Investitionen in Neubauvorhaben, in Bauträger- und Ankaufobjekte sowie in den Bestand Darlehen in Höhe von 82,9 Mio. € aufgenommen sowie für die planmäßige und außerplanmäßige Tilgung und Ablösung von Darlehen 24,2 Mio. € aufgewandt. Im Jahr 2017 betrug der Zinsaufwand insgesamt 18,3 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	2017		2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>AKTIVA</b>					
Langfristiger Bereich	2.101.731	97,9	1.928.207	96,3	9,0
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	2.083.191	97,0	1.905.323	95,1	9,3
Finanzanlagen	18.250	0,9	21.733	1,1	-16,0
Geldbeschaffungskosten und andere langfristige RAP	290	0,0	1.151	0,1	-74,8
Kurz- und mittelfristiger Bereich	45.046	2,1	73.147	3,7	-38,4
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	1.072	0,0	1.067	0,1	0,47
Übriges Vorratsvermögen	907	0,0	1.015	0,1	-10,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, Vorräte und RAP	9.179	0,4	23.512	1,2	-61,0
Flüssige Mittel	33.888	1,6	47.553	2,4	-28,7
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>2.146.777</b>	<b>100,0</b>	<b>2.001.354</b>	<b>100,0</b>	<b>7,3</b>
<b>PASSIVA</b>					
Langfristiger Bereich	2.030.037	94,5	1.912.199	95,5	6,2
Eigenkapital	659.948	30,7	584.531	29,2	12,9
Rückstellungen	25.905	1,2	24.891	1,2	4,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	1.340.267	62,4	1.299.190	64,9	3,16
Sonstige Fremdmittel und latente Steuern	3.917	0,2	3.587	0,2	9,2
Kurz- und mittelfristiger Bereich	116.740	5,5	89.155	4,5	30,9
Rückstellungen	14.293	0,7	17.903	0,9	-20,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern	72.768	3,4	48.203	2,4	51,0
Übrige Verbindlichkeiten und Abgrenzungen	29.679	1,4	23.049	1,2	28,8
<b>Kapital gesamt</b>	<b>2.146.777</b>	<b>100,0</b>	<b>2.001.354</b>	<b>100,0</b>	<b>7,3</b>

Das langfristige Vermögen von 2.102 Mio. € wird nahezu vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 2.030 Mio. € gedeckt.

Die langfristigen Fremdmittel haben sich durch die Inanspruchnahme von Darlehen für Ankaufs- und Neubauvorhaben erhöht. Diesen stehen planmäßige Tilgungen und Darlehensablosungen gegenüber. Im Saldo haben sich die langfristigen Fremdmittel um 41,1 Mio. € erhöht.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände erhöhte sich durch die Immobilienankäufe (117,2 Mio. €), die aktivierten Baukosten inkl. Neubau (77,3 Mio. €), sonstige Zugänge

zum Anlagevermögen wie Betriebsvorrichtungen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung (3,5 Mio. €) und Zuschreibungen zum Sachanlagevermögen (33,5 Mio. €) und Zuschreibungen zu den Finanzanlagen (0,8 Mio. €). Diesen Zugängen stehen planmäßige Abschreibungen sowie Abgänge von Vermögensgegenständen gegenüber.

## STADT UND LAND

VERMÖGENSAUFBAU STADT UND LAND	2017		2016		Veränderung
	T€	%	T€	%	
<b>AKTIVA</b>					
Langfristiger Bereich	1.621.354	95,3	1.509.583	95,3	7,4
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	1.370.785	80,6	1.253.896	79,1	9,3
Finanzanlagen	250.280	14,7	254.536	16,1	-1,7
Geldbeschaffungskosten	289	0,0	1.151	0,1	-74,9
Kurz- und mittelfristiger Bereich	80.397	4,7	75.259	4,7	6,8
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	557	0,0	557	0,0	0,0
Übriges Vorratsvermögen	720	0,0	700	0,0	2,9
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, RAP	58.284	3,4	54.434	3,4	7,1
Flüssige Mittel	20.836	1,3	19.568	1,2	6,5
<b>Vermögen gesamt</b>	<b>1.701.751</b>	<b>100,0</b>	<b>1.584.842</b>	<b>100,0</b>	<b>7,4</b>
<b>PASSIVA</b>					
Langfristiger Bereich	1.641.987	96,5	1.522.250	96,1	7,7
Eigenkapital	690.425	40,6	615.393	38,8	12,5
SoPo für Invest.zuwendungen	45	0,0	15	0,0	
Rückstellungen	25.905	1,5	24.891	1,6	-14,5
Fremdmittel	925.612	54,4	881.951	55,6	5,0
Kurz- und mittelfristiger Bereich	59.764	3,5	62.592	3,9	-0,1
Rückstellungen	9.869	0,7	12.643	0,8	0,0
Verbindlichkeiten inkl. RAP	49.896	2,8	49.948	3,2	-0,1
<b>Kapital gesamt</b>	<b>1.701.751</b>	<b>100,0</b>	<b>1.584.842</b>	<b>100,0</b>	<b>7,4</b>

Das langfristige Vermögen von 1.621,4 Mio. € wird vollständig durch langfristige Mittel in Höhe von 1.642,0 Mio. € gedeckt.

Die langfristigen Fremdmittel haben sich durch die Inanspruchnahme von Darlehen für Ankaufs- und Neubauvorhaben erhöht. Diesen stehen planmäßige Tilgungen und Darlehensablosungen gegenüber. Im Saldo haben sich die langfristigen Fremdmittel um 43,7 Mio. € erhöht.

Der Wert der langfristigen Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens erhöhte sich durch die Immobilienankäufe (65,8 Mio. €), die aktivierten Baukosten inkl. Neubau und die geleisteten Anzahlungen (68,9 Mio. €) und Zuschreibungen (19,9 Mio. €). Diesen stehen planmäßige Abschreibungen (36,5 Mio. €) gegenüber.

Die Finanzanlagen beinhalten die Buchwertansätze der Tochtergesellschaften WoGeHe, WOBEGE, Facility, Johannisthal und Netze GmbH (229,3 Mio. €), Beteiligungen (3,4 Mio. €) sowie gestundete Restkaufgelder (14,3 Mio. €). Des Weiteren wird unter den Finanzanlagen ein an die STADT UND LAND Netze GmbH (3,2 Mio. €) ausgereichtes Darlehen ausgewiesen.

Der Jahresüberschuss der STADT UND LAND beträgt 74,6 Mio. €. Davon sind 10% (7,5 Mio. €) der gesellschaftsvertraglichen Rücklage zugeführt worden. Der Bilanzgewinn beträgt 67,1 Mio. €.

#### 4.4 Finanzwirtschaftliche Kennzahlen

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Entwicklung wesentlicher finanzwirtschaftlicher Kennzahlen.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN		2017	2016
		Konzern	Konzern
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	30,7	29,2
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	103,5	100,9
Unternehmensrestschulden gegenüber Kreditinstituten	€/m <sup>2</sup>	494,25 493,92* <sup>1</sup>	485,42 462,27* <sup>1</sup>
Kapitaldienstquote* <sup>2</sup>	%	37,9	38,8
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2,3	2,5
* <sup>1</sup> ohne Darlehen für Ankauf/Neubau * <sup>2</sup> ohne außerplanmäßige Tilgungen			
Loan to Value (LTV)	%	50,4	50,3
Schuldendienstdeckungsgrad (debt service coverage ratio): EBITDA zzgl. nicht aktivierungsfähige Mod.Kosten	-fache	1,9	1,8
EBITDA Rendite	%	4,6	4,8

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 (1.413,0 Mio. €) zum Verkehrswert des Immobilienbestandes angibt. Der vereinfachte Verkehrswert ermittelt sich aus dem 14-fachen der Sollmieten (200,1 Mio. €). Für 2017 erzielt der Konzern einen LTV von 50,4%, 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 (130,0 Mio. €), bereinigt um den Aufwand aus den nicht aktivierungsfähigen Modernisierungsaufwendungen (6,9 Mio. €), ins Verhältnis zum Kapitaldienst (72,8 Mio. €) gesetzt. Der Gesellschafter fordert einen Wert von größer 1,2. Bei einem bereinigten EBITDA von 132,5 Mio. € erzielt der Konzern 2017 das 1,9-fache und hat damit die Anforderungen mehr als erfüllt.

Bei der EBITDA-Rendite (EBITDA im Verhältnis zum Immobilienvermögen) erzielt der Konzern mit 4,6% eine gute Markt- und Wettbewerbsposition.

#### STADT UND LAND

KENNZAHLEN VERMÖGENSSTRUKTUR		2017	2016
Eigenkapital/Bilanzvolumen	%	40,57	38,80
Deckungsverhältnis langfristige Aktiva zu langfristigen Passiva	%	98,74	99,20
Unternehmensrestschulden gegenüber Kreditinstituten	€/m <sup>2</sup>	520,00	500,60
Kapitaldienstquote*	%	32,20	34,10
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2,00	2,30

\* ohne außerplanmäßige Tilgungen

#### 4.5 Zusammenfassende Beurteilung von Geschäftsverlauf und Lage

Die Geschäftsführung beurteilt den wirtschaftlichen Verlauf im Jahr 2017 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

Die strategische Ausrichtung des Konzerns konzentriert sich im Wesentlichen auf den Bestandsaufbau bis 2026 durch Ankauf und Neubau. Bis zu diesem Zeitpunkt soll der Immobilienbestand auf rund 55.500 Wohnungen angewachsen sein.

Um diese Ziele erreichen zu können, plant der Konzern den konkreten Bau von 5.180 Wohnungen inklusive 2 modulare Unterkünfte für Flüchtlinge (MUF) sowie pauschale Neubauvorhaben ab 2020 von insgesamt 5.350 Wohnungen. Die Schwerpunkte der konkreten Projekte liegen in den Bezirken Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Neukölln. Der Großteil der Wohnungen wird in den Jahren 2019–2021 fertiggestellt werden. Die Projekte haben unterschiedliche Plan- und Bautenstände. Alle Neubauvorhaben mit Baubeginn ab Juli 2017 weisen gemäß Vorgabe aus der Kooperationsvereinbarung einen Förderanteil von 50% der Wohnungen auf. Ein Teil der pauschal geplanten Wohnungen wird auf noch vorhandenen, eigenen Neubaupotenzialflächen, die bisher noch nicht umfänglich geprüft und beplant wurden, realisiert werden können. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann der Konzern auf den vorhandenen Neubaupotenzialflächen in Berlin rund 1.200 Wohnungen errichten.

Im April 2018 wird ein Objekt mit 65 Wohnungen bezugsfertig, wobei 51 Wohnungen gefördert sind und mit einer anfänglichen Miete von 6,50 €/m<sup>2</sup> angeboten werden. Aufgrund des Zuschnitts der 1- bis 3-Zimmerwohnungen ist das Objekt besonders für Studenten geeignet. Darüber hinaus wird ein MUF an das Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) übergeben. Hierzu wird ein Generalmietvertrag für 3 Jahre abgeschlossen. Das Objekt verfügt über 69 Wohnungen zur Unterbringung von ca. 320 Personen.

Ferner ist bis zum Jahr 2020 der weitere Ankauf von rund 1.300 Wohnungen in der Planung vorgesehen, sofern rentable und zum Portfolio des Konzerns passende Immobilien angeboten werden. Davon wurden bereits 266 Wohnungen erworben, die zum 1. April 2018 zugehen werden.

Der Konzern wird im Betrachtungszeitraum 401,1 Mio. € für die laufende Instandhaltung ausgeben und weitere 252,9 Mio. € in den Bestand investieren. Aufgrund der Umsetzung der Ziele aus der Kooperationsvereinbarung und der damit verbundenen fehlenden Liquidität sind die Investitionen im Rahmen der Sanierung/Modernisierung reduziert worden. Der Investitionsschwerpunkt in der ersten Hälfte des Planungszeitraums liegt auf der Fertigstellung

der Sanierung der John-Locke-Siedlung. In der zweiten Hälfte stellt die Rollbergsiedlung ein großes Vorhaben dar.

Im Rahmen der Sanierungsprojekte werden mögliche Dachgeschossaufstockungen/-ausbauten geprüft. Aktuell ist der Bau von insgesamt 104 Wohnungen in 4 Projekten in diesen Investitionen berücksichtigt.

Insgesamt beträgt das Investitionsvolumen über den Planungszeitraum 2018 bis 2027 2.670,3 Mio. €. Davon sind 2.015,1 Mio. € für den Bereich Neubau/Ankauf vorgesehen.

Die Mietentwicklung für den Planungszeitraum basiert auf der Umsetzung 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 Umlagepotenziale bei Modernisierungsvorhaben auf 6% der umlagefähigen Kosten sowie die Begrenzung der Mietsteigerungen auf grundsätzlich 2% jährlich. Im Vergleich zu der Vorjahresplanung bedeutet dies, dass Mieterhöhungspotenziale nicht mehr vollständig ausgeschöpft werden können. Hinsichtlich der Modernisierungsmaßnahmen besteht das Risiko, dass diese nicht mehr wirtschaftlich sind.

Im Rahmen des Bestandswachstums erweitern auch die Tochtergesellschaften ihre Geschäftsfelder in Abstimmung mit der Konzernstrategie. Es ist geplant, 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. Die Geschäftsfelder der WOBEGE liegen auf der Fremdverwaltung, der Projektentwicklung und dem Vertrieb von Immobilien und das sowohl für den Konzern als auch für Dritte. Bis Ende 2017 wurden die im Konzern ausgelaufenen Kabelnetzverträge umgestellt und auf die Netze übertragen. Im Planungszeitraum ist vor allem die Übernahme der Kabelnetze bei den Neubauten geplant.

Bei den Tochtergesellschaften WoGeHe und Johannisthal werden die bereits beschriebenen Prämissen zur Hausbewirtschaftung angewendet.

Der Aufsichtsrat hat den Wirtschaftsplan 2018 für den Konzern und die Einzelgesellschaften in seiner Sitzung am 7. Dezember 2017 bestätigt.

Vorrangig durch Ankauf und die Vermietung im Neubau wird sich die Sollmiete 2018 gegenüber dem Vorjahr um 5,0% erhöhen. Im Bestand ist lediglich eine Erhöhung von 1,4% geplant. Ferner werden im Zusammenhang mit dem bereits eingeschlagenen Wachstumskurs des Konzerns u. a. auch die Zinsaufwendungen sowie die Abschreibungen steigen. Der Konzern plant 2018 ein Jahresergebnis von 42 Mio. €.

Für die nächsten Jahre geht der Konzern von einer stabilen Geschäftsentwicklung aus. Dabei wird unterstellt, dass die Rahmenbedingungen, wie zum Beispiel die Zinsentwicklung und die Baukostenentwicklung, nicht wesentlich von den geplanten Prämissen abweichen. Risiken, die sich aus der Abweichung der geplanten Rahmenbedingungen ergeben, werden im folgenden Risikobericht näher erläutert.

## 5.2 Risikobericht

### 5.2.1 Risikomanagementsystem

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

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

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

Im Geschäftsjahr 2017 haben gemäß Risikomanagementhandbuch mit den Risikobeauftragten (Geschäftsführung, Bereichs-/Stabstellenleiter, 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. Im Ergebnis wurde der Risikokatalog aktualisiert.

Zudem erfolgt auch quartalsweise im Rahmen einer Risikoabfrage die Überprüfung, Aktualisierung und Ergänzung des Katalogs sowie die Bewertung der Einzelrisiken im Hinblick auf Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzielle Schadenshöhe. Durch die Risikobeauftragten werden Maßnahmen zur Risikovermeidung, -reduzierung oder -überwälzung definiert, deren Umsetzungen durch die Risikomanagementbeauftragten nachgehalten werden.

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 2018 über einen Totalgeneralübernehmer (TGÜ) die schlüsselfertige Errichtung von 2 modularen Unterkünften für Geflüchtete im Bezirk Treptow-Köpenick realisieren.



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

Neben dem Neubau und dem Erwerb schlüsselfertiger Bauträgerprojekte sieht die Langfristplanung der STADT UND LAND bis 2027 den Ankauf von 1.316 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.

### **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 2027 um durchschnittlich 1,4% p. a. gerechnet. Einschließlich des Ankaufs- und Neubaubestandes beträgt der voraussichtliche Anstieg der Nettokaltmieten bis 2027 ca. 5,0% p. a.

#### **Investitionstätigkeit**

Bei der Durchführung komplexer Modernisierungsprojekte besteht das Risiko, dass durch die Mietbegrenzung gemäß Mietenbündnis und Kooperationsvereinbarung 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 Zinsbindungszeiträume optimal strukturiert, sodass über die Jahre hinweg ausgewogene Prolongationsbedarfe ohne Spitzenbelastungen bei Anschlussfinanzierung vorliegen. Darüber hinaus werden auch für die mittelfristig anstehenden Anschlussfinanzierungen Zinssicherungsmaßnahmen durchgeführt. 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 ak-

tuelle 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.

### 5.3 Chancenbericht

Durch das dynamische Berliner Wirtschaftswachstums und die stetige Zunahme der Bevölkerung durch Zuzug entsteht Bedarf an neuen Wohnungen und damit die Chance, das Immobilienportfolio nachhaltig zu erweitern. Die ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Binnenwanderung nach Berlin bietet Investitionspotenziale sowohl an qualitativ anspruchsvolleren Wohnraum als auch an innovative, flexiblere und gemeinschaftliche Wohnformen. Das Immobilienportfolio kann weiter diversifiziert und Alternativen zum konventionellen Wohnungsbau wie der modulare Geschosswohnungsbau können eingesetzt werden, um so Bauzeiten zu verkürzen sowie Bau- und spätere Unterhaltungskosten zu senken.

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

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

Die STADT UND LAND hat das Leitbild des Unternehmens im Jahr 2017 überarbeitet und strebt laufende Modernisierungen der internen Organisation an, um sich als attraktiver Arbeitgeber zu etablieren, der die notwendigen Fachkräfte zur Weiterentwicklung des Unternehmens rekrutieren kann.

### 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 in der im Geschäftsjahr gültigen Fassung entsprochen wurde und wird. Der Bericht der Geschäftsführung zum Berliner Corporate Governance Kodex ist diesem Lagebericht als Anlage beigefügt.

Berlin, den 22. Februar 2018

STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Anne Keilholz  
Geschäftsführerin



Ingo Malter  
Geschäftsführer

# 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 2017 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 wurde ein schriftliches Abstimmungsverfahren durchgeführt. Weiterhin hat der Aufsichtsrat beschlossen, dass Entscheidungen zur Ausübung eines bezirklichen Vorkaufsrechts grundsätzlich im schriftlichen Abstimmungsverfahren durchzuführen sind.

## **II. Geschäftsleitung Nr. 11**

Die STADT UND LAND verfügt über mehr als 40.000 Wohneinheiten, legt jährlich ein umfangreiches Investitionsprogramm zur Instandsetzung und Sanierung des Immobilienbestandes auf und hat in den letzten Jahren ein großes Neubauprogramm initiiert. 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 zwei weiteren Beteiligungen des Landes Berlin im Immobiliensektor wahr. Darüber hinaus nimmt ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrates seit dem 11. März 2016 ein Aufsichtsratsmandat in einem privatrechtlichen, bundesweit agierenden Wohnungsunternehmen wahr.

Bei der Wohnraumversorgung Berlin Anstalt öffentlichen Rechts übt ein Mitglied des Aufsichtsrates seit 2016 eine Funktion als Mitglied im Verwaltungsrat aus. Darüber hinaus wurden Anfang 2017 ein Mitglied als Vorstand der Wohnraumversorgung Berlin Anstalt öffentlichen Rechts bestellt und ein weiteres Mitglied in den Fachbeirat gewählt.

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

Angesichts der umfangreichen Geschäftstätigkeit der STADT UND LAND und der damit verbundenen erhöhten Überwachungstätigkeit wurde für die Mitglieder des Aufsichtsrates eine D & O-Versicherung ohne Selbstbehalt abgeschlossen. Aufgrund der geringen Höhe der jährlichen Vergütung wurde auf einen Selbstbehalt von mindestens 10 % des Schadens, aber nur bis mindestens zur Höhe von 25 % der jährlichen Vergütung des Aufsichtsratsmitgliedes verzichtet.

### **IV. Interessenkonflikte Nr. 3**

In einem Fall hat ein Mitglied des Aufsichtsrates einen Interessenkonflikt im Jahr 2016 offenlegt, der auch noch im Jahr 2017 bestand.

### **VI. Rechnungslegung Nr. 3**

Die Umsetzung im Quartalsbericht erfolgte bisher nicht vollumfänglich.



**Jahres-**

**abschluss**

**des Konzerns**

# Bilanz des Konzerns

zum 31. Dezember 2017

AKTIVA	31.12.2017	31.12.2016
	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.176.236,36	910.846,10
	<b>1.176.236,36</b>	<b>910.846,10</b>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.885.285.655,69	1.678.652.799,71
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.951.226,31	44.487.253,48
3. Grundstücke ohne Bauten	44.900.722,68	31.302.888,36
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	4.757.763,06	4.757.763,06
5. Technische Anlagen und Maschinen	2.418.980,67	2.340.805,50
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.236.078,83	3.811.012,90
7. Anlagen im Bau	43.400.698,77	37.540.942,85
8. Bauvorbereitungskosten	13.403.511,81	9.789.330,91
9. Geleistete Anzahlungen	43.660.342,29	91.729.667,08
	<b>2.082.014.980,11</b>	<b>1.904.412.463,85</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	3.391.951,00	2.641.951,00
2. Sonstige Ausleihungen	14.857.994,70	19.090.661,90
	<b>18.249.945,70</b>	<b>21.732.612,90</b>
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>2.101.441.162,17</b>	<b>1.927.055.922,85</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>		
1. Grundstücke ohne Bauten	1.072.370,81	1.066.765,38
2. Unfertige Leistungen	75.548.629,47	75.945.690,74
3. Andere Vorräte	906.808,91	1.014.603,29
	<b>77.527.809,19</b>	<b>78.027.059,41</b>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.680.187,12	1.644.023,62
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	396.800,10	801,18
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	29.558,57	253.800,08
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.935,86	27.211,64
5. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.381,65	5.160,49
6. Forderungen gegen Gesellschafter	913.000,00	12.798.000,00
7. Sonstige Vermögensgegenstände	5.878.518,04	8.657.743,05
	<b>8.923.381,34</b>	<b>23.386.740,06</b>
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<b>33.888.261,01</b>	<b>47.552.980,27</b>
<b>Umlaufvermögen gesamt</b>	<b>120.339.451,54</b>	<b>148.966.779,74</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Geldbeschaffungskosten	289.497,66	1.150.723,24
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	255.713,51	125.429,91
	<b>545.211,17</b>	<b>1.276.153,15</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.222.325.824,88</b>	<b>2.077.298.855,74</b>
Mietkautionen	26.268.126,29	23.817.204,57



<b>PASSIVA</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>165.020.550,00</b>	<b>165.020.550,00</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>19.579.330,55</b>	<b>19.169.330,55</b>
<b>III. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG</b>	<b>58.474.779,39</b>	<b>58.474.779,39</b>
<b>IV. Gewinnrücklagen</b>		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	59.710.073,67	52.247.872,57
2. Bauerneuerungsrücklage	12.221.954,88	12.221.954,88
3. Andere Gewinnrücklagen	277.417.145,98	245.972.880,86
	<b>349.349.174,53</b>	<b>310.442.708,31</b>
<b>V. Bilanzgewinn</b>	<b>67.524.712,43</b>	<b>31.423.346,33</b>
<b>Eigenkapital gesamt</b>	<b>659.948.546,90</b>	<b>584.530.714,58</b>
<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>	<b>44.902,77</b>	<b>14.655,02</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	800.287,00	1.079.558,00
2. Steuerrückstellungen	3.495.436,35	2.077.797,03
3. Rückstellung für Bauinstandhaltung	17.064.541,73	17.849.391,15
4. Sonstige Rückstellungen	18.837.400,15	21.787.568,69
	<b>40.197.665,23</b>	<b>42.794.314,87</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.411.423.736,62	1.345.781.209,46
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00	1.612.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen	85.924.837,27	84.784.719,79
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.836.575,25	2.899.839,23
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.746.711,50	8.422.803,91
6. Sonstige Verbindlichkeiten	5.700.088,53	4.623.445,94
davon aus Steuern: 5.377.108,63 €		
(Vorjahr: 4.397.670,50 €)		
	<b>1.520.243.949,17</b>	<b>1.448.124.018,33</b>
<b>E. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>108.808,31</b>	<b>125.400,00</b>
<b>F. Passive latente Steuern</b>	<b>1.781.952,50</b>	<b>1.709.752,94</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>2.222.325.824,88</b>	<b>2.077.298.855,74</b>
Mietkautionen	26.268.126,29	23.817.204,57

# Gewinn- und Verlustrechnung des Konzerns

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	€	2017 €	2016 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	267.760.422,67		262.254.408,68
b) aus Verkauf von Grundstücken	672.933,60		2.481,49
c) aus Betreuungstätigkeit	3.641.546,10		3.668.649,93
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.992.542,75		2.304.917,85
		276.067.445,12	268.230.457,95
2. Erhöhung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		525.837,73	2.858.182,03
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		869.501,91	707.695,42
4. Sonstige betriebliche Erträge		43.215.467,53	42.780.303,71
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-113.969.604,30		-114.753.823,76
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	-308.626,22		-44.101,39
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-1.548.486,19		-1.309.321,08
		-115.826.716,71	-116.107.246,23
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-23.955.857,64		-22.540.599,62
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-5.724.837,45		-5.311.563,06
davon für Altersversorgung: 1.306.982,64 € (Vorjahr: 1.107.381,18 €)			
		-29.680.695,09	-27.852.162,68
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-53.256.389,53	-51.514.094,26
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-11.343.742,54	-12.052.980,88
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		544.473,91	717.795,36
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		40.192,05	114.257,93
davon Erträge aus Abzinsung: 9.045,38 € (Vorjahr: 0,00 €)			
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		-26.000,00	-10.000,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-31.783.633,68	-32.717.569,67
davon Aufwendungen für Aufzinsungen: 74.055,51 € (Vorjahr: 248.002,01 €)			
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-4.279.740,94	-3.546.725,05
14. Konzernergebnis nach Steuern		75.065.999,76	71.607.913,63
15. Sonstige Steuern		-58.167,44	-60.300,00
<b>16. Konzernjahresüberschuss</b>		<b>75.007.832,32</b>	<b>71.547.613,63</b>
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen			
a) in die gesellschaftsvertragliche Rücklage		-7.462.201,10	-7.295.321,00
b) in die anderen Gewinnrücklagen		-20.918,79	-32.828.946,30
		-7.483.119,89	-40.124.267,30
<b>18. Konzernbilanzgewinn</b>		<b>67.524.712,43</b>	<b>31.423.346,33</b>

# Anhang zum Jahresabschluss des Konzerns

## A. Allgemeine Angaben

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

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, insgesamt 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:

	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 Anteile an folgenden Unternehmen:

<b>NICHT KONSOLIDIERTE UNTERNEHMEN</b>	<b>im Folgenden</b>	<b>Anteil am Kapital</b>	<b>Eigenkapital 31.12.2016</b>	<b>Jahresergebnis 2016</b>
		%	T€	T€
<b>Unmittelbare Beteiligungen</b>				
SIWOGES 1992 Siedlungsplanung und Wohnbauten Gesellschaft mbH, Berlin	SIWOGES	50	4.965,4	1,6
SOPHIA Berlin GmbH, Berlin	SOPHIA	50	204,7	4,6

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**

Der gemäß § 290 HGB aufzustellende Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 beinhaltet mit übereinstimmendem Geschäftsjahr neben dem Mutterunternehmen STADT UND LAND die Jahresabschlüsse der Gesellschaften WoGeHe, WOBEGE, Facility, Netze und Johannisthal.

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 STADT UND LAND 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 14. Dezember 2017 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 2017 bestehen, einschließt.

Zum 31. Dezember 2017 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 57,7 Mio. € vorgenommen worden. Entsprechend § 305 HGB werden in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nur solche Aufwendungen und Erträge ausgewiesen, die aus dem Geschäftsverkehr mit sogenannten konzernfremden Unternehmen resultieren.

Im Geschäftsjahr 2017 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 22,3 Mio. € aus dem Leistungsaustausch der einbezogenen Tochterunternehmen erfolgt. Aufwendungen und Erträge aus Gewinnabführung wurden in Höhe von 35,8 Mio. € eliminiert.

Eine Zwischenergebniseliminierung aus konzerninternen Grundstücksgeschäften der Vorjahre wurde vorgenommen. Auf die Tochtergesellschaft Netze wurden technische Anlagen entgeltlich übertragen. Das sich aus dem Verkauf ergebende Zwischenergebnis in Höhe von 108,7 T€ (Verlust) sowie aus dem Verkauf eines Vorratsgrundstücks in Höhe von 25,9 T€ wurde 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 Bilanzierungsstetigkeit folgende Abschreibungssätze p. a.:

Immaterielle Vermögensgegenstände	20,0% und 33,3%
Wohngebäude	1,4%, 2,0% oder 2,5%
Geschäfts- und andere Bauten	2,0% bis 4,0%
Technische Anlagen und Maschinen	5,0%
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 150,00 € und 1.000,00 € erfolgte in einem Sammelposten. Dessen einheitliche Abschreibung wird über 5 Jahre mit jeweils 20% fortgeführt.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert. 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 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.

Die Pensionsverpflichtungen sind auf Basis eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren berechnet worden. Der Berechnung liegen die Richttafeln von Heubeck 2005/G, eine Rentendynamisierung von 2% sowie der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen 10 Geschäftsjahre von 3,68% (Vorjahr: 4,01%) zugrunde.

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

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

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

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

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

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

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

### I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen. Für die Zwischengewinneliminierung ergibt sich eine Veränderung in Höhe von 134,6 T€ (Vorjahr: 379,3 T€).

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 75.548,6 T€ (Vorjahr: 75.945,7 T€). Davon entfallen 48,0 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 26,6 Mio. € auf die WoGeHe, 0,7 Mio. € auf die WOBEGE und 0,2 Mio. € auf die Johannisthal.

Bei den Forderungen aus Vermietung (1,7 Mio. €) entfallen 1,2 Mio. € auf die Muttergesellschaft und 0,5 Mio. € auf die WoGeHe.

In der Position Forderungen aus Betreuungstätigkeit werden 29,6 T€ (Vorjahr: 253,8 T€) ausgewiesen, die aus der Verwaltungsbetreuung der Objekte der Kleinsiedlung resultieren.

Die Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen Verwaltungsleistungen des IV. Quartals für die nicht zum Konsolidierungskreis zählende SIWOG mit 8,4 T€ (Vorjahr: 5,2 T€).

Die Forderungen gegen Gesellschafter in Höhe von 0,9 Mio. € (Vorjahr: 12,8 Mio. €) betreffen gemäß Gesellschafterbeschluss noch zu erbringende Sacheinlagen bei der Muttergesellschaft.

Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 5.878,5 T€ (Vorjahr: 8.657,7 T€) beinhalten vor allem Ansprüche aus der WEG-Instandhaltungsrücklage mit 3.341,8 T€ (Vorjahr: 3.249,7 T€), wovon 2.527,4 T€ auf die STADT UND LAND, 714,0 T€ auf die WoGeHe und 100,3 T€ auf die WOBEGE entfallen. Weiterhin werden Forderungen aus kurzfristigen Kaufpreisstundungen in Höhe von 424,4 T€ (Vorjahr: 503,4 T€), Ansprüche aus der Bauumlagenabrechnung über 682,7 T€ (Vorjahr: 534,1 T€) und aus der Vermarktung von Kabelnetzanlagen, die nur auf die STADT UND LAND entfallen, in Höhe von 188,4 T€ (Vorjahr: 312,6 T€) ausgewiesen.

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

Der Konzerneigenkapitalspiegel (Seite 63) folgt den Aufstellungsvorschriften gemäß § 297 Abs. 1 HGB in Verbindung mit dem Deutschen Rechnungslegungs Standard Nr. 7 (DRS 7) und zeigt die Eigenkapitalentwicklung gegenüber dem Vorjahr.

#### Rückstellungen

Für Pensionsverpflichtungen bestehen Rückstellungen in Höhe von 800,3 T€ (Vorjahr: 1.079,5 T€) bei der Muttergesellschaft. Aus der Anwendung des 10-jährigen Durchschnittszinssatzes (3,68%) anstelle des 7-jährigen Durchschnittszinssatzes (4,01%) zum 31. Dezember 2017 resultiert eine Minderung der Pensionsverpflichtungen um 50,0 T€. Gemäß § 253

Abs. 6 HGB unterliegen die Rücklagen im Eigenkapital einer Ausschüttungssperre in Höhe des Unterschiedsbetrages aus der geänderten Zinsermittlung.

Die Steuerrückstellungen im Konzern in Höhe von 3.495,4 T€ (Vorjahr: 2.077,8 T€) beinhalten unter anderem die voraussichtliche Steuernachbelastung aus Körperschaft- und Gewerbesteuer für das Jahr 2016 in Höhe von 1.453,3 T€ und für 2017 1.968,5 T€ sowie aus der Betriebsprüfung 2012–2014 (73,6 T€). Die Steuerrückstellungen entfallen mit 3.334,6 T€ auf die Muttergesellschaft.

Zum 31. Dezember 2017 besteht bei der Muttergesellschaft eine Rückstellung für Bauinstandhaltung in Höhe von 17.064,5 T€ (Vorjahr: 17.849,4 T€), die auf die Sanierung von STADT UND LAND-Objekten entfällt.

In den sonstigen Rückstellungen in Höhe von 18.837,4 T€ (Vorjahr: 21.787,6 T€) sind Rückstellungen für Risiken aus Projektverträgen in Höhe von 6.816,8 T€ (Vorjahr: 7.733,7 T€), für ausstehende Rechnungen überwiegend für Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 4.120,9 T€ (Vorjahr: 5.033,9 T€), für Drohverluste in Höhe von 3.485,2 T€ (Vorjahr: 3.805,4 T€), für Restrukturierungsaufwendungen in Höhe von 63,8 T€ (Vorjahr: 76,1 T€) sowie für übrige ungewisse Verbindlichkeiten und Erfüllungsrückstände in Höhe von 3.664,4 T€ (Vorjahr: 4.913,5 T€) enthalten. Von den sonstigen Rückstellungen entfallen 14,6 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 2,8 Mio. € auf die WoGeHe, 0,9 Mio. € auf die WOBEGE und 0,5 Mio. € auf die Facility.

### **Verbindlichkeiten**

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten und deren Fristigkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel. Von den insgesamt ausgewiesenen Verbindlichkeiten entfallen 1.020,8 Mio. € auf die Muttergesellschaft, 495,0 Mio. € auf die WoGeHe, 3,1 Mio. € auf die Johannisthal, 1,2 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.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind 5.700,1 T€ (Vorjahr: 4.623,4 T€) bilanziert, diese beinhalten im Wesentlichen noch zu entrichtende Grundsteuerzahlungen der Muttergesellschaft in Höhe von 5.377,1 T€.

### **Latente Steuern**

Wie im Vorjahr wird ein Überhang der passiven (1.941,6 T€; Vorjahr: 1.865,8 T€) über die aktiven (159,7 T€; Vorjahr: 156,1 T€) Steuerlatenzen in Höhe von 1.781,9 T€ (Vorjahr: 1.709,7 T€) ausgewiesen. Diese resultieren aus aktiven (T€ 836,9) und passiven (1.091,7 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 Gewerbesteuererhebesatz von 410%, dem Körperschaftsteuersatz von 15% sowie dem Solidaritätszuschlag von 5,5% abgeleitet. Zusätzlich ergeben sich Bewertungsunterschiede von 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 dem Jahresergebnis der in den Konzernkreis einbezogenen Unternehmen lässt sich das Konzernergebnis im Jahr 2017 wie folgt überleiten:

<b>ERGEBNIS 2017</b>	<b>T€</b>
Jahresüberschuss der STADT UND LAND vor EAV	38.844,1
<b>Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen mit EAV</b>	
WOBEGE	2.482,4
WoGeHE	31.230,6
Facility	1.720,9
Johannisthal	344,0
<b>Ergebnisse der einbezogenen Konzernunternehmen ohne EAV</b>	
Netze	241,6
Jahresüberschuss HB I	74.863,6
Zwischengewinn/Verlusteliminierung	134,6
Bildung latenter Steuern	-72,2
Abschreibungen und Effekte aus der Neubewertung	73,8
Sonstiges	8,0
<b>Konzern-Jahresüberschuss</b>	<b>75.007,8</b>

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

<b>UMSATZERLÖSE</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Unterschied</b>
	T€	T€	T€
aus der Hausbewirtschaftung	267.760,4	262.254,4	5.506,0
aus dem Verkauf von Grundstücken	672,9	2,5	670,4
aus der Betreuungstätigkeit	3.641,5	3.668,6	-27,1
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.992,5	2.304,9	1.687,6

Periodenfremde Erträge in Höhe von 39.711,0 T€ (Vorjahr: 37.606,5 T€) und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 2.418,4 T€ (Vorjahr: 2.718,9 T€) sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten. Die periodenfremden Erträge resultieren im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3.558,9 T€ (Vorjahr: 3.802,5 T€) und aus Zuschreibungen auf das Anlagevermögen inklusive Nachaktivierungen in Höhe von 34.266,9 T€ (Vorjahr: 31.999,3 T€).

Die periodenfremden Aufwendungen beinhalten zum überwiegenden Teil Wertminderungen im Umlaufvermögen, Abschreibungen von Forderungen in Höhe von 1.782,2 T€ (Vorjahr: 2.040,0 T€) sowie Zuführungen zu Rückstellungen in Höhe von 155,0 T€ (Vorjahr: 426,7 T€). In der Position Abschreibungen werden 47,7 T€ (Vorjahr: 303,9 T€) außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten (Vorjahr Grundstücke) 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	Risiko	Konzern T€
Es besteht eine Rückzahlungsverpflichtung aus einem für fremdverwaltete Grundstücke aufgenommenen Überziehungskredit.	Risiko der Haftung aus nicht marktorientierter Verwaltung und allgemeine Gefahrenhaftung.	119,0
Bankguthaben von betreuten Guthaben (Verwaltung Restitution und treuhänderische Guthaben aus Mietkautionen)	Möglichkeit (Risiko), Erträge (Aufwendungen) aus der Hausbewirtschaftung im Falle des Übergangs in den Konzernbesitz zu generieren.	26.268,0

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

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

Risiko	Grundgeschäft			Sicherungsinstrument			Laufzeit	Marktwert	Art der Bewertungseinheit	Ermittlungsmethode
	Variable	Art	Art	Inanspruchnahme T€	Art	Bezugsbetrag nominal T€	Abgesichertes Risiko	Designations- zeitraum		
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen <sup>1)</sup>	34.380	Zinsswap (Nr. 377893)	34.380	Zinsänderungsrisiko	07.08 bis 07.28	-9.339	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen <sup>1)</sup>	20.328	Zinsswap (Nr. 4916130)	20.328	Zinsänderungsrisiko	12.13 bis 12.40	-7.900	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode
Zins	kontrahierter Zahlungsstrom	Darlehen <sup>2)</sup>	38.630	Zinsswap (Nr. 4893424)	38.630	Zinsänderungsrisiko	09.11 bis 09.41	-17.417	Mikro-Hedge	Critical Term Match-Methode

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

<sup>2)</sup> WoGeHe

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

### Latente Steuern

In den Einzelgesellschaften des Konzerns liegen folgende Steuerlatenzen, deren anteilige Realisierbarkeit in den nächsten 5 Jahren als wahrscheinlich gilt, vor:

	T€
Aktive latente Steuern	218.318,7
Passive latente Steuern	2.303,2

Es besteht ein Überhang der aktiven latenten Steuern in Höhe von 216.015,5 T€. Die Muttergesellschaft weist einen aktiven Überhang in Höhe von 216,5 Mio. € und die WoGeHe in Höhe von 0,2 Mio. € aus. Demgegenüber steht ein passiver Überhang in Höhe von 0,7 Mio. € bei der WOBEGE. Dieser ist in erster Linie auf handels- und steuerrechtliche Bewertungsunterschiede und außerplanmäßige Abschreibungen des Sachanlagevermögens, auf unterschiedliche Prozentsätze der Wertberichtigung von Forderungen, auf die Bildung nur handelsrechtlich zulässiger Rückstellungen sowie auf die künftige Nutzung von gewerbe- und körperschaftsteuerlichen Verlustvorträgen zurückzuführen. Für die Bewertung der Differenzen wurde der Steuersatz der Muttergesellschaft STADT UND LAND zugrunde gelegt. Dieser beträgt 30,18% bei einem gegenwärtigen Gewerbesteuerhebesatz von 410%, einem Körperschaftsteuersatz von 15% sowie einem Solidaritätszuschlag von 5,5%. Das Wahlrecht zum Ansatz der aktiven Steuerlatenzen in den Bilanzen der Einzelgesellschaften nach § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wird nicht in Anspruch genommen.

## E. WEITERE ANGABEN

Die Zahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Arbeitnehmer – neben den Geschäftsführern – beträgt im Berichtsjahr 2017:

ARBEITNEHMER	STADT UND LAND	WOBEGE	Facility	Gesamt
Angestellte	327	59	14	400
Hauswarte und sonstige gewerbliche Beschäftigte	11	0	136	147
	<b>338</b>	<b>59</b>	<b>150</b>	<b>547</b>

Die anderen Tochterunternehmen beschäftigen kein eigenes Personal.

### Organe der Gesellschaft

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

### Bezüge

Die Gesamtbezüge, inklusive der Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung der Geschäftsführung, Prokuristen sowie leitenden Angestellten des Konzerns gemäß § 5 Abs. 3 BetrVG, betragen im Geschäftsjahr 1.543,8 T€. Darin enthalten sind die Bezüge der Geschäftsführer wie folgt:

	Anne Keilholz €	Ingo Malter €
Grundvergütung	171.250	171.250
Altersvorsorge/VBL	25.688	25.688
Prämien – variable Zielantiente	40.900	40.900
Geldwerter Vorteil Dienstwagen und Aufwandsentschädigungen	7.515	9.637
<b>Bezüge</b>	<b>245.353</b>	<b>247.475</b>
Arbeitgeberanteil/-zuschüsse zur Sozialversicherung	12.734	13.186
	<b>258.087</b>	<b>260.661</b>

Die Pensionsverpflichtungen (800,3 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 134,4 T€.

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar beträgt 106,9 T€ zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer und betrifft die Abschlussprüfung (83,9 T€) und andere Beratungsleistungen (23,0 T€).

<b>AUFSICHTSRAT</b>	
<b>Dr. Christoph Landerer</b> Vorsitzender	Geschäftsführender Gesellschafter TRICON Unternehmensberatung GmbH
<b>Anja Naujokat</b> stellvertretende Vorsitzende	Leiterin Referat I C – Beteiligungsmanagement II Senatsverwaltung für Finanzen
<b>Sylvia Freudenberger</b> Schriftführerin	Gruppenleiterin Personalentwicklung/Ausbildung STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
<b>Heinz Buschkowsky</b> bis zum 29.05.2017	Bezirksbürgermeister i. R.
<b>Andrea Jost</b>	Partnerin und Mediatorin Ponschab + Partner Mediatoren
<b>Andreas Kloß</b>	Betriebsratsvorsitzender STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
<b>Philipp Mühlberg</b> bis zum 29.05.2017	Leiter Fachcontrolling der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, Referat IV A 1 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
<b>Sebastian Scheel</b> seit dem 30.05.2017	Staatssekretär Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
<b>Siegfried Schwarz</b> seit dem 01.02.2017	Pensionär Vorsitzender des Mieterrates der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
<b>Torsten Ulrich</b>	Interner Revisor STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH
<b>Professorin Ariane Waegner</b>	Hochschullehrerin Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin

## Bezüge

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Jahr 2017 die nachfolgend aufgeführten Bezüge (Vergütung):

	€
Dr. Christoph Landerer*	7.316,67
Anja Naujokat	5.556,26
Sylvia Freudenberger	4.500,00
Heinz Buschkowsky*	2.638,54
Andrea Jost*	6.260,42
Andreas Kloß	4.500,00
Philipp Mühlberg	1.862,50
Sebastian Scheel	3.621,88
Siegfried Schwarz	4.125,00
Torsten Ulrich	4.500,00
Professorin Ariane Waegner	4.500,00
	<b>49.381,27</b>

\* zuzüglich 19% Umsatzsteuer

Ferner wurden Reise- und Schulungskosten in Höhe von insgesamt 2,7 T€ im Rahmen der Wahrnehmung der Aufsichtsrats Tätigkeit übernommen.

## Ergebnisverwendung

Vom Jahresüberschuss 2017 wurden 10% entsprechend § 23 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in Höhe von 7.462,2 T€ (Vorjahr: 7.295,3 T€) in gesellschaftsvertragliche Rücklagen eingestellt.

## F. Corporate Governance Kodex

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

Berlin, den 22. Februar 2018

STADT UND LAND  
Wohnbauten-Gesellschaft mbH



Anne Keilholz  
Geschäftsführerin



Ingo Malter  
Geschäftsführer



# Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

zum 31. Dezember 2017

	BRUTTOWERTE					
	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 01.01. 2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten per 31.12. 2017
	€	€	€	€	€	€
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	6.783.630,17	734.336,42	30.760,03	0,00	0,00	7.487.206,56
2. Geschäfts- oder Firmenwert	1.560.244,20	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560.244,20
	<b>8.343.874,37</b>	<b>734.336,42</b>	<b>30.760,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.047.450,76</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	2.865.262.290,91	100.544.910,59	2.114.545,82	123.008.348,59	0,00	3.086.701.004,27
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	82.989.700,23	73.803,35	0,00	-4.007.411,55	0,00	79.056.092,03
3. Grundstücke ohne Bauten	31.825.374,89	13.571.638,59	0,00	-56.248,63	0,00	45.340.764,85
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	4.667.260,21	243.559,83	0,00	59.995,04	0,00	4.970.815,08
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.832.290,71	2.479.509,98	1.227.943,85	0,00	0,00	11.083.856,84
7. Anlagen in Bau	37.540.942,85	30.077.313,90	0,00	-24.217.557,98	0,00	43.400.698,77
8. Bauvorbereitungskosten	9.789.330,91	8.750.730,27	24.541,89	-5.112.007,48	0,00	13.403.511,81
9. Geleistete Anzahlungen	91.729.667,08	41.628.947,58	23.154,38	-89.675.117,99	0,00	43.660.342,29
	<b>3.138.394.620,85</b>	<b>197.370.414,09</b>	<b>3.390.185,94</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.332.374.849,00</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Beteiligungen	3.771.581,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.771.581,73
2. Sonstige Ausleihungen	19.090.661,90	0,00	4.232.667,20	0,00	0,00	14.857.994,70
3. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>22.862.243,63</b>	<b>0,00</b>	<b>4.232.667,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18.629.576,43</b>
	<b>3.169.600.738,85</b>	<b>198.104.750,51</b>	<b>7.653.613,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.360.051.876,19</b>



	ABSCHREIBUNGEN					BUCHWERTE		
	kumulierte Abschreibungen per 01.01.2017	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	auf Abgänge entfallende Abschrei- bungen	auf Umb- chungen ent- fallende Ab- schreibungen	Zuschreibungen	kumulierte Abschreibungen per 31.12.2017	Buchwert zum 31.12.2017	Buchwert zum 31.12.2016
	€	€	€	€	€	€	€	€
	5.872.784,07	468.946,16	30.760,03	0,00	0,00	6.310.970,20	1.176.236,36	910.846,10
	1.560.244,20	0,00	0,00	0,00	0,00	1.560.244,20	0,00	0,00
	<b>7.433.028,27</b>	<b>468.946,16</b>	<b>30.760,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.871.214,40</b>	<b>1.176.236,36</b>	<b>910.846,10</b>
	1.186.609.491,20	49.793.310,88	1.645.229,69	0,00	-33.342.223,81	1.201.415.348,58	1.885.285.655,69	1.678.652.799,71
	38.502.446,75	1.673.215,86	0,00	0,00	-70.796,89	40.104.865,72	38.951.226,31	44.487.253,48
	522.486,53	0,00	0,00	0,00	-82.444,36	440.042,17	44.900.722,68	31.302.888,36
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.757.763,06	4.757.763,06
	2.326.454,71	225.379,70	0,00	0,00	0,00	2.551.834,41	2.418.980,67	2.340.805,50
	6.021.412,53	1.047.840,66	1.221.340,46	0,00	0,00	5.847.778,01	5.236.078,83	3.811.012,90
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.400.698,77	37.540.942,85
	0,00	24.541,89	24.541,89	0,00	0,00	0,00	13.403.511,81	9.789.330,91
	0,00	23.154,38	23.154,38	0,00	0,00	0,00	43.660.342,29	91.729.667,08
	<b>1.233.982.291,72</b>	<b>52.787.443,37</b>	<b>2.914.266,42</b>	<b>0,00</b>	<b>-33.495.465,06</b>	<b>1.250.359.868,89</b>	<b>2.082.014.980,11</b>	<b>1.904.412.463,85</b>
	1.129.630,73	0,00	0,00	0,00	-750.000,00	379.630,73	3.391.951,00	2.641.951,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.857.994,70	19.090.661,90
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>1.129.630,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-750.000,00</b>	<b>379.630,73</b>	<b>18.249.945,70</b>	<b>21.732.612,90</b>
	<b>1.242.544.950,72</b>	<b>53.256.389,53</b>	<b>2.945.026,45</b>	<b>0,00</b>	<b>-34.245.465,06</b>	<b>1.258.610.714,02</b>	<b>2.101.441.162,17</b>	<b>1.927.055.922,85</b>

# Verbindlichkeitspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2017

VERBINDLICHKEITEN	gesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			gesichert €
		bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.411.423.736,62 (1.345.781.209,46)	72.768.464,44 (48.203.401,79)	190.069.987,50 (181.262.710,60)	1.148.585.284,68 (1.116.315.097,07)	1.408.098.355,15 (1.342.376.497,72)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.612.000,00 (1.612.000,00)	0,00 (0,00)	1.612.000,00 (1.612.000,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Erhaltene Anzahlungen	85.924.837,27 (84.784.719,79)	85.924.837,27 (84.784.719,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.836.575,25 (2.899.839,23)	2.836.575,25 (2.899.839,23)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.746.711,50 (8.422.803,91)	10.656.179,51 (6.683.769,30)	2.084.772,17 (1.735.980,36)	5.759,82 (3.054,25)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	5.700.088,53 (4.623.445,94)	5.700.088,53 (4.623.445,94)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	<b>1.520.243.949,17</b> <b>(1.448.124.018,33)</b>	<b>177.886.145,00</b> <b>(147.195.176,05)</b>	<b>193.766.759,67</b> <b>(184.610.690,96)</b>	<b>1.148.591.044,50</b> <b>(1.116.318.151,32)</b>	<b>1.408.098.355,15</b> <b>(1.342.376.497,72)</b>

Art der Sicherung	€
1 Bürgschaft	
2 Hypothek	458.873,73
3 Grundschuld (GS)	1.160.263.167,45
4 Grundschuld (Land) verbürgt	22.055.773,51
5 ohne GS (Land) verbürgt	195.795.146,27
6 Grundschuld (Bund) verbürgt	29.525.394,19
	<b>1.408.098.355,15</b>
7 ohne Sicherung	1.612.000,00
	<b>1.409.710.355,15</b>

# Eigenkapitalspiegel des Konzerns

zum 31. Dezember 2017

	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Sonder- rücklage DMBiG	Erwirtschaftetes Konzern- eigenkapital	Konzern- bilanzergebnis	Insgesamt
	€	€	€	€	€	€
01.01.2016	165.020.550,00	16.506.815,55	58.474.779,39	239.378.120,10	31.659.205,48	511.039.470,52
Zuführung zur Kapitalrücklage		2.662.515,00				2.662.515,00
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage				7.295.321,00	-7.295.321,00	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				64.488.151,78	-64.488.151,78	0,00
Sonstige Veränderungen				-718.884,57		-718.884,57
Konzern-Jahresüberschuss					71.547.613,63	71.547.613,63
31.12.2016/01.01.2017	165.020.550,00	19.169.330,55	58.474.779,39	310.442.708,31	31.423.346,33	584.530.714,58
Zuführung zur Kapitalrücklage		410.000,00				410.000,00
Einstellung in die Gesellschaftsvertragliche Rücklage				7.462.201,10	-7.462.201,10	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen				31.444.265,12	-31.444.265,12	0,00
Konzern-Jahresüberschuss					75.007.832,32	75.007.832,32
<b>31.12.2017</b>	<b>165.020.550,00</b>	<b>19.579.330,55</b>	<b>58.474.779,39</b>	<b>349.349.174,53</b>	<b>67.524.712,43</b>	<b>659.948.546,90</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017

	2017 T€	2016 T€
<b>Aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresüberschuss	75.008	71.548
Abschreibungen auf		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	53.256	51.514
Geldbeschaffungskosten	861	36
Zuschreibungen auf Sachanlagen	-33.495	-30.775
Zuschreibungen auf Finanzanlagen	-750	0
Gewinn/Verlust aus Abgängen von Anlagevermögen	-341	-1.463
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	1.014	1.239
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	409	2.304
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>95.962</b>	<b>94.403</b>
<b>Veränderungen</b>		
Verkaufsmaßnahmen	-6	-74
Zinsertrag	-40	-114
Zinsaufwand	31.784	32.717
Ertragsteueraufwand	4.280	3.547
Ertragsteuerzahlung	-2.790	-2.055
im Umlaufvermögen	260	-6.422
der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten	-130	53
der mittel- und kurzfristigen Rückstellungen	-5.093	-4.528
der mittel- und kurzfristigen Verbindlichkeiten	6.477	3.611
der passiven Rechnungsabgrenzungsposten	-17	1.990
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>130.687</b>	<b>123.128</b>
<b>Aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Veränderung langfristiger Verbindlichkeiten		
Aufnahme	147.826	127.340
planmäßige Tilgung u. Rückzahlung	-81.806	-37.923
außerplanmäßige Tilgung	-378	-35.902
Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen	31	15
Gezahlte Zinsen	-31.710	-32.717
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>33.963</b>	<b>20.813</b>
<b>Aus Investitionstätigkeit</b>		
Investitionen in		
immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-183.396	-158.669
Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis	0	-459
Abgänge von		
immateriellen Vermögensgegenständen und Sachanlagen	817	1.916
Finanzanlagen	4.233	8.407
Erhaltene Zinsen	31	114
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-178.315</b>	<b>-148.691</b>
<b>Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-13.665</b>	<b>-4.750</b>
<b>Entwicklung des Finanzmittelbestandes</b>		
Stand 1. Januar	47.553	52.303
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-13.665	-4.750
<b>Stand 31. Dezember</b>	<b>33.888</b>	<b>47.553</b>
<b>Definition des Finanzmittelfonds (Aufteilung)</b>		
Bank	33.839	47.512
Kassenbestand	0	1
Gerichtskostenstempler	49	40
	<b>33.888</b>	<b>47.553</b>

# Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH, Berlin, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang, Kapitalflussrechnung und Eigenkapitalpiegel und dem Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017 – 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 war nicht Gegenstand unserer Prüfung. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Bericht über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns abzugeben.

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

der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Berichts über die Lage der Gesellschaft und des Konzerns. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

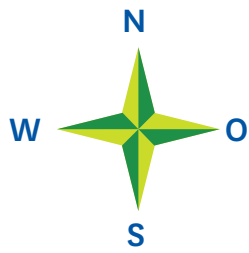
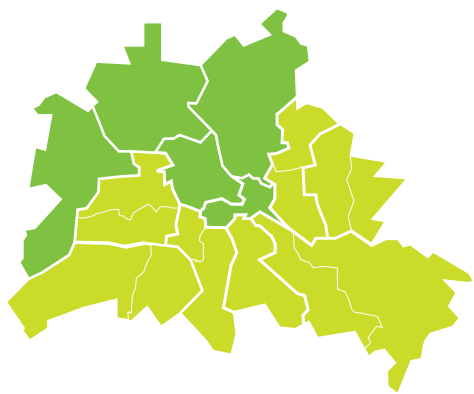
Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage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

Berlin, den 23. Februar 2018

Mazars GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Hendrik Jung  
Wirtschaftsprüfer

Sylke Jakob  
Wirtschaftsprüferin



<b>STADT UND LAND-EIGENBESTAND</b>		<b>Wohneinheiten</b>	<b>Gewerbeeinheiten</b>
Stand 31.12.2017			
Neukölln	1 Rollbergviertel	2.330	39
	2 Neukölln Nord	1.901	119
	3 Am Heidekamp	1.618	22
	4 Britz	996	6
	5 Buckow	392	1
	6 Rudow	1.118	5
Tempelhof	7 Tempelhof	3.218	16
	8 Mariendorf	310	0
	9 Lichtenrade	1.960	14
Schöneberg	10 Schöneberg	746	163
Steglitz	11 Lankwitz	651	4
	12 Steglitz	76	3
Charlottenburg	13 Charlottenburg	71	1
Wilmerdorf	14 Wilmerdorf	100	4
Lichtenberg	15 Karlshorst	147	0
Treptow	16 Alt-Treptow	984	47
	17 Plänterwald	1.040	0
	18 Baumschulenweg	1.095	14
	19 Niederschönevide	1.411	41
	20 Johannisthal	2.260	54
	21 Adlershof	1.532	22
	22 Altglienicke	2.140	38
	23 Bohnsdorf	589	1
	24 Köpenick	273	0
Marzahn	25 Marzahn	949	4
Hellersdorf	26 Alte Hellersdorfer Straße	625	9
	27 Kienberg-Viertel	2.187	14
	28 Graben Viertel	1.849	2
	29 Schleipfuhl	1.440	5
	30 Branitzer Karree	1.428	40
	31 Rathaus-Viertel	1.089	3
	32 Gelbes Viertel	2.867	5
	33 Rotes Viertel	3.097	56
	34 Beerenpfuhl	454	6
	35 Siedlungsgebiete	105	3
	Land Brandenburg	36 Fredersdorf/Neuenhagen	390
37 Waßmannsdorf		359	22
<b>Gesamt</b>		<b>43.797</b>	<b>785</b>

STADT UND LAND

Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Geschäftsbesorgerin der WoGeHe

Wohnungsbaugesellschaft Hellersdorf mbH

Werbelinstraße 12

12053 Berlin

Telefon: 030 6892-0

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

Satz und Bildbearbeitung:

Weinert & Partner Werbeagentur GmbH, Berlin

Druck: PieReg Druckcenter Berlin GmbH

ClimatePartner<sup>o</sup>  
**klimateutral**

---

Druck | ID 11728-1705-1001





